



LAHTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

4.12.2017

A-2476B

D/1160/10.02.03.00.04/2017

Asemakaavan muutos

Vuoripojankadun
pohjoispuoli (Stark),
Niemi

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selustus, joka koskee 15. päivänä tammikuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2476B

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee: Niemen (4.) kaupunginosan korttelin 393 tonttia 3, korttelia 395 tonttia 1, korttelin 344 osaa sekä puisto-, vesi-, rautatie- ja katualueita.

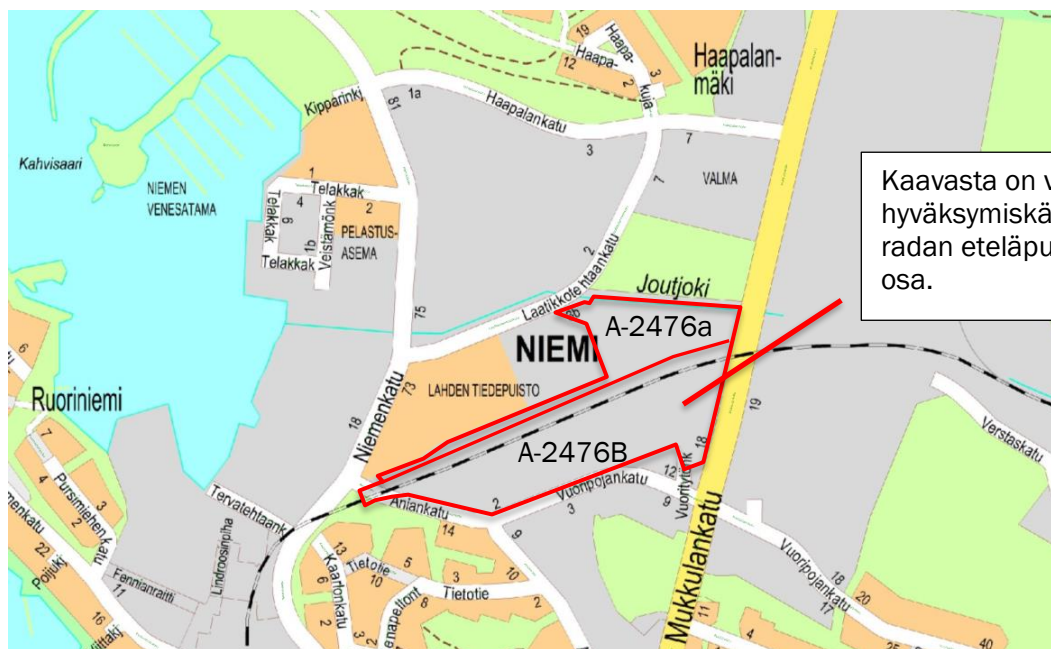
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Niemen (4.) kaupunginosan korttelin 344 tontit 9-14, korttelin 393 tontit 5 ja 6 sekä puisto-, vesi-, rautatie- ja katualue.

Asemakaavamuutoksen pohjalta on tehtävä erillinen sitova tonttijako.

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2017 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2009 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä 2017, kun suunnittelualue on laajennettu.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niemen (4.) kaupunginosassa noin 3 km Lahden keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue rajautuu Aniankatuun, Vuoripojankatuun ja Mukkulankatuun ja käsittää pohjoisreunassa Niemen teollisuusrata-alueen. Pinta-ala on noin 10 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle 2009 kaavoituksen työohjelmassa. Tavoitteena on ollut tarkistaa asemakaava vastaamaan jo toteutuneen Stark:n, entisen Puukeskuksen, liike- ja varistorakennuksen laajennusta sekä tarkistaa viereisen teollisuustontin aluetta radan eteläpuolella. Asemakaava-alue on laajennettu vuoden 2017 kaavoitusohjelmassa käsittämään korttelien pohjoispuolella olevan rata-alueen sekä rakentamattoman tontin. Tavoitteena on muuttaa rata-alueen pohjoisreuna Niemenkadun ja Mukkulankadun välillä jalankulkua ja pyöräilyä palvelevaksi kampusraitiksi, joka yhdistää NiemiCampuksen toimipisteet N73:n (Tiedepuisto) ja M19:n (Isku

Center). Rakentamattoman tontin käyttötarkoitusta sekä Senaatti-kiinteistöjen ja Liikenneviraston omistaman teollisuus- ja varastotontin käyttötarkoituksia tarkistetaan myös.

1.4 Kaupungin strategia

Asemakaava toteuttaa kaupungin strategiaa mahdollistamalla Niemen kampus- ja yliopistokeskuksen ympäristön kehittämistä kokonaisuutena, opiskelija-asumisen toteuttamista, puistoaluetta sekä kestäväen liikumisen edistämistä kävelyn ja pyöräilyn laatukäytävän toteuttamisen kautta. Koulutusympäristöjen kehittäminen, houkuttelevuus on tärkeä elinkeinopoliittinen tekijä, jonka avulla lisätään alueellisen osaavan työvoiman saatavuutta.

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Kaupungin strategia.....	3
1.5 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.2 Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.2.1 Aloite	15
4.2.2 Sopimukset.....	15
4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	19
4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.6.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	22
4.6.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
4.7 Asemakaavan rakenne	23
4.7.1 Kokonaisrakenne	23
4.7.2 Mitoitus ja aluevaraukset	24
4.7.3 Palvelut	25
4.8 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	25
4.9 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
4.10 Kaavan vaikutukset	25
4.10.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	25
4.10.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	25
4.10.3	Muut vaikutukset
26	
4.11 Ympäristön häiriötekijät.....	26
4.12 Kaavamerkinnot ja -määräykset	26
4.13 Nimistö.....	26
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus	27

5.3	Toteutuksen seuranta.....	27
6	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	27
7	Seurantalomake.....	28

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- havainnekuva

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Puukeskus Oy:n (2009) sekä Senaatti-kiinteistöjen (2017) aloitteesta.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2009 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Suunnittelu on käynnistynyt laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.8.2009.

OAS:a on päivitetty 12.6.2017 suunnittelualueen rajauksen ja sisällön muututtua ja se asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle.

Osallisille (kaavamuutosalueen maanomistajille ja toimijoille sekä naapureille) on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS valmisteluvaiheiden kuulemisten yhteydessä. Ensimmäinen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 20.8.2009–3.9.2009.

Tällöin lausunnon jättivät Lahti Aqua Oy, Le-Sähköverkko, Pelastuslaitos, Päijät-Hämeen liitto ja Ratahallintokeskus. Hämeen ympäristökeskus ei antanut lausuntoa.

Ratahallintokeskuksen lausunnon perusteella kaavaa ei viety tässä vaiheessa eteenpäin.

Lausunnossa otettiin kantaa rautatiekuljetuksiin.

Mielipiteen jätti Isku Invest Oy.

Aluerajauksen laajennuttua kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 30.8.2017. Toinen luonnosvaiheen kuuleminen pidettiin 7.9. – 5.10.2017, jolloin pyydettiin uudelleen myös viranomaislausunnot. Pohjoislahden kaavatöitä käsittelevä yleisötilaisuus pidettiin 11.10.2017, jossa esiteltiin myös kaavan luonnosvaihtoehtoja. Lausunnon jättivät

Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella laadittiin kaavaehdotus VE 1:n pohjalta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeinen sisältö

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat yleisten alueiden osalta Lahden kaupunki sekä tonttien ja vuokra-alueiden osalta maanomistajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Niemen teollisuus- ja toimitila-alueella, jonne keskittyvät myös Lahden Ammattikorkean kaikki toimitilat syksyyn 2018 mennessä.



Niemen kampus ja yliopistokeskus

Ammattikorkean toimintoista n. 80 % sijoittuu Isku Centeriin Mukkulankatu 19 osoitteeseen koulutustiloiksi saneerattuihin tiloihin. n. 20 % toimintoista sijoittuu Tiedepuistoon Niemenkatu 73 osoitteeseen. Yliopistokeskus on tehnyt myös päätöksen sijoittua Niemeen.

Tiedepuisto

Tiedepuisto käsittää sekä yrityksille vuokrattuja toimitiloja, yrityspalvelutiloja ja koulutustiloja. Kiinteistön omistaja, Osaamiskiinteistöt Oy on vuokrannut Liikennevirastolta radan varresta kaistaleen rata-alueetta, joka on Tiedepuiston paikoitusalueena.

Teollisuusrata

Teollisuusrata palvelee Polttimon tuotteiden kuljetusta. Juna kulkee noin 2-3 kertaa viikossa valvotusti. Ratayhteys Polttimolle säilyy.

Liikennevirasto käyttää tällä hetkellä rataa myös puutavarakuljetuksiin. Puutavaralastauspaikka on pitkällä tähtäimellä siirtymässä pois Niemestä kaupungin ulkopuolelle.

Kahdella pohjoisimmalla raiteella ei ole käyttötarvetta ja niiden paikalle selvitetään kaavamuutoksessa kampusraitin (pyöräilyn laatukäytävä + erotettu jalankulku) toteutusmahdollisuutta välille Niemenkatu-Mukkulankatu.

Joutjoki

Joutjoki toimii hulevesikanavana sekä palvelee Lahti Energian laudeveden poistokanavana.

Rakentamaton tontti

Joutjoen ja radan väliin sijoittuva rakentamaton tontti on ollut aiemmin Iskun tehtaalte osoitettu paikoitustontti. Tontti on siirtynyt kaupungin omistukseen.

Liiketoiminta, Stark:n tontti

Mukkulankadun ja radan risteyskohdassa toimii puutavaramyynti Stark (entinen Puukeskus). Kaavatyö on lähtenyt liikkeelle vuonna 2009 Puukeskuksen laajennustarpeista, jotka on jo toteutettu tontille. Alueelle on poikkeusluvalla vuonna 2008 valmistunut Puukeskuksen 2-kerroksinen myymälä- ja varastorakennus. Rakennus on kooltaan 5393 k-m², josta myymälätilaa on 2400 k-m². Naulakadun länsipuolella on vuonna 1991 valmistunut 2138 k-m² kokoinen kauppavarastorakennus (jalopuuvarasto). Aniankadun ja Vuoripojankadun kulmaan sijoittuu vuonna 1964 valmistunut varastorakennus, joka on 3525 k-m² kokoinen.



Puukeskuksen myymälä- ja varastorakennus kuvattuna Mukkulankadun suunnalta.

Puukeskuksen asiakasliikenne kulkee Mukkulankadun kautta, varastoalueelle on kulkuyhteys myös Vuoripojankadun puolelta (Naulakatu). Puukeskuksen asiakaspysäköinti on järjestetty alueen itäosaan, pysäköintipaikkoja on 90. Kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsevan varastorakennuksen tiloihin on yhteys Vuoripojankadulta.

Jalopuuvaraston länsipuolella metsikön reunassa on muuntamokoppi. Suunnittelualueen läpi kulkee kaakko-luodesuuntaisesti sadevesi- ja tonttviemäriinjat radan pohjoispuolella oleviin kiinteistöihin.

Teollisuus- ja varastotoiminnat

Vesijärven puoleisessa päässä, Aniankadun ja radan risteyskohdassa, on matala vihreä peltirakenteinen varastohalli, jonka vuokraustoiminta on loppunut. Halli on osin rata-alueella, osin tontilla. Alueet omistaa Senaatti-kiinteistöt sekä Liikennevirasto. Kaavamuutostyössä selvitetään tontin tuleva käyttötarkoitus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Joutjoen laaksomainen alue on vanhaa järven pohjaa.

Maaperä

Maaperä on savea. Entisellä Iskun parkkipaikkatontilla voi olla maaperässä täyttömaita.

Kasvillisuus, puusto

Alueella ei ole erityisiä luontokohteita, eikä uhanalaisia lajeja. Radan pohjoispuolella oleva rakentamaton tontti, entinen Iskun pysäköintitontti on pääosin metsittynyttä vanhaa peltoa. Osa alueesta on rakennettu pysäköintikentäksi. Kapean puistoalueen läpi virtaa Joutjoki.

Senaattikiinteistöjen alueella Vuoripojankadun varressa, kasvaa tiheähkö lehtipuista koostuva metsikkö. Alueella kasvaa muun muassa koivua ja suuria haapoja.

Muutoin kaava-alueen kasvillisuus muodostuu rakennettujen alueiden reunoilla olevista yksittäisistä lehtipuista. Puukeskuksen paikoitusalueelle on tehty puuistutuksia.

Luonnon monimuotoisuus
Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuskohteita.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous
Ei ole pohjaveden muodostumisen alueella. Alueen länsiosassa on maalämpörajoitus Niemenkadun mutkassa olevan pohjavesikaivon takia.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt
Lähialueella on teollisuutta, josta aiheutuu ajoittaista melu- tai hajuhaittaa. Alueella ei ole tiedossa ympäristöriskikohteita.

Melu päivä, yhteismelu, kansallinen Eu-meluseelvitys 2017, ote

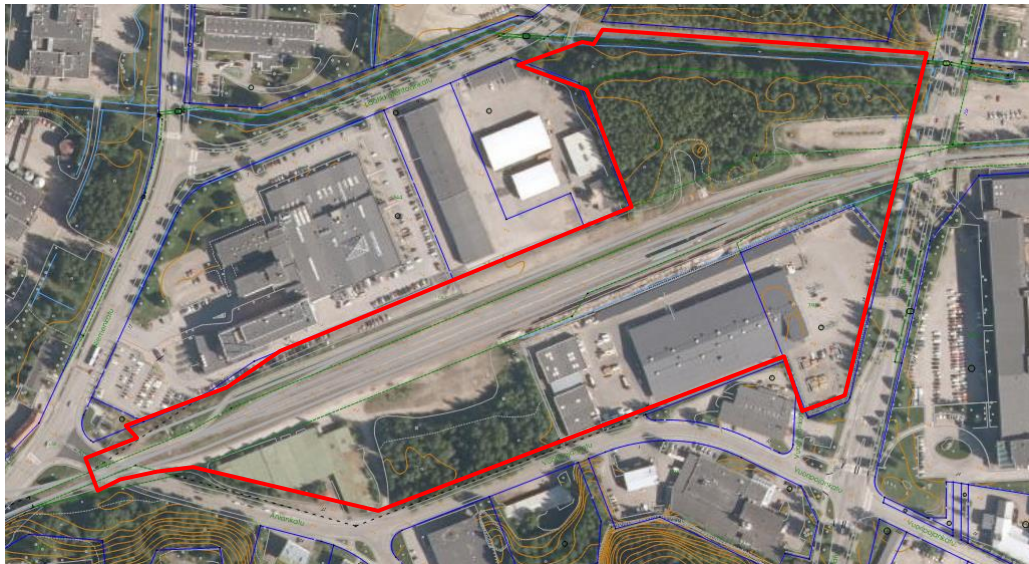


Melu jää sekä päivällä että yöllä alle ohjearvojen.

Melu yö, yhteismelu, kansallinen, Eu-meluseelvitys 2017 ote.



3.1.3 Rakennettu ympäristö



Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Alueella ei ole asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Alue on teollisuus- ja toimitila-alueita, jonka läpi kulkee teollisuusrata.

Kaupunki- /taajamakuva

Radan eteläpuolella Aniankadun päässä olevat varastot on purettu vuonna 2017, joiden takia ympäristö koettiin etenkin alueelle saavuttaessa epämääräisenä ja epäsiistinä.

Sosiaalinen ympäristö

Ammattikorkean kampuustoimintojen keskittyminen Niemen alueelle syksyyn 2018 mennessä tuo alueelle päivittäin noin 3500 opiskelijaa ja henkilökunnan jäsentä. Sosiaalisen ympäristönä alueelle kaivataan asumista, mikä toisi alueelle vilkkautta ja ympärivuokautista elämää sekä edesauttaisi palvelujen syntymistä. Teollisuusalueen ja läpikulkemattomiksi kasvaneiden puustoisten alueiden ilme ei houkuttele alueella läpikulkemiseen ja sosiaalisiin kohtaamisiin.

Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Holmassa, Mukkulan lähiökeskuksessa sekä Ankkurin alueella 1-2 km päässä. Lähimmät päiväkodit ovat Mukkulan ostoskeskuksessa, Ruoriniemessä, Niemessä sekä Kivistönmäellä. Mukkulan ja Kivimaan peruskoulut sijaitsevat 1-2 km päässä. Päijät-Hämeen koulutus konsernin Tuoterengas toimii Laatikkotehtaankadun varressa. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Niemen sataman palvelut sekä mm. kahvilaravintolapalveluja ja kokoontumistiloja tarjoavat mm. Moottoripyörämuseo, Sinuhen leipomo lounastiloineen, Tiedepuisto sekä IskuCenter. Mukkulassa on neuvola, kirjasto, jalkapallokenttä ja Mukkulan palloiluhalli.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen itäosassa on poikkeusluvalla vuonna 2008 valmistunut Puukeskuksen 2-kerroksinen myymälä- ja varastorakennus. Rakennus on kooltaan 5393 k-m², josta myymälätilaa on 2400 k-m². Naulakadun länsipuolella on vuonna 1991 valmistunut 2138 k-m² kokoinen kauppavarastorakennus (jalopuuvarasto). Aniankadun ja Vuoripojankadun kulmaan sijoittuu vuonna 1964 valmistunut varastorakennus, joka on 3525 k-m² kokoinen.

Virkistys

Niemen teollisuusalueella ei ole virkistysalueita lukuun ottamatta satamaa ja Joutjoen reunapenkköjä. Laajemmat virkistysalueet ovat Mukkulan kartanon ympäristössä sekä Kivistönmäen, Holman ja Mukkulan entisen golf-kentän alueella. Lähimmät uimarannat ovat Ankkurin rantapuistossa, Ruoriniemessä ja Mukkulan kartanolla. Niemen satamassa Kahvisaaressa koti-, vieras-, kalastus- ja huoltosatama. Kahvisaaressa on melontakeskus.

Liikenne

Nopeusrajoitus

Alueella on 50 km/h nopeusrajoitus.

Puukeskuksen asiakasliikenne kulkee Mukkulankadun kautta, varastoalueelle on kulkuyhteys myös Vuoripojankadun puolelta (Naulakatu). Puukeskuksen asiakaspysäköinti on järjestetty alueen itäosaan, pysäköintipaikkoja on 90. Kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsevan varastorakennuksen tiloihin on yhteys Vuoripojankadulta.

Raskas liikenne

Niemenkatu ja Aniankatu-Vuoripojankatu välillä Niemenkatu-Mukkulankatu ovat teollisuuskatuja. Mukkulankatu on pääkatu pohjoiseen. Polttimolla on ajoa noin 10 000 rekkaa/vuosi. Liikenne suuntautuu osin Laatikkotehtaankadun, osin Vuoripojankadun kautta. Sinuhen leipomosta Vuoripojankadulta lähtee noin 60 autoa kuljetuksia aamuyöllä.

Liikenneturvallisuus

Niemenkadun ja radan risteysalue on hahmottomaton. Kävelyn ja pyöräilyn alueet eivät erotu. Mukkulankadun ylitysten liikenneturvallisuus pitää tarkastella jatkossa kampuksen käyttäjien lisääntyessä alueella.

Raideliikenne

Teollisuusradalla liikennöi 2-3 kertaa viikossa juna Polttimon kuljetuksia varten. VR-track operoi ja varastoi puutavarakuljetuksia Liikenneviraston hallinnoimalla alueella. Puutavarakuljetukset poistuvat alueelta vuoden 2018 aikana. Rata-alueen kaksi pohjoisinta raidetta on poistettu käytöstä.

Bussireitit

Niemenkatua kulkee bussit nro 21 ja 35. Vuoroväli on 3 x/h. Mukkulankatu kulkee 31, 32, 35. Vuoroväli on 6 x/h arkisin. Bussi 32N kulkee kokeiluna vuoden ilman kauppatorin kiertoa reittiä Mukkulankatu-Vuoripojankatu-Niemenkatu-Haapalankatu-Mukkulankatu. Sinuhen kohdalla on uusi pysäkki.

Pyöräreitit

Laatikkotehtaankadun eteläreunalla ei ole jalkakäytävää, eikä pyörätietä. Vuoripojankadun varren jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat riittämättömät.

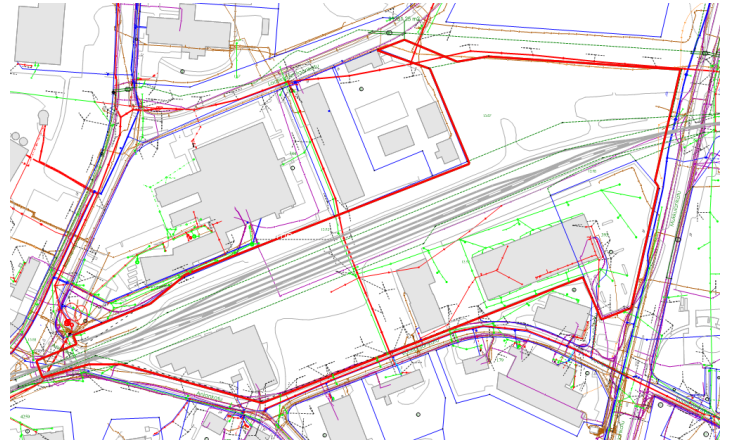
Valo-ohjatut risteykset

Ei ole valo-ohjattuja risteysiä., paitsi Mukkulnakadulla on radan kohdalla valo-ohjaus

**Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY) ja muinaismuistot**

Alueella ei ole erityisiä rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltuja kohteita. Niemen Joutjärvi-Mukkula teollisuusrata vihittiin käyttöön 1.11.1955 Lahden kaupungin 50-vuotisjuhlapäivänä. Raide on Lahden kaupungin lahja lahtelaiselle teollisuudelle. Kaupunki lahjoitti tuolloin jokaista kulunutta vuosikymmentä kohden yhden lahjan eri kaupunkilaisryhmille, teollisuudelle ohella kulttuurinystävälle, vanhuksille, koululaisille ja vauvoille.

Tekninen huolto
Jalopuuvaraston länsipuolella metsikön reunassa on muuntamokoppi. Suunnittelualueen läpi kulkee pohjoiseen sadevesi- ja tonttviemäriinjat radan toisella puolella oleviin kiinteistöihin. Joutjoen eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntaisesti maakaasu-, pääviemäriinija.

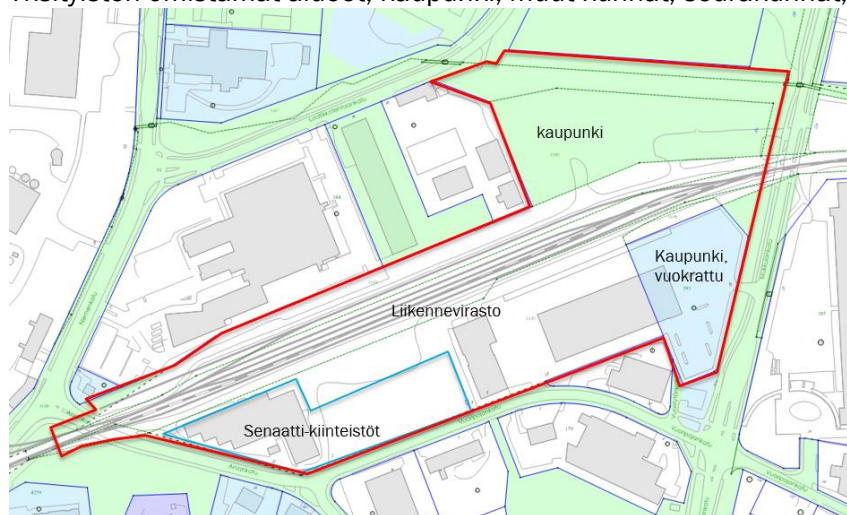


Erityistoiminnot
Ei ole

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Alue on ollut teollisuus-, puutavaran lastaus- ja paikoitusaluetta. Saastuneita maa-alueita ei ole tiedossa, mutta maaperän puhtaus pitää tutkia käyttötarkoituksen mahdollisesti muuttuessa. Entisellä Iskun parkkipaikkatontilla voi olla maaperässä täyttömaita. Polttimo aiheuttaa ajoittain hajuhaittaa. Raskas liikenne aiheuttaa meluhaittaa asumiselle ja mahdollista tärinää.

3.1.4 Maanomistus

Yksityisten omistamat alueet, kaupunki, muut kunnat, seurakunnat, valtio, yritykset, yhteisöt jne.



vihreä kaupunki
sininen, kaupunki, vuokrattu
valkoinen valtio tai yksityinen

Valkoisella merkityt alueet ovat Liikenneviraston ja Senaattikiinteistöjen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisten kuulutusten myötä. Kuulutukset on julkaistu liitossa ja kunnissa 10.3.2017 alkaen ja kuntien virallisissa lehdissä viikolla 11. Maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 § 19 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että maakuntakaava kumoaa voimaan tullessaan ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistaman Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2006.

Maakuntakaavasta on jätetty Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 10 valitusta. Hallinto-oikeus voi kieltää päätöksen täytäntöön panon.

Maakuntakaavassa alue on työpaikka-alue (TP), jonka halki kulkee teollisuusrata. Alue kuuluu Niemen kehittämisen kohdealueeseen.

Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Osayleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava (Y-202, kv 27.6.2016 § 70) lainvoimainen 1.12.2016. Alue on elinkeinoelämän aluetta (T).



Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

ELINKEINOELÄMÄN ALUE. Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä kuten Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta

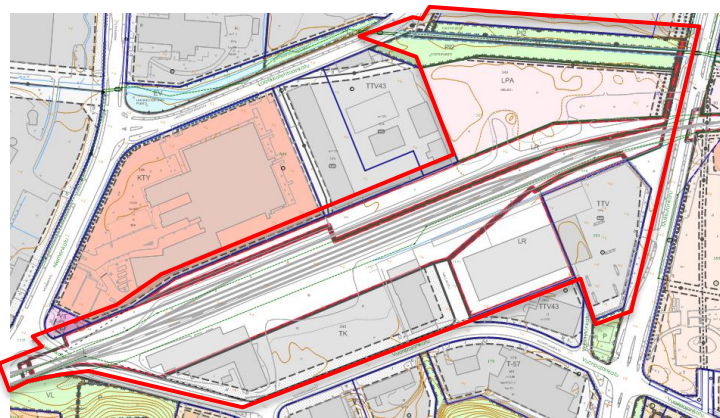
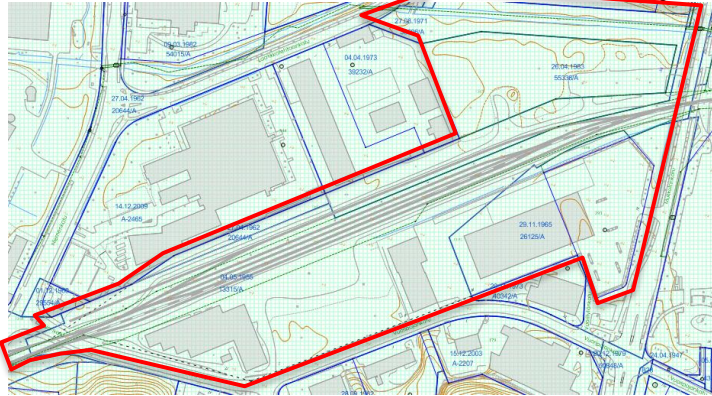
Suunnittelualueen pohjoispuolelle, Niemenkadun ja Mäkkyläntien välille, on esitetty pyöräilyn pääväylä sekä yhteystarve



PYÖRÄILYN PÄÄREITTI.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ~~yiisi~~ asemakaavaa, joista 29.11.1965 vahvistettu kaava 26125/A koskee aluetta Naulakadusta itään, länsiosia koskeva asemakaava 13315/A on vahvistettu 4.5.1955. Rata-alueen pohjoisreunaa koskee asemakaava 20644/A, joka on hyväksytty 27.4.1962 sekä pysäköintialuetta koskee asemakaava 55336/A, joka on hyväksytty 26.4.1983. Joutjoen varressa on voimassa asemakaava 36696/A 27.8.1971.



Alue on rata-alue (LR), teollisuus- ja varastorakennusten alue (TTV, TK), katualuetta. Radan pohjoispuolella on autopaikkojen pysäköintialueen tontti (LPA).

Ote ajantasa-asemakaavasta.

Lähiympäristössä on teollisuus- ja toimitila-alueita. Lounaispuolella alue liittyy asumisen alueeseen.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Suojelupäätökset

Ei ole

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat**Laaditut selvitykset**

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202) yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- EU-meluselvitys, Promethor Oy 2012
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009, voimassa 1.1.2010 alkaen (korvaa v. 1993 inventoinnin).

- MARY-maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi 2005
- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, 2000. Lahden kaupunginmuseo
- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä, 2012. Lahden kaupunginmuseo
- Muinaismuistojen osalta tukeudutaan Museoviraston selvityksiin.

Kaavatyön valmistelun aikana alueelle on tehty suunnittelualuetta osittain koskevat selvitykset:

- Lahti, Mikkulankatu 20 A ja B kaavoituskohteen maaperätutkimus ja rakennettavuusselvitys 16.1.2014 Ramboll Finland Oy
- Lahti, Mikkulankatu 20 A ja B, Maaperän pilaantuneisuustutkimukset, 24.1.2014 Ramboll

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelun tarve on syntynyt Niemen alueen kehittämisestä kampus- ja yliopistokeskuksen sekä yritys- ja toimitila-alueena. Alueelle tavoitellaan myös uutta asumista ja palveluita. Tiedepuistoon ja IskuCenteriin sijoittuvien N73 ja M19 kampusten välistä aluetta halutaan kehittää viisaan liikkumisen näkökulmasta sekä mahdollistaa uusien toimitilojen – ja opiskelija-asuntojen rakentamista alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitusohjelma 2009. Kaavoitus on keskeytetty 1. luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen ja kaavatyötä on jatkettu 2017.

4.2.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisestä aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään maankäyttösopimus valtiota edustavien tahojen Liikennevirasto ja Senaatti-kiinteistöt, kanssa.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Liikennevirasto
- Senaatti-kiinteistöt
- VR-yhtymä Oy
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen Ely-keskus/maankäyttö, Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- Erytystehtäviä hoitavat yhteisöt; Lahti Aqua, Lahti Energia, Le Sähköverkko, Päijät-Hämeen Pelastuslaitos, teleoperaattorit, Itella, Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy

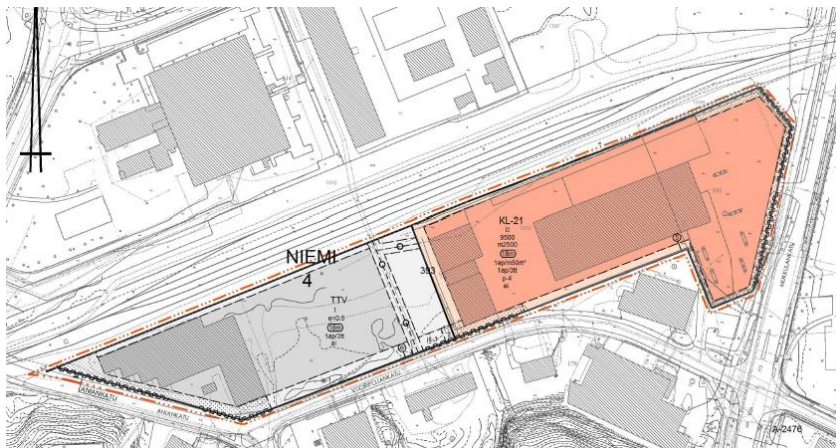
- Lahden yrittäjät ry, Päijät-Hämeen yrittäjät ry, Hämeen kauppakamari, Ladec Oy, Lahden ammattikorkeakoulu Oy, Lappeenrannan yliopisto, Lahden Talot Oy, Salpausselän luonnonystävät ry
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 2 mom. mukaisesti 4.3.2009 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 11.8.2009. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 20.8. – 3.9.2009, jolloin saatiin mielipiteet ja lausunnot.



Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana 20.8 – 3.9.2009 tulleet mielipiteet:

Hämeen ympäristökeskus/yhdyskuntaosasto

- ei huomautettavaa

Isku Invest Oy

- Vuoripojankadulta tulee olla tonteille riittävät tieliittymät, jotta alueen logistiikka voidaan hoitaa ko kadun kautta, näin turvataan paremmin vilkkaasti liikennöidyn Mukkulankadun liikenteen sujuvuus erityisesti raskaan liikenteen näkökulmasta
- muutosta pidetään hyvänä, olennaista on pitää alueen kaavamerkinnyt K-21:n ja TTV:n mukaisina

Lahti Aqua Oy

- hule- ja jätevesiviemärin aluevarausmerkinnät lev 10m

Le Sähköverkko

- Vuoripojankadun pohjoisreunaan aluevaraus sähkölinjalle ja muuntamolle

Pelastuslaitos

- ei huomautettavaa

Päijät-Hämeen liitto

- ei huomautettavaa

Liikennesuunnittelu

- 1ap/2 työntekijää

Ratahallintokeskus

- ratahallintokeskuksen lausunnon mukaan silloisen Puukeskuksen tontille tulee laittaa merkintä, että korttelin länsipäätä voidaan käyttää myös rautatiekuljetuksiin tukeutuvaan toimintaan ja tontin raja tulee sijoittaa siten, ettei tontinosaa voi lunastaa

- raakapuutavaran kuormauksen aiheuttama melu tulee ottaa huomioon kaavassa

Ratahallintokeskuksen lausunnon perusteella kaavan laatiminen keskeytettiin.

OAS päivitettiin suunnittelualueen rajauksen sekä maanomistuksen muutosten jälkeen 12.6.2017 ja asetettiin nähtäville kaavamuuoshankkeen kotisivulle.

Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla Internetissä.

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin uudestaan suunnittelualueen laajennuttua 7.9-5.10.2017, jolloin saatiin mielipiteet ja lausunnot. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnosaineisto ja OAS. Kaavatyötä on esitelty pohjoisten alueiden kaavaillassa 11.10.2017.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana 7.9 – 5.10.2017 tulleet mielipiteet

Kuulemisaikana ei jätetty mielipiteitä. Lausunnon jättivät seuraavat tahot: Hämeen(maankäyttö) ja Uudenmaan Ely-keskukset (liikenne), Liikennevirasto, Lahti Aqua Oy, Lahden Ympäristöpalvelut, kaupunginmuseo, vammaisneuvosto, vanhusneuvosto, Lahden ammattikorkeakoulu, Lahden Talot Oy, Osaamiskiinteistöt Oy, Polttimo Oy, Ki Oy Keskusportti, Isku Invest Oy.

Hämeen Ely-keskus (maankäyttö), Uudenmaan Ely-keskus (liikenne)

- raitin vaikutus Tiedepuiston paikoituksen järjestelyyn? Nykytilanteessa Osaamiskiinteistöt on vuokrannut raitiksi Liikennevirastolta, joka on tontin paikatuskäytössä.
- asumisen osoittaminen ei ole aivan yleiskaavan mukaista, mutta Ely-keskuksen mukaan perusteltavissa, tulee ottaa huomioon melun ohjeavot

Liikennevirasto

- ei näe estettä kampusraitin toteuttamiselle, raitin tulee toimia rautatien huoltotienä, aidattava ja varustettava porteilla rata-alueen suunnitteluohjeiden mukaisesti, hulevesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin, eikä raitti saa vaikeuttaa ratapiha-alueen kuivatusta
- raiteiden 306 ja 307 purkamisesta sekä kevyen liikenteen väylän alueen myymisestä Lahden kaupungille on tarpeen neuvotella Liikenneviraston kanssa
- raakapuun kuormauspaikka ei kuulu Liikenneviraston kuormauspaikkojen tavoiteverkkoon 2019, tulee kuitenkin olemaan käytössä, kunnes edellyttää uusia investointeja, toistaiseksi kuormauspaikan lakkautus ei ole näköpiirissä, aiheutuva melu tulee ottaa huomioon
- Liikenneviraston hallinnoimat alueet tulee osoittaa rautatiekäyttöön siihen asti, kunnes radanpidon tarpeet ovat alueelta poistuneet, tulee kirjata kaavamääräyksiin, radan puoleiset rajat tulee aidata, selvitettävä ja otettava huomioon melu, runkomelu, tärinä
- neuvoteltava liikenneviraston kanssa raiteiden purkamisesta, raitin alueen myymisestä kaupungille
- pyydetty ehdotusvaiheessa lausunto

Lahti Aqua Oy

- ei huomautettavaa

Ympäristöpalvelut

- Vuoripojankadun- Aniankadun risteysalueen ja radan välinen alue tulee osoittaa KTYO-1 alueeksi raskaan liikenteen, rautatiealueen läheisyyden sekä eteläpuoleisen TTV-alueen takia. Tälle korttelialueelle todennäköisesti aiheutuvan melu-, tärinä- ja mahdollisen ilmanlaatuhäiriön takia alueelle ei tulisi osoittaa asumista.
- puistoalueelle tulisi mahdollistaa hulevesien käsittely- ja viivytyrakenteet
- raitin/pp-väyläalue sijoittuu vanhalle teollisuusratapiha-alueelle. Alueen mahdollinen maaperän pilaantuneisuus olisi syytä huomioida kaavassa

Kaupunginmuseo

- museo pitää tärkeänä teollisuusradan symboliluonteen ja mahdollisuuksien mukaan myös jatkuvan käytön säilyttämistä
- teollisuusraide on Lahden kaupungin syntymäpäivälahja lahtelaiselle teollisuudelle kaupungin täyttäessä 50 vuotta 1955. Kaupunki lahjoitti tuolloin jokaista kulunutta vuosikymmentä kohden yhden lahjan eri kaupunkilaisryhmille, teollisuudelle ohella kulttuurinystävälle, vanhuksille, koululaisille ja vauvoille.

Vammaisneuvosto

- esteettömyys on otettava huomioon sekä yleisillä alueilla, että mahdollisella kampus-alueella että asumisen alueilla.
- esteetön ja saavutettava ympäristö tulee huomioida mm. materiaaleissa, kadun ylityksissä, pyörätien erottelussa, puistomaisena, liikennevaloja, äänimerkit näkövammaisille, valaistuksessa, pysäkkien sijoittelussa, aikataulujen luettavuudessa

Vanhusneuvosto

- sujuvat ja yhtenäiset kevyen liikenteen väylät, julkisen liikenteen toimivuus
- opiskelija-asuntojen sijoittuminen lähelle opiskelupaikkoja on kannatettavaa

Lahden ammattikorkeakoulu

- raitin liittyminen kiinteistöihin luontevasti ja kevyen liikenteen laatukäytävään Mikkulan ja Ankkurin suuntiin, raitille sähkö- vesiliitäntäpisteitä palvelemaan pop-up toimintaa, Mikkulankadun ylitys, ylikulkusilta, kiertoliittymä, resiinalinja, palvelevat junavaunut raitilla, Mikkulankadun pysäkin paikka
- asumisen lisääminen alueella edesauttaa alueen palvelujen kehittymistä
- VE-1 vastaa paremmin kampusalueen yhtenäistämistä, opiskelija-asumisen ja alueen viihtyisyyden parantamista, koko aluetta palvelevaa toimintaa (päivittäistavarakauppa, kampaamopalveluita, pysäköintipalveluita, kuntosali, liikuntatiloja, kokeellista opiskelija-asumista)

Lahden Talot Oy

- opiskelija-asumisen sijoittaminen alueelle on kannatettavaa

Osaamiskiinteistöt Oy

- tulisi mahdollistaa opiskelija-asumista ja liikuntatilaa, esim ryhmäliikuntatilaa ja kuntosalitilaa, samalle tontille

Polttimo Oy

- Ve1 on toimitila- ja koulutusrakennusten korttelialueesta on parempi vaihtoehto
- tulee ottaa huomioon rekkaliikenne Aniankatu-Vuoripojankatu katuosuuksilla
- Vking Malt:n ympäristöluvassa edellytetään yhtiötä ohjaamaan kuljetusliikkeitä käyttämään Aniankatua ja edelleen Mikkulankatua, tälle katuosuudelle pitää taata mahdollisimman helppo rekkaliikenne ilman turhia hidasteita tai töyssyjä

Ki Oy Keskusportti

- Iskun eteläinen kiinteistö muutetaan uuteen käyttötarkoitukseen koulutustiloiksi ja yritystiloiksi. Vuokralaisten hyvin erityyppiset tilatarpeet, myös raskaalla kalustolla tulee olla kiinteistöön hyvät kulkuyhteydet, liikenneverkossa tulee ottaa huomioon raskaan liikenteen liikkuminen alueella (Mikkulankatu),
- Mikkulankadun turvallinen ylitys, kevyen liikenteen ylikulkusilta

Isku Invest Oy

- Iskun, radan pohjoispuolen teollisuuskiinteistö, kannalta Ve1 olisi hyvä vaihtoehto
- tavaralogistiikka modernisoidulle huonekalutehtaalle on merkittävää useassa erässä päivittäin
- valmiiden tuotteiden kuljetus asiakkaalle lähtee raskaalla kalustolla
- päivittäin kymmeniä rekkoja
- kiinteistön hyvät kulkuyhteydet myös raskaalla kalustolla on ensiarvoisen tärkeää
- ajoväylien ja mahdollisten kiertoliittymien suunnittelussa tulee ottaa raskaan kaluston liikkuminen alueella

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 30.8.2017. Ensimmäinen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 20.8. – 3.9.2009, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

Kaavaluonnosta on esitelty kaupungin ja Hämeen Ely-keskuksen yhteistyökokouksissa.

Toinen luonnosvaiheen kuuleminen pidettiin suunnittelualueen laajennuttua 7.9-5.10.2017, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

- Niemen aluetta kehitetään laajasti koulutus- ja yritystoiminnan keskittymänä
- opiskelija-asumista kampuksen läheisyyteen, tarve korvata huonokuntoisia kohteita uudella
- viheralueita alueen käyttötarkoituksen muuttuessa
- toteuttaa viisaan liikkumisen ohjelmaa, pyöräilyn laatuikävä

Asumisen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva yritystoiminta ja sen toimintaedellytykset. Väestön ja asumisen lisääntyessä luodaan edellytyksiä myös palveluiden kehittymiselle alueelle. Alueen saavutettavuutta jalan ja pyörällä edistetään ja reittejä parannetaan. Ammattikorkean opetuksen keskittyessä Niemeen myös julkisen liikenteen kehittämiseksi on paineita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

- opiskelija-asumisen sijoittamista, palveluita, muuta asumista, alueen viihtyisyyttä

Muut tavoitteet

- liikenneturvallisuuden parantaminen

4.5 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Radan pohjoispuolelle on tutkittu opiskelija-asumista tai toimitilojen korttelia sekä puistoa.

Senaatin ja Liikenneviraston omistamille alueille on tutkittu eri käyttötarkoituksen mukaisia

toimintoja: teollisuus- ja varastotiloja, toimitiloja tai asumista. Kampusraitti kulkee kaikissa välillä

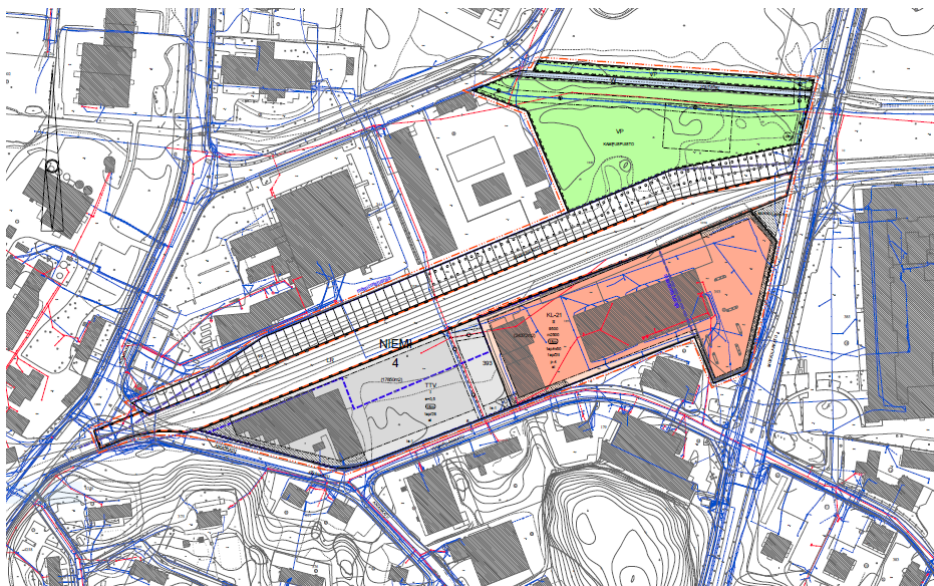
Niemenkatu-Mukkulankatu.

Ve0+ vaihtoehto, nykytila pohjoispuoli

- Rata-aluetta kavennetaan → kampusraitti
- rakentamaton tontti → viheralueeksi VP

eteläpuoli

- Teollisuus- ja varastoalue säilyy radan eteläpuolella T
- Starkin puutavaraliikkeen alueen kaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta KL



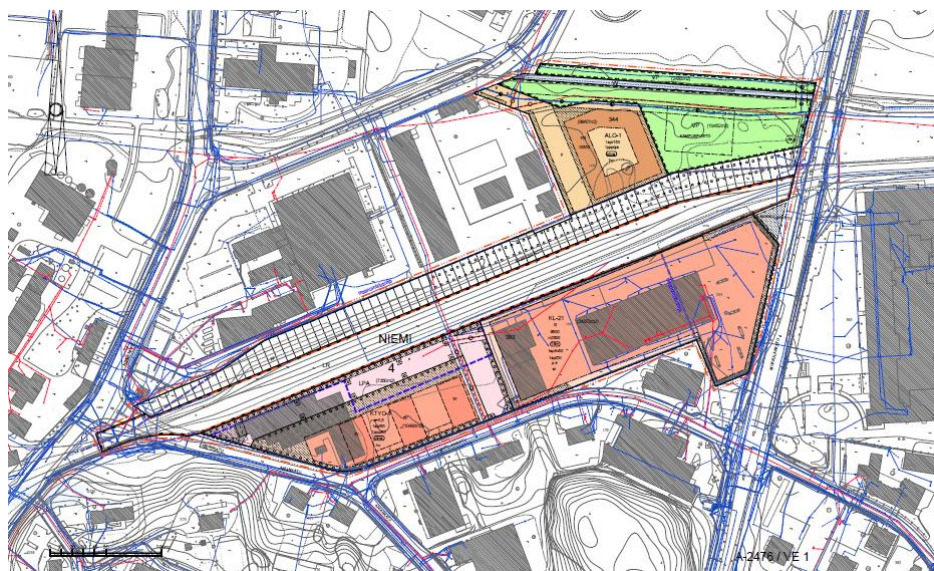
Ve1 vaihtoehto

pohjoispuoli

- Rata-aluetta kavennetaan → kampusraitti
- rakentamaton tontti → puistoksi VP ja opiskelija-asumisen kortteli ALO-1

eteläpuoli

- Teollisuus- ja varastoalue säilyy radan eteläpuolella T
- Starkin puutavaraliikkeen alueen kaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta KL



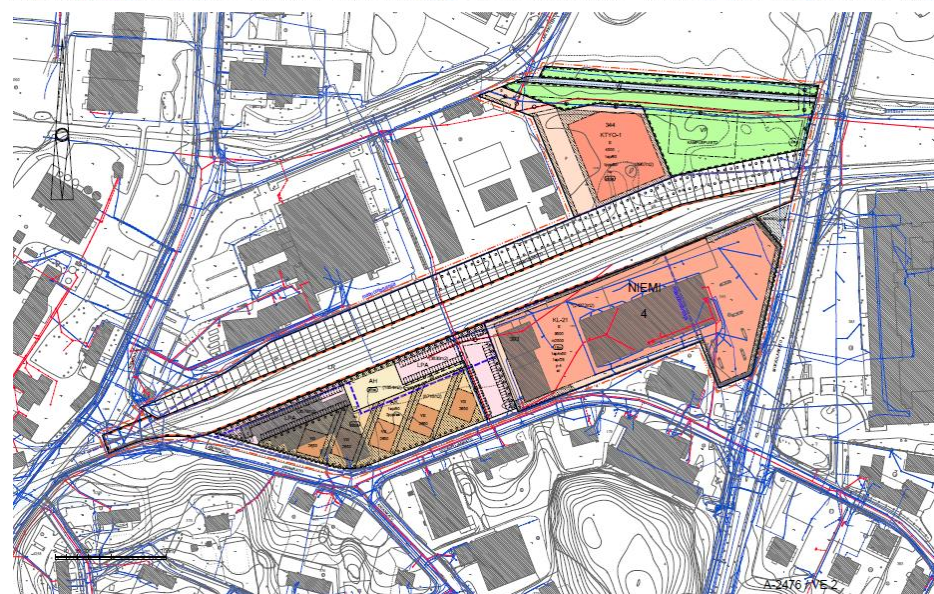
Ve2 vaihtoehto

pohjoispuoli

- Rata-aluetta kavennetaan → kampusraitti
- rakentamaton tontti → viheralueeksi VP ja toimitilakortteli KTYO-1

eteläpuoli

- Asuinkerrostalojen kortteli AK
- Starkin puutavaraliikkeen alueen kaava päivitetään vastaamaan nykytilannetta KL

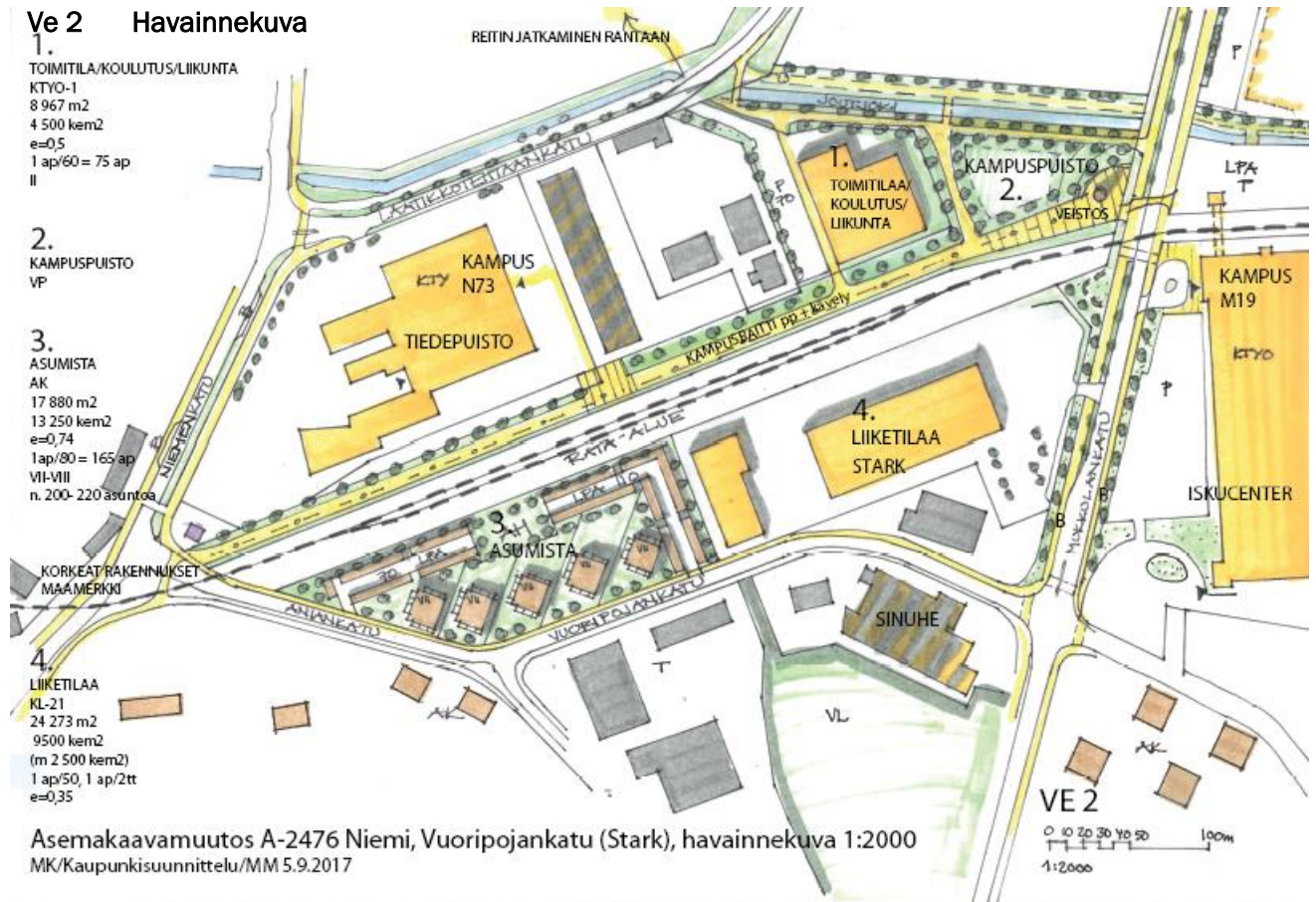


Ve 1 Havainnekuva



Asemakaavamuutos A-2476 Niemi, Vuoripojankatu (Stark), havainnekuva 1:2000
MK/K-suunnittelu/MM 5.9.2017

Ve 2 Havainnekuva



Asemakaavamuutos A-2476 Niemi, Vuoripojankatu (Stark), havainnekuva 1:2000
MK/Kaupunkisuunnittelu/MM 5.9.2017

4.6.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmisteluvaiheen kuulemiseen valmisteltavat kaavaluonnosvaihtoehdot, joista pyydetään lausunnot ja mielipiteet.

Vaihtoehtojen suhde kaavan tavoitteisiin

Ve0+ nykytila

pohjoispuoli

- mahdollistaa kampusraitin ja kampuspuiston kehittämisen jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä opiskelijoiden toimintamahdollisuuksien kehittämisen ulkona, parantaa alueen viihtyisyyttä
- Mukkulankadun ja Niemenkadun ylityksiin tulee kiinnittää suunnittelussa huomiota
- viheralueet lisääntyvät, mahdollistaa ulko-oleskelu- ja pienpelialuetta
- rakenne ei tue aktiivisesti Tiedepuiston N73 ja Iskun M19 kampusten yhteen nivomista

eteläpuoli

- ei muutosta nykytilaan, mahdollistaa puutavaralastauksen ja kuljetusten jatkumisen

Ve1

pohjoispuoli

- mahdollistaa opiskelija-asumisen, kampuspuiston ja kampusraitin kehittämisen mielenkiintoiseksi kokonaisuudeksi N73 ja M19 kampusten välissä, parantaa alueen viihtyisyyttä
 - Mukkulankadun ja Niemenkadun ylityksiin tulee kiinnittää suunnittelussa huomiota
 - opiskelija-asuminen tuo alueelle elävyyttä myös iltaisin
 - mahdollistaa korvaavaa tuotantoa huonokuntoisten opiskelija-asuntojen tilalle
- eteläpuoli
- länsiosa mahdollistaa yritys-toimitilojen toteuttamisen, tukee Tiedepuistoa, liikenne lisääntyy toimitilojen myötä, liikenteen määrä on suuresti riippuvainen toiminnan luonteesta
 - Starkin alue, ei muutosta nykytilanteeseen

Ve2

pohjoispuoli

- mahdollistaa kampuspuiston ja kampusraitin kehittämisen mielenkiintoiseksi kokonaisuudeksi.
 - Mukkulankadun ja Niemenkadun ylityksiin tulee kiinnittää suunnittelussa huomiota
 - opiskelija-asuminen tuo alueelle elävyyttä myös iltaisin
 - mahdollistaa korvaa tuotantoa huonokuntoisten opiskelija-asuntojen tilalle
 - rakenne tukee Tiedepuiston N73 ja Iskun M19 kampusten yhteen nivomista.
- eteläpuoli
- asuminen tuo alueelle elävyyttä, edesauttaa palvelujen syntymistä ja edesauttaa alueen muuttumista keskustamaisemmaksi kaupunkirakenteeksi
 - asuminen on ristiriidassa Vuoripojankadun teollisuuden raskaan liikenteen kanssa, liikenteen melu, liikenneturvallisuus, kapea katutila ei mahdollista hyviä jalankulun reittejä
 - Starkin alue, ei muutosta nykytilanteeseen

4.6.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaehdotus on valmisteltu ve 1:n pohjalta. Radan pohjoispuolelle on osoitettu opiskelija-asumisen ja muun asumisen korttelialue, johon voi sijoittua myös kampusaluetta tukevaa toimintaa.

Radan eteläpuolelle Livin ja Senaatti-kiinteistöjen alueelle on osoitettu (ktyo-1) *toimitila- ja koulutusrakennusten korttelialue, joka sallii myös toimisto- ja liikerakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja julkisia palvelutiloja. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa myymälätiloja ja siihen verrattavia tiloja. Yksittäisen myymälän*

koko saa olla enintään 400 kem2. Rakennukseen saa sijoittaa liikuntatiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää, eikä vähittäiskaupan suuryksikköä.

ve 1:n valintaa perustui Lahden ympäristöpalveluiden liikenneyksikön, ympäristön teollisuuden, Polttimon ja Iskun, esittämiin näkökohtiin raskaan liikenteen toimivuudesta, turvallisuudesta, melusta, jotka on selostettu lausuntojen ja mielipiteiden yhteydessä kohdassa 4.3.3

4.7 Asemakaavan rakenne

4.7.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa opiskelija-asumisen sekä myös ns. seka-asumisen toteuttamisen alueelle, puistoaluetta, kävelyraitin ja pyöräilyn laatuikäytävän toteuttamisen sekä toimitilatonttien kehittämisen puutavarakuormaustoiminnan poistussa alueelta.

Korttelialueet

Asuminen (ALO-1) ja (AL/ALO-1)

Asemakaava mahdollistaa opiskelija-asuntojen (ALO-1) rakentamisen radan pohjoispuolelle. Osa asumisesta on mahdollista toteuttaa myös ns. tavallisena asumisena tai opiskelija-asumisena (AL/ALO-1). Opiskelija-asumisen autopaikkannormina käytetään 1ap/180kem2 oppilasasuntotaloissa ja tavallisen asumisen autopaikkannormina käytetään 1 ap/80 kem2 kohti. Autopaikat sijoittuvat maantasoon. Tonttiliittymä on Laatikotehtaankadulta. Tontti rajautuu eteläsivultaan kampusraittiin, jonka tulee avata yhteistiloja.

Runkolukittavia pyöräpaikkoja tulee rakentaa 1ppp/asunto ja vähintään 1ppp/40 kem2, joista 50 % tulee olla katettuja ja runkolukittuja.

Suurin sallittu kerrosluku on asumisen osalta VI, jonka yläpuolelle VII kerrokseen voidaan sijoittaa yhteinen sauna tai muu oleskelutila.

Kokonaisrakennusoikeus tonteilla on

opiskelija-asumista (ALO-1) varten 5 400 kem2, noin 110 asuntoa

opiskelija-tai muuta asumista varten (ALO-1/AL) 4500 kem2, noin 70-90 asuntoa.

Asuntoja tulisi yhteensä arviolta 200 kpl, asukkaita noin 180-200.

Liikerakennusten korttelialue (KL-21) (Stark)

Kaava päivitetään vastaamaan alueella toimivan puutavaraliikkeen jo toteutettua laajennusta. Alueen omistaa Liikennevirasto ja kaupunki.

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 9 500 kem2, josta 2 500 kem2 saa käyttää myymälätiloja varten.

Toimitila- ja koulutusrakennusten korttelialue (KTYO-1)

Alueen omistaa Liikennevirasto (Livi) osittain ja Senaatti-kiinteistöt osittain. Livi nykyisellä ratapiha-alueella toimivan raakapuutavaran lastaustoiminnasta luovutaan vuoden 2018 puolella arviolta kesää 2018 mennessä, jonka jälkeen alueen kehittäminen uuteen käyttöön on mahdollista.

Alue on osoitettu toimitila- ja koulutusrakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja julkisia palvelutiloja. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa myymälätiloja ja siihen verrattavia tiloja. Yksittäisen myymälän koko saa olla enintään 400 kem2. Rakennukseen ei saa sijoittaa liikuntatiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää, eikä vähittäiskaupan suuryksikköä. Korttelin tehokkuus on $e=0,5$, jolloin rakennusoikeuden määräksi muodostuu 8 418 kem2

Yleiset alueet

Kampusraitti

Käytöstä poistettujen kahden pohjoisimman raiteen, 306 ja 307, alue on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn katualueeksi, joka tulee toteuttaa puistomaisena. Alue on tällä hetkellä liikenneviraston omistuksessa, mutta sen muuttamisesta katualueeksi on neuvoteltu Liikenneviraston kanssa. Raitin pinta-ala on 14 760 m2.

Kampuspuisto

Osa kaupungin omistamasta tontista on osoitettu puistoalueeksi (VP). Asumisen, koulutus- ja toimitilojen lisääntyessä Niemen alueella, sinne tulee osoittaa myös vihheralueita. Kampuspuisto sijoittuu raitin varteen. Puiston pinta-ala on 12 702 m².

Kaavassa on otettu huomioon pilaantuneen maaperän puhdistaminen, pohjavesimääräys, hulevesien suunnittelu, liikenne- ja ympäristömelu sekä tärinä. Kaavassa on myös raitin varren pohjakerroksen julkisivuja koskevia määräyksiä.

4.7.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Oppilastalojen korttelialue (ALO-1):

- tonttien pinta-ala yhteensä	2 630 m ²
- rakennusoikeus	5 400 k-m ²
- talusrakennuksen rakennusoikeus	100 kem ²
- asuntoja (laskettuna 1 as/50 k-m ²)	110 asuntoa
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	110 asukasta
- autopaikkoja (1 ap/ 180 k-m ²)	30 ap
- polkupyöräpaikkoja	110 ppp

Asuinliike- ja oppilastalojen korttelialue (AL/ALO-1):

- tonttien pinta-alat	2 989 m ²
- pinta-alat yhteensä	
- rakennusoikeus	4 490 k-m ²
- talusrakennuksen rakennusoikeus	100 kem ²
- asuntoja (laskettuna 1 as/64 k-m ²)	70 asuntoa
- asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	110 asukasta
- autopaikkoja (1 ap/ 180 k-m ² ja 1ap/80 kem ²)	25-56 ap
- polkupyöräpaikkoja	110 ppp

Asuintontit 5 619 m² + LPA-tontit 3 581 m² = 9 200 m²
Korttelitehokkuudeksi muodostuu e = 1,1

Toimitila- ja koulutusrakennusten korttelialue (KTYO-1):

- tonttien pinta-ala yhteensä	16 835 m ²
- tehokkuus	e = 0,5
- rakennusoikeus	8 418 k-m ²
- autopaikkoja 1 ap/ 60 k-m ² toimistorakennuksissa 1ap/m50 myymälätiloissa 1 ap/2tt teollisuus- ja varastorakennuksissa	
- polkupyöräpaikkoja	1ppp/80

Liikerakennusten korttelialue (KL-21):

- tonttien pinta-ala yhteensä	24 372 m ²
- rakennusoikeus	9 500 k-m ²
- tehokkuus (josta myymälätilaa saa olla 2500kem ²)	e = 0,39
- 1ap/m50 ja 1ap/2tt	

Alueelle kaavoitetaan uutta puistoaluetta noin 5 000 m², jolloin puistoalueiden kokonaismäärä suunnittelualueella on noin 12 700 m².

4.7.3 Palvelut

Kaava mahdollistaa liikuntatilojen sekä muiden pienten palvelutilojen toteuttamisen alueelle. Muuten alue tukeutuu Mukkulan ja Kivimaan palveluihin sekä Holman kaupallisiin palveluihin.

4.8 VAT:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Asumisen osoittaminen suunnittelualueelle ei ole aivan osayleiskaavan mukaista, mutta Hämeen Ely-keskuksen mukaan perusteltavissa. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavassa Niemen kehittämisalueella.

4.9 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu viheralueiden lisääminen, sekä hulevesien käsittely, melu ja tärinä sekä mahdollisesti pilaantuneen maaperän käsittely.

4.10 Kaavan vaikutukset

4.10.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

- Kaavamuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta Mukkulankadun varrella Kivimaa - Mukkulan kaupunginosien välillä ja mahdollistaa kampusaluetta tukevan asumisen ja mahdollisten muiden palvelujen toteuttamisen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

- Toimitilojen ja opiskelija-asumisen rakentaminen tuo alueelle monipuolisuutta. Raitin ja puiston toteuttaminen siistiyyttää kaupunkikuvaa ja tuo viihtyisyyttä alueelle.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

- Ei merkittävää vaikutusta.

Vaikutukset liikenteeseen

- Mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn laatukäytävän edistämisen ja kulkuyhteyksien parantamisen kampusten välillä sekä Niemenkadun suuntaan etelään.
- asumisen toteutuminen lisää henkilöautoliikennettä Laatikotehtaankadulla
- toimitila-koulutusrakennusten toteutuminen lisää liikennettä Aniankatu-Vuoripojankadulla. Liikenteenmäärän lisääntyminen riippuu paljon toiminnan luonteesta, koska kaava sallii hyvin erityyppisiä toimintoja alueelle.
- nykyiset vuokrasopimukset pitää ottaa huomioon raitin suunnittelussa.

4.10.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan

- Maisemallisesti ei ole merkittävää vaikutusta ja uusi rakentaminen sopeutuu radanvarren rakennuskannan korkeuksiin ja julkisivumateriaaleihin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Rakentamisen yhteydessä maaperän pilaantunut maaperä puhdistetaan, joten ympäristön laatu paranee maaperän osalta.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

- Rakentamattomilla tonteilla/tontin osilla on puustoa, joka tulee häviämään sieltä, kun tontit rakennetaan, mutta rakentamattoman tontin kaavoittaminen osin puistokäyttöön turvaa alueelle kaavoitettua viheraluetta.

4.10.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

- Mahdollistaa uusien asuinhuoneistojen rakentamisen n. 180–200 kpl.

Sosiaaliset vaikutukset

- Lisää asukkaita alueelle, noin 200, ja edesauttaa palvelujen syntymistä alueelle.

Vaikutukset lapsiin

- Ei merkittävää vaikutusta, mutta ympäristön siistiytyminen asemakaavamuutoksen ja uudisrakentamisen myötä parantaa yleisesti alueen turvallisuutta, terveellisyttä ja liikkumisympäristöä.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

- Kampusraitin ja kampuspuiston rakentaminen edellyttää, että kaupunki lunastaa Liikennevirastolta rata-alueita. Raitti on osa koko kaupunkia palvelevaa pyöräilyn pääreittiä. Kampusraitin ja puiston rakentaminen edellyttää kunnallistekniikan toteutusohjelmassa rahoituksen varaamista kohteen suunnitteluun ja rakentamiseen.
- Kampusalueen ja koulutusympäristöjen houkuttelevuuden kehittäminen tuo välillistä taloudellista hyötyä kaupungille ja on strategisesti merkittävä tekijä.
- Muuten alue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon ja yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Vaikutukset yritystoimintaan

- Kaava mahdollistaa toimitilojen, liiketilojen ja kampusaluetta tukevien palvelujen sijoittumisen.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

- Koulutusympäristöjen kehittäminen, houkuttelevuus on tärkeä elinkeinopoliittinen tekijä, jonka kautta lisätään alueellisen osaavan työvoiman saatavuutta

4.11 Ympäristön häiriötekijät

Asumista ei ole sijoitettu teollisuuskadun varteen, missä kulkee raskasta liikennettä.

4.12 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on otettu huomioon pilaantuneen maaperän puhdistaminen, pohjavesimääräys, hulevesien suunnittelu, liikenne- ja ympäristömelu sekä ääriä. Kaavassa on myös raitin varren pohjakerroksen julkisivuja koskevia määräyksiä.

4.13 Nimistö

Nimistö liittyy alueen Lahden ammattikorkeakoulun ja Yliopistokeskuksen sijaintiin Niemen alueella.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutuksesta vastaa tonttien osalta kaupunki, valtiota edustavat tahot, Senaattikiinteistöt ja Liikennevirasto sekä yksityinen taho. Katu- ja puistoalueiden toteutuksesta vastaa kaupunki. Raiteiden 306 ja 307 purkamisesta sekä kevyen liikenteen väylän alueen myymisestä Lahden kaupungille on tarpeen neuvotella Liikenneviraston kanssa. Kampusraitin toteutuksessa pitää ottaa huomioon olemassa olevat vuokrasopimukset nykyisellä rata-alueella, tulevalla Kampusraitin alueella, alueen käytöstä.

Kampusraitti on tavoitteena saada toteutettua elokuun alkuun 2018 mennessä, kun kaikki Lahden ammattikorkeakoulun opiskelijat siirtyvät Niemeen.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kampusraitin katusuunnitelma tulee suunnitella yhteistyössä viereisten tontin omistajien kanssa ja siinä tulee ottaa huomioon tarvittavat jalankulun liittymät viereisille tonteille. Liikenneviraston esittämät radanpitoon liittyvät aitaamiset, radan huoltoa varten huoltotie ja kuivatukseen liittyvät asiat on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Kampusten välisessä raitissa on otettava huomioon esteettömyyteen liittyvät asiat, jotta se palvelee julkisten koulutustilojen välistä yhteyttä ja ottaa huomioon erilaiset liikkumistarpeet. Mukkulankadun turvalliseen ylitykseen on erityisesti kiinnitettävä huomiota.

6 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 4.12.2017

kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio

Asemakaavan nähtävillä olon aikana (11.1. – 12.2.2018) kaavasata ei ole jätetty muistutuksia. Liikennevirasto on jättänyt lausunnon, jossa ei ole huomautettavaa kaavasta. Nähtävillä olon jälkeen kaava-alueeseen on rajattu radan pohjoispuoleinen osa, joka koskee korttelin 344 osaa sekä puisto-, vesi-, rautatie- ja katualuetta. Rata-alue sekä sen eteläpuoleinen kortteli 393 viedään hyväksymiskäsittelyyn myöhemmin. korttelin 344 ohjeellista tonttijakoa sekä katolle sijoitettavien teknisten ja yhteistilojen rakennusoikeutta on tarkistettu vähäisesti.

Muutosten jälkeen asemakaavan piirustusnumero on A-2476a. Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat vähäisiä, eivätkä muuta olennaisesti kaavan sisältöä, joten asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Lahdessa 19.2.2018

kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio

Rata-alueen ja sen eteläpuoleisen korttelin 393 hyväksyminen

Hyväksymiskäsittelyyn menevä kaavamuutos koskee Niemen (4.) kaupunginosan korttelin 393 tonttia 3, korttelin 395 tonttia 1 sekä rautatie- ja katualuetta.

Nähtävillä olon jälkeen Vuoripojankatua on levennetty korttelin 393 tontin 5 kohdalla ja tontista on otettu katualueeksi noin 232 m².

Karttaa on päivitetty tältä osin ja muutosten jälkeen asemakaavan piirustusnumero on A -2476B.

Selostuksen otsikko, selostuksen ensimmäinen kuva, jossa asemakaavan rajaus esitetään sekä seurantalomake, OAS ja havainnekuva on korjattu tältä osin.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat vähäisiä, eivätkä muuta olennaisesti kaavan sisältöä, joten asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Lahdessa 15.1.2019

kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio

7 Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 22.10.2018

Kaavan nimi ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: NIEMEN (4.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 393 TONTTIA 3, KORTTELIN 395 TONTTIA 1, SEKÄ RAUTATIE- JA KATUALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: NIEMEN (4.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 393 TONTIT 5 JA 6 SEKÄ RAUTATIE- JA KATUALUE

Hyväksymispvm Ehdotuspvm 04.12.2017
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2476B
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 6,2714 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 6,2714

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2714	100,0	17918	0,29	0,0000	2672
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,0975	65,3	17918	0,44	4,0975	17918
T yhteensä					-2,3900	-15246
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,1739	34,7			-1,7075	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2714	100,0	17918	0,29	0,0000	2672
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,0975	65,3	17918	0,44	4,0975	17918
KL-21	2,4140	58,9	9500	0,39	2,4140	9500
KTYO-1	1,6835	41,1	8418	0,50	1,6835	8418
T yhteensä					-2,3900	-15246
TK					-1,4372	-5718
TTV					-0,9528	-9528
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,1739	34,7			-1,7075	
L					-2,7858	
Kadut	0,2090	9,6			0,0627	
LR	1,9649	90,4			1,0156	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						