

Lahti



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavatunnus A-2789

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Niemenkatu 16 osa, 18 osa, katu- ja vesialueet, Niemi (Polttimo, UPM)

8.5.2023, päivitetty 3.11.2023

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka koskee asemakaavaa ja asemakaavan muutosta A-2789 (Niemenkatu 16, osa, 18 osa, katu- ja vesialueet (Polttimo, UPM)).

HAKIJA

Asemakaava ja asemakaavan muutos laaditaan yksityisten maanomistajien hakemuksesta. Kaavatyö on tullut vireille 7.3.2019 kaavoituskatsauksessa.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Niemen kaupunginosassa Vesijärven ranta-alueella. Kaava-alueen rajausta tarkentuu työn aikana. 1. vaiheen asemakaavamuuksessa käsittää pääasiassa alueelta pois siirtyvän Viking Malt:n toimintojen alueen, UPM:n entisen hautomoallasniemen alueen, UPM:n vesialueen, osin asemakaavoittamattoman vesialueen osan sekä Tervatehtaankadun ja Niemenkadun katualueita.

Etäisyys kauppatorille on 3,5 km ja matkakeskukseen 4 km.

Suunnittelualan pinta-ala on 11,5 ha, josta vesialueen osuus on noin 6 ha ja maa-alueen osuus on noin 5,5 ha.



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

KAAVATYÖN TAVOITE

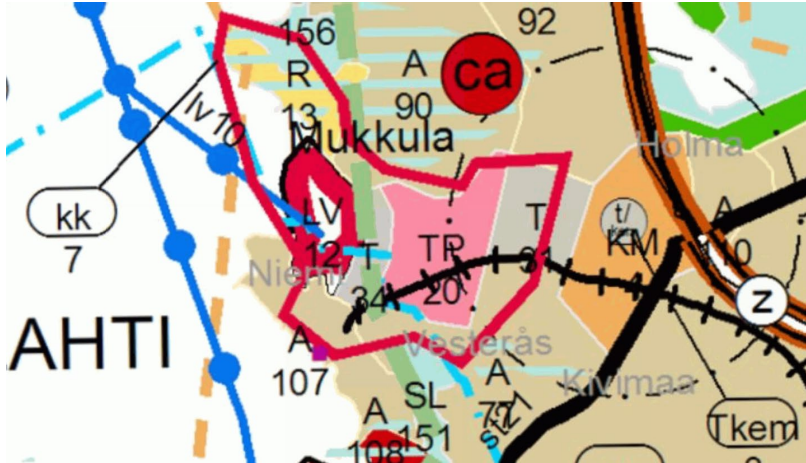
Kaavatyön tavoitteena on muuttaa teollisuusrakennusten tonttien osat asumisen ja virkistyskäyttöön. Tausta-aineistona on vuonna 2022 pidetyn Niemen ranta-alueen arkkitehtikilpailun palkitut työt. Kilpailualue käsitti Polttimon ja UPM:n teollisuustontit kokonaisuudessaan.

Asemakaavamuuksot tehdään vaiheittain ranta-alueen vapautuessa teollisuudelta muuhun käyttöön.

LÄHTÖTIEDOT

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

UPM:n alue Niemenkatu 16:ssa on asumisen aluetta (A). Polttimon alue Niemenkatu 18:ssa on teollisuusaluetta (T).

Alueen läpi on merkitty etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Merkinällä osoitetaan virkistysalueverkostoon tai ekologiseen verkostoon kuuluvat olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteystarpeet taajama-alueilla. Niemen satamaan tulee laivaväylä.

Niemen alue on asumisen ja teollisuuden lisäksi osoitettu satama-alueeksi sekä monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (T ja TP), jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Punainen raja (kk) on kehittämisen kohdealuemerkintä. Merkinällä osoitetaan kaupunki- ja kuntavyöhykkeitä, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.

Niemi-Mukkula alueella tällä tarkoitetaan alueen kehittämistä valtakunnan tason osaamiskeskittymäksi ja kampusalueeksi työpaikka- ja asuinalueineen.

Yleiskaava

Lahden oikeusvaikutteinen yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022.



UPM:n alue Niemenkatu 16:ssa on asumisen aluetta (A-7) sekä virkistysaluetta (VL-3). Polttimon alue Niemenkatu 18:ssa on elinkeinotoiminnan aluetta (T-10). Yleiskaava on osittain vanhentunut Polttimon alueella. Teollisuustoiminnot siirtyvät alueelta vaiheittain 8/2023 alkaen 10-15 vuoden kuluessa uusiin toimipisteisiin. Asemakaavaa laaditaan tulevaa varten ja yleiskaavaa tullaan päivittämään meneillään olevalla yleiskaavakierroksella, jonka luonnos on ollut nähtävänä kesällä 2023.

Rannassa kulkee tavoitteellinen matkailun reitti (punainen pisteiviiva).

Niemenkadulle on merkitty pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti (sininen pisteiviiva) sekä pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti (musta pisteiviiva).

Ote Lahden yleiskaavasta 2030 (Y-203)

Vesialue on merkitty Niemen satamaan liittyväksi satama-alueeksi (LS-4).

UPM:n alue on pohjavesialuetta (pv) sekä pohjaveden muodostumisaluetta (pvm) (siniset pistekatkoviivat).

Asemakaava



Polttimon tontti rajautuu osin kaupungin vesialueeseen, joka on asemakaavoittamatonta. Osalla kaupungin vesialueella on voimassa asemakaava A-213, joka on hyväksytty 20.6.1985.

Katualueilla on voimassa useita eri aikoina hyväksytyjä asemakaavoja vuosilta 1955-2018.

Rata-alueen osalla on asemakaava A-2476b, joka on hyväksytty 11.3.2019.

Ote ajantasa-asetuksesta (otettu 21.4.2023).

Tonttialueet on kaavoitettu teollisuustoiminnoille.

Polttimon tontin asemakaava 51562/A on hyväksytty 21.4.1980.

Polttimon tontin käyttötarkoitus on yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (TTV92). Pinta-alasta saa 1/3 käyttää rakentamiseen. Joutjoen eteläpuolella kerrosluku on V, rakennusalalle saa rakentaa tehokkuuden $er=1,7$ mukaisesti. Joutjoen pohjoispuolella kerrosluku on III, rakennusalalle saa rakentaa tehokkuuden $er=0,4$ mukaisesti.

UPM:n vesialue sisältyy teollisuustontin asemakaavaan 41803/A on hyväksytty 8.9.1976.

UPM:n tontin käyttötarkoitus on yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (TTV38). tehokkuusluku $e=0,5$, 50% osoittaa, kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen, rakennusala rajoittuu maa-alueelle.

Maanomistus



Teollisuustonttien osat ja pääosa vesialueesta yksityisessä omistuksessa. Valtio omistaa Niemenkadun katualueella maata, joka on aiemmin ollut rata-alueita, osa on edelleen rata-alueita. (valkoinen). Kaupunki omistaa vähäisemmän osan vesialueesta sekä katualueita (vihreä).

Maanomistus

Lähtötiedot on esitetty tarkemmin kaavan selostuksessa.

Muut kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat

Niemen ranta-alueen ideakilpailu

- (yleinen arkkitehtikilpailu)15.9 – 15.12.2021. Kilpailuun saatiin 55 ehdotusta.
 1. vaiheen asemakaavaa valmistellaan Sitowise & Lindroos Architects työryhmän viitesuunnitelman pohjalta, Myös muita palkittuja kilpailuehdotuksia voidaan hyödyntää alueen jatkosuunnittelussa.

Niemen ranta-alueen kaavarunko A-2908

- Kaavarunko on asemakaavan pohjaksi tehty yleispiirteinen suunnitelma, jota noudatetaan ohjeellisena asemakaavasuunnittelussa. Kaavarunko ei ole lainvoimainen asiakirja. Kaavarunko on laadittu kilpailussa1. ja 2. sijalle sijoittuneiden ehdotusten tekijöiden viitesuunnitelmien pohjalta, Polttimon alueella Sitowise Oy & Lindroos Architects Oy ja UPM:n alueella Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy: ehdotusten pohjalta.

Muut ympäristön suunnitelmat

- Niemen sataman yleissuunnitelma (hyv kyla14.12.2022) ja toteuttamissuunnitelmat 5.4.2023 alkaen.

Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset:

- Lahden pyöräliikenteen tavoiteverkko 2030 loppuraportti liitekarttoineen
- vuoden 2009 lepakkoselvitys

Olemassa olevat selvitykset

Liikenne

- Liikenneselvitys: Niemen satama ja Rantaraitti, Kaupunkiympäristö/kunnallistekniikka/Tarja Tolvanen-Valkeapää, Juhana Polojärvi 13.8.2021

Maisema ja luonto

- Niemen ranta-alueen maisematarkastelu, Lahden kaupunki/Maria Silvast 25.8.2021
- Lahden Niemen-Polttimon suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys 2021, Suomen Luontotieto Oy 11/2021. Selvityksen mukaan alueella ei ole liito-oravia, eikä havaintoja saukon jäljistä. Lepakoiden osalta alue kuuluu 3-alueeseen (muu lepakoiden käyttämä alue), mikä ei aiheuta erityistä huomioitavaa kaavoituksessa. Alueella ei ole havaittu lintudirektiivilajeja. Valkoposkikihanhia oleilee Joutjoen suulla. Vanhan selvityksen mukaan alueella on ollut mahdollinen saukon ruokailupaikka.

Vesialue

- Pohjasedimenttiselvitys, 2019/Lahden kaupungin ympäristöpalvelut

Kulttuuriympäristö

- Polttimon teollisuusalueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Ramboll 30.6.2021
- Viking Malt Oy:n siilo 1 ja 2 -rakennuksen kuntoarvio Sweco 18.6.2021
- Viking Malt Oy:n vanha hiivatehtaan kuntoarvio, Sweco 15.3.2019, lisätutkimukset 18.6.2021
- Viking Malt Oy:n viljamakasiinirakennuksen kuntoarvio, Sweco 22.6.2021
 - o Kilpailuohjelmassa Polttimon vanha viljamakasiini edellytettiin säilytettäväksi.

Maaperä

- Polttimon ja UPM:n maaperäselvitykset ja pilaantuneiden maiden selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan lisäksi seuraavat selvitykset:

- Niemen ranta-alueen yleissuunnitelma (kaavarunko), arkkitehtikilpailun pohjalta
- Liikenteen yleissuunnittelu ja katusuunnittelu etenee kaavan kanssa samaan aikaan
- puistojen, ranta-alueiden, aukoiden ja muiden yleisten alueiden yleissuunnitelma
- UPM:n täyttöniemi, kunnostussuunnitelma

- tarvittaessa teollisuustoimintojen meluselvitys

Kaava-alue ei liity tiealueisiin.

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavaselostuksessa.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin palvelualueet
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö, Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Väylä /rata
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Erytistehtäviä hoitavat yhteisöt (LahtiEnergia, LE-sähköverkko, LahtiAqua, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, muut verkostoyhtiöt)
- Ladec Oy, Nuorisovaltuusto, LUT, LAB, Lahden Yliopistokeskus, KOE opiskelijakunta
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, pohjoinen kumppanuuspöytä

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan Lahden kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus sekä Palvelutorin Lahti-Pisteessä ja Mukkulan kirjastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Viimeisillä sivuilla on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Asemakaavaluonnosta ja sen mahdollisia vaihtoehtoja esittelevä yleisötilaisuus luonnosvaiheessa ja ennen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyä kaupunkiympäristölautakunnassa. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaavan verkkosivulla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Kaavoituksen eteneminen ja kaavaprosessin suunniteltu aikataulu on esitetty tämän asiakirjan lopussa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset,

sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Arvioitavat vaikutukset ovat:

1. ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön,
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

SOPIMUKSET

Kaavan toteuttaminen vaatii maankäytösopimuksen.

KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 8.5.2023

Kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio

päivitetty

3.11.2023 aikataulu, lähtötietoja

LISÄTIETOJA

Kaavatyön verkkosivu

[Niemi, Niemenkatu 16 osa, 18 osa ja vesialue - Lahti](#)

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

www.lahti.fi/kaavoitus

Lahden ajankohtaiset hankkeet

<https://www.lahti.fi/uudistuvalahti>

Palvelutorin Lahti-Piste

Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros

p. 03 814 2355

<https://www.lahti.fi/lahti-piste/>

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

1

ALOITUSVAIHE, 4/2023

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 7.3.2019.

2

LUONNOSVAIHE, 11/2023

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen ja yleisötilaisuus. Osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Materiaalit lisätään myös kaavatyön verkkosivuille. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä, tarvittaessa Nastola-lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla www.lahti.fi.

Osallistuminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan kaupungin verkkosivuilla. Mielipiteet julkaistaan ilman henkilötietoja.

3

EHDOTUSVAIHE, 5-6/2024

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus valitun kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorin Lahti-Pisteeseen sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä kaava-alueen lähikirjastossa.

Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä sekä tarvittaessa Nastola-lehdessä. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunkiympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle, ja sen voi toimittaa Palvelutorin Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa tai sähköpostiosoitteensa lähetetään yhteenvedo muistutusten vastineista. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla ilman henkilötietoja.

4

HYVÄKSYMISVAIHE, 10-11/2024

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Vaikutukseltaan vähäisen kaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto kaava-aloitteen tekijälle, muistutuksen tehneille ja viranomaisille.

Osallistuminen

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston tai kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

5**VOIMAANTULO, 12/2024 - 1/2025**

Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston tai kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivulla.