KILPAILUOHJELMA PÄIVITETY 1.10.2021

LAHTI

NIEMEN RANTA-ALUEEN

IDEAKILPAILU 2021, LAHTI

KILPAILUOHJELMA
15.9.- 15.12.2021

Sisällysluettelo

1 KILPAILUKUTSU 5

1.1 KILPAILUN JÄRJESTÄJÄT, LUONNE JA TARKOITUS 5
1.2 OSANOTTO-OIKEUS JA PÄTEVYYSVAATIMUKSET 5
1.3 KILPAILUN AIKATAULU 6
1.4 PALKKIOT JA LUNASTUKSET 6
1.5 PALKINTOLAUTAKUNTA 6
1.6 KILPAILUN SÄÄNNÖT JA KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN 6
1.7 KILPAILUN LÄHTÖAINEISTO JA TIEDOTTAMINEN 6

2 KILPAILUN TEKNISET TIEDOT 8

2.1 KILPAILUN OHJELMA-ASIAKIRJAT 8
2.2 ALUEESEEN TUTUSTUMINEN 8
2.3 KILPAILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET 8
2.4 KILPAILUN RATKAISEMINEN, TULOSTEN JULKISTAMINEN JA NÄYTTEILLE PANO 8
2.5 JATKOTOIMENPITEET KILPAILUN SEURAUKSENA 9
2.6 KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖOIKEUS 9
2.7 KILPAILUEHDOTUSTEN VAKUUTTAMINEN JA PALAUTUS 9
2.8 KILPAILUN KIELI 9

3 KILPAILUALUEEN JA LÄHIYMPÄRISTÖN KUVAUS 11

3.1 KILPAILUALUE 11
3.2 ALUEEN HISTORIA 11
3.3 KILPAILUALUEEN NYKYTILANNE 14
3.4 KAAVATILANNE 18
3.5 MUUT SUUNNITELMAT 20
3.6 MAANOMISTUS 21
3.7 NIEMEN KAUPUNGINOSA 23
3.8 KILPAILUALUEEN LUONNONYMPÄRISTÖ JA ILMASTO 24
3.9 EKOLOGINEN RAKENTAMINEN JA HIILINEUTRAALIUS 29
3.10 ALUEEN VAIHEITTAINEN VAPAUTUMINEN 30
3.11 RAKENNUSKANTA 32
3.12 LIIKENNE 42
3.13 YHDYSKUNTATEKNISET VERKOSTOT 43
3.14 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 44

KILPAILUOHJELMA PÄIVITETY 10.1.2021
OLEELLISET TÄYDENNYKSET/MUUTOKSET NÄKYVÄT PUNAISELLA

4 KILPAILUN TAVOITTEET 45

5 SUUNNITTELUOHJEET 46

5.1 MONIPUOLINEN, UUDISTUVA NIEMEN KAUPUNGINOSA 46
5.2 NIEMEN ALUEEN KEHITYSKUVAN PERIAATTEET 46
5.3 ALUEEN VAIHEITTAINEN TOTEUTTAMINEN JA EHDOTUKSESSA SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS 47
5.4 ASUNTORAKENTAMINEN 49
5.5 PALVELUT, YRITYS- JA TYÖTILAT 49
5.6 LUONTO JA VIRKISTYS 51
5.7 HULEVESIEN HALLINTA 54
5.8 VESIALUEET 55
5.9 SATAMAN KEHITTÄMINEN 55
5.10 LIIKENNE 56
5.11 PYSÄKÖINTI 57
5.12 TULEVA MAANPINNAN TASO 58
5.13 TEKNISET VERKOSTOT 58
5.14 EKOLOGINEN RAKENTAMINEN JA ELÄMÄNTAPA 59
5.15 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 59
5.16 EHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET 60

6 KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET 62

6.1 VAADITTAVAT ASIAKIRJAT 62
6.2 KILPAILUSALAISUUS 64

7 KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTUS 65

Niemen ranta-alueen ideakilpailu 15.9.2021 – 15.12.2021
Lahden kaupunki 2021

Taitto: Tuomas Helin

Kuvat: Lahden kaupunki/kaupunkiympäristö ja Tiina Rekola/Lahden museot

0

400 m

Niemen ranta-alue, Lahti
Kilpailualue / Competition area

Johdanto

Lahden Vesijärven rannalla oleva Niemen kaupunginosa perinteisenä teollisuus- ja satama-alueena elää voimakasta muutosvaihetta.

Rannalla pitkään toimineet yritykset Polttimo ja UPM ovat muuttamassa vaiheittain muualle ja niiden tilalle suunnitellaan uutta asuntoaluetta. Tämä muuttuva ranta-alue on nyt kilpailualueena. Paikka on erinomainen, matkaa Lahden keskustaan on alle kolme kilometriä ja yhteydet ovat hyvät. Rantaviivaa suunnittelualueella on yli 700 m. Virkistys- ja ulkoilukäyttöön rakennettava rantaraitti keskustasta Mukkulaan tulee kulkemaan suunnittelualueen rannassa, sen suunnittelu kilpailualueella on osa kilpailutehtävää.

Kilometrin päässä kilpailualueesta on yliopiston ja ammattikorkeakoulun vahvasti kehittyvä 5 000 opiskelijan kampus, joka toimii vanhoissa teollisuusrakennuksissa. Niemen kaupunginosassa toimii myös esim. Iskun huonekalutehdas ja siellä on kaupungin suurin pienvenesatama.

Tulevaisuuden visiossa Niemen kaupunginosa on Vesijärven rannalla sijaitseva elävä keskus, joka sisältää työpaikkoja, koulutusta, tutkimusta ja asumista – sekä virkistystä, veneilyä, rantaa ja viheralueita. Niemessä on helppo liikkua jalan, pyörällä ja autolla, mutta sinne pääsee myös bussilla sekä vesitse.

Näkymä teollisuusraiteesta Niemenkadun yli Polttimolle

Etusivun viistokuvan näkymä Niemenkadun suunnasta länteen. Etualalla näkyy Viking Maltin mallastamo- ja viljasiilorakennuksia. Vasemmalla näkyy UPM-Kymmenen tehdasaluetta, jonka takana avautuu Ruoriniemen asuinalue Vesijärven rannalla.

1 Kilpailukutsu

1.1 Kilpailun järjestäjät, luonne ja tarkoitus

Polttimo Oy, UPM-Kymmene Oyj sekä Lahden kaupunki järjestävät yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa yleisen ideakilpailun teollisuuden käytöstä vapautuvan Niemen ranta-alueen suunnittelusta. Yleisellä suunnittelukilpailulla haetaan ehdotuksia alueen asemakaavatyön jatkosuunnitteluun.

Teollisuuden väistyessä ranta-alueiden muuttaminen asumiskäyttöön jatkaa yhä käynnissä olevaa muutosta, joka alkoi Sibeliustalon ympäristöstä 1990-luvulla.

Kilpailualue sijaitsee Niemen kaupunginosassa Vesijärven rannalla kolme kilometriä keskustasta pohjoiseen. Nykyinen teollisuuden käytössä oleva alue vapautuu vaiheittain asumiseen, virkistykseen ja palveluille. Vesijärven rantaraitti on tarkoitus suunnitella jatkumaan Wilhelminpuistosta alueen läpi pohjoiseen.

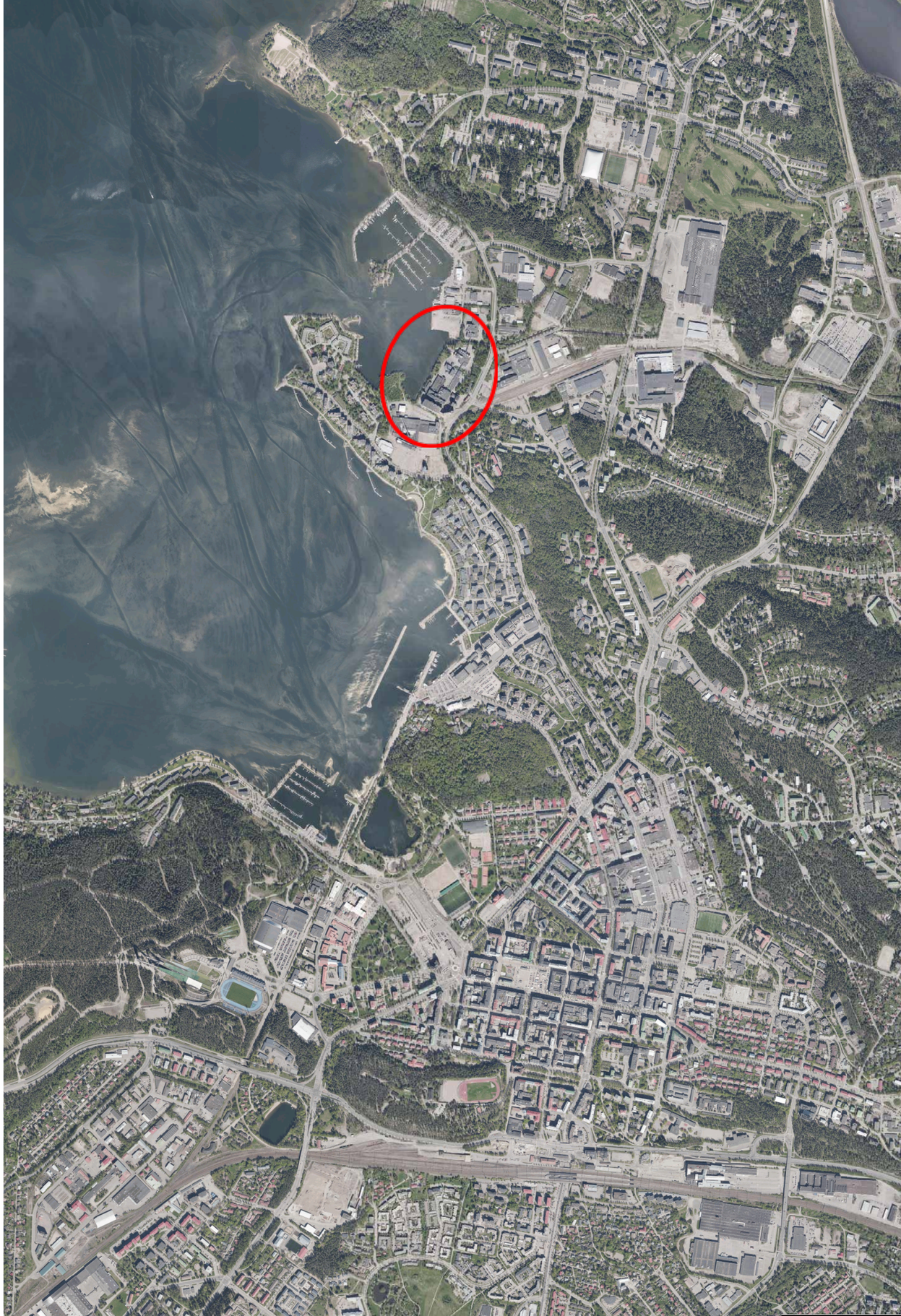
Tehtävänä on ideoida tapa, jolla nykyinen teollisuusalue muuttuu vaiheittain vahvasti omaleimaiseksi nykyaikaiseksi asuinympäristöksi. Ratkaisuksi haetaan luonnonympäristöön tukeutuvaa, paikan historiaa ja henkeä korostavaa suunnitelmaa, joka hyödyntää uusimpia kiertotalouden, liikkumisen ja energiatuotannon mahdollisuuksia.

Alueelle odotetaan eri asumismuotoja sisältävää, monipuolisia, mutta toteutuskelpoisia lähipalveluratkaisuja hyödyntävää, kaupunkikuvallisesti laadukasta suunnitelmaa.

1.2 Osanotto-oikeus ja pätevyysvaatimukset

Kilpailu on avoin kaikille. Työryhmässä tulee olla mukana jäsenenä vähintään yksi arkkitehti tai arkkitehtuurin opiskelija, joka on nimettävä kilpailuehdotuksen nimidokumentissa. Työryhmään toivotaan kuuluvan myös muita asiantuntijoita, esimerkiksi asuntosuunnittelun, maisemasuunnittelun, palvelujen ja liikennesuunnittelun osaajia.

Palkintolautakunnan jäsenet, sihteeri ja näiden yhtiökumppanit ovat esteellisiä osallistumaan kilpailuun. Esteellinen on myös henkilö, joka on osallistunut kilpailuhankkeen valmisteluun siinä määrin, että hänellä on siitä huomattavaa lähtökohtaetuutta muihin kilpailijoihin verrattuna tai päätöksentekoon mukaan lukien päätöksenteon valmistelu. Tulkintaa vaativissa tilanteissa SAFA:n kilpailutoimikunta päättää esteellisyydestä.



1.3 Kilpailun aikataulu

- Kilpailu alkaa 15.9.2021
- Tutustuminen kilpailualueeseen 22.9.2021
- Kilpailun kysymykset esitettävä 18.10.2021 mennessä
- Kilpailu päättyy 15.12.2021
- Kilpailuehdotukset verkossa 22.12.2021
- Kilpailun tuloksen julkistaminen maaliskuu 2022

1.4 Palkkiot ja lunastukset

Palkintoina jaetaan yhteensä 120 000 euroa seuraavasti:

1. **palkinto 50 000 euroa**
2. **palkinto 30 000 euroa**
3. **palkinto 20 000 euroa**

sekä kaksi lunastusta, kumpikin **10 000 euroa.**

Palkintosummille on haettu verovapautta.

Palkintolautakunta voi yksimielisellä päätöksellään jakaa palkintoihin varatun summan toisinkin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen osoittamalla tavalla. Lisäksi palkintolautakunta voi jakaa kunniamainintoja.

Suomen Arkkitehtiliitto perii kilpailusääntöjensä mukaisesti 7 % palkinnoista ja lunastuksista. Palkinnot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta.

1.5 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat:

Polttimo Oy:n nimeäminä:

- Pär-Gustaf Relander, pj — DI, hallituksen puheenjohtaja,
- Heikki Niemi — DI, kiinteistökehityspäällikkö, Newsec Oy

UPM-Kymmene Oyj:n nimeäminä:

- Hannu Havanka, — DI, kiinteistöjohtaja
- Eija Martikainen — DI, kiinteistökehityspäällikkö

Lahden kaupungin nimeäminä:

- Marja Mustakallio — arkkitehti SAFA, kaavoitusarkkitehti
- Tuomas Helin — arkkitehti SAFA, kaavoitusarkkitehti
- Armi Patrikainen — arkkitehti SAFA, kaupunkikuva-arkkitehti
- Tarja Tolvanen-Valkeapää — insinööri, liikennesuunnittelupäällikkö

Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n nimeäminä:

- Niilo Ikonen — arkkitehti SAFA
- Johanna Vuorinen — arkkitehti SAFA

Safan kilpailusääntöjen mukaisina ammattijäseninä toimivat Johanna Vuorinen, Niilo Ikonen, Armi Patrikainen, Marja Mustakallio, Tuomas Helin, Tarja Tolvanen-Valkeapää.

Kilpailun sihteerinä toimii arkkitehti Antti Pirhonen, arkkitehti SAFA, Planest Oy, jota avustaa Pirkko-Leena Jakonen, DI, Lahden kaupungin projektipäällikkö.

Palkintolautakunta tulee kuulemaan Lahden kaupungin asiantuntijaryhmää, johon kuuluvat:

- (nimetään lokakuun aikana) — Päijät-Hämeen vastuualuemuseo / kaupunginmuseo
- Maria Silvast — Lahden kaupunki / maisema-arkkitehti
- Ismo Malin — Lahden kaupunki / vesiensuojelupäällikkö
- Juhani Järveläinen — Lahden kaupunki / hulevesi-insinööri

Palkintolautakunta voi kuulla tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.
Kilpailun sihteerit ja asiantuntijat eivät osallistu arvosteluun.

1.6 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä. Kilpailun järjestäjät, kilpailun palkintolautakunta sekä Suomen Arkkitehtiliiton kilpailutoimikunta ovat hyväksyneet tämän kilpailuohjelman.

1.7 Kilpailun lähtöaineisto ja tiedottaminen

Kilpailuohjelma ja liiteasiakirjat ovat ladattavissa kilpailun verkkosivulla
www.lahti.fi/niemenkilpailu

Sivuilla tiedotetaan kaikista kilpailuun liittyvistä asioista koko kilpailun ajan.



2 Kilpailun tekniset tiedot

2.1 Kilpailun ohjelma-asiakirjat

Kaavat, kartat

1. Pohjakartta (dwg, pdf 1:1 500 A1)
1B Kilpailu- ja tarkastelualueen rajaus (dwg)
2. Ote ajantasa-asemakaavasta (dwg, pdf)
3. Tekniset verkostot (dwg, pdf)

Valokuvat ja muu aineisto

4. Ortoilmakuva kilpailurajaukella (tif, pdf 1:1000 A1)
5. Viistoilmakuva planssin 3 ilmakuvaupotusta varten (jpg)
6. Viistoilmakuvia alueesta (jpg)
7. Valokuvia alueelta / Tiia Rekola, Lahden museot (jpg)

Muu materiaali

8. 3D-malli olemassa olevasta ympäristöstä (skp, dwg)
9. 3D-malli olemassa olevasta ympäristöstä, julkisivutekstuuri (skp, dwg)
10. Kiertoliittymien tilavarauskaaviot ve1 ja ve2 (dwg, pdf)
11. Maisematarkastelu (pdf)
12. Luontoselvitys (pdf)
13. Liikenneselvitys (pdf)
14. Kulttuuriympäristöselvitys Polttimo (pdf)
15. Rakennushistoriaselvitys UPM (pdf)
16. Vanhan viljamakasiinin piirustukset (Lisätty 1.10.)
17. Niemen kaavarunko luonnos (pdf)
18. Niemen sataman asemakaavaluonnos (pdf)
19. Kortteliyleissuunnitelma Ruoriniemenkadun varsi (pdf)

Liitekartat

20. Lähialueen palvelut (Päivitetty 1.10.)
21. Nykyiset rakennukset
22. Rakennusten rakentamisajankohdat
23. Liikennekaavio 1
24. Liikennekaavio 2
25. Viherreitit liitekartta ja liittyminen ympäristöön
26. Taulukkopohja mitoitustietoja varten (xlsl)
27. Kilpailuplanssien taittomalli (Päivitetty 1.10.)
28. Sataman lähiympäristösuunnitelmaluonnos (Lisätty 1.10.)
29. Vaiheittain toteutettavuus (Lisätty 1.10.)

Kilpailuaineistoa täydentävää lisämateriaalia on nähtävillä Lahden karttapalvelusta https://kartta.lahti.fi/ims

2.2 Alueeseen tutustuminen

Yritystoiminnan vuoksi alueeseen ei voi tutustua omatoimisesti. Kilpailun osanottajilla on mahdollisuus tutustua kilpailualueeseen esittelykierroksella **keskiviikkona 22.9.2021 klo 10 - 12** etukäteen ilmoittautumalla. Kokoontuminen on klo 10.00 UPM:n pääportin ulkopuolella, Niemenkatu 16. Ilmoittautumiset toimitetaan kilpailun sihteerille 15.9.- 20.9. välisenä aikana sähköpostitse otsikolla ”Niemen alue ilmoittautuminen” osoitteeseen antti.pirhonen@planest.fi.

2.3 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus esittää nimimerkillä ohjelmaa koskevia kysymyksiä ja pyytää lisätietoja 18.10. saakka. Kysymysten tulee olla perillä viimeistään 18.10.2021 klo 12.00.

Kysymykset tehdään ja niihin vastataan kilpailun sivulla www.lahti.fi/niemenkilpailu

Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset niihin julkaistaan kilpailun verkkosivulla viimeistään 22.10.2021.

2.4 Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteille pano

Kaikki arvosteluun hyväksytyt kilpailuehdotukset julkaistaan nimimerkillä varustettuina kilpailuajan umpeuduttua kilpailun verkkosivulla www.lahti.fi/niemenkilpailu

Yleisöllä on mahdollisuus kommentoida kaikkia ehdotuksia verkossa 12.- 26.1.2022 ennen palkintolautakunnan ratkaisua. Määräaikaan mennessä saatu palaute annetaan palkintolautakunnalle tiedoksi. Palautetta hyödynnetään jatkossa alueen kaavoituksessa ja muussa jatkosuunnittelussa.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan maaliskuussa 2022. Kilpailun tulosten julkistamisen jälkeen palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja asetetaan nähtäville kilpailun verkkosivuille.

Kilpailun voittaneet ehdotukset asetetaan nähtäville kilpailun kotisivujen lisäksi myöhemmin kilpailun verkkosivuilla ilmoitettavassa paikassa ja ajankohtana.

Kilpailun tulokset julkistetaan myös Suomen Arkkitehtiliiton viestintäkanavissa.

2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Palkintolautakunta antaa suosituksensa jatkotoimenpiteistä kilpailun tuloksen perusteella. Palkintolautakunnan antama suositus ei sido kilpailun järjestäjiä. Tavoitteena on, että kilpailun voittanut työryhmä saa jatkotoimeksiannon osana asemakaavahanketta.

UPM ja Polttimo hakevat erilaisia uusia ratkaisuja alueidensa toteuttamiseksi ja päättävät jatkosuunnittelutehtävien tilaamisesta kilpailun tuloksen perusteella.

Kilpailun päätyttyä alueen asemakaavan laadinta aloitetaan kilpailussa esille tuotujen ratkaisujen ja jatkokehittelyohjeiden pohjalta. Asemakaavan laatii Lahden kaupunki.

2.6 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjillä on omistusoikeus palkittuihin ja lunastettuihin ehdotuksiin. Toimeksiannon saaneella suunnittelijalla ja järjestäjällä on oikeus käyttää hyväksi muiden palkittujen tai lunastettujen ehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain mukaisesti. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- ja käyttöoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

2.7 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen ja palautus

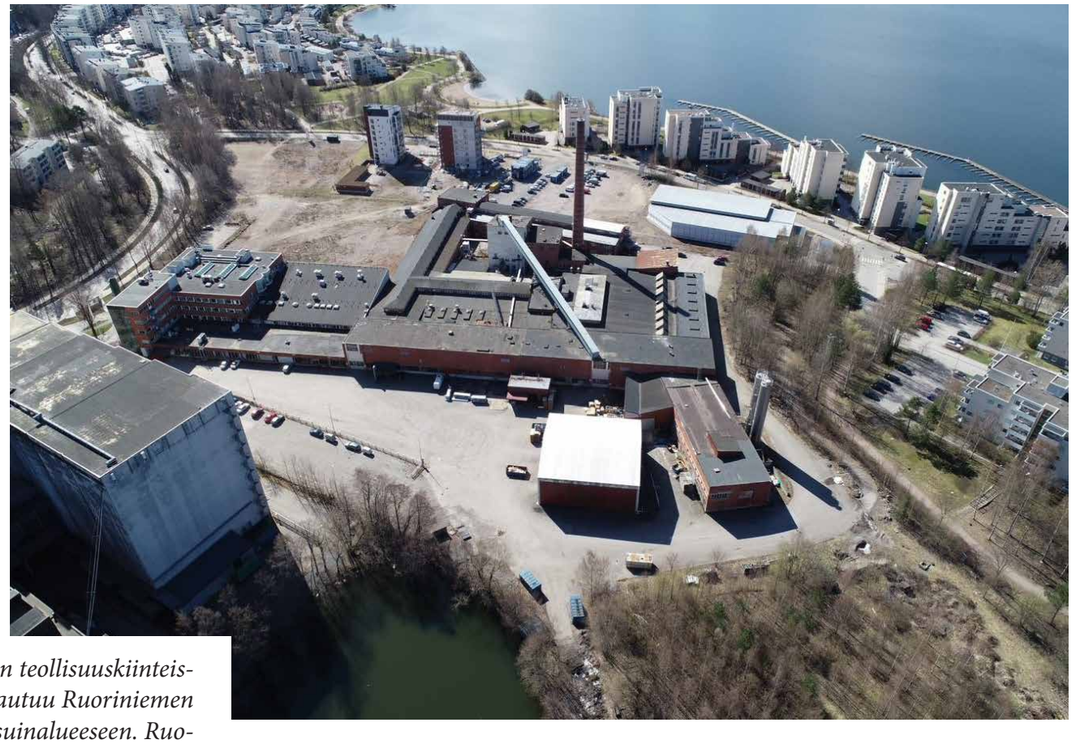
Kilpailuehdotuksia ei vakuuteta tai palauteta järjestäjän toimesta.

2.8 Kilpailun kieli

Kaikki kilpailumateriaali annetaan ja tulee luovuttaa suomen kielellä.

Kuvassa etualalla Viking Malt:n mallastamo, jonka vieressä kohoavat alueen maamerkkinä betoniset viljasiilot.





UPM:n teollisuuskiinteistö rajautuu Ruoriniemen asuinalueeseen. Ruoriniemenkadun varren asuinkortteleita rakennetaan parhaillaan.



3 Kilpailualueen ja lähiympäristön kuvaus

3.1 Kilpailualue

Kilpailualue sijoittuu Niemen kaupunginosan rantaan 3 km keskustasta pohjoiseen.

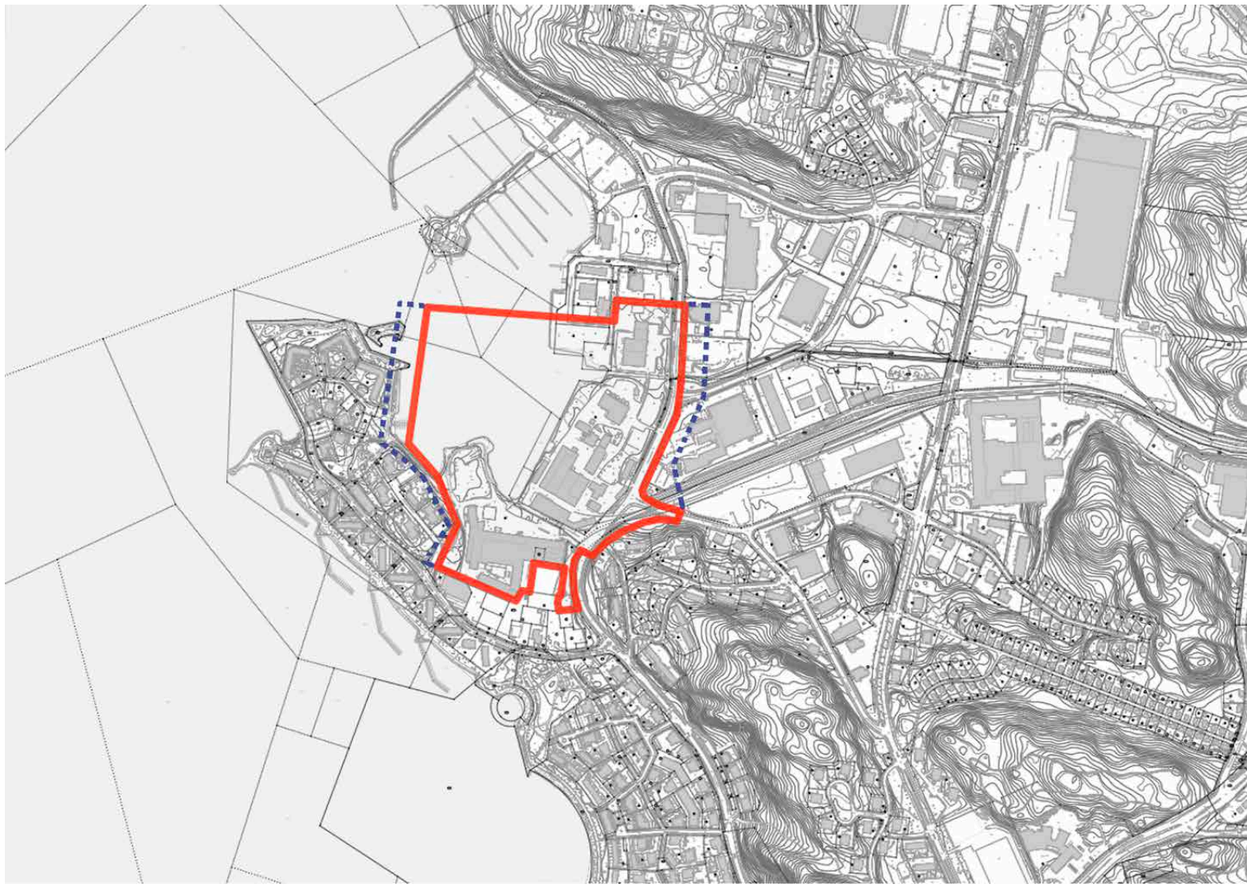
Kilpailualue käsittää Polttimon tontin, UPM:n nykyisen teollisuustontin vesialueineen sekä kaupungin satama-alueen eteläisen osan ja vähäisesti kaupungin vesialuetta. Alueen koko vesi- ja katualueineen on 24,5 ha, josta maa-aluetta on 15,5 ha. Vesialueelle ei kohdistu rakentamista rantaviivan käsittelyä lukuunottamatta.

Kilpailualue rajautuu pohjoisessa Niemen huolto- ja kotisatamaan sekä pienpelastusasemaan, idässä Niemenkatuun ja Tiedepuistoon, etelässä vuonna 2015 asumiseen kaavoitettuun UPM:n entisen alueen eteläosaan, lännessä Ruoriniemen asuinalueeseen ja Vesijärveen.

3.2 Alueen historia

Riihimäki-Pietari rautatie ja Vesijärven kanava valmistuivat vuosina 1870-1871. Lahden kauppalan ja myöhemmin kaupungin synnylle antoi sysäyksen puutavaran uitto Päijänteeltä Vääksyn kanavan kautta Vesijärvelle. Hollolan Lahden kylään syntyi teollisuutta, joka jatkojalosti tukkeja mm. sahatavaraksi.

Sahatavaratuotteet kuljetettiin Pietarin rataa pitkin itään sekä Loviisan radan kautta meriteitse maailmalle. Niemen alue liitettiin Lahden kaupunkiin 1930-luvulla.



Kilpailualueen rajaus



Näkymä Niemenkadun mutkassa pohjoiseen. Vasemmalla on UPM:n konttorirakennus ja oikealla näkyy voimakkaana maamerkkinä maisemassa kohoava Viking Malt:n viljasiilorakennus.



Karttaote vuoden 1950 peruskartasta

Teollisuus laajeni Vesijärven satamasta pohjoiseen kohti Niemeä. Niemeen johti teollisuusrata nykyisen Niemenkadun ja rantaviivan välissä. Niemessä oli oma asema 1900. Rantaan oli perustettu 1800-luvun loppupuolelta alkaen yritystoimintaa mm.

- Olutpanimo 1872 -
- Polttimo 1883 -
- Hiivatehdas 1897 -
- Tervatehdas 1918 -
- Fennia Faneri 1925 > Asko Yhtymä Oy > Schauman Oy > UPM
- Niemen Saha ja Laatikkotehdas
- Tiilitehdas

Niemenkadusta itään alueet olivat vielä 1950-luvulla osin Mukkulan kartanon maita ja maatalouskäytössä. 1950-luvulla Niemeen rakennettiin nykyinen Niemen teollisuusrata, joka kiertää nykyiseltä päärautatieasemalta idän kautta Niemen rantaan. 1950-luvulla Iskun huonekalutehdas laajensi toimintojaan keskustasta Mukkulankadun itäpuolelle.

1970-luvulla Niemenkadun pohjoisosaan aloitettiin kaupungin pienvenesataman rakentaminen. Teollisuusalueiden rantoja on täytetty teollisuusrakentamisen laajentuessa useassa otteessa. Mukkulankadun ja Niemenkadun väliin alkoi muodosta pienteollisuusaluetta halleineen 1960-1980 -luvuilla.

Vuodesta 1985 eteenpäin alkoi laajempi Vesijärven ranta-alueiden muutos teollisuudesta asumiseen, kun Rauma-Repola ilmoitti teollisuustoiminnan siirtymisestä pois Vesijärven sataman ympäristöstä.

Alueella on nykyään Sibeliustalo matkustajasatamineen. Sibeliustalosta pohjoiseen on rakennettu 1990-2010 -luvuilla Ankkurin ja Ruoriniemen asuinalueet entisille teollisuusalueille sekä rantaa kiertävä ulkoiluraitti Ruoriniemeen asti. Vuonna 2015 kaavoitetun UPM:n entisen teollisuustontin eteläosalla rakennetaan uusia asuinkortteleita sekä rantaraitin jatketta Wilhelminpuiston kautta kohti pohjoista. Kilpailualueen suunnittelu jatkaa edelleen rannan muuttumista asuinkäyttöön.

Tiedepuistoon Niemenkadun varteen alkoi 1990-luvulla keskittyä koulutus- ja yritystoimintoja. Ammattikorkeakoulun toiminnot päätettiin keskittää Niemeen 2010-luvulla. LUT-yliopiston Lahden kampus ja LAB ammattikorkeakoulun Lahden kampus keskittivät toimintansa kokonaisuudessaan Niemen kaupunginosaan vuoden 2018 syksyllä.



Ilmakuva 1946



Ilmakuva 1960



Ilmakuva 1979

Ilmakuva 1986



Ilmakuva 1995



Ilmakuva 2005



3.3 Kilpailualueen nykytilanne

Kilpailualueella toimii edelleen Fennia Fanerin syntysijoilla UPM-Kymmenen tehdas. Polttimo konsernin tontilla ja rakennuksissa toimivat sekä Viking Maltin Oy:n mallastehdas, Suomen Hiiva sekä Senson Oy:n mallasuutetehda alueen pohjoisosassaan.

Teollisuusalueiden pohjoispuolella on Niemen koti- ja huoltosatama. Sataman äärellä on moottoripyörämuseo ja pienpelastusasema.



Näkymä uuden viljasiilon katolta länteen UPM:n täyttöniemelle ja Ruoriniemeen.



Näkymä Ruoriniemestä UPM:n ja Polttimon alueille.



Näkymä uudelta hiivatehtaalta etelään kohti korjaamorakennusta. Taustalla näkyy mallastomorakennuksia ja niiden takana kohoavat uudet viljasiilostot.



Joutjoki virtaa Suomen Hiivan ja Sensonin välistä kohti Vesijärveä.



Näkymä uuden siiloston katolta pohjoiseen.



Näkymä Niemenkadulta Tervatehtaankadulle


1
313
SIMUHE

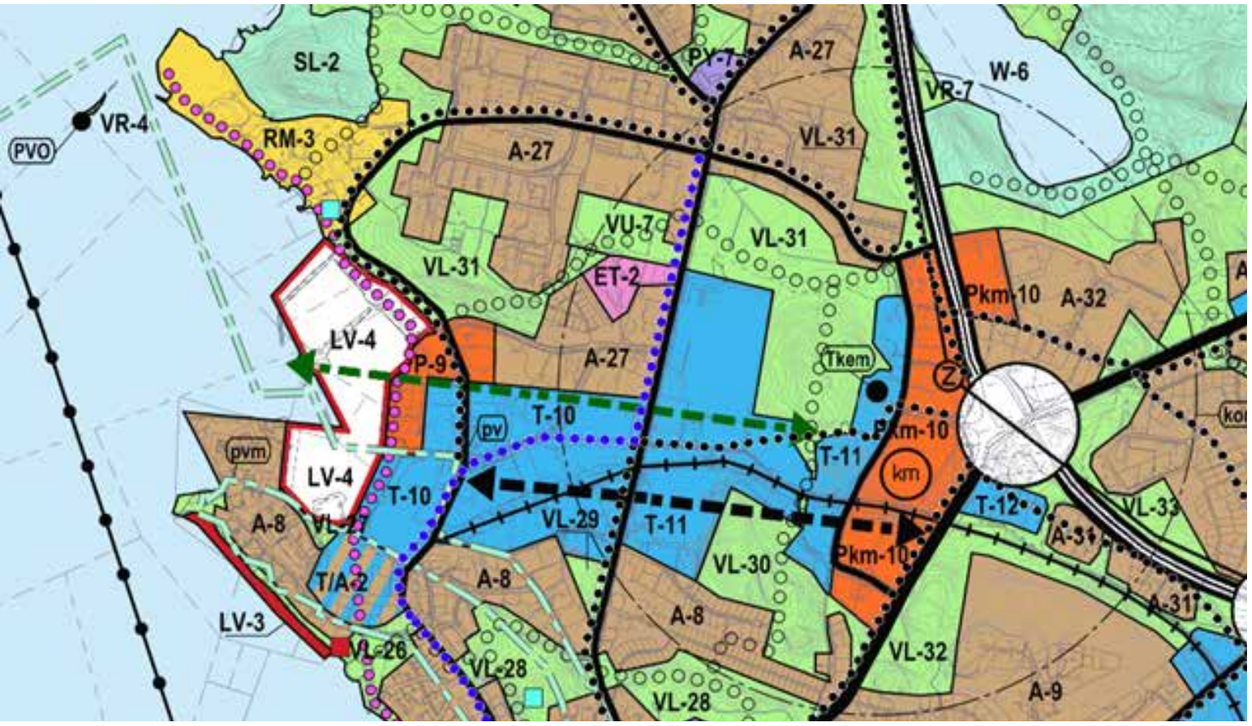
Vasemmalla näkymä teollisuusraiteelta Niemenkadun yli Polttimon alueelle. Uusi ja vanha viljasiilo kohoavat alueen maamerkkeinä.

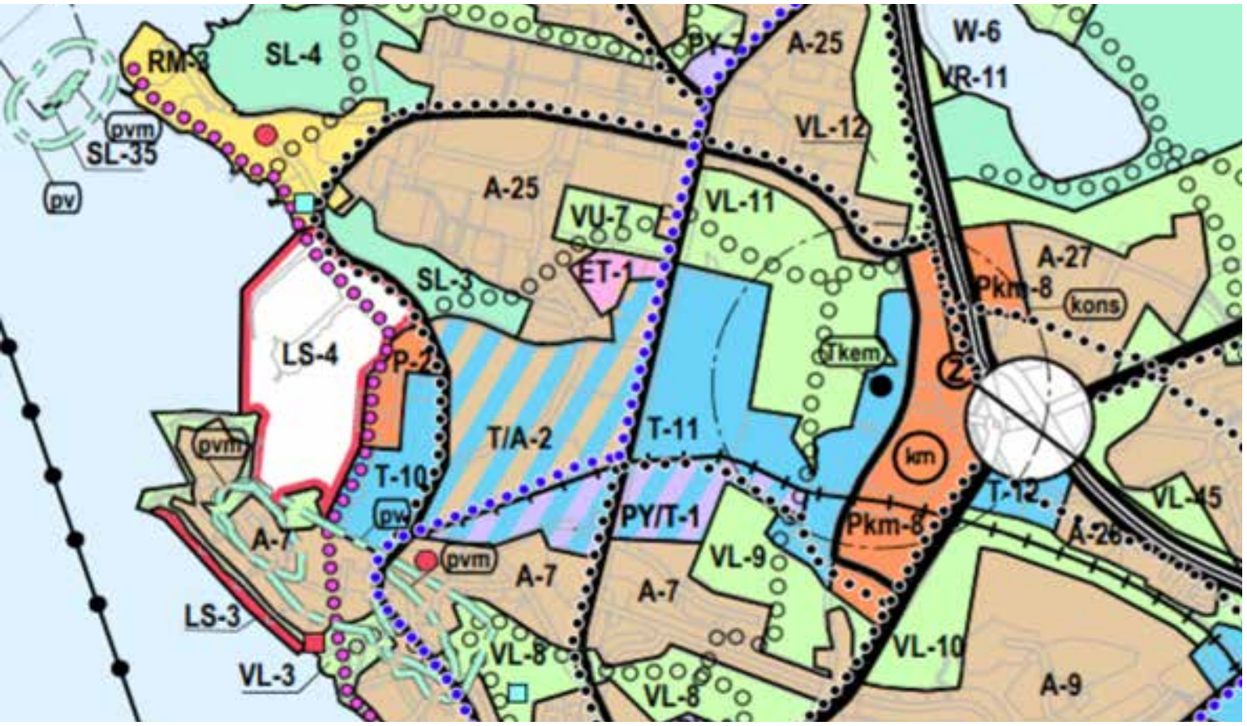
Näkymä viljasiilon katolta etelään keskustan suuntaan. Edessä oikealla näkyy Ruoriniemen asuinaluetta.



Näkymä viljasiilon katolta länteen Vesijärvelle.







Lahden yleiskaavaehdotus Y-203

3.4 Kaavatilanne

Lahden kaupungin karttapalvelu https://kartta.lahti.fi/ims

Maakuntakaava



Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan 13.5.2019.

Punainen rajaus on kehittämisen kohdealuemerkintä. Merkinnällä osoitetaan kaupunki- ja kuntavyöhykkeitä, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita. Niemi-Mukkula alueella tällä tarkoitetaan alueen kehittämistä valtakunnan tason osaamiskeskittymäksi ja kampusalueeksi työpaikka- ja asuinalueineen.

Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava (Y-202) (kv 27.6.2016 § 70) on saanut lainvoiman 1.12.2016.

Polttimon alue on elinkeinoelämän aluetta (T), UPM:n alue on elinkeinoelämän ja asumisen aluetta (T/A), sataman läheisyydessä on kaupallisten palvelujen aluetta (P). Vesijärven ja Holman välille on merkitty viheryhteystarve. Rantaa kiertää matkailun kävelyreitti (punainen pisteviiva).

Pyöräilyn pääreitti on merkitty reitille Niemenkatu - Joutjoen varsi - Mukkulankatu. Niemenkadun pohjoisosalle ja Mukkulankadun eteläosalle on merkitty ohjeellinen pyöräilyn reitti.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 uuden oikeusvaikutteisen Lahden yleiskaavaehdotuksen (Y-203), josta on ote vasemmalla. Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen on jätetty kaksi valitusta ehdotuksesta.

Ehdotuksessa esitetyt muutokset kohdistuvat UPM:n alueelle, joka on esitetty asumisen alueena (A). Niemenkadun ja Mukkulankadun välinen alue on esitetty elinkeinoelämän ja asumisen alueena (T/A) sekä julkisten palvelujen, elinkeinoelämän ja hallinnon alueena (PY/T). Rannan ulkoilureitti punaisella pistekatkoviivalla. Pohjavesialuerajaukset ovat muuttuneet.

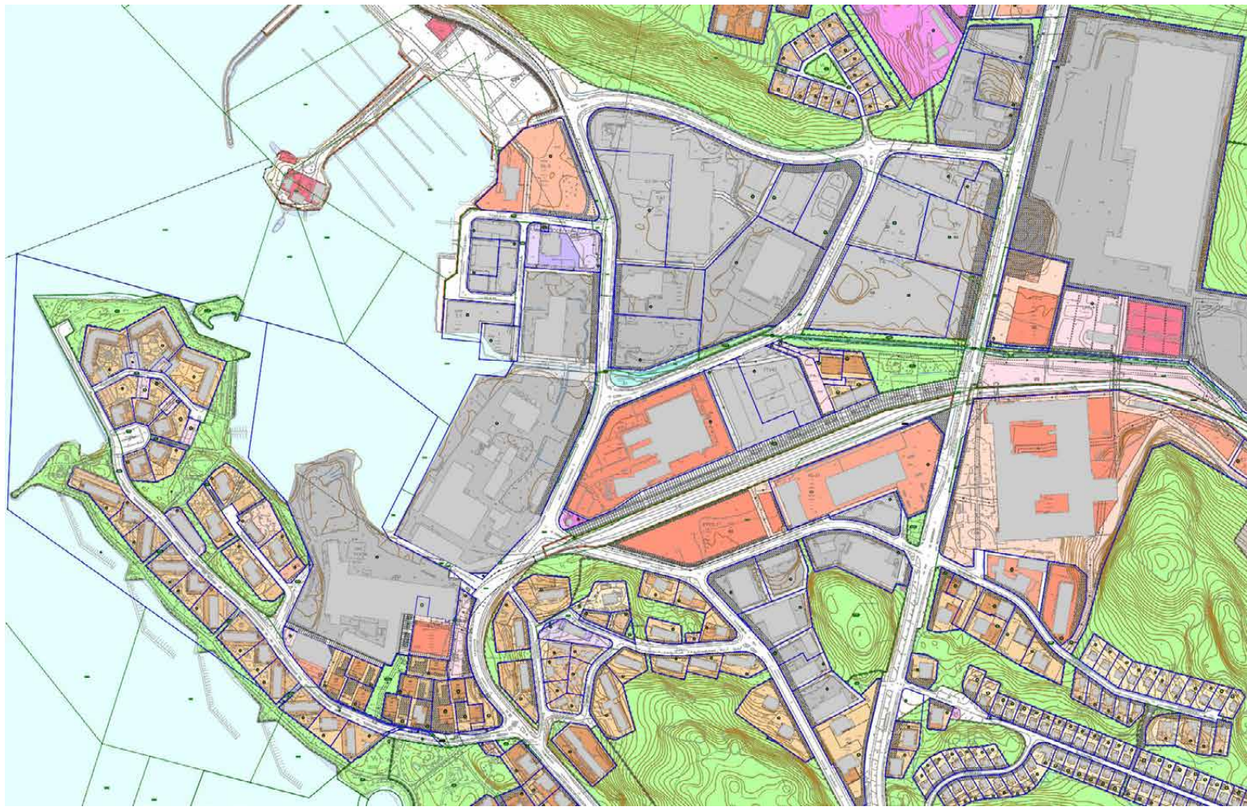
Polttimon teollisuusalue tullaan esittämään muutettavaksi asuinalueeksi alkaneella yleiskaavakierroksella.

Voimassa oleva asemakaava

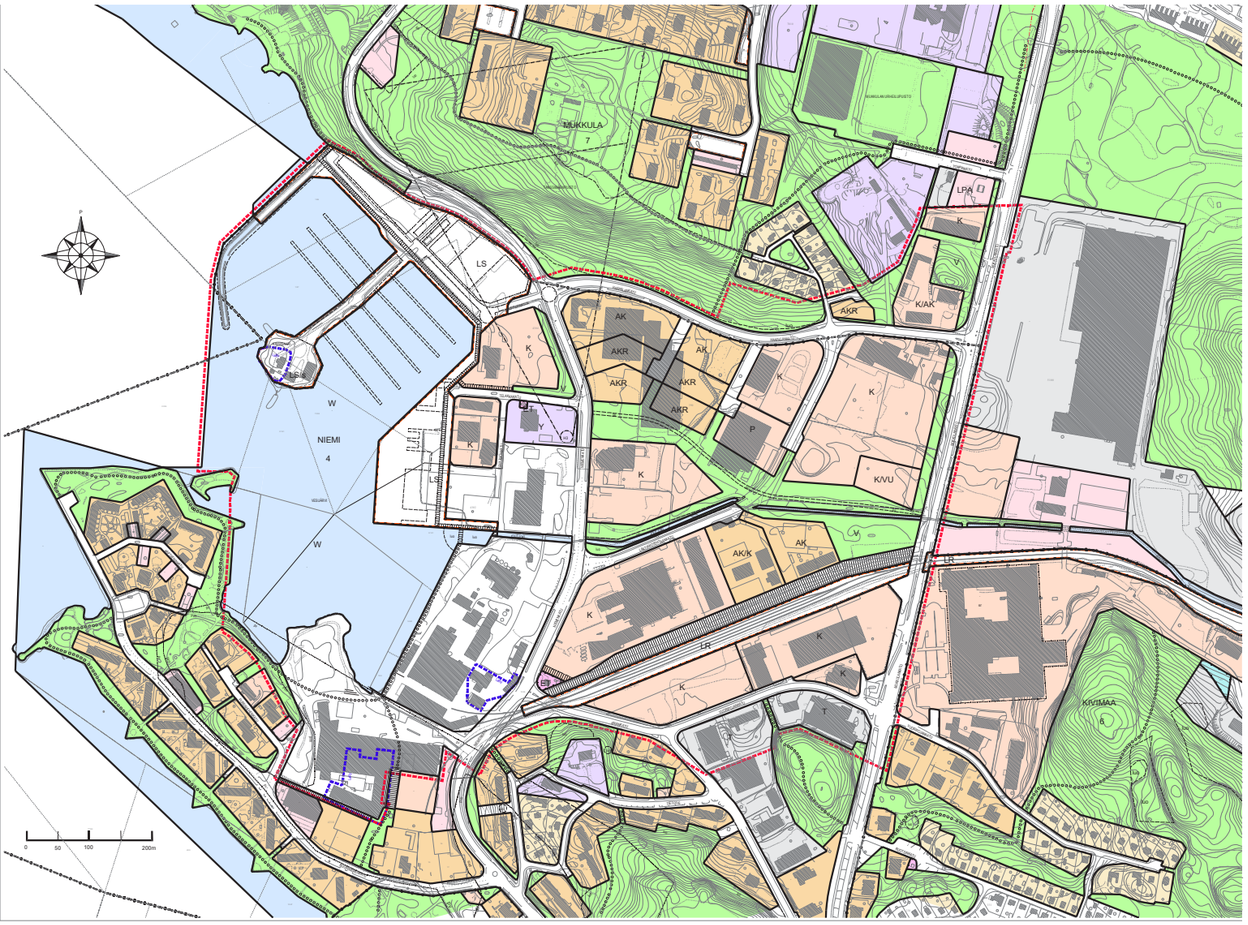
Kaavoituskohteiden sivut löytyvät osoitteesta:
https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/

Kilpailualue on teollisuus- ja varastotoimintojen aluetta. Kilpailualueen pohjoispuolella on vireillä Niemen sataman asemakaavamuutos. Satama-alueella kaavaa tarkistetaan rantaraitin toteuttamiseksi sekä tarkistetaan aluevarauksia ja kaavamääräyksiä.

UPM:n alueen eteläosalle kilpailualueen ulkopuolelle on laadittu asemakaavamuutos vuonna 2015. Alueen uudiskäytön suunnittelu ja toteuttaminen on aloitettu vuonna 2017 ja ensimmäiset asuintalot ovat valmistuneet alueelle. Rantaraitti on kaavoitettu kilpailualueen etelärajalle Wilhelminpuiston pohjoispuolelle asti. Korttelisuunnitelma on kilpailun liiteaineistossa, jossa näkyy raitin tämän hetkinen päätepiste UPM:n kilpailualueen rajalla.



Ote ajantasa-asemakaavasta.



Niemen kaavarunkoehdotuksen luonnos 12.8.2021

3.5 Muut suunnitelmat

Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelma

https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/liikennesuunnittelu/kestavan-liikkumisen-kehittaminen/
(Lahden liikkumisen yleisperiaatteita)

Lahden pysäköintipolitiikka

https://www.lahti.fi/tiedostot/lahden-pysakointipolitiikka-2020/
(käytettävät pysäköintinormit selostettu kohdassa 5.11)

Pyöräilyn tavoiteverkko

https://www.lahti.fi/tiedostot/lahden-pyoraliikenteen-tavoiteverkko-2030-loppuraportti/
(reitit sivuavat kilpailualuetta, katso Niemenkatu kohta 3.12)

Niemen sataman yleissuunnitelma 2015

https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/uudistuva-lahti/niemi/ranta-ja-satama/
(Yleissuunnitelma ei ole kilpailijoita sitova B-osa-alueella, eikä C-osa-alueen hiekkakentällä, joka on kilpailualueella rantaraitin itäpuolella. Katso yleissuunnitelmaselostuksen kohta 5.2 Kokonaisrakenne, sivu 11)

Niemen maankäytön kehityskuva (kaavarunko)

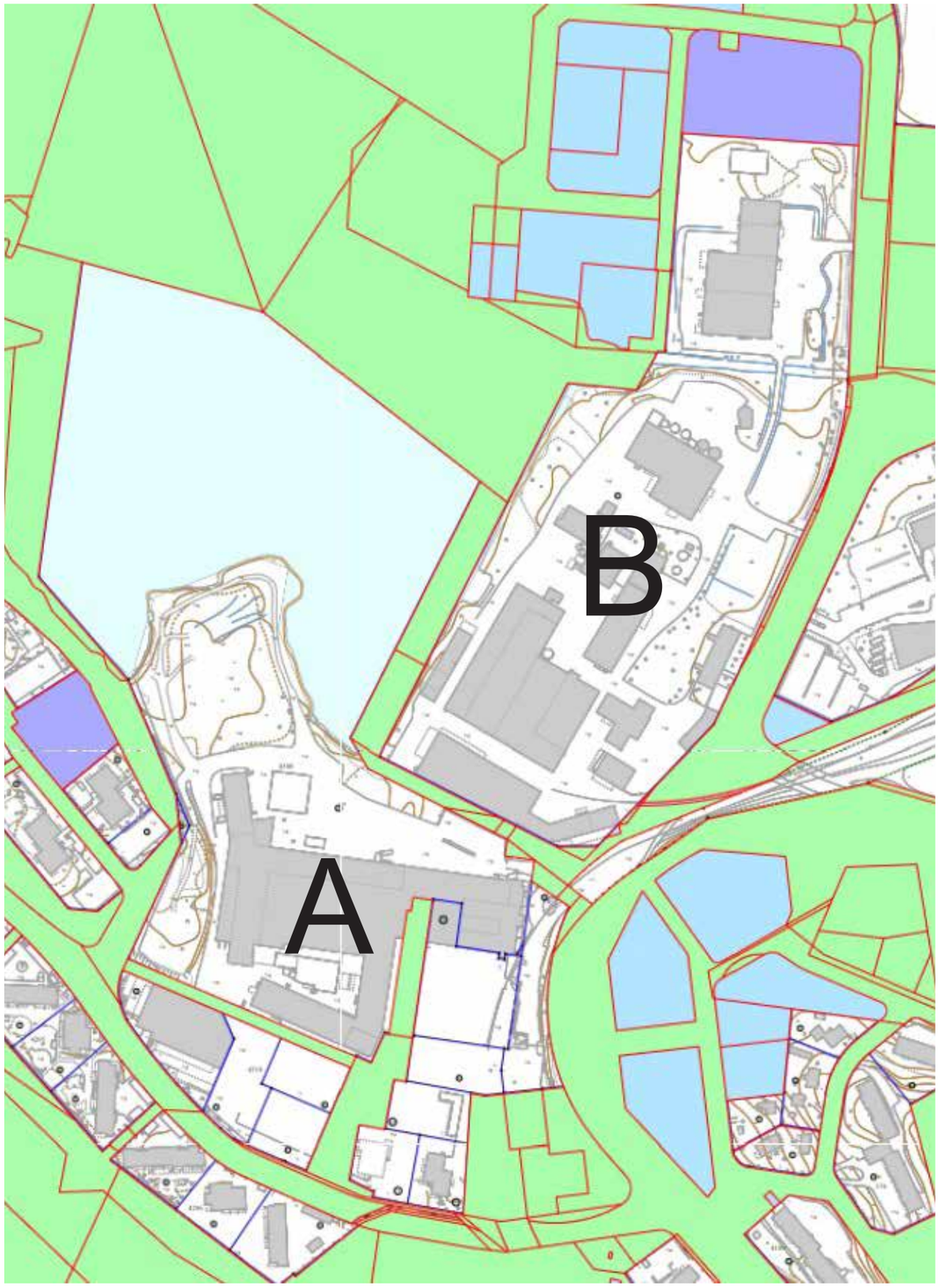
Niemen alueelle on laadittu maankäytön kehityskuvan luonnos (kaavarunko).
Niemen ranta-alueen kilpailulla haetaan kokonaisuuteen sopivaa ja vaiheittain toteuttamiskelpoista suunnitelmaa, jonka periaattein ranta-alueen kehittämistä voidaan jatkossa ohjata.

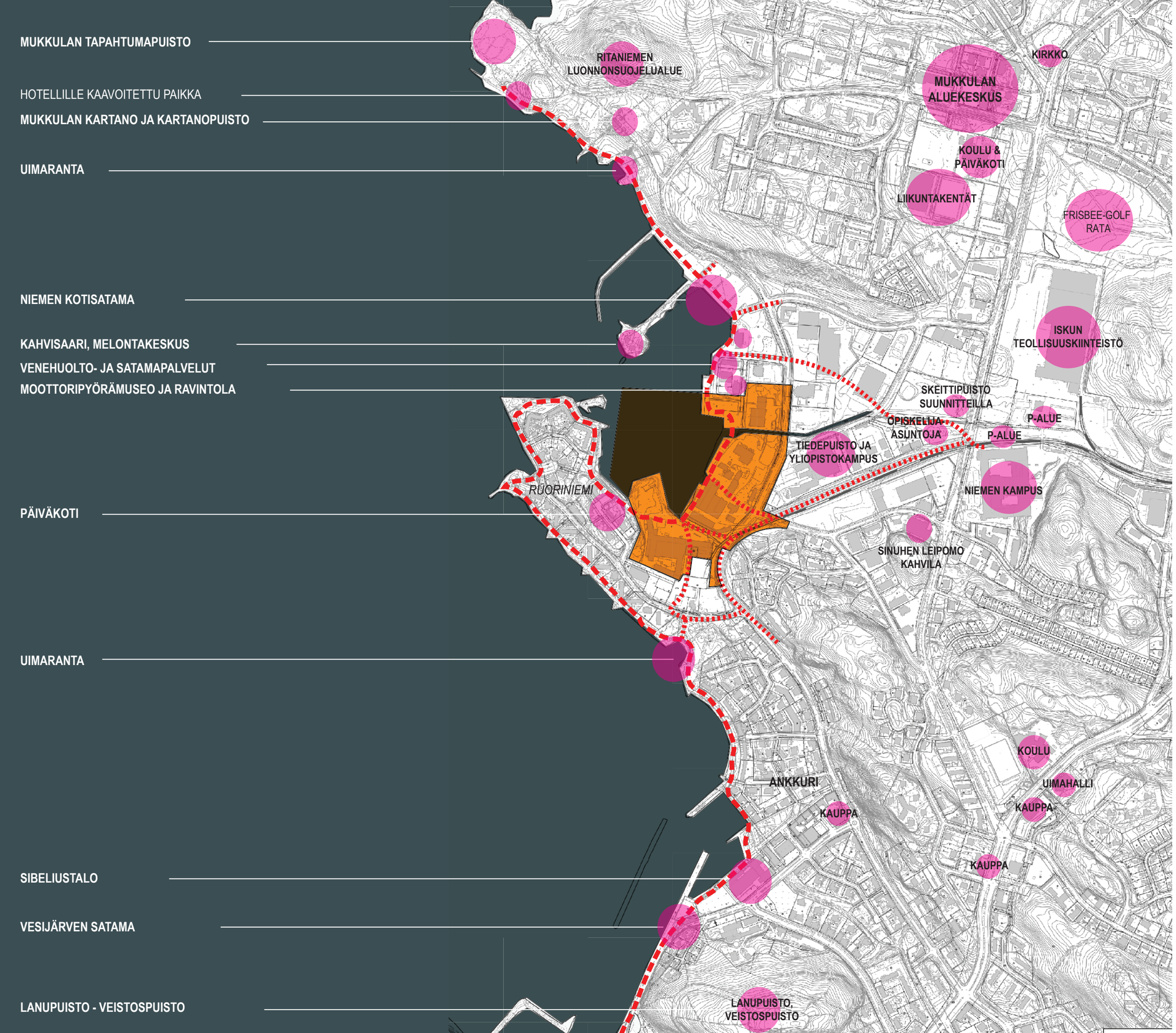
Kehityskuvan keskeisiä tavoitteita kilpailualueella on ulkoiluun ja virkistykseen varatun rantaraitin jatkaminen saumattomasti alueen lävitse viihtyisine ympäristöineen sekä Joutjoen ekologisen yhteyden parantaminen ja jatkaminen rantaan asti. Samoin tavoitteena on satama-alueen kehittäminen veneilyn ja virkistyksen alueena sekä Niemen kaupunginosan itäosan yhteyksien avaaminen järvelle.

3.6. Maanomistus

Kilpailualueella toimii neljä teollisuuslaitosta. UPM omistaa alueen A. Polttimon alueella B toimii nyt kolme yritystä, Viking Malt, Suomen Hiiva sekä Senson Oy.

Alueita ympäröivät kaupungin omistamat alueet, jotka on kuvassa esitetty vihreällä. Kaupungin omistamat vuokratut tonttialueet on merkitty sinisellä. Satamassa sinisellä merkitty kilpailualueeseen kuuluva hiekkakentän alue on vuokrattu vain lyhytaikaisin sopimuksin, jotka ovat päättymässä.





Palvelut

Kartta (päivitetty 1.10.2021)
ympäristön lähipalvelut
https://kartta.lahti.fi/ims

3.7 Niemen alueen kaupunginosa

Kampus

LUT-yliopiston ja LAB-ammattikorkeakoulun Lahden kampukset ovat Niemessä, alle kilometrin etäisyydellä kilpailualueesta. Niiden keskuspaikkana on Mukkulankatu 19:n kampus, joka on saneerattu Iskun vanhasta huonekalutehtaasta kampus- ja toimistotiloiksi. Rakennuksessa toimii lisäksi lukuisia yrityksiä sekä kahviloita ja ravintola. ”IskuCenter” -toimitilakokonaisuutta kehitetään edelleen.

Tiedepuistossa Niemenkatu 73:ssa on osa LUT:n ja LAB:n toiminnoista sekä Lahden Yliopistokampus, jossa on mukana myös Helsingin yliopiston Lahden yksikkö. Tiedepuistossa on lisäksi yritysten toimitiloja ja siellä työskentelee useita satoja työntekijöitä.

Mukkulankadun ja Niemenkadun kampuksia yhdistää Kampusraitti, jonka varrelle on vuonna 2020 valmistunut kahteen taloon yhteensä 110 opiskelija-asuntoa. Niiden viereen on kaavoitettua kaksi muuta asuinkerrostaloa.

Elinkeinoelämän alueet

Niemi on vanhaa yritystoiminnan aluetta. Suurin työllistäjä on Iskun huonekalutehdas Mukkulankadun varrella. Alueen kehityskuvassa Mukkulankadun varren kortteleita sekä kampusten rakentamattomia ja uudistettavia lähikortteleita on varattu yritystoiminnalle. Rantaa kohden käyttötarkoitus painottuu enemmän asumiseen, virkistykseen ja satamaan liittyviin palveluihin.

Alueelle on tyypillistä vanhojen teollisuusrakennusten uudistaminen uuteen käyttötarkoitukseen. Tiedepuiston tilat on saneerattu vanhaan paitatehtaaseen ja Mukkulankadun kampus entiseen Iskun huonekalutehtaaseen. Moottoripyörämuseo satamassa, kilpailualueen naapurissa, on tehty vanhan Niemen sahan varastorakennukseen uudistamalla ja laajentamalla rakennusta mm. purkutiilillä.

Kokonaisuudessaan Niemen alueella on nyt noin 1000 työpaikkaa ja määrän odotetaan kasvavan.

Palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Ankkurin alueella noin kilometrin päässä keskustaan päin. Parin kilometrin etäisyydeltä löytyy myös päiväkoti, koulu, liikuntapaikat, Mukkulan kartano ja tapahtumapuisto, moottoripyörämuseo, satama, kampuksen ja Tiedepuiston palvelut sekä Sinuhen leipomo ja lounaspaikka. Mukkulan koulun vieressä on monipuolinen liikunta-alue ja vieressä frisbeegolfrata. Sibeliustalolle matkaa on kilometri.

Satama

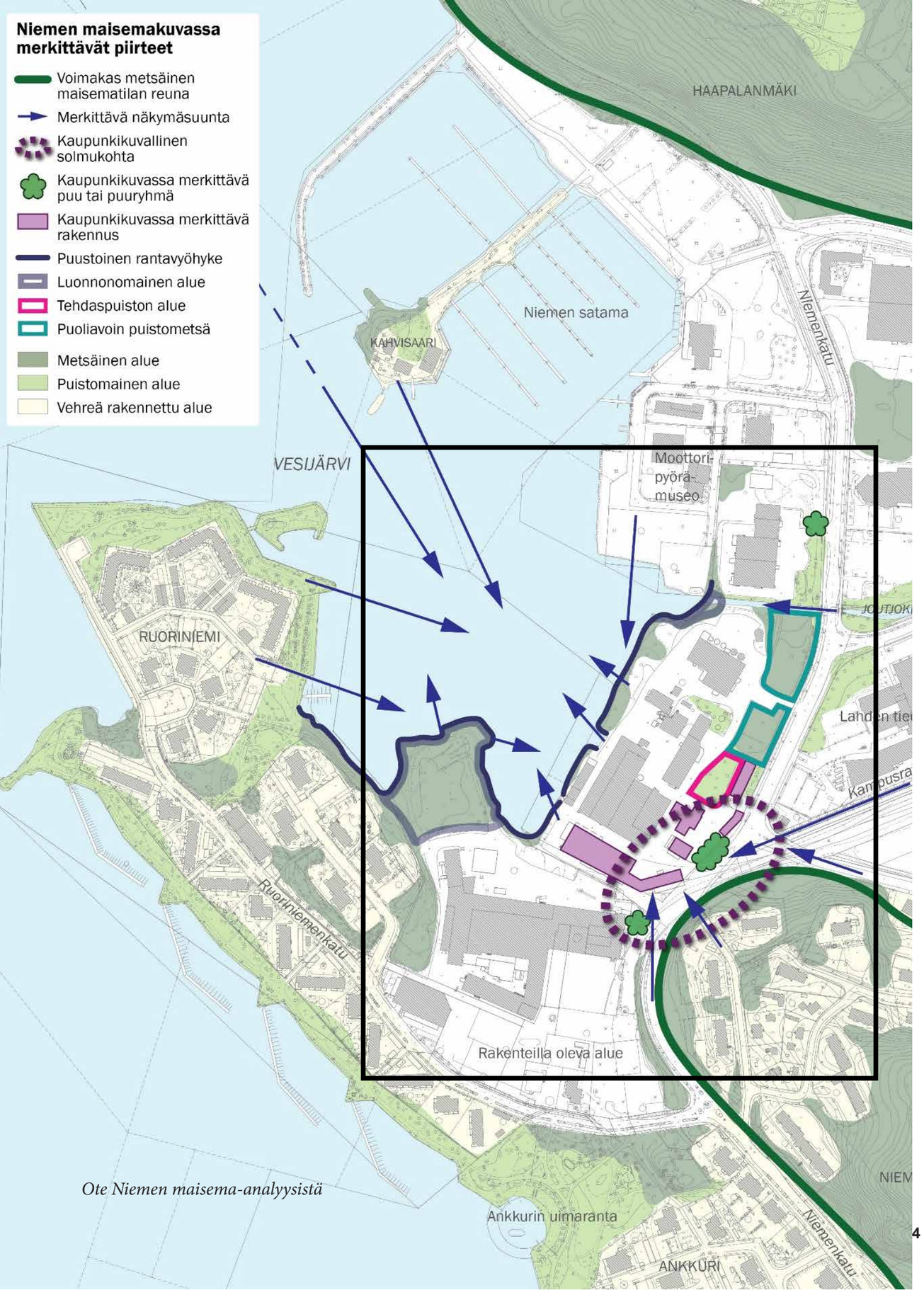
Niemen satamassa on noin 540 paikkaa moottori- ja purjeveneille ja 131 paikkaa soutuveneille. Satama palvelee myös vierasveneilijöitä mm. ravintola - ja kahvilapalveluin. Alueella on myös Suomen moottoripyörämuseo ja Suomen melontamuseo sekä veneiden huoltoa, korjausta ja myyntiä harjoittavia yrityksiä. Kaupunki omistaa nykyisen hiekkakenttänä olevan alueen Niemen satama-alueen eteläreunassa. Alue on kaavoitettu aiemmin telakkatontiksi, joka olisi sallinut järveen rajautuvan telakkatoiminnan veneramppeineen. Tähän toimintaan ei kuitenkaan ole löytynyt yrittäjää Niemen alueelle ja varauksesta on päätetty luopua.

Alueen pohjoispuolella on mm. poliisin ja pelastustoimen virkavenelaiturit sekä halleissa veneilyyn liittyvää yritystoimintaa, jonne on myös venekuljetuksia. Moottoripyörämuseon toimintaan liittyy ravintola terassialueineen ja ulkotapahtumia. Telakkakadun ja Niemenkadun kulmauksessa toimii pienpelastusasema.

Sataman rantaviivan tuntumaan rakennetaan kevyen liikenteen käyttöön rantaraitti, joka johdetaan Polttimon alueelta etelästä siltaa pitkin Joutjoen yli. Raitti jatkuu tältä alueelta edelleen pohjoiseen sataman yleissuunnitelmaa mukaillen. Kilpailualueella raittia ei ole vielä suunniteltu.

Rannan täyttöjen ja laiturirakenteiden sekä rantaviivan tuntumaan toteutettavan rantaraitin yleis- ja toteutussuunnittelu on käynnissä. Laiturisuunnitelmat noudattavat Niemen sataman yleissuunnitelman periaatteita Joutjoen pohjoispuolisilla alueilla. Sillan paikka Joutjoen yli on suunnitteilla lähemmäksi jokisuuta. Niemen sataman yleissuunnitelma ei ohjaa kilpailuehdotusten suunnittelua Joutjoen eteläpuoleisilla alueilla. Katso kohta 5.10.

Niemen sataman yleissuunnitelma 2015 on kilpailun liiteaineistossa.



Ote Niemen maisema-analyysistä

3.8 Kilpailualueen luonnonympäristö ja ilmasto

Maisema-analyysi

Kilpailualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän pohjoispuolelle Vesijärven laaksoon, Joutjoen suulle. Joutjoki laskee Vesijärveen järven itärannalla Ruoriniemen pohjoispuolella. Vesijärven laakson ranta-alueet ovat tyypillisesti savivaltaisia, tasaisia ja alavia. Laakson peltomaisemia reunustavat tyypillisesti selänteet, joilla vuorottelevat sekametsät ja kumpuilevat viljelykset. Joutjoen laakso on entistä alavaa niittyaluetta, jota rajaavat Haapalanmäen ja Niemen kallioiden metsäiset selänteet.

Vesijärven rantaan sijoittuva teollisuusalue on rakentunut alueelle 1880-luvulta alkaen. Niemen ranta-alueen teollisuus on Vesijärven rannan viimeisiä teollisuusalueita Ruoriniemi-Ankkurin alueen ja Lahden sataman muututtua asumis- ja virkistyskäyttöön 1990-luvun lopulla.

Kilpailualueen rantaviiva on korkeudella 81.4 metriä meren pinnan yläpuolella. Vesijärven pinnan korkeus on vaihdellut ajan saatossa. Korkeimmillaan rannan on arvioitu olleen 83-84 metrissä ennen 1820-luvulla tehtyä Vääksyn jokiuoman mittavaa syventämistä. Rantaviivaa on muokattu useasti vuosisatojen kuluessa.

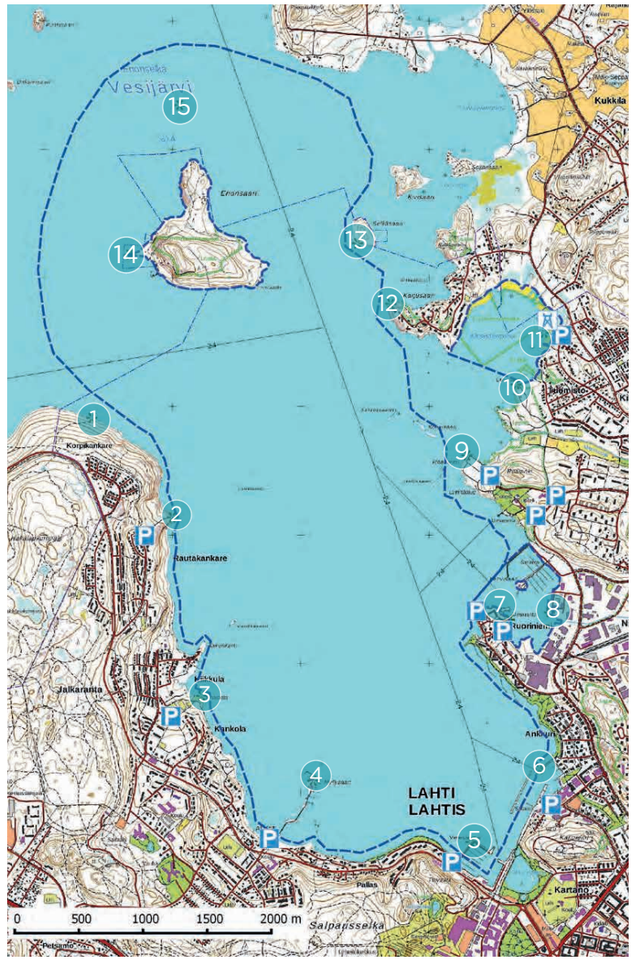
Kilpailualue näkyy järveltä sekä Ruoriniemestä että Kahvisaaren suunnasta. Niemen kalliot muodostavat järveltä katsoen Niemen teollisuusalueen taustasilhuetin. Varsinainen kilpailualue sijoittuu melko tasaiselle ranta-alueelle. Kilpailualueen rannalta aukeaa pitkiä näkymiä Enonsaaren suuntaan. Katukuvassa kilpailualueen vanhat punatiilirakennukset sekä massiivinen siilo ovat näkymien päätteenä ja muodostavat maamerkin Niemen kallioiden selänteiden rinnalle.

Kilpailualueen kasvillisuus painottuu teollisuusalueen reunoille. UPM:n täyttöalueella ja Joutjoen suulla on rehevää luontoaluetta ja Niemenkadun varressa on laajemmat metsikkökuviot. Kadun varressa on maisemassa näkyviä merkittäviä yksittäispuita. Polttimon toimistorakennuksen takana on pienehkä puistoalue, jolla kasvaa puistomaista kasvillisuutta.

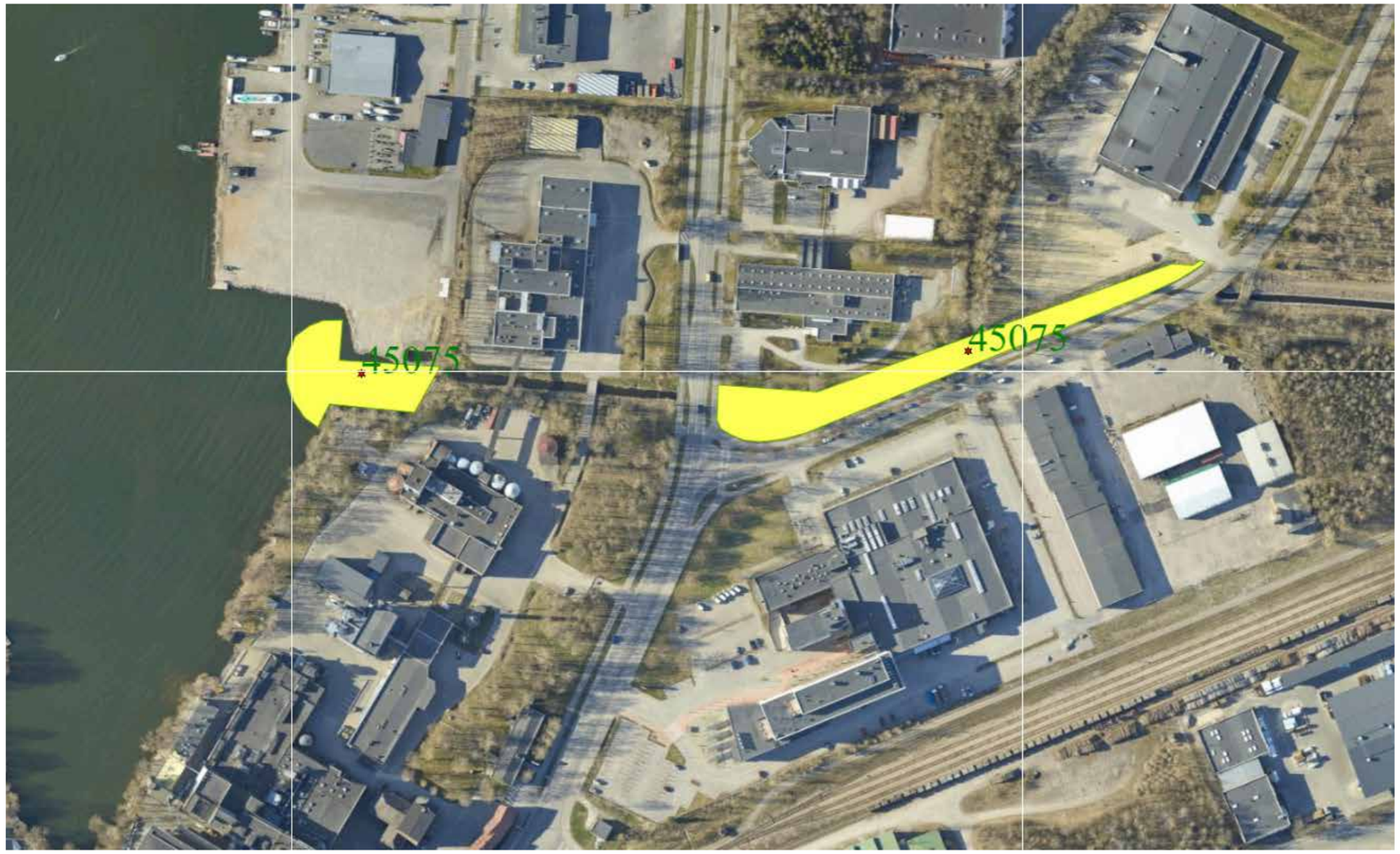
Maisemakuvan kannalta merkittäviä elementtejä ovat rantapuusto, maisemapuut, kaupunkikuvallisesti arvokkaat vanhat rakennukset sekä Joutjoen varsi.

Niemen kilpailualueen maisema-analyysi on kilpailun liiteaineistossa.

Enonselän maakunnallinen linnustoalue (MAALI-alue), johon ns. Polttimon lahti liittyy. www.phly.fi



Luonnon monimuotoisuuskohde on merkitty keltaisella



Eläimistö ja suojeluarvot

Alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä, eikä metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei ole vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä, eikä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä. Alueella ei esiinny liito-oravia, eikä alueella ole lajille optimaalista elinympäristöä. Vesijärven rantaviivassa ei ole viitasammakoille sopivia kutupaikkoja.

Alueen pesimälinnusto on melko runsaslajinen. Lintudirektiivin liitteen I lajeja ei alueella ole havaittu pesivänä, mutta valkoposkihanhia oleilee erityisesti Joutjoen suualueella. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja alueella havaittiin tai pesii yhteensä 4 lajia. Näistä tervapääskyt havaittiin ylilentävinä tehdasalueen päällä. Viherpeippo, varpunen ja västäräkki pesivät alueella. Sisämaahan levittäytyvä meriharakka saattaa pesiä alueella kahden parin voimin.

Joutjokisuulla ja tehdasalueen eteläpäässä kilpailualueen rajalla, asuinrakennuksen ja tehdasalueen välisen tien alueella, on tehty lepakkohavainto. Lepakoiden pienen määrän perusteella suunnittelualue kuuluisi Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusluokituksen mukaan luokkaan III eli lepakoiden käyttämään muuhun alueeseen. Alueella on tehty talviaikaan havaintoja saukosta sulan alueella. Saukon pesimäympäristöksi tehdasalue on liian rauhaton, eikä alueella ole lajille sopivia pesäpaikkoja.

”Polttimon lahdesta” Joutjoen suulla on muodostunut lintujen talvehtimisaluetta, koska jokisuu pysyy sulana Lahti Energian Kymijärven voimalan lauhdevesien takia. Kevätmuuttajien houkuttelijana sula on niin tehokas, että se yltää maakunnallisesti tärkeiden kerääntymäalueiden joukkoon. Joutjoen suulla on MAALI- eli maakunnallisesti tärkeä lintualue. Kyseinen alue on mukana kilpailualueessa ja kohde on mukana luonnon monimuotoisuuskohteena (lumo-kohde) Lahden kaupungin arvokkaiden luontokohteiden luettelossa (Joutjoen varsi ja suu, kohde 45075).

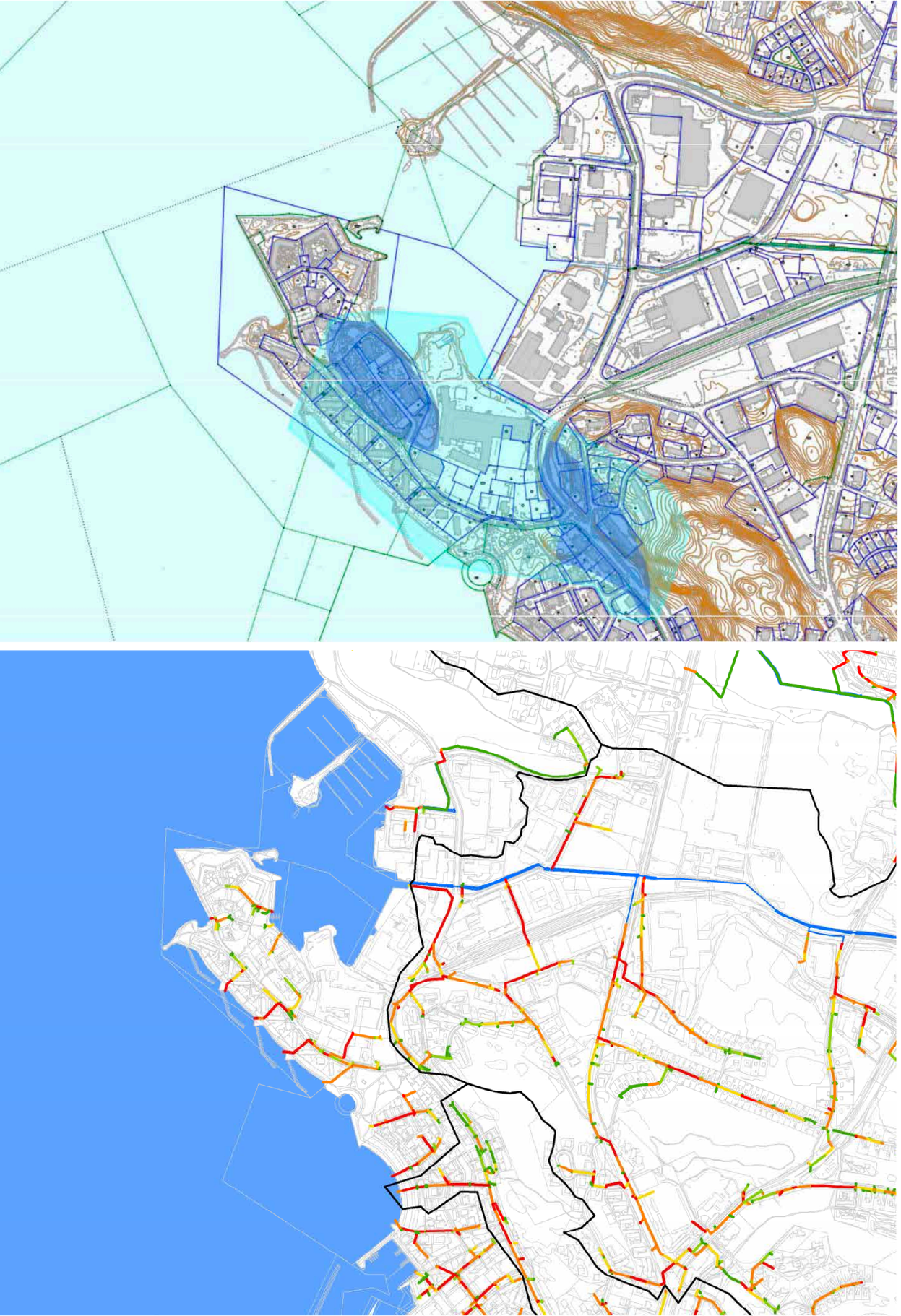
Luontoselvitys on kilpailun liiteaineistossa.



Niemen sataman rakentamattomalla hiekkakentällä, Joutjoensuulla oleilee runsaasti linnustoa







Karttaote pohjavesialueesta
Tarkennettu 1.10.2021

Vesistöt, vesitalous

Pintavedet

Vesijärven pinnantaso on korossa +81,4. Vesijärven kesivedenkorkeus (MW) on tasolla +81,71 ja vaihtelu on ollut välillä +81,11 - 82,17 vuosina 1990 – 2015.
Vesijärven ekologinen tila on luokassa tyydyttävä.

Pohjavesi

Ruoriniemessä ja Ruoriniemen-Niemenkadun risteysalueella on pohjaveden muodostumisen alueet (tummempi sininen). UPM:n alueella on pohjavesialuetta (vaalea sininen). Pohjaveden muodostumisen määrä on vähäinen verrattuna Lahden muihin pohjaveden muodostumisalueisiin. Pohjaveden laatu on luokiteltu hyväksi. Alueen pohjavesi noudattaa pääpiirteittäin Vesijärven vedenpintaa.

Polttimon teollisuusalueen pohjavedenottamo sijaitsee Harvasaaressa ja Polttimon käytössä oleva yksityinen varavesikaivo sijaitsee UPM:n pysäköintialueella Niemenkadun varressa. Vedenottokaivo ei tarvitse vesioikeudellista lupaa. Vedenottamon suoja-alue (500m), jolla ei yleensä ole edellytystä maalämmön käytölle. Viking Maltin toimintojen siirtyessä Kujalaan vuonna 2023 kaivon käyttö lopetetaan

Hulevedet

Alue kuuluu Vesijärven sekä Joutjoen laajaan valuma-alueiseen. Kilpailualueen halki kulkeva vesiuoma, Joutjoki, toimii alueen ulkopuolisten hulevesien ja osin alueen sadevesiviemäriverkoston purku-uomana. Uoma tulee kivetä tai suojata muuten eroosion ehkäisemiseksi. Joutjoen uoma toimii Lahti Energian Kymijärven voimalan lauhdevesien purkukanavana, jonka virtaamaa ei voi muuttaa.

Niemenkadun-Aniankadun risteysalueella on 1/100 vuodessa esiintyvät hulevesitulvavaara-alue. Riski ei ole kovin merkittävä.

Maaperä on heikosti vettä läpäisevää.

Niemenkadun hulevesiputkistossa on kapasiteettiongelmaa (punaisella).

Niemenkadun hulevesiputkistossa on kapasiteettiongelmaa (punaisella)

Maaperä ja perustamisolosuhteet

Kilpailualueen maaperä on kauttaaltaan täytemaata.

Perusmaa on silttiä ja silttistä hiekkaa, joka muuttuu saveksi ja liejuksi kohti rantaa ja täyttöaluetta liikuttaessa. Perusmaa on routivaa. Alue on osittain vanhaa järven pohjaa.

Tiivis maanpinta on havaittu UPM:n alueella +77.
Rakennukset perustetaan paaluttamalla. Alueen suodattuva vesi noudattaa pääpiirteittäin Vesijärven vedenpintaa, joka on tasolla +81.4. Nykyisistä kellaritiloista pumpataan pois pohjavettä mm. UPM:n konttorirakennuksessa. Alueelle ei tule suunnitella kellareita pohjaveden korkean tason takia.

3.9 Ekologinen rakentaminen ja hiilineutraalius

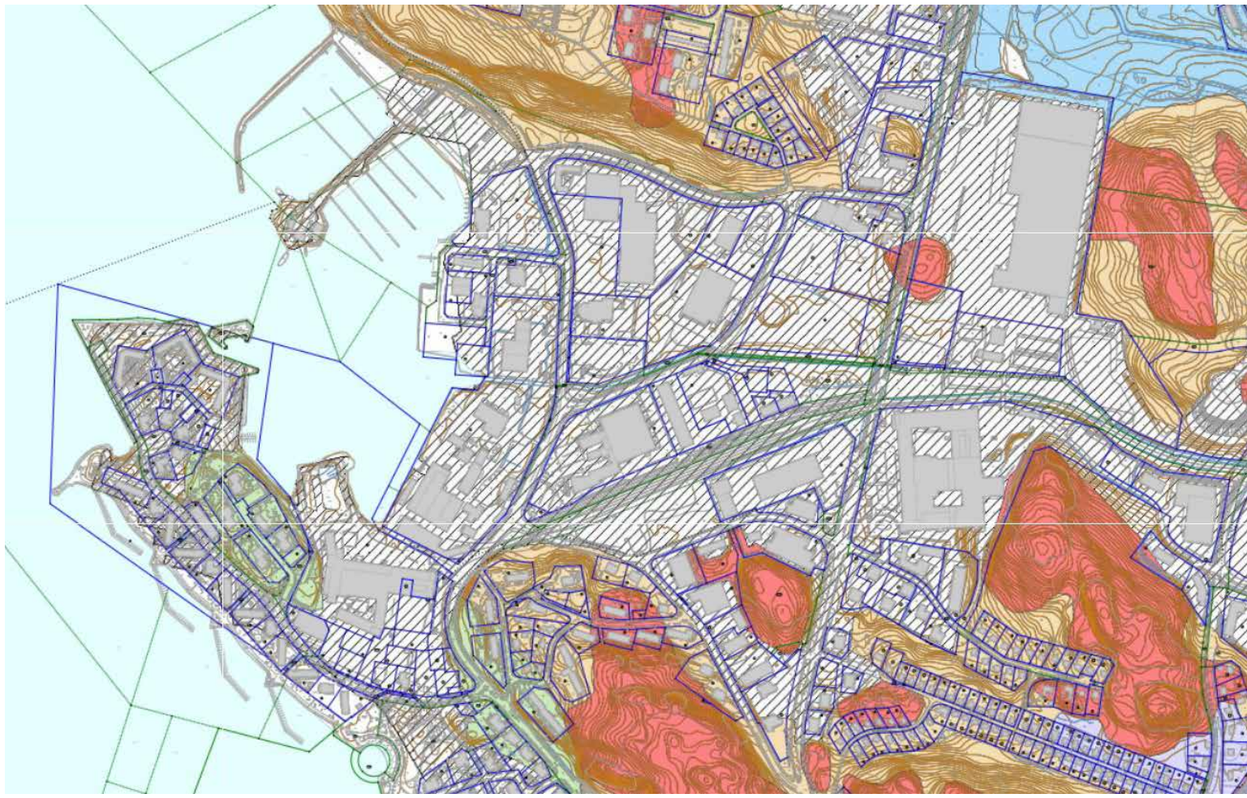
Lahti tavoittelee hiilineutraaliutta jo vuonna 2025, kymmenen vuotta aikaisemmin kuin pääosa Suomen kaupungeista. Lahden alueen vuosittaiset kasvihuonepäästöt laskivat vuodesta 1990 vuoteen 2019 huimat yli 690 000 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (CO_2e). Mutta, jotta hiilineutraalius voidaan kokonaan saavuttaa, on vielä tehtävää jäljellä ja varsinkin rakennusten hiilineutraaliuden osalta.

Rakentamisen kannalta oleellisia hiilineutraaliutta edistäviä seikkoja ovat rakennusten energiatehokkuus ja uusiutuvien energiamuotojen käyttö sekä hiilen pitkäaikainen varastointi rakennuksiin. Näihin asioihin voi ja tulee vaikuttaa jo maankäytön suunnitteluvaiheessa. Rakennusmassojen porrastukset ja suuntaukset, aurinkovoimakentät, maaperä tai vesistö energialähteenä, maapohjan paalutus- tai muu betonointitarve, puurakentaminen sekä sujuvat liikkumisjärjestelyt, ovat esimerkkejä seikoista, joilla voi olla suuri vaikutus kiinteistöjen elinkaaren aikaiseen hiilijalan- ja kädenjälkeen.

Lisätietoa: www.lahdenymparistovahti.fi

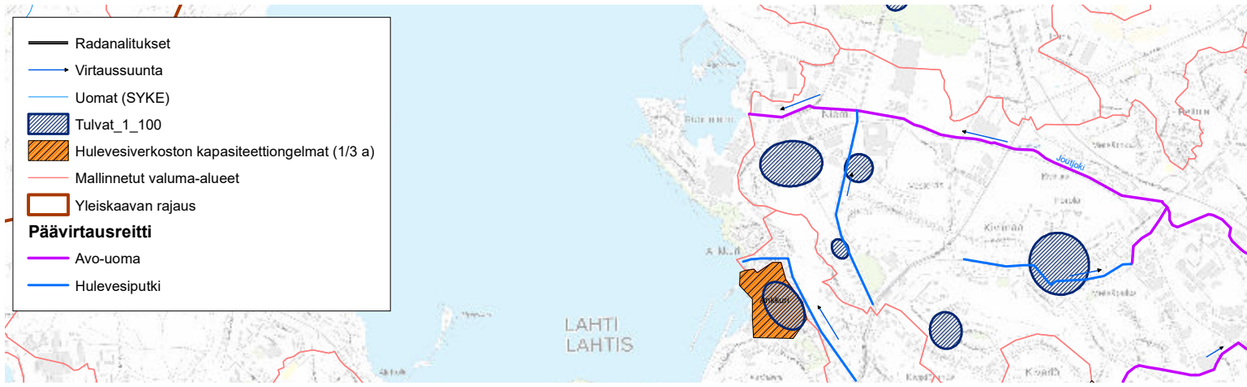
Valmisteilla oleva maankäyttö- ja rakennuslain muutos tulee kiristämään myös rakennusvaiheen päästöjen vähentämisen vaatimuksia ja vähähiilisyyden vaatimuksia.

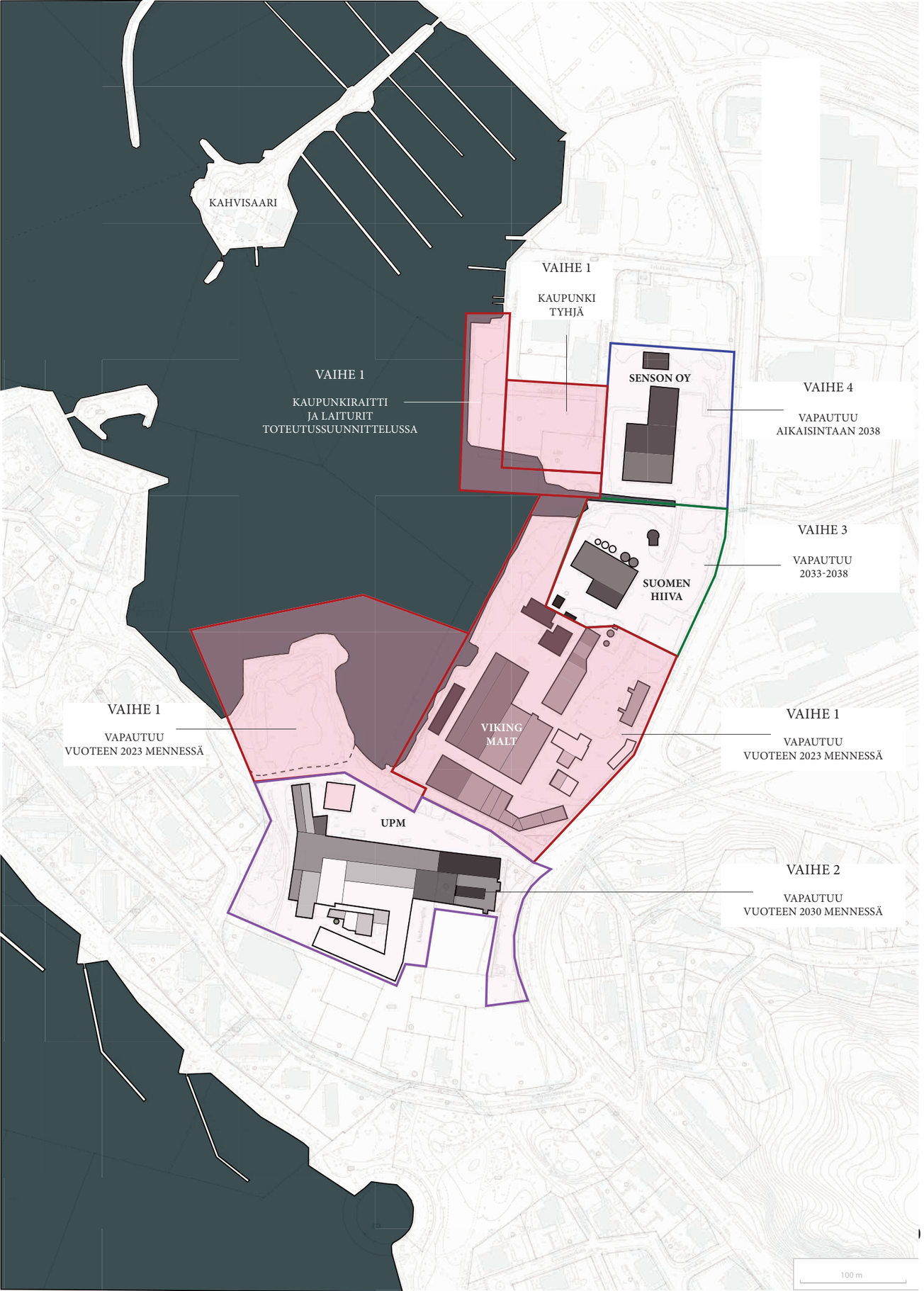
Vesijärven pinnan korkeus on vaihdellut ajan saatossa. Korkeimmillaan rannnan on arvioitu olleen +83-84 metrissä ennen 1820-lululla. Tällöin Polttimon ja osittain UPM:n alueet ovatt olleet vedenpinnan alla.



Maaperäkartta

Hulevesireitit





3.10 Alueen vaiheittainen vapautuminen

Polttimo-konsernin tontilla ja rakennuksissa toimii kolme yritystä: Viking Malt Oy:n mallastehdas, Suomen Hiiva ja mallasuutetehdas Senson Oy. Jokaisella yrityksellä on oma siirtymäaikansa omien päätöstensä mukaisesti. UPM:n toiminnot poistuvat alueelta yhdessä vaiheessa, lukuunottamatta ensimmäisen vaiheessa mukana olevaa täyttöniemeä ja ranta-aluetta.

1. Vaihe

- Viking Maltin alue vapautuu
- Tervatehtaankatu vapautuu
- Kaupungin omistama ranta-alue. Alue on vapaa. ja sen kehittäminen on mahdollista rannan täyttöjen ja siihen liittyvien rakenteiden valmistuttua
- satama-alueen vesirajaan rajoittuva reuna laitureineen ja veneiden nostoalueineen (Telakkatori) on toteutussuunnittelussa, eikä sinne voi osoittaa toimintoja.
- UPM:n täyttöniemi voidaan rajata teollisuusalueesta ja sen kautta johtaa ulkoilureitin

2. Vaihe

- UPM:n alue vapautuu teollisuustoiminnoilta vuoteen 2030 mennessä yhdessä vaiheessa

3. Vaihe

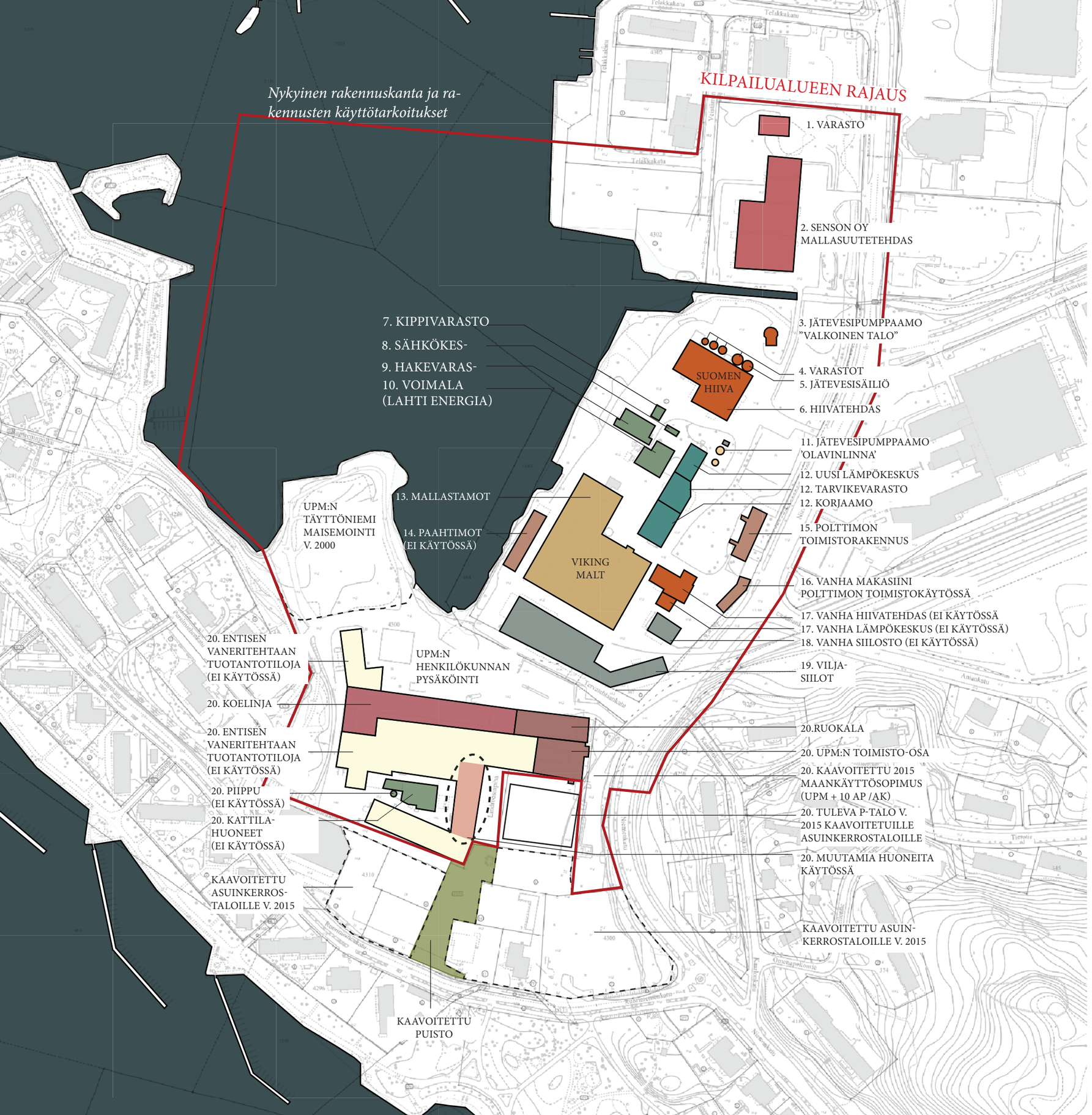
- Suomen Hiivan alue vapautuu 2033 - 2038 välillä

4. Vaihe

- Senson Oy:n alue vapautuu aikaisintaan 2038

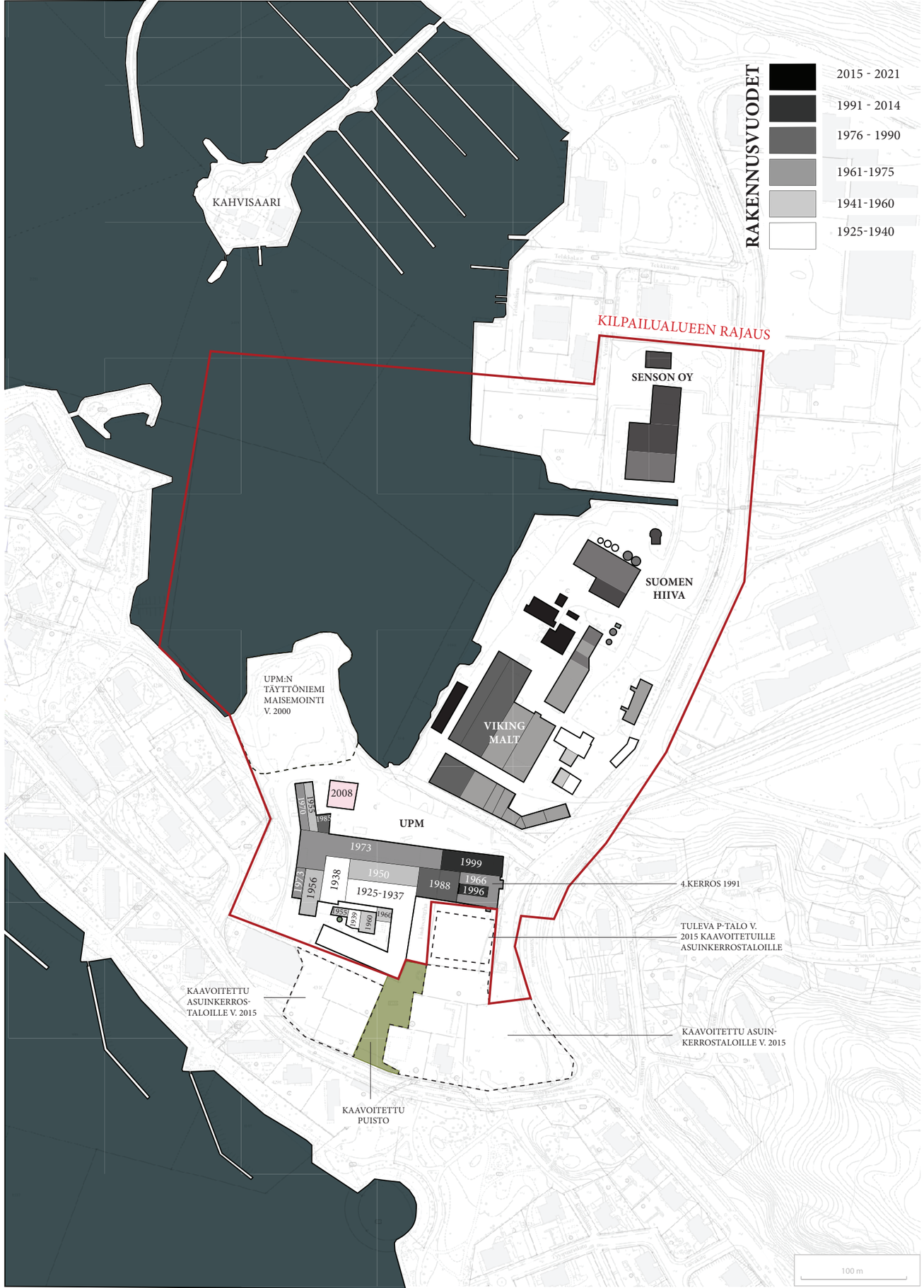
Käyttöön jäävät teollisuusalueet ovat aidattuja, eikä niiden läpi voi johtaa yleisiä kulkureittejä niiden toiminnan aikana.





3.11 Rakennuskanta

Rakennusten rakennusajankohdat





Kulttuuriympäristö

Molemmille tehdasalueille on tehty rakennushistoriaselvitykset sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltujen tehdasrakennusten kunto-, haitta-aine- ja mikrobitutkimukset. Kuntotutkimukset ja arvioinnit on käsitelty kaupungin rakennusvalvonnan rakenne- ja sisäilma-asiantuntijoiden sekä Päijät-Hämeen vastuualuemuseon asiantuntijoiden kanssa.

Kuntotutkimusten ja niiden arvioinnin perusteella kaikki tehdasrakennukset mukaan lukien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteet tullaan purkamaan lukuun ottamatta rakennusta 16, vanha viljamakasiini.

UPM:n ja Polttimon alueella on paikallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Selvitys luokittelee kulttuurihistoriliallisesti arvokkaaksi ympäristöksi kaiken ennen vuotta 1946 rakennetun.

Rakennukset on merkitty kuvaan punaisella:

16. Vanha viljamakasiini, **säilytetään**
17. Vanha hiivatehdas, **puretaan**
18. Vanha siilo, **puretaan**
20. UPM:n 1925-1939 rakennetut osat, **puretaan**

Rakennushistoriaselvitykset ovat kilpailun liiteaineistossa.

Nykyisen rakennuskannan kuvaus

Rakennus 16. Vanha viljamakasiini, Viking Malt, säilytetään

Rakennus säilytetään ja se tulee toimimaan tulevaisuudessa Polttimon toimistotilakäytössä pääkonttorina. Kts kohta 5.9 suunnitteluohjeet.



Vanha viljamakasiini Niemenkadun varressa.



Vanha viljamakasiini Aniankadun päätteenä.

Rakennus 17. Vanha hiivatehdas

Vanha punatiilinen, II-IV kerroksinen hiivatehdas on rakennettu useassa vaiheessa 1920-1940 -luvuilla. Suuri osa rakennuksesta on purettu.

Jäljellä oleva hiivatehtaan IV-kerroksinen osa on ollut tyhjillään1970-luvulta ja on kuntotutkimusten mukaan huonokuntoinen. Rakennuksen II-kerroksinen osa järven puolella on ollut viimeksi varastokäytössä ja ollut tyhjillään vuodesta 2005 lähtien.

Selvitysten perusteella rakennus ei sovellu asuinkäyttöön, eikä sen käyttö muuhunkaan toimintaan ole terveellisyyden ja turvallisuuden kannalta todennäköistä. Tästä syystä rakennusta ei säilytetä, mutta rakennus tai sen osia voidaan esittää perustellusti uudisrakennettaviksi.



Oikealla vanhaa hiivatehdas Niemenkadulle



Vanha hiivatehdas etelään. Etualalla matalassa osassa on vanha kattilahuone.

Rakennus 18. Vanha siilorakennus

Vanha siilorakennus on myös kuntotutkimusten perusteella erittäin huonossa kunnossa.
Rakennusta ei säilytetä.



Vanha siilorakennus on keskellä uuden siilon ja vanhan hiivatehtaan välissä.



Vanha viljasiilo on keskellä pihan puolelta katsottuna. Takana näkyy vanha hiivatehdas.

UPM:N alueen rakennuskanta

UPM:n koko rakennuskanta puretaan. UPM:n tavoitteena on purkaa nykyinen teollisuusrakennuskanta yhdellä kertaa, koska rakennukset ja niiden infrastruktuuri toimivat yhdessä ja niiden kunto on pääosin erittäin huono.

Rakennus 20. UPM:n vuosien 1925-1939 monivaiheinen rakennuskokonaisuus

Kuntotutkimusten perusteella (kuntotutkimukset on tehty s. 34 kuvan punaisella merkittyistä rakennuksista) rakennusosissa olevia vaurioita ei ole ulkoseinien ja yläpohjan osalta välttämättä mahdollista korjata lainkaan ilman, että rakennukset puretaan.

Osittain basilikamaiset II-kerroksiset tiilirakennukset rajaavat länteen avautuvaa pienimittakaavaista sisäpihaa.



UPM:n vanhimpia osia lännestä Ruoriniemen suunnasta kuvattuna.

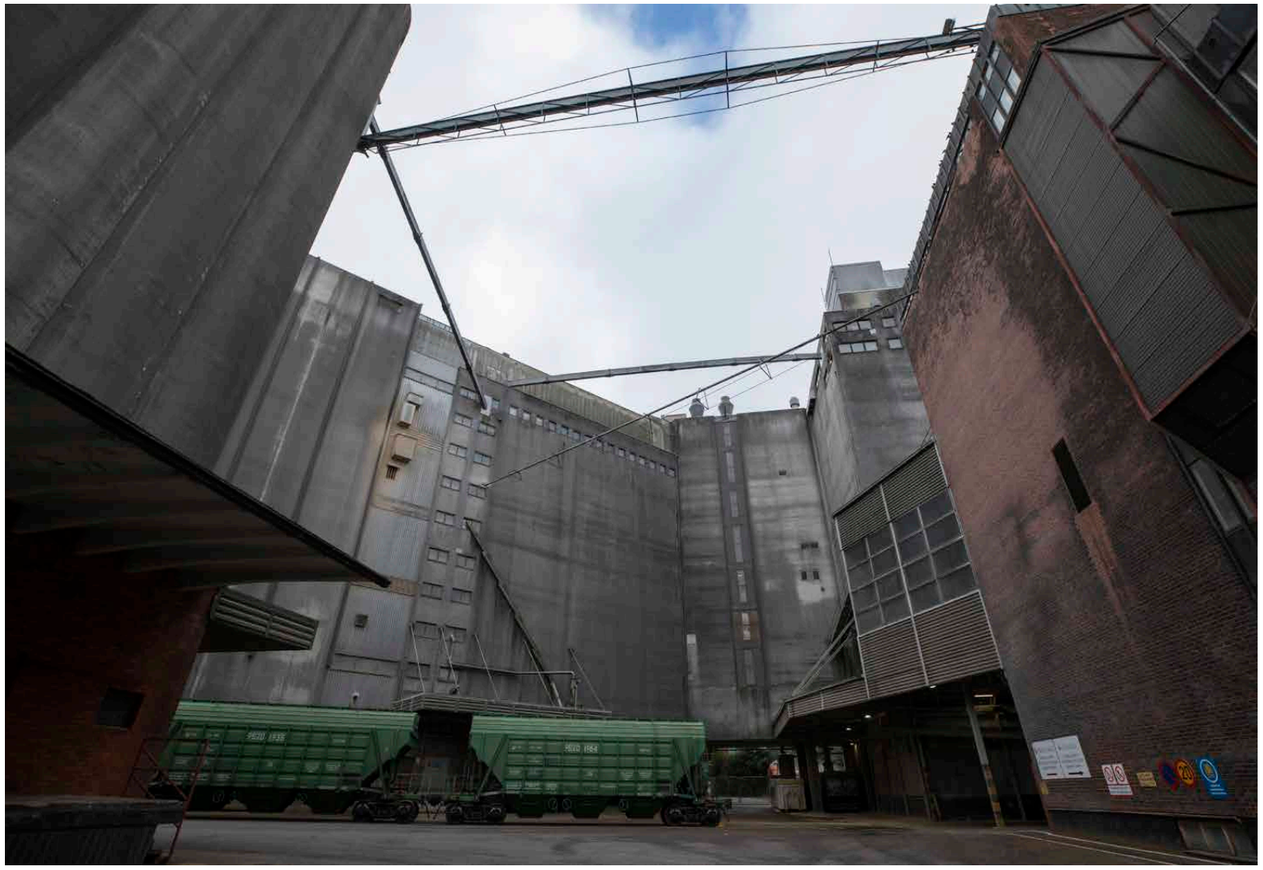


UPM:n vanhimpia osia Niemenkadullepäin

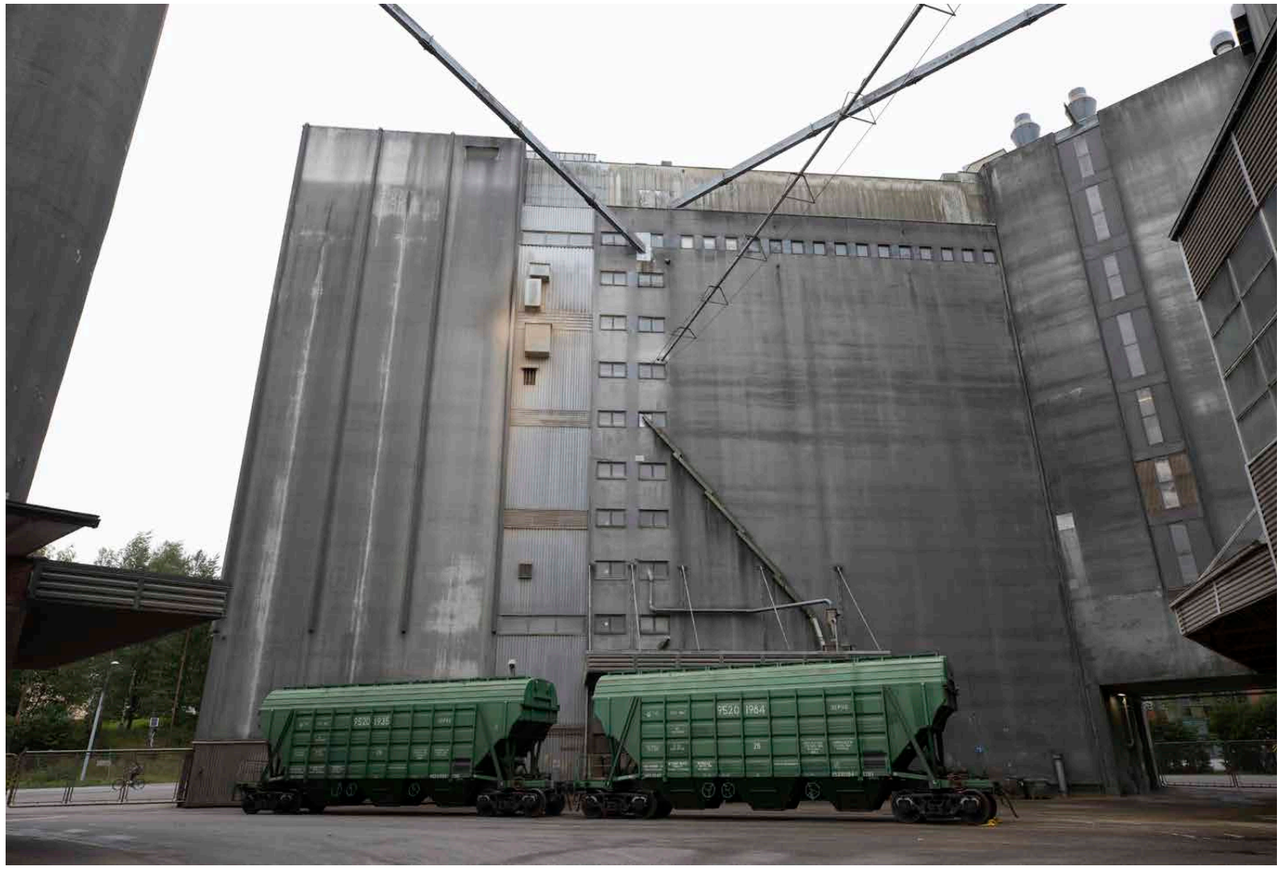
Alueen muut rakennukset (ei kulttuuriympäristöä)

Rakennus 19. Uudet viljasiilot

Uusimmat 37,5 metrin korkuiset siilorakennukset ovat maamerkki maisemassa. Rakennusten vesikaton korkeusasema on +122. Siilorakennukset (19) muodostavat mallastamon (13) ja sekä edellä kuvattujen rakennusten kanssa merkittävän ja kokemuksellisesti vaikuttavan tilasarjan alueella. Kilpailija voi säilyttävää tai kehittää teollisuusmiljöön tilallisia ominaisuuksia suunnitelmissaan.



Vanhan ja uudensiilostoen sekä mallastamon rajaama tila.



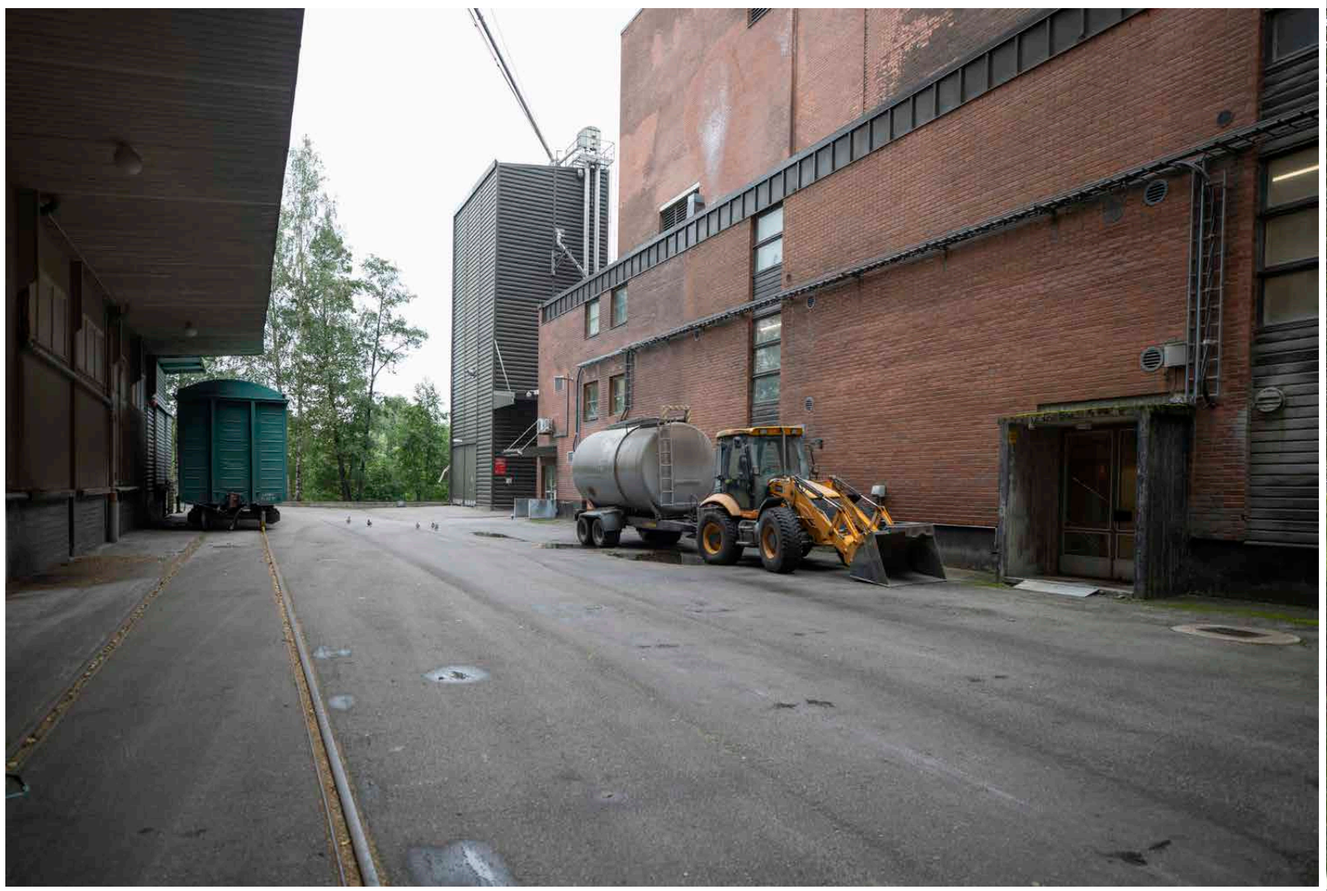
Uuden siiloston seinämä Polttimon sisäpihan suuntaan.

Rakennus 13. Mallastamo

Mallastamon suuri punatiilinen, monessa vaiheessa rakennettu kokonaisuus sijaitsee Polttimon alueen keskellä.



Näkymä mallastamon ja uuden siilon välistä Niemenkadulle.



Näkymä mallastamon ja uuden siilon välistä rantaan.

Rakennus 15. Konttorirakennus

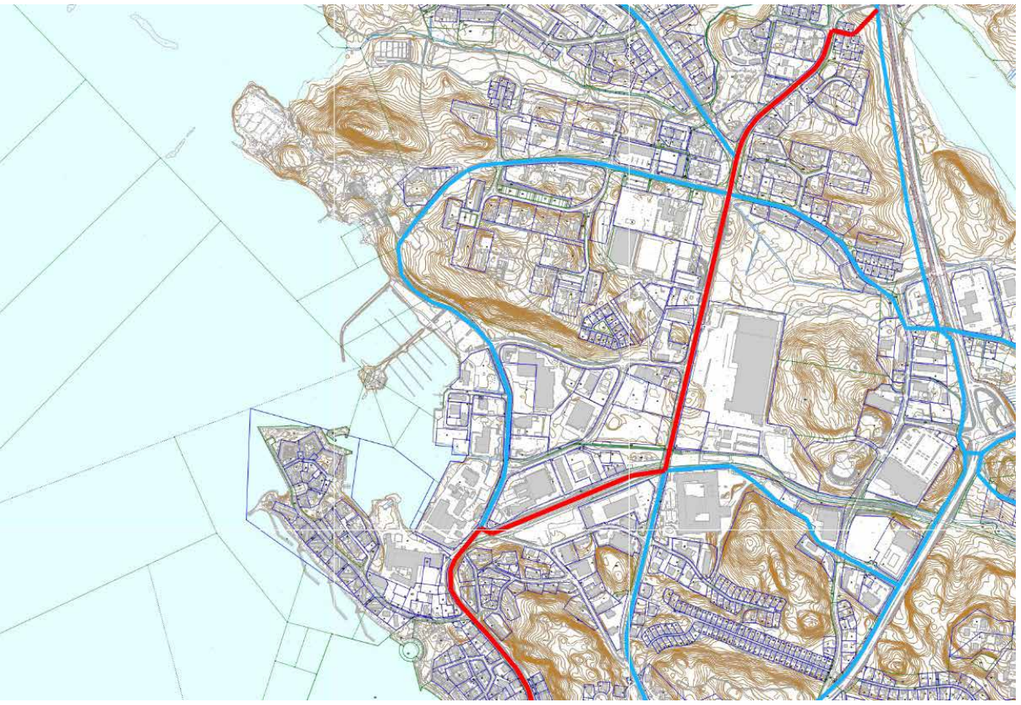
Nykyinen Polttimon konttorirakennus (15) toimii hyvin nykyisessä käytössään, mutta tyhjenee uuden pääkonttorirakennuksen saneerauksen valmistuttua. Rakennuksen väliaikainen käyttö voi olla mahdollista vaiheittaisen rakentamisen aikana. Rakennuksella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.



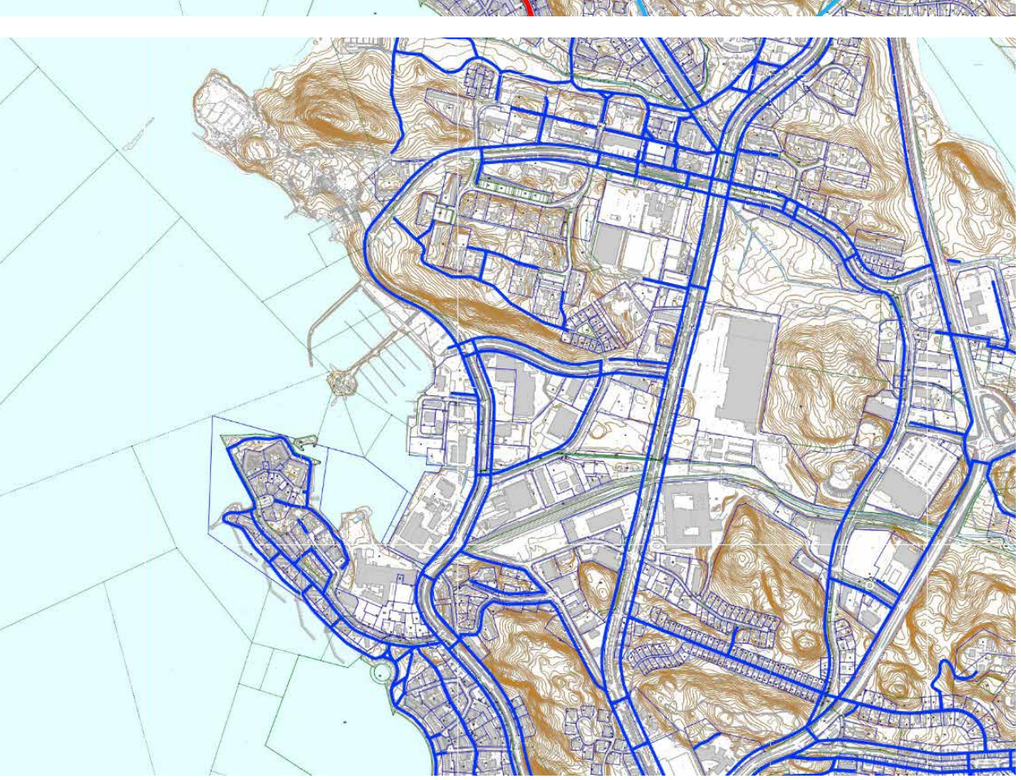
Jälkikäteen lisätyt portaikot konttorirakennuksessa näkyvät sisäpihan puolella.



1960-luvulla rakennettua konttorirakennusta on korotettu 2. kerroksellea 1980-luvulla.



Karttaote pyöräilyn tavoiteverkosta 2030.



Karttaote kevyenliikenteen reiteistä.

3.12 Liikenne

Niemen kehityskuvasta on laadittu vuonna 2020 liikenneselvitys, joka on kilpailuaineiston liitteenä.

Joukkoliikenne

Niemen alueella bussipysäkkejä on varsin tiheästi ja Päijät-Hämeen joukkoliikennesuunnitelman (2011) mukaisesti parhaan palvelutason mukaisen kävelyetäisyysmäärityksen (korkeintaan 400 m linnuntietä) alue kattaa koko alueen. Ensimmäiset runkolinjaston mukaiset linjat aloittivat liikennöinnin kesällä 2021. Niemenkatua ajetaan linjoja 13 ja 22. Kokonaan sähköbusseilla ajettava runkolinja 1 ajetaan Mukkulankatua pitkin 10 minuutin vuorovälillä Liipolan ja Mukkulan välillä.

Katuverkko

Yleisesti ottaen Niemen alueen autoliikenteen määrät ovat Mukkulankatua lukuun ottamatta jokseenkin vähäisiä ja kapasiteettia alueen kaduilla on vielä varsin hyvin vapaana lisärakentamista ajatellen. Autoliikenne on keskittynyt selkeästi pääväylille ja poikittaisilla kokoojakaduillakaan ei ole merkittävästi pääväylien kanssa risteävää liikennettä, joten liittymienkään suhteen kapasiteettiongelmia ei muodostu.

UPM:n alueelle kuljetaan tällä hetkellä lyhyen Tervatehtaankadun kautta. Polttimon alueelle on kaksi ajoneuvoliittymää Niemenkadulta Joutjoen eteläpuolelta ja yksi liittymä Joutjoen pohjoispuolelta. Niemen sataman raskaat kuljetukset ohjataan reittiä Mukkulankatu-Haapalankatu (erikoiskuljetusreitti). Nykyisiä teollisuuden raskaita kuljetuksia ei ohjeisteta ajamaan Niemen kerrostaloalueen kautta.

Kevyen liikenteen verkko

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet nykyisten teollisuuslaitosten kohdalla kaipaavat kehittämistä. Leveäksi teollisuuskaduksi mitoitetun Niemenkadun varteen on mahdollista sijoittaa yksisuuntaiset pyörätiet ajoradan molemmin puolin. Pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pääreitti (punainen) johtaa matkakeskuksesta ja keskustasta Niemenkadun, Aniankadun ja Kampusraitin kautta Mukkulankadulle. Sähkökäyttöiset kaupunkipyörät tulevat käyttöön keväällä 2022, niitä testataan syksyllä 2021. Lähin kaupunkipyörien asema tulee Tiedepuistoon Niemenkatu 73 sekä Mukkulankatu 19:n kampuksen läheisyyteen.

Pyöräilyn tavoiteverkkosuunnitelmassa on Niemenkadulle osoitettu osin alueelle pyöräilyn pääreitti (punainen) sekä aluereitti (sininen).

https://www.lahti.fi/tiedostot/lahden-pyoraliikenteen-tavoiteverkko-2030-loppuraportti/

Rantaraitin jatkaminen kilpailualueen läpi on merkitty yleiskaavakarttaan. Ruoriniemen ympäri kulkee ulkoilureitti.

Teollisuusrata

Alueelle tulee nyt teollisuusraide. Polttimon toiminnan siirtyessä muualle kilpailualueelta poistetaan raiteet ja rata päättyy Niemenkadun itäpuolelle. Päijät-Hämeen liiton duoraitiotieselvityksessä (2019) Niemeen on merkitty henkilöliikenteen liikennepaikka, joka hyödyntäisi olemassa olevaa rataa. Lisäksi selvityksen kolmannessa vaihtoehdossa on esitys Lahden kaupunkiverkosta, jossa alustava pohjois-etelä suuntainen linjaus kulkisi Mukkulankatua pitkin. Väylävirasto tekee vuonna 2021 Lahden seudulla alueellisen junaliikenteen selvityksen, joka valmistuu lokakuussa.

3.13 Yhdyskuntatekniset verkostot

Yhdyskuntatekniset verkostot, kaukolämpö-, maakaasu-, vesihuolto- ja sähköverkostot kulkevat Niemenkadun alueella. Kilpailualueen infrastruktuuri rakennetaan uudestaan, kun alueen käyttötarkoitus muuttuu.

Polttimon rantaan johtaa Harvasaaresta pohjavedenottoputki, josta johdetaan prosessivesi teollisuudelle kaikissa vaiheissa.

Raakaveden käsittelylle on suunnitteilla uusi rakennus Niemenkadun itäpuolelle, jonne johdetaan vesiputki Polttimon rannasta ja Joutjoen vartta pitkin. Putken ja raakaveden käsittelyrakennuksen toteutusajankohta on arviolta vuonna 2022. kts kohta 5.12 tulevan putken sijainti.

UPM:n parkkipaikan alueella on Polttimon varavesikaivo, jonka toiminta päättyy, kun Viking Malt:n toiminta siirtyy alueelta pois. Kaivo poistetaan käytöstä.

Rakennettava asuinalue liitetään kunnalliseen vesihuoltoverkostoon.

Lahden kaukolämpö on lähes hiilineutraalia, koska lämpö on tuotettu uusiutuvista bio- ja kierrätyspolttoaineista.



3.14 Ympäristön häiriötekijät

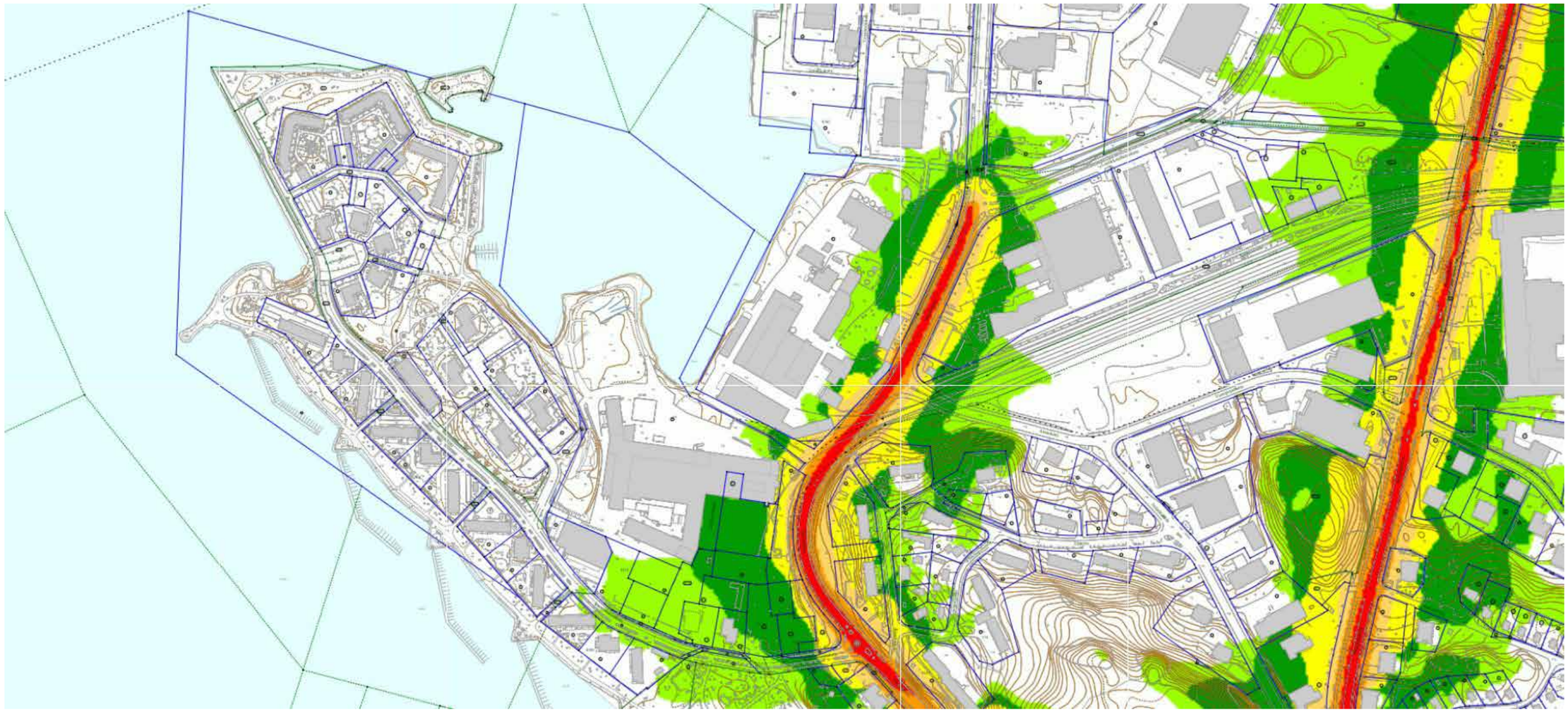
Alueella olevat pilaantuneet maat kunnostetaan, poistetaan ja puhdistetaan ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tukkialtaiden ja puutavaran jalostustoiminnan jäljiltä Vesijärven pohjassa on pilaantuneita pohjasedimenttikerroksia, mikä estää tai rajoittaa alueelle rakentamista. Sedimenttitutkimusten perusteella alueella todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet eivät itsessään aiheuta tarvetta kunnostus- tai riskienhallintatoimenpiteille. Haitta-ainepitoisuudet tulee ottaa huomioon vesialueelle kohdistuvissa ruoppaustöissä ja muissa mahdollisissa pohjaa häiritsevissä toimenpiteissä. Haitta-aineet rajoittavat täyttöniemelle rakentamista.

Niemenkadun raskas liikenne ja venekuljetukset, samoin sataman tapahtumat voivat aiheuttaa ajoittain melua alueen pohjoisosassa.

Kilpailualueen pohjoisreunaan rajoittuva pienpelastusasema aiheuttaa jonkin verran hälytysajoneuvojen melua. Alueella ei ole rataliikenteestä aiheutuvaa tärinää.

Ympäristömeludirektiivin mukaisen, vuonna 2017 tehdyn meluselvityksen melukartat ovat alla. Liikennemelu ei ole merkittävä, eikä rajoita suunnittelua.



Ote päiväajan melutasoista, EU yhteismeluselvitys 2017, kansalliset tunnusluvut

4 Kilpailun tavoitteet

Kilpailun tavoitteena on laatia Niemen ranta-aluetta koskeva kokonaisvaltainen ja vaiheittain toteuttamiskelpoinen suunnitelma, jonka periaattein alueen kehittämistä voidaan jatkossa ohjata. Teollisuus siirtyy kilpailualueelta vaiheittain 15 vuoden sisällä. Rakentuminen pitkän ajanjakson kuluessa edellyttää suunnittelua, joka parantaa ympäristön laatua hanke hankkeelta, aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä aluetta rakennettaessa sekä väliaikaisiakin ratkaisuja, joilla alueen vetovoimaisuus asuinympäristönä voidaan taata koko muutoksen ajan.

Lähivuosina alueella toteutettavilta hankkeilta odotetaan nykyisen ja tulevankin kysynnän mukaisia asumisen ratkaisuja. Mutta millaisia ovat näköpiirissä olevat tulevaisuuden ratkaisut, asumismuodot, elämisen arki ja liikkumistarpeet?

Kilpailun keskeinen tehtävä on määritellä olemassa olevaan ympäristöön sopiva rakentamisen määrä ja tapa.

Tavoitteena on luoda uusi, ainutlaatuinen, kaikille kaupunkilaisille avoin, vetovoimainen ja urbaani järvenrantavyöhyke uudistuvalle kaupunginosalle. Sen tulee toimia myös ekologisena ja biodiversiteettiä ylläpitävänä ja edistävänä vyöhykkeenä. Vyöhykkeen tulee olla myös toiminnoiltaan aktiivinen lähipuisto ja osa alueellisia virkistysreittejä.

Tuleva rakentaminen ja julkisen ulkotilan suunnittelu tulee rakennusten ryhmittelyn, materiaalien käytön, toimintojen, katutilan ja jäsentelyn keinoin yhdistää olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Alueelle tavoitellaan vahvaa omaa identiteettiä korostamalla nykyisen teollisuusympäristön rosoisuutta ja tuomalla alueen historiaa osaksi ympäristörakentamista, vaikka teollisuusrakennukset pääosin ollaan pakotettuja purkamaan. Tavoitteena on tehdä alueesta jatkuvasti kehittyvä omaleimainen ja elävä kokonaisuus, joka tarjoaa eri käyttäjäryhmille paikkoja rauhoittumiseen ja oleskeluun sekä sujuvat yhteydet alueetta lähiympäristöön.

Tavoitteena on, että julkinen tila, rakennusten muodostamat tilasarjat sekä arkkitehtuuri ovat luonteeltaan korkeatasoisia, ajallisesti kestäviä ja ympäristön identiteetin huomioon ottavia. Julkisten kaupunkitilojen, jalankulkutilojen ja katutilojen laadun ja elämyksellisyyden tulee korostua.

Alueen suunnittelun ja tulevan toteutuksen lähtökohtana on Lahden ilmastotavoitteiden toteutuminen.

Alueen kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi tavoitellaan rakentamisen teknistaloudellista toteutettavuutta, mikä tulee ottaa huomioon kaikessa suunnittelussa.



Kampusraitti yhdistää Mukkulankatu 19:n kampuksen Niemenkadun yli kilpailualueelle ja rantaan. Kuvassa näkymän päätepisteenä on Polttimon siilo ja UPM:n piippu.



Kaaviossa on tärkeimmät avautumissuunnat ja viheryhteydet rantaan sekä kilpailualueen lävitse kehitettävä rantaraitti.

5 Suunnitteluohjeet

5.1 Monipuolinen, uudistuva Niemen kaupunginosa

Kaupunginosaa kehitetään yhdistämällä Niemen itäosan koulutus, työ ja asuminen laadukkaaseen järvenrantamiljööseen vapaa-ajan aktiviteetteineen. Niemen kaupunginosan vetovoimatekijät ovat kampus sekä Vesijärven ranta.

Uusilla viheryhteyksillä kampusalueet liitetään kilpailualueelle mm. Joutjoen uoman vartta pitkin sekä Kampusraitin jatkeella edelleen Vesijärven rantaa kiertävään rantaraittiin. Rantaraitti tulee kulkemaan keskustasta Mukkulaan kilpailualueen lävitse.

Kilpailualueella kortteleiden pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen, jota täydentää asumiseen liittyvät palvelut kuten lähikauppa, ulko-oleskelualueita sekä pienpalvelutiloja. Monipuoliset, toiminnoiltaan sekoittuneet kortteliratkaisut ovat kuitenkin toivottavia.

Kilpailun keskeinen tehtävä on löytää olemassa olevaan ympäristöön sopiva rakentamisen määrä.

5.2 Niemen kehityskuvan periaatteet

Niemen kaupunginosaan on laadittu Niemen maankäytön kehityskuva (kaavarunko).

Kilpailualueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kehityskuvassa määritellyt yleiset periaatteet:

- Koko Niemen alueen avautuminen rantaan
- Joutjoen varren nykyisen ekologisen yhteyden kehittäminen
- Houkuttelevan ja vehreän rantaraitin kehittäminen ja johtaminen kilpailualueen lävitse

Ehdotuksen tulee liittyä luontevasti ympäröiviin alueisiin. Yhteyksien Ruoriniemen asuinalueelle sekä Niemenkadun itäpuolisille alueille tulee jatkua yhtenäisesti mm. Joutjoen vartta ja Kampusraittia pitkin. Muilta osin kehityskuvassa esitetyt maankäyttöratkaisut eivät sido kilpailualueella kilpailijoita.

Kilpailuehdotuksessa on erityisesti otettava huomioon:

- Näkymät ja avautuminen järvelle
- Vanhan teollisuusmiljöön ominaispiirteiden huomioon ottaminen
- Alueen vetovoimaisuus vaiheittaintoteutuksen kaikissa vaiheissa

5.3 Alueen vaiheittainen toteuttaminen ja ehdotuksessa säilytettävä makasiinirakennus

Toteutuksen kaikissa vaiheissa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen ympäristöön ja sen toimivuuteen. Tavoitteena on viihtyisä, esteettinen ja turvallinen asuinalue, joka lomittuu laadukkaisiin virkistys- ja viheralueisiin. Esteettömyyden tulee olla lähtökohta kaikessa suunnittelussa.

Alueen vaiheittain rakentuminen edellyttää siltä vetovoimaisuutta jokaisessa vaiheessa. Teollisuusalueen muuttuminen mielenkiintoiseksi asumispainotteiseksi alueeksi on haastava tehtävä, joka edellyttää monia väliaikaisia ratkaisuja ja erilaisten toimintojen sijoittumista alueelle mahdollisesti pysyvästikin.

Alueen nykyinen rakennuskanta on kuitenkin siten rakennettua sekä kunnoltaan ja käytettävyydeltään sellaista, että väliaikainen käyttö on vain hyvin rajatusti mahdollista (tilat lämmittämättömiä vailla tekniikkaa ja sisältävät osin haitta-aineita ja mikrobeja).

Polttimon rakennukset

Teollisuusrakennuksista on mahdollista säilyttää Viking Malt:n vanha viljamakasiini Niemenkadun varressa. Muu rakennuskanta puretaan vaiheittain.

Vanha punatiilinen makasiinirakennus (16) Niemenkadun varrella tullaan saneeraamaan ja muuttamaan Polttimon pääkonttoriksi.

Rakennus on nyt Polttimon toimisto- ja koulutustilakäytössä. 1. kerroksessa on osin autotalleja, joita muutetaan tulevaisuudessa esim. toimisto- tai vastaaviksi tiloiksi. Kilpailijat voivat esittää rakennuksen yhteyteen maksimissaan 1000 kem2:n laajennusosaa.

Rakennuksen ympäristöön toivotaan istutettua pihapiiriä tai vehreää puistikkoa.

Rakennuksen toimintaa varten tulee varata 15 ap rakennuksen läheisyydestä.



Nykyinen Polttimon II-kerroksinen konttorirakennus (rak 15) sijaitsee vehreässä pihapiirissä Niemenkadun varrella. 1. krs on rakennettu 1965, 2. krs rakennuksen rungon ulkopuolella olevine porrashuoneineen on rakennettu 1980-luvulla.



Rakennus toimii hyvin nykyisessä käytössään, mutta tyhjenee uuden pääkonttorirakennuksen saneerauksen valmistuttua. Rakennuksen väliaikainen käyttö voi olla mahdollista vaiheittaisen rakentamisen aikana.

Rakennuksella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Uudet siilorakennukset (19) ovat maamerkki maisemassa ja muodostavat mallastamon (13) ja sekä edellä kuvattujen rakennusten kanssa merkittävän ja kokemuksellisesti vaikuttavan tilasarjan alueella. Kilpailija voi säilyttävää tai kehittää teollisuusmiljöön tilallisia ominaisuuksia suunnitelmissaan.



Rakennusten ympäristön maanpinnan korkeusasemiin tulee erityisesti kiinnittää huomiota pintavesien johtamiseksi rakennuksista pois päin.













UPM:n alue

UPM:n kiinteistön vanhimmalla useassa vaiheessa vuosien 1925-1939 aikana rakennetut, osittain basilikamaiset II-kerroksiset tiilirakennukset rajaavat länteen avautuvaa pienimittakaavaista sisäpihaa. Kuntotutkimusten perusteella rakennukset puretaan. Katso kohta 3.11.

Kilpailijat voivat tutkia rakennusten muodostaman tilarakenteen hyödyntämistä tai uudisrakentamista suunnitelmissaan. Sisäpihalla oleva piippu ja käytöstä poistetut voimalarakennukset puretaan.

Näkymä Ruoriniemen suunnasta
UPM:n teollisuusalueelle.

Näkymä uuden viljasiilon katolta lounaaseen
UPM:n tehdasosan suuntaan.
Taustalla näkyy Ruoriniemen asuinaluetta.

5.4 Asuntorakentaminen

Suurin osa kilpailualueesta tulee suunnitella kerrostaloalueeksi, mutta osa kilpailualueesta voidaan ratkaista myös pienimittakaavaisemmalla rakentamisella.

Alueelle tulee suunnitella erilaisia korttelityyppejä ja monipuolista rakentamista, vaikkapa uutta tulkintaa nykyisistä teollisuusmiljöön ulkotilaratkaisuista. Asuinrakentamisen tulee olla pääosin monimuotoista, urbaania ja tehokasta sekä tarjota rakennusten typologiassa ja sommittelussa vaihtelevia ratkaisuja. Tärkeässä asemassa ovat alueen julkiset ulkotilat sekä rakennusten, erityisesti ensimmäisten kerrosten liittyminen julkiseen kaupunkitilaan.

Korkea rakentaminen on kaupunkikuvallisesti mahdollista, mutta sen toteutuskelpoisuuden katsotaan olevan Lahden nykyisessä asuntomarkkinassa haaste.

Koska Lahden alueen asuntomarkkina on kooltaan rajallinen, tulee Niemen alueen tarjota totutusta poikkeavaa asumisen ja elämisen laatua, jonka vetovoimaisuus ylittää lähialueiden muun tarjonnan. Tämä on saavutettavissa omaleimaisella ja asumiskokemuksen ytimeen paneutuvalla suunnittelulla. Tämä voi perustua liikkumisratkaisuihin ja -reitteihin, asuntojen sisä- ja ulkotilojen ratkaisuihin, arjen sujuvuuteen, ruoan ja palvelujen toimitustapoihin ja savutettavuuteen, yhteisöllisyyteen, lähiympäristön viihtyisyyteen ja luonnonarvojen korostamiseen.

Asuntojen tulee aueta mahdollisimman hyvin järvimaiseman suuntaan ja viheralueille. Asuinrakennusten runkosyvyyden tulee olla kohtuullinen asuntojen valoisuuden ja hyvän asuttavuuden takaamiseksi kaiken suuruisissa asunnoissa.

Tällä hetkellä arvioidaan, että UPM:n ja Polttimon alueelle on mahdollista käynnistää yksi asuntorakennuskohde vuodessa kummallekin. Toteutettavuuden kannalta suositeltava asuntohankkeen koko on 2 000 – 3 000 kem2. Alueelle tullaan toteuttamaan MAL-sopimuksen mukaisesti 20-25% tuettua asumista. Tavoitteena on rakentaa alue kortteleittain.

Asuinkerrostalojen kivijalkakerrokset voidaan suunnitella siten, että ne toimivat alkuun esim. liikuntavälinevarastoina, etätyötiloina niin, että niiden muuttaminen liiketiloiksi on myöhemmin mahdollista. Tämä edellyttää varautumista liikuntavälineiden varastointiin uudisrakennuksiin pihoille tai korttelin muihin rakennuksiin. Mahdollisuuksien mukaan talousrakennus- ja varastotiloissa voidaan hyödyntää teollisuusrakennusten osia, rakenteita tai materiaaleja.

Alueellisia tai korttelikohtaisia asuntoyhtiöiltä vaadittuja yhteistiloja voi esittää. Näiden käyttötarkoitus tulee yksilöidä.

5.5 Palvelut, yritys- ja työtilat

Alueelle ei ole tarkoitus toteuttaa julkisia palveluja tai suurempaa toimistorakentamista Polttimon tulevaa konttorirakennusta (vanha viljamakasiini) lukuun ottamatta.

Alueen keskeisiin solmukohtiin ja raittien varrelle tulee varata erillisiä paikkoja ja tiloja palveluille. Niiden toteutuminen voi olla kaukana edessäpäin, minkä vuoksi niille tulisi esittää väliaikaiskäyttöä. Myös siirtokelpoiset ja väliaikaiset ratkaisut voivat olla keinoja ajallisessa kokonaissuunnitelmassa.

Alueelle tavoitellaan seuraavia palveluja, joille tulee esittää perusteet liiketoiminnan kannattavuudelle, laajuudelle ja oikealle ajankohdalle:

Ravintolatilaa 600 - 800 kem2

Ravintolat tulisi sijoittaa vetovoimaiseen paikkaan, esim. rantaan, keskeiseen aktiiviseen kaupunkitilaan tai siirtokelpoiseen paviljonkiin. Ranta- ja satama-alueen lähelle voi varata myös paikkoja liikkuville palveluille esim. ”ruokarekoille”.

Artesaani- ja pienyritystilaa

Tilat voidaan esittää sijoitettavaksi väliaikaisesti myöhemmin purettaviin tiloihin tai ne voivat olla siirtokelpoisissa tiloissa. Alueelle voidaan sijoittaa myös työnteon muutoksesta seuraavia etätyötiloja.

Pienliiketiloja, työtiloja voi osoittaa erityisesti alueen pohjoisosaan lähelle satamaa, moottoripyörämuseota ja pienpelastuslaitosta, rantaraitin ja Niemenkadun varrelle.

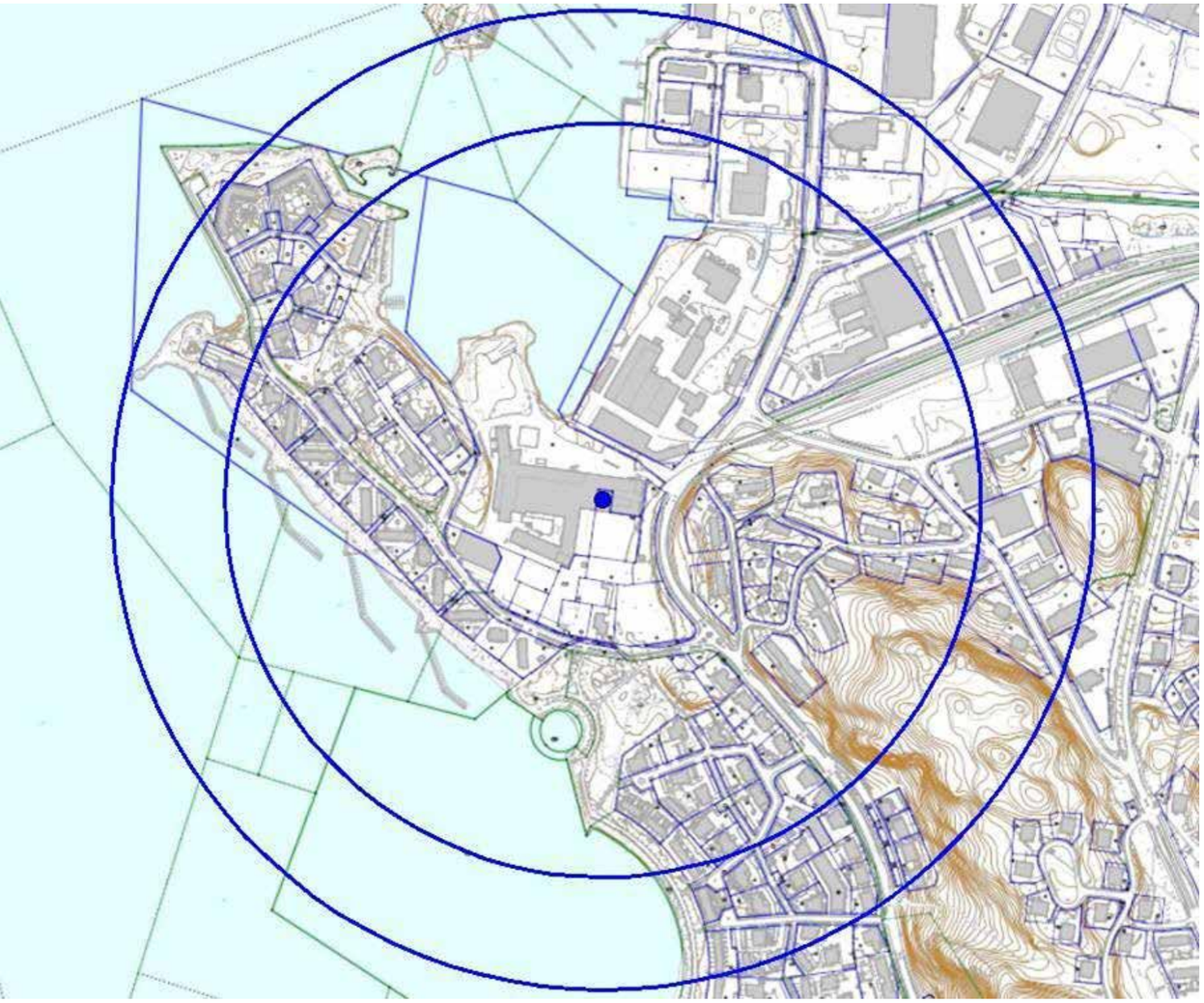
Muut aktiivi- ja harrastetilat

Kilpailijat voivat esittää edellä mainittujen tilojen lisäksi myös muita mielestään alueelle hyvin soveltuvia harraste- ja kulttuuritoimintoja, etätyötiloja tai vastaavia (autotalliosake ym.).

Uimapaikka

Kilpailijat voivat esittää lähialueen asukkaita palvelevaa uimapaikkaa (ei uimaranta), joka voi olla esimerkiksi laituriin perustuva ratkaisu. Uimapaikan sijainnissa on otettava huomioon turvallisuus satama-alueen veneliikenteen kannalta. Alueelle voi tutkia myös rantasaunaa ja talviuintipaikkaa.

Ranta-alueelle voi sijoittaa asuinhuoneistojen omia laiturivenepaikkoja tai yhteiskäyttöisiä soutuveneitä, vesiliikuntavälineitä tai vastaavia.



Lähikaupan vaikutusalue 500 metrin ja 650 metrin etäisyydellä.

Päivittäistavarakauppa 2 000 kem2

Alueen lähikaupalle on olemassa olevaa asiakaspohjaa Ruoriniemessä sekä muulla lähialueella. 500 metrin etäisyydellä linnuntietä keskipisteestä (pienempi ympyrä) on noin 1 900 asukasta ja 650 metrin etäisyydellä (suurempi ympyrä) on noin 2 780 asukasta. Ruoriniemenkadun varteen on kaavoitettu asuinkerrostaloja, joiden rakentaminen etenee parhaillaan ja lisää asiakaspohjaa. Rakentamatonta kaavoitettua rakennusoikeutta on Ruoriniemenkadun varressa vielä noin 350 asukkaalle.

Asiakaspohjan näkökulmasta lähikaupan toteutuminen on mahdollista jo alkuvaiheessa. Kauppa tulee esittää omana kokonaisuutena niin, että sen päälle ei sijoiteta pysäköintiä tai asumista. Kauppa tulisi sijoittaa siten, että se on helposti havaittavissa Niemenkadulta. Asiakaspysäköinnille on varattava sen välittömästä läheisyydestä vähintään 40 autopaikkaa (1ap/50kem2). Kaupan huoltoajo ja lastauspiha tulee esittää ehdotuksessa toimivasti ratkaistuna.

Ulkoliikuntamahdollisuudet, kohtaamisen paikat

Alueelle voi esittää puistikkoja, oleskelupaikkoja sekä vapaa-ajan harrastemahdollisuuksia kuten ulkoliikuntavälineitä, leikkivälineitä, pienpelikenttiä ym. Suositeltavia ovat tilatarpeeltaan vähäisemmät lajit.

Liikkumisvälineiden vuokrauspalvelut

Alueelle on tarkoitus tuoda yhteiskäyttöautopalvelut. Yhteiskäyttöautoille on varattava yleiseltä alueelta hyviä pysäköintipaikkoja maantasosta läheltä asukkaiden ja työssäkäyvien kävelyreittejä. Kaupunkipyörien lähin asema on Tiedepuistossa, Niemenkatu 73.

5.6 Luonto ja virkistys

Alueelle on tehty luontoselvitys, joka on kilpailun liiteaineistossa.

Rantaraitin kehittäminen kilpailualueen läpi on yksi kilpailun keskeinen tavoite

Keskustasta Teivaan ja Vesijärven satamasta Vesijärven rantaa pohjoiseen jatkuvaa ulkoilun rantaraittia tulee jatkaa kilpailualueen läpi Niemen satamaan, mistä se jatkuu edelleen Mukkulan kartanolle ja Mukkulan tapahtumapuistoon. Raitti on osoitettu yleiskaavassa punaisella pisteviivalla. Raitti tulee yhdistää muihin olemassa oleviin Niemen alueen kevyen liikenteen reitteihin sekä Niemen kehityskuvan mukaisiin reitistöihin.

Rantaa tulee kehittää alueen vetovoisimpana virkistysvyöhykkeenä. Rantaraitin varrelle on luontevaa suunnata erilaisia kohtaamispaikkoja, palveluja ja aktiviteetteja. Rantaraitin tulee yhdistyä alueen muuhun viherverkostoon sekä alueen sisäisiin puistikoihin ja piha-alueisiin.

Jalankulun ja pyöräilyn tulee olla vetovoimaisin liikkumismuoto alueella. Reittien tulee olla sujuvia ja turvallisia. Rantaraittia voi pyöräillä, mutta nopea pyöräily suunnataan Niemenkadun varteen. Rantaraitilla voi joutua paikoin varautua taluttamaan pyörää.

Joutjoen ekologista ja virkistyskäyttöyhteyttä tulee kehittää

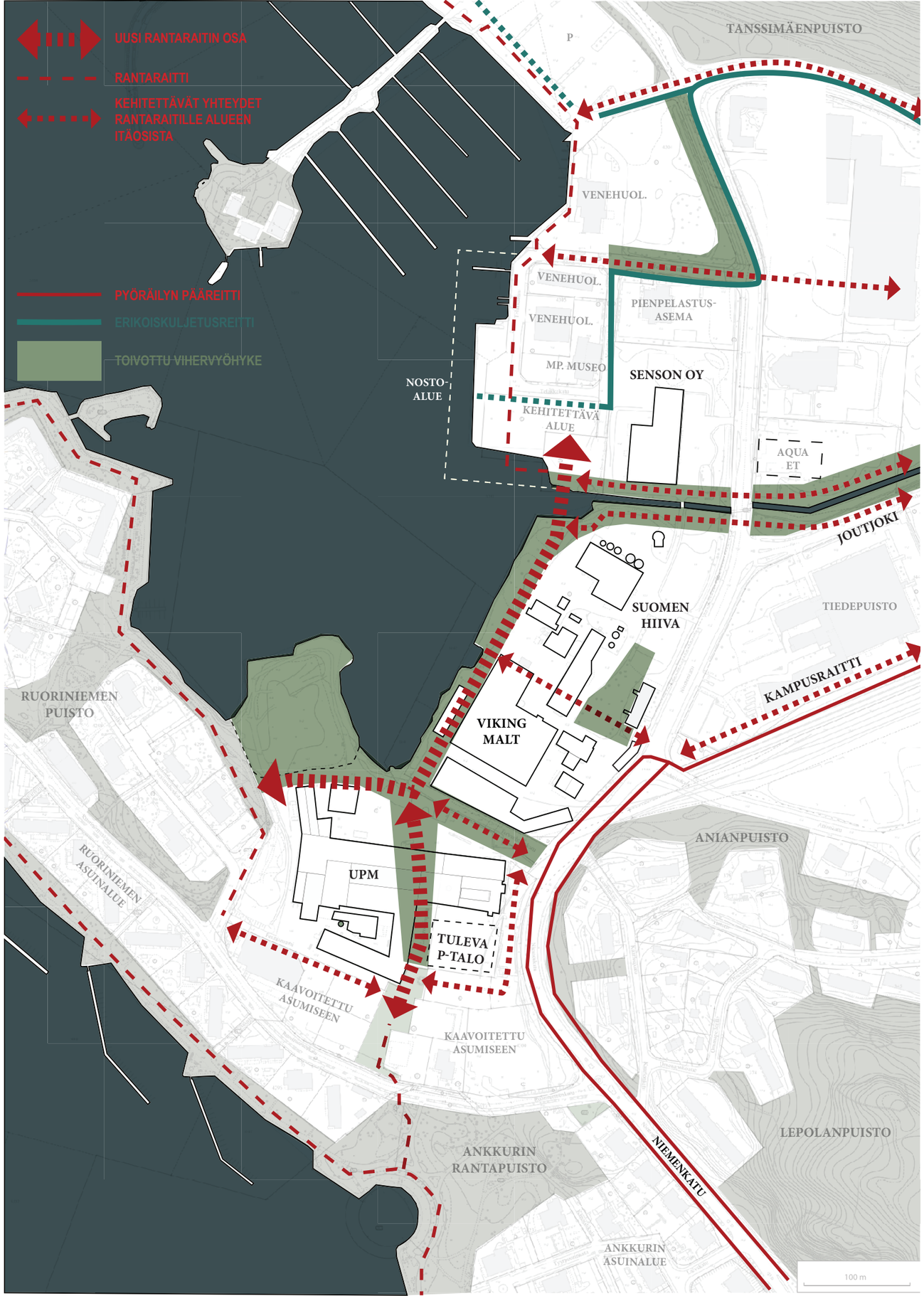
Kilpailualueen lävistävä Joutjoki on säilytettävä avouomana. Joen paikka säilyy nykyisellään. Joutjoki on Kymijärven voimalan lauhdevesien sekä hulevesien purku-uoma.Vesiuoman varren tulevaa ilmettä osana kaupunkikuvaa ja ekologista itä-länsisuuntaista verkostoa ja virkistysyhteyttä tulee kehittää. Jokisuu ja -varsi on luonnon monimuotoisuuskohde linnustoalueena. Joutjoen varressa on myös lepakkohavaintoja. Joutjoen ympäristöä tulee kehittää puustoisena viheryhteytenä, joka mahdollistaa lajien liikkumisen.

UPM:n täyttöniemi puustoisena lähivirkistysalueena

UPM:n alueella olevalle täyttöniemelle, joka on vanha tukkien hautomoallas, ei tule sijoittaa asuinrakentamista tai muuta ”raskaampaa” rakentamista alueen pohjaolosuhteiden ja haitta-aineiden vuoksi. Lehtipuuvaltainen niemi säilytetään pääosin puustoisena lähivirkistysalueena. Täyttöniemen alueelle voidaan esittää virkistyskäyttöä palvelevaa toimintaa, viheraluetta, ulkoilureittejä sekä kevyempää näihin toimintoihin liittyvää rakentamista kuten kahvilaa, saunaa, laiturirakenteita asukkaiden venepaikoille tai muuta vapaa-aikaa palvelevaa pienimuotoista rakentamista.

Kaupunkivihreä

Kilpailualueen vihermassaa tulee lisätä, säilyttää tai uudistaa esimerkiksi rantaraitin istutuksilla, puistikoilla, Niemenkadun katupuustolla, piha-alueiden istutuksilla, viherkatoilla, ym. muilla viherrakenteilla. Alueen vihreys on tärkeää viihtyisän asuinympäristön turvaamiseksi.









Joutjoen uoman ekologista yhteyttä tulee kehittää.

5.7 Hulevesien hallinta

Kilpailualueen halki kulkeva vesiuoma, Joutjoki, toimii alueen ulkopuolisten hulevesien ja osin alueen hulevesiviemäriverkoston purku-uomana. Uoma tulee kivetä tai suojata muuten eroosion ehkäisemiseksi. Joutjoen uoma toimii Kymijärven voimalan lauhdevesien purkukanavana, jonka virtaamaa ei voi muuttaa.

Hulevesien käsittely tulee suunnitella kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. https://www.lahti.fi/tiedostot/lahden-kaupungin-hulevesiohjelma/

Tonttien hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisin ratkaisuin.

Kilpailualueen infrastruktuuri verkostoineen rakennetaan kokonaisuudessaan uudelleen Niemenkadusta länteen, jolloin putkiston kapasiteetti voidaan rakentaa riittäväksi. Niemenkadun putkistossa on kapasiteettiongelmaa, joten sinne ei tule johtaa vesiä kilpailualueelta. UPM:n alueen hulevedet johdetaan pohjoiseen Vesijärveen. Polttimon alueen hulevedet johdetaan Vesijärveen ja/tai Joutjokeen.

Suunnittelualueen maaperä on heikosti vettä läpäisevää savista silttimaata, mikä rajoittaa imeyttämismahdollisuuksia tonteilla. Kiintoaineksen poistamiseen ja hulevesien laadulliseen parantamiseen tulee panostaa tonteilla biosuodattamalla ennen purkupisteeseen ohjaamista. Hulevesiä tulee viivyttää tarpeellisin määrin tonteilla. Koska purkupisteet ovat niin lähellä, eikä putkistoon liity muita vesiä, laadullinen parantaminen on viivytystä oleellisempaa..

Imeyttämismahdollisuus on rajallista heikosti vettä imevän maaperän ja korkean pohjavedenpinnan tason takia. Pohjaveden pinta on lähellä maan pintaa, joten maanalaisten rakenteiden toimiminen ja riittävän peitesyvyyden yhteensovittaminen ei ole mahdollista. Maanalaisten hulevesien viivytys- ja puhdistusratkaisujen käyttö ei sovellu kohteeseen.

Puhtaat vedet, kuten kattovedet, voidaan johtaa järveen.

Liikenne- ja pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet tulee käsitellä biosuodattamalla ennen kuin ne johdetaan eteenpäin esimerkiksi painanteissa matalalla suodatinkerroksella, joka salaojitetaan. Ylivuotoa voidaan hallita esimerkiksi korotetun kupukaivon avulla. Käsittelyn jälkeen vedet ohjataan järveen.

Katualueilla samaa menetelmää sovellettaessa tulee varata tarpeellisille biosuodatusalueille- ja painanteille tilavaraukset katualueilla. Niemenkadun ja Aniankadun risteyksessä on 1/100 vuodessa tulvariskialue. Riski ei ole kovin merkittävä. Alueelta ei ole tulvareittiä. Kilpailuehdotuksessa tulee ottaa huomioon, ettei synny tilannetta, jossa risteysalueen hulevedet virtaisivat hallitsemattomasti suunnittelualueelle.

Pysäköintilaitosten vedet ohjataan öljynerotuskaivojen kautta jätevesiviemäriin.

5.8 Vesialueet

Vesialueelle ei tule sijoittaa asuin- tai muuta rakentamista kuin laituri-, oleskelu- tai muita pienimuotoisia rakennuksia tai rakennelmia. Kilpailijoiden toivotaan ideoivan rannan liittymistä rikkaalla tavalla vesialueisiin sijoittamalla alueelle sellaisia aktiviteetteja ja toimintoja, joilla on uskottavaa elinvoimaa kilpailijan esittämässä aikataulussa. Tällaisia voidaan toteuttaa esim. kelluvin rakentein, jotka ovat helposti siirrettäviä ja lisättäviä.

5.9 Sataman kehittäminen

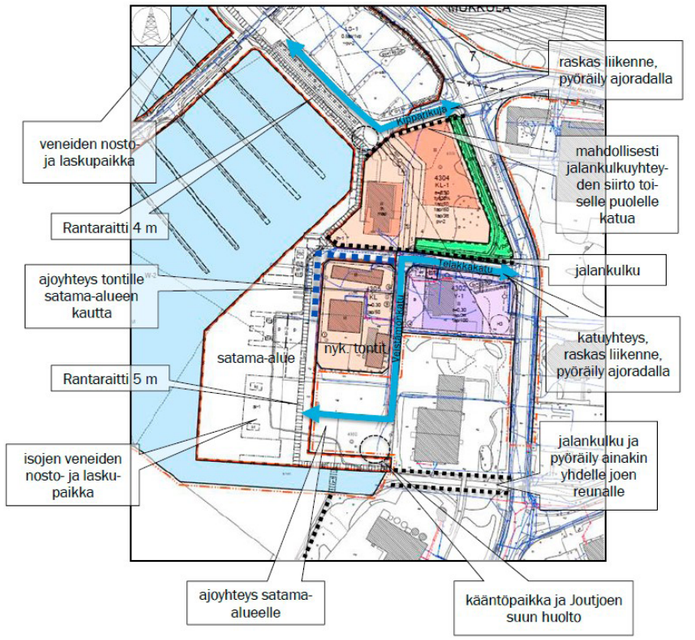
Kilpailualueeseen kuuluvaa sataman hiekkakentän aluetta tulee kehittää monikäyttöisenä vapaa-ajan ja virkistyksen alueena. Alueelle voi sijoittaa pienehköä rakentamista, mutta ei asumista. Alueelle voi esittää ideoita liittyen vapaa-aikaan, tapahtumiin, virkistykseen ja veneilyyn liittyen.

Hiekkakentän länsiosaan, tulevan rantaraitin järven puolelle rakennetaan Telakkatori, jonne on mahdollista nostaa tilapäisesti isoja veneitä ja laivoja joko siinä korjattavaksi tai muualle kuljetettavaksi. Tässä kohdin nykyistä ranta-aluetta laajennetaan täytöillä järvelle päin. Telakkatorin alueelle ei voi sijoittaa kiinteitä rakennelmia. Telakkatorille tulee osoittaa Veistämönkadulta kulkuyhteys raskailla, laivojen nostoon käytettävillä ajoneuvoilla (sininen nuoli kuvassa). Ajoyhteyden tarkka sijainti on kilpailijoiden harkittavissa.

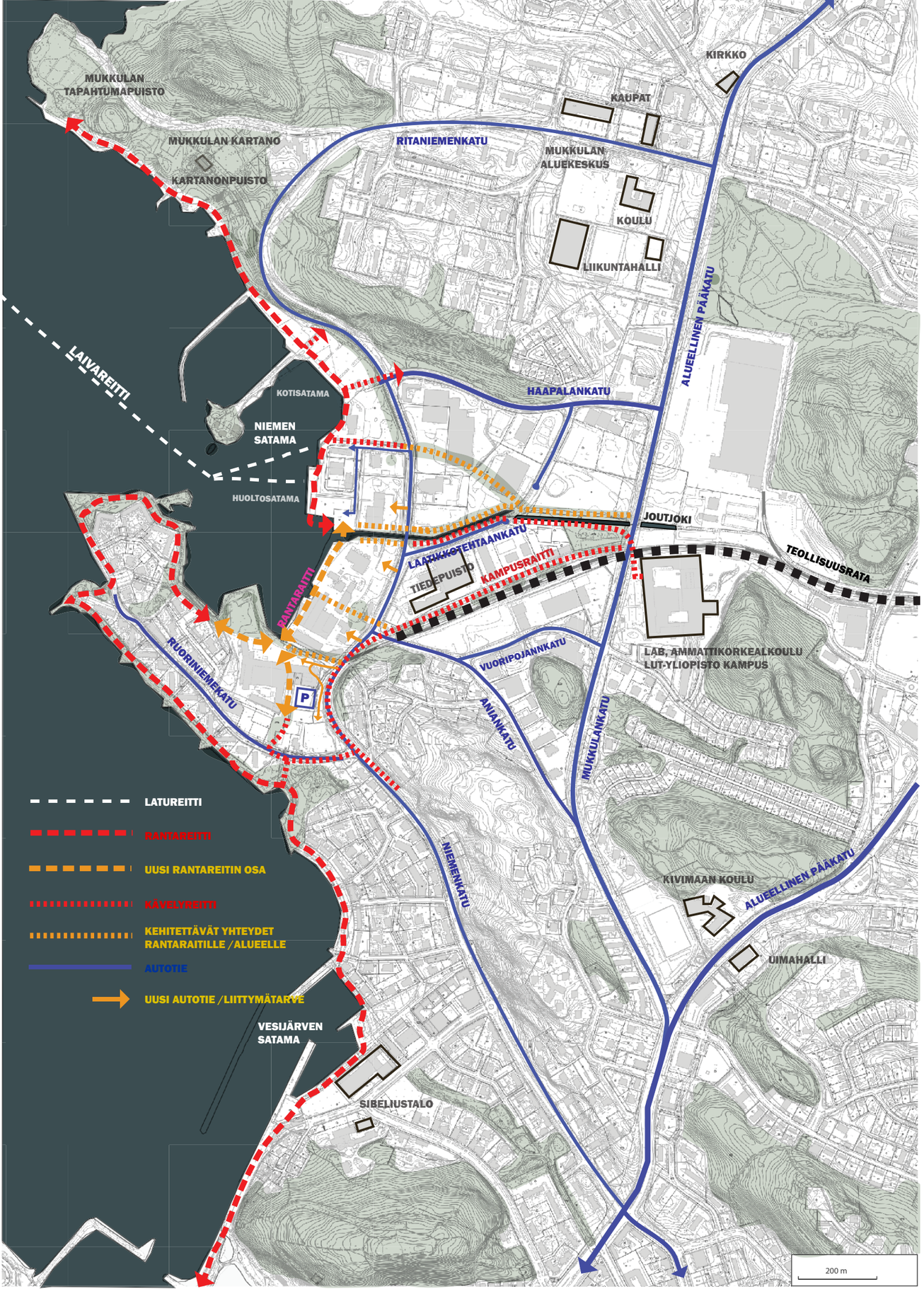
Niemenkadun ja Veistämönkadun väliselle alueelle sijoitettavien toimintojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon nykyisten toimintojen aiheuttama melu ja liikenne.



Niemen satama ja hiekkakenttä pohjoisesta kuvattuna



Ote Niemen sataman asemakaavamuutosehdotuksen luonnoksesta 16.8.2021. Kuvassa on esitetty katkoviivalla toteutussuunnittelussa oleva satamalaitureiden ja täyttöalueiden rantaviiva. Nostopaikalle tulee varata riittävä ajoyhteys venekuljetuksia varten (sininen nuoli). (Tarkempi kuva ja selostus liikenneselvitys s. 30)



5.10 Liikenne

Alueella tulee ottaa huomioon liikkuminen kaikilla kulkumuodoilla. Lahdessa on kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelma, jossa edistetään ensisijaisena kulkumuotona joukkoliikennettä, jalankulkua ja pyöräilyä.

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet nykyisten teollisuuslaitosten kohdalla kaipaavat kehittämistä. Leveäksi teollisuuskaduksi mitoitetun Niemenkadun varteen on mahdollista sijoittaa yksisuuntaiset pyörätiet ajoradan molemmin puolin. Pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pääreitti johtaa matkakeskuksesta ja keskustasta Niemenkadun, Aniankadun ja Kampusraitin kautta Mukkulankadulle. Sähkökäyttöiset kaupunkipyörät tulevat käyttöön keväällä 2022. Lähin asema on Tidepuiston tontilla 73.

Bussiliikenteessä on otettu käyttöön ensimmäiset runkoreitit. Bussit kulkevat Mukkulankatua ja Niemenkatua. .

Pääsaapumissuunta ranta-alueelle keskustan suunnasta autolla on Niemenkadun kautta. Raskaan liikenteen pääsuunta on Haapalankadun tai Vuoripojankadun kautta. Laatikkotehtaankadun läpiajo on suunniteltu katkaistavaksi tulevaisuudessa alueen kehittyessä ja tavoitteena on johtaa sen poikki rantaa kohti suuntautuva viheryhteys. Aniankadun eteläpään mäessä läpiajoliikennettä pyritään rauhoittamaan tulevaisuudessa.

Kilpailualueelle on yhteys Tervatehtaankadun kautta. Nykyinen liittymä UPM:n konttorin edustalla olevalle paikoitusalueelle sijaitsee liian lähellä risteysaluetta.Yhteys Tervatehtaankadulta nykyisen UPM:n suuntaan sijoitetaan nykyistä liittymää kauemmaksi Niemenkadusta.

Uusi yhteys kilpailualueelle on mahdollista ottaa Niemenkadulta Aniankadun liittymän kohdalta. Liittymä on alustavasti suunniteltu toteutettavaksi pyöräkaistoin varustettuna kiertoliittymänä (ve1). Vaihtoehtoisesti liittymä tulee sijoittaa riittävän etäisyyden päähän ympyrästä pohjoiseen, jos ajoa kilpailualueelle ei oteta kiertoliittymästä (ve2).

Kolmas liittymä Niemenkadulle on mahdollista toteuttaa suunnittelualueen pohjoisosasta nykyisen teollisuusliittymän paikkeilta. Neljäs liittymä kilpailualueelle on Joutjoen pohjoispuolelta.

Niemen sataman raskaat kuljetukset ohjataan reittiä Mukkulankatu-Haapalankatu (erikoiskuljetusreitti). Nykyisiä teollisuuden raskaita kuljetuksia ei ohjeisteta ajamaan Niemen kerrostaloalueen kautta.

Pitkäaikaista asumisen pysäköintiä ei osoiteta katualueelle. Kadunvarteen voidaan sijoittaa vain lyhytaikaista huolto- tai vieraspysäköintiä.

Teollisuusraiteen kilpailualueella oleva pääte tullaan purkamaan. Niemenkadun länsipuolella olevat yksityisraiteen osuudet puretaan teollisuusalueen muutosten yhteydessä. Myös Niemen- ja Aniankadulta raide tullaan purkamaan. Muilta osin Niemen teollisuusradan tulevaisuus on avoin, eikä kilpailijoiden odoteta ottavan kantaa siihen. Päijät-Hämeen liiton duoraitiotieselvityksessä (2019) Niemeen on merkitty henkilöliikenteen liikennepaikka, joka hyödyntäisi olemassa olevaa rataa.

Ajo sataman eteläosan veneiden nosto- ja laskupaikalle kulkee reittiä Haapalankatu-Niemenkatu-Telakkakatu-Veistämönkatu, joka on osa alueen erikoiskuljetusreittiä Mukkulankadulta.

Pyöräkaistoin varustetun kiertoliittymän tilavaraukset ve 1 ja ve 2 on kilpailun liiteaineistossa.

5.11 Pysäköinti

Kilpailussa noudatetaan Lahden kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisia paikoitusnormeja, jotka on esitetty alla.

Autopysäköinnin tapa on kilpailijan ratkaistavissa. Asumisen, palvelujen ja liiketilojen vaatimat velvoiteautopaikat tulee sijoittaa tonteille, paikoitusta varten erikseen varatuille yksityisille tonteille, rakenteellisin pysäköintiratkaisuin tai pysäköintitaloihin. Katualueille ei saa sijoittaa velvoiteautopaikkoja. Katujen varteen voi esittää kadunvarsipaikoitusta yleiselle pysäköinnille ympäristön niin salliessa.

Kilpailun liiteaineistossa olevassa kortteliyleissuunnitelmassa on esitetty UPM:n aiemmin kaavoitetulle alueelle tuleva pysäköintilaitos (IV-V krs) on mitoitettu aiemmin kaavoitettujen asuinkortteleiden käyttöön. Laitoksen ajoyhteyden sijaintia Tervatehtaankadun suunnasta voi tarkastella uudelleen perustelluista syistä.

Liitekartassa esitettyä maantason LPA-pysäköintitontin käyttöä Niemenkadun varressa voi tarkastella suunnitelmassa uudelleen. Alueella oleva yksityinen pohjavesikaivo poistuu käytöstä tulevaisuudessa. Suunnitelmassa tulee kuitenkin ottaa huomioon, että tontin eteläpäästä on varattu 10 ap Ruoriniemenkadun ja Niemenkadun kulmauksen korttelissa 4300 tonteille 16-18. LPA-tontin kautta on osoitettu myös huoltoajoyhteys korttelin 4300 tontille 8 (AK XII krs) sekä ajo korttelin 4300 tontille 10 (pysäköintilaitos).

Maaperän ja pohjaveden korkean tason vuoksi maanalaiset pysäköintiratkaisut eivät ole taloudellisesti toteuttamiskelpoisia, eikä niitä tule kilpailussa esittää. Maanpäälliset vaiheittain toteutettavat yli 100 ap:n pysäköintiratkaisut ovat suositeltavia. Asuinpihoista toivotaan maanvaraisia ja istutettavia, mistä syystä pihakansia ei suositella. P-laitoksen ajoyhteyden voi tarkastella uudelleen perustelluista syistä.

Autopaikkoja on esitettävä vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 90 kem2 asuinkerrostalot
- 2 ap/ asunto rivitalot ja vastaavat
- 1 ap / 50 kem2 liiketilat
- Lisäksi tulee osoittaa lyhytaikaisia asiointipaikkoja kotihoidon ja muiden kotiin tuotavien palveluiden käyttöön sekä paikkoja yhteiskäyttöisille autoille korttelikohtaisesti

Pysäköintipaikkoja tulee varata normien mukaisesti ja täysimääräisesti, eikä niistä voi tehdä vähennyksiä millään ratkaisuilla.

Opiskelija- ja palveluasumisen sijoittaminen kilpailualueelle ei ole ensisijaista, mutta sitä voi esittää vähäisessä määrin.

- (1 ap / 160 kem2 opiskelija-asuminen)
- (1 ap / 160 kem2 palveluasuminen)

Autopaikat/autopysäköintiratkaisut, sijainnit ja autopaikkojen määrät tulee esittää kokonaissuunnitelmassa 1:1500.

Pyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1ppp/40 kem2. Polkupyörien hyvät säilytys- ja pysäköintimahdollisuudet tulee ottaa huomioon. Pyöräpaikoista puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan.

5.12 Tuleva maanpinnan taso

Kilpailuehdotuksen maanpinnan korkeustasot tulee sovittaa ympäröivien alueiden ja katualueiden korkotasoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää säilyvän vanhan viljamakasiinin ympäristöön pintavesien johtamiseksi rakennuksen viereltä pois.

Uudisrakennusten alin lattiataso tulee olla alustavan tiedon mukaan vähintään tasolla +83.5, kuitenkin niin, että rakennusten korot tulee sovittaa ympäröivien alueiden ja katualueiden korkoihin. Lattiatason tulee olla vähintään 40 cm ympäröivää maanpintaa korkeammalla. Alueelle ei tule suunnitella kellareita pohjaveden korkeuden takia.

Rantaraitin tuleva maanpinnan taso Joutjoen pohjoispuolella on suunniteltu alustavasti tasolle +82.5 - 82.8. Tätä minimikorkotasoa voi soveltaa Polttimon puolella rantaviivan rakennetuilla reunoilla. Laituri- tai vastaavia vesirajarakenteita voi sijoittaa alemmalle tasolle. UPM:n täyttöniemellä nykyinen rantaa kiertävä polun taso on + 83. Täyttöniemen taso tulee pysymään likimääreisesti nykyisellä tasolla.

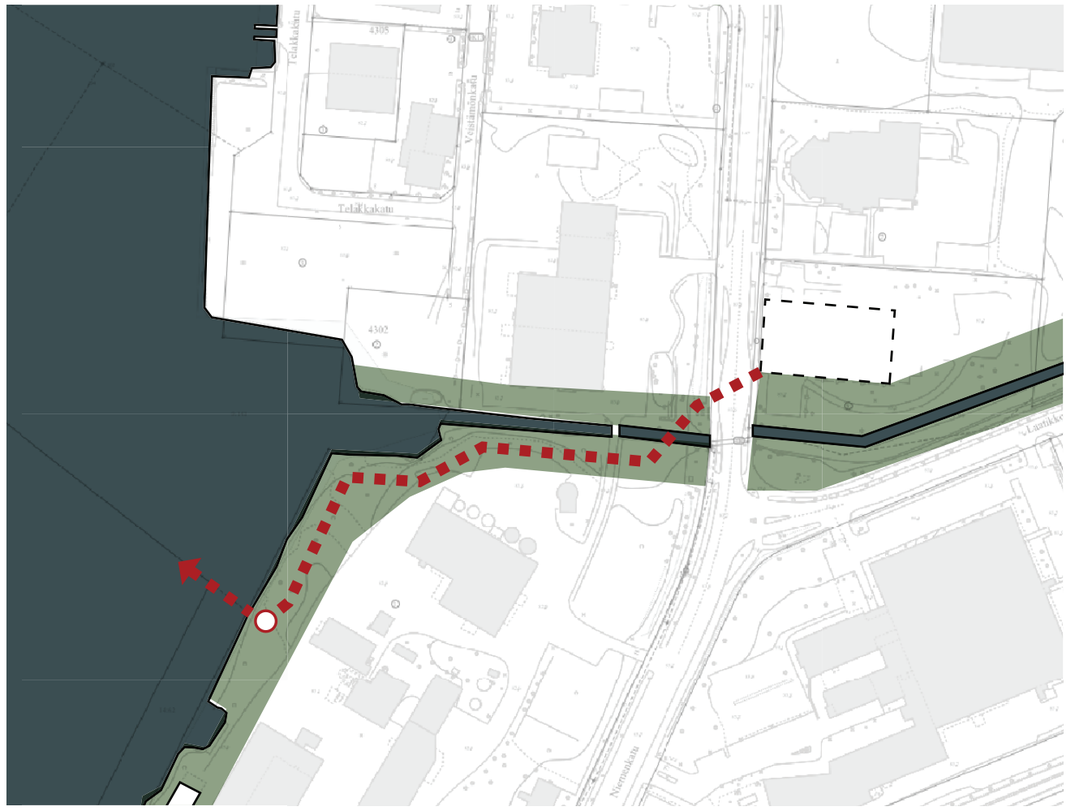
Tulvareittien hallinnan takia alueelle ei suositella tehtävän syviä painanteita.

5.13 Tekniset verkostot

Polttimon rantaan johtavasta Harvasaaren pohjavedenottamon vesiputkistosta, johdetaan vesi prosessikäyttöön Suomen Hiivalle ja Sensonille. Viking Maltin alueen vapautuessa tulee veden johtaminen Hiivalle ja Sensonille turvata näiden toiminta-aikana alueella.

Polttimon ja Lahti Aquan välillä käydään neuvotteluja, joiden tavoitteena on, että tulevaisuudessa vedenottolupa siirtyisi Lahti Aqualle. Raakaveden käsittelyrakennusta varten varataan tontti Niemenkadun itäpuolelta. Pysyville uusille vedenottoputkille tulee kilpailuehdotuksessa varata reitti rannasta esim. jalankulkureitin alla rantaa pitkin pohjoiseen ja edelleen Joutjoen eteläpuolella joen vartta pitkin Niemenkadun yli. Sensonille ja Hiivalle johtavat vesiputket sekä varavesisäiliö poistuvat teollisuustoimintojen poistuessa alueelta. Raakavedenkäsittelyrakennus putkineen toteutetaan arviolta vuoden 2022-2023 aikana.

Joutjoki kuuluu Lahti Energian huoltovastuun piiriin (Kymijärven voimalan lauhdevesien purkuväylä) ja sen ääreen tulee olla pääsy huoltoreitin kautta. Huoltoreitti voi toimia jalankulun ja pyöräilyn reittinä.



Kartta uuden vesiputken likimääräisestä paikasta, joka tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Katkoviiva kuvaa raakaveden käsittelyrakennuksen tilavarausta (toteutus arviolta 2022)

5.14 Ekologinen rakentaminen ja elämäntapa

Alue tulee suunnitella kiertotalouden, vähähiilisen ja hiilineutraaliuden periaattein. Lahden hiilineutraaliustavoitteiden (kts. kohta 3.9) mukaisesti tulee suunnittelussa varmistaa, että hiilineutraali rakentaminen on mahdollista.

Alue tullaan liittämään kaukolämpöverkoston piiriin, jota jo nyt tuotetaan hiilineutraalisti.

5.15 Ympäristön häiriötekijät

Pienpelastusasema, satamatoiminnot venekuljetuksineen ja muu raskas liikenne sekä moottoripyörämuseo tapahtumineen aiheuttaa alueella melua ja liikennettä, joka on otettava huomioon alueen pohjoisosan suunnittelussa.

Vesialueen pilaantuneiden pohjasedimenttien vuoksi vesialueelle pohjaan tukeutuvaa rakentamista ei tule esittää.

UPM:n alueella olevalle täyttöniemelle ei tule sijoittaa asuinrakentamista tai muuta ”raskaampaa” rakentamista alueen pohjaolosuhteiden ja haitta-aineiden vuoksi.



5.16 Ehdotusten arvosteluperusteet

Kilpailulla haetaan kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja toteutettavuudeltaan taloudellisia vaihtoehtoja suunnittelualueen toteuttamiseksi. Kilpailuehdotuksia arvioidaan suhteessa asetettuihin tavoitteisiin (kohta 4).

Arvostelussa kiinnitetään huomiota erityisesti seuraaviin seikkoihin:

Kaupunkikuvallinen laatu ja yhdistyminen muuhun kaupunkiympäristöön

- kokonaisratkaisun kaupunkikuvallinen laatu, toteutettavuus ja sopivuus ympäristöön
- suunnitelman omaleimaisuus ja teollisuusmiljöön historiallisten viitteiden hyödyntäminen suunnitelmassa
- rannan vihervyöhykkeen ja alueen viherverkoston vetovoimaisuus, liittyminen virkistysreitteihin ja -alueisiin kokonaisuutena
- jalankulkijatason elävyys ja käytettävyys eri vuodenaikoina eri asukasryhmille

Laadukkaan asuntorakentamisen edellytykset

- laadukkaiden, valoisien ja monipuolisten asuntojen mahdollistaminen
- piha-alueiden viihtyisyys ja vihreys

Liikkuminen ja pysäköinti

- jalankulku- ja pyöräilyreittien sujuvuus ja houkuttelevuus
- pysäköintiratkaisujen tekninen ja taloudellinen toteutettavuus
- ajoneuvoliikenteen toimivuus

Alueen tekninen ja taloudellinen toteutettavuus ja vaiheittainen toteuttaminen

- alueen vetovoimaisen identiteetin synnyttäminen jokaisessa toteutusvaiheessa
- alueen vaiheittaisen rakentamisen toimivuus
- kaupan ja palveluiden sijoittuminen alueelle ja niiden toteutettavuus
- ehdotuksen toteutuskelpoisuus ja taloudellisuus alueen asuntomarkkinassa

Ekologisten ratkaisujen toimivuus

- rakentamisen hiilineutraaliusratkaisut
- energiataloudellisten ratkaisujen mahdollisuus jatkosuunnittelussa
- ekologisten yhteyksien toimivuus

Kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisua ja kehityskelpoisuutta pidetään tärkeämpänä kuin osaratkaisujen ja yksityiskohtien virheettömyyttä.

6 Kilpailuehdotusten laadintaohjeet

6.1 Vaadittavat asiakirjat

Kilpailija palauttaa kuvamateriaalina kilpailuehdotuksensa luonnostasoiset suunnitelmat. Kaikki tiedostot on varustettava nimimerkillä ja niistä on poistettava kaikki tekijään liittyvät tunnisteet. Ne toimitetaan yhtenä PDF-tiedostona, joka sisältää 6 kpl pystysuuntaisia, A1-kokoisia (594 x 841 mm) kuvaplansseja. Tiedostojen tarkkuus 300 dpi ja maksimikoko yhden planssin osalta on 50 Mt. Tiedostosta on poistettava kaikki tekijän tunnistetiedot.

Kaikissa mittakaavassa olevissa piirustuksissa tulee olla mittakaavajana.
Kilpailun liiteaineistossa on viitteellinen taittomalli kilpailuplansseista.

Kuvaplanssi 1

Vaiheittain toteuttaminen 1:4000

Kilpailija esittää vaiheittain rakennettavuuden neljässä vaiheessa sekä kilpailuehdotuksensa tärkeimmät kaupunki- ja maisemakuvalliset ideat kuviksi visualisoituina. Kuvia tai kaavioita voi olla useampia.

Kuvien sisällön kilpailija voi valita itse ja ne tulee varustaa selventävin tekstein.

Kuvaplanssi 2

Kokonaissuunnitelma 1: 1500

Kokonaissuunnitelmassa kilpailija esittää mittakaavaan soveltuvalla tarkkuudella kilpailuehdotuksensa maankäytöllisen kokonaissuunnitelman ja liittymisen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Kuvassa tulee esittää:

- liittyminen maisemaan ja kaupunkiympäristöön
- julkiset viheralueet, viherreitit ja ulkotilat toimintoineen
- liikenteen ja liikkumisen järjestelyt ja kytkeytyminen ympäröivään liikenneverkkoon
- satamiin, ranta- ja vesialueisiin liittyvät järjestelyt toimintoineen
- asunto- ja muut korttelit kerrosalatietoineen, kerroslukuineen ja käyttötarkoituksineen
- autopysäköinnin ratkaisut, sijainnit ja paikkamäärät pysäköintialueittain
- julkisten palveluiden, vapaa-ajan palveluiden ja muiden asumisesta poikkeavien toimintojen sijainnit ja sisällöt.
- rakennukset kevyesti varjostettuna ja valokulmalla 45 astetta lounaasta
- kilpailualueen rajaus
- mittajana

Kuvaplanssi 3

Ilmaperspektiivinäkymä
Ilmaperspektiivinäkymä tehdään annetulle alustakuvalle (liite 5).

Aluejulkisivu alueelta kilpailijan valitsemasta kohdasta 1:1000
Aluejulkisivu esitetään väritettynä ja sen sijainti tulee merkitä kokonaissuunnitelmaan 1:1500 kuvaplanssille.

Kuvaplanssi 4

Osa-alueen suunnitelma keskeiseltä 1. -2. toteutusvaiheen alueelta 1:500, jossa esitetään

Asemapiirros 1:500

Oleellista osaa havainnollistavaa materiaalia kilpailijan harkinnan mukaan

Kilpailija valitsee kokonaisideansa kannalta tärkeänä pitämänsä kohdan ja tekee tästä kohdasta mittakaavassa 1:500 asemapiirroksen. Selventäviä tai tarkentavia kaaviota tai kuvia voi esittää oman harkinnan mukaan.

Rakennukset esitetään kevyesti varjostettuna valokulmalla 45 astetta lounaasta. Lisäksi esitetään julkisten ulkotilojen luonne ja käyttötarkoitukset, maanpinnan korkeusasemat, rakennusten kerrosluvut ja pääkäyttötarkoitukset, istutetut alueet, reitit ja pysäköinti.

Valitun osa-alueen rajaus tulee merkitä kokonaissuunnitelmaan 1:1500 kuvaplanssille.

Kuvaplanssi 5

Maantasonäkymä
Ulkonäkymäkuva kilpailijan valitsemasta kohdasta maantasolta kävelijän tai veneilijän näkökulmasta.

Aluepoikkileikkaus alueelta kilpailijan valitsemasta kohdasta 1:1000
Aluepoikkileikkaksessa esitetään maanpinnan muotoilut, liittyminen rakennuksiin, julkisiin ulkotiloihin ja järveen. Aluejulkisivun sijainti tulee merkitä kokonaissuunnitelmaan 1:1500 kuvaplanssille.

Kuvaplanssi 6

Kaaviot, selostus ja tunnusluvut

Kilpailuehdotuksesta tehdään kokonaisrakennetta selventävät neljä kaaviota.

1. kaupunkirakenne
2. liikenne ja pysäköinti
3. viheralueet ja julkiset ulkotilat.
4. maantasokerroksen eri käyttötarkoitukset eri väreillä
5. kilpailun selostus ja tunnusluvut, tunnuslukutaulukkopohja liiteaineistossa

Kukin kaavio esitetään kilpailuasiakirjoissa valmiina annetun rajauksen mukaisena ja pyydetyssä mittakaavassa. Lisäksi kuvaplanssille sijoitetaan kilpailun selostus ja tunnusluvut.

Kaupunkirakenne 1:10 000
Kaupunkirakenne 1:10 000. Esitetään kilpailuehdotuksen sovitus kaupunkirakenteen rakeisuuskarttaan. Ympäröivässä kaupunkirakenteessa nykyiset rakennukset ovat mustalla ja suunnitellut (lopullinen tilanne) keltaisella. Myös kilpailualueella säilyvät rakennukset esitetään mustattuina. Kuvassa tulee näkyä kilpailualueen rajaus ja viitteellisenä uudet rantaviivat.

Liikenne ja pysäköinti 1:4000
Liikenne ja pysäköinti 1:4000 Kilpailuehdotuksen liikenne- ja pysäköintiratkaisut esitetään yksinkertaistettuna kaaviona ja liittyen ympäristöön ja ympäröivään liikenneverkkoon. Kaaviossa esitetään kävelyn ja pyöräilyn pääreitit, joukkoliikenteen pysäkit, autoliikenteen katuverkko, autopysäköinnin laitokset ja alueet sekä pyöräpysäköinnin periaatteet ja alueet.

Viheralueet, reitit ja julkiset ulkotilat 1:4000
Viheralueet ja julkiset ulkotilat. 1:4000 Kilpailuehdotuksen viheralueet ja julkiset ulkotilat esitetään kaaviona. Lisäksi esitetään jatkuvuus ympäröivään viheralueverkostoon.

Maantasokerrosten käyttötarkoitukset 1:4000
Maantasokerrosten käyttötarkoitukset esitetään kaaviomaisesti eri väreillä 1:4000.
asuintilat, taloyhtiöiden yhteistilat, liiketilat, työtilat
Kaavion tarkoituksena on näyttää alueen tilojen sijainnit tukevat alueen reittejä, katutilaa ja kohtaamispaikkojen muodostumista.

Selostus ja tunnusluvut PDF- tiedostona
Selostuksen pituus on noin yksi liuska eli noin A4 peruskirjasintyyppien pistekoolla 12. Tunnuslukuina kuvaplanssille esitetään seuraavat tärkeimmät tiedot kilpailuehdotuksesta: kerrosalat (asuminen/julkiset palvelut/muut käyttötarkoitukset) sekä kokonaiskerrosala (kaikki yhteensä, autopaikkojenmäärä yhteensä sekä pyöräpaikkojen määrä yhteensä.

Kilpailija voi esittää lisäksi ehdotustaan kuvaavaa materiaalia oman harkintansa mukaan annetun planssimäärän sallimissa puitteissa

6.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailuehdotuksen mukana on toimitettava dokumentti, joka nimetään ”Kilpailijatiedot”-tekstillä ja joka sisältää ehdotuksen nimimerkin, asiantuntijajäsenen nimen muiden tekijöiden nimet ja ryhmän yhteystiedot. Lisäksi on ilmoitettava, kenellä on kilpailuehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat olleet avustajia.

7 Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailuaika päättyy 15.12.2021 klo 15.00. Kilpailuehdotusten tiedostot jätetään sähköisessä muodossa kilpailun palvelimelle kilpailun verkkosivujen kautta 8.12.–15.12.2021 välisenä aikana osoitteessa

www.lahti.fi/niemenkilpailu

Kilpailijoita kehotetaan jättämään ehdotuksensa järjestelmään hyvissä ajoin ennen järjestelmän sulkeutumista. Järjestelmä kuittaa onnistuneen vastaanoton.

Kilpailutöiden kaikille kilpailijoille ja myös yleisölle avoin selailumahdollisuus avautuu 22.12.2021.

Palkintolautakunta 15.9.2021



LAHTI