

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 16.12.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 16.12.2025

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2875 sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-25-179 – M-25-195, Näkkimistönkadun alueen länsipuoli (Näkkimistö II), Renkomäki

1434/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski, p. 050 398 5113

tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä, p. 050 398 5386

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2875 sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-25-179 – M-25-195 julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2875 sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-25-179 – M-25-195.”

Perusteluosa

Suunnittelualue sijoittuu Renkomäen kaupunginosaan Näkkimistönkadun asuinalueen länsipuolelle. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Renkojokeen ja pohjoisessa Näkkimistöntien ympäristöön. Suunnittelualue sijaitsee n. 7,5 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta etelään. Kaavatyön tavoitteena on suunnitella uutta omakotitaloaluetta aiemmin Näkkimistönkadun ympärille kaavoitetun asuinalueen jatkoksi. Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

Asemakaavalla osoitetaan uutta omakotitaloaluetta aiemmin kaavoittamattomalle alueelle Renkomäkeen jatkamalla Näkkimistönkatua länteen päin. Uudet omakotitontit sijoitetaan kaavassa tiiviisti kiertyvien katujen varsille siten, että alueelle muodostuu säteittäisiä viheryhteyksiä sekä kävelyn ja pyöräilyn reittejä. Tonttien sijoittelulla pystytään säästämään alueen eteläpuolella olevia, asukkaiden virkistyskäytön kannalta tärkeimpiä metsäalueita. Ulkoilureittien osalta hyödynnetään alueen olemassa olevia pelto- ja metsäteitä. Viheralueverkosto suunnitellaan siten, että siitä muodostuu yhtenäinen ja riittävän monimuotoinen alueen asukkaiden ulkoilu- ja virkistyskäyttöä varten. Viheralueita voidaan paikoin hyödyntää myös alueelta syntyvien maamassojen sijoittamiseksi, mikäli ne maisemoidaan liittymään ympäröiviin asuinkortteleihin ja virkistysalueisiin. Katujen puoleiset tonttien reunat määrätään istutettavaksi.

Erillispientalotontit (AO-1) ovat kooltaan noin 900–1000 m². Rakentaminen sallitaan 1–2 kerrokseen ja rakennusoikeutta kullekin erillispientalotonteille osoitetaan 270 k-m². Erillisten asuinpientalojen korttelialueiden (AP-1) tehokkuus (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on 0.22–0.30. Rakennusten ulkomuoto, materiaalit ja värit ovat vapaasti valittavissa.

Alueen pohjoisosaan osoitettavan pientaloalueen kulkuyhteys on tarkoitus hoitaa Mustataisenkadun kautta, jolloin Näkkimistöntie jää peltotienä virkistyskäyttöön. Näätäkadun päähän osoitetaan uusia omakotitontteja ja muutetaan aiemmin

kaavoitettujen tonttien rajoja. Näätäkadun päähän osoitetaan myös kävely- ja pyöräily-yhteydet kohti pohjoista ja länttä.

Kaavalla huomioidaan alueelta tunnistetut luontoarvot sekä arkeologinen kohde (sm-1). Korttelialueet sijoitetaan rakennettavuustarkastelussa esitetyn suosituksen mukaisesti pääosin korkeustason +72 m mpy yläpuolelle sijoittuvalle alueelle.

Lahden kaupungin strategia 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.10.2025. Strategian 2035 mukaisesti kaavalla tuetaan kaupungin elinvoimaista kasvua tarjoamalla vetovoimaisia investointikohteita omakotirakentajille. Kaava vahvistaa strategian mukaisesti monimuotoisen, puhtaan luonnon säilymistä jättämällä yleiskaavan asuinaluevarauksen eteläosan kokonaan rakentamisen ulkopuolelle, johon sijoittuvat luonto- ja virkistysarvoiltaan tärkeimmät metsäalueet. Kaavatyössä huolehditaan kuitenkin kestävä kasvun edellytyksistä. Kaavalla luodaan elävää ja viihtyisää asuinaluetta. Kaavatyössä on annettu strategian tavoitteen mukaisesti lahtelaisille valtaa ja vastuuta kehittää omaa asuinympäristöään tekemällä merkittäviä muutoksia kaavaratkaisuun saadun palautteen perusteella.

Vaikutusten arviointi

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaava-alue on aiemmin osittain toiminut läheisten alueiden asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytössä metsäisenä, rakentamattomana alueena. Uusi maankäyttö rajoittaa aiempaa virkistys- ja ulkoilukäyttöä ja kaventaa tähän soveltuvia viheralueita. Kaavaratkaisussa on pyritty keskittämään korttelialueita aiempaan luonnokseen nähden pohjoisemmaksi ja tiiviimmin siten, että säästetään suunnittelualueen eteläpuolella olevia vanhimpia, luontoarvoiltaan merkittävimpiä sekä virkistyskäytöltään tärkeimpiä metsäalueita. Suunnittelualueen sisälle ja reunoille on kaavassa lisäksi osoitettu alueen asukkaita palvelevia ulkoilureittejä, jotka muodostavat yhtenäisen verkoston ja hyödyntävät olemassa olevia pelto- ja metsäteitä. Vihervyöhykkeistä luodaan myös mahdollisuuksien mukaan riittävän

leveitä niin, että ulkoilureitin ja viereisen asuinkorttelin väliin jää tarvittava suojaetäisyys.

Uudet alueen asukkaat, rakentaminen ja liikenne aiheuttavat häiriötä ympäröivälle, olemassa olevalle asutukselle. Häiriötä on kuitenkin pyritty vähentämään jättämällä riittävät suojaetäisyydet olevan ja uuden asutuksen välille. Kaavalla ei osoiteta yleiskaavaan merkittyä uutta kulkuyhteyttä Uuden Orimattilantien ja Orimattilankadun välille, millä vähennetään mahdollista läpiajoliikennettä aiemmin kaavoitetun Näkkimistönkadun varren asuinalueelle.

Rakentamisen tieltä poistuvan metsäalueen vaikutus melun kantautumiseen aiemmin rakennetulle asuinalueelle on melko vähäinen ottaen huomioon, että uudet asuinrakennukset myös estävät melun kantautumista Uudelta Orimattilantieltä. Alueen melutaso ei ylitä sille asetettuja asuinalueen ohjearvoja.

Alueella joudutaan todennäköisesti toteuttamaan esikuormitusta painopenkkujen avulla myöhemmin tapahtuvien painumien ehkäisemiseksi. Esikuormitusvaihe on väliaikainen ja edellyttää puuston poistoa ennen alueen varsinaista rakentamista.

Kaavalla pyritään luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn mahdollistamiseen sekä huomioimaan mahdollisen paineellisen pohjaveden aiheuttamat rajoitteet maankäytölle. Paikoin aluetta jouduttaneen täyttämään paineellisen pohjaveden vuoksi. Korttelialueiden reunoilla voidaan joutua toteuttamaan luiskauksia viheralueen puolelle, jotta korkoero voidaan maisemoida osaksi ympäristöä.

Mikäli rakentamisessa vältetään aiemmin tehtyjen, syvien kairauspisteiden auki kaivamista sekä maanpinnan kuivakuorisavikerrosta ei puhkaista rakennettavuustarkastelun ohjeistuksen mukaisesti, ei paineellisesta pohjavedestä ole tarkastelun mukaan riskiä alueen toteuttamiselle. Paineellinen pohjavesi on kuitenkin otettava rakentamisessa huomioon.

Rakentaminen, maan muokkaaminen sekä alueen käyttö aiheuttavat päästöjä ja samalla vähentävät rakentamisen alle jäävän metsäalueen hiilinielua.

Ilmastovaikutuksia on pyritty minimoimaan kaavaratkaisulla keskittämällä ja tiivistämällä rakentamiselle tarkoitettuja alueita mahdollisimman lähelle aiemmin kaavoitettua asuinaluetta sekä jättämällä vanhimmat metsäalueet suunnittelualueen eteläpuolella rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavalla mahdollistetaan esirakentamisessa sekä katujen ja infran rakentamisessa syntyvien maamassojen läjittämistä ja sijoittamista joillekin viheralueille (maa). Tällä on kiertotalous- ja ilmastomielessä myönteinen vaikutus, koska kaikkia maa-aineksia ei tarvitse kuljettaa alueelta pois.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät, vanhimmat metsäalueet jäävät aiempaan luonnosversioon nähden koskemattomiksi suunnittelualueen eteläpuolella. Rakentamisalueita on sijoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta vähemmän arvokkaille alueille, kuten peltoalueelle ja metsäalueille, joihin on kohdistettu aiemmin hakkuita sekä muita metsänhoitotoimia. Rakentamisella vaikutetaan kuitenkin luonnonympäristön pienentymiseen ja siten luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin negatiivisella tavalla.

Kaavalla on merkittävä vaikutus Lahden kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta sen tarjotessa melko suuren, uuden erillispientaloalueen toteuttamisen mahdollisuuden kaupungin eteläosasta. Kaavalla jatketaan aiemmin asemakaavoitettua yhdyskuntarakennetta. Kaupungin tonttitarpeeseen on vaikuttanut ns. Aikamatkan alueen (Aikamatkankadun ympäristö) toteuttamatta jättäminen paineellisen pohjaveden vuoksi. Lahden yleiskaavan mukaan Renkomäessä asumiseen soveltuvia ja kaupungin omistamia, laajempia maa-alueita on vain muutama, joista Näkkimistö II sijoittuu lähimmäksi olevaa yhdyskuntarakennetta.

Maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia vähentää alueen sijainti siten, ettei se ole suurilta ohiajoteiltä tai -kaduilta nähtävissä. Uudelta Orimattilantieltä uusi asuinalue ei tule näkymään lännen puoleisen suojapuuston vuoksi.

Renkomäen alueen asukasmäärän kasvattaminen parantaa osaltaan aluetta palvelevan elinkeinoelämän sekä muiden palveluiden toimintaedellytyksiä.

Vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavan taloudelliset vaikutukset kaupungille

Laaditun kaavatalouslaskelman mukaan tonttien myynnistä saatavat tulot ovat noin 4,24 M€ ja maan hankinnasta sekä katujen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset noin 3,95 M€, jolloin kaavatalouslaskelma on noin 290 000 € positiivinen.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 13.4.2022 erillisellä kuulutuksella. Kaavahanke on sisältynyt kaupungin vuosien 2023–2025 kaavoituskatsauksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.4.2022 (päivitetty 10.10.2025). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 26.9.-24.10.2024. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuudessa 26.3.2024 ja 2.10.2024. Asukkailta saadun palautteen perusteella muutettua maankäyttöluonnosta esiteltiin OmaLahti-palvelussa verkossa keväällä 2025. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin toisen kerran 13.10.–27.10.2025, jolloin pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä niiltä osallisilta, jotka jättivät mielipiteen ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Ensimmäisestä maankäyttöluonnoksesta syksyllä 2024 saatiin yhteensä 10 lausuntoa viranomaisilta sekä yhteensä 29 kirjallista mielipidettä muilta osallisilta. Kaupunki vastaanotti 28.10.2024 adressin Näkkimistö II -alueen metsän

säästämiseksi rakentamiselta. Adressin oli allekirjoittanut 801 ihmistä. Adressin allekirjoittajat vaativat, että Lahden kaupunki luopuu suunnitellusta Näkkimistö II - alueen metsän kaatamisesta ja turvaa heidän monimuotoisen lähiluontonsa pysäyttämällä kaavoitushankkeen sekä siirtää kaavoitus- ja rakennushankkeet alueille, joilla rakentaminen ei vaaranna kaupungin ja sen asukkaiden kunnioittamia luontoarvoja.

Perusteluna adressissa alueen rakentamatta jättämiselle oli esitetty mm. alueen eläinlajit ja muut luontoarvot, luonnon monimuotoisuus, Porvoonjoen tulvaherkkyys sekä metsien merkitys hiilinieluna ja alueen asukkaiden ulkoilu- ja virkistyskäytössä. Adressissa vedotaan kaupungin omiin tavoitteisiin viheralueiden saavutettavuuden, luontopositiivisuuden sekä hiilineutraalisuuden osalta. Lisäksi osalliset jättivät runsaasti kommentteja 2.10.2024 järjestetyn asukastilaisuuden yhteydessä ja digitaalisesti OmaLahti -verkkosivustolla.

Saadun palautteen sekä alueelle laaditun rakennettavuustarkastelun (Lepistö 2025) johdosta kaavaluonnosta muutettiin keskittämällä korttelialueita pohjoisemmaksi siten, että eteläosan vanhimmat ja virkistyskäytön kannalta tärkeimmät metsäalueet voidaan jättää rakentamisen ulkopuolelle. Muutettu luonnos sijoittui osin peltoalueelle sekä sellaisille metsäalueille, joille on tehty aiemmin metsähakkuita tai muita metsänhoitotoimia eivätkä siten ole enää täysin luonnontilaisia. Kaavan korttelialueiden alle jäi silti jonkin verran metsäalueita, joilla on saatujen mielipiteiden perusteella virkistys- ja käyttöarvoa alueen asukkaille.

Toisessa luonnosvaiheen kuulemisessa syksyllä 2025 saatiin yhteensä 9 lausuntoa viranomaisilta sekä 5 mielipidettä muilta osallisilta.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Tonttijako

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaot ja tonttijaon muutokset M-25-179 – M-25-195.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimuksia.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/18, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje+kuulutus

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman

liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY – keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu