

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2924
Asemakaavan muutos
Myyntimiehenkatu 9 (Biltema), Renkomäki

26.11.2025
Päivitetty 17.3.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite/hakija.....	4
2.2 Tavoite.....	4
2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen	4
2.4 Asemakaavan kuvaus.....	4
2.5 Asemakaavan toteutus	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.3 Selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	8
4.2 Tavoite.....	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	8
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1 Kaavan rakenne.....	10
5.2 Mitoitus	10
5.3 Yleiskaavan mukaisuus ja kaupan mitoitus	10
5.4 Kaavan vaikutukset	11
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	13

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

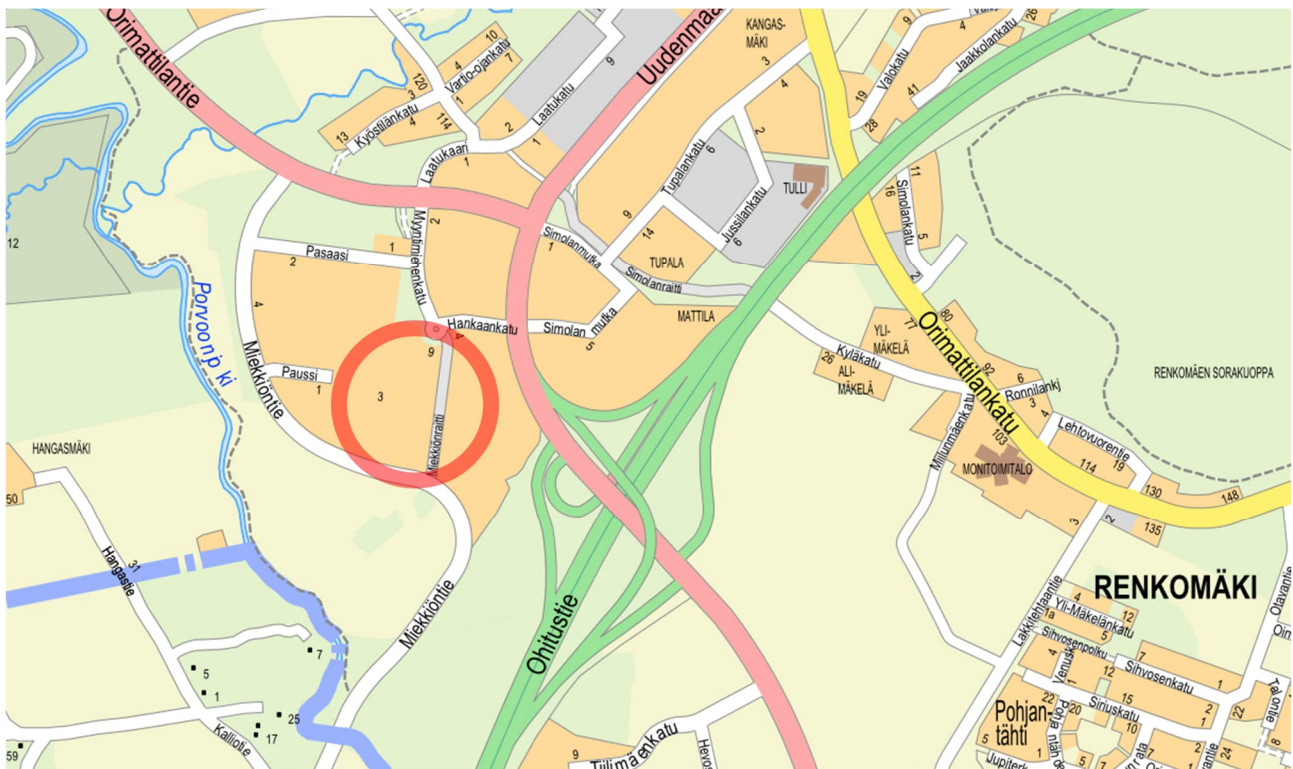
Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelin 69 kaavatonttia 13.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelin 69 tontti 13.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää osoitteessa Myyntimiehenkatu 9 olevan asemakaavan mukaisen tontin 13. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta Miekkiöntiehen. Suunnittelualue sijaitsee n. 6 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta etelään.



Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan hakemuksesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on kaupallisten palveluiden korttelialueen kehittäminen rakennusoikeutta, rakennusala ja muita kaavamääräyksiä tarkistamalla.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.10.–7.11.2024, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.1.-16.2.2026.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella lisätään kaavan mukaisen tontin rakennusoikeutta 4 600 k-m²:stä 6 680 k-m²:iin, mikä mahdollistaa rakennuksen laajentamisen ja kiinteistön kehittämisen. Maininta paljon tilaa vaativasta erikoistavaran kaupasta poistetaan kaavasta. Rakennusala laajennetaan suunnitellun kahvilalaajennuksen verran pohjoiseen sekä etelään käsittämään koko huoltopiha. Laaja rakennusala mahdollistaa suunnitellut ja tulevat laajennustarpeet aiempaa vapaammin etelään päin. Tontille sallittu rakennusoikeus on kuitenkin yhteen tasoon sijoitettuna selvästi pienempi, kuin rakennusalan pinta-ala, mikä tarkoittaa väistämättä rakentamatta jätettävää aluetta rakennusalan sisälle tontin huoltotoimintoja varten. Asemakaavan muutoksella päivitetään pysäköintipaikkamääräys voimassa olevan pysäköintipolitiikan mukaiseksi autoille (1 ap/50 k-m²) ja polkupyörille (1 ppp/100 k-m²). Kaavassa osoitetaan mainospylonin paikka (mp). Tontin eteläosan istutuksia ja rajaamista koskevia vaatimuksia täsmennetään. Kaavaan tehdään myös muita, pienempiä korjauksia aiempaan asemakaavaan nähden.

2.5 Asemakaavan toteutus

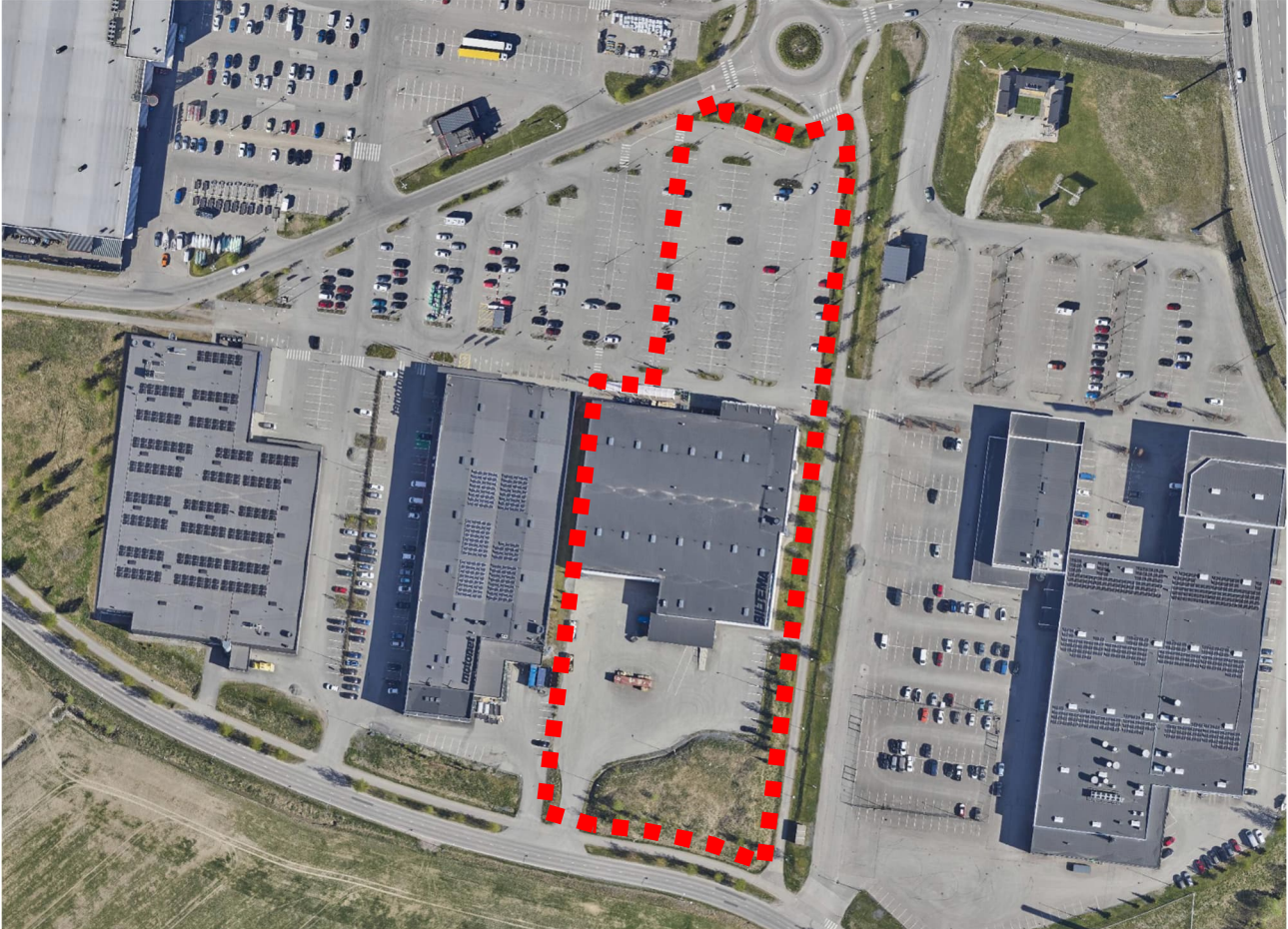
Asemakaavan muutokseen liittyen on tehty maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Nykytilanne

Suunnittelualueella on Biltteman myymälärakennus pysäköinti- ja huoltopihoineen sekä kulkuväylineen.



Suunnittelualueen ympäristöä vuoden 2022 ortoilmakuvassa.

Maisema ja kaupunkikuva

Suunnittelualueen ympäristölle on tyypillistä laajat, avarat näkymälinjat laajojen peltoaukeiden, pysäköintialueiden sekä liikenneympäristön vuoksi. Alueella on vähän näkemiä rajoittavia metsäalueita. Korttelin rakennukset on kaavan mukaisesti ohjattu sijoittumaan pohjoislinjastaan samaan riviin maisemallisista ja kaupunkikuvallisista syistä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt aiemman toiminnan seurauksena. Tontilla on yksittäisiä puita, pensaita sekä istutus- ja nurmialueita. Alue on entistä peltoaluetta.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on savea (GTK).

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Hulevedet johdetaan putkella läheisiin Miekkiöntien varren sivu- ja pelto-ojiin, josta ne johtuvat Porvoonjokeen.

Maanomistus

Kaavatyön hakija omistaa suunnittelualueen tontin.

Rakennettu ympäristö

Bilteman myymälärakennus on rakennettu vuonna 2012. Rakennus on pääosin yksi- ja osin kaksikerroksinen sekä laajuudeltaan 4 480 k-m². Pihalla on asfaltoituja pysäköinti- ja huoltopiha-alueita. Myymälärakennuksen pohjoispuolella pysäköintialueella kulkee viemäri- ja tontin eteläosassa vesilinja. Tontin itäreunassa ja sen tuntumassa kulkee vesi-, viemäri-, kaukolämpö- ja kaasulinjoja.

Liikenne

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Myyntimiehenkadun pää kiertoliittymä, johon tontti asiakasautoliikenteen osalta tukeutuu. Huoltoliikenne tapahtuu tontin eteläosasta Miekkiöntien kautta. Tontin itäpuolella kulkee pohjois-eteläsuunnassa kävelyn ja pyöräilyn aluereitti (Miekkionraitti). Tontin pohjoisosassa on pysäköintipaikkoja sekä ajo- ja kävelyreittejä. Kortteliin on toteutunut itä-länsisuuntainen kävelyreitti myymälärakennusten pohjoispuolelle.

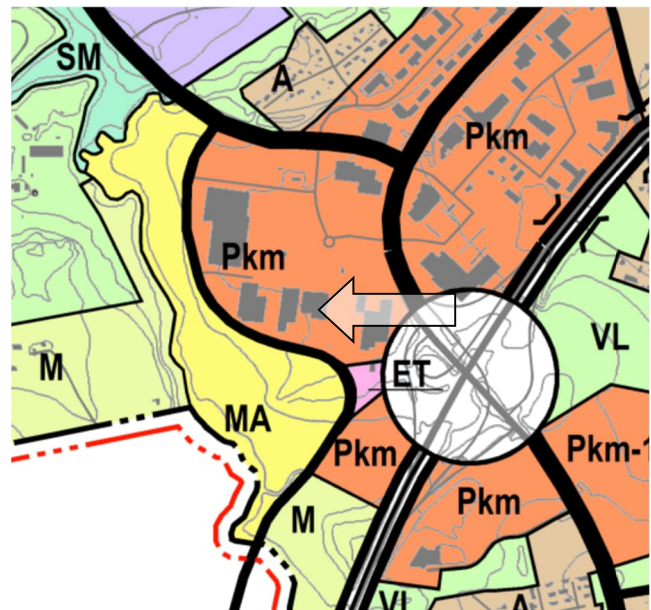
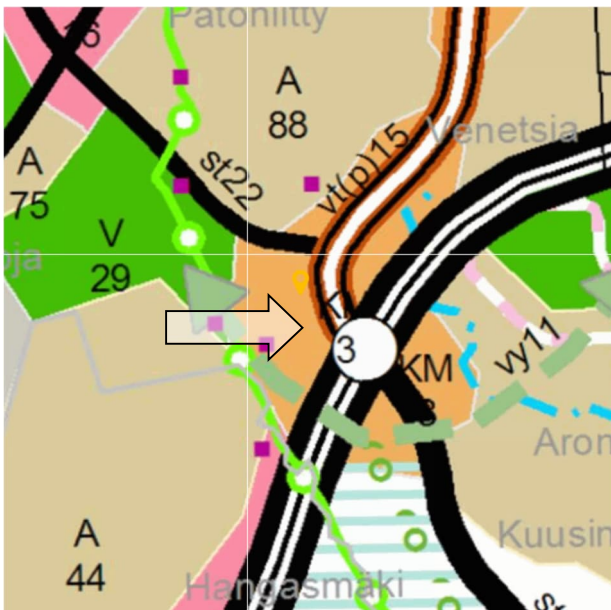
Läheisiltä kaduilta ja teiltä kantautuu suunnittelualueelle päiväaikaan liikennemelua enimmillään 60 dBA (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys, kansalliset tunnusluvut, 2022).

Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Miekkiöntiellä sekä Myyntimiehenkadulla. Suunnittelualue kuuluu kaupunkipyörien käyttöalueeseen. Tontille on perustettu yhteisiä kulkurasitteita länsipuoleisen tontin kanssa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi vähittäiskaupan suuryksiköiden alueeseen (KM3) sekä kaupunkialueeseen (ka). Maakuntakaavassa on kyseiselle alueelle osoitettu vähittäiskaupan enimmäismitoitukseksi yhteensä 243 000 k-m², josta muulle erikoistavarakaupalle enimmäismitoitus on yhteensä 64 000 k-m².



Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä yleiskaavasta Y-205. Nuoli osoittaa kaava-alueen sijainnin.

Yleiskaava

Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi kaupallisten palvelujen alueeseen (Pkm). Alue varataan seudullisesti merkittävälle kaupan palveluille (vähittäiskaupan suuryksikkö). Kaupungin sisäntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä ja Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta. Suunnittelussa edistetään saavutettavuutta kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti. Yleiskaavan suunnitteluohjeena on annettu Pkm (4) -aluetta koskien kaupan enimmäismitoitukseksi yhteensä 200 000 k-m². Suunnitteluohjeissa todetaan myös, että alueelle ei sallita päivittäistavaramyymälää.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava A-2711a vuodelta 2023. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja. Erikseen osoitetulle rakennusalueelle (km-2) saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden piiriin kuuluvan myymälän. Alueelle ei saa sijoittaa elintarvikkeiden myymälätiloja.

Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus tontilla on 4 600 k-m². Rakentaminen sallitaan kolmeen kerrokseen siten, että ensimmäinen kerros sijoittuu osin rinteeseen (1/2rIII). Tontin pohjoisosa on osoitettu pysäköimispaikaksi, joka tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksin (p-4). Tontin eteläosa on osoitettu ohjeellisena huoltoon ja henkilökunnan paikoitukseen (h). Tontin eteläreunassa on istutettava alueen osa (is-3) sekä johtoa varten varattava alue. Voimassa olevassa kaavassa määrätään myös liittymäkielloista, pysäköintipaikkamääristä, ulkovarastoinnista, aitaamisesta sekä istutuksista.

Voimassa oleva kaava ohjaa koko korttelin rakennukset rakennettavaksi kiinni pohjoispuoleiseen rakennusalan rajaan yhtenäisen, kaupunkikuvallisen ja maisemallisen linjan aikaansaamiseksi.

Rakennusjärjestys

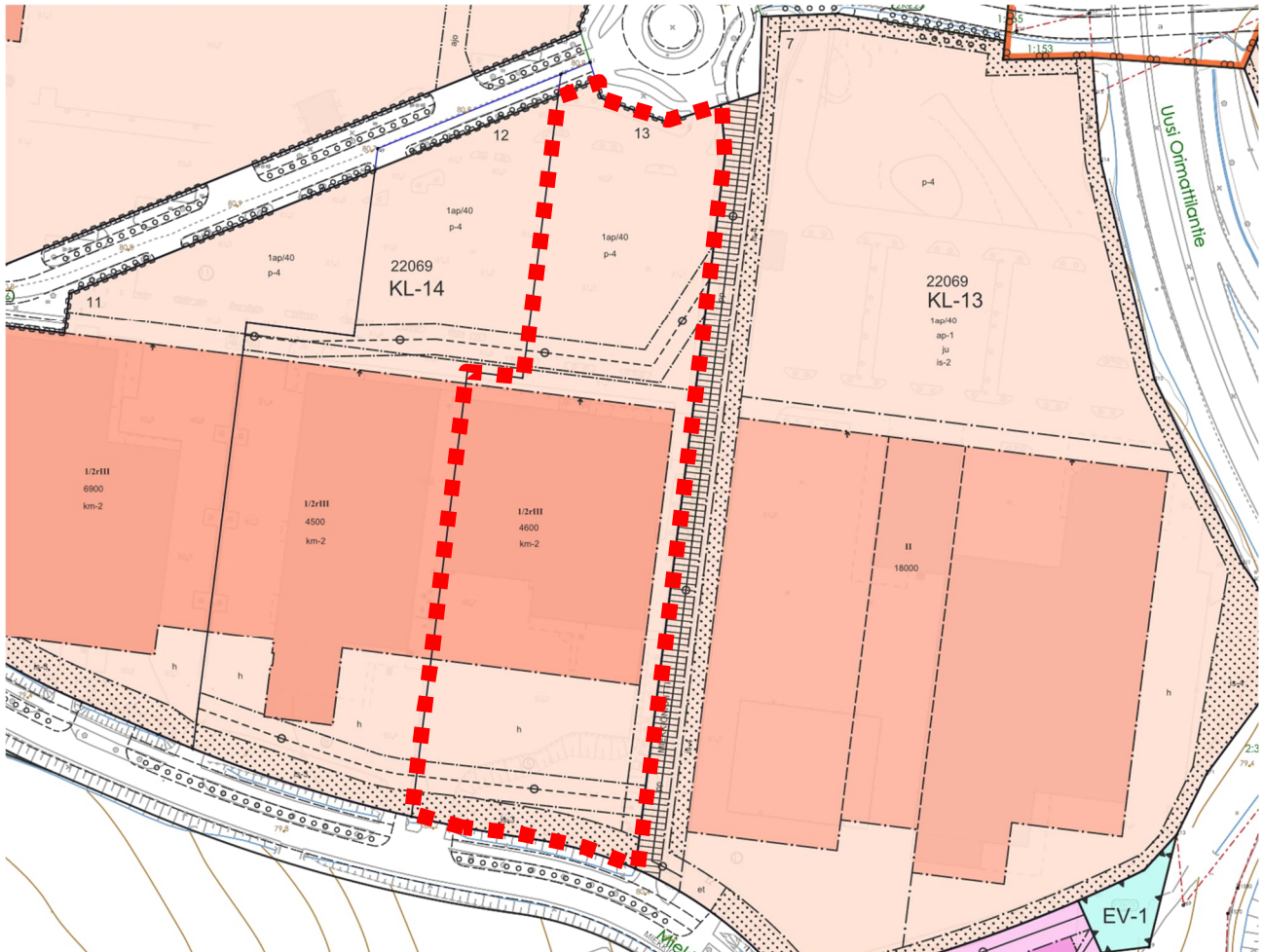
Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu 4.11.2025 ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää AKL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualueetta koskien ei ole tehty erillisiä selvityksiä. Kaavatyössä tukeudutaan yleiskaavatasoisiin selvityksiin sekä aiemman asemakaavatyön yhteydessä 2021 laadittuihin selvityksiin. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.



Ote ajantasa-asemakaavasta sekä suunnittelualueen raja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta.

4.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on kaupallisten palveluiden korttelialueen kehittäminen rakennusoi-
keutta, rakennusala ja muita kaavamääräyksiä tarkistamalla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden museot
- Salpakierto Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Eteläinen kumppanuuspöytä

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.10.–7.11.2024, missä yhteydessä pyydettiin myös viran-
omaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla interne-
tissä. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.1.-16.2.2026.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta on
pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Kaavatyötä on käsitelty
asemakaavoituksen ja ELY-keskuksen kaavaneuvottelussa 18.9.2024.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhenne-
tyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Kaavaselostukseen on syytä täydentää, miten asemakaava suhteutuu uuteen yleiskaavaan Y-205. Liikenteellisiä vaikutuksia tulisi arvioida tarkemmin. Kaavaan ehdotetaan lisättäväksi määräys korkeatasoisesta pyöräpysäköinnistä. Vaikutuksia hulevesiin ei ole arvioitu. Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja käsitellä kiinteistöllä, myös hulevesien tulvareitit on suunniteltava huolella.	Kaavaselostus on päivitetty uuden yleiskaavan osalta. Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu tarkemmin. Kaavaan on lisätty polkupyöräpysäköinnin mitoitusta ja laatua koskeva määräys. Vaikutuksia hulevesiin on arvioitu tarkemmin kaavaselostuksessa.
Liikennesuunnittelu	Miekkionraitti on osa pyöräilyn aluereittiä, mikä on syytä mainita selostuksessa. Kaavaan esitetään pysäköintipolitiikan muuta pyöräpysäköintimääräystä.	Maininta aluereitistä on lisätty selostukseen. Kaavaan on lisätty polkupyöräpysäköinnin mitoitusta ja laatua koskeva määräys.
Kunnossapito	Miekkionraitin suuntaan avautuviin kulkureitteihin tarvitaan muutoksia. Lausunnossa esitetään mahdollisia lumitiloja osoitettavaksi kaavaan.	Kulkureittimuutokset ovat tarpeen, mikäli suunniteltu kahvilalaaajennus toteutuu. Lumitilaa ei erikseen ole osoitettu kaavassa, mutta sitä on mahdollista järjestää tarvittaessa pysäköinti- ja lastausalueilta. Lähtökohtaisesti lumi kuljetetaan tontilta pois.
Lahden museot	Ei lausuttavaa.	-
Lahti Energia Sähköverkko Oy	Ei lausuttavaa.	-

Luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen.

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

Ehdotusvaiheen lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin pyydettyinä lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta sekä Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuselta. Kummallakaan ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.



Näkymä suunnittelualan pohjoisosaan Myyntimiehenkadulta vuodelta 2024.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella lisätään kaavan mukaisen tontin rakennusoikeutta 4 600 k-m²:stä 6 680 k-m²:iin, mikä mahdollistaa rakennuksen laajentamisen ja kiinteistön kehittämisen. Maininta paljon tilaa vaativasta erikoistavaran kaupasta poistetaan kaavasta. Rakennusala laajennetaan suunnitellun kahvilalaajennuksen verran pohjoiseen sekä etelään käsittämään koko huoltopiha. Laaja rakennusala mahdollistaa suunnitellut ja tulevat laajennustarpeet aiempaa vapaammin etelään päin. Tontille sallittu rakennusoikeus on kuitenkin yhteen tasoon sijoitettuna selvästi pienempi, kuin rakennusalan pinta-ala, mikä tarkoittaa väistämättä rakentamatta jätettävää aluetta rakennusalan sisälle tontin huoltotoimintoja varten. Asemakaavan muutoksella päivitetään pysäköintipaikkamääräys voimassa olevan pysäköintipolitiikan mukaiseksi autoille (1 ap/50 k-m²) ja polkupyörille (1 ppp/100 k-m²). Kaavassa osoitetaan mainospylonin paikka (mp). Tontin eteläosan istutuksia ja rajaamista koskevia vaatimuksia täsmennetään. Kaavaan tehdään myös muita, pienempiä korjauksia aiempaan asemakaavaan nähden.

5.2 Mitoitus

Liikerakennusten korttelialue (KL-14):

- kaavatontin pinta-ala	16 123 m ²
- rakennusoikeus yhteensä	6 680 k-m ² (lisäys 2 080 k-m ²)
- tonttitehokkuus	e = 0.41 (aiemmin e = 0.29)
- autopaikat (1 ap/50 k-m ²)	134 kpl (mikäli koko rakennusoikeus käytetään)
- polkupyöräpaikat (1 ppp/100 k-m ²)	67 kpl (mikäli koko rakennusoikeus käytetään)

5.3 Yleiskaavan mukaisuus ja kaupan mitoitus

Yleiskaavan Y-205 suunnitteluohjeena on annettu Pkm (4) -aluetta koskien kaupan enimmäismitoitukseksi yhteensä 200 000 k-m². Oheisessa taulukossa on eriteltynä kyseistä aluetta koskevia kerrosneliöitä voimassa oleviin asemakaavoihin ja toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna sekä arvioitu mahdollinen, enimmäismäärä vähittäiskaupan osuudeksi:

	K- ja KL-tontit (liike- ja toimisto- käyttö)	KTY-tontit (liike- toimintaa sallittu kaavassa 30%)	TL-tontit (teolli- suus ja siihen liit- tyvä liiketoiminta)	KLH-tontti (ABC:n tontti)
Toteutunut kokonaiskerrosala	123 000 k-m ²	6 700 k-m ²	14 000 k-m ²	4 500 k-m ²
Kaavan sallima kokonaisrakennusoikeus	189 000 k-m ²	8 200 k-m ²	21 000 k-m ²	4 500 k-m ²
Arvio vähittäiskaupan osuudesta enimmillään	151 000 k-m ² (80%)	2 500 k-m ² (30%)	4 200 k-m ² (20%)	1950 k-m ² (kaavassa päivittäistavaramyymälälle)

Yleiskaavan aluevarauksen Pkm (4) liiketoiminnan ja kaupan lukuja.

Yleiskaavan aluevarauksen vähittäiskaupan enimmäismäärää arvioitaessa on otettava huomioon, että kaikki asemakaavan mahdollistama liiketoiminta ei ole vähittäiskauppaa eikä esimerkiksi TL-tonteilla sallita käytännössä merkittävää osuutta liiketoiminnalle ilman poikkeamislupaa. Tästä syystä on arvioitu, että yleiskaavan aluevarauksen sisällä mahdollisesti toteutuva ja asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden sallima vähittäiskaupan osuus olisi yhteensä enimmillään noin 150 000–170 000 k-m². Suunniteltu kaavamuuotos ja sen mahdollistama vähittäiskaupan määrän lisäys on kokonaisuus huomioiden yleiskaavan asettaman kaupan enimmäismäärän mukainen eikä olennaisesti vaikuta siihen. Maakuntakaavassa on yleiskaavan aluevarausta jonkin verran laajemmalle alueelle osoitettu vähittäiskaupan enimmäismitoitukseksi yhteensä 243 000 k-m², josta muulle erikoistavarakaupalle enimmäismitoitus on yhteensä 64 000 k-m².

5.4 Kaavan vaikutukset

AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Biltteman myymälärakennukseen suunniteltu kahvilalaajennus pohjoiseen päin sekä rakennuksen laajentaminen etelään huoltopihan suuntaan. Kiinteistön kehittämismahdollisuuden kautta lisääntyvät palvelut parantavat osaltaan alueen ihmisten elinoloja ja elinympäristön laatua. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole asuintoimintoja, mutta vaikutukset ulottuvat palvelutarjonnan paranemisen kautta laajemmalle ympäristöön.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Suunnitellut laajennusosat edellyttävät josain määrin maanmuokkaustöitä. Hulevedet johdetaan putkella läheisiin Miekkiöntien varren sivu- ja pelto-ojiin, josta ne johtuvat Porvoonjokeen. Vaikutukset veteen, ilmaan ja ilmastoon sekä hulevesien määrään ovat arviolta vähäisiä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön johtuen tontin rakennetusta nykytilasta. Kaavan lähiympäristössä ei ole tiedossa olevia ja herkästi häiriintyviä luontokohteita. Kaava edellyttää asiakaspysäköintialueen jakamista osiin istutuksin, mitä nykytilanteessa ei ole toteutettu.



Näkymä suunnittelualueen eteläosaan Miekkiöntieltä vuodelta 2024.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen niin liikenneverkon kuin kunnallisteknisen verkostonkin osalta. Kaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta. Kaava aiheuttaa jonkin verran vaikutuksia liikenteeseen uuden lisärakentamisen osalta, mutta verrattuna aiempiin alueen liikennemääriin ovat vaikutukset arviolta vähäisiä. Vuonna 2021 arvioitiin kaavatyön A-2711a yhteydessä, että alueen liittymät toimivat Kärkkäiselle osoitetun lisärakentamisen jälkeenkin vähintään tyydyttävästi ja vuoden 2040 tilanteessa vähintään välttävästi. Kokonaisliikennemäärään nähden nyt suunniteltu lisärakentaminen ei tuo olennaista muutosta. Tontin ajoneuvoliittymät ja liikenneyhteydet säilyvät ennallaan. Tontin poikki itä-länsisuunnassa kulkeva kävely-yhteys on tarkoitus säilyttää, vaikka sen linjaus uuden kahvilalaajennuksen myötä muuttuukin. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa julkisilla liikenne- ja muodoilla, mikä osaltaan vähentää liikenteellisiä vaikutuksia. Kestävien kulkumuotojen hyödyntäminen suunnittelualueella on hyvin mahdollista alueen tukeutuessa välittömässä läheisyydessä olevaan joukkoliikennereittiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella sallitaan suunnitellun kahvilalaaajennuksen osalta aiemmin asemakaavaan osoitettu, korttelin yhtenäinen rakennusten linja ylitettäväksi rakennusalojen pohjoisreunassa kuudella metrillä. Ylitys on kuitenkin kokonaisuuteen nähden vähäinen, kun huomioidaan muiden korttelin kiinteistöjen toteutunut tilanne. Erityisesti itäpuolella olevalla autoliikkeen tontilla rakennusala on ylitetty katosrakenteilla, jotka vaikuttavat jo maisemalliseen rakennusten linjan rikkoutumiseen, eikä suoraa linjaa ole selkeästi paikan päällä hahmotettavissa. Tästä syystä kaavamuuutokseen ei enää ole sisällytetty suunnittelualueen tonttia koskien nuolimerkintää rakennusalan pohjoisreunaan, mikä pakottaisi ulottamaan rakennuksen rajaan kiinni.

Tontin eteläosaan sallittava lisärakentaminen ei aiheuta olennaisia muutoksia maisemaan tai kaupunkikuvaan muu ympäristö huomioiden. Viereiseltä ohiajotieltä (VT4) suunnittelualueen eteläosa on nähtävissä erityisesti pohjoiseen päin ajettaessa, mutta etäisyys ja muut ympäristön rakennukset ja rakenteet vähentävät näkymän vaikuttavuutta ja erottuvuutta maisemassa.

Kaavalla sallitaan mainospylonin sijoittaminen tontin eteläosaan. Pyloni ohjataan ympäristön muiden, olevien mainospyloneiden (mm. Plantagenin pyloni) korkeus huomioiden enintään 15 m korkeaksi, mikäli se on malliltaan leveämpi. Kapea, enintään 5 m leveä pyloni on mahdollista rakentaa enintään 30 m korkeaksi.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaava edistää elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä alueella mahdollistamalla liiketoiminnan suunnitellut muutokset ja laajennukset.



Näkymä valtatieltä 4 pohjoiseen, suunnittelualue sijaitsee aivan kuvan vasemmassa laidassa (Google 2023).



Korttelin rakennusten pohjoispuolen julkisivujen linja. Näkymäkuva kohti suunnittelualueetta lännestä 2024.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutokseen liittyen on tehty maankäytösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Kirkkokatu 27
15140 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

Päivitetty 17.3.2026: Lisätty ehdotusvaiheen nähtävilläolon tiedot sekä tieto saaduista ehdotusvaiheen lausunnoista.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta
Kaavan nimi

Lahti
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: RENKOMÄEN (22.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 22069 TONTTIA 13

Täyttämispvm
26.11.2025

Hyväksymispvm
Hyväksyjä
Pysyvä kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

1,6123

Ehdotuspvm
Vireilletulosta ilm. pvm
Kunnan kaavatunnus
Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

398A2924
1,6123

Ranta-asemakaava
Rakennuspaikat [lkm]
Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]
Omarantaiset
Omarantaiset

Ei-omarantaiset
Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,6123	100,00	6680	0,41	0,0000	2080
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6123	100,0	6680	0,41	0,0000	2080
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,6123	100,00	6680	0,41	0,0000	2080
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6123	100,0	6680	0,41	0,0000	2080
KL-14	1,6123	100,0	6680	0,41	0,0000	2080
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						