

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 15.10.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.10.2026

Asemakaavaehdotus A-2929 sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-26-96 (Otavantien länsipuoli, Renkomäki)

259/10.02.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnitteluinsinööri Carita Uronen, p. 044 416 3502

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen, p. 040 8338 675

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen A-2929 sekä tonttijakoehdotuksen M-26-96 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen A-2929 sekä siihen liittyvän tonttijakoehdotuksen M-26-96.”

Perusteluosa

Suunnittelualue sijaitsee Renkomäen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisesta Orimattilankadun varren yksityisiin asuttuihin tiloihin, lännestä rakentamattomaan

rivitalotonttiin, etelässä peltoon ja idässä asemakaavoittamattomaan omakotialueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria, josta kaupunki omistaa 3,66 hehtaaria. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa uusia rivitalotontteja ja kytkettyjen pientalojen tontteja. Otavantien pohjoisosa kaavoitetaan katualueeksi.

Kaava-alue sijoittuu Orimattilankadun ja Otavantien risteykseen. Suunnittelualue on tällä hetkellä maa- ja metsätalousaluetta. Kaupungin omistama alue on metsää, jota on hakattu eri aikoina 2000-luvun aikana. Alueella tehdyn luontoselvityksen (WSP 2025) mukaan alueella ei ole monimuotoisuuden kannalta arvokkaita luontotyyppejä. Selvityksessä alueella havaittiin lepakoiden saalistusalue, joka huomioitiin asemakaavassa osoittamalla alue lähivirkistysalueeksi.

Suunnittelualue on I-luokan vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Renkomäen soraharjun eteläpuolella sijaitsevan suunnittelualueen maaperä on hiekkaa ja maaston laskeutuessa vaihtuu saveksi. Suunnittelualueelle tehtiin rakennettavuusselvitys kesällä 2026. Alueella ei todettu maakairauksissa merkkejä orsivedestä eikä paineellisesta pohjavedestä.

Suunnittelualueelle on tehty katujen yleissuunnitelmat Orimattilankadun pyörätien, Otavantien ja uuden asuinalueen tonttikadun osalta. Tavoitteena oli parantaa liikenneturvallisuutta mm. loiventamalla Otavantien jyrkkää nousua Orimattilankadulle. Orimattilankadun varren pyörätietä on tarkoitus leventää vastaamaan pyöräilyn pääreitit vaatimuksia.

Asemakaavalla alueelle muodostuu yhteensä viisi rivitalotonttia ja kytkettyjen pientalojen tonttia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4485 k-m². Asuinalueelle on osoitettu kolme lähivirkistysaluetta. Olemassa oleva asuttu tila osoitetaan erillispientalotontiksi. Otavantie osoitetaan katualueeksi. Alueelle on osoitettu yksi uusi tonttikatu, Atlaskatu. Asemakaavassa määrätään julkisivuista, leikki- tai oleskelualueista, autopaikoista, istutettavista alueista ja säilytettävästä

kasvillisuudesta, viherkertoimesta, lepakoiden huomioimisesta valaistuksessa, pohjaveden suojelusta ja hulevesien käsittelystä.

Kaupungin strategian (2025) mukaisesti kaava tukee luonnon monimuotoisuutta, kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset, kaava edistää kestäväää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta ja kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön. Kielteiset vaikutukset muodostuvat rakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän lisääntymisestä. Kaavan toteutuminen tuo lisää asuntoja palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu Planect-työkalun avulla. Ilmastovaikutusten tarkastelun perusteella hankkeen merkittävimmät kasvihuonekaasupäästöt syntyvät rakentamisvaiheessa, erityisesti esirakentamisesta ja alueen infrastruktuurin toteuttamisesta.

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Metsän vanhin osa säilyy luonnontilaisena metsänä, joka on III-luokan lepakoiden saalistusalue. Asemakaavassa on määrätty metsään rajautuvien tonttien ulkovalaistuksesta siten, että ne eivät aiheuta häiriötä lepakoille.

Maankäytön muutosten vaikutukset eläinten liikkumiseen arvioidaan vähäisiksi, koska lajien käytettävissä on runsaasti vastaavia elinympäristöjä lähialueella. Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset ekologiseen verkostoon arvioidaan vähäisiksi.

Kaavan toteutuminen parantaa liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta. Otavantie suunnitellaan kaduksi, linjausta muutetaan ja jyrkkyyttä loivennetaan erityisesti liittymäkohdassa Orimattilankatuun. Orimattilankadun liittymän ja

erityisesti pyörätien turvallisuus paranee, kun näkymäaluetta parannetaan ja jyrkkää nousua loivennetaan.

Asuinalueen toteutuminen vaikuttaa olemassa olevaan liikenneverkkoon lisääntyvän ajoneuvoliikenteen myötä. Liikenneympäristön suunnittelussa on kiinnitetty erityisesti huomiota kävely- ja pyöräilytien jatkuvuuteen sekä lasten turvallisiin koulumatkoihin.

Kaavataloudellisesti hanke on kaupungille edullinen, sillä tonttien luovutuksesta, kiinteistöveroista ja uusien asukkaiden verotuloista saatavat tulot ylittävät selvästi kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset, eikä alueella ole purku- tai pilaantuneiden maiden kunnostustarpeesta aiheutuvia merkittäviä lisäkuluja.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 6.3.2024 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 5.3.2026 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 5. –20.3.2026.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 8 kpl lausuntoja ja 2 kpl mielipiteitä. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lahti Energia Sähköverkko muistutti, että Otavantien länsireunassa sijaitsee maakaapeli, jonka siirto- tai suojaustarve on selvitettävä ennen kadun rakentamista.

Eteläinen kumppanuuspöytä piti luontoselvitystä laadukkaana ja muistutti, että alueen suunnittelussa tulee säilyttää riittävästi viherympäristöä ja luonnonläheisyyttä sekä varmistaa, että rakentaminen sopeutuu maisemaan ja rinneympäristöön. Kumppanuuspöytä pyysi myös huomioimaan Otavantien

linjauksen muuttamisen yhteydessä liittymisen parantamisen ja tien rakenteen vahvistamisen.

Lahden museot edellytti, että suunnittelualueelle tulee tehdä muinaisjäännösselvitys. Lisäksi AO-tontille tulee lisätä kaavamääräys kasvillisuuden säilymisestä sekä täydentää vaikutusten arviointia kulttuurimaiseman osalta. Suunnittelualueelle tehtiin arkeologinen inventointi syksyllä 2026. Alueelta ei löytynyt muinaismuistolain perusteella suojeltavia kohteita.

Rakennusvalvonta esitti muutoksia tonttien istutettavien alueen osien leveyksiin ja kaavamääräyksiin, leikki- tai oleskelualueen merkitsemistä tonteille, autokatosten merkitsemistä rakennusalueena tonteille sekä Atlaskadulle merkityn lumitilan poistamista. Lisäksi rakennusvalvonta kehotti rakennettavuusselvityksen laatimiseen. Rakennettavuusselvitys laadittiin suunnittelualueelle kesällä 2026.

Lahden ympäristöpalvelut suositteli, että kaavaan tulisi lisätä maininta vieraslajeja sisältävän maa-aineksen käsittelyrajoitteista ja -vaatimuksista. Ympäristöpalvelut piti hyvänä asiana, että kaava-alueen luontoselvityksessä todettu luokan III lepakkoalue säilytetään rakentamattomana ja huomioitu kaavassa valo-kaavamääräyksen avulla. Lisäksi ympäristöpalvelut esitti maalämpökaivojen rakennuskiellon liitettäväksi osaksi pv1- kaavamääräystä sekä Atlaskadulle osoitetun lumitilan poistamista.

Lupa- ja valvontavirasto totesi, että asemakaava on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen. LVV kehotti täydentämään vaikutusten arviointia ekologisten yhteyksien osalta. LVV esitti, että saven paksuus ja pohjaveden mahdollinen paineellisuus tulee selvittää ja asemakaavassa tulee antaa riittävät määräykset pohjaveden suojelusta. LVV esitti myös hulevesimääräyksiin muutoksia, jotka ovat huomattavasti tiukemmat, kuin mitä Lahdessa on ollut käytössä.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksella ja Päijät-Hämeen liitolla ei ollut lausuttavaa.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä.

Mielipiteessä 1 vaadittiin, että yksityisomistuksessa oleva viljelty pelto jätetään pois kaavasta. Yksityisen omistamat maa- ja metsätalouskäytössä olevat alueet jätetään pois asemakaavaehdotuksesta. Niiden maankäyttöä ohjaa edelleen yleiskaava, jossa ne on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Mielipiteessä 2 kritisoitiin alueen rakentamista ja luonnon hävittämistä.

Mielipiteessä vastustettiin, että Otavantiestä tulee pääkulkuväylä ja uuden tonttikadun sijoittumista. Mielipiteessä esitettiin, että uusi katu voitaisiin rakentaa Lakkitehtaantien kautta uudelle asuinalueelle.

Lausuntojen ja muistutusten sekä viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin pieniä muutoksia kaavamääräyksiin ja kaava-alue pieneni, kun yksityisessä omistuksessa oleva pelto jätettiin pois kaavaehdotuksesta.

Tonttijako

Asemakaavan yhteydessä tehdään tonttijako M-26-g6.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaava on kaupungin aloitteesta laadittu, joten siitä ei peritä maksuja.

Asemakaava ei vaadi maankäyttösopimusta.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/17, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje osallisille, ote pöytäkirjasta [REDACTED]

[REDACTED], kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, joiden osoite on tiedossa, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, joiden osoite on tiedossa, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirastolle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus, sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu