

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2875
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Näkkimistönkadun alueen länsipuoli, Näkkimistö II

1.12.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Aloite	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	8
3.3 Selvitykset.....	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	14
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	14
4.2 Asemakaavan tavoitteet	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Ensimmäinen luonnosvaiheen kuuleminen syksy 2024	15
4.5 Toinen luonnosvaiheen kuuleminen syksy 2025	19
4.6 Asemakaavaehdotus 2025	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1 Kaavan rakenne.....	25
5.2 Kaavan mitoitus.....	25
5.3 Kaavatalous.....	26
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.5 Yleiskaavan mukaisuus	29
5.6 Nimistö.....	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	29

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan tilaa/tilan osaa RN:o 3:41 ja 5:23

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelin 22236 tonttia 10 ja korttelin 22237 tonttia 14 sekä lähivirkistys- ja katualueita

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan korttelit 22090–22107, korttelin 22236 tontti 12, korttelin 22237 tontit 15, 16 ja 17, korttelin 22256 tontti 7 sekä lähivirkistys- ja katualueet

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

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.



Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on suunnitella uutta omakotitaloaluetta aiemmin Näkkimistönkadun ympärille kaavoitetun asuinalueen jatkoksi.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

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 18.9.2026). 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. Asukkaita 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.

2.4 Asemakaavan kuvaus

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 erillispientalonteille 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 Mustatiaisenkadun 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.

2.5 Asemakaavan toteutus

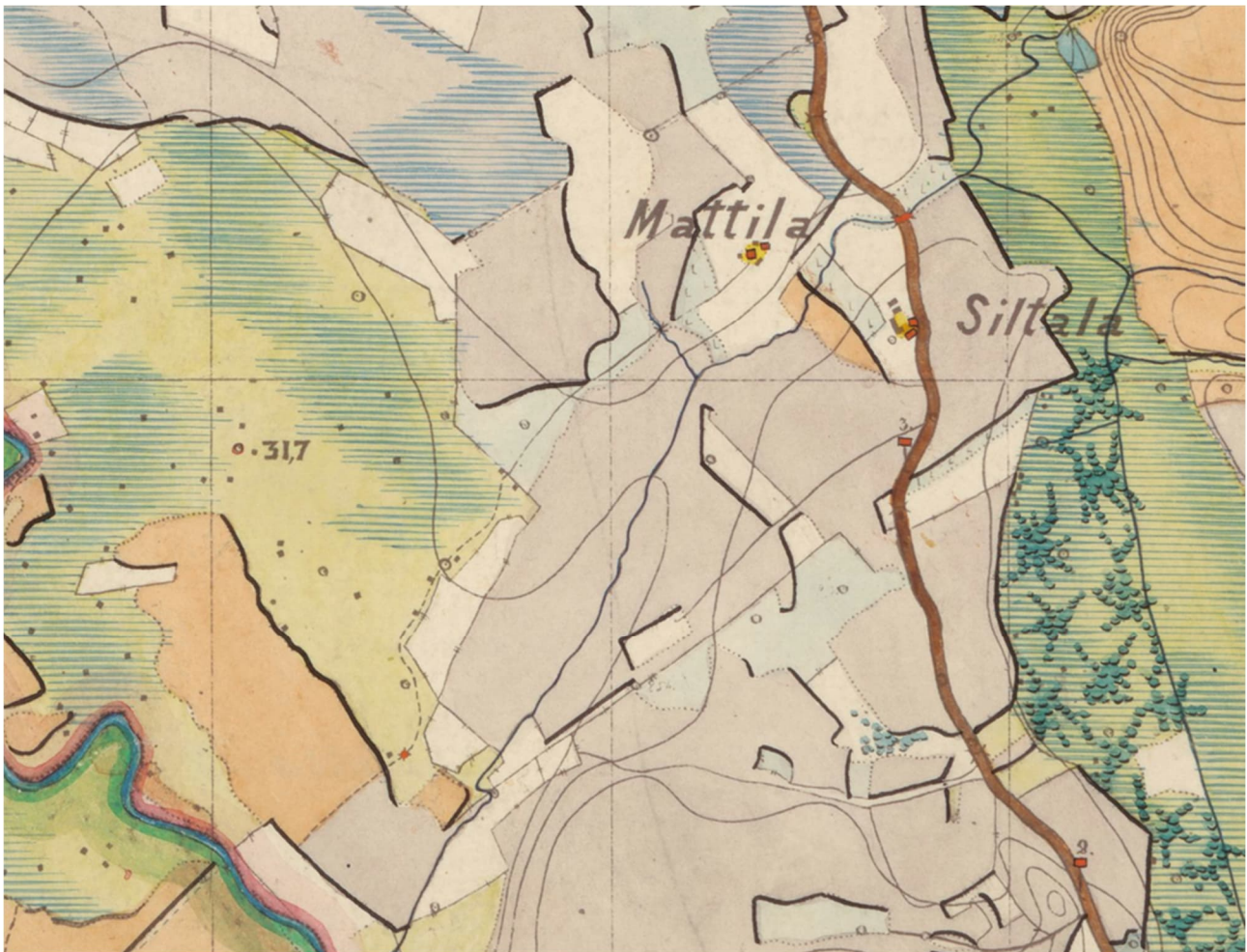
Asemakaava ja asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakennettavuustarkastelun mukaisesti alueella voidaan joutua toteuttamaan maaperän esikuormitusta ennen alueen rakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Renkomäen alue on asutushistorialtaan yksi Suomen vanhimmista asuinalueista. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kivistä asuinpaikkoja. Alueen itäpuolella kulkevan Orimattilankadun linjaus on merkittynä myös 1700-luvun lopulta peräisin olevassa Kuninkaan kartassa suurin piirtein nykyiselle paikalleen. Venäläisessä topografiakartassa (Senaatin kartta) vuodelta 1875 suunnittelualueelle merkityt peltoalueet (valkoinen), niityt (vihreä) ja havumetsät (violetti) noudattavat pitkälti nykytilannetta.



Ote Senaatin kartasta 1875.

Nykytilanne

Suunnittelualue on nykytilanteessa pääosin metsää ja peltoa. Alue rajautuu kaakkoispuolella Renkojokeen. Alueella on pelto- ja metsäteitä, jotka toimivat myös alueen asukkaiden virkistys- ja ulkoilureitteinä.

Maisema

Suunnittelualueella on maisemassa kauas näkyviä paikkoja laajojen peltoaukeiden vuoksi. Peltoaukeiden metsänreunat ovat maisemallisesti merkittäviä asioita.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on nykytilanteessa pääosin eri ikäistä metsää ja peltoa. Suunnittelualueen eteläpuolella on laaditun luontoselvityksen (FCG, 2023) mukaan luokkaan 2 kuuluva alue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä. Tähän alueeseen kuuluu alueelta rajattu lepakoiden tärkeä ruokailualue. Suunnittelualueen eteläpuolelta tunnistettiin myös luokkaan 4 kuuluva luonnon monimuotoisuutta tukeva alue, jonka huomioimisessa voidaan käyttää tapauskohtaista soveltamista. Selvitysalueella tähän

luokkaan kuuluu alueelta rajattu linnustoalue, jolla pesii muutamia uhanalaiseksi ja silmälläpidettäväksi luokiteltuja lintulajeja.

Lisäksi alueelle sijoittuu suojelullisesti arvokkaan kanahaukan pesäpaikka luokan 2 alueella, jonka lähiympäristön metsä suositellaan jätettäväksi nykytilaan vähintään noin viidenkymmenen metrin etäisyydellä pesäpuusta. Suunnittelualueelta ei rajattu arvokkaita luontotyyppikohteita tai löydetty liito-oravan asuttamia elinympäristöjä. Kaava ei ulotu luontoselvityksessä mainituille luokan 2 ja 4 alueille tai kanahaukan pesän suojaetäisyydelle.

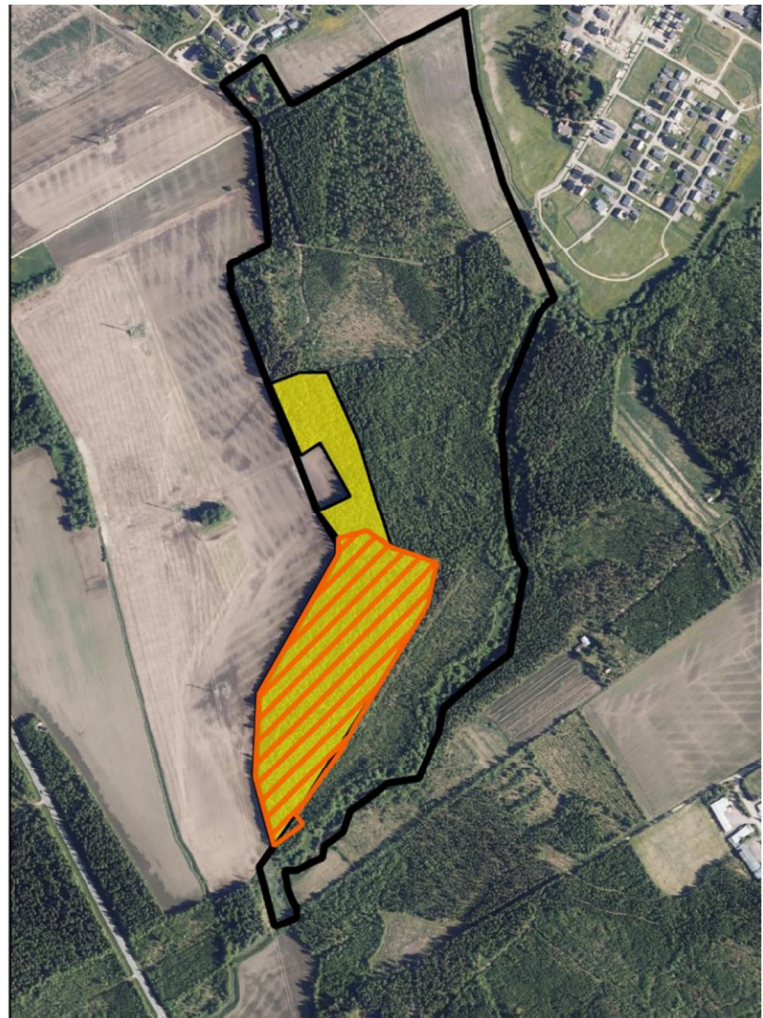
Arvokkaat luontokohteet

-  Luokka 2. Eryyisen tärkeät kohteet
-  Luokka 4. Monimuotoisuutta tukevat kohteet

 selvitysalue

Ortokuva © MML

0 100 200 m



Arvokkaat luontokohteet (Luontoselvitys 2023).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen luoteisosasta on purettu asuinrakennus ja siihen kuulunut talousrakennus.

Maaperä

Alueelle laaditun maaperäselvityksen (Insinööritoimisto Lepistö Oy, 2023) mukaan suunnittelualueella on noin 1,5–3,5 metriä syvä kuivakuorikerros, jonka alla on noin 5–20 metrin paksuudelta savea, sekä kerrallista savea ja silttiä. Saven ja kerrallisen saven ja siltin alapuolella on noin 2–4 metrin silttikerros, jonka alla on noin 0,1–2,3 metriä syvä, tiivis moreenikerros. Kallionpinta laskee alueen alla syväälle, eikä sitä ole varmistettu porakonekairauksilla. Maanvarainen perustaminen on tehtyjen tutkimusten perusteella mahdollista puurunkoisille pientaloille koko suunnittelualueella. Geotekninen kantavuus vaihtelee välillä 50–80 kN/m². Kuivakuorta ei saa läpäistä.

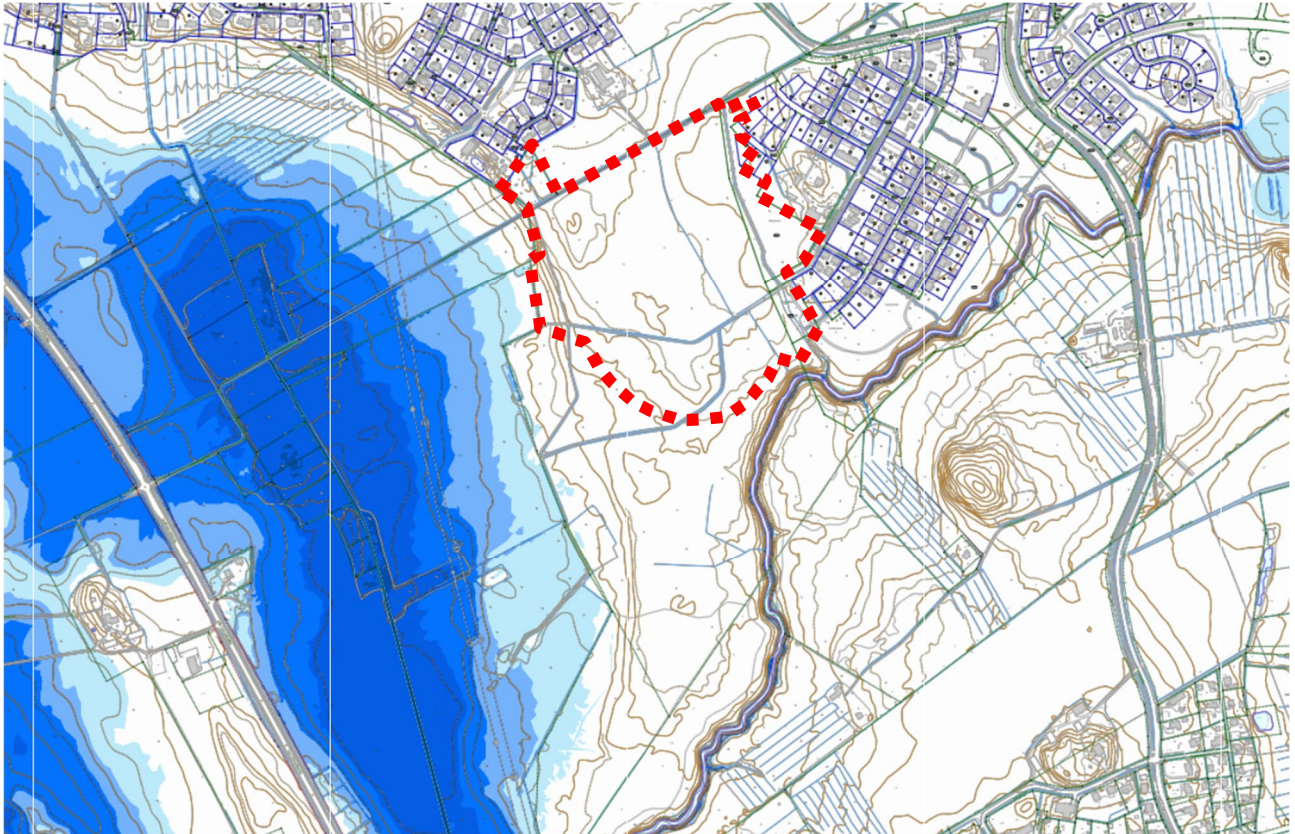
Muinaisjäännös

Suunnittelualueen luoteisosassa on historiallisen ajan kiinteä muinaisjäännös (1000054123, Rekola, työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilu).

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Alueelle tehdyn pohjavesiselvityksen (Ramboll, 2023) mukaan pohjavesi on koko alueella paineellista. Pohjaveden painetaso on koko suunnittelualueella lähellä maanpintaa noin 1–2 metrin syvyydessä.

Läheisen Porvoonjoen alue on tulvaherkkää aluetta. Porvoonjoen tulvakartoituksessa (2009) on Renkojoen tulvimisesta todettu aiheutuvan vaaraa suunnittelualueen länsipuolella olevalle peltoalueelle. Alueen hulevedet laskevat Renkojokeen ja edelleen Porvoonjokeen.



Ote Porvoonjoen tulvakartasta (HQ 1/1000, toistuvuusaika kerran tuhannessa vuodessa) ja suunnittelualueen alustava raja-
jaus. Kuvassa näkyvät Renkojoen sekä Porvoonjoen tulva-alueet.

Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Uusi Orimattilantie (mt 167), itäpuolella Orimattilankatu ja pohjoispuolella Renkomäen väylä, johon suunnittelualue liikenteellisesti tukeutuu Näkkimistönkadun kautta. Nykytilanteessa suunnittelualueella ei ole rakennettuja katualueita, vaan tarkoituksena on jatkaa Näkkimistönkatua suunnittelualueelle. Alueella on pelto- ja metsäiteitä.

Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat Orimattilankadulla ja Renkomäen väylällä.

Nykytilanteessa Näkkimistönkadulla on ajoradasta erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä, muuten ympäröivällä alueella liikutaan sekaliikenteenä ajoradalla (Liikenneselvitys 2025).

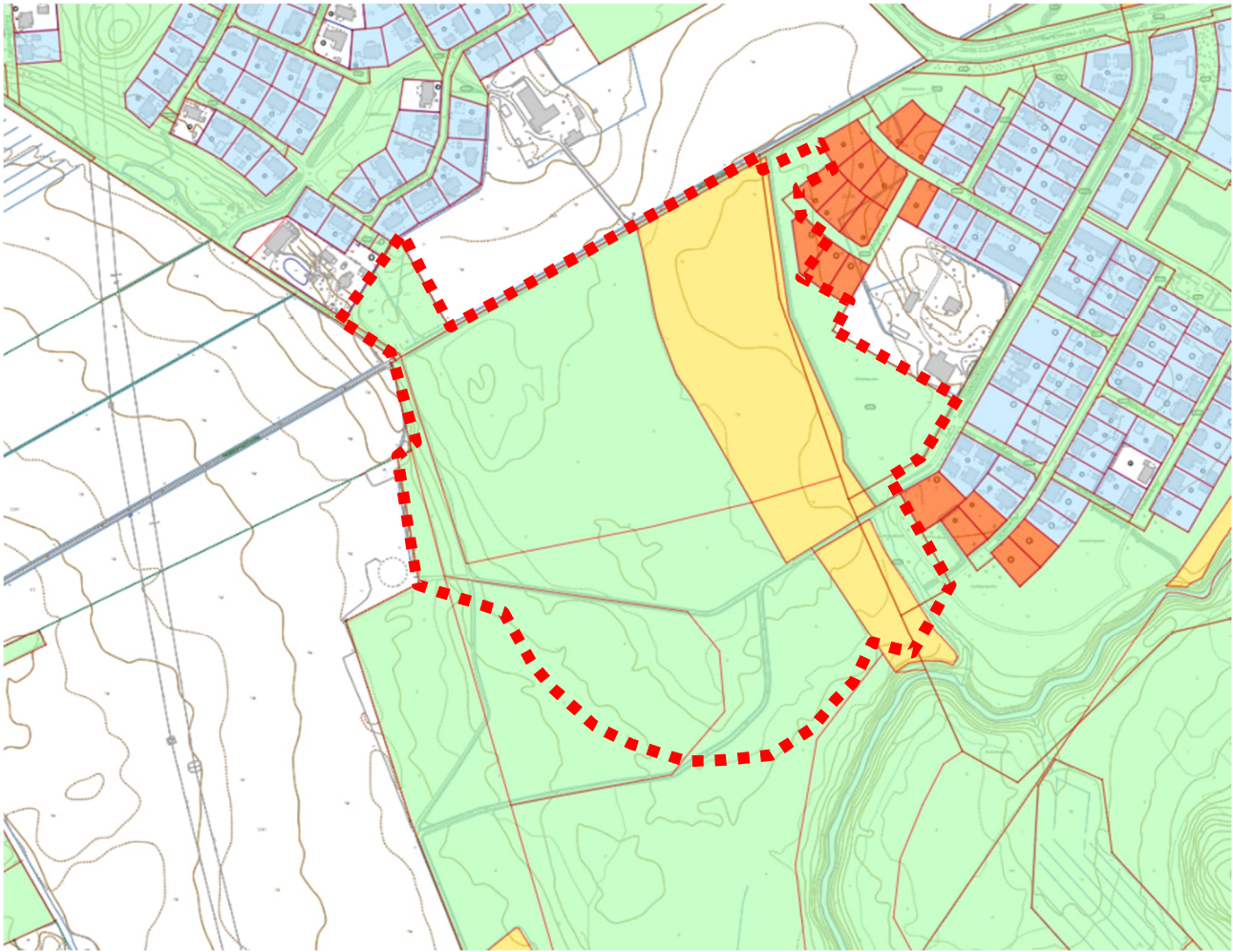
Lahden kaupunki on vuosien varrella tehnyt liikennelaskentoja Renkomäen alueella. Keskiarkivuorokausiliikennemäärä Näkkimistönkadulla on ollut 588 ajoneuvoa ja Renkomäen väylän itäpäässä 780 ajoneuvoa. (Liikenneselvitys 2025)

Melu

Suunnittelualueelle ei kantaudu ohjearvojen yltävää liikennemelua Uudelta Orimattilantieltä (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys, 2022, kansalliset luvut).

Maanomistus

Lahden kaupunki omistaa suunnittelualueen kokonaisuudessaan. Alueen peltoja on vuokrattu.



Ote maanomistuskartasta sekä suunnittelualan alustava rajausta (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, sininen=vuokrattu tontti, keltainen=vuokrattu pelto, punainen=tonttivaranto).

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

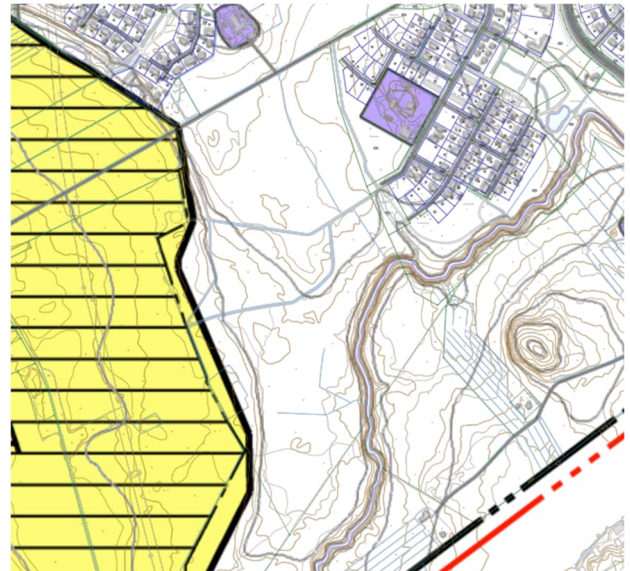
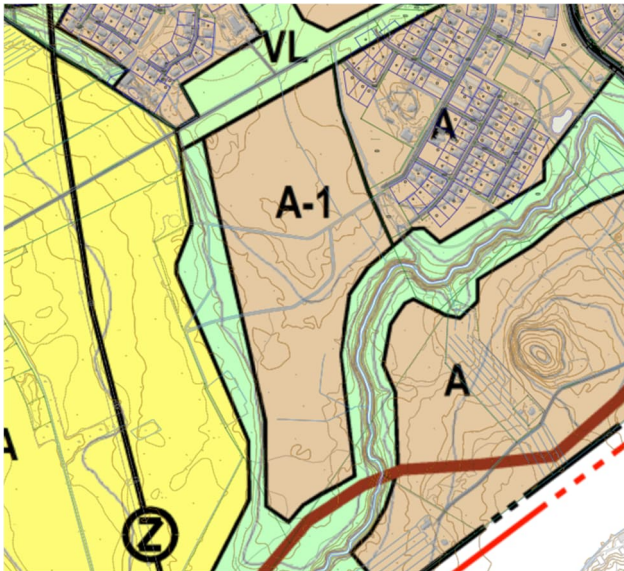
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnitteluala on kokonaisuudessaan merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnitteluala on merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka).

Yleiskaava

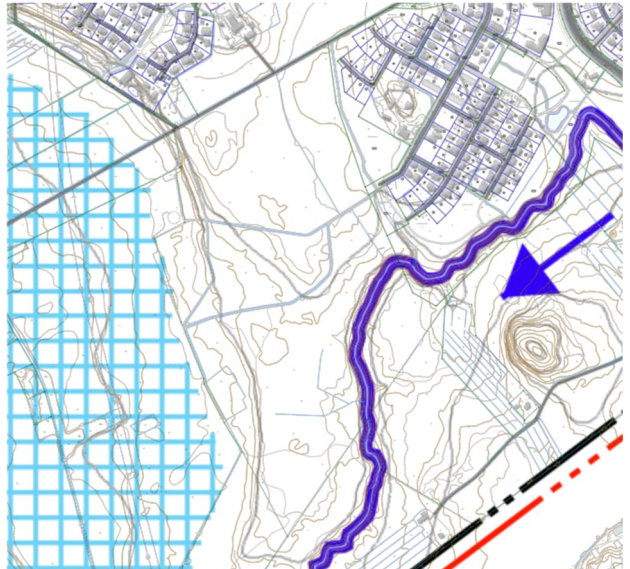
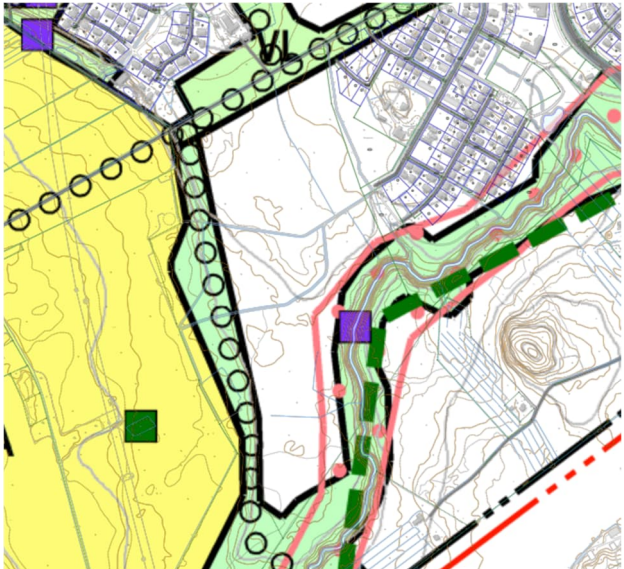
Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Suunnitteluala on osoitettu yleiskaavassa asuinalueeksi (A-1). Yleiskaavan mukaan asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisäksi ja turvalliseksi sekä kaupunkiluonnoltaan monipuoliseksi. Viheralueiden sijoittelussa tulee kiinnittää huomiota niiden määrään ja saatavuuteen kävellessä ja pyöräillen. Viheralueet tulee yleiskaavan mukaan suunnitella sijainniltaan ja kooltaan täydentämään laajempaa viheralueverkostoa ja ekologisia yhteyksiä.

Yleiskaavassa suunnittelualan länsipuolella oleva peltoalue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi sekä vesistötulvavaara-alueeksi. Läheiset Rekolan ja Siltalan tilat ovat paikallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

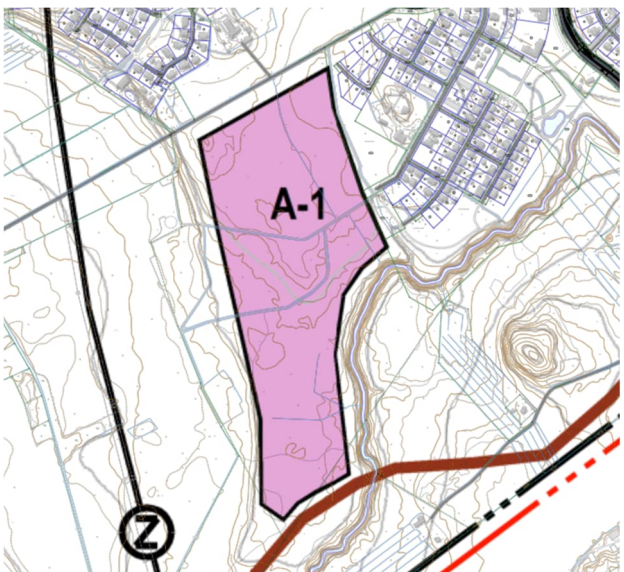
Suunnittelualuetta kiertävät viheralueet ja ulkoilureitit. Renkojoki on osa merkittävää luontoverkostoa sekä merkittävä hulevesien purku-uoma. Kaava-alueella koskee yleiskaavamerkintä, jonka mukaan sitä voidaan käyttää maarakentamisen lyhytaikaisena varastointialueena ennen alueen loppukäyttöä. Suunnitteluala sijoittuu osin yleiskaavan mukaisen kestävä liikkuemisen vyöhykkeen ulkopuolelle. Suunnittelualan eteläpuolelle on osoitettu uusi katu-yhteyksivarausta Uudelta Orimattilantieltä Orimattilankadulle.



Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kestävä yhdyskuntarakenne" ja "Kulttuuriympäristö".



Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Luonto- ja viherympäristö" ja "Vesiensuojelu ja -hallinta".



Otteet yleiskaavan Y-205 teemakartoista "Kiertotalous" ja "Kestävä liikkuminen".

Asemakaava

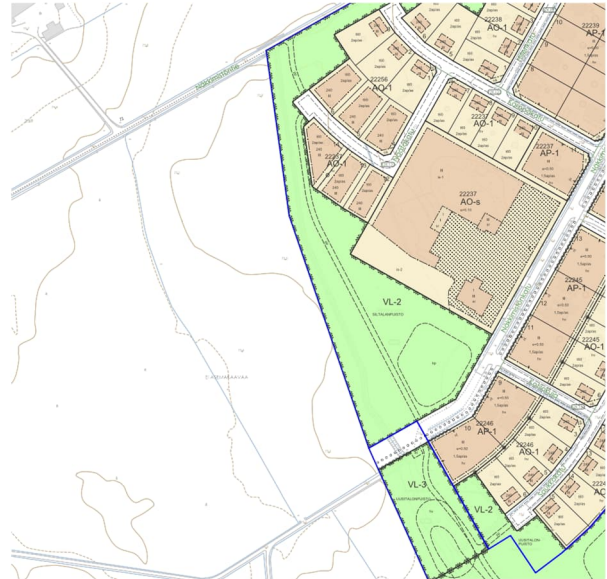
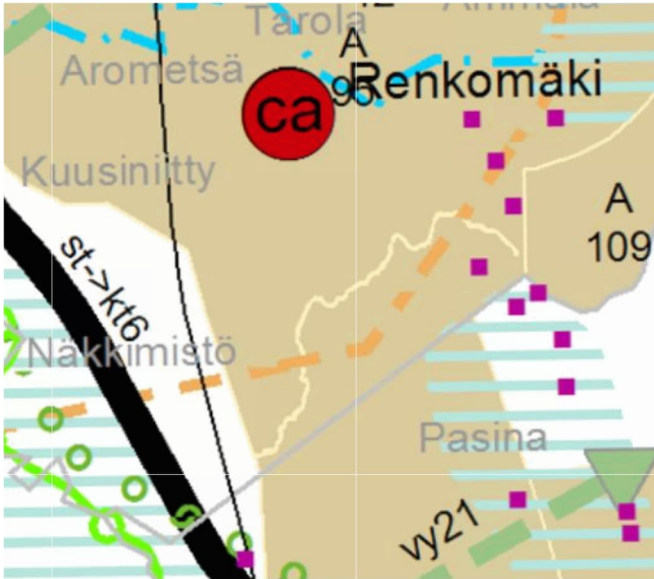
Suunnittelualueen itäosassa Näkkimistönkadun eteläpuolella on voimassa vuonna 2012 vahvistunut asemakaava A-2510 ja Näkkimistönkadun pohjoispuolella vuonna 2014 vahvistunut asemakaava A-2570. Suunnittelualueen luoteiskärjessä on vuonna 2017 lainvoiman saanut asemakaava A-2667. Muilta osin suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.

Rakennusjärjestys

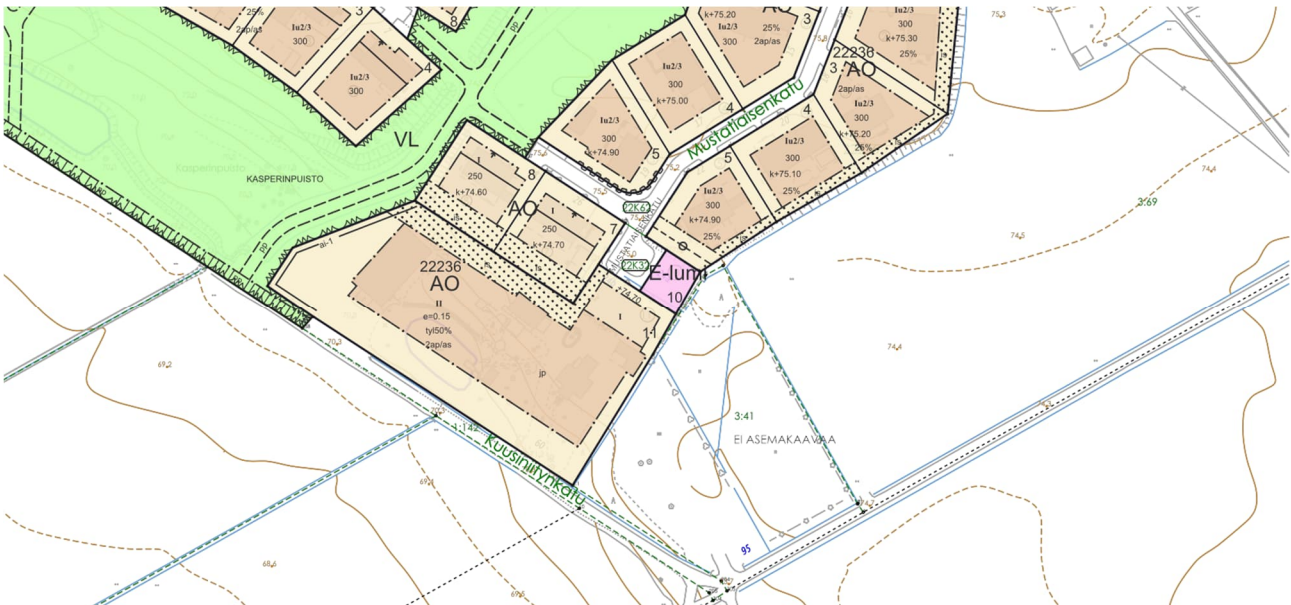
Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2026.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista 11.10.2024. Pohjakartta täyttää AKL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.



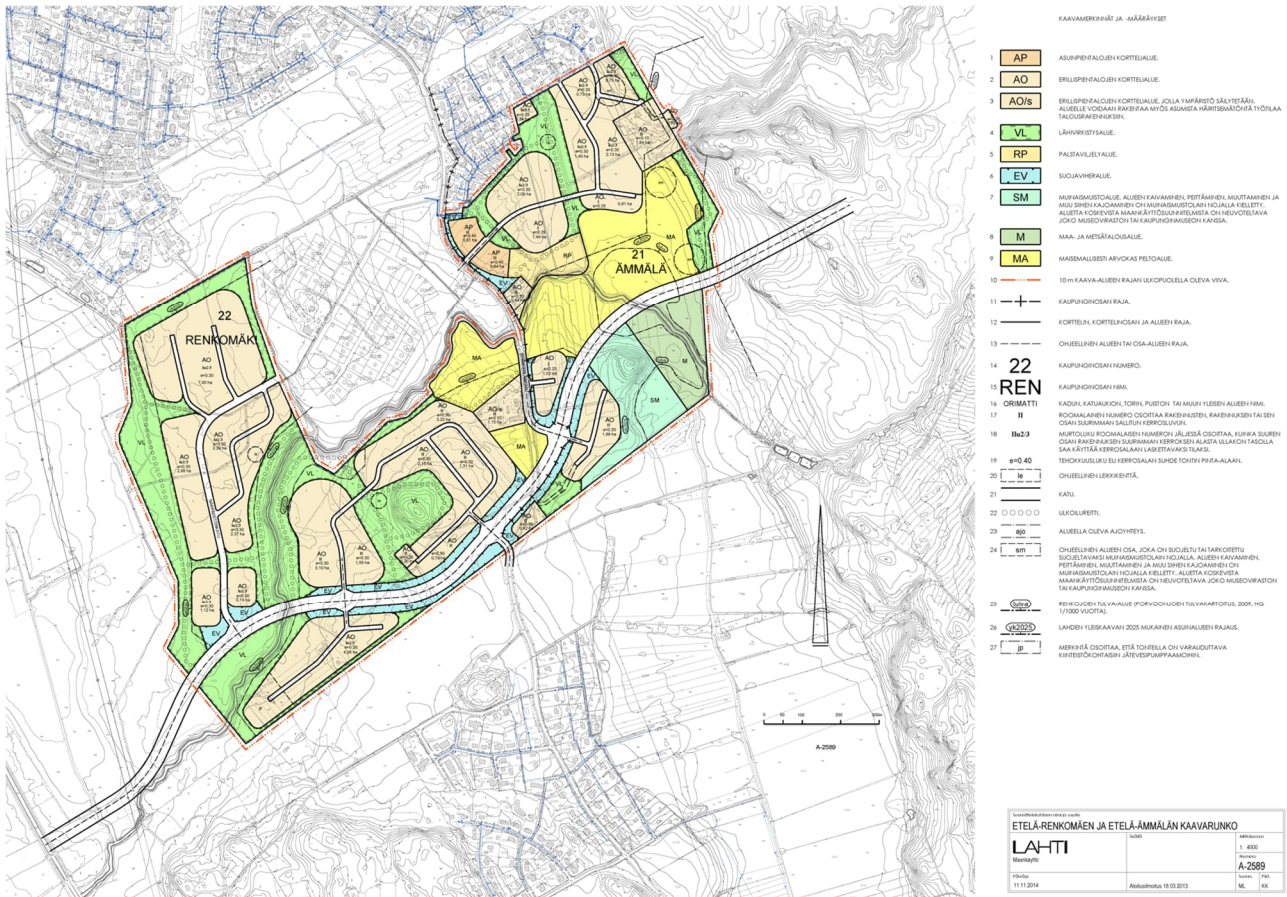
Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueen itäosassa.



Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueen luoteisosassa

Kaavarunko

Suunnittelualue sisältyy vuonna 2014 laadittuun Etelä-Renkomäen ja Etelä-Ämmälän kaavarunkoon. Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavataso. Kaavarungossa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO) Näkkimistönkadun jatkeen ympärille. Kaavarungossa on esitetty uusi katuyhteys Uuden Orimattilantien ja Orimattilankadun välille suunnittelualueen eteläpuolelle.

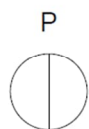


Etelä-Renkomäen ja Etelä-Ämmälän kaavarunko 2014.

Katujen yleissuunnitelma

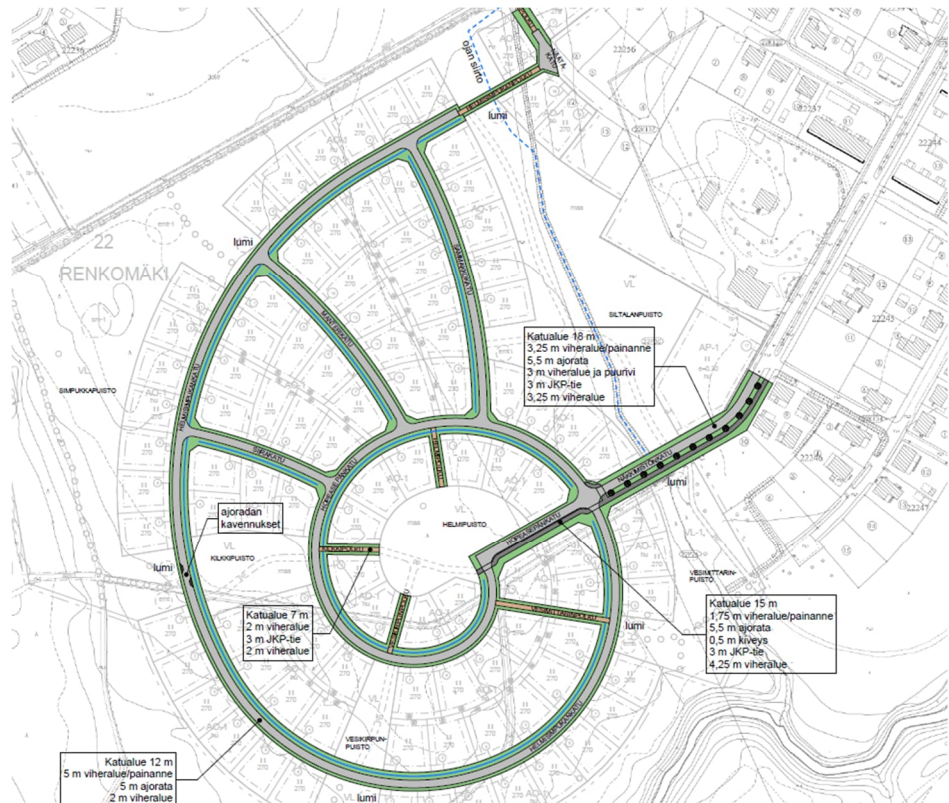
Suunnittelualuetta koskien on 1.12.2025 laadittu katujen yleissuunnitelma, jossa esitetään katualueiden käytön periaatteet ja mitoitus.

Lahti



-
- Ajoinnattu
 Yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie
 Kiveys
 Jalankulku ja pyörätie, kivituhka
 Viheralue
 Pölynne
 Puuviiva

KATUJEN YLEISSUUNNITELMA
Liikennesuunnittelu
Tuula Salminen
1:2000 (A3)
1.12.2025



Suunnittelualuetta koskeva katujen yleissuunnitelma 2025.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä:

Selvitys	Keskeinen sisältö
Luontoselvitys, FCG (2023)	Selvitys sisältää luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen, liito-oravaselvityksen, pesimälinnustoselvityksen sekä lepakkoselvityksen suunnittelualueelle. Selvitystyössä määriteltiin luokkiin 2 (erityisen tärkeä) ja 4 (muu huomionarvoinen) kuuluvat alueet. Alueelta löydettiin kanahaukan pesäpaikka luokan 2 alueella, jonka lähiympäristön metsä suositellaan jätettäväksi nykytilaan vähintään noin viidenkymmenen metrin etäisyydellä pesäpuusta.
Maaperäselvitys ja perustamistapalausunto, Insinööri-toimisto Lepistö Oy (2023)	Selvityksessä on kuvattu suunnittelualan maaperä sekä annettu suosituksia ja rajoituksia rakennusten perustamistapaan liittyen. Suunnittelualue on selvityksessä jaettu kolmeen rakennettavuusalueeseen, joiden geotekninen kantavuus vaihtelee välillä 50–80 kN/m ² .
Pohjavesiselvitys, Ramboll (2023)	Suunnittelualueelle on asennettu kolme pohjaveden tarkkailuputkea. Pohjaveden on selvityksessä todettu olevan koko alueella paineellista. Pohjaveden pinnan painetaso esiintyy maanpinnantason alapuolella keskimäärin 1–2 metrin syvyydessä.
Arkeologinen inventointi, Maanala Oy (2024)	Inventoinnissa alueella todettiin yksi historiallisen ajan hiilimiilu (Rekola). Kohteelle ehdotetaan statukseksi kiinteä muinaisjäänös. Kohde sijoittuu kaava-alueen luoteisosaan ja se on osoitettu kaavaan sm-1 -merkinnällä.
Rakennettavuustarkastelu, Insinööri-toimisto Lepistö Oy (2025)	Selvityksen mukaan kaikki alueella olevat savikerroksen läpäisseet kairausreiät muodostavat riskin paineellisen veden purkautumiselle ja tämän vuoksi ei rakentamista eikä kunnallisteknisiä kaivantoja suositella tehtyjen syvien kairauksen kohdalle. Tarkastelun perusteella rakentamista ei suositella myöskään korkeusaseman +72 m mpy alapuolisille alueille lainkaan.
Liikenneselvitys, liikennesuunnittelu (2025)	Selvityksessä arvioidaan kaavan mukaisen toteutuneen tilanteen aiheuttamia liikennemääriä eri vuorokaudenajankohtina. Selvityksen mukaan liikennemäärä Näkkimistönkadun Renkomäen väylän puoleisessa päässä arkisin tulee olemaan arviolta noin 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun lasketaan yhteen nykyinen liikenne ja uuden alueen tuottama liikenne. Liikenne on suurimmillaan aamu- ja iltahuipputuntien aikana: aamulla klo 7–8 noin 140 ajoneuvoa ja illalla klo 16–17 noin 170 ajoneuvoa, määrissä on molemmat suunnat (tuleva ja lähtevä) yhteensä. Kevään liikennelaskennan yhteydessä mitattiin myös ajoneuvojen nopeuksia, kadun keskinopeus on 28 km/h eli nopeusrajoitusta noudatetaan hyvin.

Suunnittelualuetta koskien laadittuja selvityksiä sekä niiden sisällön lyhyt kuvaus.

Suunnittelualuetta koskien on tehty mm. myös seuraavia selvityksiä, suunnitelmia ja inventointeja:

- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (2022)
- Rakennettavuusselvitys (kaavarunko), Geo-Ykkönen Oy (2014)
- Liikennetarkastelu. Miekkiö-Renkomäki-Ämmälä -osayleiskaava, Pöyry Finland Oy (2010)
- Porvoonjoen tulvakartoitus, Ympäristötekniikan insinööri-toimisto Jami Aho (2009)
- Renkomäen osayleiskaava-alueen luonto ja maisema, Ympäristösuunnittelu OK, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy (2007)
- Luonnon eudaimonisten hyvinvointivaikutusten operationalisointi kaupunkisuunnittelussa -työpajan tulokset koskien Näkkimistö II -kaavaa (Joha Järekar, 2025)



Näkymä suunnittelualueelle nykyisen Näkkimistönkadun päästä kohti länttä.



Näkymä suunnittelualueelle Näkkimistöntieltä kohti itää.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on suunnitella uutta omakotitaloaluetta aiemmin Näkkimistönkadun ympärille kaavoitetun asuinalueen jatkoksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset (AKL 62 §)

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

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat ja muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Lahden kaupunkisuunnittelu
- Lahden kaupunkitekniikka
- Lahden rakennus- ja ympäristövalvonta / rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Lahden museot
- Orimattilan kaupunki
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Salpakierto Oy
- Salpamaa Oy
- Posti
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Digita
- Salpausselän luonnonystävät ry
- Eteläinen kumppanuuspöytä

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 13.4.2022 erillisellä kuulutuksella. Kaavahanke on sisältynyt kaupungin vuosien 2023–2025 kaavoituskatsauksiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

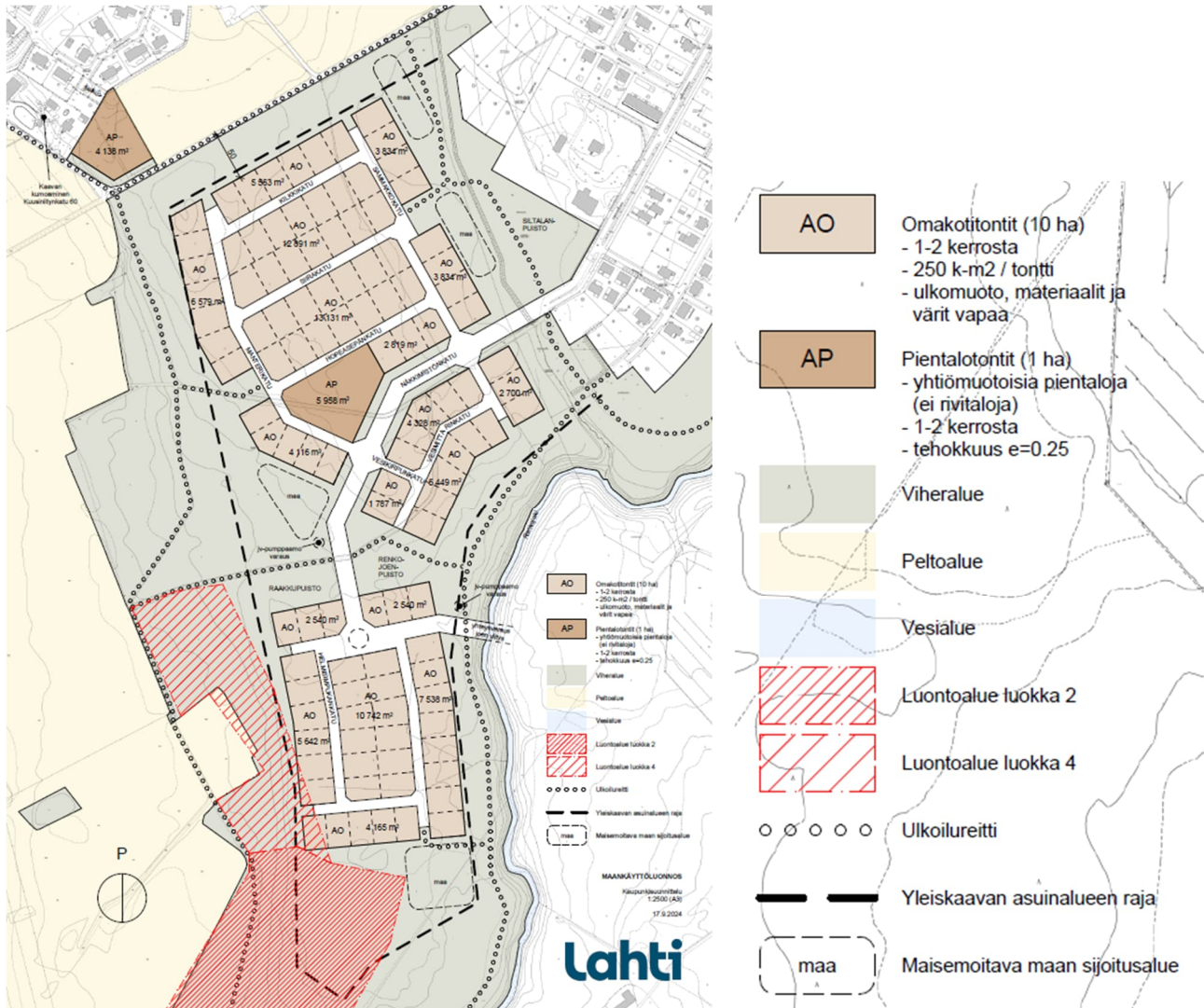
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.4.2022 (päivitetty 18.9.2026). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 26.9.–24.10.2024. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 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.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa. Kaavahanketta on käsitelty 18.9.2024 kaupunkisuunnittelun ja ELY-keskusten yhteisessä kaavaneuvottelussa. Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta sekä Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukselta.

4.4 Ensimmäinen luonnosvaiheen kuuleminen syksy 2024

Maankäyttöluonnos oli ensimmäisen kerran kuultavana 26.9.-24.10.2024. Luonnoksessa uudet omakotitontit jaettiin kahteen aluekokonaisuuteen, joiden väliin ja ympärille jätettiin viheralueita sekä ulkoilureittejä. Uudet korttelialueet eivät ulottuneet aiemmin rakentuneeseen Näkkimistö I -alueeseen kiinni vaan työntyivät etelämmäs kohti luontoselvityksessä mainittuja arvokkaita alueita. Luonnoksessa oli esitetty yhteysvaraus Renkojen ylitse kohti itää. Uusia omakotitontteja luonnoksessa oli yhteensä 111 kpl.



Ensimmäinen maankäyttöluonnos syksy 2024.

Ensimmäisen luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Ensimmäisestä maankäyttöluonnoksesta 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 lähiluontosensa 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, luontoposiitivisuuden sekä hiilineutraalisuuden osalta. Lisäksi osalliset jättivät runsaasti kommentteja 2.10.2024 järjestetyn asukastilaisuuden yhteydessä ja digitaalisesti OmaLahti-verkkosivustolla.

Seuraavassa on kooste ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista viranomaislausunnoista lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
ELY-keskus	Yleiskaavan mukaisuus (tieyhteys Uuden Orimattilantien ja Orimattilankadun välillä) sekä suhde uuteen yleiskaavaan Y-205 on varmistettava. Luontoarvot tulee huomioida kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä sekä kaavan vaikutusten arvioinnissa. Mahdollinen Renkojen ylitys edellyttää tarkempaa vaikutusten arviointia. Lahokaviosammalen havaintopaikkaa ei ole osoitettu selvityksessä. Paineelliseen pohjaveteen on kiinnitettävä suurta huomiota ja kaavaan on lisättävä sen purkautumisen estämistä koskevat kaavamääräykset. Liikenteellisiä vaikutuksia sekä suhtautumista Porvoonjoen tulva-alueeseen tulee arvioida tarkemmin. Hulevesien hallinnan osalta tulee esittää riittävät kaavamääräykset. Ilmastovaikutukset ovat yksi lain mukaisista arvioitavista vaikutuksista.	Kaavaluonnosta on muutettu keskittämällä korttelialueita pohjoisemmaksi siten, että eteläosan vanhimmat ja virkistyskäytön kannalta tärkeimmät metsäalueet voidaan jättää rakentamisen ulkopuolelle. Kaavaratkaisun yleiskaavan mukaisuutta on arvioitu kaavaselostuksessa. Tunnistetut luontoarvot jäävät selkeästi kauemmas kaava-alueesta, eikä niitä ole sen vuoksi tarpeen huomioida kaavamääräyksiin. Renkojen ylitys on jätetty kaavasta pois. Lahokaviosammalen esiintymispaikka on kaavan korttelialueiden ulkopuolella selvitysalueen länsireunalla. Paineelliseen pohjaveteen liittyen on tehty lisäselvitys (Lepistö 2025) sekä huomioitu sen suositukset kaavassa. Kaavaa koskien on laadittu liikenneselvitys (2025). Tulva-aluetta, hulevesiä sekä ilmastovaikutuksia on arvioitu kaavan selostuksessa.
Lahden museot	Suunnittelualue on korkeutensa ja sijaintinsa puolesta potentiaalinen erityisesti kivi-kautisten kohteiden osalta. Museo edellyttää alueen muinaisjäännösinventointia.	Alueelle on tehty arkeologinen inventointi (2024) sekä merkitty löydetty kohde kaavakartalle (sm-1).
Lahti Energia Sähköverkko Oy	Lausunnossa on esitetty alustavat paikat kolmelle, tarvittavalle puistomuuntamolle.	Kaavaluonnosta on muutettu merkittävästi, mistä syystä pyydetään uusi lausunto asiasta.
Maisema-arkkitehti	Läjitettävien maa-alueiden osalta on tarpeen määritellä, mistä maa-ainekset tulevat sekä luiskien kaltevuudet tutkia tarkemmin. Maavallin, ojan ja ulkoilureitin yhteensovitus voi paikoin olla haastavaa. Tonteille on hyvä määrätä istutettavat alueet sekä suunnitella katualueiden viherkaistat tarkemmin.	Läjitettävät maa-ainekset ovat nimenomaisesti esirakentamisesta sekä katu- ja infrarakentamisesta syntyviä massoja, jolloin niiden suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kaupunki. Toimintojen yhteensovitus on tarkoitus tehdä viheralue-suunnitelmissa. Tonteille on osoitettu katujen varsille istutettavia alueita (pisterasteri) ja katualueille on laadittu yleissuunnitelma.
Rakennusvalvonta	Katualueita ja tontteja jouduttaneen kaikilla nostamaan, mistä syystä reuna-alueiden ja hulevesien käsittelyyn sekä tonttikorkeihin tulee kiinnittää huomiota. Tarvittavat hulevesirasitteet tulee osoittaa kaavassa. Maalämpökaivot on turvallisinta kieltää paineellisen pohjaveden vuoksi. Katujen mitoituksessa on tarpeen huomioida puurivin tilatarve. Alueen keskelle jäävän AP-tontin sijainti ei ole paras, jos se ei toteudu heti. Mustatiaisenskatuun liittyvä AP-tontti jää syr-	Alueelle on tarpeen tehdä tarkemmat esirakentamis-, hulevesi- ja katurakentamissuunnitelmat, missä korkoasemat määritellään tarkemmin. Kaavaan on lisätty maalämpökaivot huomioiva ja kellarit kieltävä määräys. Katupuiden tilatarve on otettu huomioon yleissuunnitelmassa. AP-tontti on poistettu alueen keskeltä. Kaavan luoteiskulman alue on pyritty ratkaisemaan ilman uutta katualuetta, mikä aiheuttaisi kaavataloudellisia ja vesihuoltoon liittyviä ongelmia. Kaavaluonnosta on muutettu keskittämällä

	jäiseksi ja liikenteellisesti hankalaksi. Eteläisempi aluekokonaisuus tulee liian lähelle luontoalueita ja Renkojokea. Liito-oravan kulkureitit tulee huomioida. Maa-aineksen sijoituspaikkojen osalta tulee tarkentaa, ketkä voivat sitä hyödyntää ja mikä niiden maisemoinnin aikataulu sekä geotekninen toteutettavuus on. Lumitilat on huomioitava. Kaavalla on syytä huomioida rakentamislain sallima luvasta vapautettu rakentaminen, jota on mahdollista kaavalla ohjata. Alueelle on tarpeen laatia sitova rakentamistapa-ohje, jolla ohjataan myös piha-alueiden rakentamista.	korttelialueita pohjoisemmaksi siten, että eteläosan vanhimmat ja virkistyskäytön kannalta tärkeimmät metsäalueet voidaan jättää rakentamisen ulkopuolelle. Liito-oravayhteys toteutuu kaavan eteläpuolella. Läjitetävät maa-ainekset ovat nimenomaisesti esirakentamisesta sekä katu- ja infrarakentamisesta syntyviä massoja, jolloin niiden suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kaupunki. Kaavaan on lisätty ohjeellisia lumitila-alueita. Kaavatyössä ei ole nähty tarpeelliseksi ohjata rakennusten ulkoasua tai tontinkäyttöä tarkemmin esimerkiksi rakentamistapaohjeilla. Alueen kaarevat kadut luovat riittävällä tavalla yhtenäistä ilmettä ja identiteettiä alueelle. Kaavaan on lisätty istutettavia alueita katujen varsille (pisterasteri).
Ympäristöpalvelut	Luokan 4 luontoalue esitetään jätettäväksi kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Alueen läpi kulkeva paikallinen ekologinen yhteys tulee huomioida. Ulkoilureittien valaisu ei ole lepakoiden vuoksi toivottavaa. Kaavassa on hyvä varata tilaa lumelle. Paineellinen pohjavesi voi vaikuttaa esimerkiksi maalämmön mahdollisuuteen alueella.	Kaavaluonnosta on muutettu keskittämällä korttelialueita pohjoisemmaksi siten, että eteläosan vanhimmat ja virkistyskäytön kannalta tärkeimmät metsäalueet voidaan jättää rakentamisen ulkopuolelle. Ekologinen yhteys toteutuu kaavan eteläpuolella. Ulkoilureitit (palloviiva) ovat lähtökohtaisesti valaisemattomia. Kaavaan on lisätty ohjeellisia lumitila-alueita. Kaavaan on lisätty maalämpökaivot huomioiva ja kellarit kieltävä määräys.
Digita Oy	Kaavaan tulisi varata tilavaraus tukiasemastolle. Paikkaa esitetään alueen keskelle.	Kaavaluonnosta on muutettu merkittävästi, mistä syystä pyydetään uusi lausunto asiasta.
DNA Tower Finland Oy	Alueelle tulee tehdä ohjeellinen varaus tukiasemastolle (esim. 42 m korkea masto), tarvittava maa-alue on n. 100–150 m². Paikkaa esitetään alueen itälaitaan.	Kaavaluonnosta on muutettu merkittävästi, mistä syystä pyydetään uusi lausunto asiasta.
Eteläinen kumppanuuspöytä	Lausunnossa todetaan, että uusien alueiden kaavoituksessa tulisi huomioida paremmin kaupungin omat tavoitteet luontokadon pysäyttämiseksi sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Lausunnossa tuodaan esille suunnittelualueeseen liittyviä arvoja ja todetaan, ettei kaavaluonnoksessa ole turvattu niitä tarpeeksi. Luontoposiitiivisuuden tavoittaminen edellyttää pelkkää luontoselvitystä enemmän toimia. Toisaalta lausunnossa nostetaan esille kaavoituksen yleiskaavan mukaisuus, maapolitiikan tavoitteet, taloudellisuus sekä omakotitonttien riittävyys. Tärkeää olisi määritellä ensin luontoposiitiivisuustiekartta, jotta se voidaan ottaa huomioon kaavoituksessa.	Kaavaluonnosta on muutettu keskittämällä korttelialueita pohjoisemmaksi siten, että eteläosan vanhimmat ja virkistyskäytön kannalta tärkeimmät metsäalueet voidaan jättää rakentamisen ulkopuolelle. Rakentaminen keskitetään pääosin peltoalueille ja lähemmäksi aiemmin rakennettua Näkkimistö I -aluetta sekä metsäalueille, jotka ovat iältään nuorempia tai joihin on aiemmin kohdistettu harvennushakkuita ja muita metsänhoitotoimia. Kaavatyön taustalla vaikuttavat myös maapolitiittiset tavoitteet, joiden mukaisesti kaupunki pyrkii kaavoittamaan uutta omakotitonttialuetta yleiskaavan mahdollistamalle sekä kaupungin omistamalle maa-alueelle.

Ensimmäisen luonnosvaiheen viranomaislausuntojen keskeinen sisältö sekä niiden huomioiminen kaavatyössä.

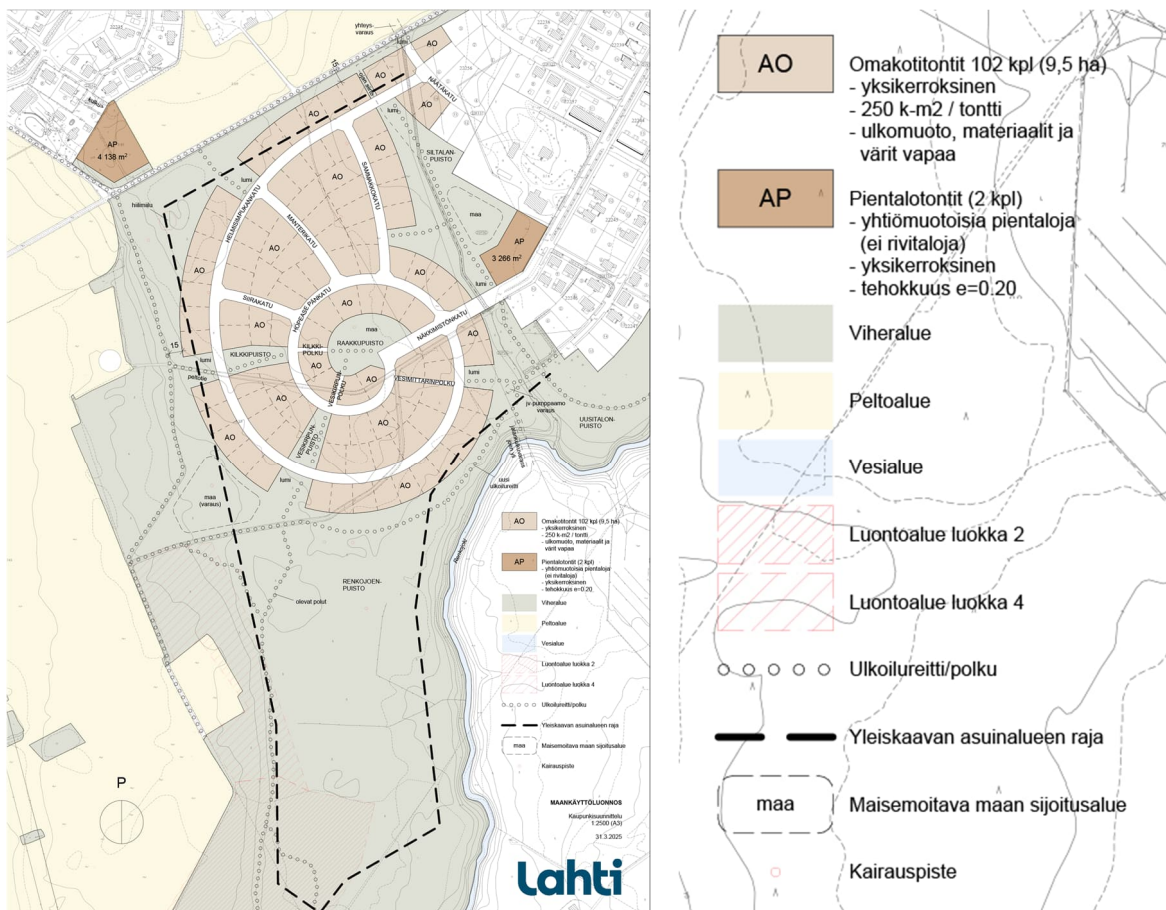
Kaavatyöstä saaduissa mielipiteissä, adressissa sekä verkkokyselyssä ja yleisötilaisuudessa saaduissa kommentteissa esiintyi kaksi pääteemaa, joista tärkein oli suunnittelualueen metsäalueiden merkitys luonnonarvojen sekä virkistyskäytön kannalta. Toinen pääteema oli liikenteen aiheuttama häiriö, turvallisuushaitta ja melu olevalle asuinalueelle. Myös kaupungin tonttitarve kyseenalaistettiin useammassa kannanotossa ja esitettiin alueiden kaavoittamista muualle, kuten peltoalueille metsän sijaan. Myös alueen paineellinen pohjavesi, geologiset arvot ja rakennettavuuteen liittyvät kysymykset nousivat esille.

Mielipiteissä ja yleisötilaisuudessa esitettiin myös ehdotuksia siitä, kuinka korttelialueita voisi siirtää ja tiivistää lähemmäksi aiemmin rakennettua Näkkimistö I -aluetta ja siten säästää eteläosan vanhimpia ja tärkeimpiä metsäalueita. Saadut luonnosvaiheen mielipiteet sekä adressi ovat kokonaisuudessaan kaavan liitteenä ilman henkilötietoja.

Ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset ja lisäykset kaavaan

Saadun palautteen sekä alueelle laaditun rakennettavuustarkastelun (Lepistö 2025) johdosta kaavaluonnosta on muutettu keskittämällä korttelialueita pohjoisemmaksi siten, että eteläosan vanhimmat ja virkistyskäytön kannalta tärkeimmät metsäalueet voidaan jättää rakentamisen ulkopuolelle. Muutettu luonnos sijoittuu osin peltoalueelle sekä sellaisille metsäalueille, joille on tehty aiemmin metsähakkuuta tai muita metsänhoitotoimia eivätkä siten ole enää täysin luonnontilaisia. Kaavan korttelialueiden alle jää silti jonkin verran metsäalueita, joilla on saatujen mielipiteiden perusteella virkistys- ja käyttöarvoa alueen asukkaille. Uusi kaavaluonnos työntyy lähemmäksi aiemmin rakennettua Näkkimistö I -aluetta siten, että Näätkadun päähän osoitetaan rakentamattoman korttelin yhteyteen uusia tontteja sekä muutetaan aiemmin kaavoitettujen tonttien rajoja. Muutetun luonnoksen hyvin tiivistä perusrakennetta pyritään häivyttämään alueen asukkaiden ja siellä liikkuvien ihmisten mittakaavassa kaarevien katujen ja säteittäisten viher- ja kulkuyhteyksien avulla.

Muutettu maankäyttöluonnos oli alueen asukkaiden kommentoitavana keväällä 2025 OmaLahti -verkkopalvelussa. Saaduista palautteissa osassa koettiin suunnitelman parantuneen aiempaan luonnosversioon verrattuna ja osassa koettiin, että suunnitelma on edelleen ristiriidassa luonnon arvon ja virkistyskäytön kanssa sekä vastustettiin kaavoitusta.

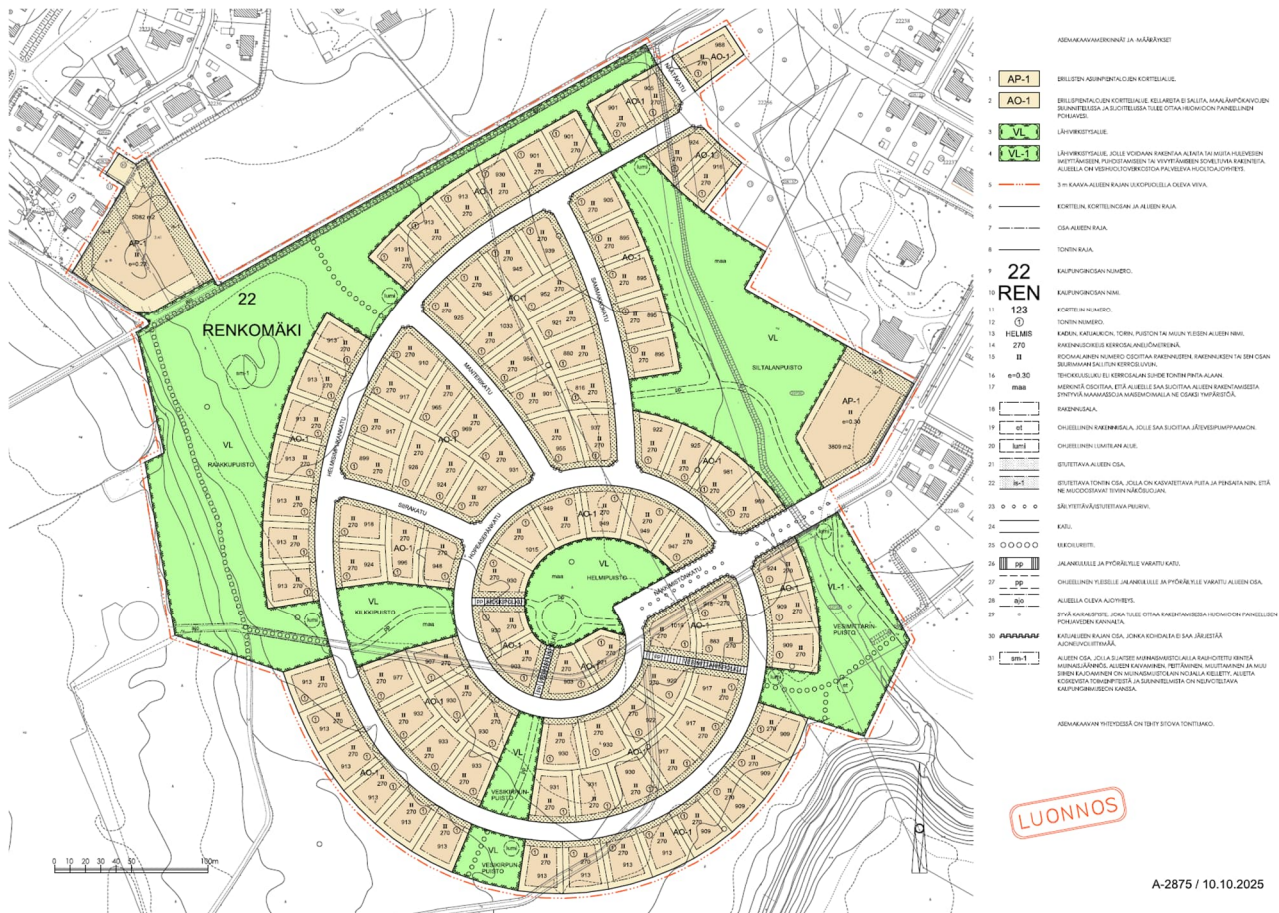


Muutettu maankäyttöluonnos kevät 2025.

4.5 Toinen luonnosvaiheen kuuleminen syksy 2025

Kaavaluonnos oli toisen kerran kuultavana 13.10.–27.10.2025. Kaavaluonnos pohjautui keväällä 2025 OmaLahti-verkkopalvelussa alueen asukkaille esiteltyyn, alustavaan maankäyttöluonnokseen.

Liikenteeseen liittyviin kysymyksiin oli vastattu laatimalla alueelle liikenneselvitys sekä katujen yleissuunnitelma. Liikenneselvityksen mukaisten tulosten perusteella on todettavissa, ettei suunniteltu tilanne kaikkien alueiden rakennuttua poikkea normaalista pientaloasuinalueiden katuverkon liikennemääristä ja ettei ruuhkia synny. Liikenneselvityksen mukaan toteutuneessa tilanteessa Näkkimistönkadun Renkomäen väylän puoleisessa päässä liikennettä on aamulla keskimäärin noin 2 ajoneuvoa minuutissa ja illalla keskimäärin noin 3 ajoneuvoa minuutissa, muina aikoina on hiljaisempaa. Liikennemäärään on laskettu mukaan Näkkimistö I ja II -alueet yhteensä. Uuden Orimattilantien liikennemelu ei ylitä suunnittelualueella sille asetettuja ohjearvoja (meluselvitys 2022).



A-2875 / 10.10.2025

Kaavaluonnos syksy 2025.

Toisen luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

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

Seuraavassa on kooste toisen luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista viranomaislausunnoista ja mielipiteistä lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
ELY-keskus	ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että tontit on sijoitettu verrattain ahtaasti ja uutta katualuetta osoitetaan runsaasti. Ka-	Tontteja on tiivistetty ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen, jotta eteläosan vanhimmat metsäalueet jäivät rakentamattomiksi. Tiiveyttä on pyritty häilyttämään kaarevien

dunpidon toimivuutta ja mm. lumen au-
rausta on syytä tarkastella. Katuliittymien
tutkiminen tarkemmin voi olla perusteltua.
Rakennustapaohje voidaan tehdä myös oh-
jeellisena, rakentamisen ohjaamisen tar-
peellisuutta on syytä pohtia. Liikenneselvitys
ei huomioi Näkkimistöntietä, mahdollinen
liikenteen lisäys sitä kautta Uudelle Orimat-
tilantielle on arvioitava. Tehdyt muutokset
ovat luonnonympäristön kannalta positiivi-
sia. Paineellinen pohjavesi on huomioitu riit-
tävästi. Maalämpökaivot tulisi kieltää koko-
naan. Syviä kairauspisteitä koskien esite-
tään määräykseen täydennyksiä. Porvoon-
joen tulviminen voi aiheuttaa merkittävää
haittaa kaava-alueelle. Hulevesien käsitte-
lyyn ei voi tarkemmin ottaa kantaa. Huleve-
sien hallintaan tulee esittää riittävät kaava-
määräykset. Hulevesiä ei saa johtaa maan-
tien sivuoihin. Ilmastovaikutusten arviointi
jää suppeaksi. Vaikutuksia alueen hiilitasee-
seen suositellaan arvioitavaksi (esim. Hiili-
kartta-työkalu). Vaikutusten lieventämiskei-
noja on hyvä arvioida. Sosiaalisia vaikutus-
sia sekä vaikutuksia maisemaan ja kaupun-
kikuvaan on syytä arvioida perusteellisem-
min. Maa-aineisten sijoittamisen ohjaustar-
vetta voi olla syytä arvioida. Havainnekuvat
olisivat hyödyllisiä maisemavaikutusten arvi-
oinnissa.

katujen avulla, mitkä luovat mielenkiintoisia
katunäkymiä. Kunnossapitoa on pyritty hu-
mioimaan varaamalla katujen varsille viher-
alueita, mitkä mahdollistavat lumen varas-
toinnin. Myös tonttikaduilla on tilaa lumelle.
Istutusaluemääräykseen on lisätty tonttiliit-
tymien lukumäärää ja leveyttä koskevat
kohdat. Kaava on päädytty laatimaan ilman
rakentamistapaohjetta, mikä mahdollistaa
monimuotoisemman ja vapaamman raken-
nusten ulkoasun. Näkkimistöntie ei kuulu lii-
kenneselvitykseen, koska se on yksityistie,
jolle ei ohjata suunnittelualueen liikennettä.
Kaavaan on lisätty maininta, että Näkkimis-
töntie on tarkoitettu pellolle ajoa varten.
Kaavaan on lisätty kellarit, maalämpökaivot
ja porakaivot kieltävä merkintä. Syviä kai-
rauspisteitä koskeva merkintä on päivitetty
lausunnossa esitetyllä tavalla. Porvoonjoen
tulkartoituksen enimmäistason ja suun-
nittelualueen maanpinnan tason välillä on
useiden metrien korkeusero. Kaavaan on li-
sätty avo-ojarasitteita hulevesiä varten sekä
hulevesimääräys. Alueen hulevedet johtuvat
Renkojokeen ja siitä Porvoonjokeen, eivät
lähtökohtaisesti maantien sivuoihin. Kaava-
työssä ei tutkita erillisiä vaihtoehtoja, mistä
syystä tarkempia ilmastovaikutuksia ei ole
laskettu, vaan arvioitu vaikutuksia sanalli-
sesti. Vaikutusten arviointia on täydennetty
ja otettu kantaa vaikutusten lieventämiskei-
noihin. Maa-ainesten sijoittaminen on kau-
pungin itsensä tehtävä toimenpide, jolloin
kaupunki vastaa työn ohjauksesta.

Lahden mu-
seot

Lausunnossa esitetään muutoksia muinais-
muistoa koskevaan kaavamääräykseen.
Tieto muinaisjäännöksestä on lisättävä se-
lostukseen omaan kohtaansa.

Kaavamääräys on päivitetty lausunnossa
esitettyyn muotoon. Selostukseen on lisätty
tieto muinaismuistokohteesta.

Rakennus-
valvonta

Tontteja jouduttaneen kaikkialla nosta-
maan. Reuna-alueiden muotoiluun ja hule-
vesien käsittelyyn tarvitaan tilavaraukset ja
kaavamääräykset. Kaavaan esitetään kort-
teleiden sisäisiä avo-ojarasitteita. Maape-
räselyksen suositus 1 tai 1,5 –kerroksista
rakennuksista on huomioitava. Maalämpö-
kaivot tulisi kieltää. Kaavan ratkaisu johtaa
turhaan läpiajoon ja nopeuksien kasvuun.
Helmisimpukankadun voisi katkaista. Lau-
sunnossa esitetään uusia poikkikatuja. Yhteys
Näätäkadulle tulisi poistaa. Alueen si-
säisiä viheryhteyksiä tulisi leventää. Kaavan
on lisättävä hulevesien käsittelyä koskeva
määräys. Liittymäkieltomerkinnät voisivat
olla laajempia. Sisäkaarten puolella voisi
yhtenäisempi rakennustapa tai kattomuoto
olla perusteltua. Lausunnossa esitetään
muutoksia rakennusoikeuden merkintään,

Kaavaan on lisätty avo-ojarasitteita huleve-
siä varten sekä hulevesimääräys. Kaavaan
on lisätty maininta, että maaperän kanta-
vuus on huomioitava muiden, kuin puura-
kenteisten rakennusten sijoittamisessa.
Kaavaan on lisätty kellarit, maalämpökaivot
ja porakaivot kieltävä merkintä. Helmisim-
pukankadun ja Näätäkadun yhteys on kat-
kaistu, niin ettei se mahdollista läpiajtoa. Ka-
tujen yleissuunnitelmaan on lisätty ajoradan
kavennukset Helmisimpukankadulle. Viher-
yhteyksien leventäminen tarkoittaisi tontti-
määrän vähentämistä, mikä aiheuttaisi pai-
netta alueen levittämiseksi muihin suuntiin.
Kaava on päädytty laatimaan ilman rakenta-
mistapaohjetta, mikä mahdollistaa moni-
muotoisemman ja vapaamman rakennusten
ulkoasun. Osana kaavan sallimia vapauksia

	luvasta vapautettujen rakennusten lukumäärään ja etäisyyteen rajasta sekä istutuksiin ja aitaamiseen. Alueelle suositellaan laadittavaksi rakentamistapaohje.	rakennusten sijoitteluun on rakennusoi-keuskin annettu yhtenä lukuna tonttia kohden. Tästä syystä luvasta vapautettuja rakennuksiakaan ei rajoiteta. Tontin rakennusalat ovat neljän metrin päässä rajoista. Tonttien rajaamista puistoa ja katua vasten on täsmennetty kaavaan lausunnon perusteella.
Ympäristöpalvelut	Lahokaviosammaleeseen liittyvää selvitystä ja lajin esiintyvyyttä olisi syytä tarkentaa. Alueelle tulisi laatia tarkempi hulevesisuunnitelma ja kaavaan lisätä hulevesiä koskevat määräykset. Paineellinen pohjavesi tulee huomioida alueen rakentamisessa. Tämän takia alueelle ei tule sallia paalutusta, maalämpökaivoja, porakaivoja eikä tuettuja kaivantoja. Alueelle tehtävät kairaukset tulee rajoittaa korkeintaan 7 metrin pituisiksi. Lounaisimmat tontit esitetään poistettavaksi, koska ne sijaitsevat korkotason +72 alapuolella.	Lahokaviosammalen esiintymispaikka on kaavan korttelialueiden ulkopuolella selvitysalueen länsireunalla. Kaavaan on lisätty avo-ojarasitteita hulevesiä varten sekä hulevesimääräys. Kaavassa otetaan paineellinen pohjavesi huomioon eri tavoin. Kaavaan on lisätty kellarit, maalämpökaivot ja porakaivot kieltävä merkintä. Korttelialueita jouduttaneen nostamaan, mikä vaikuttaa myös matalimmalle tasolle sijoittuvien tonttien korkotason nousuun.
Ympäristöterveys	Rakentamistapaohjeen laatiminen nähdään tärkeäksi. Erityisesti puolälämmitteisiä saunoja koskien tulisi antaa määräyksiä ja ohjeita niiden aiheuttamien savuhaittojen vuoksi.	Kaava on päädytty laatimaan ilman rakentamistapaohjetta, mikä mahdollistaa monimuotoisemman ja vapaamman rakennusten ulkoasun. Osana kaavan sallimia vapauksia luvasta vapautettuja rakennuksiakaan ei rajoiteta.
Lahti Energia Sähköverkko Oy	Lausunnossa esitetään 3 puistomuuntamon paikkaa.	Puistomuuntamoiden paikat on lisätty kaavakartalle ohjeellisina.
Digita Towers Oy	Lausunnossa esitetään tilavarauksen lisäämistä tukiasemamastolle.	Tukiasemamaston tilavaraus on lisätty kaavakartalle ohjeellisenä.
Eteläinen kumppanuuspöytä	Asukkaiden näkökulman huomioiminen on tärkeää. Kaava nähdään tärkeäksi ja selvitykset perusteellisiksi. Liikenne ratkaisu ei saa olla liian sokkeloinen. Lausunnossa pohditaan, miksi juuri tämä metsäalue halutaan rakentaa ja mihin suuntaan kaupungin tulisi kasvaa. Luonto on tärkeää ihmisille ja eläimille. Onko arkeologinen inventointi ollut riittävän kattava? Kaavatyön nähdään edistyvän johdonmukaisesti. Eteläosan metsäalueiden säästymisen koetaan tärkeänä, mutta kaava on edelleen ristiriidassa Lahden luontotavoitteiden kanssa. Lausunnossa kyseenalaistetaan tonttitarve. Liikennejärjestelyt mietittyvät.	Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu asumiseen. Kaava jättää yleiskaavan asuinaluevarauksesta käyttämättä eteläosan, jonne sijoittuvat virkistysten ja luontoarvojen kannalta tärkeimmät metsäalueet. Renkomäen alue on ollut hyvin haluttu omakotirakentajille ja alueen tonttitarjonnan mahdollisuuden on vaikuttanut ns. Aikamatkan alueen rakentamatta jättäminen paineellisen pohjaveden vuoksi. Kaikki peltoalueet eivät ole yleiskaavan mukaan asumiseen tarkoitettuja tai ne eivät ole kaupungin omistuksessa. Arkeologinen selvitys on ollut kattava ja huomioinut suunnittelualan arvot. Liikenne ratkaisuja on arvioitu liikenneselvityksessä. Kaavaan liittyen on laadittu erillinen katujen yleissuunnitelma, jossa katu- ja liikennejärjestelmää on tutkittu tarkemmin.

Mielipide 1	Kaavaan on tullut parannuksia edellisen kuulemisen jälkeen, joskin kehitettävää on vieläkin. Osallisten kuuleminen on tehty laadukkaasti. Raakkupuiston nimi on perusteen, eikä perustu lajin todelliseen esiintymiseen alueella. Tilalle ehdotetaan mm. Simpukkapuistoa. Korttelialueiden tiivistäminen osoittaa kestävästä maankäytöstä sekä säästää ehyenä eteläosan monimuotoista metsäluontoa. Kaakossa rakentaminen ulottuu yleiskaavan rajauksen ulkopuolelle. Rakentamista tai ulkoilureittejä ei tule osoittaa liian lähelle Renkojokea. Eteläisimmät tontit ehdotetaan poistettavaksi. Reitit vaikuttavat helposti tavoitettavilta.	Raakkupuiston nimi on muutettu Simpukkapuistoksi. Tonttien poistaminen eteläreunasta aiheuttaisi painetta uusien tonttien osoittamiselle toisaalle. Tontit sijoittuvat lähimmillään Renkojokea noin 30–40 metrin päähän, mikä mahdollistaa riittävän suojaetäisyyden. Myös etäisyys eteläpuolella olevaan, vanhempaan metsäalueeseen jää riittävän suureksi.
Mielipide 2	Maalämpöjärjestelmiä ja kellareita ei voi turvallisesti rakentaa paineellisen pohjaveden vuoksi. Kaavatyössä on tärkeä tuoda esille pohjavesi- ja maaperäolosuhteisiin liittyvät rajoitteet. Tulevien rakentajien on saatava asiasta riittävästi tietoa. Lisääntyvä liikenne heikentää turvallisuutta ja sujuvuutta. Kuinka raskaan kaluston pysäköintikieltoa valvotaan? Metsän kaataminen lisää tuulisuutta, vähentää luonnon monimuotoisuutta ja heikentää viihtyisyyttä. Tonttimäärä tulisi vähentää puoleen. Metsät tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Nykyiset polut tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisinä. Mielipiteessä kyseenalaistetaan alueen todellista vetovoimaa ja houkuttelevuutta. Alueen väljentäminen toisi luonnonläheisyyttä ja laatua. Suunnitelma muuttaa liikaa alueen nykytilaa ja viihtyisyyttä.	Kaavaan on lisätty kellarit, maalämpökaivot ja porakaivot kieltävä merkintä. Kaava ottaa kantaa eri tavoin pohjaveteen ja rakennettavuuteen. Kaavaan on lisätty maininta, että maaperän kantavuus on huomioitava muiden, kuin puurakenteisten rakennusten sijoittamisessa. Liikenne ratkaisuja on arvioitu liikenneselvityksessä. Kaavaan liittyen on laadittu erillinen katujen yleissuunnitelma, jossa katu- ja liikennejärjestelmää on tutkittu tarkemmin. Alueella suoritetaan normaalia pysäköinnin valvontaa. Tonttimäärään ovat vaikuttaneet maapolitiiset tavoitteet, joiden perusteella alueelle on tavoiteltu noin sataa uutta tonttia. Kaava säästää vanhimmat ja virkistys- sekä luontoarvojen kannalta tärkeimmät eteläosan metsät rakentamatta. Renkomäen alue on ollut hyvin haluttu omakotirakentajille.
Mielipide 3	Helmisimpukankadun pään tulisi olla päättyvä, eikä läpikulkua Näätkadulle tule osoittaa.	Helmisimpukankadun ja Näätkadun yhteys on katkaistu, niin ettei se mahdollista läpimenoa.
Mielipide 4	Mielipiteessä tuodaan liikenteeseen liittyviä huolia esille. Lisääntyvä liikenne aiheuttaa haittaa ja turvattomuutta. Kaiken liikenteen johtaminen Näkkimistönkadun kautta ei ole hyvä ratkaisu. Tästä syystä toivotaan uudelle alueelle johtavaa, erillistä kulkuyhteyttä ja vanhalle alueelle ei tule sallia läpimenoa.	Liikenne ratkaisuja on arvioitu liikenneselvityksessä. Kaavaan liittyen on laadittu erillinen katujen yleissuunnitelma, jossa katu- ja liikennejärjestelmää on tutkittu tarkemmin. Alueelle ei ole järjestettävissä muuta yhteyttä kuin Näkkimistönkadun kautta johdettava kulku.
Mielipide 5	Muokattu kaavaratkaisu on parempi, mutta mielipiteessä vedotaan edelleen erityisesti luontoarvoihin. Mielipiteessä ehdotetaan, että kaupunki tutkisi muita rakennusmahdollisuuksia, sitoutuisi luontopositiivisiin arvoihin käytännön tasolla sekä säästäisi enemmän luonnonympäristöä.	Suunnitteluala on yleiskaavassa osoitettu asumiseen. Kaava jättää yleiskaavan asuinaluevarauksesta käyttämättä eteläosan, jonne sijoittuvat virkistys- ja luontoarvojen kannalta tärkeimmät metsäalueet.

Toisen luonnosvaiheen viranomaislausuntojen ja mielipiteiden keskeinen sisältö sekä niiden huomioiminen kaavatyössä.

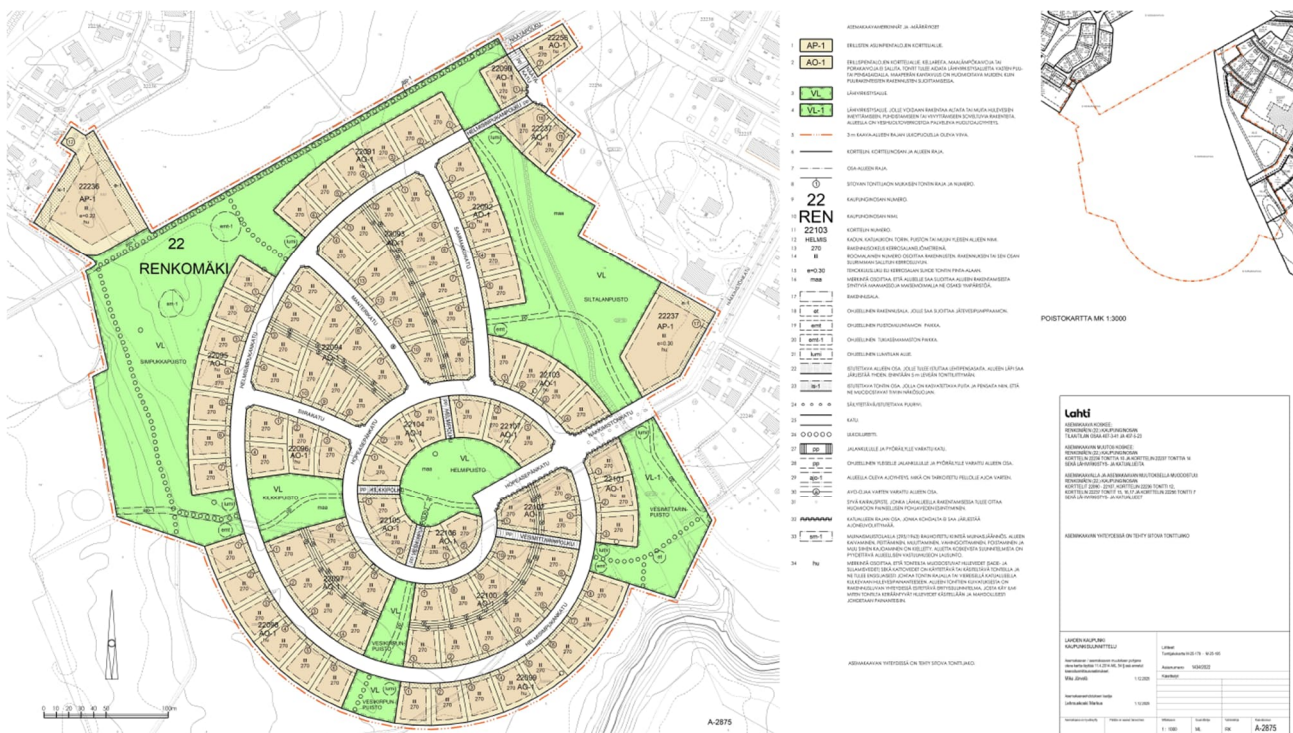
4.6 Asemakaavaehdotus 2025

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella valmisteltiin asemakaavaehdotus, johon tehtiin toisen luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen seuraavia muutoksia ja lisäyksiä:

- Kellarit, maalämpökaivot ja porakaivot on kielletty (AO-1).
- Tontit edellytetään aidattavaksi puistoa vasten puu- tai pensasaidalla (AO-1).
- Istutettavia alueita koskien on annettu täsmennyksiä lehtipensasaitaa ja liittymiä koskien.
- Pellolle johtavien ajoyhteyksien käyttötarkoitusta on täsmennetty peltoajoa koskeviksi (ajo-1).
- Syviä kairauspisteitä koskien on annettu täsmällisempi määräys.
- Muinaismuistoa koskevaa merkintää on täydennetty (sm-1).
- Tonteille hulevesien käsittelyä koskeva määräys (hu).
- Puistomuuntamoiden ohjeelliset paikat (emt).
- Tukiasemamaston ohjeellinen paikka (emt-1).
- Tonttien väliset avo-ohjarasitteet (-a-).
- Raakkupuiston nimenmuutos Simpukkapuistoksi.
- Kävely- ja pyöräreittien levitys viidestä seitsemään metriin.
- Uusi kävely- ja pyörätie Helmiapolku.
- Helmisimpukankadun ja Näätäkadun yhteys katkaistu, väliin jää vesihuollon tarvitsema Helmisimpukanpolku.
- Helmisimpukanpolun pohjoispuolelta tontin poisto ja viheralueen levitys.
- Näkkimistönkadun länsipäätä on kavennettu, poistettu puurivi ja muutettu Hopeasepänkaduksi.
- Helmiapuiston ohjeellisten polkujen suoristukset.
- Näätäkadun jatkeeksi Näätäpolku.

Lisäksi katujen yleissuunnitelmaa ja kaavaselostusta täydennettiin. Katujen yleissuunnitelmaan tehtiin ajoradan kavennukset Helmisimpukankadulle sekä katkaistiin yhteys Näätäkadulle. Kävely- ja pyöräilyreitit levitettiin.

Helmisimpukankadun katkaisemista esimerkiksi Kilkkipuiston kohdalta tutkittiin liikennesuunnittelijan kanssa. Katkaisu ei välttämättä estä toivotulla tavalla läpi ajamista vaan aiheuttaa helposti laitonta ja vaarallista läpiajota kävelyteitä pitkin. Vaihtoehtoiset reitit nähtiin tarpeellisiksi esimerkiksi hätätilanteissa. Lisäksi vaihtoehtoiset katuyhteydet hillitsevät Hopeasepänkadun ja Näkkimistönkadun risteyksessä liikennemääriä. Katkaisu myös haittaisi länteen päin pellolle johtavan ajoyhteyden toteutumista.



Asemakaavaehdotus 2025

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 16.12.2025 (§ 162) ja se oli julkisesti nähtävillä 15.1.-16.2.2026. Ehdotusvaiheessa saatiin neljä lausuntoa sekä yksi muistutus.

Seuraavassa on kooste ehdotusvaiheessa saaduista viranomaislausunnoista ja muistutuksesta lyhennyksessä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/muistutuksen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus	ELY-keskuksen aiempi lausunto on huomioitu kaavatyössä.	-
Lahden museot	Muinaisjäännöstiedot ovat ajan tasalla. Selostukseen esitetään täydennyksiä alueen muinaismuistoa koskien.	Lausunnossa esitetyt täydennykset on lisätty kaavaselostukseen.
Lupa- ja valvontavirasto	Vaikutusten lieventämiskeinoin on ottaa perusteellisemmin kantaa. Maisemaan ja kaupunkikuvaan kohdistuvia vaikutuksia tulee arvioida tarkemmin. Osallisten lista on syytä päivittää. Kellarit, maalämpökaivot ja porakaivot tulee kieltää myös AP-korttelialueilla. Ilmastovaikutusten arviointia tulee täydentää.	Vaikutusten arviointia ja niiden lieventämiskeinoja on täydennetty selostukseen. Osallisten lista on päivitetty. Esitetty täydennys AP-tonteille on tehty kaavaan. Kaavatyössä ei tutkita erillisiä vaihtoehtoja, mistä syystä tarkempia ilmastovaikutuksia ei ole laskettu numeerisesti, vaan arvioitu vaikutuksia sanallisesti.
Ympäristöpalvelut	Alueelle tulisi laatia erillinen hulevesien hallintasuunnitelma ja kuvata sitä koskevat toimenpiteet kaavaselostukseen. Lumitiloja tulisi varata esitettyä enemmän. Kortteleiden keskelle sijoittuvat avo-ojaraukset tulisi poistaa toiminnaltaan epävarmoina.	Korttelialueita jouduttaneen nostamaan, mistä syystä on tarpeen tehdä kaavoitusvaiheen jälkeen alueelle tarkempi kunnallistekninen yleissuunnitelma sisältäen hulevesien käsittelysuunnitelman. Avo-ojarasitteet on poistettu kaavasta. Katutilojen leveys mahdollistaa lumitiloja myös ajoradan viereen.
Muistutus 1	Kaava-alueen lähivirkistysalueet on tärkeä säilyttää luonnontilaisina eikä niitä tule rakentaa puistomaisiksi. Alueilla on suuri merkitys virkistykseen ja luonnonarvojen kannalta.	Lähivirkistysalueita (VL) on tarkoitus hoitaa metsäisinä, eikä niitä ole tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. Viheralueille voidaan läjittää rakentamiskäytössä maamassoja, mutta alueet on tarkoitus sen jälkeen maisemoida.

Ehdotusvaiheen viranomaislausuntojen ja muistutuksen keskeinen sisältö sekä niiden huomioiminen kaavatyössä.

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset ja lisäykset kaavaan

Saatujen ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutuksen perusteella valmisteltiin asemakaavaehdotus hyväksymiskäsittelyä varten, johon tehtiin ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen seuraavia muutoksia ja lisäyksiä:

- Täydennyksiä AP-1 ja AO-1 -merkintöihin (mm. aitaaminen, maaperän kantavuuden huomioiminen, puiden istutusvelvoite).
- Kellarit, maalämpökaivot, paalutuksen ja porakaivot kieltävä merkintä myös AP-1 -kortteliin.
- Liittymäkieltoja koskevia merkintöjä risteysalueille.
- Kortteleiden sisäisten avo-ojarasitealueiden poisto.
- Korjauksia istutusmerkintöihin (pisterasteri).
- Korjauksia muuntamoa, pumppaamoa ja tukiasemamastoa koskeviin merkintöihin.

Muutokset on tehty kaavakarttaan teknisenä muutoksena 13.5.2026.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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 peltoja 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, e) on 0.22–0.30. Rakennusten ulkomuoto, materiaalit ja värit ovat vapaasti valittavissa.

Alueen pohjoisosaan osoitettavan pientaloalueen kulkuyhteys on tarkoitus hoitaa Mustatiaisenkadun kautta, jolloin Näkkimistöntie jää peltotienä virkistyskäyttöön. Näätäkadun päähän osoitetaan uusia omakotitontteja ja muutetaan aiemmin kaavoitettujen tonttien rajoja. Näätäkadun päähän osoitetaan myös jatkoyhteysvaraus kohti pohjoista yleiskaavan mahdollistaman asuinaluevarauksen suuntaan.

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

5.2 Kaavan mitoitus

Kaavalla osoitetaan alueelle uusia erillispientalotontteja (AO-1) kaupungin omistamalle maa-alueelle yhteensä noin 9,2 hehtaaria ja 100 kpl. Lisäksi alueelle osoitetaan kaksi pientaloaluetta (AP-1), joiden pinta-ala on yhteensä noin 8 900 m² ja yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 2 260 k-m².

Uutta kokoojakatua kaavoitetaan noin 110 m, tonttikatuja noin 1750 m ja pyöräteitä noin 260 m.



Näkymä Kuusiniitynkadun ja Näkkimistöntien risteyksestä kohti suunnittelualuetta.

5.3 Kaavatalous

Tulot (tonttien myynti)	4,24 M€
Kustannukset (maan hankinta, katujen rakentaminen)	3,95 M€
Kaavatalous	+ 290 000 €

Kaavatalouslaskelma

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

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 aiemman luonnokseen nähden pohjoisemmaksi ja tiiviimmin siten, että säästetään suunnittelualueen eteläpuolella olevia vanhimpia, luontoarvoiltaan merkittävimpiä sekä virkistyskäyttöltään 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.

Alueen metsäisten virkistysalueiden säilymistä voidaan tukea sijoittamalla mahdolliset maan läjitysalueet metsäalueiden sijaan entisille peltoalueille. Entisten peltoalueiden kasvattaminen jatkossa metsäisenä myös lisää osaltaan metsäalueiden määrää ympäristössä.

Kaava-alueen länsipuolella avautuvat laajat peltoalueet, joiden peltotiet tarjoavat myös virkistykseen soveltuvia reittejä. Eteläpuolella olevat metsäalueet ovat tarjonneet virkistyskäytön kannalta merkittäviä ulkoilureittejä ja virkistysmaastoja. Pohjoisen ja idän puolella ympäristö on rakennetumpaa ja ulkoilureitit luonteeltaan urbaanimpia.

Kaavan korttelialueet sijoittuvat osittain myös nykyiselle peltoalueelle. Pelto on myös toiminut virkistyskäytössä ja maisemassa avautuvana, rakentamattomana tilana. Uudet rakennukset, kadut, mahdolliset maan läjitysalueet ja niitä reunustavat viheralueet pienentävät avointa pelto- ja niittyaluetta ja vaikuttavat siten läheisimpien asukkaiden näkymiin ja virkistysmahdollisuuksiin.

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.

Uuden asuinalueen liikenne tulee kokonaisuudessaan ohjautumaan itäpuolella olevan, aiemmin rakentuneen pientaloalueen läpi. Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu kaavatyöhön liittyvässä liikenneselvityksessä. Tarvittaessa liikennevaikutuksia ja turvallisuutta seurataan ja tehdään niitä koskevia toimenpiteitä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla on vaikutuksia maaperään alueen rakentamisen seurauksena. Katujen, viheralueiden ja rakennusten rakentamisen yhteydessä joudutaan muokkaamaan maata. Alueella joudutaan todennäköisesti toteuttamaan esikuormitusta painopenkköjen 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.

Kaavalla on vaikutuksia Renkojokeen. Lähelle jokea sijoittuvan rakentamisen ja käytön vaikutuksia on kaavaratkaisulla pyritty vähentämään jättämällä riittävän leveä suojavyöhyke joen varteen. Hulevedet on tarkoitettu viivyttää ja puhdistaa avo-ojissa tai altaissa ennen niiden laskemista Renkojokeen. Alustavan tarkastelun mukaan hulevesille on mahdollista järjestää purkureitit tai käsittelypaikat alueen maastonmuodot huomioiden. Hulevedet voidaan kerätä hulevesiputkilla tonteilta ja johtaa keskitettyyn käsittelypaikkaan tai vaihtoehtoisesti hyödyntää katujen varsien, korttelin sisäisiä ja tontinreunojen painanteita sekä puistoalueille rakennettavia ojia. Hulevesien käsittelyjärjestelmää suunniteltaessa voidaan tarvittaessa perustaa kaavasta riippumattomia rasitteita myös korttelialueille.

Läheisen Porvoonjoen ja Renkojoen mahdollisella tulvimisella ei ole vaikutusta alueen toteutukseen. Rakentaminen on keskitetty maastossa korkeammalle tasolle johtuen paineellisesta pohjavedestä, mikä parantaa myös tulvariskin hallintamahdollisuuksia merkittävästi. Rakentaminen sijoittuu useita metrejä korkeammalle Porvoonjoen tulvaselvityksessä tunnistettuun riskikorkotasoon nähden.

Kaavalla on vaikutuksia ilmaan, ilmastoon ja ilmanlaatuun erityisesti rakentamisaikana. Vaikka uudet asuinalueet laajentavat yhdyskuntarakennetta, tukeutuu kaava kuitenkin olemassa olevaan liikenne- ja vesihuoltoverkostoon sen reuna-alueella. Kaava myös parantaa osaltaan joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia alueella, vaikka lähimmät joukkoliikennereitit ovat nykytilanteessa kauempana suunnittelualueesta. Rakentaminen, maan muokkaaminen sekä alueen käyttö aiheuttavat päästöjä ja samalla vähentävät rakentamisen alle jäävän metsäalueen hiilinieluja. Ilmastovaikutuksia on pyritty minimoimaan kaavaratkaisulla keskittämällä ja tiivistämällä rakentamiselle tarkoitettuja alueita mahdollisimman lähelle aiemmin kaavoitettua asuinalueita sekä jättämällä vanhimmat metsäalueet suunnittelualueen eteläpuolella rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavalla mahdollistetaan esirakentamisessa sekä katujen ja infran rakentamisessa syntyvien maamajojen läjittämistä ja sijoittamista joillekin viheralueille (maa). Tällä on kiertotalous- ja ilmastomielessä myönteinen vaikutus, koska kaikkia maa-aineksia ei tarvitse kuljettaa alueelta pois. Maa-ainesten läjitys poistaa olevan luonnonympäristön ja edellyttää maisemointia sekä huolellista suunnittelua viheralueiden jatkokäytön sekä geotekniikan osalta.

Paineellisen pohjaveden sekä rakennettavuuden kysymystä on selvitetty alueelle laaditussa rakennettavuustarkastelussa (Lepistö 2025).

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella huomioidaan tiedossa olevia ja luontoselvityksessä mainittuja alueen erityisiä luontoarvoja. Rakentaminen ei ulotu lähelle arvokkaita luontoalueita.

Alueelta on tavattu luontoselvityksen yhteydessä kanahaukan pesäpaikka. Paikka sijoittuu kaavoitettavien korttelialueiden ulkopuolelle luokan 2 luontoalueelle 50 metrin suojavyöhykkeineen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät, vanhimmat metsäalueet jäävät aiempaan luonnos-versioon 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 luonnonympäristön pienentymiseen ja siten luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin negatiivisella tavalla. Kaikki uusi rakentaminen sijoittuu aiemmin rakentamattomalle alueelle joko metsään tai pellolle. Kaava-alueen sisälle jätetään viheralueita lähinnä ulkoilureittien mahdollistamiseksi, mutta alueet tullaan rakentamaan todennäköisesti uudelleen viheralueena, eikä niiden osalta ole mahdollista juurikaan säästää olevaa luonnonympäristöä. Uusille viheralueille on kuitenkin mahdollista istuttaa puustoa ja hoitaa niitä mahdollisimman luonnontilaisena.

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

Kaavalla on merkittävä vaikutus Lahden kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta sen tarjotessa melko suuren, uuden erillispientaloalueen toteuttamisen mahdollisuuden kaupungin eteläosasta. Kaavalla jatketaan aiemmin asemakaavoitettua yhdyskuntarakennetta. Olemassa olevan asutuksen läheisyyteen osoitettava ja laajentuva yhdyskuntarakenne on energiatalouden sekä kunnallisteknisen verkoston ja liikenteen järjestämisen kannalta kokonaisuudessaan kestävämpi ratkaisu, kuin uusien ja irrallisten asuinalueiden osoittaminen kokonaan olevan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle.

Kaava-alue edellyttää uuden vesihuoltoverkoston sekä pumppaamon rakentamista. Jätevedet on tarkoitettu pumpata kaava-alueelta kohti pohjoista rakennettavan uuden linjan kautta.

Kaavalla jätetään toteuttamatta yleiskaavaan merkitty yhteysvaraus Uuden Orimattilantien ja Orimattilankadun välille kaavataloudellisesti kalliina ja Lahden maankäyttöä hyödyttämättömänä ratkaisuna. Kaavamuutoksella ei ole tästä syystä olennaisia vaikutuksia Uuden Orimattilantien (mt 167) liikenteeseen. Kaavalla ei kuitenkaan estetä yleiskaavaan merkityn yhteysvarauksen kaavoitusta ja toteutusta myöhemmin esimerkiksi muiden yleiskaavaan merkittyjen asuinalueiden kaavoituksen yhteydessä.

Liikenneselvityksen mukaan uuden asuinalueen toteuduttua keskiarkivuorokausiliikenne Näkkimistönkadun Renkomäen väylän puoleisessa päässä tulee olemaan noin 1100 ajoneuvoa, kun se viimeisimmissä liikennelaskennoissa on ollut 588 ajoneuvoa. Liikenneselvityksen perusteella on todettavissa, että Näkkimistönkadun kapasiteetti riittää eikä liikenne ruuhkaudu.

Kaupungin tonttitarpeeseen on vaikuttanut ns. Aikamatkan alueen (Aikamatkankadun ympäristö) toteuttamatta jättäminen paineellisen pohjaveden vuoksi. Lahden yleiskaavan mukaan Renkomäessä asumiin soveltuvia ja kaupungin omistamia, laajempia maa-alueita on vain muutama, joista Näkkimistö II sijoittuu lähimmäksi olevaa yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on vaikutuksia alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan. Alueen itäreunalla Siltalan tilan puoleisella sivulla uudet asuintontit sijoittuvat olevan metsän- ja pellonreunan päälle. Siltalan tilan puoleisella peltoalueella on mahdollista kasvattaa aiemman pelto- ja niittykäytön sijaan metsäistä suojavyöhykettä, mikä myöhemmin rajaa uudisalueen näkyvyyttä idän suunnasta katsottuna. Alueella kuitenkin säilytetään myös metsäisiä alueita ja peltoalueiden metsänreunoja erityisesti suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolilla.

Maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia vähentää alueen sijainti siten, ettei se ole suurilta ohiajoiteilta tai -kaduilta nähtävissä. Uudelta Orimattilantieltä uusi asuinalue ei tule näkymään lännen puoleisen suojapuuston vuoksi. Maa-ainesten sijoitusmahdollisuus (maa) voi vaikuttaa alueen maisemiin, mikäli maa-aineksia läjitetään korkeammiksi kasoiksi tai maisemakumpareiksi. Vaikutuksen merkitys riippuu siis tarkemmasta läjitys- ja viheraluesuunnitelmasta.

Siltalan tilaa lähinnä olevan pientalotontin (AP-1) rakentaminen vaikuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen lähimaisemaan. Pientalotontille on kuitenkin osoitettu istutettava vyöhyke (is-1), jonka edellytetään olevan maisemassa näkymiä suojaava ja tiivis. Siltalan tilan ympäristön maisemaan vaikut-

taa myös viereisen peltoalueen tuleva käyttö ja mahdollinen kasvillisuus. Nykyisellään pelto on maisemassa avointa niittyä, joka voi kuitenkin tulevaisuudessa metsittyä ja kasvaa umpeen. Kaavalla ei ole olennaista vaikutusta Renkojoen rantamaisemaan johtuen sen puustoisuudesta nykytilassa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Renkomäen alueen asukasmäärän kasvattaminen parantaa osaltaan aluetta palvelevan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaavalla ei ole muutoin merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen, koska kaavassa ei osoiteta uusia elinkeinoelämän alueita.

5.5 Yleiskaavan mukaisuus

Asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta Y-205 ulottamalla paikoitellen korttelialueita yleiskaavan mukaisen asuinaluevarauksen rajan ulkopuolelle pohjois-, länsi- ja eteläreunassa. Ylitykset ovat vähäisiä yleiskaavan kokonaisuuteen nähden eivätkä siten vaikuta yleiskaavan tavoitteiden toteutumiseen. Kaavatyö sijoittuu kauemmaksi yleiskaavaan merkitystä yhteysvarauksesta Uuden Orimattilantien ja Orimattilankadun välillä, mistä syystä asiaa ei ratkaista nyt tehtävällä asemakaavalla.

5.6 Nimistö

Suunnittelualueelle on osoitettu nimistötoimikunnan esityksen mukaisesti vesieliöstön nimistöä aiemmin kaavoitetun Näkkimistö I -alueen esimerkin mukaisesti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakennettavuus-tarkastelun mukaisesti alueella voidaan joutua toteuttamaan maaperän esikuormitusta ennen alueen rakentamista.

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



Näkymä suunnittelualueelle Näkkimistöntieltä kohti lounasta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lahti	Täyttämispvm	28.11.2025
Kaavan nimi	ASEMAKAAVA KOSKEE: RENKOMÄEN (22.) KAUPUNGINOSAN TILAA/TILAN OSAA 407-3-41 JA 407-5-23. ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: RENKOMÄEN (22.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 22236 TONTTIA 10 JA KORTTELIN 22237 TONTTIA 14 SEKÄ LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUEITA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	398A2875
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,9204	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	16,4114
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,5090

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	18,9204	100,00	28721	0,15	16,4114	28421
A yhteensä	10,1148	53,5	28721	0,28	10,0142	28421
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,3134	33,4			4,0057	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4922	13,2			2,3915	
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	18,9204	100,00	28721	0,15	16,4114	28421
A yhteensä	10,1148	53,5	28721	0,28	10,0142	28421
AO-1	9,2257	91,2	26460	0,29	9,1251	26160
AP-1	0,8891	8,8	2261	0,25	0,8891	2261
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,3134	33,4			4,0057	
VL	5,6094	88,8			5,6094	
VL-1	0,7040	11,2			0,7040	
VL-2					-1,8386	
VL-3					-0,4691	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4922	13,2			2,3915	
Kadut	2,3417	94,0			2,2410	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,1505	6,0			0,1505	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						