

Lahti



Asemakaavan selostus

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

10.10.2025

LUONNOS

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	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
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne.....	20
5.2 Kaavan mitoitus.....	20
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.4 Yleiskaavan mukaisuus	23
5.5 Nimistö.....	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	23

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan tilaa/tilan osaa RN:o XXX

Asemakaavan muutos koskee:

Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan XXX

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan XXX

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/hakija

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 10.10.2025). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 26.9.-24.10.2024. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuudessa 26.3.2024 ja 2.10.2024. Asukkailla saadun palautteen perusteella muutettua maankäyttöluonnosta esiteltiin OmaLahti-palvelussa verkossa keväällä 2025. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään toisen kerran 13.10.–27.10.2025, jolloin pyydetään 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 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.

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 kivikautisia 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.

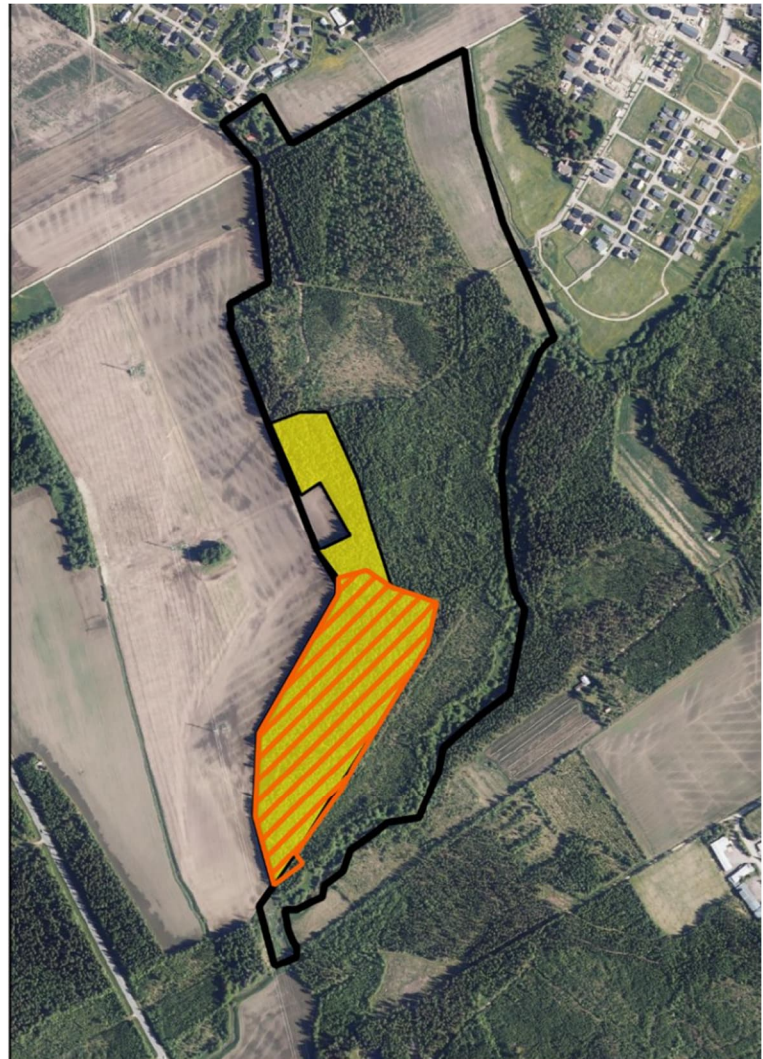
Arvokkaat luontokohteet

-  Luokka 2. Erityisen 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

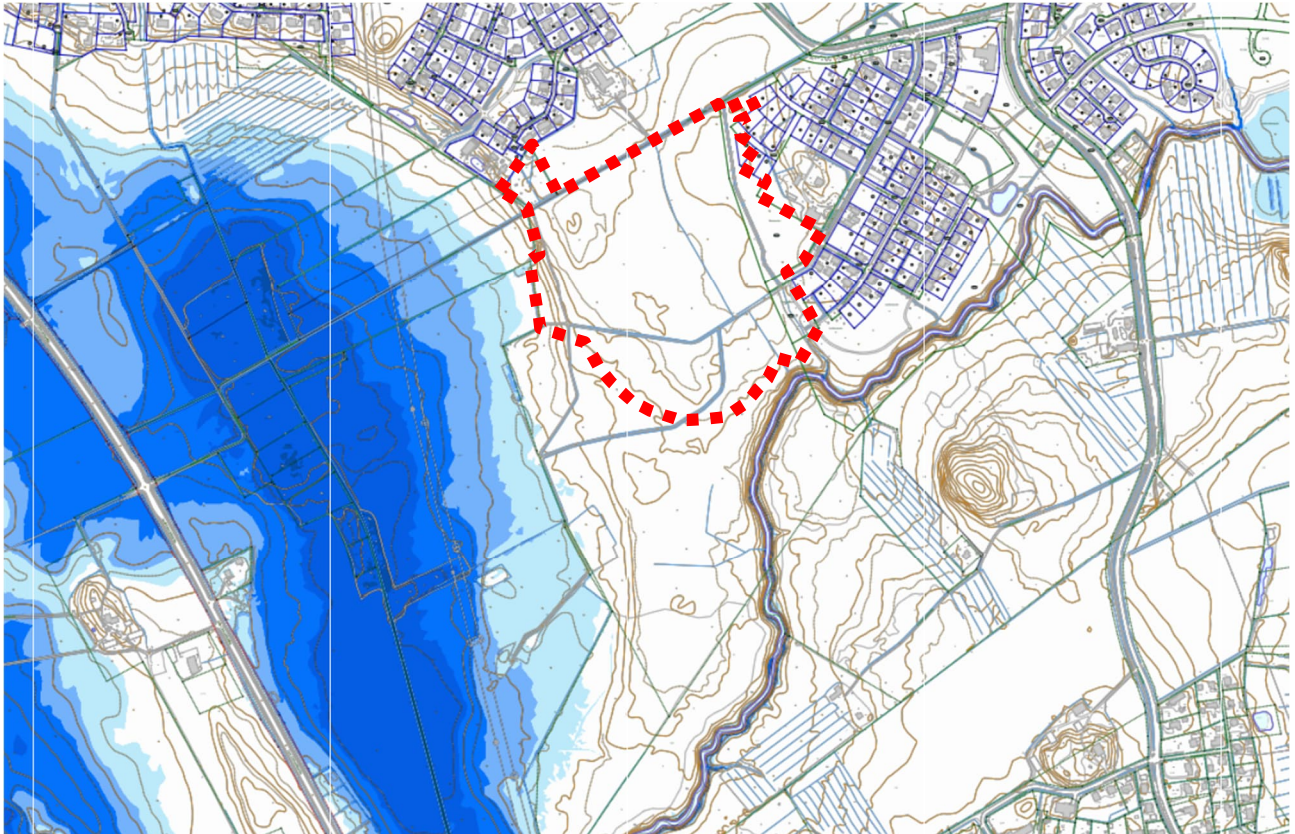
Alueelle laaditun maaperäselvityksen (Insinööritoimisto Lepistö Oy, 2023) mukaan suunnittelualueella on noin 1,5–3,5 metriä syvä kuivakuorikerros, jonka alla on noin 5–20 metrin paksuudelta savea, sekä kerrallista savea ja silttiä. Saven ja kerrallisen saven ja siltin alapuolella on noin 2–4 metrin silttikerros, jonka alla on noin 0,1–2,3 metriä syvä, tiivis moreenikerros. Kallionpinta laskee alueen alla syvälle, 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.

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, toistuvuus aika kerran tuhannessa vuodessa) ja suunnittelualueen alustava raja. 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 metsäteitä.

Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat Orimattilankadulla ja Renkomäen väylällä.

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

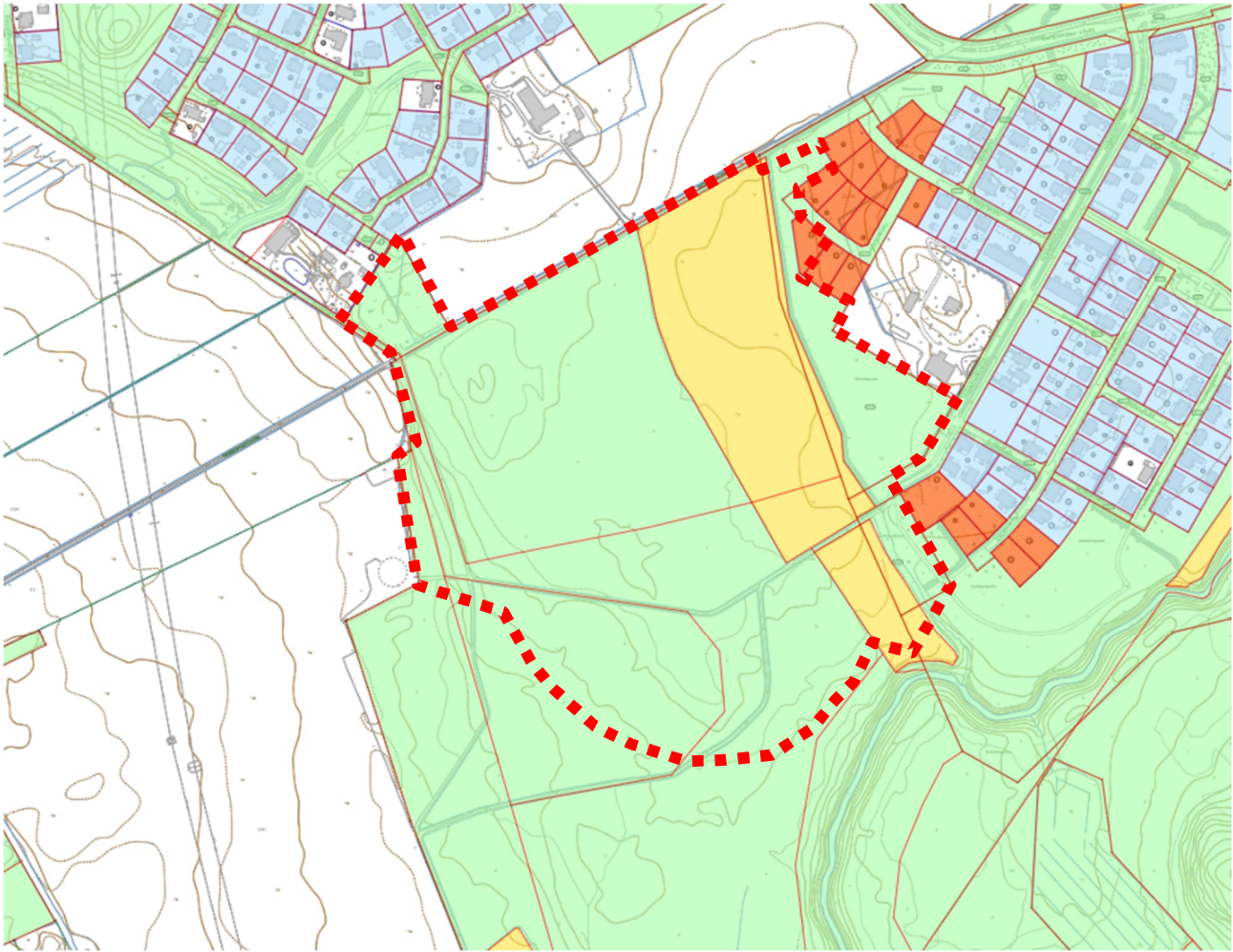
Lahden kaupunki on vuosien varrella tehnyt liikennelaskentoja Renkomäen alueella. Keskiarkivuorokausiliikennemäärä Näkkimistönkadulla on ollut 588 ajoneuvoa ja Renkomäen väylän itäpäässä 780 ajoneuvoa. (Liikenneselvitys 2025)

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 raja (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, sininen=vuokrattu tontti, keltainen=vuokrattu pelto, punainen=tonttivaranto).

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

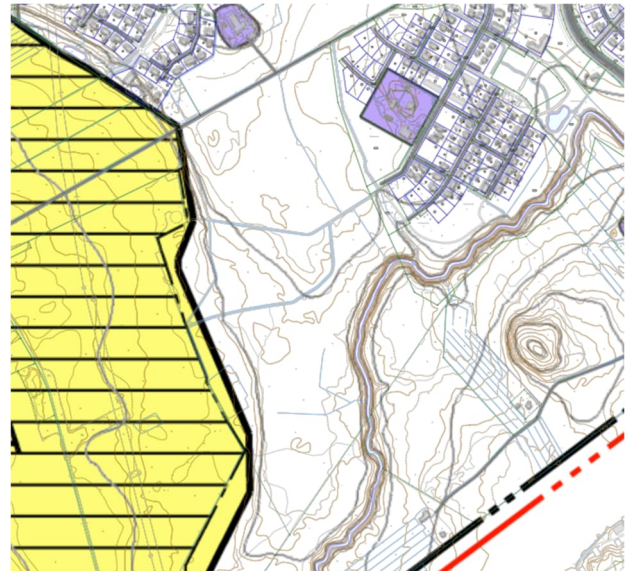
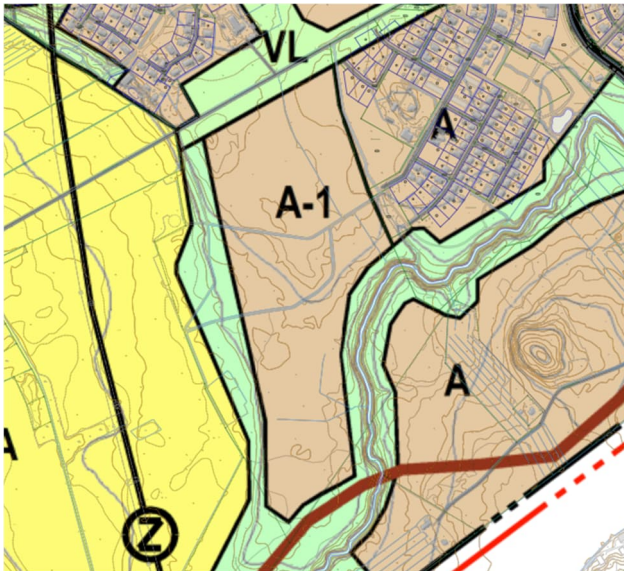
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnitteluala on kokonaisuudessaan merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnitteluala on merkitty kuuluvaksi kaupunkialueeseen (ka).

Yleiskaava

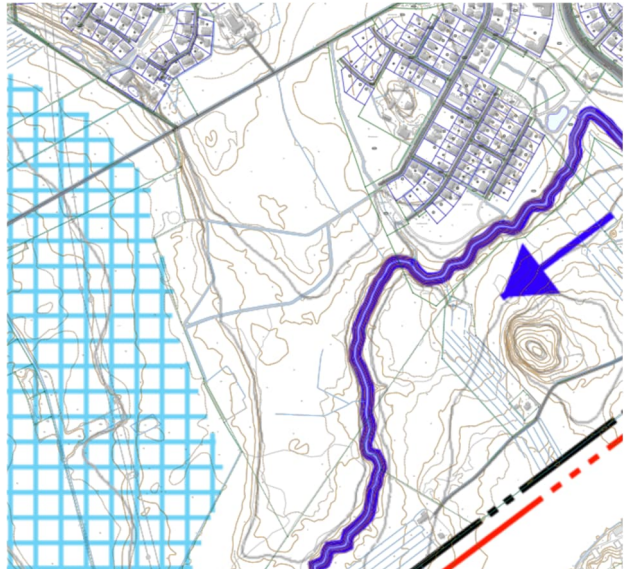
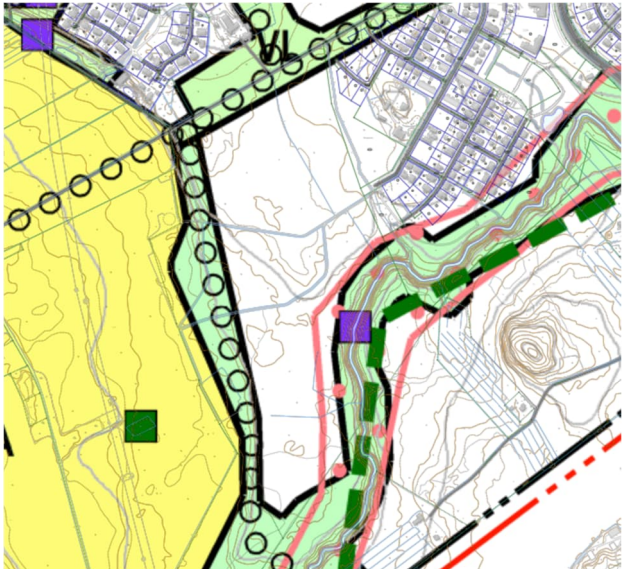
Lahden yleiskaava 2035 Y-205 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 12.2.2025) koostuu kuudesta teemakartasta. Suunnitteluala on osoitettu yleiskaavassa asuinalueeksi (A-1). Yleiskaavan mukaan asuinalueet tulee suunnitella ja rakentaa elinympäristöltään viihtyisäksi ja turvalliseksi sekä kaupunkiluonnoltaan monipuoliseksi. Viheralueiden sijoittelussa tulee kiinnittää huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä. 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.

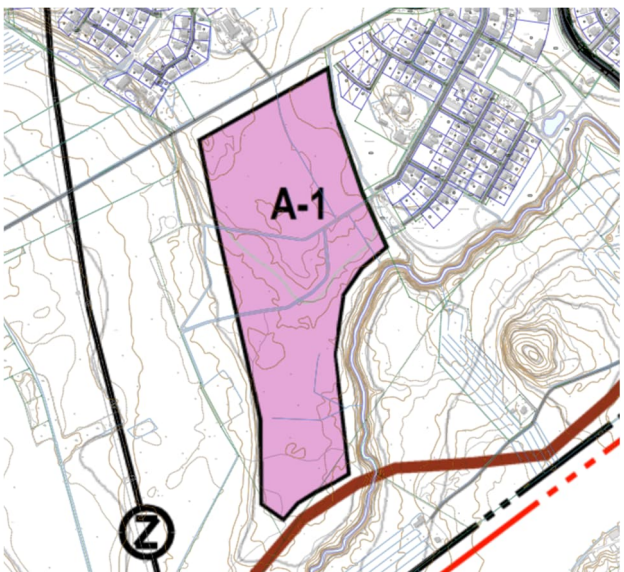
Suunnittelualuetta kiertävät viheralueet ja ulkoilureitistöt. Renkojoki on osa merkittävää luontoverkostoa sekä merkittävä hulevesien purku-uoma. Kaava-aluetta koskee yleiskaavamerkintä, jonka mukaan sitä voidaan käyttää maarakentamisen lyhytaikaisena varastointialueena ennen alueen loppukäyttöä. Suunnitteluala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

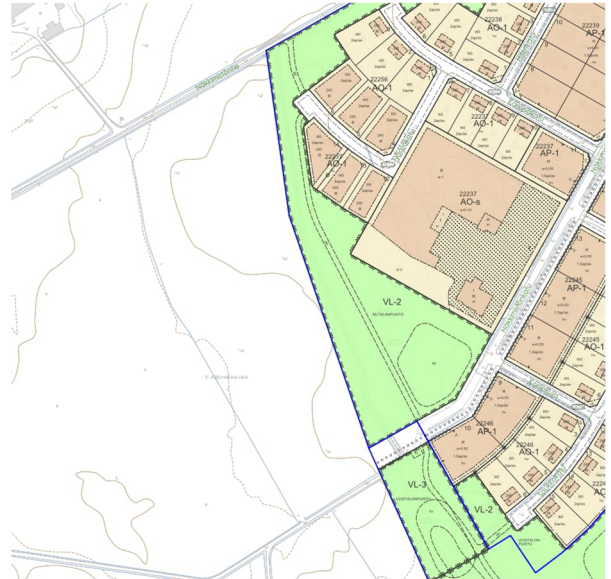
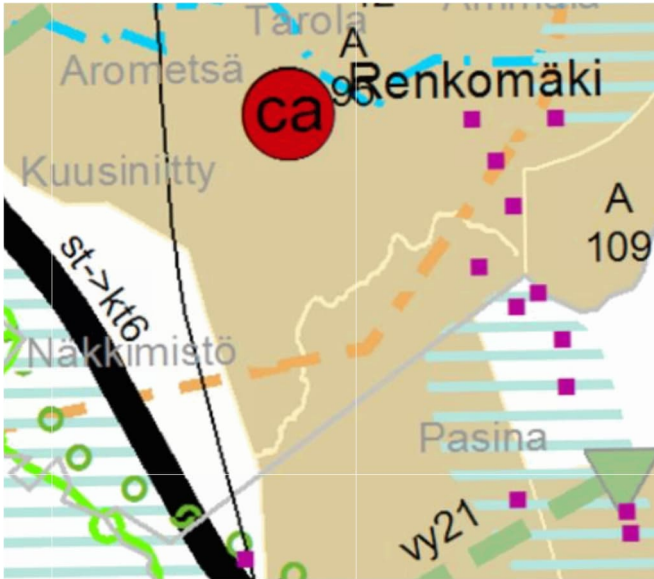
Suunnittelualueen itäosassa Näkkimistönkadun eteläpuolella on voimassa vuonna 2012 vahvistunut asemakaava A-2510 ja Näkkimistönkadun pohjoispuolella vuonna 2014 vahvistunut asemakaava A-2570. Suunnittelualueen luoteiskärjessä on vuonna 2017 lainvoiman saanut asemakaava A-2667. Muilta osin suunnittelualue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

Rakennusjärjestys

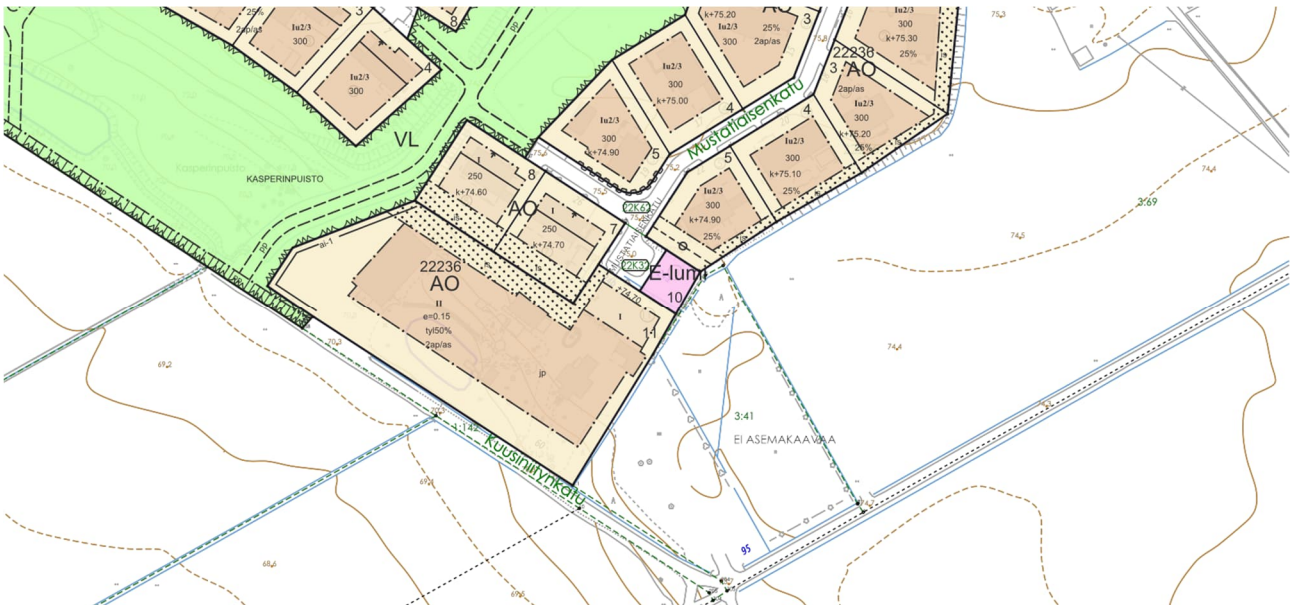
Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025.

Pohjakartta

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



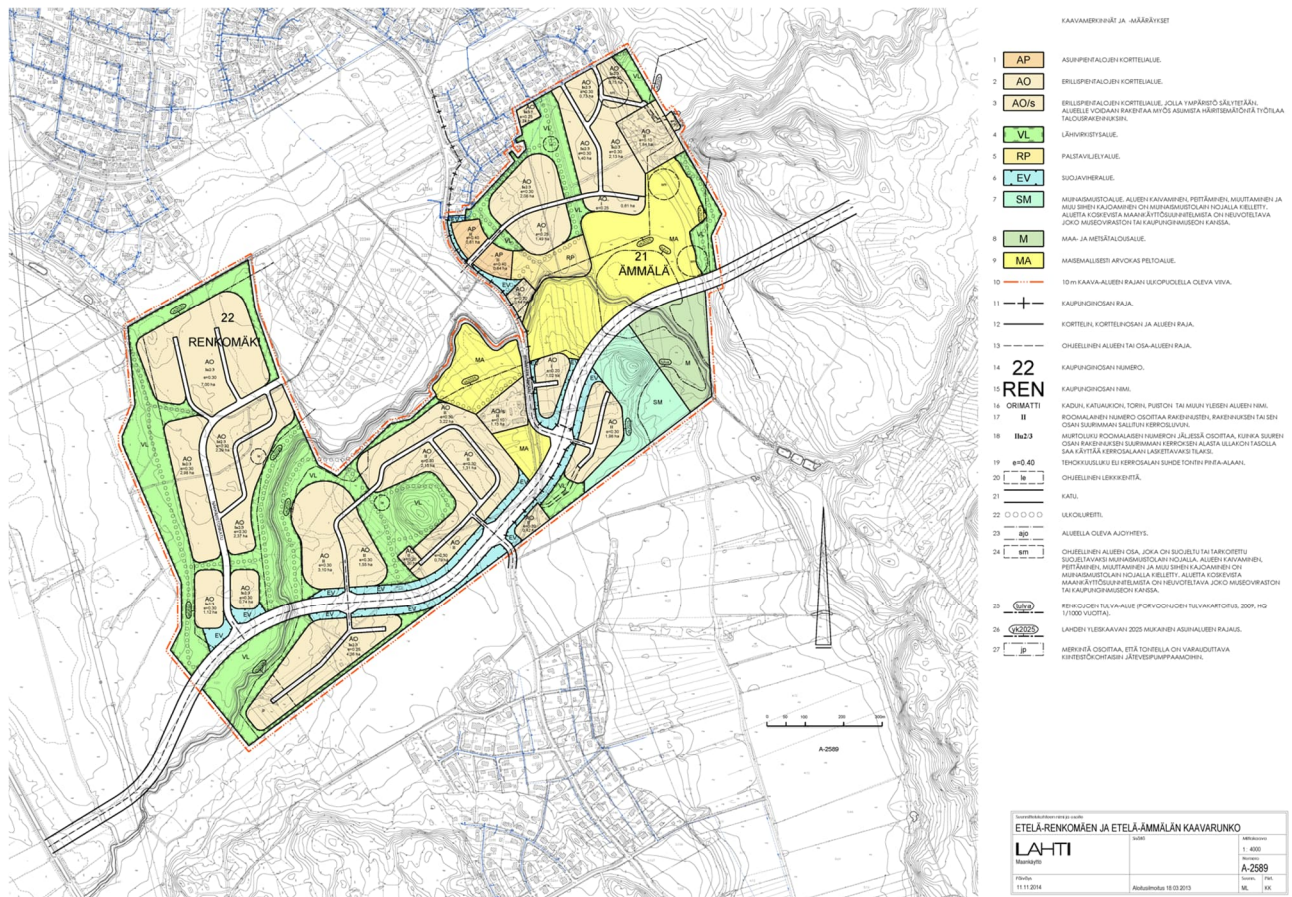
Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueen itäosassa.



Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueen luoteisosassa

Kaavarunko

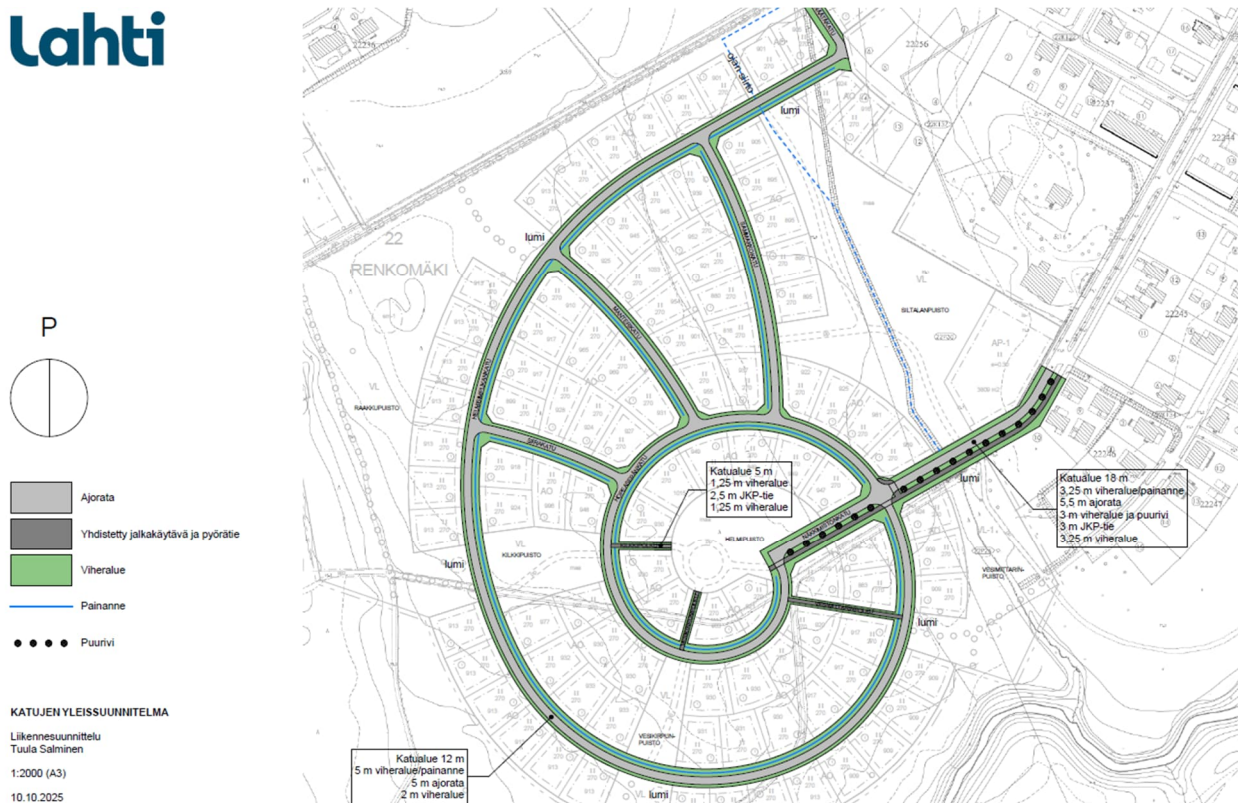
Suunnittelualue sisältyy vuonna 2014 laadittuun Etelä-Renkomäen ja Etelä-Ämmälän kaavarunkoon. Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavataso. Kaavarungossa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO) Näkkimistönkadun jatkeen ympärille. Kaavarungossa on esitetty uusi katuyhteys Uuden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



Etelä-Renkomäen ja Etelä-Ämmälän kaavarunko 2014.

Katujen yleissuunnitelma

Suunnittelualuetta koskien on 10.10.2025 laadittu katujen yleissuunnitelma, jossa esitetään katualueiden käytön periaatteet ja mitoitus.



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 suunnittelualueen 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)



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 (MRL 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
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo
- 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

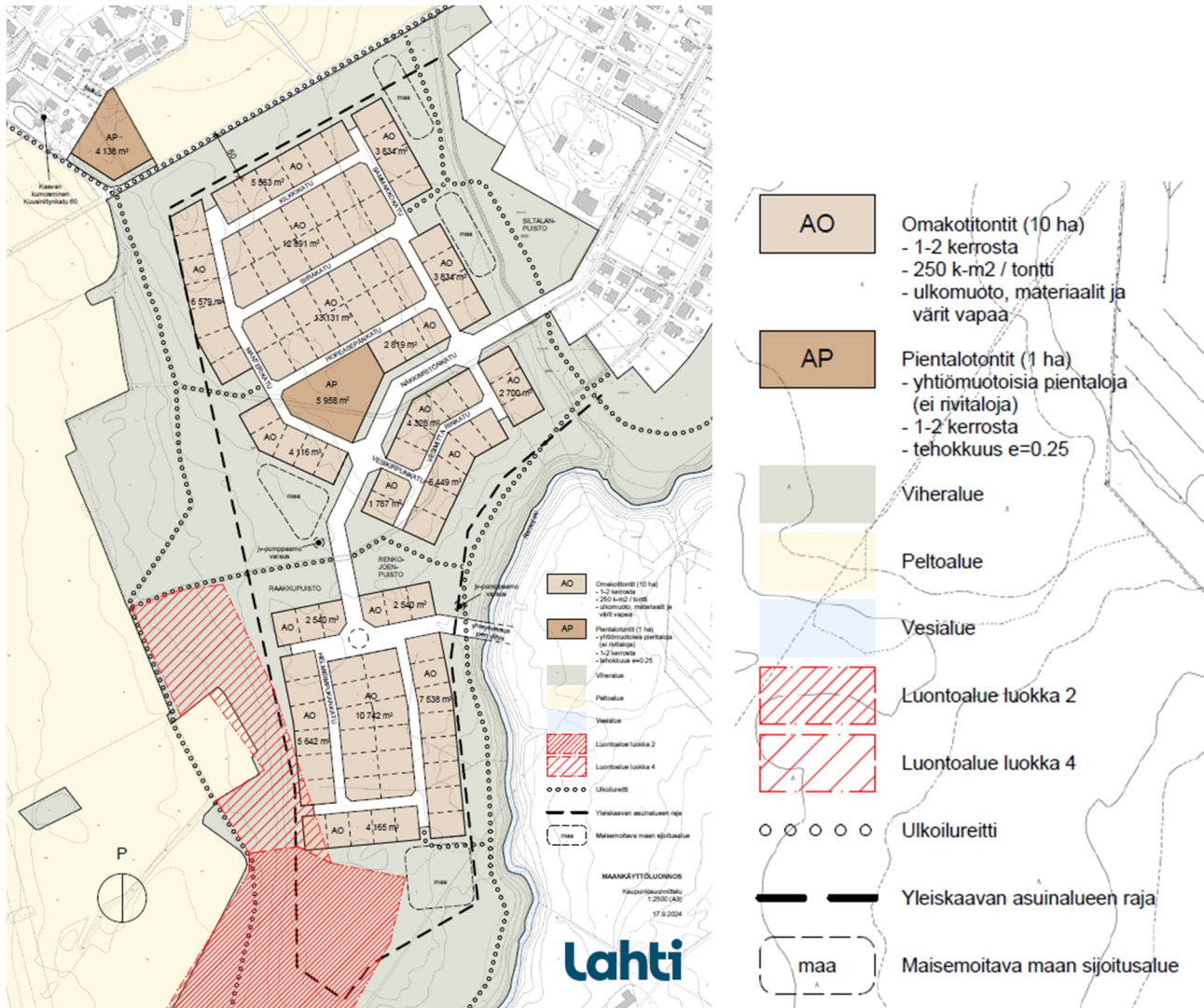
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.4.2022 (päivitetty 10.10.2025). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 26.9.–24.10.2024. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuuksissa 26.3.2024 ja 2.10.2024. Asukkailta saadun palautteen perusteella muutettua maankäyttöluonnosta esiteltiin OmaLahti-palvelussa verkossa keväällä 2025. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään toisen kerran 13.10.–27.10.2025, jolloin pyydetään lausunnot viranomaisilta sekä niiltä osallisilta, jotka jättivät mielipiteen ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa. Kaavahanketta on käsitelty 18.9.2024 kaupunkisuunnittelun ja ELY-keskusten yhteisessä kaavaneuvottelussa.

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 lähiluontonsa pysäyttämällä kaavoitushankkeen sekä siirtää kaavoitus- ja rakennushankkeet alueille, joilla rakentaminen ei vaaranna kaupungin ja sen asukkaiden kunnioittamia luontoarvoja.

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

Seuraavassa on kooste ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisesta 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-alueita, hulevesiä sekä ilmastovaikutuksia on arvioitu kaavan selostuksessa.
Lahden museot	Suunnittelualue on korkeutensa ja sijaintinsa puolesta potentiaalinen erityisesti kivi- ja 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 määrittellä, 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 viheraluesuunnitelmissa. Tonteille on osoitettu katujen varsille istutettavia alueita (pisterasteri) ja katualueille on laadittu yleissuunnitelma.
Rakennusvalvonta	Katualueita ja tontteja jouduttaneen kaikkialla 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 kaavata- loudellisia 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 mielipiteiden vaikutukset 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 metsähakkuita tai muita metsänhoitotoimia eivätkä siten ole enää luonnontilaisia. Kaavan korttelialueiden alle jää silti jonkin verran metsäalueita, joilla on saatujen mielipiteiden perusteella virkistys- ja käyttöarvoa alueen asukkaille.

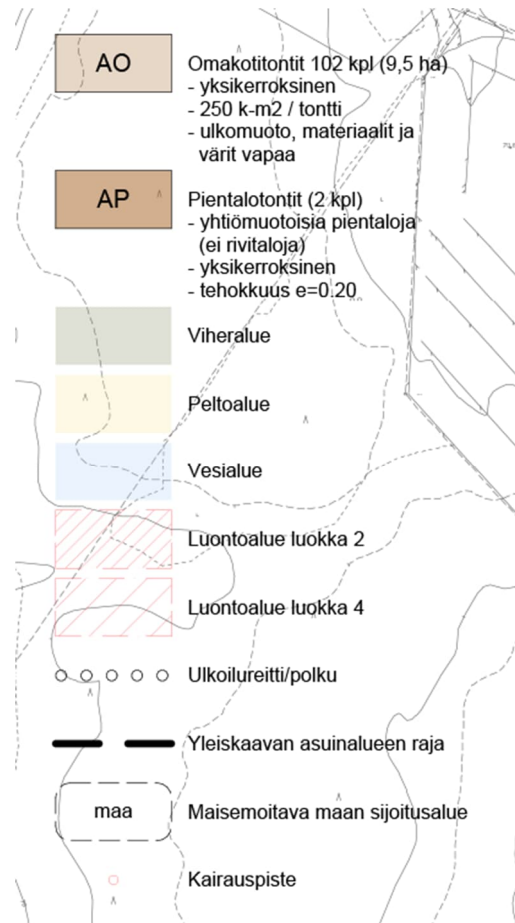
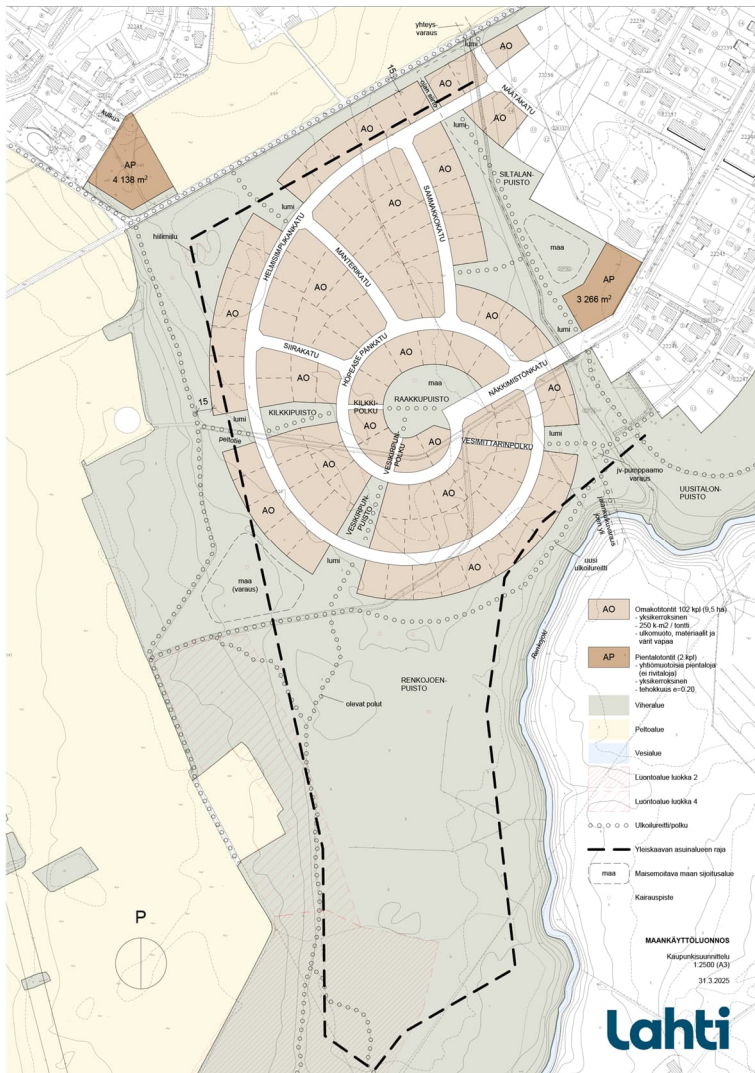
Uusi kaavaluonnos työntyy lähemmäksi aiemmin rakennettua Näkkimistö I -aluetta siten, että Näätäkadun päähän osoitetaan rakentamattoman korttelin yhteyteen uusia tontteja sekä muutetaan aiemmin kaavoitettujen tonttien rajoja. Muutetun luonnoksen hyvin tiivistä perusrakennetta pyritään häivyttämään alueen 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.

Liikenteeseen liittyviin kysymyksiin on 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).

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.

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



Muutettu maankäyttöluonnos kevät 2025.



Näkymä suunnittelualueelle Näkkimistötieltä kohti lounasta.

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 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 9,3 hehtaaria ja 101 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 (Näkkimistönkatu) kaavoitetaan noin 110 m ja tonttikatuja noin 1810 m.



Näkymä Kuusiniitynkadun ja Näkkimistöntien risteyksestä kohti suunnittelualuetta.

5.3 Kaavan vaikutukset

MRL 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 aiempaan luonnokseen nähdessä pohjoisemmaksi ja tiiviimmin siten, että säästetään suunnittelualueen eteläpuolella olevia vanhimpia, luontoarvoiltaan merkittävimpiä sekä virkistyskäyttöään 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.

Kaavan korttelialueet sijoittuvat osittain myös nykyiselle peltoalueelle. Pello 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.

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 painopenkkojen 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 sekä suunniteltaessa mahdollisia maalämpöjärjestelmiä.

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 huomioon ottaen. Hulevedet voidaan kerätä hulevesiputkilla tonteilta ja johtaa keskitettyyn käsittelypaikkaan tai vaihtoehtoisesti hyödyntää katujen varsien 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 vesihuoltoverkkoon 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 maamassojen 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.

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 luonnosversioon nähden koskemattomiksi suunnittelualueen eteläpuolella. Rakentamisalueita on sijoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta vähemmän arvokkaille alueille, kuten peltoalueelle ja metsäalueille, joihin on kohdistettu aiemmin hakkuita sekä muita metsänhoitotoimia.

Rakentamisella vaikutetaan 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.

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 vesihuoltoverkon sekä pumppaamon rakentamista. Jätevedet on tarkoitus 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.

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.

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 vaikuttaa 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.

5.4 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.

5.5 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. Rakennettavuustarkastelun 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
15110 LAHTI
s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi