

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2929
Asemakaava
Otavantien länsipuoli, Renkomäki

25.2.2026
LUONNOS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	4
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	13
3.1.4	Maanomistus	20
3.2	Suunnittelutilanne	20
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	20
3.2.2	Selvitykset	24
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.2.1	Aloite	24
4.2.2	Sopimukset	24
4.2.3	Pohjakartan tarkistaminen	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1	Osalliset	25
4.3.2	Vireilletulo	25
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	26
4.4.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Asemakaavan rakenne	27
5.1.1	Kokonaisrakenne	27
5.1.2	Mitoitus ja aluevaraukset	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	28
5.4	Kaavan vaikutukset	29
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	29
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	29
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	30
5.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	30
5.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	30
5.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	31
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	31
5.7	Nimistö	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31

6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3	Toteutuksen seuranta	32
7	KAAVAN LAATIJA	32
8	SEURANTALOMAKE.....	33

Asemakaavan selostus, joka koskee 25. päivänä helmikuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2929 sekä kaavan mukaisia tonttijakoja M-xx-xx - M-xx-xx (Otavantien länsipuoli, Renkomäki)



Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee: Lahden kaupungin Renkomäen kaupunginosan tiloja 398-407-2-337, 398-407-2-104 ja osaa tilasta 398-407-2-341.

Asemakaavalla muodostuvat: Lahden kaupungin Renkomäen kaupunginosan korttelit 22110-22112 sekä lähivirkistysaluetta, katualuetta ja maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Renkomäen kaupunginosassa noin kuuden kilometrin etäisyydellä Lahden keskustasta. Alue rajautuu pohjoisesta Orimattilankadun varren yksityisiin asuttuihin tiloihin, lännestä

Lakkitehtaantiehen ja rakentamattomaan rivitalotonttiin, etelässä omakotitontteihin ja idässä asemakaavoittamattomaan omakotialueeseen ja peltoon. Suunnittelualan pinta-ala on noin 8,56 hehtaaria, josta kaupunki omistaa 2,85 hehtaaria.



Ortokuva vuodelta 2024.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on kaavoittaa uusia rivitalotontteja ja kytkeytyvien pientalojen tontteja joukkoliikennevyöhykkeelle lähelle palveluja. Otavantien pohjoisosa kaavoitetaan katualueeksi. Suunnittelualueeseen sisältyy yksityisessä omistuksessa oleva asuttu tila sekä viljelty pelto ja metsä. Yksityisomistuksessa oleva pelto ja metsä tulevat säilymään edelleen maa- ja metsätalousalueena. Ne ovat osa Renkomäen pientaloalueen keskellä kulkevaa viheralueverkostoa.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2929 Kaavaluonnoskarta / Kaavaehdotuskarta
A-2929 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2929 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2929 Tonttijakokarta M-x-xx
A-2929 Luontoselvitys
A-2929 Katujen yleissuunnitelma
A-2929 Maaperä- ja rakennettavuusselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	6.3.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	xx.xx.20xx
Aloituskokous	5.3.2025
Yleisötilaisuus	2.10.2024, 15.1.2026
Luonnosvaiheen kuuleminen	5. - 20.3.2026
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	xx.xx. - xx.xx.2026

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on täydentää Renkomäen asuinalueutta kaavoittamalla rivitalotontteja ja kytkettyjä pientaloja. Kaupungin omistamalle alueelle osoitetaan yhteensä viisi rivitalotonttia ja kytkettyjen pientalojen tonttia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4483 k-m². Asuinalueelle on osoitettu kolme lähivirkistysaluetta. Olemassa oleva pientalotontti osoitetaan erillispientalotontiksi AO ja pelto osoitetaan maa- ja metsätalousvaltainen alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta MU. Otavantie osoitetaan katualueeksi ja linjausta muutetaan pohjoisosasta. Alueelle on osoitettu yksi uusi tonttikatu, Atlaskatu. Asemakaavassa määrätään julkisivuista, autopaikoista, säilytettävästä kasvillisuudesta, viherkertoimesta, pohjaveden suojelusta ja hulevesien käsittelystä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee noin kuusi kilometriä Lahden keskustasta etelään Renkomäen kaupunginosassa. Renkomäki sijaitsee maanteiden tärkeässä solmukohdassa ja sen tuntumaan on sijoittunut merkittävä kauppakeskittymä. Pellot peittävät yhä suuren osan alueen pinta-alasta ja niiden reunoilla on vanhaa rakennuskantaa, mutta viime vuosikymmenten aikana Renkomäelle on rakentunut laaja yhtenäinen asemakaavoitettu pientaloalue. Vanhimmat viljellyt pellot ovat säilyneet edelleen suurimmaksi osaksi peltoina. Kaava-alue sijoittuu Orimattilankadun ja Otavantien risteykseen. Suunnittelualue on tällä hetkellä maa- ja metsätalousaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Kaavoitettava alue sijoittuu Porvoonjoen ja 1. Salpausselän välimaastoon, Renkomäen harjun eteläreunalle, selänteen ja viljelymaiseman vaihtumisvyöhykkeelle. Suunnittelualue kuuluu maisematyypiltään Porvoonjoen laaksoon, mutta vaihtuu pohjoisosastaan Renkomäen selänteeseen.

Porvoonjoen laaja savi- ja hietalaakso laskeutuu loivasti Salpausselän rinteeltä etelään. Alueella on pieniä yksittäisiä kalliomäkiä, jotka nousevat ympäristöään korkeammalle. Porvoonjoki kulkee meanderoiden laakson pohjalla ja sinne laskee useampia pieniä puroja Salpausselän etelärinteiltä. Alueen metsäkasvillisuus on rehevää lehtomaista kangasta. Viljelyalueita on säilynyt Porvoonjoen, Murronojan ja Vartio-ojan tuntumassa. Taajamarakenne on levinnyt alueella laajalti. Asuinrakentaminen on pientalovoittoista. Työpaikka-alueet ovat sijoittuneet suurten tieyhteyksien varsille. Okeroisten kulttuurimaisema ja Renkomäen kohdalla Porvoonjoen ympäristö ovat maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita (Lahden kulttuurimaisemat -selvitys 2024).

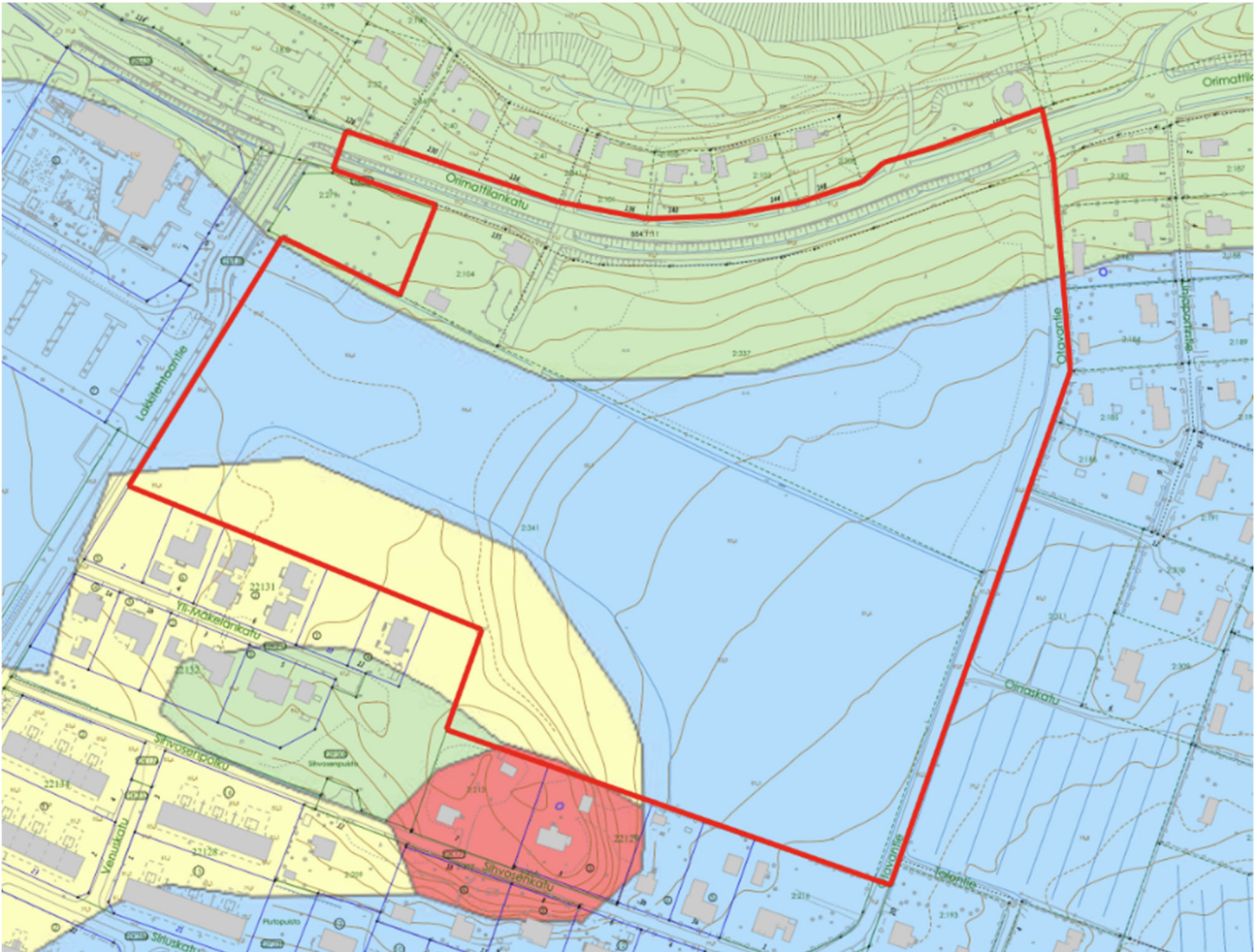
Renkomäen selänne on ympäröivästä maisemasta voimakkaasti nouseva jääkauden aikana muodostunut reunadelta, jonka hiekka- ja soramuodostumia on hyödynnetty maa-ainesten ottoon 1960-luvulta lähtien. Maa-ainesten otto on vaikuttanut alueen maisemakuvaan ja myös kaukomaisemaan merkittävästi. Renkomäen lakialueilla pääpuulajina on mänty, rinteillä ja alavammilla alueilla myös kuusta ja lehtipuuta. Soranottoalueen aurinkoisilla rinteillä on myös arvokasta paahdeympäristöjen lajistoa. Soranottoalue tullaan maisemoimaan vaihteittain virkistyskäyttöön oton loputtua. Alueen rakentaminen on pääasiassa pientalorakentamista, joka sijoittuu Renkomäen eteläpuolelle rinteiden vaihtumisvyöhykkeelle, josta uudempi asutus on laajentunut Porvoonjokilaakson savikoille (Lahden kulttuurimaisemat -selvitys 2024).



Suunnittelualue pohjoisesta etelään päin kuvattuna. Etualalla Renkomäen selännettä, taustalla Porvoonjoen laakson viljelymaisemia (P. Widgren 2024).

Maaperä ja rakennettavuus

Kallioperä on graniittia. Maaperä ja rakennettavuus soraharjun eteläpuolella sijaitsevan suunnittelualan maaperä on hiekkaa, heti eteläpuolella maaperä vaihtuu saveksi. Maaperä on paikoitellen kostea, aluetta on ojitettu.



Maaperäkartassa sinisellä on osoitettu savi, keltaisella karkea hieta, vihreällä hiekka ja punaisella kallio (Geologian tutkimuskeskus, GTK).

Suunnittelualue sijaitsee Renkomäen harjun eteläpuoleisella vaihtumisyvyöhykkeellä, maasto laskee etelään ja kaakkoon. Maanpinnan taso nykyisellään vaihtelee suunnittelualueella eteläosan +79.8 tasosta pohjoisosan +91.9 tasoon.

Suunnittelualueen sijaitessa osittain alavalla maalla jyrkkäpiirteisten maastonmuotojen läheisyydessä, tulee katujen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioida paineellisen pohjaveden mahdollisuus.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti. Suunnittelualue sijaitsee hyvin radonkaasua johtavien maakerroksien vyöhykkeellä ja yleisesti alueella tiedetään esiintyvän korkeita radonpitoisuuksia. Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksen (944/92) uusissa asunnoissa radonpitoisuus saa olla enintään 200 becquereliä kuutiometrissä (Bq/m³). Postinumeroalueella 15680 mitattujen asuntojen radonpitoisuuden keskiarvo on 393 Bq/m³ (Lähde: STUK). Radon tulee huomioida rakenteita suunniteltaessa.

Luonnonolot

Suunnittelualue on maa- ja metsätalousaluetta. Kaupungin omistama alue on metsää, jota on hakattu eri aikoina 2000-luvun aikana.



Ilmakuvat eri ajoilta kertovat alueen maankäytön muutoksista ja metsän hakkuuhistoriasta. Kuvat järjestyksessä vuosilta 1960, 1986, 2005, 2008, 2014 ja 2024 (Lahden kaupunki).

Metsäsuunnitelman (2024) mukaan kaupungin omistama metsä on nuorta, hyvälaatuista kasvatusmetsikköä, kasvupaikka lehtoa, lettoa ja lehtomaista suota. Valtalajit ovat kuusi, pihlaja ja rauduskoivu ja puuston ikä enintään n. 22–25 vuotta. Alueen länsireunassa on pieni metsäalue säästynyt hakkuilta ja siellä metsä on varttuneempaa. Muutama iso mänty on säästetty hakkuilta, mutta osa niistä on rungoltaan vaurioitunut ilmeisesti hakkuiden yhteydessä. Puusto on monilajista, valtapuina mänty, mutta myös nuoria kuusia sekä koivua, vaahteraa, raitaa, pajua, pihlajaa, tuomea ja katajaa. Pellon reunapuusto on monilajista ja kerroksellista.

Yksityisessä omistuksessa oleva metsässä harvennushakkuita on tehty jonkin verran. Metsä on kuusivaltaista, peltoon rajautuen on monikerroksinen lehtipuu- ja pensasvyöhyke. Vanhoissa kuusissa on nähtävissä kirjanpainajatoukan aiheuttamia tuhoja. Metsä on varhaiskasvatuksessa käytettävä lähimetsä.

Viljellyssä oleva pelto on maisemallisesti tärkeä, avoin pitkä näkymä. Metsänreunat ovat maisemallisesti merkittäviä.



Monilajiset metsänreunat ovat maisemallisesti tärkeitä ja näyttäviä erityisesti syksyllä.

Pienilmasto

Suunnittelualue sijoittuu etelään avautuvalle rinteelle, joten pienilmasto on tältä osin suotuisa, mutta myös altista peltoaukealta puhaltaville tuulille.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen metsät ei ole monimuotoisuudelle tärkeäksi luokiteltuja (Monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueen Suomessa. Suomen ympäristökeskus, 2018).

Alueella tehdyn luontoselvityksen (WSP 2025) mukaan alueella ei ole monimuotoisuuden kannalta arvokkaita luontotyyppejä. Kaupungin omistama metsä on harvennettua koivu- ja kuusivaltaista sekametsää. Alueelta havaittiin haitalliseksi luokitelluista vieraslajeista komealupiinia ja viitapihlaja-angervoa. Yksityisessä omistuksessa oleva metsä on varttunutta kangasmetsää, jonka läpi kulkee useita polkuja. Metsäiset alueet ovat käsiteltyjä ja luonnontilaltaan heikentyneitä ihmisvaikutuksen seurauksena (WSP 2025).

Liito-oravat

Yksityisessä omistuksessa oleva metsä on liito-oravaselvityksen (2023) mukaan liito-oravalle soveltuvaa metsää. Selvityksen perusteella kilometrin säteellä on kolme mahdollista liito-oravan pesäkoloa.

Selvitysalueella ei tehty havaintoja liito-oravista vuoden 2025 kartoituksessa. Alueella on huomattavan vähän liito-oravalle sopivia pesäpuita, kaava-alueella havaittiin yksi kolokuusi, jossa kolo sijaitti niin matalalla, että sitä ei voida pitää liito-oravalle otollisena pesäkolona petoriskin takia. Alueella on kuitenkin liito-oravan elinympäristöksi sopivaa varttunutta tai vanhaa kuusi-lehtipuusekametsää. Selvitysalueelta ei ole tehty liito-oravahavaintoja Suomen lajistotietokeskukselle tehdyn lajitietopyynnön mukaan (WSP 2025).

Lepakot

Suunnittelualueella ei ole lepakoille erityisen sopivia alueita eli vanhempaa kuusi- ja sekametsää, jossa voisi sijaita puunkoloja tai muita talvehtimispaikkoja ja päiväpiiloja. Yksittäisiä havaintoja tehtiin eri puolilta selvitysalueelta, mutta havainnot selkeästi painottuivat sinne, jossa lepakot ruokailivat. Havaintoja tehtiin pohjanlepakosta sekä viiksisiipasta/isoviiksisiipasta, jotka ovat yleisiä lajeja Suomessa. Yksilömäärät olivat vähäisiä, lepakkoja havaittiin visuaalisesti tai detektorilla korkeintaan 1–2 kerralla. Havaintoja tehtiin kuitenkin eri puolilta selvitysalueelta (WSP 2025).



Tuotettu 2/9/2025
Pohjakartta: Päämääräsuojelu

wsp

Lepakoille tärkeä saalistusalue (WSP 2025).

Vähäisistä havainnoista huolimatta alueelta voitiin rajata III-luokan alue, joita muutamat alueen lepakot käyttivät ravinnonhankintaan. III-luokan alue suositellaan mahdollisuuksien mukaan jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Alueiden puusto olisi lisäksi hyvä säilyttää mahdollisimman yhtenäisenä, jotta siirtymäreitit potentiaalisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ja ravinnonhankinta-alueiden välillä säilyvät.

Linnusto

Suunnittelualueelta kartoitettiin pesimälinnusto (WSP 2025). Valta-osa on yleisiä ja etäläsuomalaisille pelto- ja metsäseuduille tyypillisiä lajeja. Uhanalaisia tai muuten huomionarvoisia lajeja havaittiin niukasti ja ne esiintyivät tasaisesti selvitysalueella eikä erityisiä keskittyimiä tai erityisen harvinaisia lajeja havaittu. Näin ollen alueelle ei rajattu linnustollisesti erityisen arvokkaita alueita.

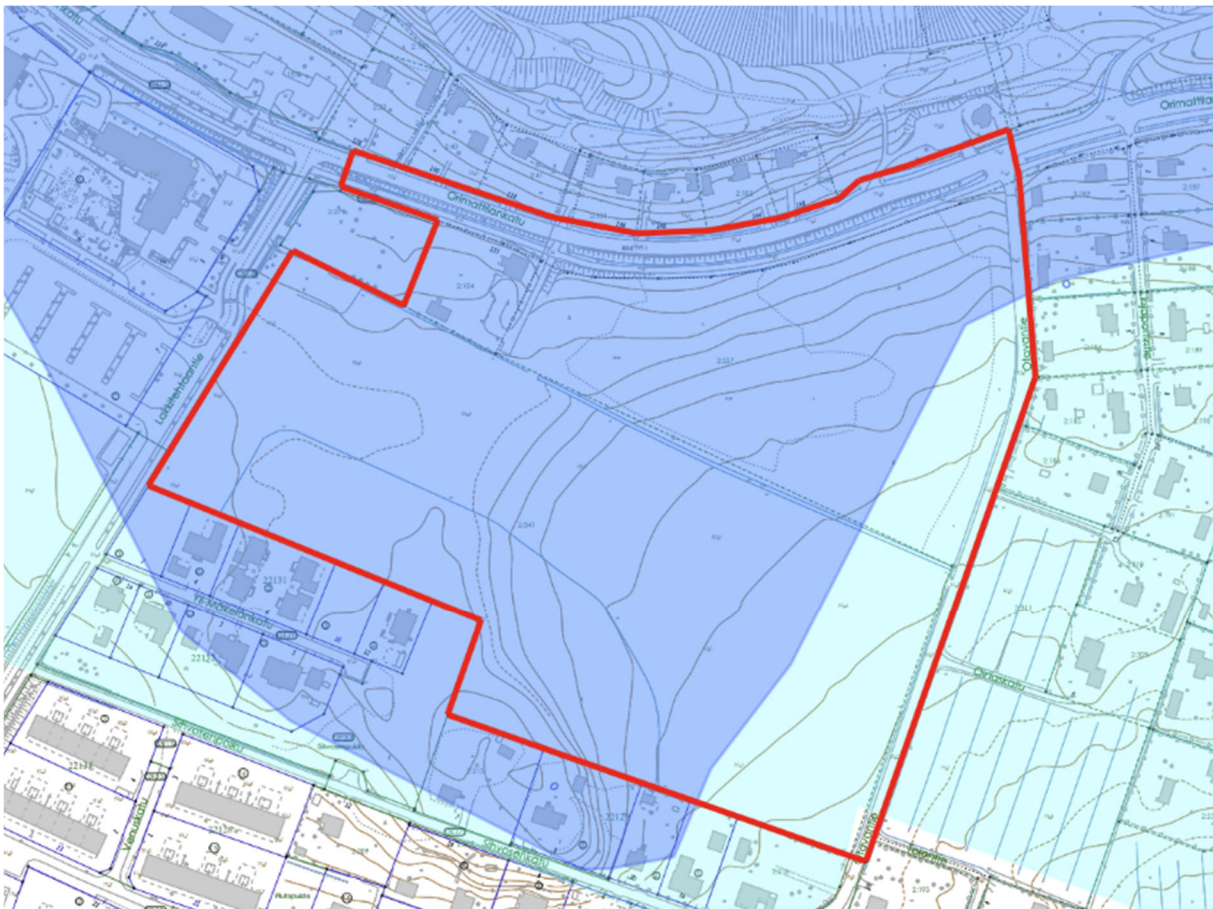
Ekologiset yhteydet

Renkomäen pientaloalueen keskellä kulkee metsäinen viheralueiden verkosto. Alue on osa paikallista ekologista yhteyttä. Peltojen reunavyöhykkeet ovat monien kasvien, hyönteisten, nisäkkäiden ja lintujen suosimia elinpaikkoja.

Pohjavesi, vesistöt, vesitalous

Suunnittelualue on Renkomäen I-luokan vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta ja lähes kokonaan pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjaveden taso on noin 15 metrin syvyydellä maanpinnasta lähimmän pohjavesiputken kohdalla (Lakkitehtaantien risteyksessä).

Kaava-alue sijaitsee Rengonjoen valuma-alueella. Valuma-alue on riskipohjavesialuetta, sen kemiallinen tila on hyvä eikä siihen kohdistu erityisiä ohjeita.

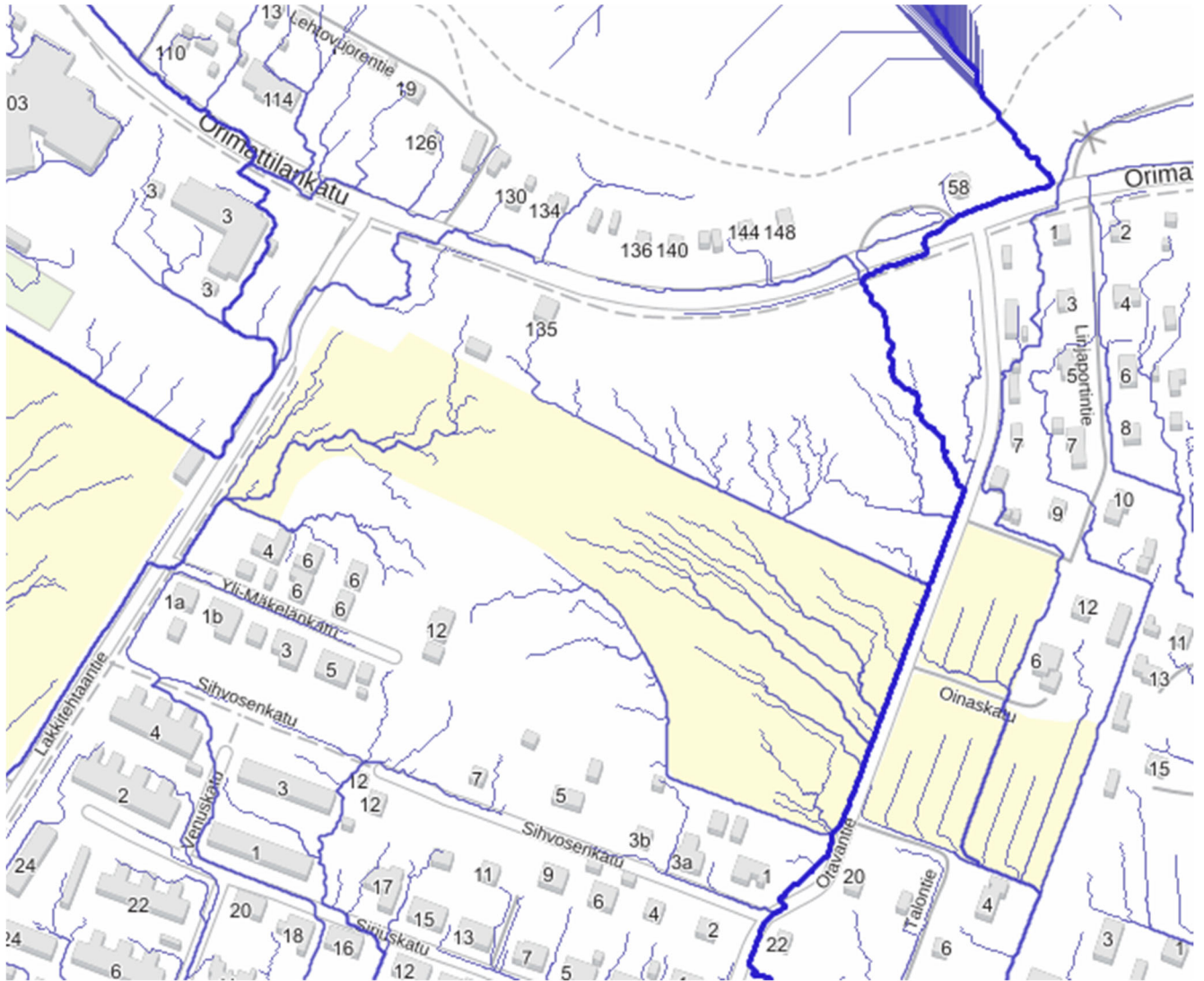


Pohjaveden muodostumisalue osoitettu tummalla sinisellä ja pohjavesialue vaaleansinisellä.

Hulevesi

Suunnittelualue on osittain hyvin vettä läpäisevää hiekkamaata, mutta eteläosasta savimaata. Alueen hulevedet on johdettu tällä hetkellä Orimattilankadun varrelta suunnittelualueen läpi, ja ne laskevat Otavantien varren ojaan. Otavantien eteläpäässä asemakaavoitetulla katualueella on sadevesiverkosto, mutta sen kapasiteetti on rajallinen ja uuden asuinalueen rakentumisen myötä lisääntyviä hulevesiä ei tulisi johtaa sadevesiverkostoon, vaan on pyrittävä imeyttämään ja viivyttämään hulevedet syntypaikallaan.

Alueelle on laadittu katujen yleissuunnitelman yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelma.



Pintavaluntareitit suunnittelualueella (SCALGO).

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueeseen kuuluu yksityisen omistama 3,87 hehtaarin kokoinen pelto, joka on aktiivisessa viljelyssä. Yksityisomistuksessa oleva metsä, joka rajautuu omakotitontteihin, toimii myös lähialueen virkistymetsänä.

Luonnonsuojelu

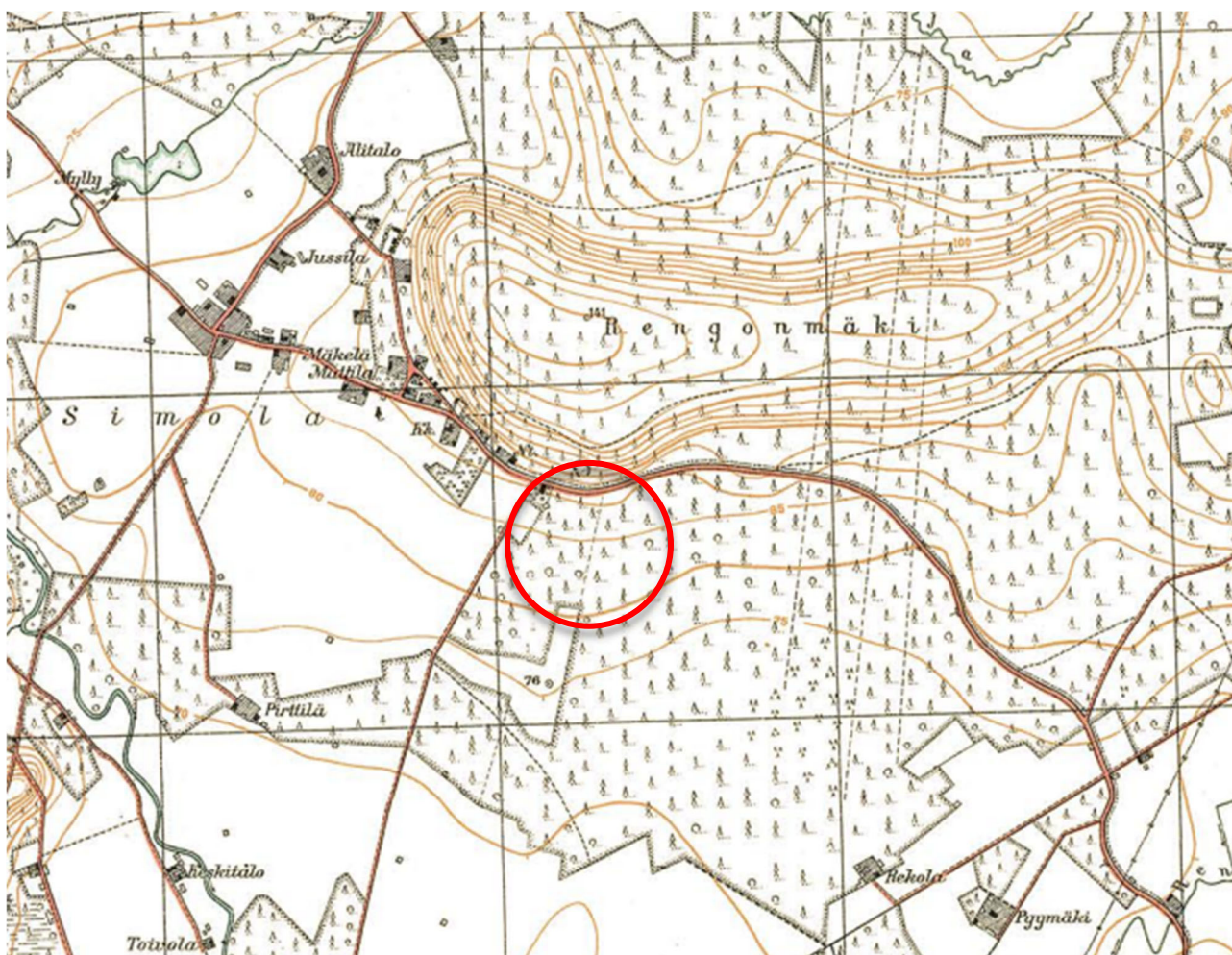
Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia kohteita eikä luonnon monimuotoisuuskohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Historia

Renkomäen seutu on Suomen vanhimpia tunnettuja asuttuja alueita. Renkomäen Ristolasta on löydetty yksi Suomen vanhimmista tunnetuista kivikautisista asuinpaikoista. Sen vanhimmat kerrostumat on ajoitettu noin 9 000 vuoden taakse. Se on sijainnut silloisen Ancylusjärven rannalla, 73 metriä nykyistä merenpinnan tasoa korkeammalla. Porvoonjoen rannoilta, muinaisen Ancylusjärven entisiltä rannoilta löytyy useita kivikautisia asuinpaikkoja.

Vanhimmat historialliset merkinnät Renkomäen alueelta ovat vuodelta 1403, jolloin Renkomäki kuului vielä Okeroisiin. Renkomäessä sijaitsi tuolloin kaksi aluetta, Simola ja Ämmälä, jotka on merkitty myös Kuninkaan kartastoon. Rengonjoki mainitaan vuonna 1469 Okeroisten rajana, rajariidan yhteydessä. Ensimmäiset merkinnät Renkomäestä kylänä löytyvät vuoden 1539 maakirjasta.



Topografinen kartta vuodelta 1931. Renkomäen harju on vielä kokonainen ja suunnittelualue on metsää. Orimattilankadun ja Lakkitehtaantien linjaukset ovat säilyneet ennallaan.

Vuonna 1956 Simolan kylä liitettiin Orimattilasta Lahteen. Syntyi uusi Renkomäen harjun mukaan nimetty kaupunginosa. Renkomäki sai yleiskaavan 1960-luvulla. Suurimmat muutokset Renkomäen maisemassa ovat aiheuttaneet uudet tielinjaukset sekä maisemaa muokannut Renkomäen harjun soranotto.

Vanhin rakennuskanta sijoittuu Orimattilankadun varrelle. Sotien jälkeen pientaloasutus lisääntyi merkittävästi, kun alueelle asettui karjalaista siirtoväkeä. Renkomäen pientaloalueet ovat rakentuneet pääosin 1980–2000-luvuilla. Pientalovaltainen asutus on laajentunut viime vuosikymmenien lähemmäs

Orimattilan rajaa. Kaupunginosan läpi kulkeva Orimattilankatu on jäänyt paikalliseen käyttöön sen jälkeen, kun Uusi Orimattilantie 1980-luvulla valmistui.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Renkomäki on luonteeltaan pientalovaltainen ja kylämäinen asuinalue. Ikärakenne on hieman perhepainotteisempi kuin Lahdessa keskimäärin. Alueella on paljon lapsia ja nuoria. Työikäiset ovat alueen suurin ikäryhmä ja ikääntyneitä (65+) on keskimääräistä vähemmän, mutta osuus kasvaa hitaasti. Alueen väestö kasvoi voimakkaasti 2000-luvun alussa, kun uusia pientaloalueita rakennettiin. Kasvu on sen jälkeen hidastunut. Renkomäki on Kariston ohella Lahden kysytyimpiä asuinalueita.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Renkomäki on kylämäinen asuinalue, joka on sekoitus vanhempaa pientaloasutusta ja 1980–2020-lukujen täydennysrakentamista. Alueella on suurimmaksi osaksi pientaloja, joista vanhimmat ovat 1900-luvun alkupuolelta, mutta valtaosa on rakennettu viime vuosikymmeninä ja Renkomäen asuinalue laajenee edelleen. Renkomäen väylän varrella on muutamia rivitalokortteleita ja suunnittelualueesta noin 300 metriä etelään on rakentunut uusi Pohjantähden alue, jossa on pääasiassa rivitaloja.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee vuonna 2022 valmistunut Renkomäen monitoimitalo ja sekä vuonna 2006 rakennettu pulpettikattoinen päiväkotito. Suunnittelualue on luonteeltaan maaseutumaista miljöötä peltoaukeineen. Orimattilankadun varteen sijoittuva kylämäinen rakentaminen muodostaa identiteetiltään juurevaa ympäristöä. Kadun varteen rakennettu pyörätie on leventänyt tiemaisemaa perinteisestä ja aiheuttanut rinnemaastossa paikoitellen taajamakuva heikentävää pengertämistä.

Suunnittelualue on lähes kokonaan rakentamaton maa- ja metsätalousaluetta. Orimattilankadun varrella sijaitsee yksi pientalo, joka on valmistunut vuonna 1950 ja toiminut aikoinaan ambulanssiasemana. Piha- rakennus on valmistunut vuonna 1947. Rakennus ja piha on kuusialtojen ja muun puuston reunustama ja sijainniltaan rauhallinen.



Suunnittelualueella sijaitseva asuinrakennus. P. Widgren 2025.

Palvelut

Renkomäen monitoimitalo ja päiväkotito sijaitsevat alle puolen kilometrin päässä suunnittelualueen länsipuolella. Alle kilometrin etäisyydellä toimii lisäksi kaksi yksityistä päiväkotito. Monitoimitalon yhteydessä on kirjasto. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee ABC-liikenneasemalla reilun kilometrin päässä. Orimattilankadun varrella sijaitsevat myös Renkomäen seurakuntakoti ja Renkomäen baari. Lähin

päivittäistavarakauppa sijaitsee Renkomäen ABC-asemalla. Renkomäen kaupallisessa keskuksessa on useita tilaa vaativia erikoistavaran kauppia. Mahdollinen tuleva kauppa sijaitsee alle kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta Orimattilankadun ja Renkomäen väylän risteyksessä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on läheisen maatilan maa- ja metsätalousaluetta, joka on aktiivisesti viljelyssä.

Virkistys

Renkomäen soraharjulla on laajat ulkoilureittiverkostot, talvisin valaistu latu, joihin on yhteys suunnittelualueen koillispuolelta. Myös suunnittelualueella olevalla pellolla on talvisin noin kilometrin pituinen latu, jota käyttävän läheisen päiväkodin ja koulun lapset sekä myös lähialueen asukkaat. Renkomäen soraharjulla on luontopolku. Lähimmät leikkipaikat ovat monitoimitalon piha sekä Soihtupuiston ja Hovilehdonpuiston leikkialueet noin puolen kilometrin etäisyydellä. Monitoimitalon pihalla on myös urheilukenttiä ja talvisin luistelukenttä. Reilun kilometrin päässä sijaitsee Venetsian frisbeegolfraita.

Renkomäen lähivirkistysmahdollisuudet tulevat paranemaan entisestään lähivuosina, kun soranoton päätyttyä Renkomäen sorakuoppaa aletaan maisemoimaan vaihteittain. Alueelle on suunnitteilla muun muassa ulkokuntosali, kasvipankki, näköalareitti ja koiralatu.



Sorakuoppa sijaitsee lähellä suunnittelualuetta.

Liikenne

Alueen liikenneverkko perustuu vanhoihin tielinjauksiin. Orimattilankatu on entinen Pennala - Renkomäki - maantie (Yhdystie 11845), jonka liikennemäärä oli 3576 ajoneuvoa/ vuorokausi vuonna 2025. Raskaan liikenteen osuus oli 5 %. Otavantie yhdistää Orimattilankadun ja Renkomäen väylän toisiinsa. Otavantien liikennemäärä on 108 ajoneuvoa/vrk vuonna 2025. Raskaan liikenteen osuus oli 3 %. Liikennemäärät ovat jonkin verran vähentyneet Renkomäen väylän valmistuttua vuonna 2020. Orimattilankadun ja Otavantien nopeusrajoitukset ovat 40 km/h.

Liikenteellisiä haasteita aiheuttavat paikoitellen jyrkät maastonmuodot sekä ilman asemakaavoitusta syntyneet liian kapeat ja sorapäälysteiset tiealueet. Erityisesti talvisin teiden liittymäkohdat Orimattilankatuun ovat jyrkkyyden vuoksi haasteellisia Otavantiellä, Linjaportintielle ja Johtokadulla. Lakkitehtaantien liittymäkohtaa levennettiin ja loivennettiin muutama vuosi sitten monitoimitalon ympäristön katujen parannuksen yhteydessä.



Otavantie on kuusi metriä leveä sorapäälysteinen tie, joka nousee jyrkästi liittyessään Orimattilankatuun.

Julkinen liikenne kulkee Orimattilankadun kautta arkisin kaksi kertaa tunnissa. Pysäkit sijaitsevat Orimattilankadun varressa, mutta maastonmuotojen vuoksi pysäkkien odotusalueet ovat liian kapeat Otavantien pysäkin kohdalla.

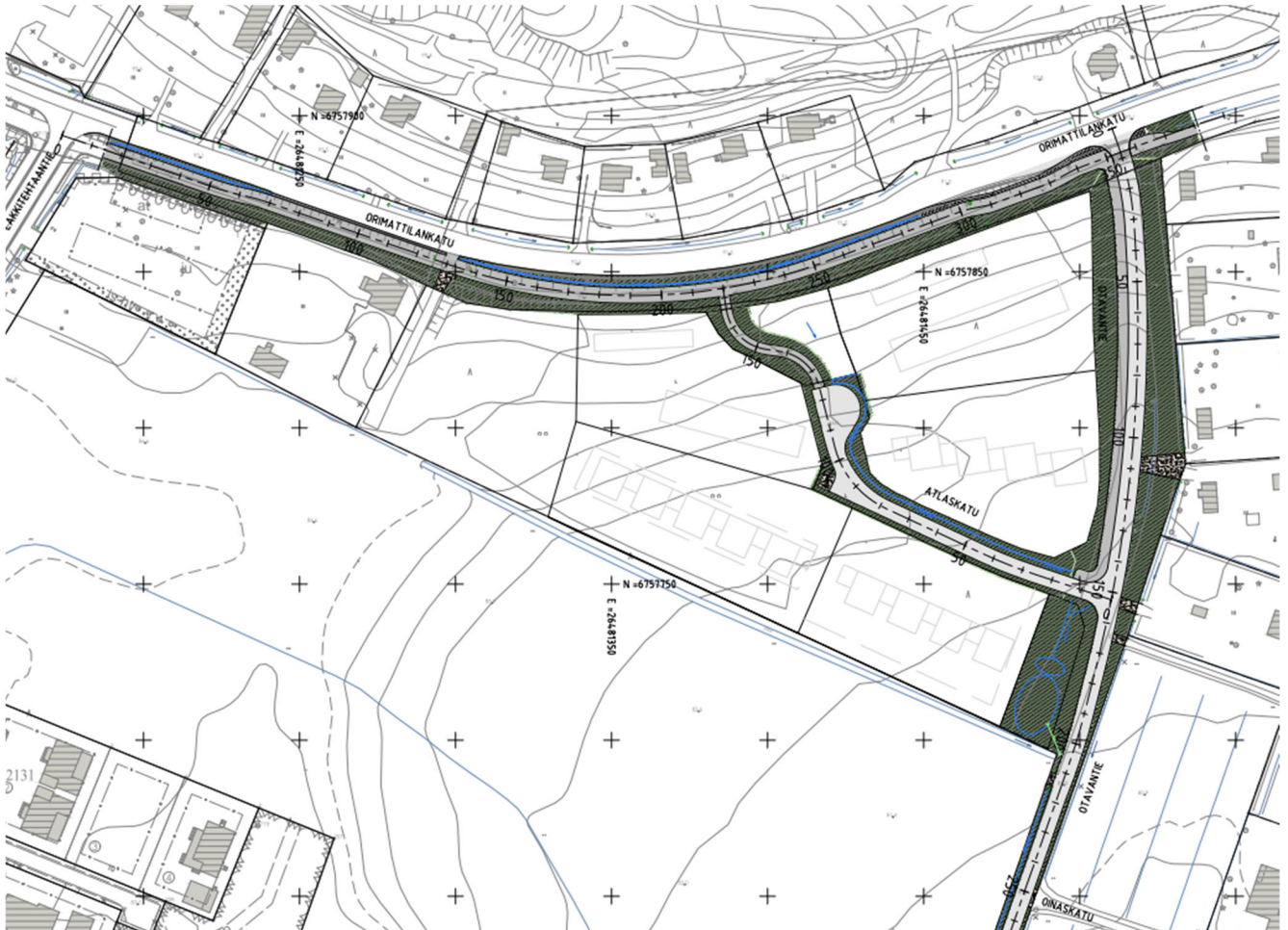
Orimattilankadun varrelle on osoitettu yleiskaavassa pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti. Leventäminen ja erotellut väylät pyöräilylle ja jalankululle on jo toteutettu Renkomäen monitoimitalon kohdalla Lakkitehtaantien risteykseen asti. Tavoitteena on vähitellen jatkaa väylää asemakaavoituksen edetessä ja ottaa huomioon tilavaraus, mikä on välillä hankalaa alueella, jossa paikoitellen tiivis asutus on syntynyt ilman asemakaavoitusta.



Pyöräilyn laatureitti valmistui Orimattilankadulla Renkomäen monitoimitalon kohdalle kesällä 2025. Tavoitteena on jatkaa vastaavaa laatureittiä itään.

Ennen kaavaluonnosta alueelle on laadittu katujen yleissuunnitelma (FCG, 2026), jossa on kiinnitetty huomiota myös liikenneturvallisuuteen ja hulevesien hallintaan.

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



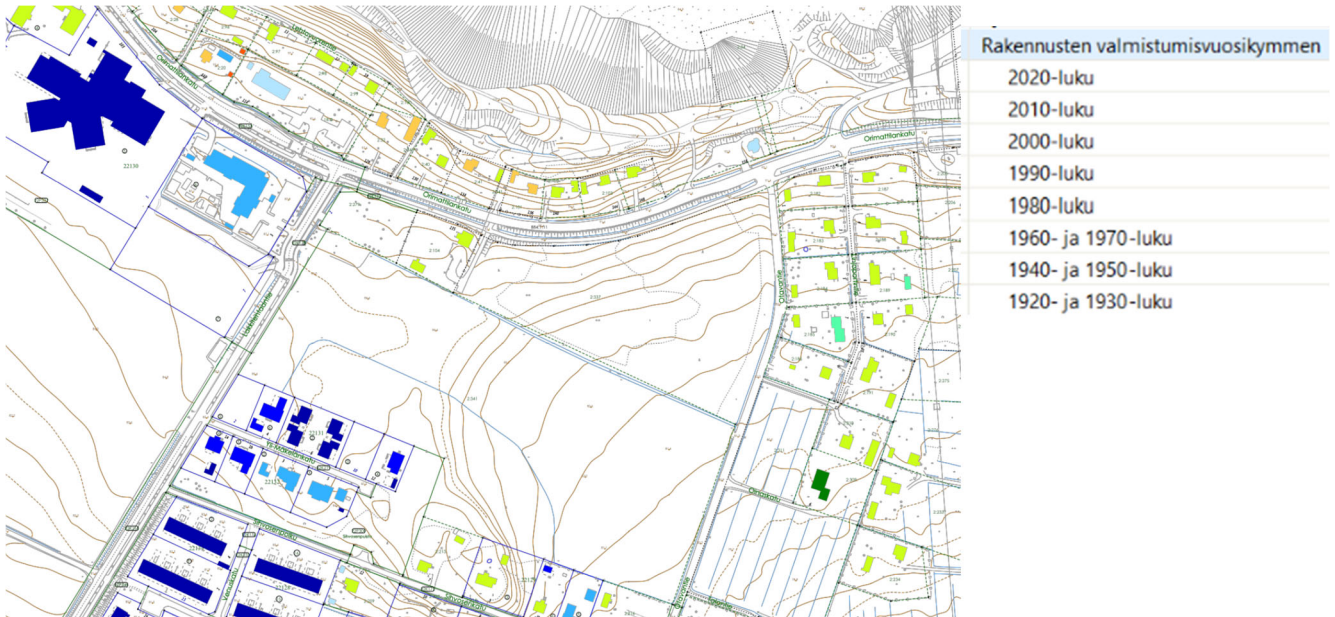
Katujen yleissuunnitelmassa on suunniteltu Otavantien linjauksen muutos, asuinalueen uusi tonttikatu (Atlaskatu) sekä Orimattilankadun varren pyörätien leventäminen (FCG 2026).

Suunnitelmien yhteydessä laadittiin myös hulevesisuunnitelma katujen kuivatuksesta, mutta se toimii myös asuinalueen hulevesien johtamisen runkona (FCG 2025).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole suojeltuja eikä arvokkaaksi luokiteltuja rakennuksia. Lähiympäristössä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltuja kohteita ovat Orimattilankadun pohjoispuolella tienvarsimiljö, suunnittelualueesta länteen sijaitsevat Ali-Mäkelän ja Yli-Mäkelän tilakeskukset sekä Renkomäen kansakoulu eli koulun vanhin rakennusosa, joka on lisäksi asemakaavalla suojeltu.

Suunnittelualueutta ympäröi pääasiassa 1940- ja 1950-luvuilla rakennetut alueet, jotka ovat rakentuneet sotien jälkeen ilman asemakaavoitusta Renkomäen ollessa vielä osa Orimattilaa. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Linjaportintien varren asutus ei ole luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, mutta Starckjohannin 1940-luvun puolivälissä rakennuttamat samanlaiset rintamamiestalon puutarhoineen muodostavat hyvin säilyneen, yhtenäisen ja idyllisen kokonaisuuden.



Suunnittelualueetta ympäröivä rakennuskanta on pääosin 1940–1950-luvuilta sekä 2000-luvulta.

Suunnittelualue ei ole arkeologisesti potentiaalisinta aluetta (Esiselvitys arkeologisesta selvitystarpeesta Lahden kaupungin alueella, 2024).

Renkomäen alue on yksi Suomen vanhimpia tunnettuja asutettuja alueita ja alueella on useita kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähimmät tunnetut muinaisjäännökset ovat kivikautiset asuinpaikat Porvoonjoen rannoilla ja Renkomäen ja Simolan keskiaikaiset kylätontit. Vanhat tiet ovat toimineet uusien teiden pohjana ja alueella on edelleen paikallisesti merkittävää, historiallista rakennuskantaa jäljellä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueetta ympäröivät asuinalueet on kytketty vesi- ja viemäriverkostoon. Orimattilankadun ja Otavantien alla kulkee sähkö- ja tietoliikenneverkkoja.

Erityistoiminnot

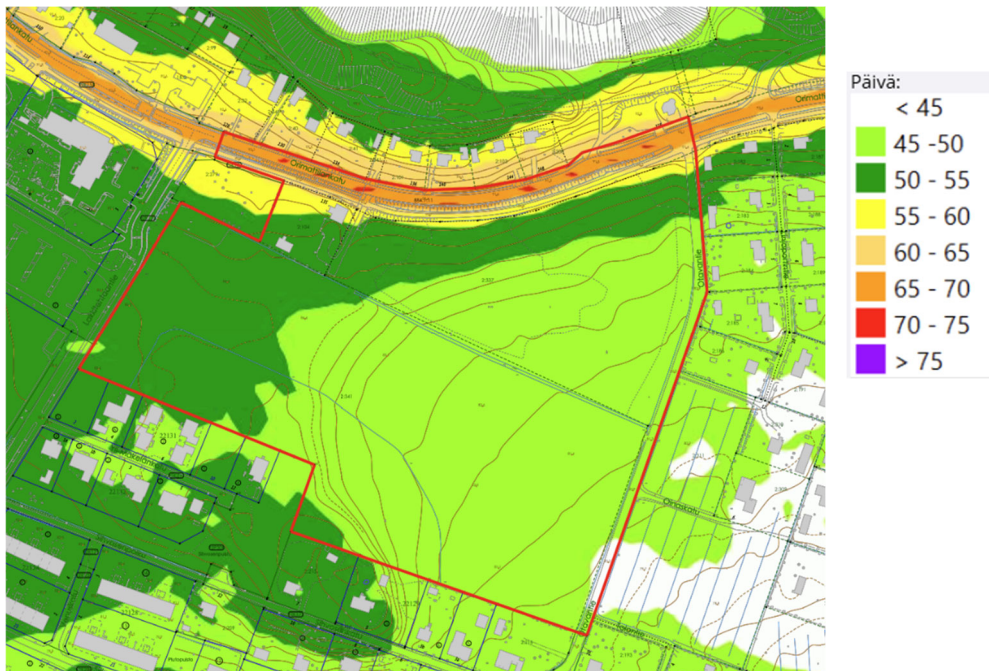
Noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Renkomäen soranottoalue. Rudus Oy ja Lahden kaupunki ovat toimineet Lahdessa Renkomäen soranottoalueella vuodesta 1980 lähtien. Renkomäen alueelta on otettu maa-aineksia myös aiemmin 1960-luvulta lähtien. Soranotto tulee päättymään kokonaan vuoteen 2029 mennessä ja Renkomäen vanha soranottoalue maisemoidaan ulkoilualueeksi vaiheittain.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on vedenhankinnalle tärkeää pohjaveden muodostumisaluetta, mikä tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

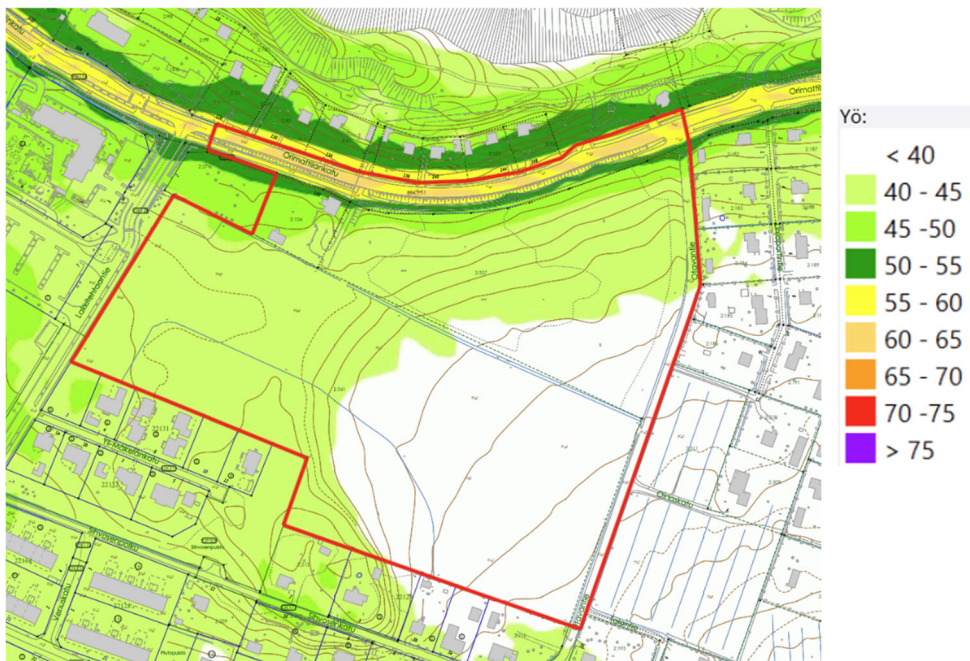
Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelukohteita ja luonnonmonimuotoisuus- eli LUMO-kohteita.

Orimattilankadun liikenne aiheuttaa jonkin verran melua.



EU-meluselvityksen mukaiset yhteismelukäyrät alueella päiväaikaan, klo 7–22.

Vuoden 2022 EU-meluselvityksen perusteella tontin melutaso on päivällä Orimattilankadun varressa yli 55 dBA melualueetta (keltainen) ja eteläosasta alle 55 dBA (tumma vihreä). Melutason ohjearvo ulkona vanhoilla alueilla asuinalueiden osalta on päivällä alle 55 dBA (tumma vihreä). Sisällä ohjearvo on alle 35 dBA. Normaali ulkoseinärakenne eristää vähintään 25–30 dBA.

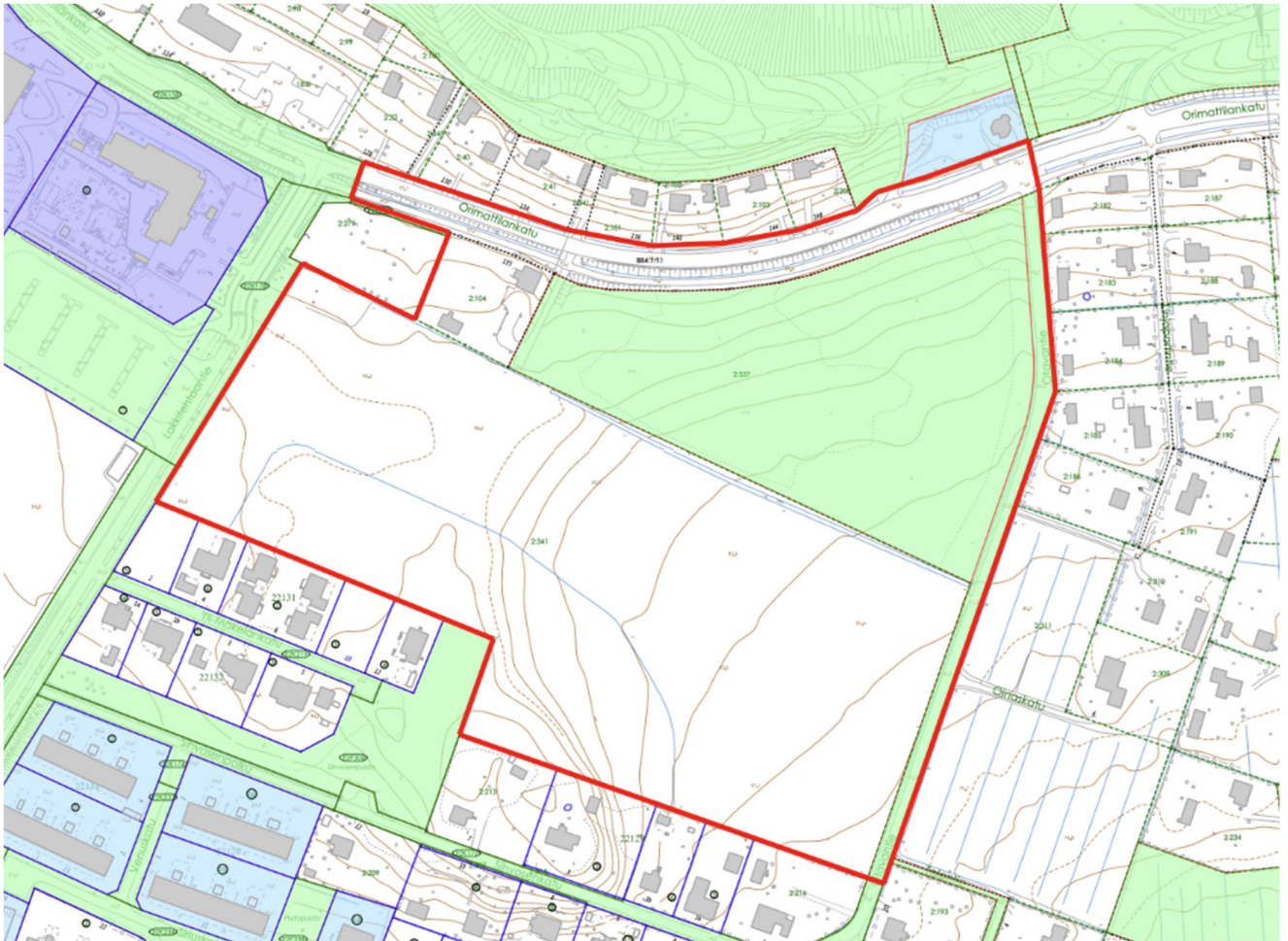


EU-meluselvityksen mukaiset yhteismelukäyrät alueella päiväaikaan, klo 7–22.

Vuoden 2022 EU-meluselvityksen perusteella tontin melutaso on päivällä Orimattilankadun varressa yli 55 dBA melualueetta (keltainen) ja eteläosasta alle 55 dBA (tumma vihreä). Melutason ohjearvo ulkona vanhoilla alueilla asuinalueiden osalta on päivällä alle 55 dBA (tumma vihreä). Sisällä ohjearvo on alle 35 dBA. Normaali ulkoseinärakenne eristää vähintään 25–30 dBA.

3.1.4 Maanomistus

Otavantien ja Orimattilankadun risteyksessä olevan metsä on kaupungin omistuksessa, samoin Otavantie. Suunnittelualueella sijaitsee yksi yksityinen kiinteistö, jolla sijaitsee käytössä oleva asuinrakennus, sekä yksityisessä omistuksessa olevaa maa- ja metsätalousaluetta.



Maanomistuskartta. Vihreät alueet ovat kaupungin omistuksessa, siniset alueet vuokrattuja ja valkoiset alueet yksityisessä omistuksessa, ja violetti alue on Lahden hallintokuntien omistuksessa (päiväkoti ja monitoimitalo).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelukohte on asumistoimintojen aluetta (A). Alueen läpi kulkee ekologinen yhteystarve (vy11) ja alue kuuluu pohjavesialueeseen.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on vireillä. Kaavassa kohdemerkintä keskustatoimintojen alakeskus (ca) on siirretty suunnittelukohteen läheisyyteen.

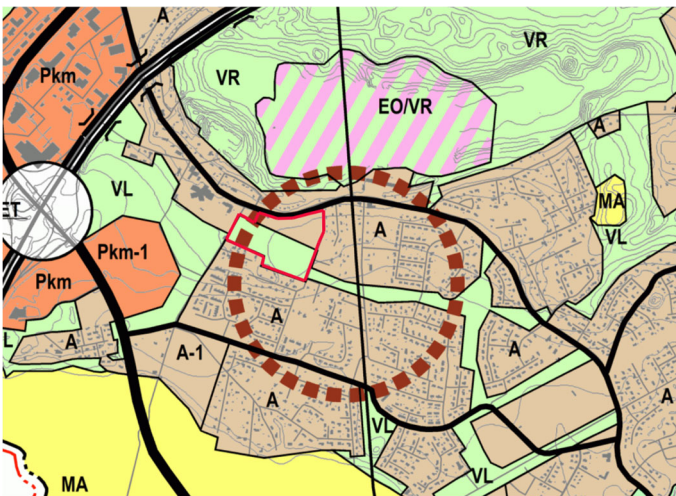


Ote voimassa olevasta Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

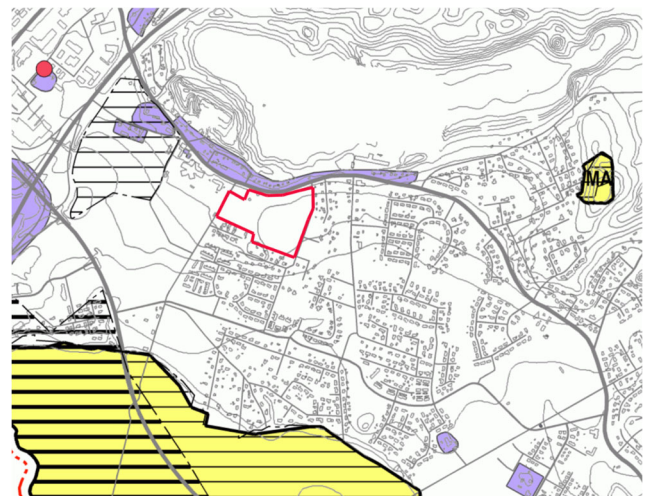
Yleiskaava

Lahdessa on voimassa valtuustokaudella 2021–2025 laadittu, koko kaupungin kattava oikeusvaikutteinen Lahden yleiskaava 2035 (Y-205), joka hyväksyttiin Lahden kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 (§ 128), ja se sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden suunta -työhön kuului myös Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelma, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 § 129.

Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) laadittiin ensimmäistä kertaa kuuden oikeusvaikutteisen kaavakartan kokonaisuutena.



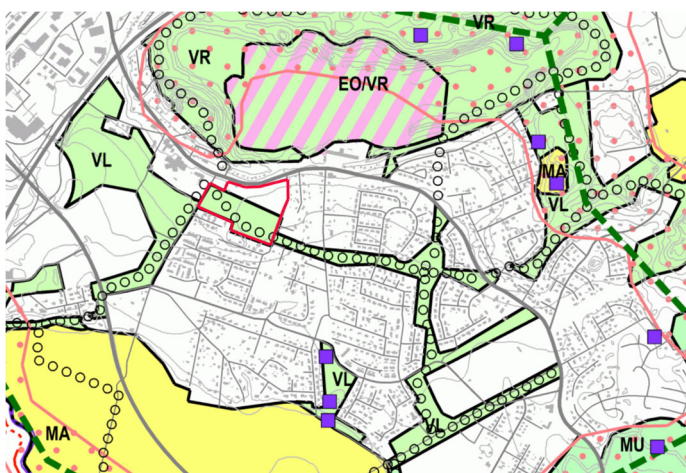
kartta 1: Kestävä yhdyskuntarakenne



kartta 2: Kulttuuriympäristö

Renkomäki on asuinaluetta (A) ja sijoittuu kehitettävään alueelliseen palvelukeskittymään. Suunnittelualueen eteläosa lähivirkistysaluetta ja osa laajempaa Renkomäen asuinalueen keskellä olevaa yhtenäisesti jatkuvaa viheralueverkostoa (VL).

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja. Pohjoispuolella on Orimattilankadun tienvarsimiljö, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö.



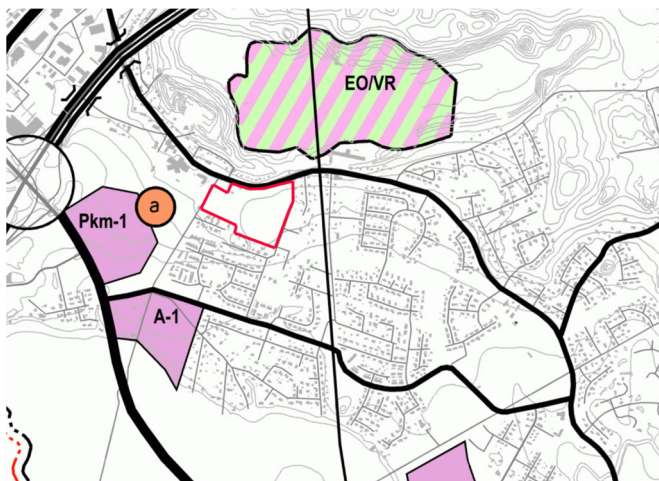
kartta 3: Luonto- ja viherympäristö



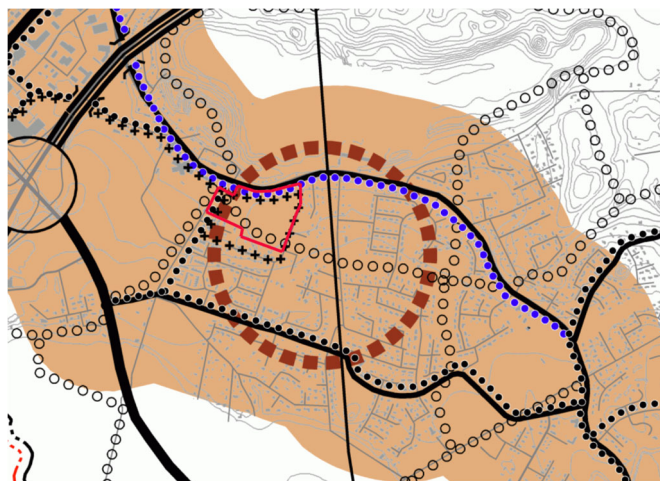
kartta 4: Vesiensuojelu ja -hallinta

Suunnittelualueen eteläosa on lähivirkistysaluetta (VL), jonka läpi on osoitettu ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualue sijaitsee lähes kokonaan pohjaveden muodostumisalueella.



kartta 5: Kiertotalous



kartta 6: Kestävä liikkuminen

Suunnittelualueella ei ole kiertotalouden kohteita. Pohjoispuolella sijaitsee Renkomäen maa-ainesten ottoalue, joka toiminnan päätyttyä muutetaan retkeily- ja ulkoilualueeksi. Läheisyydessä on alueita, joita voidaan käyttää maanrakentamisen lyhytaikaisena varastointialueena ennen alueen loppukäyttöä sekä aurinkoenergian tuotannon selvityskohde.

Suunnittelualue sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 1, jossa tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat helposti

saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyn.

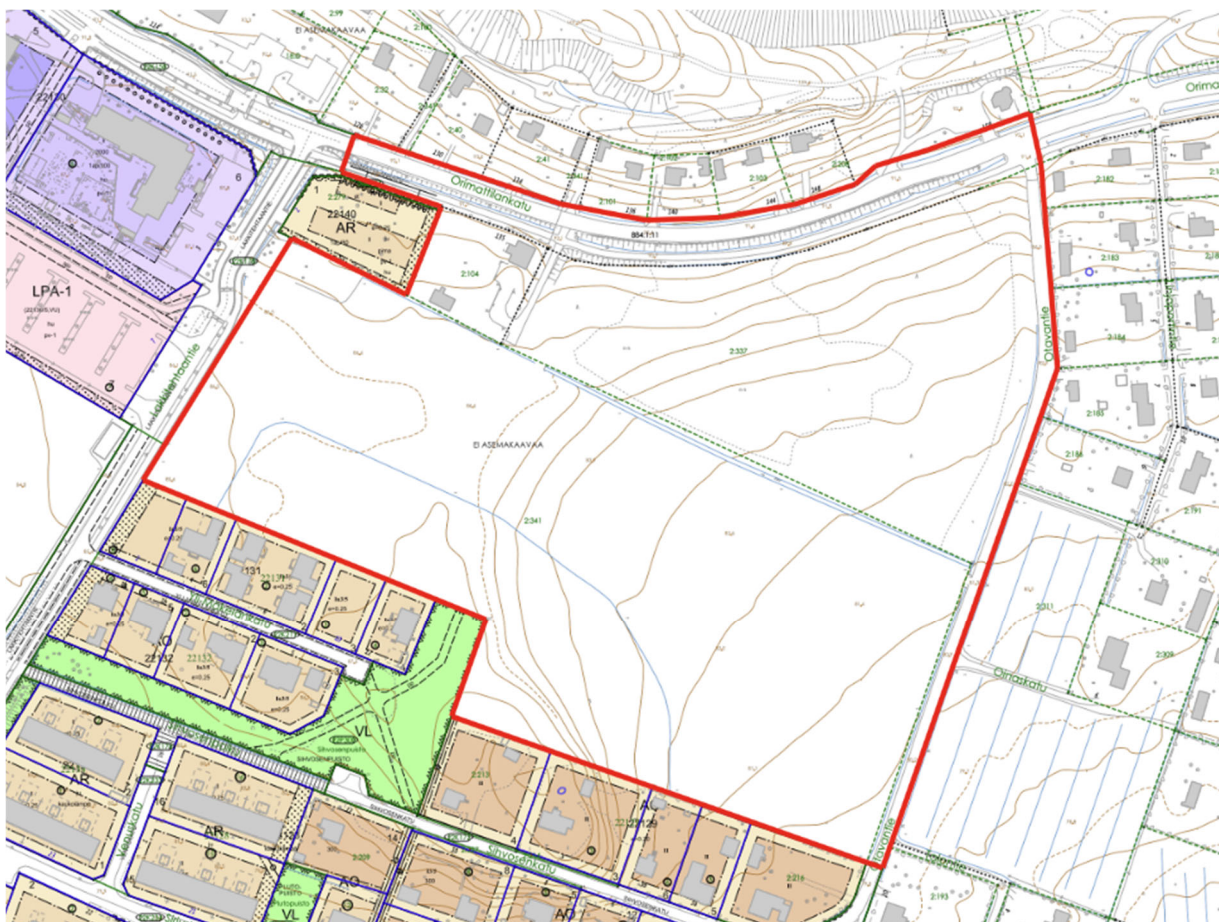
Orimattilankadun varrella on pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti ja Lakkitehtaantien ja Renkomäen väylän varsilla pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti. Suunnittelualueen ympärille, Orimattilankadulle, Otavantielle, Lakkitehtaantielle ja Sihvosenkadulle ja -polulle on osoitettu kävelyn tavoitteellinen laatureitti.

Yleiskaavan 2035 lainvoimaistumisen myötä kumoutui Renkomäki – Ämmälä – Miekkiön osayleiskaava.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Suunnittelualue rajautuu länsi- ja eteläreunoiltaan eri aikoina asemakaavoitettuihin alueisiin.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys 2025 on tullut voimaan 1.1.2025 alkaen.

Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti

- kaava tukee luonnon monimuotoisuutta.
- kaavan yhteydessä on arvioitu kaavatalousvaikutukset.
- kaava edistää kestäväää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta.
- kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti

- kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.
- kaava edistää puurakentamista.
- kaavan laatimisen yhteydessä on käytetty viherkerroin-työkalua.

Viherkerroin

Kaavaan on sisällytetty AP- ja AR-tonteille viherkerroinmääräys, jossa veloitetaan käyttämään Lahden kaupungille voimassa olevaa viherkerroin -työkalua. Tonteilla tulee täyttää käyttötarkoitukskohtaiset viherkertoimen tavoitearvot.

3.2.2 Selvitykset

Kaavatyön aikana on laadittu seuraavat selvitykset:

- Renkomäen asemakaava-alueiden luontoselvitykset, Pentinkuja ja Otavantien länsipuoli. WSP Finland Oy. 2025.
- Katujen yleissuunnittelu. FCG 2026
- Metsäsuunnitelma 2024, Lahden kaupunki
- **Maaperä- ja rakennettavuusselvitys (tulossa)**

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Lahden kulttuurimaisemat -selvitys 2024. Maria Silvast, Lahden kaupunki.
- Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) Rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventointi. 2024. Ramboll.
- Kaupunkipientaloseselvitys, 2023. Petri Peltonen, Lahden kaupunki
- Lahden meluseselvitys 2022 – Kansallisiin ohjearvoihin verrattavat laskennat. Promethor Oy. Lahden kaupunki. Väylävirasto.
- Esiselvitys arkeologisesta selvitystarpeesta Lahden kaupungin alueella. 2024. Maanala.
- Renkomäki, Otavantie ja Johtokatu maisemaselvitys. 2021. Helena Muukkonen, Lahden kaupunki.
- Lahden ekologinen verkosto. 2019. Carita Uronen, Lahden kaupunki/Lahden ammattikorkeakoulu.
- Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015, Ilpo Kekki

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan tavoitteena on täydentää Renkomäen pientalovaltaista asuinaluetta kaavoittamalla rivitalotontteja kaupungin omistamalle maalle. Tavoitteena on myös Otavantien kaavoittaminen katualueeksi ja liikenneturvallisuuden parantaminen alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Asemakaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

4.2.2 Sopimukset

Asemakaavatyössä ei tarvita maankäyttösopimusta.

4.2.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista 5.8.2024. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Lahden kaupungin museo
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy, lämpöliikennetoiminta
- LE-Sähköverkko Oy
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Lahden eteläinen kumppanuuspöytä
- Renkomäen omakotiyhdistys ry

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 § mukaisesti 6.3.2024 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa (kohde 16).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 5.3.2026. Kaavatyötä käsitteleviä yleisötilaisuuksia järjestettiin 2.10.2024 ja 15.1.2026 Renkomäen monitoimitalossa. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 5.–20.3.2026. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

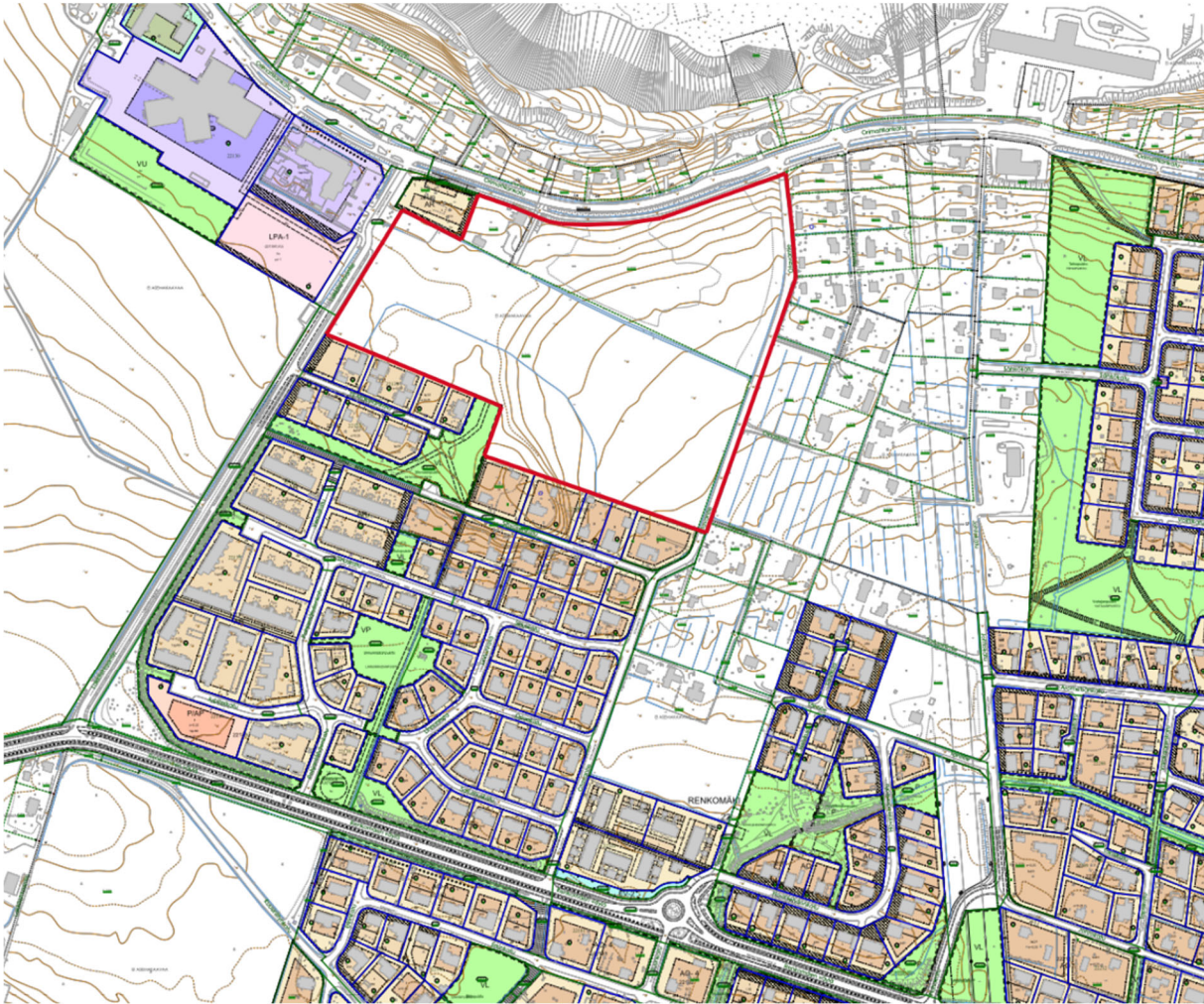
4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 5.3.2025. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 5.–20.3.2026. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on lisätä rivitalotontteja kaupungin omistamalle alueelle joukkoliikennevyöhykkeelle lähelle palveluita. Tavoitteena on myös parantaa alueen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta kaavoittamalla Otavantie katualueeksi.



Renkomäen pientaloalueen keskellä oleva asemakaavoittamaton alue.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaava-alueen rajaukseen otettiin mukaan Orimattilankatu, koska katualueiden yleissuunnitelmassa tehtiin suunnitelma Orimattilankadun varren pyöräilyn pääreitille ja se huomioitiin aluevarauksena.

4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen	xx.xx.20xx

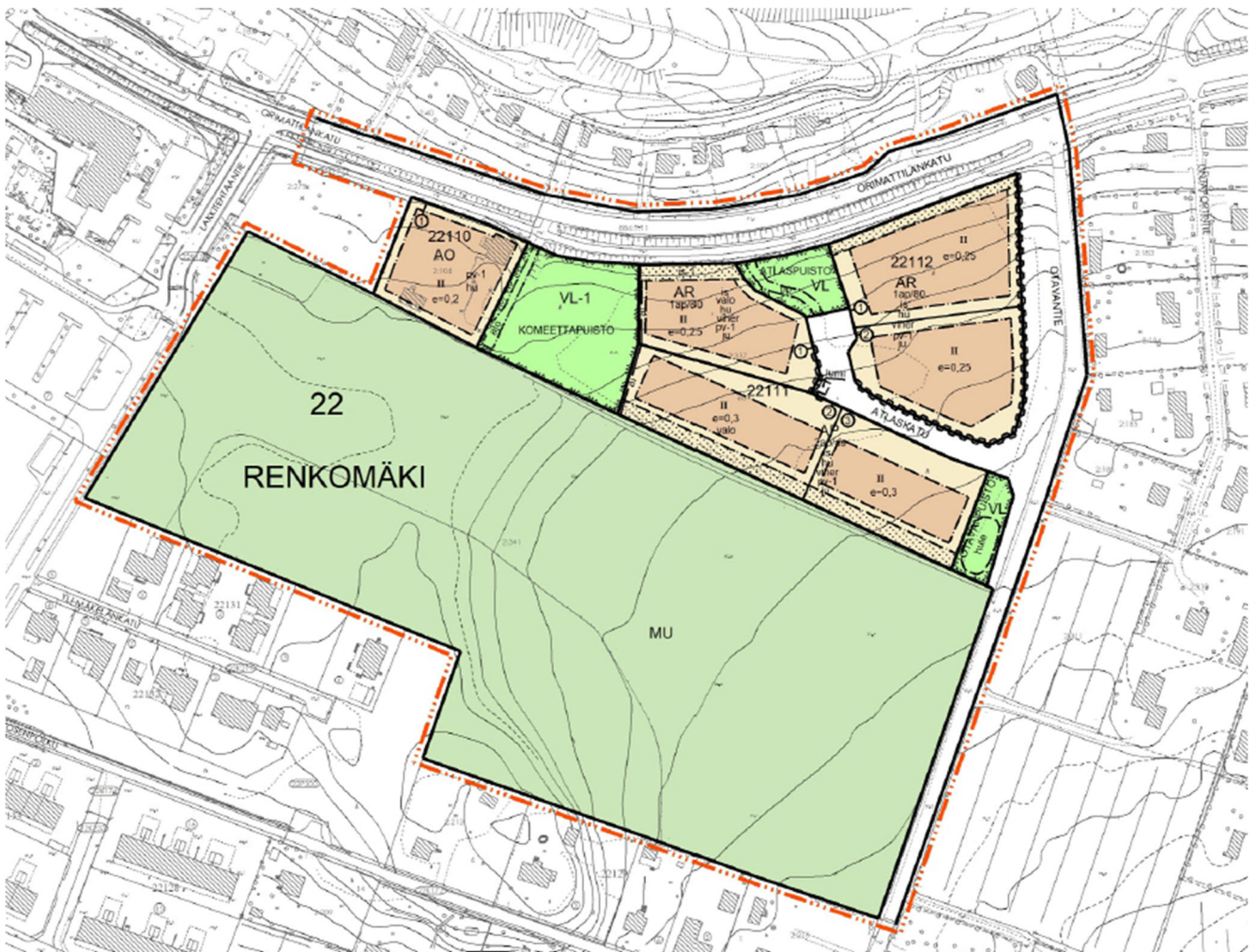
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavalla alueelle osoitetaan kolme rivitalotonttia (AR) ja kaksi asuinpientalojen tonttia, joissa rakennukset voidaan rakentaa kytkettyinä pientaloina tai rivitalona (AP). Rivitalotonttien koko vaihtelee 2929–3765 m² välillä, tehokkuusluku on $e=0,25$ ja kerrosluku II. Asuinpientalojen tonttien koot ovat 3493 m² ja 3082 m², tehokkuusluku $e=0,3$ ja kerrosluku II. Alueella oleva yksityinen tila asemakaavoitetaan erillispientalotontiksi (AO). Asemakaavassa määrätään julkisivuista, autopaikoista, säilytettävästä kasvillisuudesta, viherkertoimesta, pohjaveden suojelusta ja hulevesien käsittelystä.

Asuinalueelle on osoitettu kolme lähivirkistysaluetta, joista Komeettapuisto on luonnontilaisena säilytettävä metsä ja lepakoiden kannalta tärkeä saalistusalue (VL-1). Otavanpuistoon voidaan sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita. Alueelle on osoitettu yksi uusi katu, Atlaskatu. Otavantie osoitetaan katualueeksi. Yksityisessä omistuksessa oleva pelto ja metsä on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



Kaavaluonnos A-2929

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Rivitalojen korttelialueet (AR)

tonttien pinta-ala yhteensä	10 032 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2508 k-m ²
tehokkuus	e = 0,25
asuntoja (laskettuna 1 as / 70 k-m ²)	36 kpl
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 63
autopaikkoja (1 ap / 80 k-m ²)	32 kpl

Asuinrakennusten korttelialueet (AP)

tonttien pinta-ala yhteensä	6575 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	1975 k-m ²
tehokkuus	e = 0,3
asukkaita (laskettuna 1 as / 40 k-m ²)	n. 49
autopaikkoja (2 ap / asunto)	

Erillispientalojen korttelialue (AO)

tontin pinta-ala	2550 m ²
tontin rakennusoikeus	510 k-m ²
tehokkuus	e=0,2

Lähivirkistysalue (VL)4978 m²**Maa- ja metsätalousvaltainen alue (MU)**54 738 m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu alueen arvokkaimpien luontoarvojen säilyminen ja aluetta ympäröivien laajempien viheryhteyksien säilyminen. Suunnittelualueen hulevesien käsittely on huomioitu. Katualueiden hulevesien käsittelystä on laadittu suunnitelma. Hulevesien käsittelyssä kaava edellyttää ensisijaisesti vesien viivyttämistä sekä imeyttämistä tontilla, mikäli se on mahdollista tehdä pohjaveden laatua vaarantamatta.

Lahden kaupungilla on käytössä viherkerroin. Rivitalo- ja pientalotonteilla tavoitetaso on 1,2. Kaavaan liittyvän viitesuunnitelman perusteella on saatu viherkerroin 1,27, joka on saatu mm. säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden, vettä läpäisevän pinnan määrän ja autotallin viherkaton perusteella. Varsinainen viherkerroin lasketaan rakennuslupavaiheen pihasuunnitelman mukaan.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035 (Y-205) laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaava on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

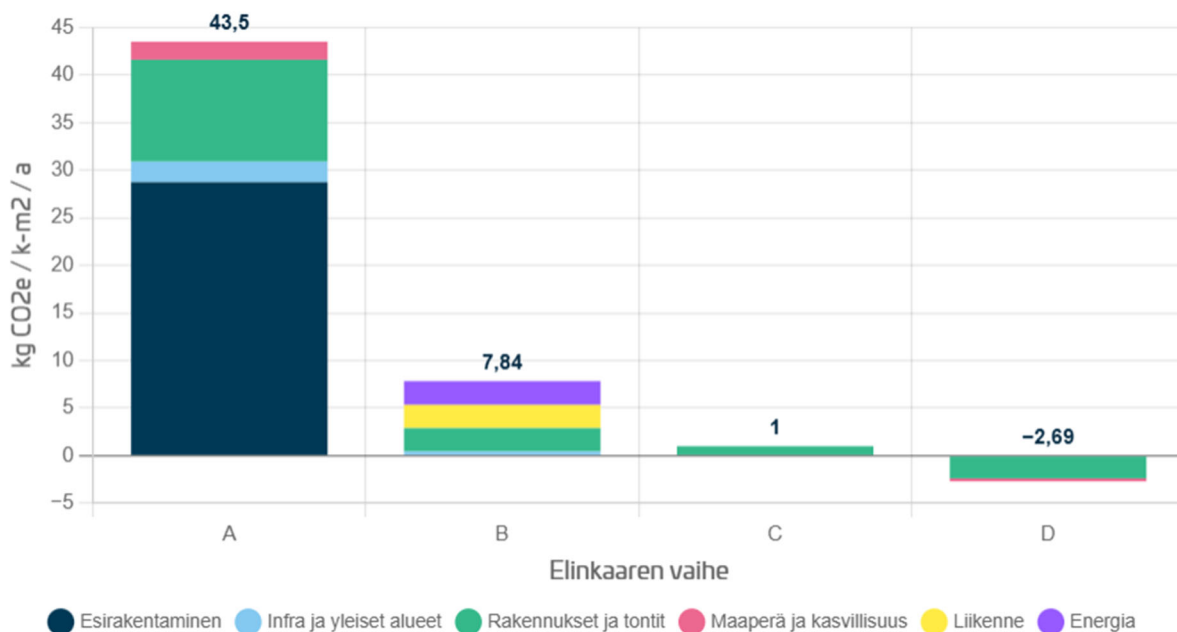
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavan toteutuminen aiheuttaa muutoksia suunnittelualueen maaperään. Pintamaahan sitoutunutta ilmastoa viilentävää hiilivarastoa menetetään alueelle rakennettaessa. Elinvoimainen maaperä on tärkeä luonnonvara. Kaavan toteutuessa alueen ekosysteemirakenne muuttuu merkittävästi. Maaperään aiheutuvia muutoksia voidaan vähentää huolellisella suunnittelulla ja rakentamisella.

Rakennuksiin vaaditaan puuverhous, mikä osaltaan toimii hiilivarastona. Kaavassa vaaditaan Lahden kaupungin viherkerrointyökalun käyttämistä. Kaava-alueen rakentamisen aikana alueelle toteutetaan viemäri- ja vesijohtoverkosto. Hulevesien arvioidaan edelleen lisääntyvän tulevaisuudessa ilmastomuutoksen seurauksena. Suunnittelualueen hulevedet suunnitellaan johdettaviksi viivytysrakenteeseen.

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu Planect-työkalun avulla.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kaavan ilmastovaikutuksia. A = tuote- ja rakentamisvaihe, B = käyttövaihe, C = elinkaaren loppu, D = ilmastohyödyt (Planect, Sitowise).

Rivitaloalueen rakentamisen hiilijalanjälki painottuu voimakkaasti rakentamisvaiheeseen (A), jonka päästöt ovat 43,5 kg CO₂e/k-m²/a. Suurimmat päästölähteet ovat esirakentaminen ja maanmuokkaus, mikä korostuu erityisesti rinteeseen sijoittuvalla alueella, sekä rakennusten materiaalit. Lisäksi metsän poistaminen aiheuttaa kertaluonteisen hiilivaraston menetyksen. Käyttövaiheen (B) päästöt ovat selvästi pienemmät, 7,84 kg CO₂e/k-m²/a, ja muodostuvat pääasiassa rakennusten energiankulutuksesta sekä alueen liikenteestä. Purkuvaiheen (C) vaikutus on käytännössä merkityksetön, koska alueella ei ole

aiempaa rakennuskantaa. Elinkaaren lopun kierrätysshyödyt (D) tuovat $-2,69 \text{ kg CO}_2\text{e/k-m}^2/\text{a}$ vähennyksen, mikä pienentää kokonaisjälkeä.

Kokonaisuutena hankkeen hiilijalanjälki muodostuu pääasiassa maaston muokkaamisesta, rakentamisen materiaaleista ja energiankulutuksesta, ja suurin vähennyspotentialiaali on esirakentamisen optimoinnissa ja materiaalivalinnoissa.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Suunnittelualue on vanhaa maa- ja metsätalousaluetta. Kaavoituksen myötä alueelta poistuu rakennusten ja näiden pihojen kohdalta merkittävästi puustoa nykytilanteeseen verraten. Metsän vanhin osa säilyy luonnontilaisena metsänä, joka on III-luokan lepakoiden saalistusaluetta. Asemakaavassa on määrätty metsään rajautuvien tonttien ulkovalaistuksesta siten, että ne eivät aiheuta häiriötä lepakoille.

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

Uusi asuinalue täydentää Renkomäen pientalovaltaista asuinalueutta. Se sijoittuu lähelle Renkomäen monitoimitaloa ja päiväkotia. Alueella on hyvät ulkoilumaastot, jotka monipuolistuvat tulevaisuudessa, kun maa-ainesten ottoalue maisemoidaan retkeilyalueeksi. Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja pyöräilyväylät.

Kaavan toteutuminen parantaa liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta. Otavantie suunnitellaan kaduksi, linjausta muutetaan ja jyrkkyyttä loivennetaan erityisesti liittymäkohdassa Orimattilankatuun. Orimattilankadun liittymän ja erityisesti pyörätien turvallisuus paranee, kun näkymäaluetta parannetaan ja jyrkkää nousua loivennetaan.

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

Kaavan taloudelliset vaikutukset kaupungille

Kaavaehdotuksen arvioituja kustannusvaikutuksia on jaoteltu osa-alueittain:

- (+) AR- ja AP-tonttien myynti/vuokraus 1 292 500 e
- (+) uudet kiinteistöverotulot
- (+) uusien asukkaiden verotulot
- (-) infrarakentaminen, sis. suunnittelun (katuympäristö) 667 710 e
- (-) maanhankintakustannukset 180 019 e
- (-) kaavoituskustannukset (sisältää selvitykset) 34 987 e

Kaavataloudellisesti hanke on kaupungille edullinen, sillä kohteessa ei ole purkamisesta eikä pilaantuneiden maiden puhdistamisesta aiheutuvia lisäkuluja.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Renkomäen maisemarakenne on ollut muutoksessa viimeisten vuosikymmenten aikana. Kaavan toteutuessa suunnittelualueen maisema muuttuu merkittävästi maa- ja metsätalousvaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Muutosta tapahtuu etenkin lähimaisemassa. Kaukomaisemassa muutos on kohtuullisempaa jo olemassa olevaan aluerakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön nähden. Suunnittelualueella on vain yksi rakennus, joten kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaava mahdollistaa elinkeinon harjoittamisen jatkamisen viljelyalueella. Kaava vaikuttaa myös laajemman alueen elinkeinotoimintaan alueen kasvavan asukasmäärän myötä vahvistaen Renkomäen kaupallisten toimintojen elinvoimaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen kasvavasta liikenteestä ei tule merkittävää lisähaittaa. Otavantien päällysteen myötä pölyhaitta vähenee.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueelle tulee yksi uusi katu, Atlaskatu ja kolme puistoa: Komeettapuisto, Atlaspuisto ja Otavanpuisto. Nimistöä käsiteltiin nimistötoimikunnan kokouksessa 11.12.2024 § 8. Uudessa nimistössä haluttiin jatkaa alueella jo olevaa tähtitieteellistä teemaa. Nimi Atlas viittaa kaavoituksen aikaan ajankohtaiseen komeettaan (Tsuchinshan-ATLAS), mutta se on myös Saturnuksen kuu sekä yksi Seulasten tähtijoukon tähdistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



A-2929 | Havainnennäkymä etelästä

Havainnekuva P. Widgren 2026.

Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma

Katujen yleissuunnitelman yhteydessä laadittiin hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (FCG 2026).

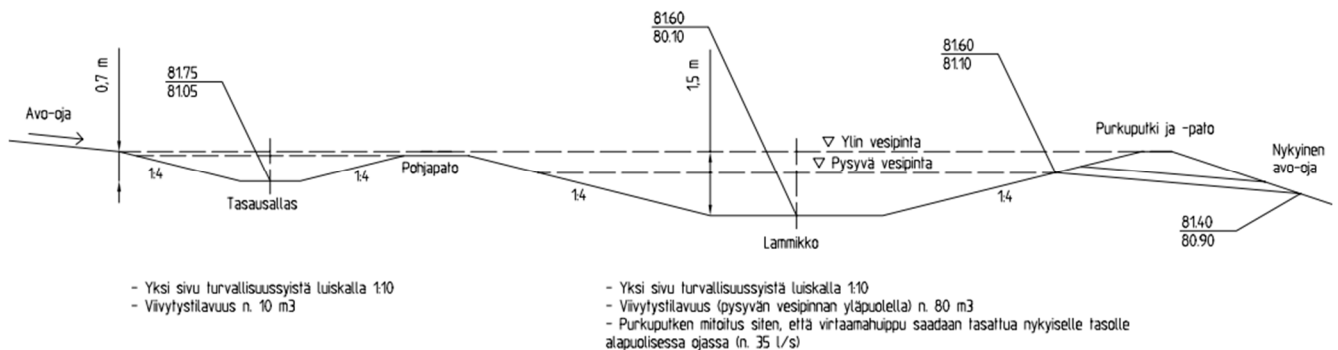
Otavantielle suunnitellaan hulevesiviemäri kadun kuivatusta varten. Hulevesiverkosto ohjataan alueelle tulevan viivytysaltaan kautta Otavantien länsipuolella olevaan nykyiseen ojaan.

Orimattilankadun jalankulun- ja pyöräilyn reitin kuivatus on suunniteltu toteutettavaksi avopainanteiden avulla. Painanteet puretaan hulevesirumpujen kautta Lakkitehtaantien ja Atlaskadun painanteisiin.

Atlaskadun kuivatus on suunniteltu toteutettavaksi avopainanteiden avulla. Painanne puretaan hulevesirummun kautta alueelle tulevaan viivytysaltaaseen.

Suunnittelualueen hulevedet on esitetty johdettavaksi Atlaskadun pohjoispuolen avo-ojaa pitkin suunnittelualueen kaakkoiskulmassa viheralueelle (Otavanpuisto) sijoittuvaan luonnonmukaiseen hulevesilammikkoon. Tästä vesi puretaan hallitusti alapuoliseen ojaan siten, että virtaamat saadaan tasattua nykyiselle tasolle.

Alustavasti kokonaisviivytystilavuuden 140 m³ on arvioitu jakautuvan siten, että suunnittelualueen pohjoisosan viheralue (Atlaspuisto) toimisi luonnollisena viivytys-/imeytysalueena (maalaji hiekkaa), Atlaskadun pohjoispuolen avo-oja viivyttäisi ja hidastaisi osaa virtaamasta ja loput hulevesistä päätyisivät eteläosan viheralueen hulevesilammikkoon (maalaji savea).



Otavanpuiston hulevesilammikon tyyppipituusleikkaus (FCG 2026).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan tulee esittää kaavassa edellytetyt tontin kuivatuksesta laaditut suunnitelmat sekä AP- ja AR-tonteilla kohteesta laadittu viherkerroinlaskelma rakennusvalvontaviranomaiselle.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 25.2.2026

Suunnitteluinsinööri

Carita Uronen

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue

Kirkkokatu 27 p. 03 814 2355
15140 Lahti

kirjaamo@lahti.fi Y-0149669-3
www.lahti.fi

8 SEURANTALOMAKE