

Lahti



Asemakaavan selostus

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

17.9.2024

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 ja suunnitelmat	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Suunnittelun käynnistäminen	12
4.2 Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.2 Kaavan mitoitus	14
5.3 Kaavan vaikutukset	14
5.4 Nimistö.....	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA.....	16

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:

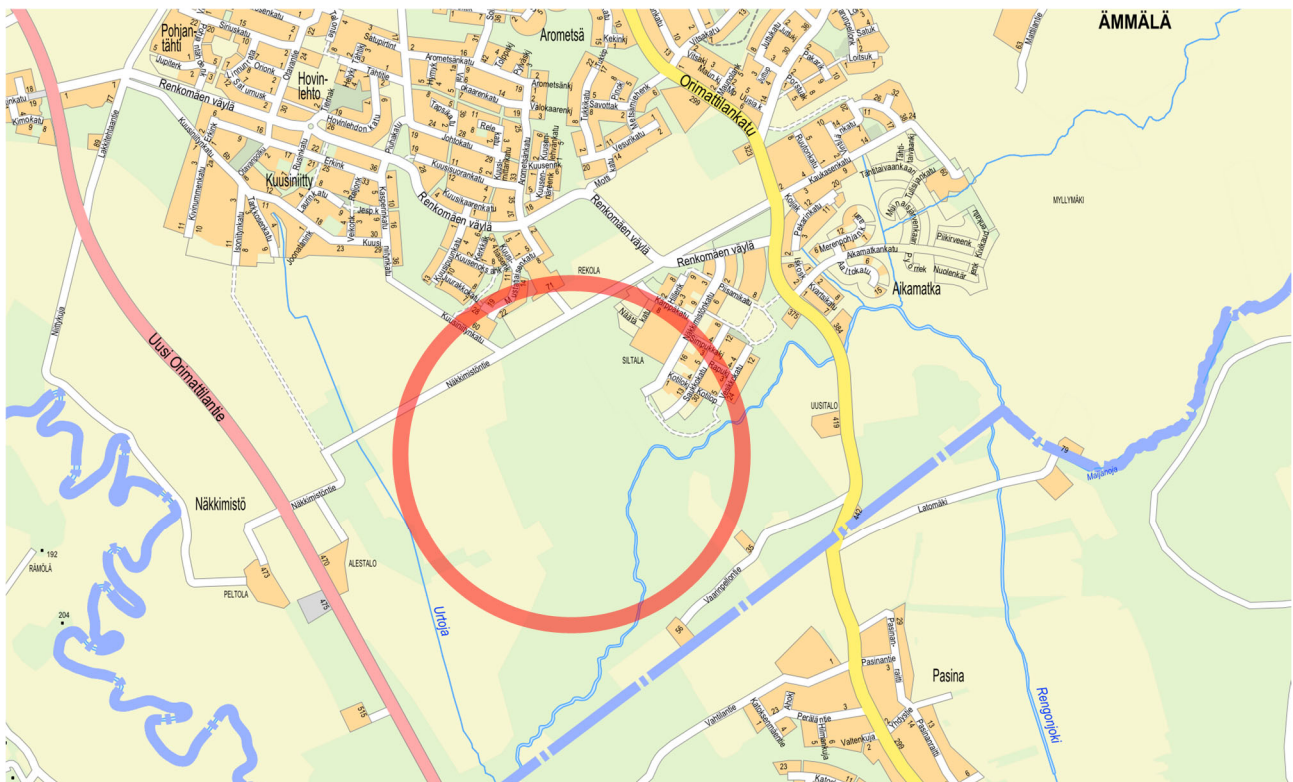
Lahden kaupungin Renkomäen (22.) kaupunginosan xxx

Asemakaavan kumoaminen koskee xxx

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Renkomäen kaupunginosaan Näkkimistönkadun asuinalueen länsipuolelle. Suunnittelualue rajautuu etelässä ja idässä Renkojokeen ja pohjoisessa Näkkimistöntien ympäristöön. Suunnittelualue sijaitsee n. 7,5 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta etelään.



Kuva 1. 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 sisältyy kaupungin vuosien 2023–2024 kaavoitusohjelmiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.4.2022 (päivitetty 17.9.2024). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.9.-24.10.2024. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuudessa 26.3.2024 ja esitellään 2.10.2024.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla osoitetaan uusia omakotitaloalueita aiemmin kaavoittamattomalle alueelle Renkomäkeen jatkamalla aiemmin kaavoitettua Näkkimistönkatua länteen ja etelään päin. Uudet omakotitontit jaetaan kahteen aluekokonaisuuteen, joiden väliin ja ympärille jätetään viheralueita sekä ulkoilureittejä. Ulkoilureittien osalta hyödynnetään alueen olemassa olevia pelto- ja metsäiteitä. 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 tarvittaessa, mikäli ne maisemoidaan liittymään ympäröiviin asuinkortteleihin ja virkistys-alueisiin.

Erillispientalotontit ovat kooltaan keskimäärin noin 900 m² kokoisia. Rakentaminen sallitaan 1–2 kerrokseen ja rakennusoikeutta kullekin erillispientalontonteille (AO) osoitetaan 250 k-m². Asuinpienalojen korttelialueiden (AP) tehokkuus (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on $e=0.25$. Rakennusten ulkomuoto, materiaalit ja värit ovat vapaasti valittavissa.

Näkkimistönkatu osoitetaan päättyvänä huomioiden kuitenkin yhteysvaraus Renkojoen ylitse itään päin kohti yleiskaavan asuinaluevarausta. Kaavalla ei osoiteta yleiskaavaan merkittyä katuyhteyttä Uuden Orimattilantien ja Orimattilankadun välille kaavataloudellisesti kalliina ja Lahden maankäyttöä liikenteellisesti hyödyttämättömänä ratkaisuna. Alueen pohjoisosaan osoitettavan pientaloalueen kulkuyhteys on tarkoitus hoitaa Mustatiaisenkadun kautta, jolloin Näkkimistöntie jää peltotienä virkistyskäyttöön.

Kaavalla huomioidaan alueelta tunnistetut luontoarvoiltaan merkittävät alueet osana asuinkortteleita ympäröiviä viheralueita. Rakentamisessa syntyviä maa-aineksia ei ole mahdollista sijoittaa näille alueille.

Kaavatyön yhteydessä kumotaan aiemmin laadittu asemakaava Kuusiniitynkatu 60 -tontilta.

2.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaava ja asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

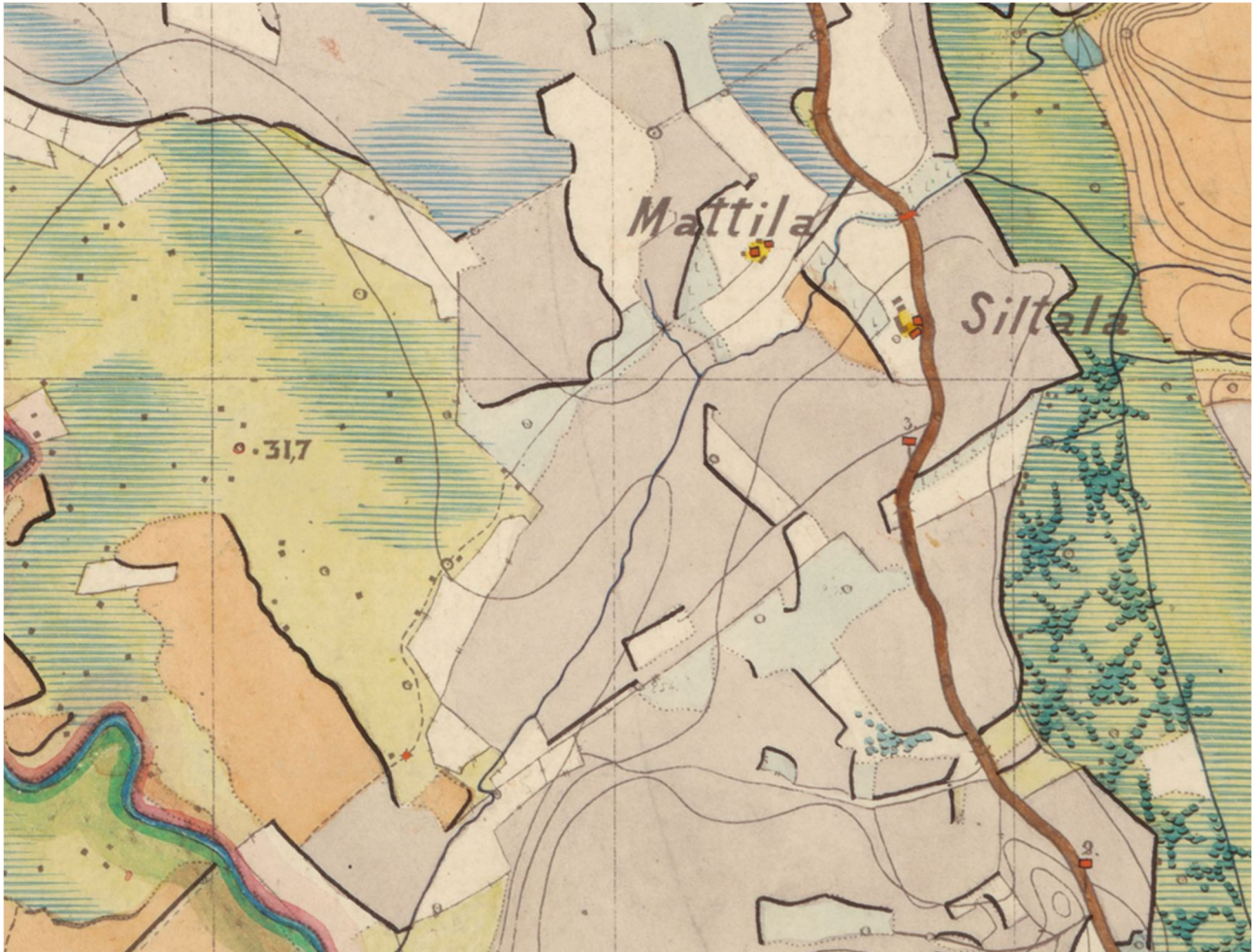
3 LÄHTÖKOHDAT

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.



Kuva 2. Ote Senaatin kartasta 1875

Nykytilanne

Suunnittelualue on nykytilanteessa pääosin metsää ja peltoa. Alue rajautuu etelä- ja itäpuolella 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. Suunnittelualueella 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. Suun-

nittelualueelta 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.

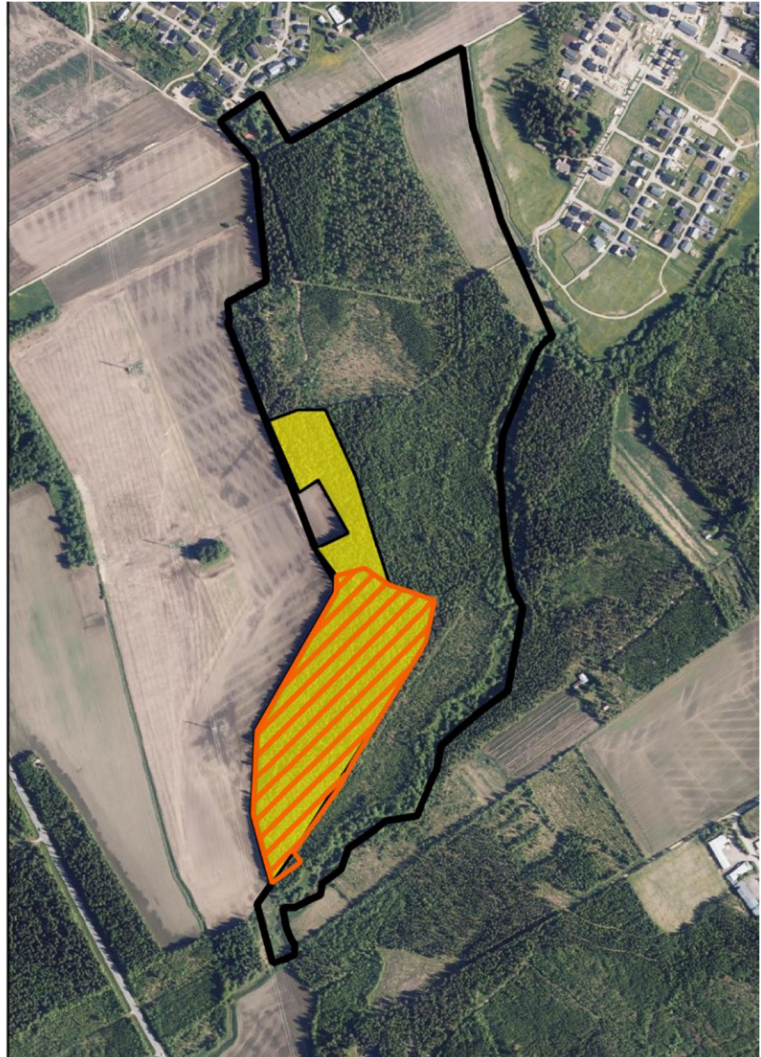
Arvokkaat luontokohteet

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

 selvitysalue

Ortokuva © MML

0 100 200 m



Kuva 3. Arvokkaat luontokohteet (Luontoselvitys 2023).

Rakennettu ympäristö

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

Maaperä

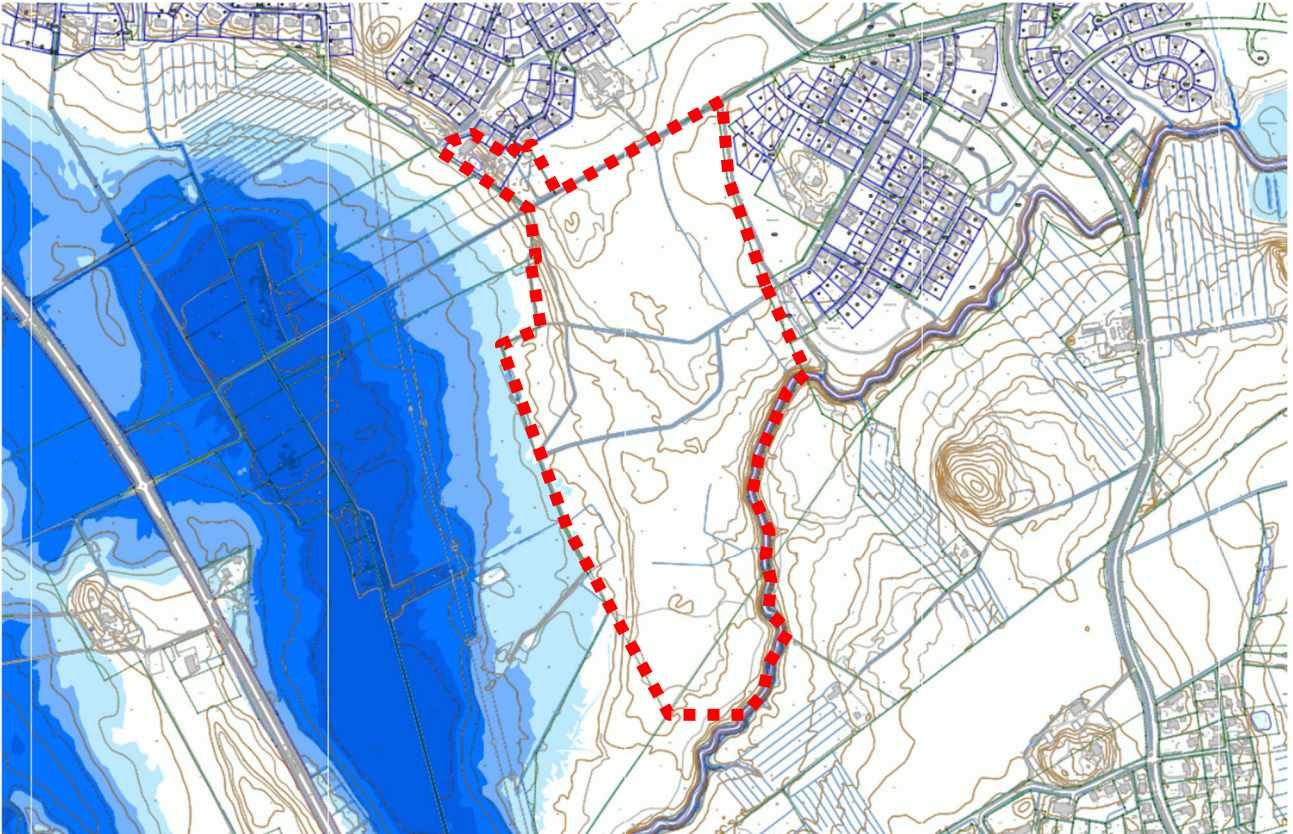
Alueelle laaditun maaperäselvityksen (Insinööritoimisto Lepistö Oy, 2023) mukaan suunnittelualueella on noin 1,5–3,5 metriä syvä kuivakuorikerros, jonka alla on noin 5–20 metrin paksuudelta savea, sekä kerrallista savea ja silttiä. Saven ja kerrallisen saven ja siltin alapuolella on noin 2–4 metrin silttikerros,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

Maanvarainen perustaminen on tehtyjen tutkimusten perusteella mahdollista puurunkoisille pientaloille koko suunnittelualueella. Geotekninen kantavuus vaihtelee välillä 50–80 kN/m². Kuivakuorta ei saa läpäistä.

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



Kuva 4. Ote Porvoonjoen tulvakartasta (HQ 1/1000, toistuvuusajka kerran tuhannessa vuodessa) ja suunnittelualueen alustava rajaus. 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.

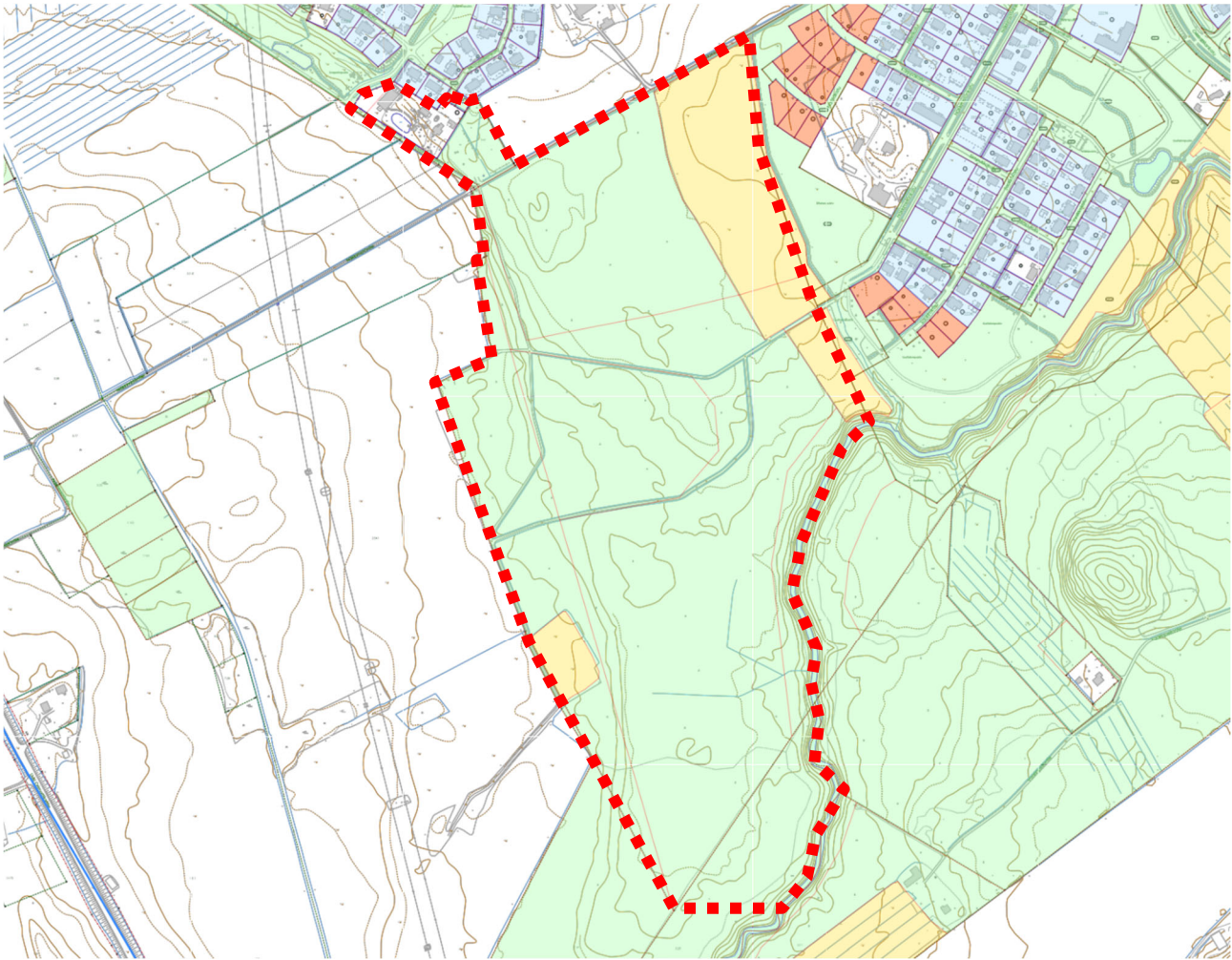
Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat Orimattilankadulla ja Renkomäen väylällä.

Melu

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

Maanomistus

Lahden kaupunki omistaa suunnittelualueen pääosin. Alueen peltoja on vuokrattu. Suunnittelualueen pohjoisosassa oleva Kuusiniitynkatu 60 -tontti on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 5. Ote maanomistuskartasta sekä suunnittelualan alustava rajausta (vihreä=kaupungin, valkoinen=yksityinen, sininen=vuokrattu tontti, keltainen=vuokrattu pelto, punainen=tonttivaranto)

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi kaupunki-alueeseen (ka).

Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa 2030 Y-203 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 2.12.2022) suunnittelualueelle on merkitty asuinalueet (A-14) sekä niitä ympäröivät lähivirkistysalueet (VL-31) ja maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (MU-2). Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta maisemallisesti arvokkaaseen pelto-alueeseen (MA-2). Viheralueille on yleiskaavassa osoitettu ulkoilureittejä (palloviiva). Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu Uuden Orimattilantien ja Orimattilankadun yhdistävä, uusi katuyhteys.

Asuinalue (A-14) varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellessä ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen.

VL-31 -merkinnällä osoitetaan rakennettujen alueiden läheisyydessä sijaitsevat viheralueet ja laajat rakennetut puistot, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia hoidettaessa metsää ja rakennettaessa virkistysalueita ja -reittejä. Virkistysreitit tulee liittää toisiinsa ja kevyen liikenteen verkostoon.

MU-2 -merkinnällä osoitetaan sellaisia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joille suuntautuu ulkoilupai- neita ja joilla ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi on tarkoitus toteuttaa ulkoilureittejä levähdys- ja muine tukialueineen. Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouden rakennuksia, sekä ulkoilua pal- velevia rakennuksia ja rakennelmia. Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston. Hakkuut ulkoilureit- tien läheisyydessä tulee tehdä kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla ottaen huomioon metsän monimuotoisuus, maisema-arvot sekä metsän monikäyttö.

Asemakaava

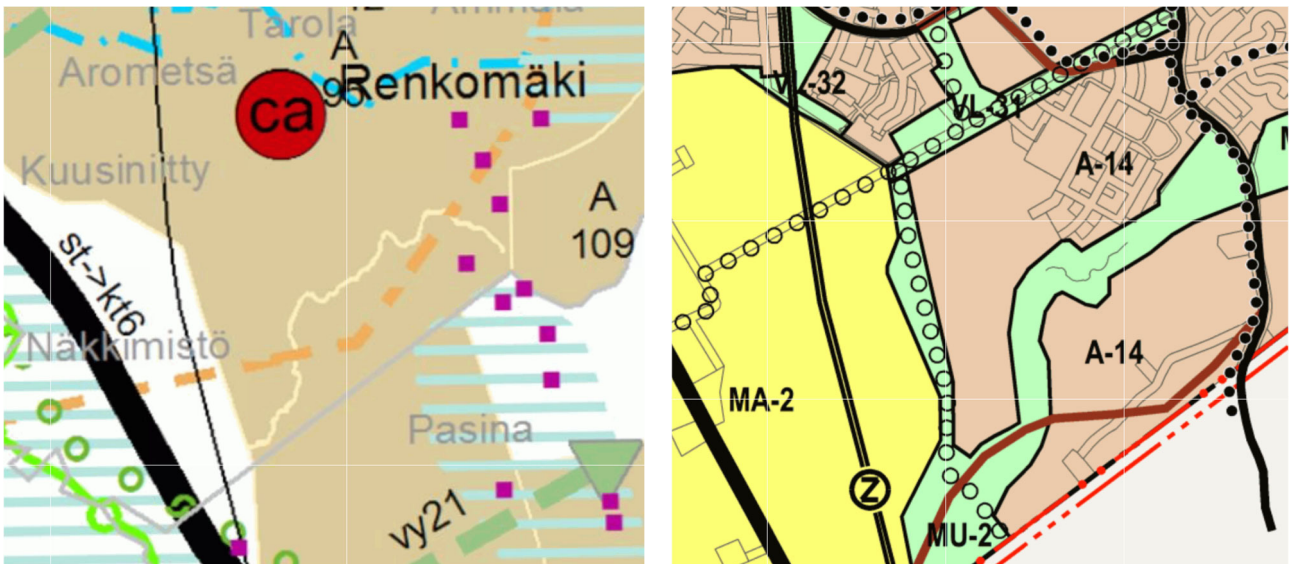
Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa vuonna 2017 lainvoiman saanut asemakaava A-2667. Muilta osin suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Viereinen Näkkimistö I -asuinalue on asemakaa- voitettu vuonna 2014.

Rakennusjärjestys

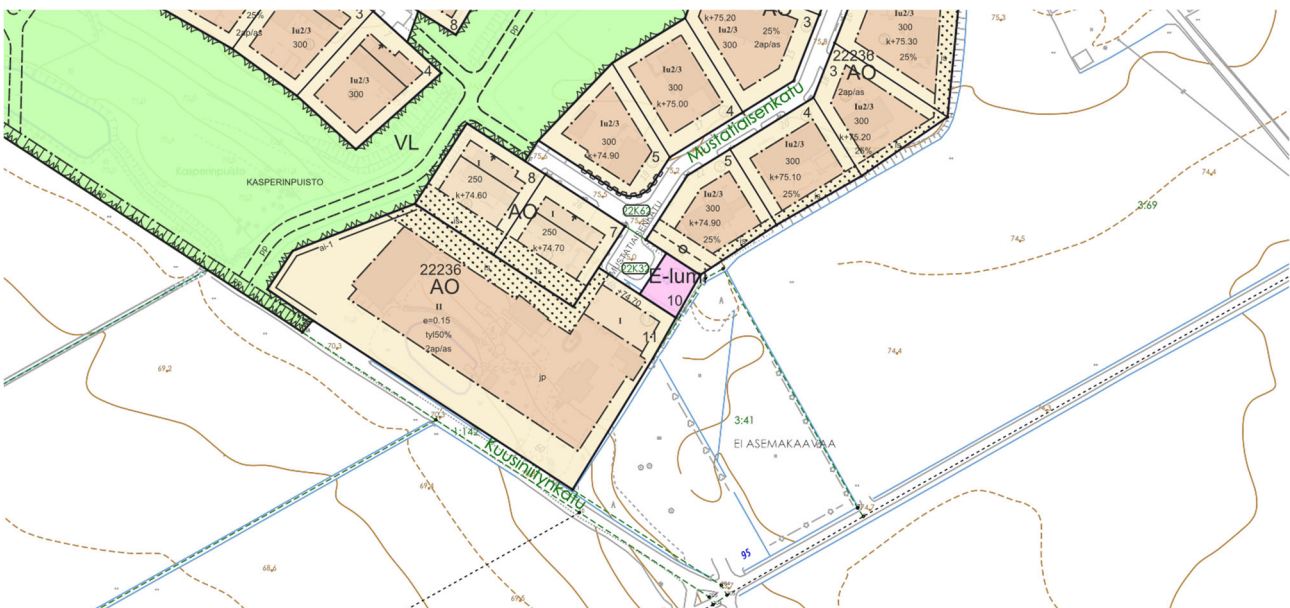
Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kär- kölän osalta voimaan 1.5.2013.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on tarkistettu xx.xx.xxxx ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.



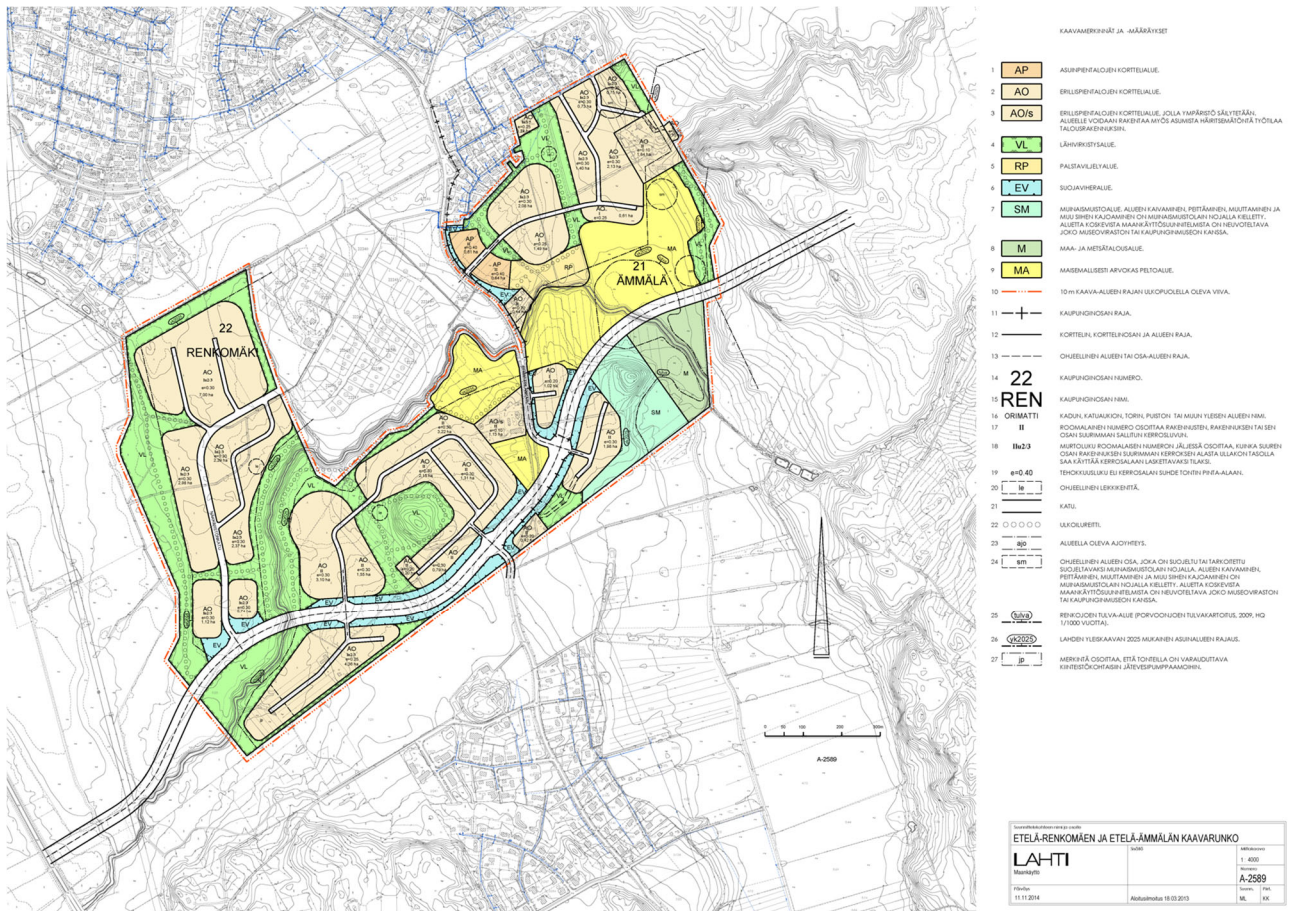
Kuvat 6 ja 7. Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä Lahden yleiskaavasta Y-203



Kuva 8. Ote ajantasa-asekakaavasta suunnittelualueen pohjoisosassa

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.



Kuva 9. Etelä-Renkomäen ja Etelä-Ämmälän kaavarunko 2014

3.3 Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueutta koskien on tehty mm. seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

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 suojelullisesti arvokkaan lintulajin 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.

Taulukko 1. Suunnittelualueetta koskien laadittuja selvityksiä sekä niiden sisällön lyhyt kuvaus

Suunnittelualueetta 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 insinööritoimisto Jami Aho (2009)
- Renkomäen osayleiskaava-alueen luonto ja maisema, Ympäristösuunnittelu OK, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy (2007)

Alueelle on tarkoitus tehdä erillinen paineellista pohjavettä koskeva lisäselvitys.



Kuva 10. Näkymä suunnittelualueelle Näkkimistönkadun päästä kohti itää



Kuva 11. Näkymä suunnittelualueelle Näkkimistöntieltä kohti länttä

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 / arkeologia
- 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 sisältyy kaupungin vuosien 2023–2024 kaavoitusohjelmiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 14.4.2022 (päivitetty 17.9.2024). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.9.-24.10.2024. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty yleisötilaisuudessa 26.3.2024 ja esitellään 2.10.2024.

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.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Seuraavassa on kooste luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä lyhennyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan

Taulukko 2. Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden keskeinen sisältö sekä niiden huomioiminen kaavatyössä

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuva 12. Näkymä Kuusiniitynkadun ja Näkkimistöntien risteyksestä kohti suunnittelualueetta



Kuva 13. Näkymä suunnittelualueelle Näkkimistöntieltä kohti lounasta

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan uusia omakotitaloalueita aiemmin kaavoittamattomalle alueelle Renkomäkeen jatkamalla aiemmin kaavoitettua Näkkimistönkatua länteen ja etelään päin. Uudet omakotitontit jaetaan kahteen aluekokonaisuuteen, joiden väliin ja ympärille jätetään viheralueita sekä ulkoilureittejä. 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 tarvittaessa, mikäli ne maisemoidaan liittymään ympäröiviin asuinkortteleihin ja virkistysalueisiin.

Erillispientalotontit ovat kooltaan keskimäärin noin 900 m² kokoisia. Rakentaminen sallitaan 1–2 kerrokseen ja rakennusoikeutta kullekin erillispientalotonteille (AO) osoitetaan 250 k-m². Asuinpienalojen korttelialueiden (AP) tehokkuus (rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on $e=0.25$. Rakennusten ulkomuoto, materiaalit ja värit ovat vapaasti valittavissa.

Näkkimistönkatu osoitetaan päättyvänä huomioiden kuitenkin yhteysvaraus Renkojoen ylitse itään päin kohti yleiskaavan asuinaluevarausta. Kaavalla ei osoiteta yleiskaavaan merkittyä katuyltettä Uuden Orimattilantien ja Orimattilankadun välille kaavataloudellisesti kalliina ja Lahden maankäyttöä liikenteellisesti hyödyttämättömänä ratkaisuna. Alueen pohjoisosaan osoitettavan pientaloalueen kulkuyhteys on tarkoitus hoitaa Mustatiaisenkadun kautta, jolloin Näkkimistöntie jää peltotienä virkistyskäyttöön.

Kaavalla huomioidaan alueelta tunnistetut luontoarvoiltaan merkittävät alueet osana asuinkortteleita ympäröiviä viheralueita. Rakentamisessa syntyviä maa-aineksia ei ole mahdollista sijoittaa näille alueille.

Kaavatyön yhteydessä kumotaan aiemmin laadittu asemakaava Kuusiniitynkatu 60 -tontilta.

5.2 Kaavan mitoitus

Kaavalla osoitetaan alueelle uusia erillispientalotontteja (AO) kaupungin omistamalle maa-alueelle yhteensä noin 10 hehtaaria ja 111 kpl. Lisäksi alueelle osoitetaan kaksi pientaloaluetta (AP), joiden pinta-ala on yhteensä noin 10 000 m². Tehokkuusluvulla $e=0.25$ näiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 2 500 k-m².

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 toiminut läheisten alueiden asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytössä metsäisenä, rakentamattomana alueena. Uusi maankäyttö rajoittaa aiempaa käyttöä ja kaventaa virkistys- ja ulkoilukäyttöön soveltuvia viheralueita. Suunnittelualueelle on kaavassa kuitenkin osoitettu alueen asukkaita palvelevia ulkoilureittejä, jotka muodostavat yhtenäisen verkoston ja hyödyntävät olemassa olevia pelto- ja metsäteitä. Vihervyöhykkeistä luodaan myös riittävän leveitä niin, että ulkoilureitin ja viereisen asuin-korttelin väliin tarvittava suojaetäisyys.

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.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla on vaikutuksia maaperään alueen rakentamisen seurauksena. Katujen ja rakennusten rakentamisen yhteydessä joudutaan muokkaamaan maata.

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 luis-kauksia viheralueen puolelle, jotta korkoero voidaan maisemoida osaksi ympäristöä.

Kaavalla on vaikutuksia Renkojokeen. Lähelle jokea sijoittuvan rakentamisen ja käytön vaikutuksia on kaavaratkaisulla pyritty vähentämään jättämällä riittävän leveä suojavyöhyke joen varteen. Hulevedet on tarkoitus viivyttää ja puhdistaa avo-ojissa ennen niiden laskemista Renkojokeen.

Kaavalla on vaikutuksia ilmaan, ilmastoon ja ilmanlaatuun erityisesti rakentamisaikana. Vaikka uudet asuinalueet laajentavat yhdyskuntarakennetta, tukeutuu kaava kuitenkin olemassa olevaan liikenne- ja vesihuoltoverkostoon sen reuna-alueella. Kaava myös parantaa joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia alueella.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella huomioidaan tiedossa olevia ja luontoselvityksessä mainittuja alueen luontoarvoja.

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

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.

Kaavalla jätetään toteuttamatta yleiskaavaan merkitty yhteysvaraus Uuden Orimattilantien ja Orimattilankadun välille kaavataloudellisesti kalliina ja Lahden maankäyttöä hyödyttämättömänä ratkaisuna. Kaavalla varaudutaan kuitenkin lenkkimäisen katuyhteyden toteuttamiseen Renkojoen ylitse yleiskaavassa osoitetun asuinaluevarauksen suuntaan kohti itää. Lenkkimäinen yhteys liittyisi suunnitellusti Orimattilankatuun. Kaavamuutoksella ei ole tästä syystä olennaisia vaikutuksia Uuden Orimattilantien (mt 167) liikenteeseen.

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 peltokäytön 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.

Kaavalla ei ole olennaista vaikutusta Renkojoen rantamaisemaan johtuen sen puustoisuudesta nykytilassa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Renkomäen alueen asukasmäärän kasvattaminen parantaa osaltaan aluetta palvelevan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaavalla ei ole muutoin vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

5.4 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.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski
puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi