



Lahti

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

10.8.2023

**Asemakaavatunnus
A-2914**

Asemakaavan muutos

**Möysänkatu 24 ja 26,
Möysä**

Lahti.fi

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 suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.3 Selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	8
4.2 Asemakaavan tavoitteet	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.4 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet.....	8
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1 Kaavan rakenne.....	10
5.2 Kaavan vaikutukset	10
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	11

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

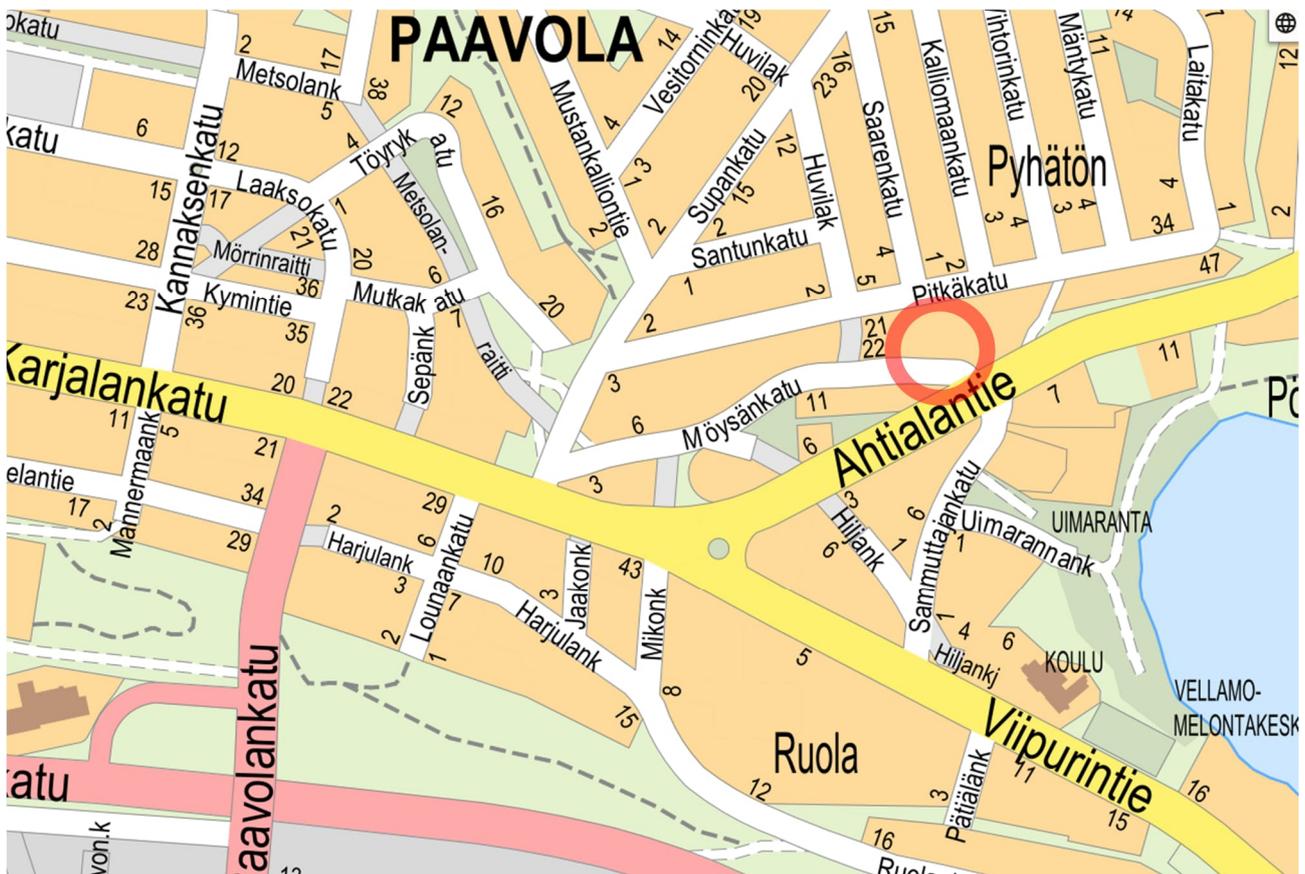
Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 501 tonttia 2 ja 3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 501 tontit 3, 15 ja 16.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 501 tontit 2 ja 3 (Möysänkatu 24 ja 26). Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta Möysänkatuun ja muilta sivuiltaan omakotitontteihin. Suunnittelualue sijaitsee n. 1,7 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on omakotitontin jakaminen sekä kaavamääräysten tarkistaminen.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2022 ja 2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 3.5.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.5.–8.6.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella jaetaan Möysänkatu 24 -omakotitontti kahteen osaan, joista molemmille sallitaan rakennusoikeutta 250 k-m² kahteen kerrokseen sekä ullakon tasolle rinteeseen sijoittuen (rllu). Tonttien rakennusalat ulotetaan neljän metrin päähän tontinrajoista muutoin, paitsi kadun puolella rakennusala on kolmen metrin päässä tontinrajasta länsipuolen naapuritontin esimerkin mukaisesti. Kaavalla määrätään myös autopaikkojen järjestämisestä (2ap) sekä pohjaveden suojelusta (pv-1). Möysänkatu 26 -tontille osoitetaan samat kaavamääräykset ilman tontin jakamista.

2.5 Asemakaavan toteutus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Tonteille 15 ja 16 tulee hakea erillistä kiinteistönmuodostusta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Nykytilanne

Möysänkatu 24 -tontti on asuinkäytössä. Möysänkatu 26 -tontilta on purettu rakennus ja se on tyhjänä.

Luonnonympäristö

Möysänkatu 24 -tontilla on istutettua piha-aluetta, puita, pensaita ja muita istutuksia. Möysänkatu 26 -tontin kasvillisuus on poistettu purkutyön yhteydessä. Alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle.

Rakennettu ympäristö

Möysänkatu 24 -tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut erillispientalo. Rakennuksessa on kaksi kerrosta rinteessä.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta Möysänkatuun. Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat Ahtialantiellä alle 100 metrin päässä.

Kunnallistekniset verkostot

Tontin eteläpuolella Möysänkadulla sijaitsee katualueella kaukolämpö-, vesi-, viemäri-, hulevesi- sekä sähkölinjoja.

Palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 300 metrin päässä ja lähin koulu (Möysän peruskoulu) noin 300 metrin päässä. Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskustan monipuoliseen, julkiseen ja kaupalliseen palvelutarjontaan. Lähin laajempi virkistysalue (Möysän uimaranta) sijaitsee alle 200 metrin etäisyydellä.

Maanomistus

Kaavatyön hakijat omistavat suunnittelualueen tontit.



Kuva 2. Näkymä Möysänkatu 24 -tontin pihamaalle kohti itää.



Kuva 3. Näkymä Möysänkatu 24 -tontin etupihalle kohti länttä.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.

Yleiskaava

Lahten yleiskaavassa Y-203 (oikeusvaikutteinen, lainvoimainen 2.12.2022) suunnittelualue on asuin- aluetta (A-1). Alue varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa edellytetään maisematyölupaa (MRL 128§).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1949 hyväksytty asemakaava B85. Tonteille on asemakaavassa osoitettu yhdet rakennusalat, joille saa rakentaa 80 k-m²–150 k-m² laajuisen asuinrakennuksen.

Pohjakartta

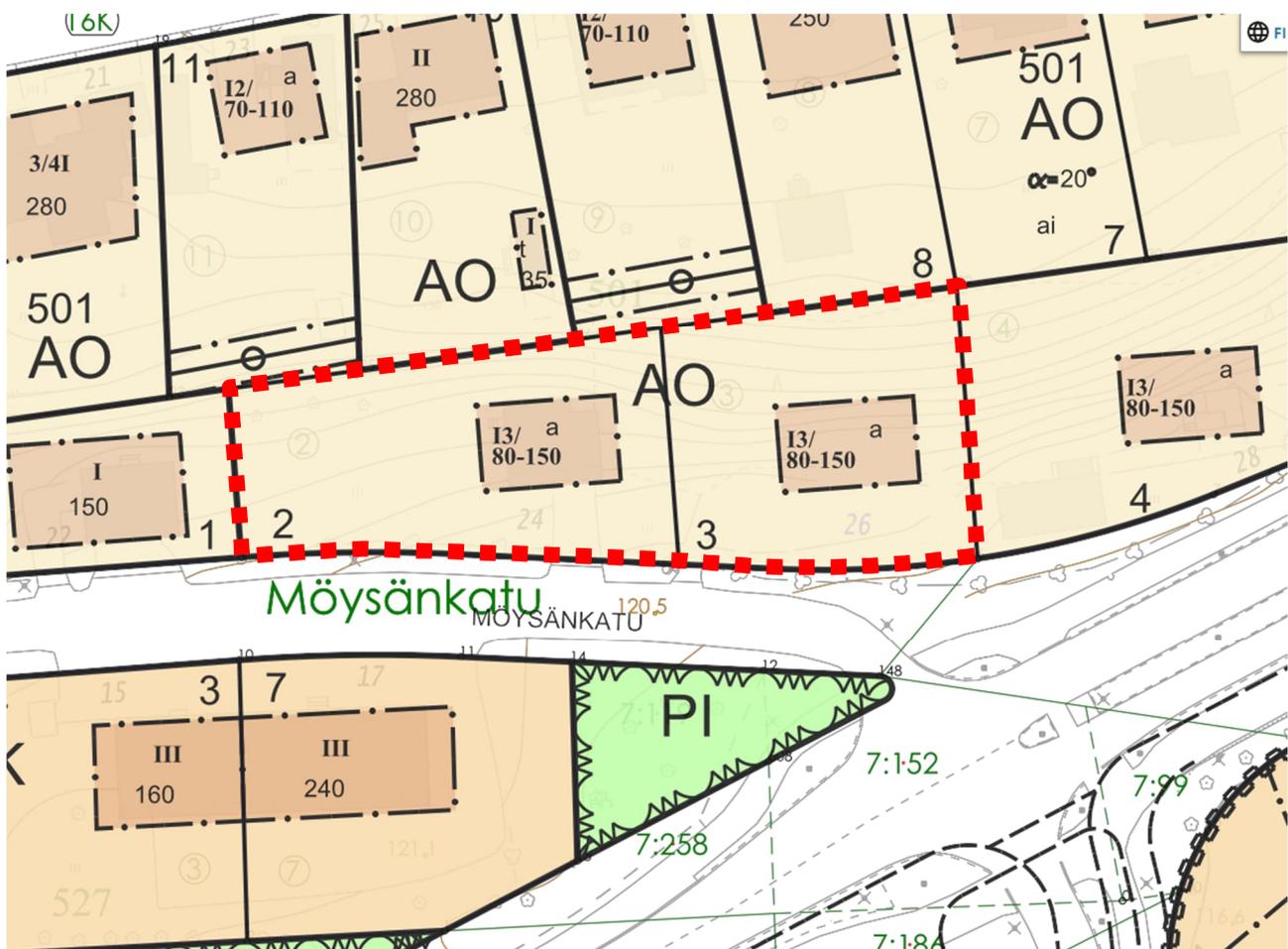
Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.



Kuvat 4 ja 5. Otteet maakuntakaavasta ja osayleiskaavasta Y-203, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

3.3 Selvitykset

Suunnittelualueita koskien ei ole tehty erillisiä selvityksiä. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta sekä suunnittelualueen rajaus.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on omakotitontin jakaminen sekä kaavamääräysten tarkistaminen.

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
- Salpakierto Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän Luonnonystävät ry

Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2022 ja 2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen sekä luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 3.5.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.5.–8.6.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto luonnosvaiheessa.

4.4 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Kaavaselostukseen on syytä täydentää luonnonympäristön kuvausta esimerkiksi valokuvin.	Kaavaselostusta on täydennetty lausunnon mukaisesti.

Lahti Energia Oy	Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee kaukolämmön runkojohto. Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen, ja suosittelemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä.	-
Lahti Energia Sähköverkko Oy	Ei lausuttavaa.	-
Telia Finland Oyj	Telian kuitukaapeli kulkee suunnittelualueen kohdalla kadun varressa. Koska kaapeli on katualueella, sillä ei liene vaikutusta tontin lohkomiseen ja tulevaan rakentamiseen.	-
Elisa Oyj	Ei huomautettavaa. Mikäli Elisan tietoliikennekaapeleita joudutaan siirtämään, on oltava hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan.	-
Mielipide 1	Ei huomauttamista.	-

Taulukko 1. Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastaukset niihin.

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella jaetaan Möysänkatu 24 -omakotitontti kahteen osaan, joista molemmille sallitaan rakennusoikeutta 250 k-m² kahteen kerrokseen sekä ullakon tasolle rinteeseen sijoittuen (rllu). Tonttien rakennusalat ulotetaan neljän metrin päähän tontinrajoista muutoin, paitsi kadun puolella rakennusala on kolmen metrin päässä tontinrajasta länsipuolen naapuritontin esimerkin mukaisesti. Kaavalla määrätään myös autopaikkojen järjestämisestä (2ap) sekä pohjaveden suojelusta (pv-1). Möysänkatu 26 -tontille osoitetaan samat kaavamääräykset ilman tontin jakamista.

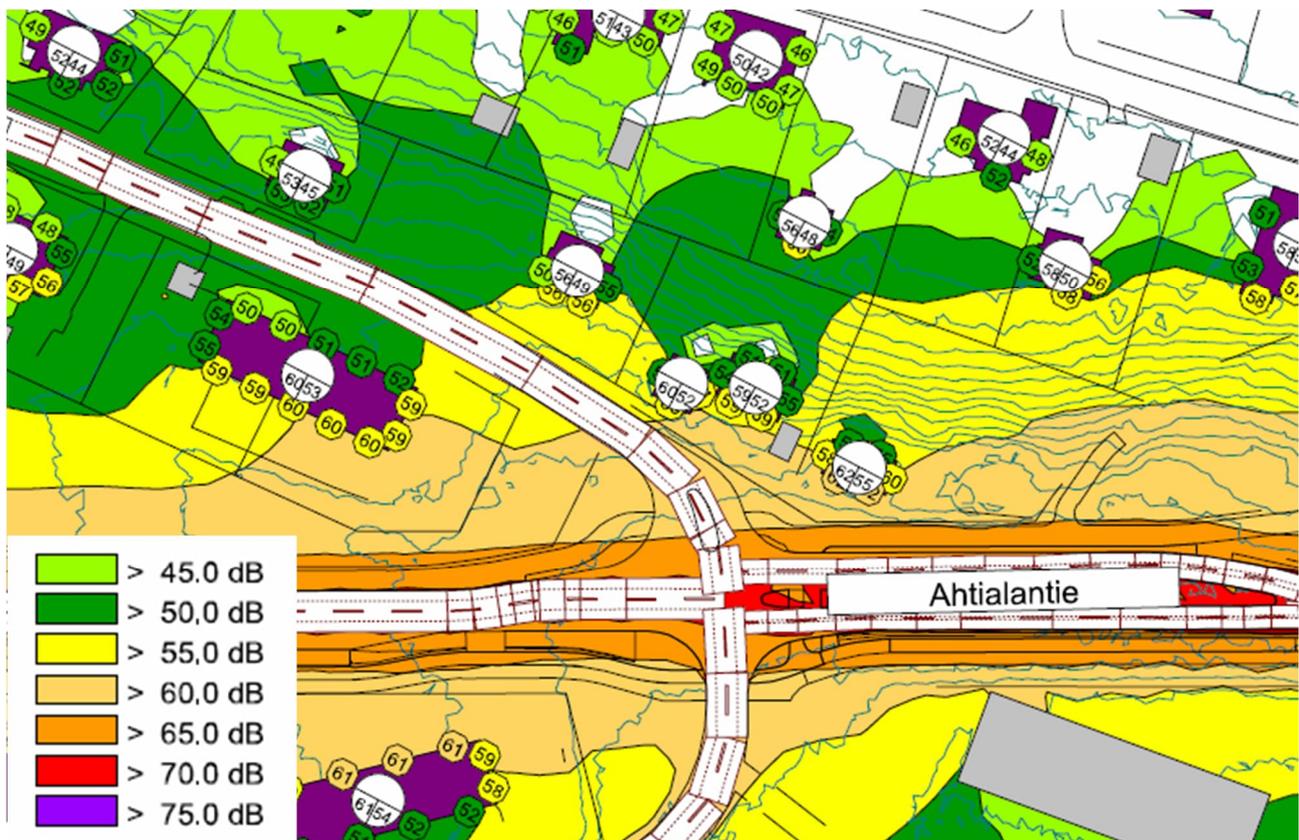
5.2 Kaavan vaikutukset

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 (1)

Kaavalla sallitaan olevan Möysänkatu 24 -tontin länsiosaan uuden erillispientalon rakentaminen, mikä tiivistää asuinympäristöä. Uusi rakentaminen vähentää tontin kasvillisuutta ja korvaa istutetun piha-alueen tiiviimmällä, rakennetulla ympäristöllä. Tontilla Möysänkatu 26 sallitaan aiempaa asemakaavaa jonkin verran suurempi rakennus. Kaavamuutos mahdollistaa rakennusten rakentamisen lähemmäs tontinrajoja nykyiseen kaavaan verrattuna. Kaavalla ei ole muita olennaisia vaikutuksia lähialueen asukkaiden ja ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua Ahtialantieltä. Ahtialantien katusuunnitelman yhteydessä laaditussa meluselvityksessä (WSP 2017) on todettu, että ennustetilanteessa 2025 melu olisi suunnittelualueella päiväaikaan enintään 65 dBA ja yöaikaan enintään 55 dBA. Tontilta Möysänkatu 26 puretun rakennuksen kohdalla on meluselvityksen kartalta havaittavissa, että asuinrakennus itsessään suojaa piha-aluetta niin, että pihalle muodostuu melulta suojaisa alue. Sisämelun osalta on ohjearvojen mukaiseen melutasoon mahdollista päästä normaaleilla, nykyaikaisilla rakennustavoilla ja rakennesoilla. Ahtialantielle on osittain toteutettu meluste selvityksen valmistumisen jälkeen.



Kuva 7. Ote Ahtialantien katusuunnitelman meluselvityksestä (WSP 2017). Tilanne kuvaa päiväajan melutasoa ennustetilanteessa 2025 Ahtialantien nopeusrajoituksella 40 km/h ilman meluntorjuntaa.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentaminen edellyttää maaperän kaivamista ja muokkaamista rinneratkaisun vuoksi. Täydennysrakentaminen on ilmastovaikutusten osalta lähtökohtaisesti kannatettavampaa, kuin uusien asuinrakennuspaikkojen osoittaminen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelta.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan toteuttaminen edellyttää Möysänkatu 24 -tontilla piha-alueen istutusten ja puiden poistamista rakentamisen tieltä. Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Möysänkatu 26 -tontilla alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt purkutyön yhteydessä.

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

Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla tonttien jakamisen ja lisärakentamisen. Täydennysrakentaminen on yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kannatettavaa sekä tukee osaltaan alueen olemassa olevaa palvelu- ja liikenneverkkoa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia kulttuuriperintöön tai rakennetun ympäristön arvoihin. Möysänkatu 24 -tontin uudisrakennus täydentää Möysänkadun varren erillispientalojen rivistöä.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaava sekä sen myötä lisääntyvä asukasmäärä tukevat omalta osaltaan alueen palveluiden ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja siten toimivan kilpailun kehittymistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman. Tonteille 15 ja 16 tulee hakea erillistä kiinteistönmuodostusta.

7 ASEMAKAAVAN LAATIJA

Vs. asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski

puhelin: 050 398 5113

osoite: Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kaupunkisuunnittelu
Askonkatu 2
15100 LAHTI

s-posti: etunimi.sukunimi@lahti.fi

(1

29.11.2023: Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavan selostusta on täydennetty liikennemelun vaikutusten osalta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 10.08.2023
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: MÖYSÄN (16.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 501 TONTTEJA 2 JA 3.
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: MÖYSÄN (16.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 501 TONTIT 3, 15 JA 16

Kaavan nimi

Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2914
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2220 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2220

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2220	100,0	750	0,34	0,0000	270
A yhteensä	0,2220	100,0	750	0,34	0,0000	270
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2220	100,0	750	0,34	0,0000	270
A yhteensä	0,2220	100,0	750	0,34	0,0000	270
AO	0,2220	100,0	750	0,34	0,0000	270
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						