

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 144

Asemakaavan muutosehdotus A-2914, Möysä, Möysänkatu 24 ja 26 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-149

2277/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2914 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-23-149.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 501 tontteja 2 ja 3 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2914 (Möysänkatu 24 ja 26, Möysä) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-149.

Asemakaavan muutos tehdään yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on omakotitontin jakaminen sekä kaavamääräysten tarkistaminen.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla luodaan kestävästä kaupunkirakennetta. Uudisrakentamisen sijoittuminen kestäväälle kaupunkirakenteen vyöhykkeelle on strategian mukaista.

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.

Lähtötiedot

Kaavatyön hakijat omistavat suunnittelualueen tontit.

Möysänkatu 24 -tontti on asuinkäytössä. Möysänkatu 26 -tontilta on purettu rakennus ja se on tyhjänä. Möysänkatu 24 -tontilla on istutettua piha-aluetta, puita, pensaita ja muita istutuksia. Möysänkatu 26 -tontin kasvillisuus on poistettu purkutöiden yhteydessä. Alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja. Möysänkatu 24 -tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut erillispientalo. Rakennuksessa on kaksi kerrosta rinteessä. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta Möysänkatuun.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Lahden yleiskaavassa Y-203

suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi asuinalueeseen (A-1).

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1949 hyväksytty asemakaava B85.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksella 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.

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

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

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

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

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa.

Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, Möysänkatu 26 -tontti on liitetty suunnittelualueeseen. Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty Möysänkatu 24 -tontin piha-alueetta koskevin valokuvin.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Möysän (16.) kaupunginosaan seuraava tonttijaon muutos: M-23-149 korttelin 501 tonttia 2 koskien.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisten kiinteistönomistajien kanssa.

Laskutus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen laatimisesta peritään hakijoilta MRL 59 §:n nojalla hakemusajankohdan mukaisesti voimassa olleen taksan perusteella seuraavat maksut:

Möysänkatu 24: 2300 euroa

Möysänkatu 26: 2800 euroa

Delegointi

Asemakaavan muutos ei ole vaikutukseltaan merkittävä. MRL 52 §:n mukaisesti kaupungin hallintosäännössä muut kuin vaikutukseltaan merkittävät kaavat on delegoitu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 13.9.2023 § 84.

Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2914 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-23–149 asetettavaksi julkisesti nähtäville.”

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2914 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 28.9.–3.11.2023. Sinä aikana on saatu pyydettyinä kaksi ehdotusvaiheen lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Lahden museoilla ei ehdotusvaiheen lausunnossaan ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen liittyen. Hämeen ELY-keskus toteaa ehdotusvaiheen lausunnossaan, että kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi suunnittelualan melutilanne. Kaavaselostusta on täydennetty tältä osin.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Kyla 2: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED], sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY-keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu