

Lahti



Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2913
Asemakaavan muutos
Viipurintie 2, Möysä

9.8.2024

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 Tavoite	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.4 Asemakaavan 1. luonnosvaihe helmikuu 2024	8
4.5 Asemakaavan 2. luonnosvaihe kesäkuu 2024	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Kaavan rakenne.....	15
5.2 Mitoitus.....	15
5.3 Kaavan vaikutukset	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA.....	16

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

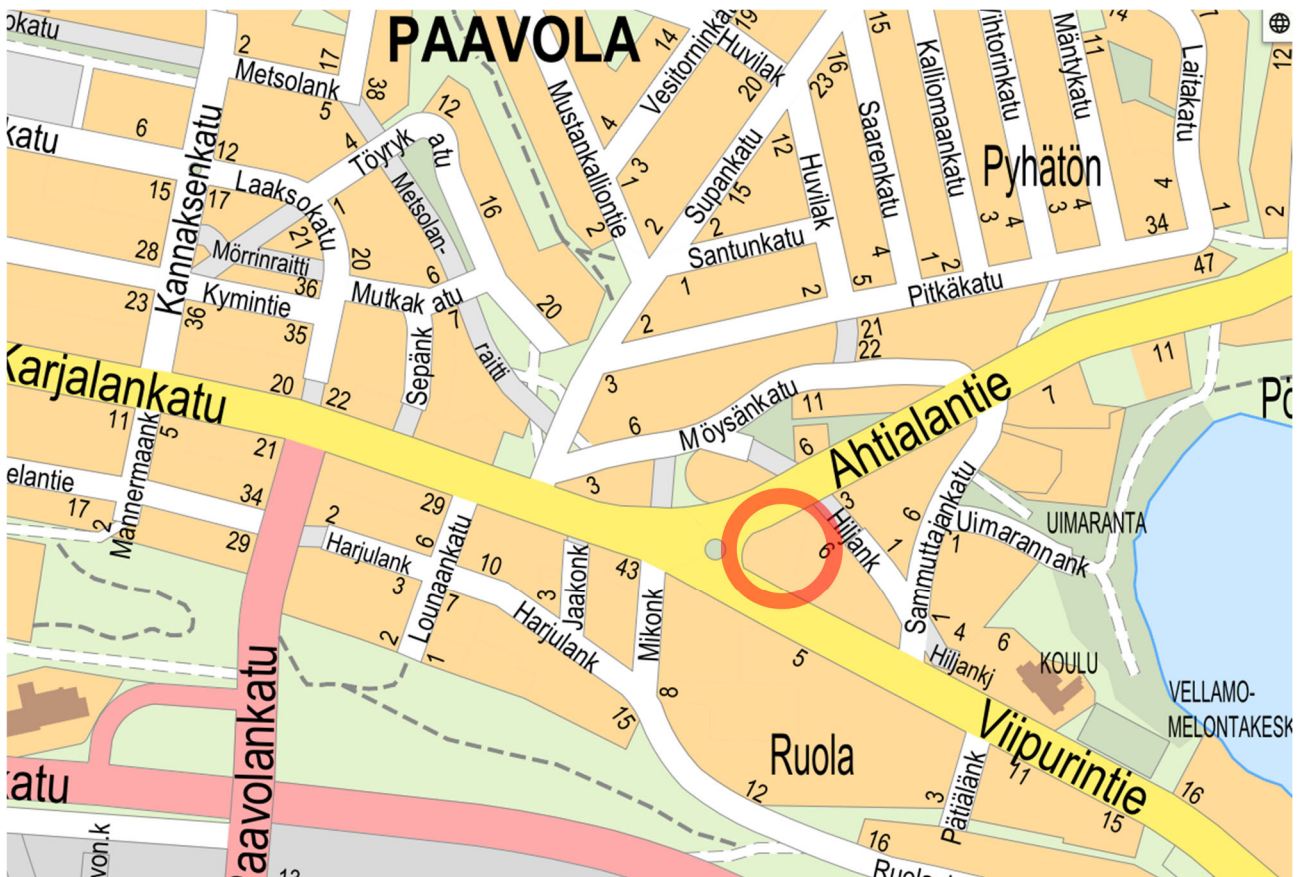
Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 526 tonttia 6.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 526 tontti 6.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 526 tontin 6 (Viipurintie 2). Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Viipurintien, Karjalankadun ja Ahtialantien risteykseen. Suunnittelualue sijaitsee n. 1,6 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on huoltoaseman käytöstä poistuneen tontin käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asuinkäyttöön.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2018 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2018–2024 työohjelmiin. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 15.2.–29.2.2024 ja toisen kerran suunnittelualueen naapurustolle 6.6.–20.6.2024. Ensimmäisen kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muutetaan aiemmin huoltoasemakäyttöön osoitettu tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavalla sallitaan enintään seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, jonka rakennusoikeus on enintään 4000 k-m². Lisäksi sallitaan rakennusoikeuden estämättä rakennettavaksi ullakon tasolle asuin- ja yhteistiloja. Rakennuksen sijainti osoitetaan tontin länsireunaan rajamaan piha-alueita ja muodostamaan Karjalankadulle kaupunkikuvallinen pääte. Tontille sallitaan myös yksikerroksisia katos- ja varistorakennuksia enintään 150 k-m² tai vaihtoehtoisesti 500 k-m², mikäli ne toteutetaan viherkattoisina.

Asuinkerrostalon julkisivut määrätään toteutettavaksi värisävyltään vaaleina ja rapattuina. Kerrostaloon tulee toteuttaa aumakatto rivipelistä, jonka kaltevuus on vähintään 1:1,5. Asuinhuoneiden pääikkunat määrätään korkeiksi. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja sisältää julkisivutaidetta (ju). Parvekkeet määrätään kadun puolella sisennetyiksi tai ranskalaisiksi parvekkeiksi. Kaavaluonnoksessa määrätään myös mm. autopaikkojen järjestämiseen (ap-1), hulevesiin (hu), maaperän pilaantuneisuuteen (pima), pohjaveden suojeluun (pv-1), istutettaviin alueisiin (is-1), liikennemeluun (melu) sekä ajoneuvoliittymiin liittyvistä asioista.

2.5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Suunnittelualueella on 1960-luvun alussa aloittanut toimintansa Esso huoltoasema. Huoltoasematoiminnan päättymisen jälkeen rakennuksessa on toiminut mm. Möysän Musaklubi, ravintolatoimintaa sekä kiinteistövälitysyriys.



Kuva 2. Möysän Esso (arviolta 1975, Lahden museoiden kuvakokoelmat, kuva Hannu Bask).

Maisema ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti keskeisellä ja tärkeällä paikalla Karjalankadun päätteellä. Karjalankadun länsipäässä osoitteessa Aleksanterinkatu 37 sijaitsee 9–10-kerroksinen asuinkerrostalo (Oikoportti) niin ikään kaupunkikuvallisesti merkittävänä kadun päätteellä. Kohteiden välillä ei ole Karjalankadun kaareutumisen takia suoraa näköyhteyttä katutasossa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen alkuperäinen luonnonympäristö on hävinnyt aiemman toiminnan seurauksena. Tontilla on yksittäisiä puita, pensaita sekä istutus- ja nurmialueita.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa (GTK). Suunnittelualue on maaperän pilaantuneisuuden osalta riskikohde aiemman huoltoasemakäytön seurauksena. Alueen maaperää on puhdistettu.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelukohde sijaitsee Vesijärven valuma-alueella. Tontti on pohjaveden muodostumisaluetta ja luokiteltua pohjavesialuetta. Suunnittelualue sijaitsee pohjavedenottamon suojavyöhykkeellä ja sillä on maalämpöön liittyvä rajoite.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva entinen, yksikerroksinen huoltoasemarakennus on rakennettu aiemman huoltoaseman paikalle vuonna 1992. Rakennus on laajuudeltaan 500 k-m².

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu liikenteellisesti keskeiseen kohtaan Möysän kiertoliittymän itäpuolelle. Alue rajautuu pohjoispuolella Ahtialantien ja eteläpuolella Viipurintiehen. Suunnittelualueelta länteen johtaa Karjalankatu. Suunnittelualueetta rajaavat kadut ovat osa joukkoliikenne- ja pääpyörätieverkostoa. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 50 m etäisyydellä ja lähin kaupunkipyöräasema noin 200 m etäisyydellä.

Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua enimmillään päivällä 70 dBA ja yöllä 65 dBA (EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022).

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Möysänpolun kävely- ja pyöräilyreitien alikulkutunneli Ahtialantien kohdalla.

Palvelut

Möysän peruskoulu sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella noin 200 m etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa on Karjalankadulla noin 120 m etäisyydellä. Viereinen Ruolan ostoskeskus Viipurintien toisella puolella tarjoaa lähipalveluita.

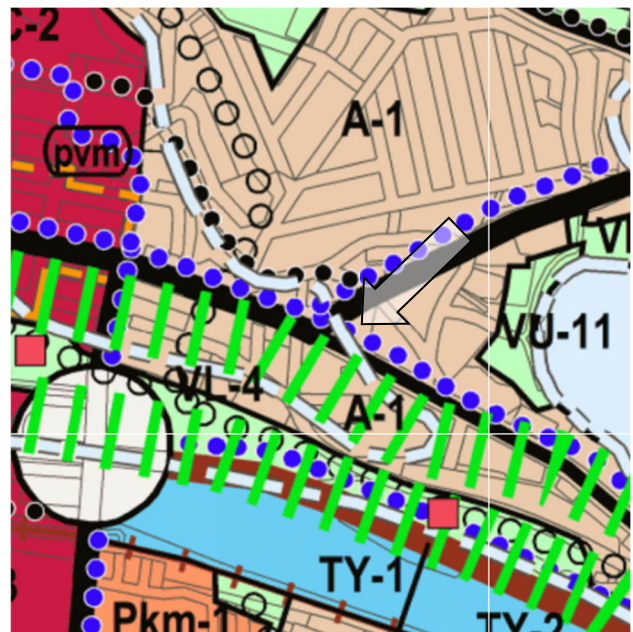
Maanomistus

Kaavatyön hakija omistaa suunnittelualueen tontin.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (saanut lainvoiman 14.5.2019) suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi taajamatoimintojen alueeseen (A), pohjavesialueeseen (pv) sekä kaupunkialueeseen (ka).



Kuvat 3 ja 4. Otteet Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 sekä yleiskaavasta Y-203. Nuoli osoittaa kaava-alueen sijainnin.

Yleiskaava

Lahden yleiskaavassa Y-203 (oikeusvaikutteinen, saanut lainvoiman 2.12.2022) suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi asuinalueeseen (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§).

Yleiskaavan suunnitteluohjeena on annettu aluetta koskien mm., että lähialueiden ympäristön suunnittelussa tulee ottaa huomioon paikan merkitys lapsille ja nuorille. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon maisemalliset ja geologiset arvot. Pohjavesialueelle rakennettaessa on huomioitava pohjaveden laadun turvaaminen. Alueella muodostuvat hulevedet on hallittava ja käsiteltävä siten, ettei pohjaveden laatu heikkene tai antoisuus pienene. Hulevesiverkoston kapasiteettiin tulee hulevesitulvamallinnuksen perusteella kiinnittää erityistä huomiota asemakaavoituksessa, katurakentamisessa ja muissa hankkeissa. Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää hyvän arkkitehtuurin toteutumista.

Suunnittelualueita rajaaville kaduille on yleiskaavaan merkitty pyöräilyn tavoitteelliset pääreitit.

Asemakaava

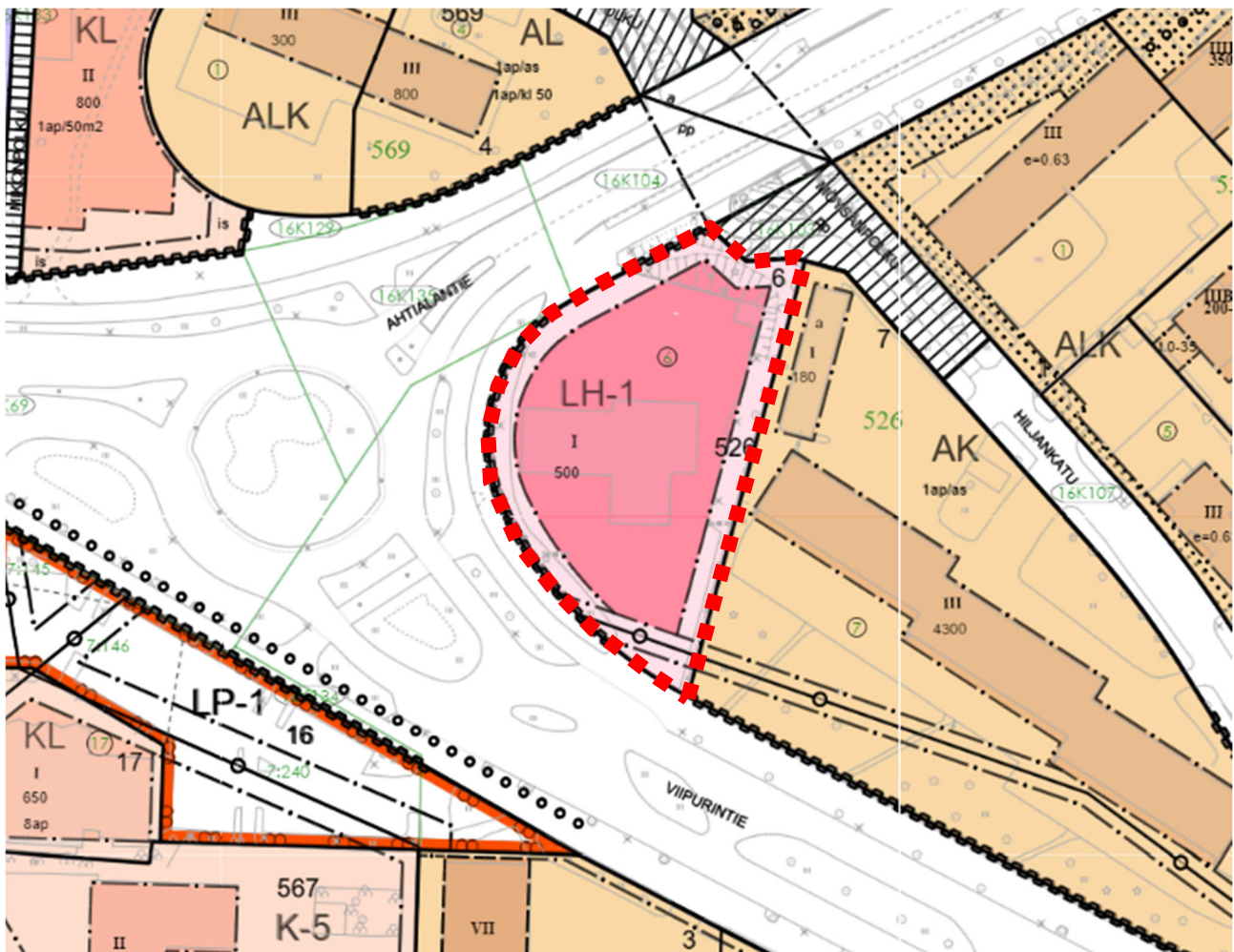
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava A-1857 vuodelta 1999. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan tähän liittyvää myymälä- ja kahvilatoimintaa (LH-1). Rakentamista sallitaan 500 k-m² yhteen tasoon. Tontin reunoille on merkitty liittymäkieltoja ja eteläosaan alue johtoa varten.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

3.3 Selvitykset

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



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta sekä suunnittelualueen rajaus.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta.

4.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on huoltoaseman käytöstä poistuneen tontin käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asuinkäyttöön.

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
- Lahden museot
- 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

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2018 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2018–2024 työohjelmiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 15.2.–29.2.2024 ja toisen kerran suunnittelualueen naapurustolle 6.6.–20.6.2024. Ensimmäisen kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavatyötä on käsitelty 14.3.2024 Möysän alueen asukastilaisuudessa.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Viranomaisilta on pyydetty kaavaluonnoksesta lausunto ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Kaavatyötä on käsitelty asemakaavoituksen ja ELY-keskuksen kaavaneuvotteluissa 8.11.2023, 7.2.2024 sekä 12.6.2024.

4.4 Asemakaavan 1. luonnosvaihe helmikuu 2024

Ensimmäisessä luonnosvaiheessa oli 15.2.–29.2.2024 kuultavana kaksi vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehtoissa oli aiemmin huoltoasemakäyttöön osoitettu tontti esitetty muutettavaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kummassakin vaihtoehdossa sallittiin kaksi enintään yhdeksänkerroksista asuinkerrostaloa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus oli enintään 5 600 k-m². Lisäksi sallittiin rakennusoikeuden estämättä toteutettavaksi rakenteellisia pysäköintitiloja enintään kahden kerrokseen (p-1) suunnittelualueen pohjoisosaan.

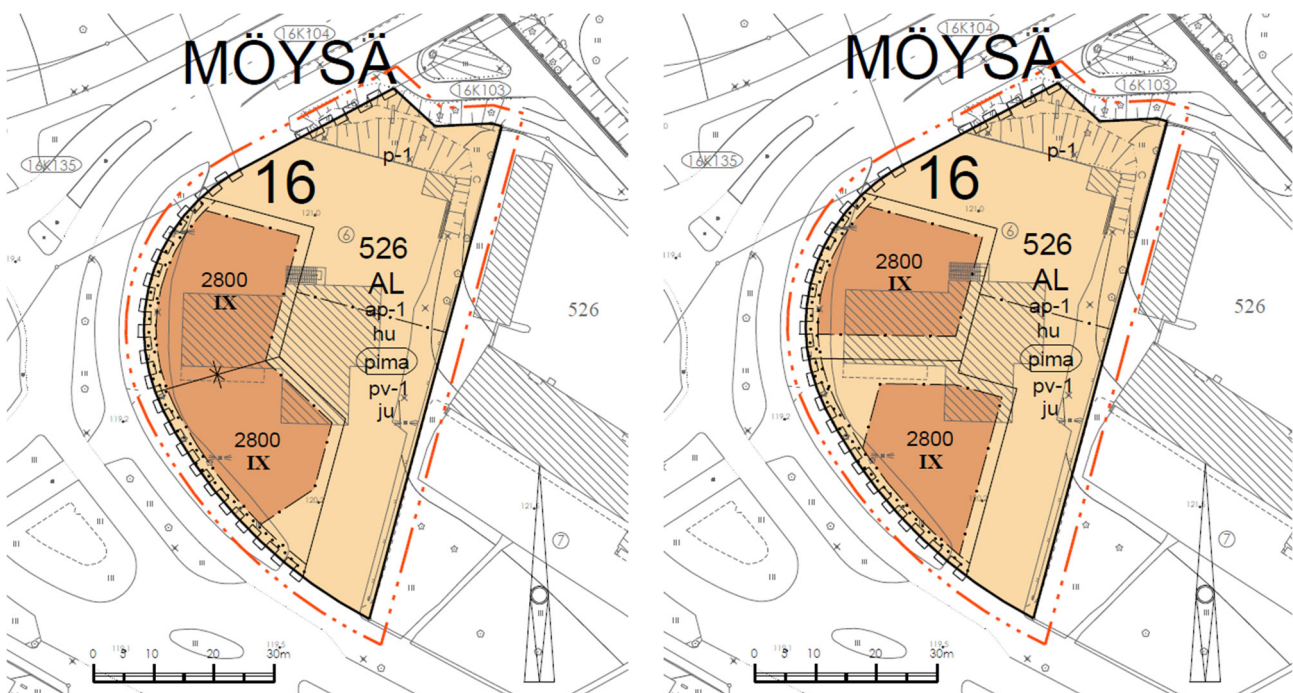
Luonnosvaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 osoitettiin kaksi erillistä tonttia, joiden uudet, enintään yhdeksänkerroksiset rakennukset oli rakennettava toisiinsa kiinni yhtenäisen rakennusmassan aikaan saamiseksi.

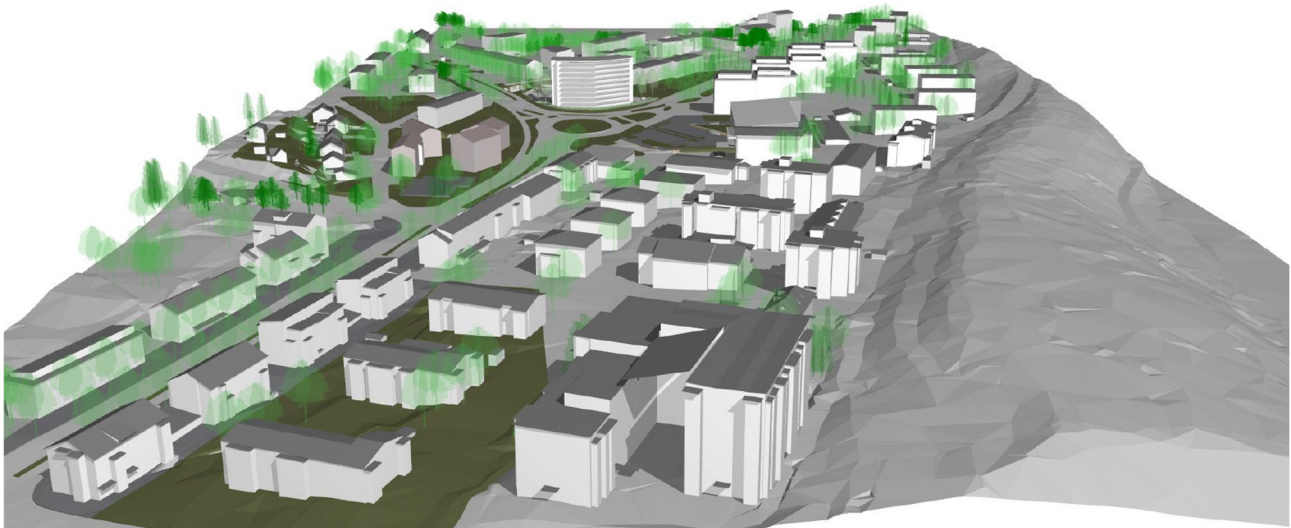
Luonnosvaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 kaksi uutta, enintään yhdeksänkerroksista asuinkerrostaloa osoitettiin erilleen toisistaan omille tonteilleen ja rakennusaloilleen, jotta yksittäinen rakennus saatiin massaltaan pienemmäksi. Rakennusten etäisyys toisistaan oli vähintään 8 metriä.

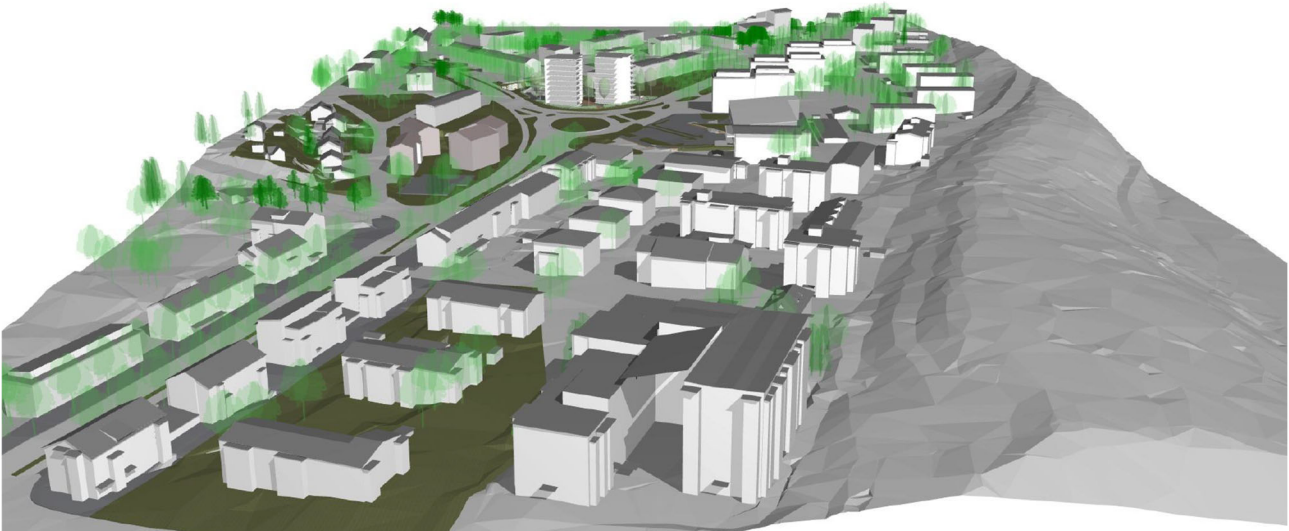
Muu osa suunnittelualueesta osoitettiin molemmissa vaihtoehdoissa piha-, oleskelu- ja pysäköintikäyttöön. Uudisrakennusten julkisivut määrättiin toteutettavaksi värisävyiltään vaaleina. Asuinhuoneiden pääikkunat määrättiin korkeiksi. Rakennusten arkkitehtuurin tuli olla korkeatasoista (ju). Kaavaluonnoksissa määrättiin myös mm. autopaikkojen järjestämiseen (ap-1), hulevesiin (hu), maaperän pilaantuneisuuteen (pima), pohjaveden suojeluun (pv-1), istutettaviin alueisiin sekä liittymäkieltoihin liittyvistä asioista.



Kuvat 6 ja 7. Kaavaluonnosvaihtoehdot 1 ja 2 (1. luonnosvaihe).



Kuva 8. Havainnekuva luonnosvaihtoehdosta 1 (1. luonnosvaihe). Arkkitehtitoimisto Vuopala Arkkitehdit Oy



Kuva 9. Havainnekuva luonnosvaihtoehdosta 2 (1. luonnosvaihe). Arkkitehtitoimisto Vuopala Arkkitehdit Oy

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet helmikuu 2024

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

Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Hämeen ELY-keskus	Melutilanne on huomioitava suunnittelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa. Kestävät kulkumuodot on otettava huomioon kaavaselostuksessa tarkemmin. Maltillisemman pysäköintiratkaisun mahdollisuus esitetään tutkittavaksi.	Kaavaan on lisätty melusuojausta koskeva merkintä (melu). Kestäviä kulkumuotoja on käsitelty asemakaavan selostuksessa. Kaavan tehokkuutta on väljennetty siten, että piha-alueen rakenteelliselta pysäköinniltä vältytään.
Kaupunkikuvaryhmä, rakennusvalvonta	Paikka on asumiselle haastava liikenne- ja melu sekä tontin muoto ja koko huomioiden. Paikka on kaupunkikuvallisesti hyvin tärkeä, mikä asettaa arkkitehtuurin laadulle korkeita vaatimuksia. Tonttitehokkuus on korkeampi kuin ympäristön muilla tonteilla. Yksi rakennusmassa on paikalle luontevampi, kuin kaksi erillistä pistetaloa. Rakennusoikeutta olisi vähennettävä asumisviihtyvyyden parantamiseksi esimerkiksi poistamalla yksi kerros. Istutuksille tulee varata tilaa. Tonttien jakaminen edellyttää rasitteita. Piharakennus olisi hyvä sallia. Julkisivujen tulee olla korkealaatuisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Lausunnossa annetaan suosituksia julkisivun ja piha-alueen käsitteilyyn.	Kaavaan on lisätty melusuojausta koskeva merkintä (melu). Kaavan tehokkuutta sekä kerroslukua on madallettu. Julkisivun käsitteilyyn, kattomuotoon sekä vesikaton materiaaliin liittyen on tehty täsmennyksiä kaavamääräyksiin (ju). Kaavamääräyksiä on täsmennetty piha-alueen istutusalueita, pysäköintipaikkojen jakamista istutuksin sekä leikki- ja oleskelualueen järjestämistä koskien (is, is-1). Pihan yhteisalue on osoitettu omaksi korttelialueekseen (AH). Piharakennukset on sallittu kaavalla. Kadun puolen parvekkeet edellytetään sisennettäväksi. Katujen varsille on määrätty istutettavista puuriveistä.
Lahden museot	Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti hyvin merkittävä. Kaavassa tulisi määrätä julkisen taiteen sijoittamisesta julkisivuihin. Museo kannattaa vaihtoehtoa 1. Liikenneympyrän suuntaan parvekkeiden tulee olla sisennettyjä tai kokonaan kiellettyjä.	Kaavaan on lisätty määräys julkisivutaiteesta. Kadun suuntaan parvekkeet määrätään sisennettäväksi tai ranskalaisiksi parvekkeiksi.

Ympäristöpalvelut	Hulevesien imeyttäminen maahan on suotavaa, kun maaperän puhtaudesta varmistetaan. Alueella ei voida hyödyntää maalämpöä. Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa. Liikennemelu tulee huomioida.	Kaavalla sallitaan hulevesien imeyttäminen maaperään ja edellytetään maaperän puhdistaminen tarvittaessa sekä erillisen hulevesisuunnitelman laatiminen (hu). Kaavaan on lisätty melusuojausta koskeva merkintä (melu).
Maisema-arkkitehti	Istutettavia alueita tulisi osoittaa kaavassa enemmän. Viherkertoimen hyödyntäminen olisi suositeltavaa. Viherkaistat ovat liian pieniä ja kapeita. Rakennusoikeuden vähentäminen parantaisi viihtyisyyttä.	Kaavan tehokkuutta sekä kerroslukua on madallettu. Kaavamääräyksiä on täsmennetty piha-alueen istutusalueita, pysäköintipaikkojen jakamista istutuksiin sekä leikki- ja oleskelualueen järjestämistä koskien (is, is-1). Katujen varsille on määrätty istutettavista puuriveistä.
Posti Group Oyj	Ei huomautettavaa.	-
Mielipide 1	Rakennusten korkeus on luonnoksissa liian suuri, mikä varjostaisi naapuripihoja ja heikentäisi näköaloja. Tiivis rakentaminen aiheuttaisi myös liikenneongelmia sekä heikentäisi turvallisuutta. Rakentamisaikaiset vaikutukset naapurustoon myös ovat myös haitallisia.	Kaavan rakennusoikeutta sekä kerroslukua on madallettu. Kahden liittymän käyttö jakaa tontin liikennettä katuverkolle tasaisesti. Rakennusaikaiset vaikutukset on otettava huomioon ja huolehdittava siitä, ettei vaurioita naapurirakennuksille aiheudu. Oletettavasti maaperä ei edellytä louhimista tai paalutusta sen ollessa hiekkaa.
Mielipide 2	Rakennukset ovat liian korkeat, viereiset talot ovat kolmekerroksisia. Kaksi erillistä taloa on parempi vaihtoehto. Tontille toivotaan myös liiketiloja.	Kaavan rakennusoikeutta sekä kerroslukua on madallettu. Yksi yhtenäinen rakennusmassa suojaa pihaa paremmin liikennemelulta. Liiketilojen rakentaminen sallitaan asemakaavalla.
Mielipide 3	Kerrosluku ja rakennusoikeus on aivan liian suuri muuhun alueen rakennuskantaan verrattuna. Uudisrakennus varjostaa tonttiamme. Lisääntyvä liikenne rasittaa entisestään katuverkostoa. Kaksikerroksisen pysäköintiratkaisun sopivuus maisemaan on kyseenalainen.	Kaavan rakennusoikeutta sekä kerroslukua on madallettu. Kahden liittymän käyttö jakaa tontin liikennettä katuverkolle tasaisesti. Madallettu tehokkuus ei enää edellytä rakenteellista pysäköintiä. Kaavaan on lisätty määräyksiä pysäköintialuetta rajavasta kasvillisuudesta (is, is-1).
Mielipide 4	Suunnittelualue on sopiva palveluille ja liiketoiminnalle. Asuminen ei sovi tontille.	Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistönomistajan aloitteesta. Möysä on hulttua asuinalueetta, ja uudet asukkaat parantavat osaltaan palveluiden säilymismahdollisuutta alueella. Liiketilojen rakentaminen sallitaan asemakaavalla.
Mielipide 5	Korkea rakentaminen muuttaa lähialueen asukkaiden näymät karuiksi, ikkunat suuntautuvat juuri suunnittelualueetta kohti. Kerrosluvun tulee olla pienempi.	Kaavan rakennusoikeutta sekä kerroslukua on madallettu. Kaavamääräyksiä on täsmennetty piha-alueen istutusalueita, pysäköintipaikkojen jakamista istutuksiin sekä

		leikki- ja oleskelualueen järjestämistä koskien (is, is-1). Katujen varsille on määrätty istutettavista puuriveistä.
Mielipide 6	Alueelle kaivataan palveluita. Uudisrakennukselle riittää 7 kerrosta, koska tontti on kummun päällä. Parvekkeiden ulkoasua tulee miettiä tarkemmin.	Uudisrakennus on osoitettu 7-kerroksiseksi sitten, että ullakkokerros sallitaan otettavaksi käyttöön. Uudet asukkaat parantavat osaltaan palveluiden säilymismahdollisuutta alueella. Kadun suuntaan parvekkeet määrätään sisennettäviksi tai ranskalaisiksi parvekkeiksi.
Mielipide 7	Autopaikkoja voisi sijoittaa myös kerrostalon pohjakerrokseen, jolloin piha-alueesta saisi vihreämmän. Vihreys, alueen nimistö, rakennusten korkeus ja maiseman muotokieli tulisi ottaa suunnittelussa paremmin huomioon.	Autopaikkojen sijoittaminen on mahdollista myös asuinkerrostalon pohjakerrokseen, mikäli toteuttaja näkee sen hyväksi ratkaisuksi. Kaavan tehokkuutta sekä kerrosluokua on madallettu. Kaavamääräyksiä on täsmennetty piha-alueen istutusalueita, pysäköintipaikkojen jakamista istutuksiin sekä leikki- ja oleskelualueen järjestämistä koskien (is, is-1). Katujen varsille on määrätty istutettavista puuriveistä.

Taulukko 1. Ensimmäisessä luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen

Kaavatyöhön liittyen annettiin mielipiteitä myös Möysän asukastilaisuudessa. Muilta osallisilta ei ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuva 10. Näkymäkuva suunnittelualueelle Ahtialantieltä vuodelta 2020.



Kuva 11. Näkymäkuva suunnittelualueelle Viipurintieltä vuodelta 2020.

4.5 Asemakaavan 2. luonnosvaihe kesäkuu 2024

Ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen kaavaan tehtiin muutoksia, joiden vuoksi kaavaluonnos kuultiin naapuruston osalta uudelleen. Kaavaa muutettiin madaltamalla rakennusoikeutta ja kerroslukua. Lisäksi kaavaa muutettiin mm. kattomuotoa, ullakon käyttötarkoitusta, tontin istuttamista ja puurivejä, melua ja julkisivuja koskevien määräysten osalta. Mahdollisuus rakenteellisesta pysäköinnistä poistettiin kaavaluonnoksesta, koska madallettu rakennusoikeus mahdollisti kokonaan maantasossa järjestetyn pysäköinnin. Toinen luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 6.6.-20.6.2024.

Luonnosvaiheen mielipiteet kesäkuu 2024

Toisessa luonnosvaiheessa ei pyydetty viranomaisilta uudelleen lausuntoja, vaan ainoastaan kuultiin naapurusto. Seuraavassa on kooste toisen luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista mielipiteistä lyhennetyssä muodossa sekä vastaukset niihin:

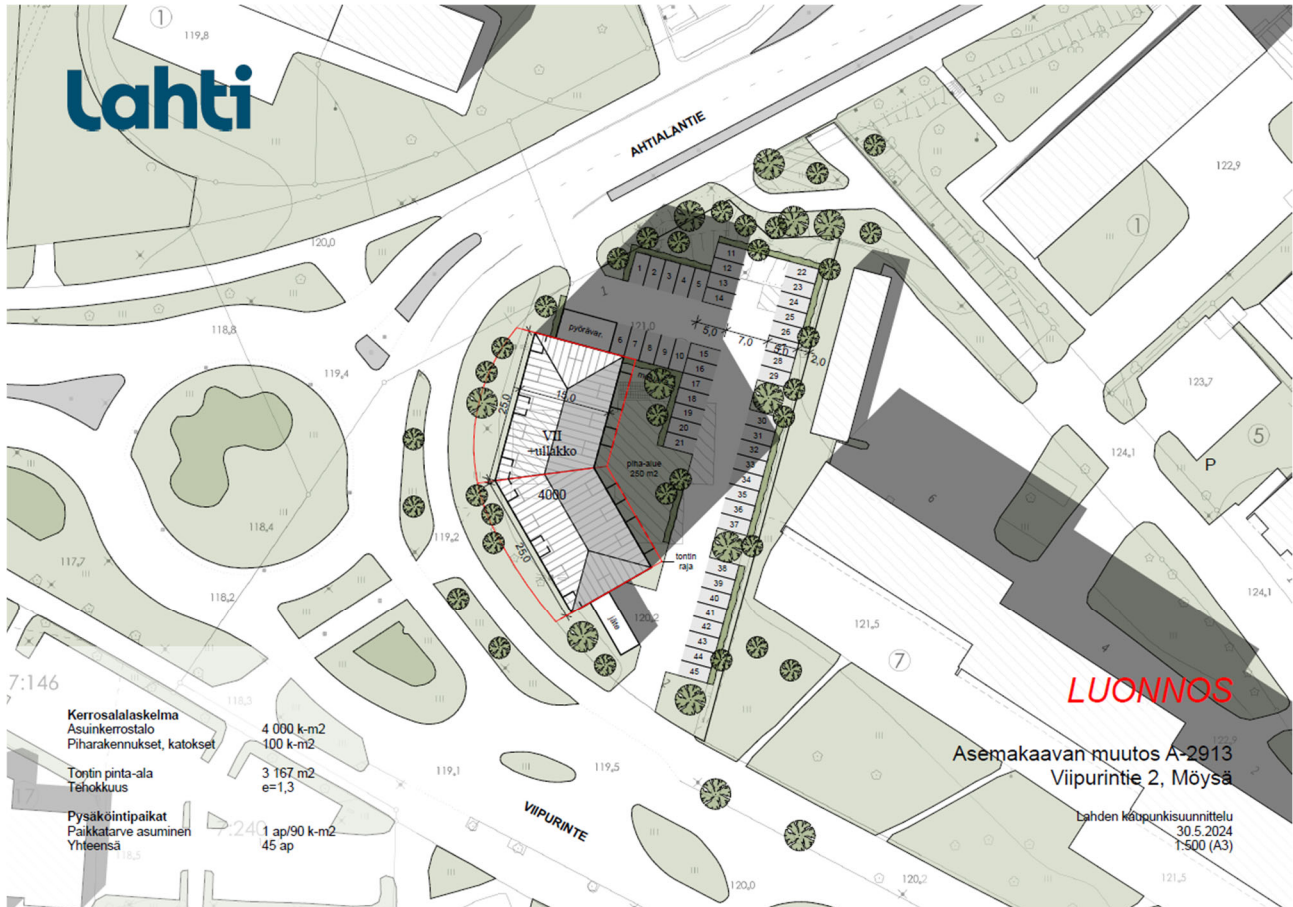
Osallinen	Lausunnon/mielipiteen keskeinen sisältö	Vastine ja vaikutukset kaavaan
Mielipide 1	Ahtialantielle tulisi sallia liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden vuoksi vain kevyen liikenteen liittymä. Rakennuksen harjankorkeudesta kaivataan lisätietoa, luonnoksen perusteella rakennus on liian suuri.	Ahtialantien puoleiseen liittymään on mielipiteen perusteella lisätty määräys, jolla sallitaan ainoastaan tontilta poistuva ja Ahtialan suuntaan kääntyvä liikenne. Näkemäalueet on varmistettava tontin tarkemman suunnittelun yhteydessä. Esitetty rakennuksen korkeus on kompromissi alueen asukkaiden toiveiden, maiseman vaatimusten ja toisaalta taloudellisen toteutettavuuden välillä. Matalampi kerrosluku edellyttäisi leveämpää rakennusta, jotta vaadittava minimirakennusoikeus voidaan mahdollistaa tontille. Aumakatto madaltaa rakennuksen visuaalista korkeutta maan tasolta tarkasteltuna, vaikka ullakon tasolle sijoitettaisiinkin käyttötiloja. Tarkempi harjankorkeus täsmentyy rakennussuunnitteluvaiheessa.
Mielipide 2	Rakennus on edelleen liian korkea. Tonttiliittymät on mietittävä tarkkaan. Liittymät voisivat olla vain sisäänajoa ja poistumista varten. Istutukset eivät saa aiheuttaa näkemähaittaa.	Ahtialantien puoleiseen liittymään on mielipiteen perusteella lisätty määräys, jolla sallitaan ainoastaan tontilta poistuva ja Ahtialan suuntaan kääntyvä liikenne. Näkemäalueet on varmistettava tontin tarkemman suunnittelun yhteydessä. Esitetty rakennuksen korkeus on kompromissi alueen asukkaiden toiveiden, maiseman vaatimusten ja toisaalta taloudellisen toteutettavuuden välillä. Matalampi kerrosluku edellyttäisi leveämpää rakennusta, jotta vaadittava minimirakennusoikeus voidaan mahdollistaa tontille. Aumakatto madaltaa rakennuksen visuaalista korkeutta maan tasolta tarkasteltuna, vaikka ullakon tasolle sijoitettaisiinkin käyttötiloja.
Mielipide 3	Aumakatto ei sovi alueelle, tasakatto olisi parempi. Punainen katon väri on myös liian räikeä. Julkisivutaiteen toivotaan olevan arkitehtonista, ei muraaleja. Kaksi erillistä rakennusta on parempi, kuin yksi iso. Rakennuksessa tulisi olla enintään kuusi kerrosta.	Aumakatto madaltaa rakennuksen visuaalista korkeutta maan tasolta tarkasteltuna, vaikka ullakon tasolle sijoitettaisiinkin käyttötiloja. Lisäksi aumakatto antaa rakennukselle tunnistettavan ilmeen ja muodon. Katon punainen väri on poistettu mielipiteen

Parvekesijoitteluun tulee kiinnittää huomiota.

perusteella kaavasta. Julkisivutaiteen toteutustapa täsmentyy rakennuslupavaiheessa. Yksi, yhtenäinen rakennus suojaa piha-alueita erillisiä rakennuksia paremmin liikennemelulta. Esitetty rakennuksen korkeus on kompromissi alueen asukkaiden toiveiden, maiseman vaatimusten ja toisaalta taloudellisen toteutettavuuden välillä. Matalampi kerrosluku edellyttäisi leveämpää rakennusta, jotta vaadittava minimirakennusoikeus voidaan mahdollistaa tontille. Piha-alueen puolella olevista parvekkeista on määrätty kaavalla niin, että ne saavat olla ulokeparvekkeita, kun muilla sivuilla niiden tulee olla sisennettyjä tai ranskalaisia parvekkeita.

Taulukko 2. Toisessa luonnosvaiheen kuulemisessa saatu palaute sekä niiden huomioiminen

Toisen luonnosvaiheen jälkeen kaavaluonnosta on vielä muutettu siten, että koko suunnittelualue on osoitettu yhdeksi tontiksi. Piha-alueelle sallitaan rakennettavaksi 150 k-m² talousrakennuksia. Vaihtoehtoisesti sallitaan rakennettavaksi 500 k-m² talousrakennuksia, mikäli ne toteutetaan viherkattoisina. Ahtialantielle sallitaan vain tontilta poistuva ja Ahtialan suuntaan kääntyvä liikenne. Auto- ja pyöräpaikkojen järjestämistä koskevaa määräystä on vähennysten osalta täsmennetty (ap-1). Julkisivumääräyksestä (ju) on poistettu katon punaista väriä koskeva määräys.



Kuva 12. Havainnekuva kaavaluonnoksen (kesäkuu 2024) mukaisesta ratkaisusta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muutetaan aiemmin huoltoasemakäyttöön osoitettu tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavalla sallitaan enintään seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, jonka rakennusoikeus on enintään 4000 k-m². Lisäksi sallitaan rakennusoikeuden estämättä rakennettavaksi ullakon tasolle asuin- ja yhteistiloja. Rakennuksen sijainti osoitetaan tontin länsireunaan rajamaan piha-alueita ja muodostamaan Karjalankadulle kaupunkikuvallinen pääte. Tontille sallitaan myös yksikerroksisia katos- ja varastorakennuksia enintään 150 k-m² tai vaihtoehtoisesti 500 k-m², mikäli ne toteutetaan viherkattoisina.

Asuinkerrostalon julkisivut määrätään toteutettavaksi värisävyltään vaaleina ja rapattuina. Kerrostaloon tulee toteuttaa aumakatto rivipellistä, jonka kaltevuus on vähintään 1:1,5. Asuinhuoneiden pääikkunat määrätään korkeiksi. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja sisältää julkisivutaidetta (ju). Parvekkeet määrätään kadun puolella sisennetyiksi tai ranskalaisiksi parvekkeiksi. Kaavaluonnoksessa määrätään myös mm. autopaikkojen järjestämiseen (ap-1), hulevesiin (hu), maaperän pilaantuneisuuteen (pima), pohjaveden suojeluun (pv-1), istutettaviin alueisiin (is-1), liikennemeluun (melu) sekä ajoneuvoliittymiin liittyvistä asioista.

5.2 Mitoitus

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL):

- pinta-ala	3 167 m ²
- rakennusoikeus yhteensä	4 150 k-m ² / 4 500 k-m ² (viherkatoilla)
- tonttitehokkuus	e = 1.3 (e = 1.4 viherkatoilla)
- asukkaita	n. 100 asukasta
- autopaikat (1 ap / 90 k-m ²)	45 autopaikkaa (38 ap vähennyksillä)

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

Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontille rakennettavaksi seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo ullakon tasolle sijoittuvine tiloineen. Uusi rakentaminen on maisemassa aiempaa rakennusta selvästi näkyvämpää ja aiheuttaa varjostusvaikutusta viereisille asuinkiinteistöille. Uusi rakennusmassa suojaa jonkin verran liikennemelulta viereisiä kiinteistöjä ja tontille jäävää piha- ja oleskelualueita. Verrattuna aiempaan käyttötarkoitukseen on uudella asuinkäytöllä kuitenkin liikenteen, toiminnan ja muun ympäristöhäiriön kannalta vähäisempi vaikutus ympäristöön.

Uudisrakennus on sijoitettu tontille siten, että se ei sijoitu välittömästi naapurikiinteistöjen asuntojen pääikkunoiden eteen. Asuintontilla pysäköintipaikat sijoittuvat lähelle naapurikiinteistön rajaa. Suunnittelualue sijoittuu kuitenkin erityisesti pohjoispäässä naapuritonttia matalammalle tasolle, mistä syystä pysäköintialue ei nouse häiritsevän näkyväksi lähellä rajaa. Rajavyöhykkeelle määrätään istutettavaksi suojaavaa kasvillisuutta. Laajemmin toteutettavat autokatokset edellyttävät viherkattoja.

Uudet asukkaat alueella parantavat osaltaan lähipalveluiden säilymismahdollisuuksia, millä on vaikutusta alueen asukkaiden elinoloihin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamistöhön ryhtymistä. Kaavan toteuttaminen edellyttää jonkin verran maaperän muokkaamista. Kaavalla edellytetään hulevesien käsittelyyn kiinnitettäväksi erityistä huomiota pohjaveden muodostumisalueella. Hulevedet tulee kaavamääräyksen mukaisesti kerätä, viivyttaa tai imeyttää sekä käsitellä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

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

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen niin liikenneverkon, kunnallisteknisen verkoston, palveluiden kuin viheralueidenkin osalta. Kaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta. Kaava aiheuttaa vaikutuksia liikenteeseen uuden asuinkäytön osalta, mutta verrattuna aiempaan huoltoasemakäyttöön ovat vaikutukset arviolta vähäisempiä. Tontin ajoneuvoliittymät Viipurintiellä ja Ahtialantiellä sallitaan säilytettäväksi entisillä paikoillaan, mikä osaltaan jakaa katuverkkoon aiheutuvaa liikennettä. Ahtialantielle sallitaan kuitenkin vain tontilta poistuva ja oikealle kääntyvä liikenne. Tämä parantaa liikenneturvallisuutta.

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennemuodoilla ja keskustan suunnasta myös kävellen ja pyörällä, mikä osaltaan vähentää liikenteellisiä vaikutuksia. Kestävien kulkumuotojen hyödyntäminen suunnittelualueella on hyvin mahdollista, alueen tukeutuessa palvelutasoltaan hyvään joukko-liikennereittiin ja sijoituessa lähelle kaupungin keskusta-aluetta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentamisella on olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaava mahdollistaa Karjalankadun päätteeksi muodostuvan rakennuksen rakentamisen maisemallisesti näkyvälle paikalle. Rakennus erottuu muusta ympäristöstä korkeampana massana myös Viipurintieltä ja Ahtialantieltä lähestyttäessä. Kattomuodolla (aumakatto) sekä värityksellä (julkisivut vaalea) parannetaan uudisrakennuksen sopivuutta muuhun Karjalankadun rakennettuun ympäristöön.

Kaavalla edellytetään kerrostalon rakentaminen katua vasten olevaa tontinrajaa mukaillen viistoutuvaksi. Rakennus muodostaa massan korkeuden ja leveyden suhteen parin Karjalankadun toisessa päässä olevalle Oikoportille (Aleksanterinkatu 37), vaikka rakennusten välille ei katutasossa muodostukaan suoraa näköyhteyttä eivätkä massat ole muodoltaan täysin yhteneviä.

Uudisrakennusten ylimmistä kerroksista avautuu mahdollisesti näkymiä Joutjärvelle ja Karjalankatua pitkin keskustan suuntaan.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Kaavan mahdollistamat uudet asukkaat parantavat osaltaan lähialueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämistä. Kaavalla mahdollistetaan myös liiketilojen toteuttaminen tontille.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa. Kaava 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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lahti	Täyttämispvm	9.8.2024
Kaavan nimi	ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: MÖYSÄN (16.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 526 TONTTIA 6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	398A2913
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3167	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3167

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	0,3167	100,00	4500	1,42	0,0000	4000
A yhteensä	0,3167	100,0	4500	1,42	0,3167	4500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,3167	-500
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3167	100,00	4500	1,42	0,0000	4000
A yhteensä	0,3167	100,0	4500	1,42	0,3167	4500
AL-1	0,3167	100,0	4500	1,42	0,3167	4500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,3167	-500
LH-1					-0,3167	-500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						