

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 11.09.2024 § 106

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 106

Asemakaavan muutosehdotus A-2913, Viipurintie 2 (Möysän Esso), Möysä

2212/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Lautakunta jätti asian käsittelemättä esittelijän peruutettua päätösehdotuksen.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2913 julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2913.”

Perusteluosa

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. Asemakaavan muutos tehdään

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

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla luodaan kestävästä kaupunkirakennetta. Uudisrakentamisen ja asumisen sijoittuminen kestäväälle kaupunkirakenteen vyöhykkeelle on strategian mukaista. Vanhan, käytöstä poistuneen huoltoaseman korvautuminen uudisrakentamisella parantaa asuinalueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Asemakaavalla muutetaan aiemmin huoltoasemakäyttöön osoitettu tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavalla sallitaan enintään seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, jonka rakennusoikeus on enintään 4000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi sallitaan rakennusoikeuden estämättä rakennettavaksi ullakon tasolle asuin- ja yhteistiloja. Rakennuksen sijainti osoitetaan tontin länsireunaan rajaamaan piha-alueita ja muodostamaan Karjalankadulle kaupunkikuvallinen pääte. Tontille sallitaan myös yksikerroksisia katos- ja varistorakennuksia enintään 150 k-m<sup>2</sup> tai vaihtoehtoisesti 500 k-m<sup>2</sup>, 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.

### **Vaikutusten arviointi**

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.

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.

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.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

#### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

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 suunnittelun alueen 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.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettynä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaa muutettiin ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen 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.

Toisen luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaluonnosta on vielä muutettu siten, että koko suunnittelualue on osoitettu yhdeksi tontiksi. Piha-alueelle sallitaan rakennettavaksi 150 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia. Vaihtoehtoisesti sallitaan rakennettavaksi 500 k-m<sup>2</sup> 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.

### **Kaavan laatimisesta perittävät maksut**

Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäyttösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

### **Toimenpiteet**

Tiedoksi: valmistelija ja Ihanus