

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 17.03.2026

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.03.2026

Asemakaavan muutosehdotus A-2830 sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus M-25-163, Möysänkatu 5 ja 5b, Möysä

4453/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski, p. 050 398 5113

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen, p. 040 833 8675

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2830 sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-25-163 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2830 sekä siihen liittyvän tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen M-25-163.”

Perusteluosa

Suunnittelualue käsittää Möysänkatu 5- ja 5b -tontit. Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Möysänkatuun ja eteläpuolelta Karjalankatuun. Suunnittelualue

sijaitsee n. 1,5 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään. Asemakaavatyön tavoitteena on tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asuinkäyttöön. Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

Asemakaavalla muutetaan yleisten rakennusten tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), jolle saa sijoittaa myös vanhusten yhteisöllistä asumista, palveluasumista ja niihin kuuluvia palvelutiloja. Alueella ei sallita muuta laitosmaista asumista eikä majoitustoimintaa. Karjalankadun puoleinen rakennusmassa tulee jakaa kolmeen erilliseen, korkeampaan osaan, jotka voi yhdistää yksikerroksisilla, sisennetyillä rakennusosilla tai aidoilla. Tonttia laajennetaan itään päin Mikonpolun katualueelle sekä Möysänkatu 5b -tontille, josta osa jätetään suojaviheralueeksi (EV-1) naapuritonttia vasten sekä mahdollistamaan polku Möysänkadulta Karjalankadulle. Karjalankadun katualuetta levitetään suunnittelualueen länsiosassa kadun varren puurivin mahdollistamiseksi.

Asuinkerrostalojen korttelialueella sallitaan rakentamista 5 500 k-m², mikäli käyttötarkoitus on vanhusten yhteisöllistä asumista. Rakennusoikeus on 4 590 k-m², mikäli käyttötarkoitus on asumista. Rakentaminen sallitaan enintään neljään kerrokseen (IV). Tontin rakennukset määrätään ulotettavaksi Karjalankadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni kaupunkikuvallisista syistä. Karjalankadun puolella tulee myös melusuojaus huomioida rakennusten julkisivujen rakenteissa tai erillisellä aidalla (35dBA). Tontin reuna-alueet määrätään istutettaviksi. Ajoneuvoliittymää ei sallita Karjalankadun puolelle.

Nykyiset rakennukset sallitaan purettaviksi. Kaavalla määrätään, että uudisrakennusten julkisivut on rakennettava pääosin puusta tai niiden tulee olla rapattuina. Yli yksikerroksisten uudisrakennusten kattojen tulee olla aumakattoja ja vesikattomateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä tai tiiltä. Kaavalla määrätään myös, että Karjalankadun puoleisille sivuille ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita.

Parvekkeet saa lasittaa. Kaavan mukaan rakennusten tulee edustaa laadukasta ja korkeatasoista arkkitehtuuria (ju).

Asemakaavalla määrätään myös auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestämisestä (ap), maaperän pilaantuneisuudesta (pima) sekä pohjaveden suojelusta (pv-1).

Lahden kaupungin strategian 2035 mukaisesti kaavalla mahdollistetaan inspiroivan, kestävän ja saavutettavan kaupungin rakentuminen. Kaavalla mahdollistetaan myös asuinalueen elävyyden ja viihtyisyyden paraneminen.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksella sallitaan tontille nykytilannetta ja olevia rakennuksia tehokkaampi rakentaminen, mikä vaikuttaa lähialueen asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Kaavan mukainen toiminta (asuminen tai vanhusten yhteisöllinen asuminen) on kuitenkin lähtökohtaisesti vähemmän häiriötä ympäristöönsä aiheuttavaa, kuin mitä aiempi asemakaava on mahdollistanut (yleiset rakennukset tai liikerakentaminen). Kaavalla rajataan muu laitosmainen asuminen tai majoitustoiminta pois, millä on lähialueen asukkaiden elinolojen ja ympäristön häiriötekijöiden kannalta rauhoittava vaikutus. Kaavalla mahdollistetaan nyt tyhjillään olevan alueen ja rakennusten purkaminen. Tyhjänä olevat rakennukset ovat aiemmin mahdollistaneet erilaista häiriötä alueella.

Idän puolella olevan naapuritonttiin Möysänkatu 7 nähden tilanne paranee kaavamuutoksen myötä kaavallisesti. Aiempi asemakaava on sallinut kaksikerroksista liikerantamista Möysänkatu 5b -tontille välittömästi naapuritontin viereen, kun uusi kaava jättää tonttien väliin suojaviheralueen. Alueen asukkaiden kannalta tärkeä kulkuyhteys Möysänkadulta Karjalankadulle on mahdollista toteuttaa tälle suojaviheralueelle. Kulkureitin linjausta on kuitenkin muutettava hieman nykyisestä. Möysänkatu 5b liiketontti ei ole nykytilanteessa toteutunut, joten nykyisin tontilla oleva puusto vähenee uuden kaavan toteutumisen myötä. Möysänkadun pohjoispuolella olevan asutuksen lähelle jätetään kaavalla

rakentamatonta piha- ja paikoitusaluetta viemällä uudisrakennukset kauemmaksi Möysänkadusta.

Kaavan toteuttaminen edellyttää maaperän kaivamista ja muokkaamista purkutöiden ja uudisrakentamisen vuoksi. Täydennysrakentaminen on ilmastovaikutusten osalta lähtökohtaisesti kannatettavampaa, kuin uusien asuinrakennuspaikkojen osoittaminen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelta. Kaavamääräyksillä huomioidaan pohjaveden suojelu alueella. Kaavalla edellytetään maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämistä ja tarvittaessa puhdistamista, millä on positiivinen vaikutus mm. alueen pohjaveteen sekä alueen terveellisyyteen ja turvallisuuteen käyttäjien kannalta.

Kaavan toteuttaminen edellyttää piha-alueen puiden poistamista rakentamisen tieltä. Kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueen puustoisimpaan osaan itäreunassa jätetään suojaviheralue, mikä mahdollistaa alueella nykyisin olevien puiden ja muun kasvillisuuden säästämistä. Karjalankadun varteen varataan lisätilaa puuriviä varten. Kaavaratkaisu edellyttää asumiseen liittyvien ulko-oleskelualueiden toteuttamista, mikä mahdollistaa uusia istutusalueita aiemmin asfaltoidulle piha-alueelle. Kaavalla osoitetaan istutettavia alueita korttelialueen reunoille (pisterasteri).

Suunnittelualueen vanhat rakennukset ovat rakennushistoriaselvityksen perusteella kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Rakennuksilla on selvityksen mukaan myös valtakunnallisesti jonkinlaista painoarvoa. Kaava mahdollistaa rakennusten purkamisen. Kaavaratkaisun taustalla on rakennuksissa todetut rakennustekniset ja sisäilmaan liittyvät ongelmat sekä niiden korjausmahdollisuus suhteessa rakennusten mahdollistamiin uudiskäyttötarkoituksiin. Läntisen rakennuksen uudiskäytön mahdollisuuksia sekä taloudellista kiinnostavuutta on testattu myyntitarjouskilpailun kautta. Ongelma läntisen rakennuksen osalta on sen tilojen mahdollistamien käyttötarkoituvaihtoehtojen vähyys, ympäristöön sopivat

käyttötarkoitukset edellyttäisivät rakennuksen kuntoon nähden kohtuuttomia korjaus- tai muutuskustannuksia sekä toisaalta julkisivun alkuperäisyyteen ja säilyneisyyteen vaikuttavia muutoksia.

Kaava mahdollistaa myös itäisen rakennuksen purkamisen. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja selvitetty rakennuksen osittaisen säilyttämisen mahdollisuutta, missä ratkaisussa esimerkiksi kyseisen rakennuksen pohjoisosa olisi jätetty paikoilleen ja mahdollistettu sen käyttö pysäköintitilana. Ratkaisuun liittyy kuitenkin merkittäviä rakenneteknisiä ja turvallisuuteen liittyviä ongelmia osittaisen purkamisen seurauksena. Rakennuksen eteläosassa on myös maaperän pilaantuneisuuteen liittyvä riski aiemman polttoainevaraston sijainnin vuoksi. Maaperän pilaantuneisuuden puhdistaminen pohjavesialueella on lähtökohtaisesti tärkeää.

Uudisrakentaminen täydentää Karjalankadun varren rakennettua ja kaupunkikuvallisesti merkittävää katutilaa. Kaavalla edellytetään uudisrakennusten ulottamista Karjalankadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni sekä katua vasten olevan rakennusmassan jaottelua kolmeen, erilliseen osaan.

Vaikutusten arviointi on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Asemakaavatyö on sisältynyt vuosien 2018–2026 kaavatyöohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 28.4.2023 (päivitetty 4.3.2026). Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä yleisötilaisuus järjestettiin 14.3.2024. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Luonnosvaiheen kuulemisessa syksyllä 2023 saatiin yhteensä 7 lausuntoa viranomaisilta sekä 7 mielipidettä muilta kaavatyön osallisilta. Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos M-25-163.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/18, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje osallisille, kirje Kiinteistösi joitus Kari Knuuttila Oy, [REDACTED]
[REDACTED], Edmin Oy [REDACTED], Kuljetusliike
Markku Monto Oy, [REDACTED], kh

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirastolle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,

sähköisesti:

kuulutus Lupa- ja valvontavirasto,

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu