

Lahti



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

17.8.2023
LUONNOS

**Asemakaavatunnus
A-2830**

Asemakaavan muutos

**Möysänkatu 5 ja 5b,
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.....	8
3.4 Sopimukset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	9
4.2 Asemakaavan tavoitteet	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.4 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet.....	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1 Kaavan rakenne.....	11
5.2 Kaavan vaikutukset	11
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12
7 ASEMAKAAVAN LAATIJA	12

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

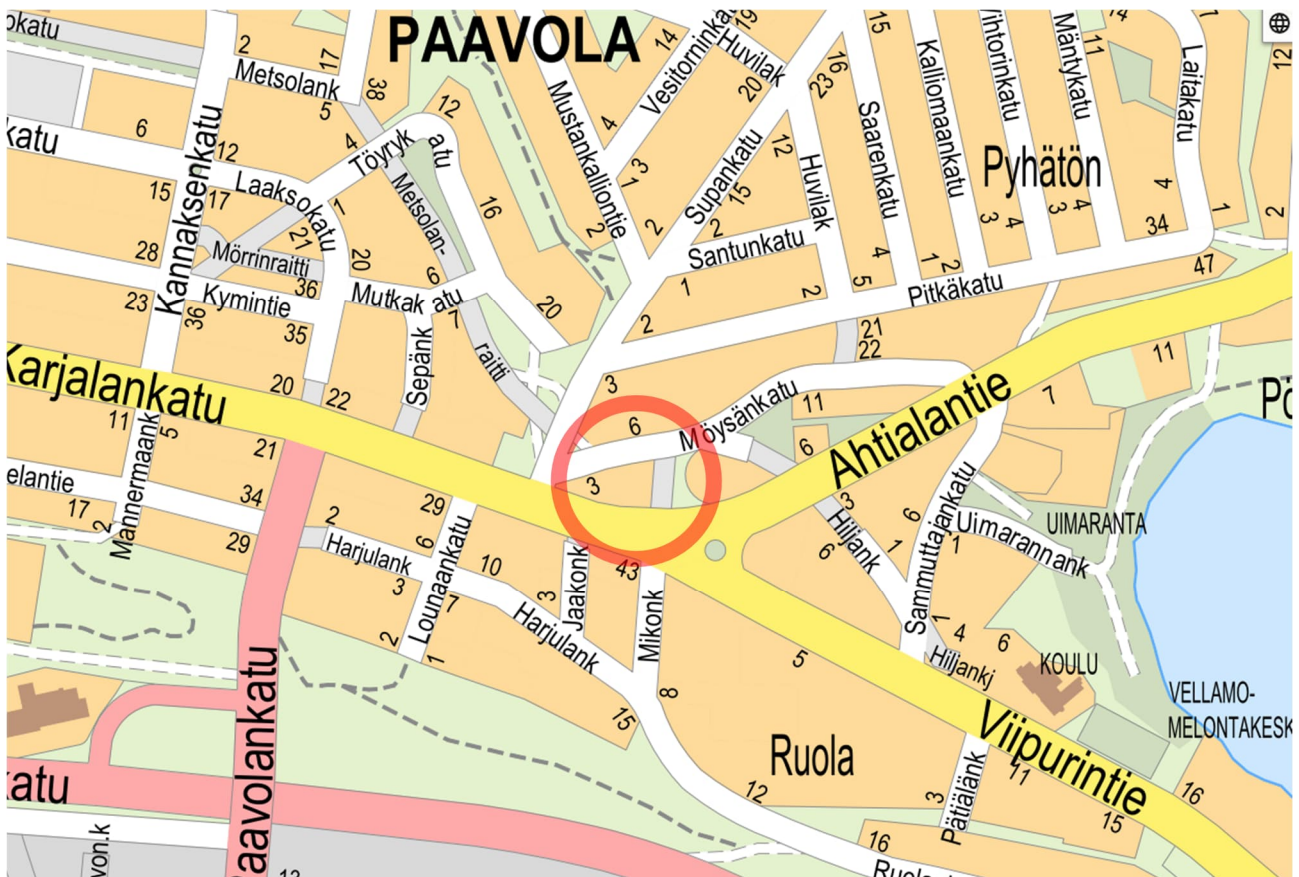
Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 503 tonttia 1, korttelin 569 tonttia 3 sekä suojaviher- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 503 tontti xx sekä suojaviher- ja katualuetta.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Möysänkatu 5- ja 5b -tontit. Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Möysänkatuun ja eteläpuolelta Karjalankatuun. Suunnittelualue sijaitsee n. 1,5 km etäisyydellä Lahden kauputorilta itään.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Aloite/hakija

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asuinkäyttöön.

2.3 Vireilletulo ja osallistumisen järjestäminen

Asemakaavatyö on sisältynyt vuosien 2018–2023 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. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muutetaan yleisten rakennusten tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AKS-1), joka on tarkoitettu myös yhteisöllistä asumista, palveluasumista ja palvelutiloja varten. Tonttia laajennetaan itään päin Mikonpolun katualueelle sekä Möysänkatu 5b -tontille, josta osa jätetään suojaviheralueeksi (EV) naapuritonttia vasten sekä mahdollistamaan polun Möysänkadulta Karjalankadulle. Möysänkadun katualuetta levitetään viisi metriä tontille päin erillisen pyörätien mahdollistamiseksi.

Asuinkerrostalojen korttelialueella sallitaan rakentamista 6 500 k-m² enintään kuuteen kerrokseen. Tontin rakennukset määrätään ulotettavaksi Karjalankadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Karjalankadun puolella tulee myös melusuojaus huomioida rakennusten julkisivujen rakenteissa tai erillisellä aidalla (35dBA). Tontin reuna-alueet määrätään istutettaviksi. Ajoneuvoliittymää ei sallita Karjalankadun puolelle.

Kaavalla määrätään, että uudisrakennusten julkisivut on rakennettava pääosin puusta. Kattojen tulee olla harja- tai aumakattoja ja vesikattomateriaalin tulee olla rivipeltiä tai tiiltä.

Asemakaavalla määrätään myös johtoa varten varattavasta alueesta, auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestämisestä (ap), pohjaveden suojelusta (pv-1), ikkunoiden koosta, parvekkeiden lasittamisesta sekä laadukkaasta arkkitehtuurista ja julkisivujen ennakkohyväksymisestä (ju).

2.5 Asemakaavan toteutus

Kaava on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Historia

Suunnittelualueen rakennukset on rakennettu tiettävästi 1927 puusepäntehtäiksi. Ainakin idän puoleisessa rakennuksessa on toiminut Veljekset Vaaran huonekalutehdas. Rakennuksissa on myöhemmin toiminut mm. Oy Lahden vesi- ja lämpöjohtoliike, kirjasto sekä ammattikoulu. Itäpuolen rakennuksessa on toiminut vuosina 1960–2017 Lahden Vapaaehtoinen Palokunta ry. Länsipuolen rakennuksessa on toiminut vuosina 2000–2020 Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy (nyk. Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikkävalko Oy).

Vuoden 1946 ilmakuvassa on nähtävissä, että nykyisellä Möysänkatu 5 -tontilla sijaitsevat rakennukset ovat olleet eri kiinteistöjä ja Möysänkatu (ent. Möysäntie) on ollut alueen pääkulkuväylä. Jaakonkatu ja Mikonkatu ovat ulottuneet Möysäntielle saakka ja Jaakonkadun varressa nykyisellä suojaviheralueella on sijainnut rakennus. Alueella on sijainnut myös muita rakennuksia, katoksia ja rakenteita.



Kuva 2. Suunnittelualue vuoden 1946 ilmakuvassa.

Nykytilanne

Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ovat osin varastokäytössä ja osin tyhjillään.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella Möysänkatu 5 -tontilla on aiemman käytön seurauksena alkuperäinen luonnonympäristö kadonnut. Tontin reunoilla on jonkin verran nurmialuetta ja puustoa, muutoin tontti on pääosin asfaltoitu tai rakennettu. Möysänkatu 5b -tontille on kasvanut metsikköalue, vuoden 1946 ilmakuvassa kyseinen tontti on ollut pelto- ja piha-alueita.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja osin pohjaveden muodostumisalueelle.

Rakennettu ympäristö

Möysänkatu 5 -tontilla sijaitsee kaksi kaksikerroksista rakennusta. Möysänkatu 5b -tontti on rakentamaton. Rakennusten välinen piha-alue on asfaltoitu. Tontilla on myös aitoja ja muuntamorakennus.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Möysänkatuun ja eteläpuolelta Karjalankatuun. Lähimmät joukkoliikennereitit kulkevat Karjalankadulla. Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle on ohjattu Möysänkadun kautta. Suunnittelualueen läpi on asemakaavassa merkitty kulkevaksi jalankululle ja polkupyöräilylle katu (Mikonpolku). Alueen läpi kulkeva polku on toteutunut Möysänkatu 5b -tontin läpi.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella Möysänkadulla ja Karjalankadulla sijaitsee katualueella kaukolämpö-, vesi-, viemäri-, hulevesi- sekä sähkölinjoja.

Palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 50 metrin päässä Karjalankadun toisella puolella ja lähin koulu (Möysän peruskoulu) noin 350 metrin päässä. Suunnittelualue tukeutuu kaupungin keskustan monipuoliseen, julkiseen ja kaupalliseen palvelutarjontaan. Lähin laajempi virkistysalue (Möysän uimaranta) sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä.

Maanomistus

Lahden kaupunki omistaa suunnittelualueen kokonaisuudessaan.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoimainen 14.5.2019) suunnittelualue on osin keskustatoimintojen aluetta (C) ja osin taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi keskusta-alueeseen (ka3) ja tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv82).

Keskustatoimintojen aluemerkinällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

Taajamatoimintojen aluemerkinällä 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.

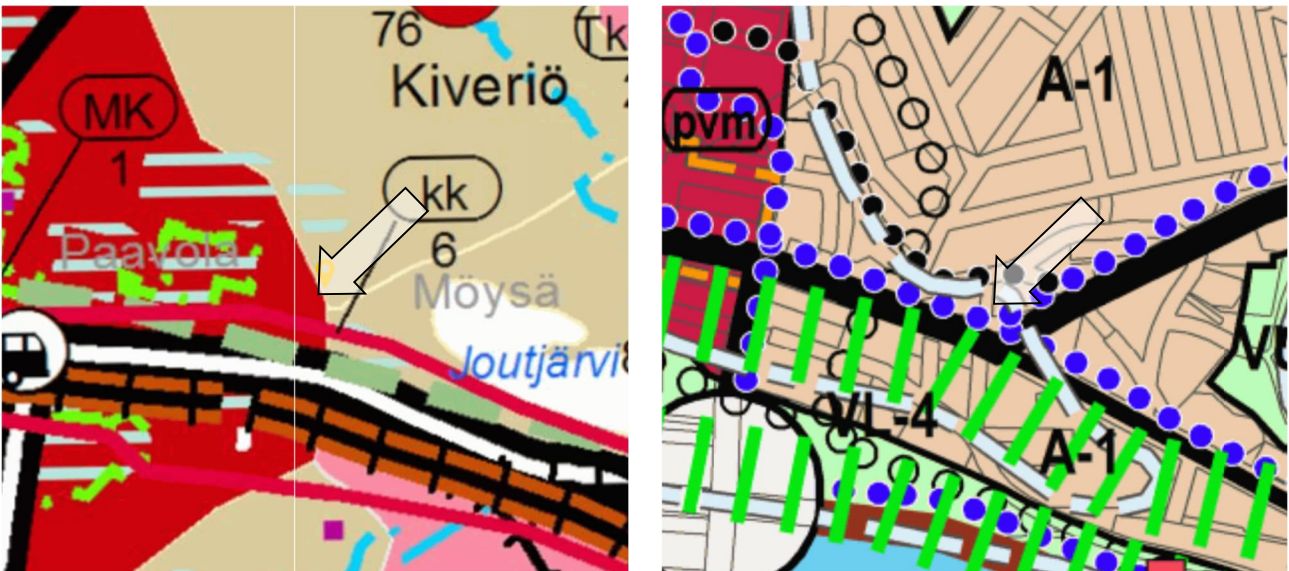
Yleiskaava

Lahden 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§).

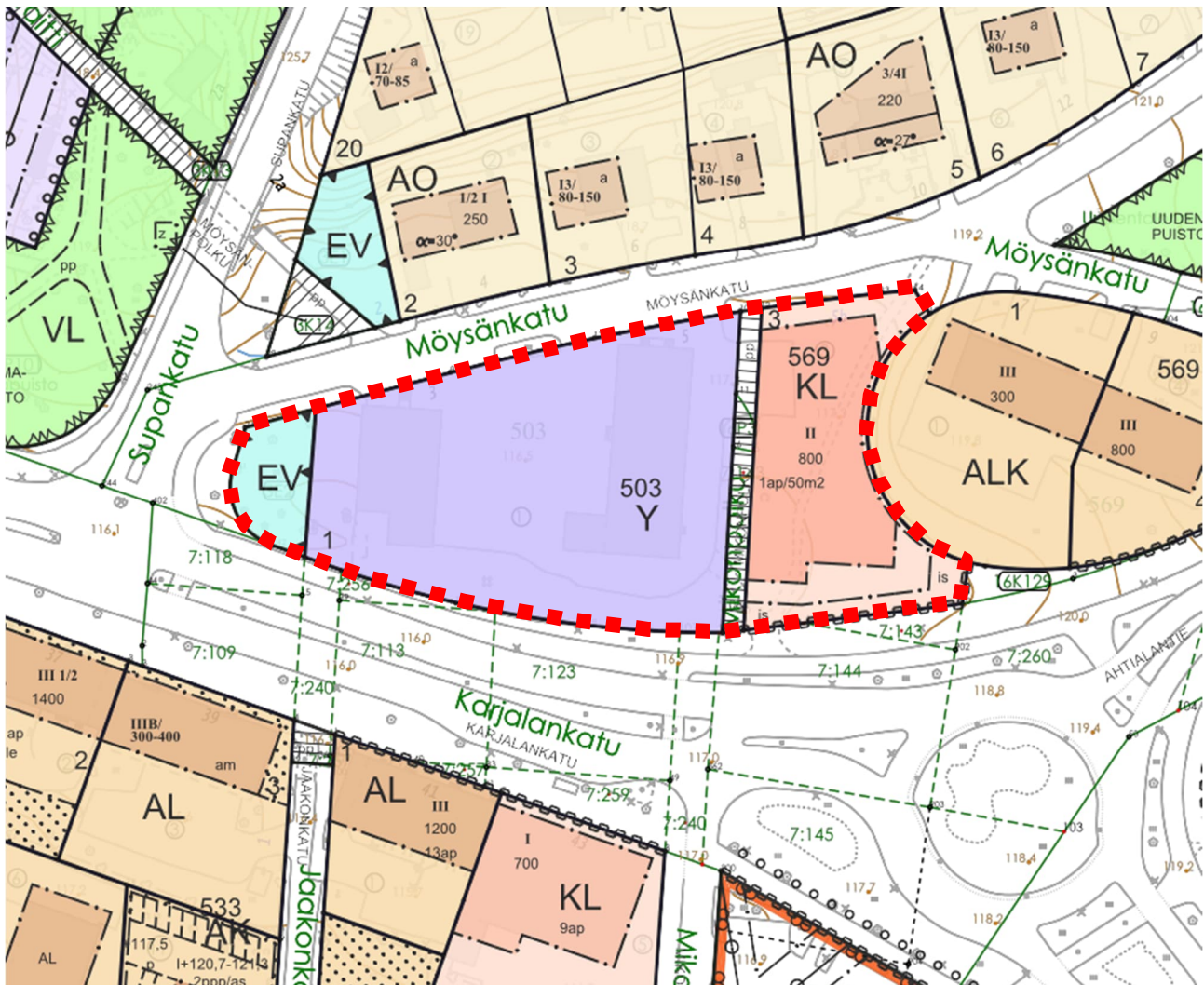
Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi pohjavesialueeseen (pv/pvm). Karjalankadulla on merkitty kulkevaksi pyöräilyn tavoitteellinen pääreitti ja Möysänkadulla pyöräilyn tavoitteellinen alue-reitti.

Asemakaava

Möysänkatu 5 -tontilla on voimassa asemakaava 14487/A vuodelta 1955. Kaavassa tontti on osoitettu julkisenrakennuksen tontiksi (Y). Möysänkatu 5b -tontilla ja Mikonpolulla on voimassa asemakaava A-1325 vuodelta 1992. Tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolle saa rakentaa 800 k-m² kahteen kerrokseen. Suunnittelualueen länsipäässä suojaviheralue on kaavoitettu vuonna 1984 kaavalla A-241.



Kuvat 3 ja 4. Otteet maakuntakaavasta 2014 ja osayleiskaavasta Y-203, nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta sekä suunnittelualueen raja.

Pohjakartta

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

3.3 Selvitykset

Suunnittelualueen lännen puoleista rakennusta koskien on tehty kuntoselvitys (Raksystems, 2018) sekä riskinarvio ja tutkimussuunnitelma (Oy Insinööri Studio, 2018). Selvitystarvetta arvioidaan kaava-työn edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.

3.4 Sopimukset

Lahden kaupunki on tehnyt vuonna 2022 yhteistyösopimuksen asemakaavan muuttamisesta ja tonttien luovuttamisesta Yrjö ja Hanna -säätio ry:n kanssa.



Kuva 6. Näkymä idän puoleiselle rakennukselle Möysänkadulta.



Kuva 7. Näkymä takapihalle kohti itää.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on tonttien 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 kaupunginmuseo
- Salpakierto Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Tilakeskus
- Lahti Energia Oy
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Aqua Oy
- Posti Group Oyj
- DNA Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Salpausselän Luonnonystävät ry
- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto

Vireilletulo

Asemakaavatyö on sisältynyt vuosien 2018–2023 kaavatyöohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 28.4.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 7.9.-21.9.2023, 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

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

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuva 8. Näkymä suunnittelualueelle Möysänkadulta länteen.



Kuva 9. Näkymä suunnittelualueelle Möysänkadulta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muutetaan yleisten rakennusten tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AKS-1), joka on tarkoitettu myös yhteisöllistä asumista, palveluasumista ja palvelutiloja varten. Tonttia laajennetaan itään päin Mikonpolun katualueelle sekä Möysänkatu 5b -tontille, josta osa jätetään suojaviheralueeksi (EV) naapuritonttia vasten sekä mahdollistamaan polun Möysänkadulta Karjalankadulle. Möysänkadun katualuetta levitetään viisi metriä tontille päin erillisen pyörätien mahdollistamiseksi.

Asuinkerrostalojen korttelialueella sallitaan rakentamista 6 500 k-m² enintään kuuteen kerrokseen. Tontin rakennukset määrätään ulotettavaksi Karjalankadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Karjalankadun puolella tulee myös melusuojaus huomioida rakennusten julkisivujen rakenteissa tai erillisellä aidalla (35dBA). Tontin reuna-alueet määrätään istutettaviksi. Ajoneuvoliittymää ei sallita Karjalankadun puolelle.

Kaavalla määrätään, että uudisrakennusten julkisivut on rakennettava pääosin puusta. Kattojen tulee olla harja- tai aumakattoja ja vesikattomateriaalin tulee olla rivipeltiä tai tiiltä.

Asemakaavalla määrätään myös johtoa varten varattavasta alueesta, auto- ja polkupyöräpaikkojen järjestämisestä (ap), pohjaveden suojelusta (pv-1), ikkunoiden koosta, parvekkeiden lasittamisesta sekä laadukkaasta arkkitehtuurista ja julkisivujen ennakkohyväksymisestä (ju).

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

Asemakaavan muutoksella sallitaan tontille nykyistä korkeampi 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. Kaavalla rajataan muu laitospäinen asuminen sekä asuntola-, opiskelija- tai majoitustoiminta pois, millä on lähialueen asukkaiden elinolojen ja ympäristön häiriötekijöiden kannalta merkittävä vaikutus. Kaavalla mahdollistetaan nyt tyhjiillään olevan alueen ja rakennusten poistuminen ja uudiskäyttö tontilla. Tyhjänä olevat rakennukset ovat mahdollistaneet erilaista häiriötä alueella.

Idän puolella olevan naapuritonttiin Möysänkatu 7 nähden tilanne paranee kaavamuutoksen myötä. Aiempi asemakaava on sallinut kaksikerroksista liikerantamista Möysänkatu 5b -tontille, kun uusi kaava jättää tonttien väliin suojaviheraluetta. Alueen asukkaiden kannalta tärkeän kulkuyhteyden Möysänkadulta Karjalankadulle on mahdollista säilyä tällä suojaviheralueella. Kulkureitin linjausta on kuitenkin muutettava hieman nykyisestä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

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.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan toteuttaminen edellyttää piha-alueen puiden poistamista rakentamisen tieltä. Kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualan puustoisimpaan osaan itäreunassa jätetään suojaviheralue, mikä mahdollistaa alueella nykyisin olevien puiden ja muun kasvillisuuden säästämistä.

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

Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla tontin uudiskäytön ja lisärakentamisen. Täydennysrakentaminen on yhdyskunta- ja energiataloudellisesti kannatettavaa sekä tukee osaltaan alueen olemassa olevaa palvelu- ja liikenneverkkoa. Möysänkadun katualueen levitys viidellä metrillä mahdollistaa erillisen kävely- ja pyörätien toteuttamisen ajoradan rinnalle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia kulttuuriperintöön tai rakennetun ympäristön arvoihin. Suunnitelualueen rakennuksia tai sen välitöntä lähiympäristöä ei ole luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Uudisrakentaminen täydentää Karjalankadun varren rakennettua ja kaupunkikuvallisesti merkittävää katutilaa. Kaavalla edellytetään uudisrakennusten ulottamista Karjalankadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni.

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.

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