

# Lahti



# *Asemakaavan selostus*

Asemakaavatunnus A-2913  
Asemakaavan muutos  
Viipurintie 2, Möysä

23.1.2024  
LUONNOS

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualue.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	6
3.3 Selvitykset.....	7
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>8</b>
4.1 Suunnittelun käynnistäminen.....	8
4.2 Tavoite.....	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	8
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>10</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	10
5.2 Mitoitus .....	10
5.3 Kaavan vaikutukset .....	10
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>12</b>
<b>7 ASEMAKAAVAN LAATIJA .....</b>	<b>12</b>

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

### Asemakaavan muutos koskee:

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

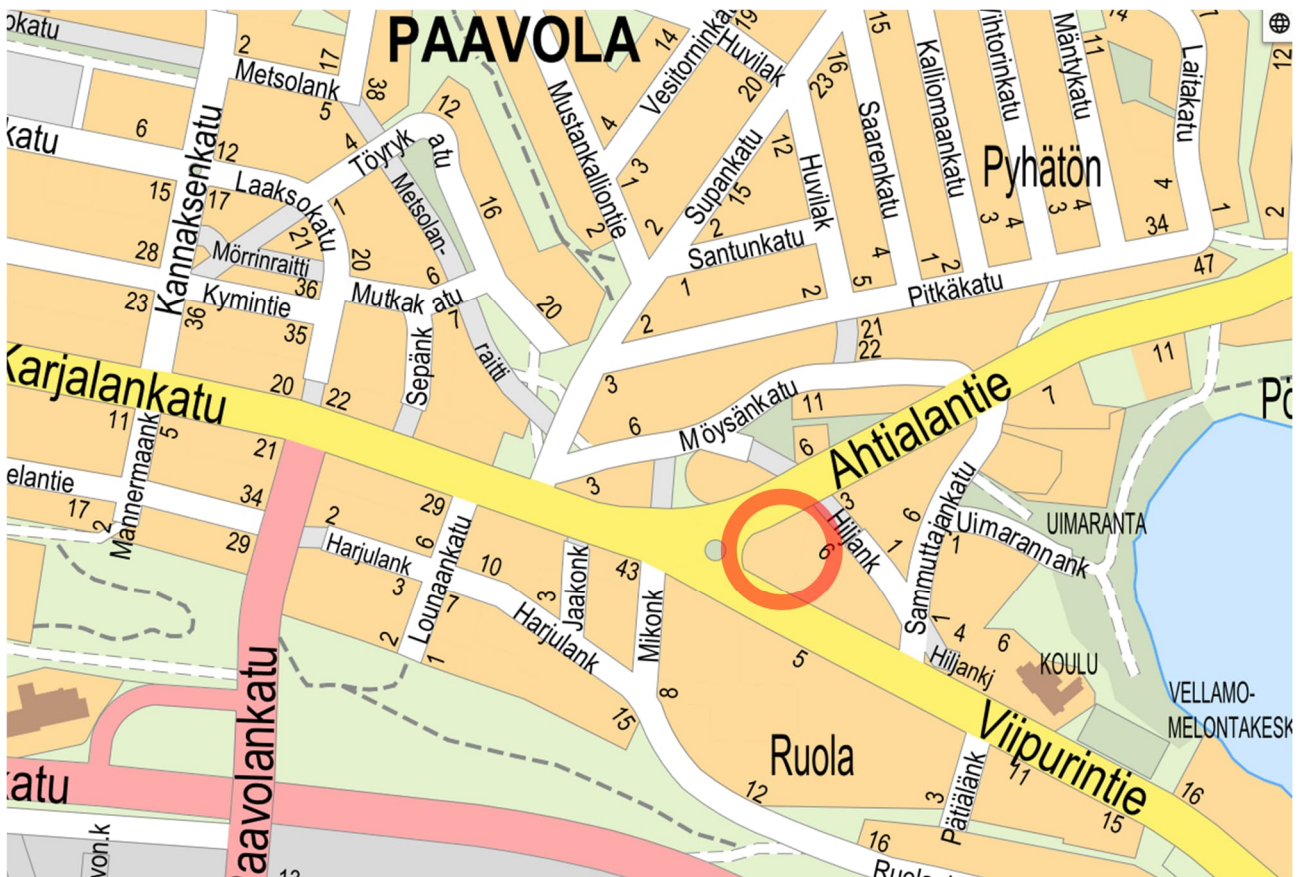
### Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 526 tontit **xx-xx**.

Asemakaavan yhteydessä on tehty sitova tonttijako.

## 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 2018–2023 työohjelmiin. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 15.2.–29.2.2024. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot.

### 2.4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muutetaan aiemmin huoltoasemakäyttöön osoitettu tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavalla sallitaan kaksi enintään yhdeksänkerroksista asuinkerrostaloa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 5600 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi sallitaan rakennusoikeuden estämättä toteutettavaksi rakenteellisia pysäköintitiloja enintään kahteen kerrokseen (p-1) suunnittelualueen pohjoisosaan.

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi asemakaavaluonnosvaihtoehtoa.

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

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

Muu osa suunnittelualueesta osoitetaan molemmissa vaihtoehdoissa piha-, oleskelu- ja pysäköintikäyttöön. Uudisrakennusten julkisivut määrätään toteutettavaksi värisävyltään vaaleina. Asuinhuoneiden pääikkunat määrätään korkeiksi. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista (ju). Kaavaluonnoksissa määrätään myös mm. autopaikkojen järjestämiseen (ap-1), hulevesiin (hu), maaperän pilaantuneisuuteen (pima), pohjaveden suojeluun (pv-1), istutettaviin alueisiin sekä liittymäkieltoihin 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 suunnittelualan oloista

##### Historia

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



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 päättänä. Karjalankadun länsipäässä osoitteessa Aleksanterinkatu 37 sijaitsee 9–10-kerroksinen asuinkerrostalo (Oikoportti) niin ikään kaupunkikuvallisesti merkittävänä kadun päättänä. 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.

##### Pohja- ja pintavedet

Suunnittelukohte 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-m<sup>2</sup>.

## Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu liikenteellisesti keskeiseen kohtaan Möysän kiertoliittymän itäpuolelle. Alue rajautuu pohjoispuolella Ahtialantien ja eteläpuolella Viipurintien. 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 pyöräilyreitit 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.

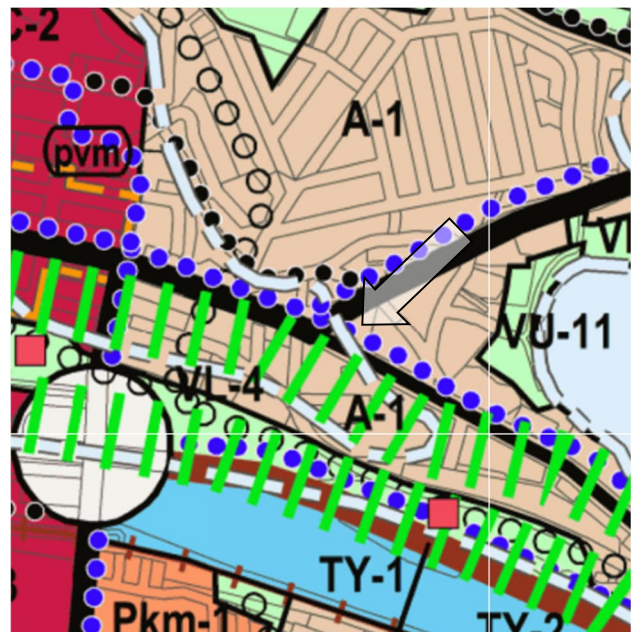
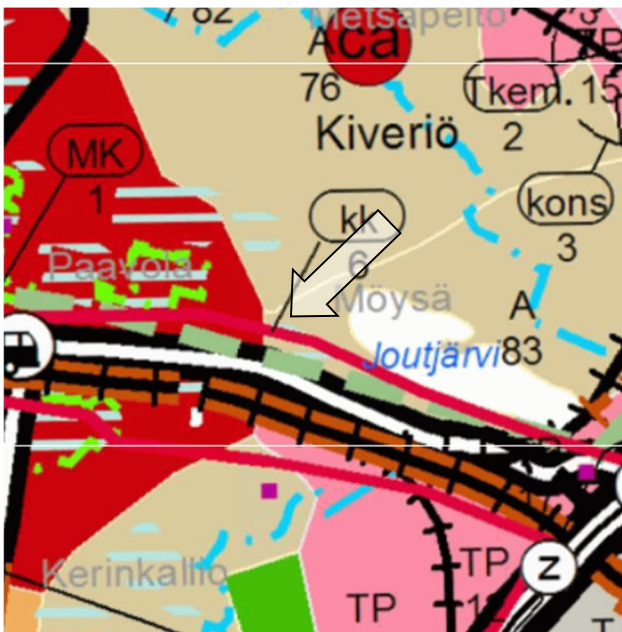
## Maanomistus

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 vihralueita, 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 lähipalveluiden 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

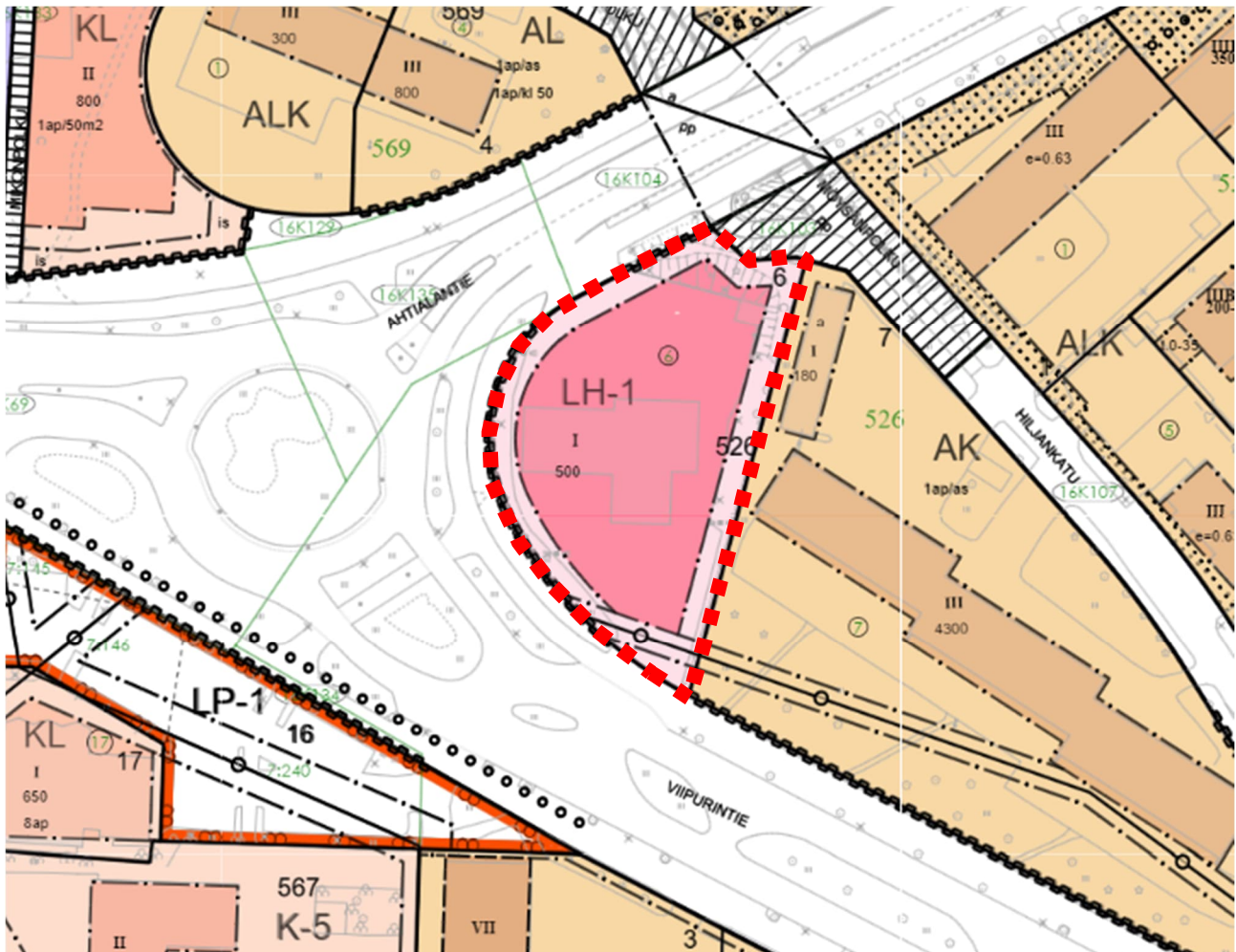
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava A-1857 vuodelta 1999. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan tähän liittyvää myymälä- ja kahvilatoimintaa (LH-1). Rakentamista sallitaan 500 k-m<sup>2</sup> yhteen tasoon. Tontin reunoille 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-aseamakaavasta 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 2018–2023 työohjelmiin.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 15.2.–29.2.2024. Kuulemisen 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.

#### 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 saatu palaute sekä niiden huomioiminen

Muilta osallisilta ei luonnosvaiheen kuulemisessa tullut lausuntoa tai mielipidettä.



Kuva 6. Näkömakuva suunnittelualueelle Ahtialantieltä vuodelta 2020.



Kuva 7. Näkömakuva suunnittelualueelle Viipurintieltä vuodelta 2020.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muutetaan aiemmin huoltoasemakäyttöön osoitettu tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavalla sallitaan kaksi enintään yhdeksänkerroksista asuinkerrostaloa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 5 600 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi sallitaan rakennusoikeuden es-tämättä toteutettavaksi rakenteellisia pysäköintitiloja enintään kahteen kerrokseen (p-1) suunnittelu-alueen pohjoisosaan.

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi asemakaavaluonnosvaihtoehtoa.

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

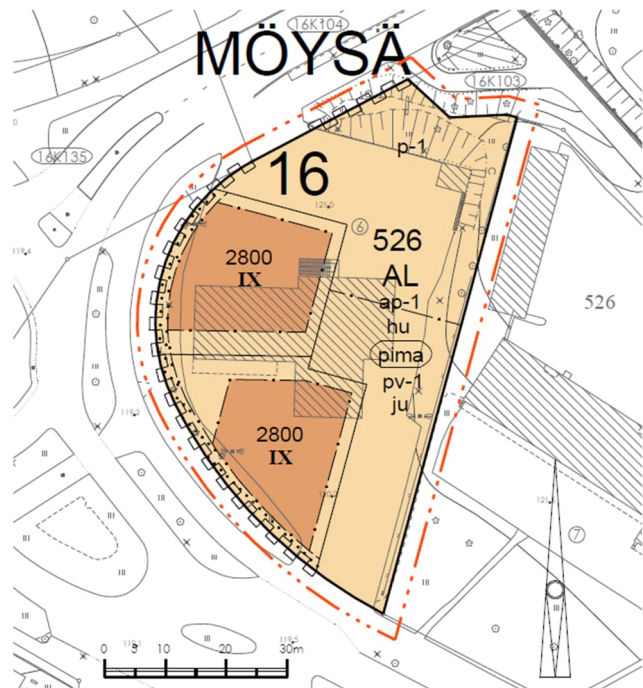
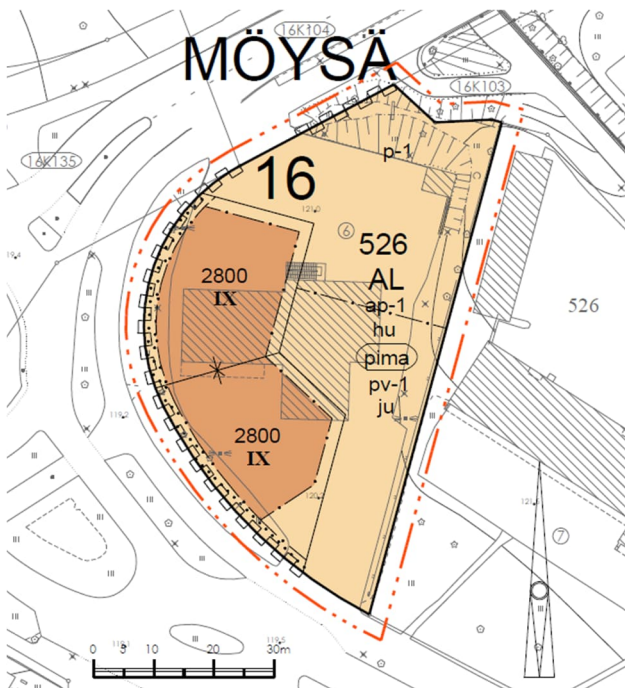
Vaihtoehdossa 2 kaksi uutta, enintään yhdeksänkerroksista asuinkerrostaloa osoitetaan erilleen toisistaan omille tonteilleen ja rakennusaloilleen, jotta yksittäinen rakennus saadaan massaltaan pienemmäksi. Rakennusten etäisyys toisistaan on vähintään 8 metriä.

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

### 5.2 Mitoitus

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

- pinta-ala	3 167 m <sup>2</sup>
- rakennusoikeus yhteensä	5 600 k-m <sup>2</sup>
- tonttitehokkuus	e = 1.8
- asukkaita	n. 100–150 asukasta



Kuvat 8 ja 9. Kaavaluonnosvaihtoehdot 1 ja 2.

### 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 yhdeksänkerroksiset asuinkerrostalot. Uusi rakentaminen on maisemassa aiempaa rakennusta selvästi näkyvämpää ja aiheuttaa varjostusvaikutusta viereisille asuinkiinteistöille. Kaavaluonnosvaihtoehdosta riippuen uusi rakennusmassa suojaa jonkin verran liikennemelulta viereisiä kiinteistöjä. Verrattuna aiempaan käyttötarkoitukseen on uudella asuinkäytöllä kuitenkin liikenteen, toiminnan ja muun ympäristöhäiriön kannalta vähäisempi vaikutus ympäristöön.

Uudisrakennukset on sijoitettu tontille siten, että ne eivät sijoitu välittömästi naapurikiinteistöjen asuntojen pääikkunoiden eteen. Asuintontilla pysäköintipaikat ja mahdollinen, rakenteellinen pysäköintitila sijoittuvat lähelle naapurikiinteistön rajaa. Suunnittelualue sijoittuu kuitenkin erityisesti pohjoispäässä naapuritonttia matalammalle tasolle, mistä syystä rakenteellinen pysäköintitila ei nouse häiritsevän korkeaksi lähellä rajaa. Rajavyöhykkeelle on mahdollista istuttaa suojaavaa kasvillisuutta.

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 rakentamistyöhön 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 viheralueiden 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. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennemuodoilla ja keskustan suunnasta myös kävellen ja pyörällä, mikä osaltaan vähentää liikenteellisiä vaikutuksia.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

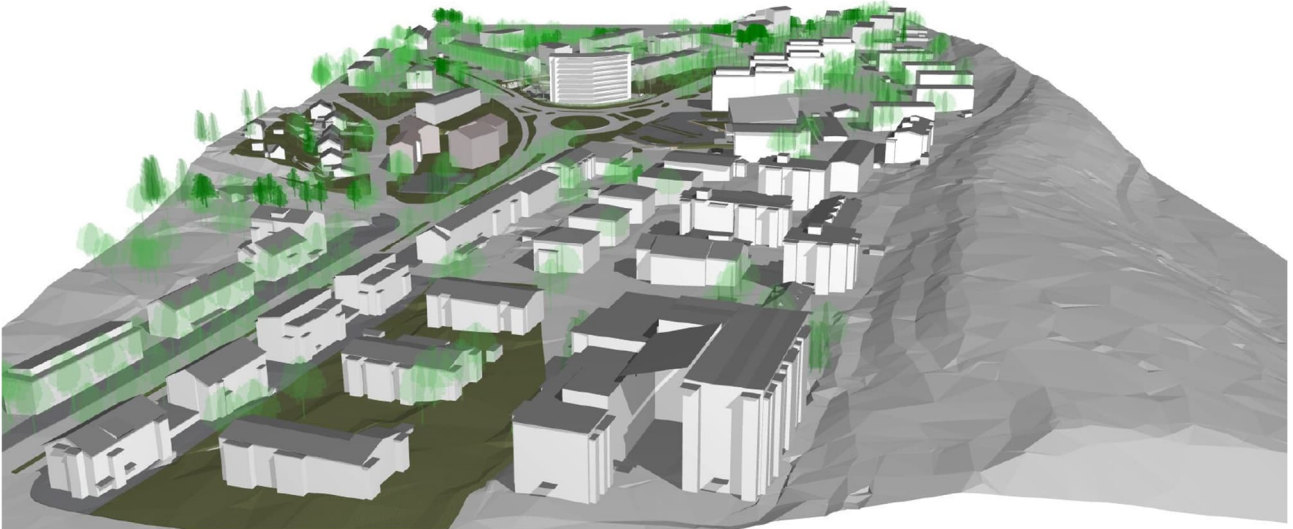
Uudisrakentamisella on olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Molemmat kaavaluonnosvaihtoehdot mahdollistavat Karjalankadun päätteeksi muodostuvien rakennusten rakentamisen maisemallisesti näkyvälle paikalle. Rakennukset erottuvat muusta ympäristöstä korkeampana masana myös Viipurintieltä ja Ahtialantieltä lähestyttäessä.

Vaihtoehto 1 luo yhden, yhtenäisen rakennusmassan, joka rakennusalan muodon takia jouduttaneen toteuttamaan katua vasten olevaa tontinrajaa mukaillen kaareutuvaksi tai viistoutuvaksi. Rakennus muodostaa massan korkeuden ja leveyden suhteen selkeämmin parin Karjalankadun toisessa päässä olevalle Oikoportille (Aleksanterinkatu 37), vaikka rakennusten välille ei katutasossa muodostukaan suoraa näköyhteyttä eivätkä massat ole muodoltaan täysin yhteneviä.

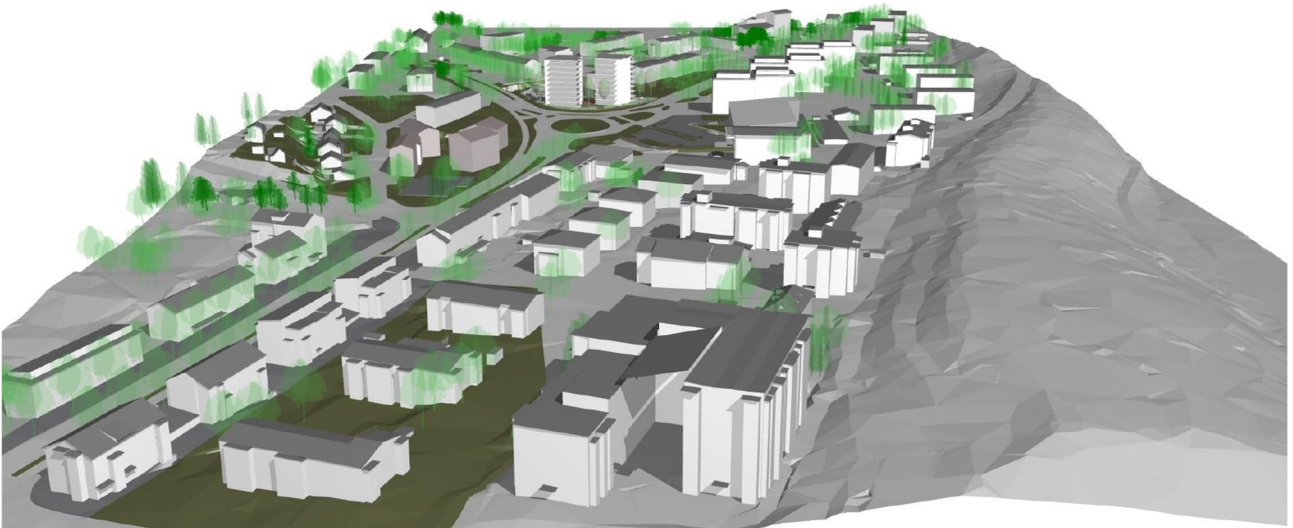
Vaihtoehto 2 pilkkoo uudisrakennusmassat erilleen toisistaan, jolloin kaupunkikuvallisesti kaksi erillistä kerrostaloa ovat kevyemmän, ilmavamman ja toisaalta irrallisemman näköisiä. Rakennusten erottaminen toisistaan vähentää myös koettua varjostusvaikutusta. Uudisrakennusten ylimmistä kerroksista avautuu näkymiä Joutjärvelle ja Karjalankatua pitkin keskustan suuntaan.

### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen**

Suunnittelualueelle kaavaan mahdollistamat uudet asukkaat parantavat osaltaan lähialueen elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä. Kaavalla mahdollistetaan myös liiketilöiden toteuttaminen.



Kuva 10. Havainnekuva vaihtoehdosta 1.



Kuva 11. Havainnekuva vaihtoehdosta 2.

## 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