



RANTA-ASEMAKAAVA R31, SEESTA, KALLIOJÄRVEN AHTIALANHAARA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
R31

5979/10.02.01.00/2021

Seesta,
Lahti

RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.

LAHTI

Projekti	Ranta-asemakaava R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara
Projekti nro	1510065048
Vastaanottaja	Lahden kaupunki
Asiakirjatyyppe	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Versio	1
Päivämäärä	4.10.2021
Laatija	Henna Leppänen
Tarkastaja	Tiina Heikkilä

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 34 §:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Ranta-asemakaava R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara (Seesta, Lahti)

ALOITE/HAKIJA

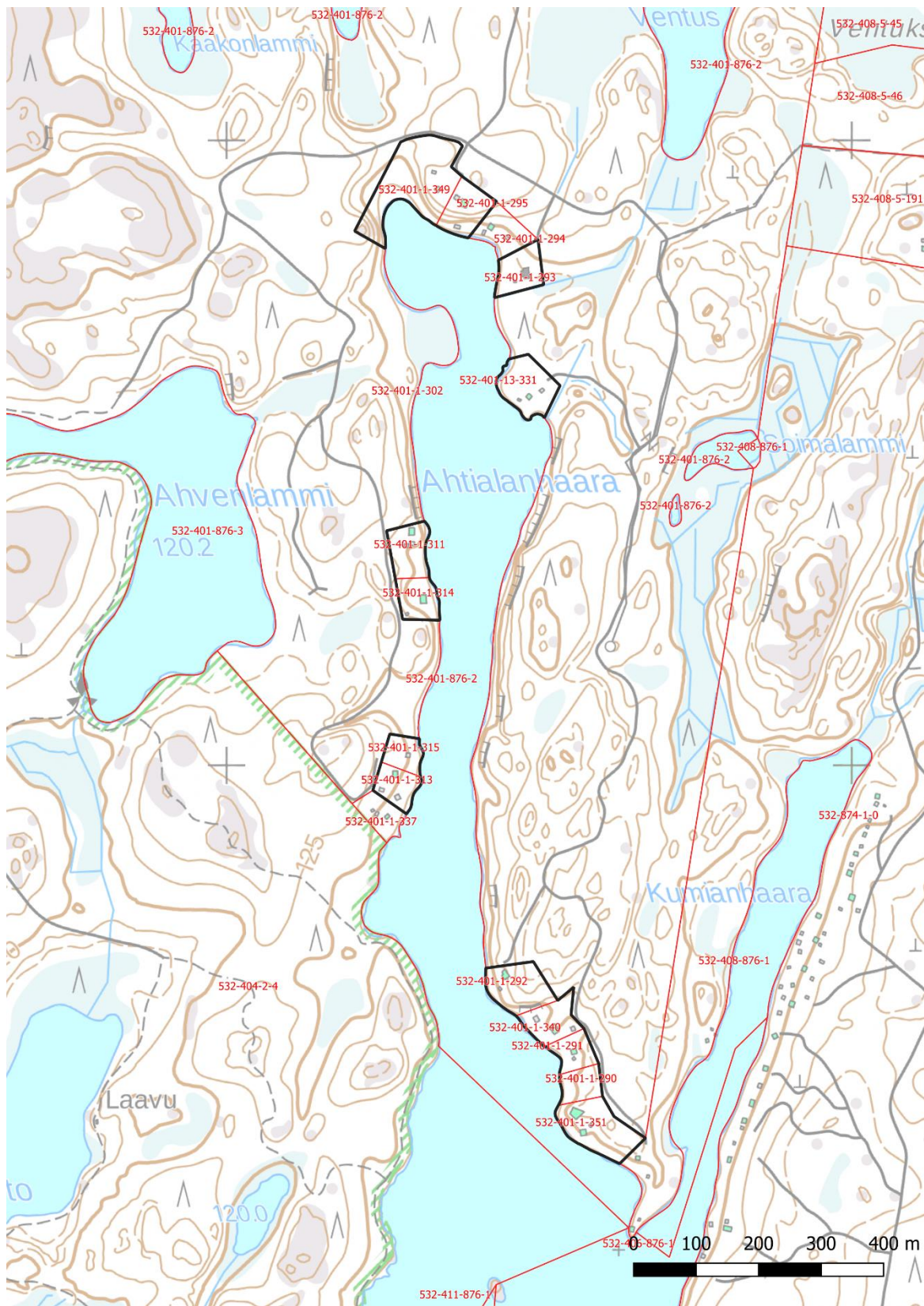
Ranta-asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta. Hakijana ovat alueen maanomistajat.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Seestan (37.) kaupunginosassa. Suunnittelualue käsittää voimassa olevan ranta-asemakaavan lomarakennusten korttelialueiden kiinteistöjä, jotka on lueteltu alla olevassa taulukossa. Etäisyys teitä pitkin Nastolan Rakokiveen on n. 19 km ja Lahden keskustaan n. 24 km. Suunnittelualueen pinta-ala on 7,4 ha.

Kiinteistötunnus	Pinta-ala
532-401-1-293	4666,14
532-401-13-331	6705,07
532-401-1-295	5095,18
532-401-1-349	15116,04
532-401-1-311	4966,07
532-401-1-314	4063,63
532-401-1-313	3722,41
532-401-1-315	3086,54
532-401-1-292	6704,3
532-401-1-340	4827,7
532-401-1-290	3278,4
532-401-1-291	3340,06
532-401-1-351	8452,1

Suunnittelualueen kiinteistöjen/rakennuspaikkojen pinta-alat



Kaava-alueen rajaus

TAVOITE

Tavoite on vuonna 1991 laaditun Kalliojärven Ahtialanhaaran-Ahvenlammin-Särkijärven-Luhtilammin ranta-asemakaavan R15 tarkistaminen Kalliojärven Ahtialanhaaran osalta. Kiinteistöjen omistajat esittävät kiinteistöjensä nykyistä rakennusoikeutta sekä rakennusten enimmäislukumäärää nostattavaksi nykykäytännön mukaiseksi.

Käytännössä kaavalla pyritään muuttamaan ranta-asemakaavan rakennusoikeus vastaamaan rakennusjärjestystä, jossa rantarakentamisen määrästä sanotaan seuraavaa:

*Ranta-alueen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa **lomarakennuspaikalla olla enintään 200 m²** ja asuinrakennuspaikalla enintään 300 m², **kuitenkin enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta**. Rakennukseen liittyvät terassit ja katokset saavat olla laajuudeltaan enintään 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta. Yli 15 m² suuremmat erilliset katokset lasketaan rakennusoikeuteen.*

Samalla tarkistetaan suunnittelualueen muut kaavamääräykset. Korttelialueiden rajoihin ei tehdä muutoksia.

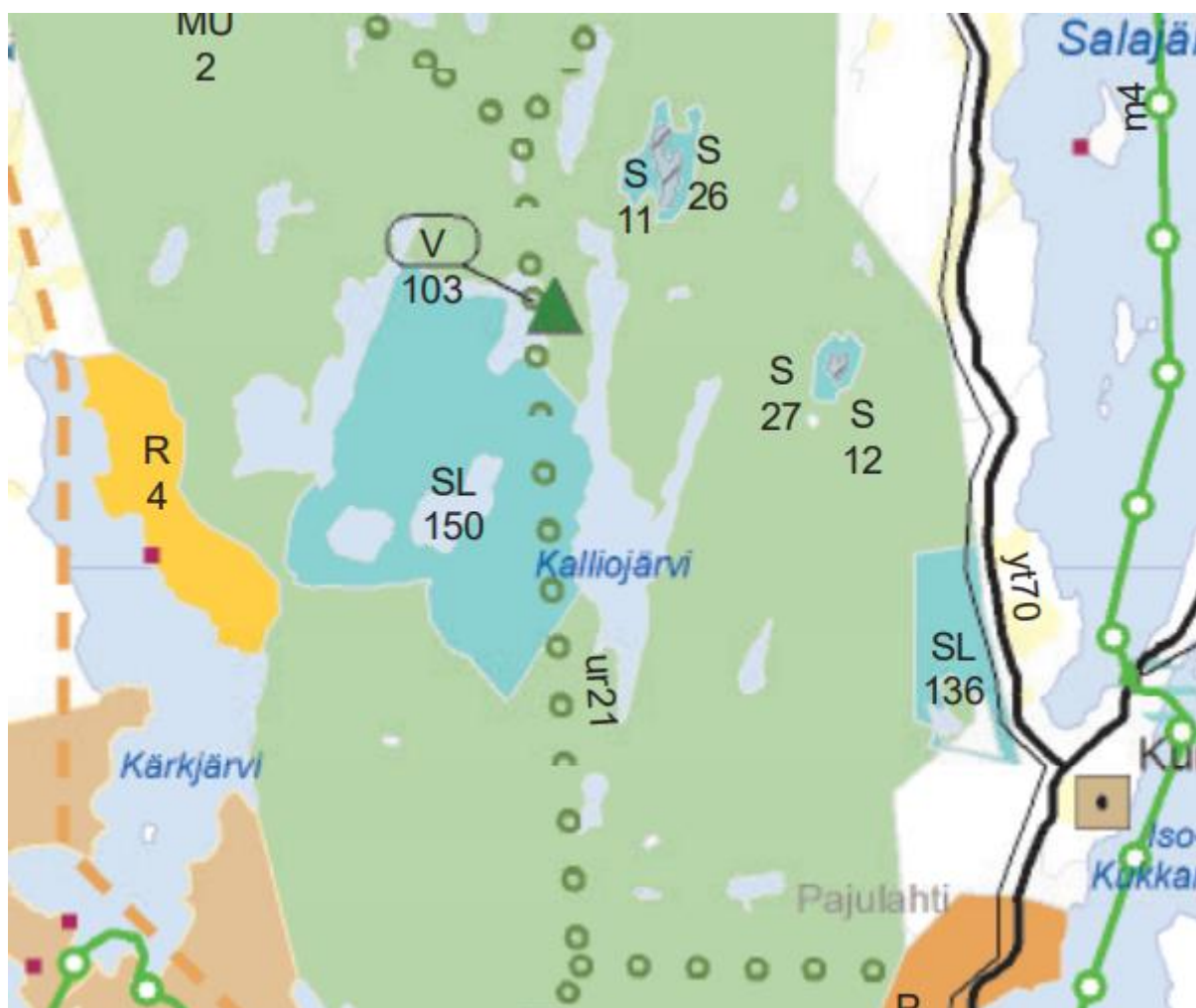
LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisen kuulutuksen myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta MU, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden pääkäyttömuoto on metsätalous ja joille suuntautuu tai on odotettavissa ulkoilupainetta. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Lähistöllä on useita suojelualueita, joiden suojelumääräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta

Yleiskaava

Nastolan kunnanvaltuusto hyväksyi Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaavan 2.12.1996, ja se sai lainvoiman Hämeen ympäristökeskuksen vahvistamana 8.12.1999 lukuun ottamatta osia Kalliojärven Ahtialanhaaran ranta-alueesta. Ahtialanhaaran itärannan rakennuspaikat ja pohjoisen pohjukan kolme rakennuspaikkaa on merkitty merkinnällä RA Loma-asuntoalue, jonka suunnittelumääräys on seuraava:

Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella $e=0,05$. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään $120m^2$. Tämän lisäksi alueelle saadaan rakentaa talousrakennuksia enintään $30m^2$.



Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.

Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) on laadittu osana Lahden suunta -työn 2017-2020 kierrosta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lahden suunta -työn 25.1.2021. Valitusaika on päättynyt. Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen on jätetty kaksi yleiskaavaa koskevaa valitusta. Yleiskaavassa Y-203 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä RA-6, Kalliojärven loma-asuntoalue. Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) tulee voimaantullessaan korvaamaan suunnittelualueella Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaavan.

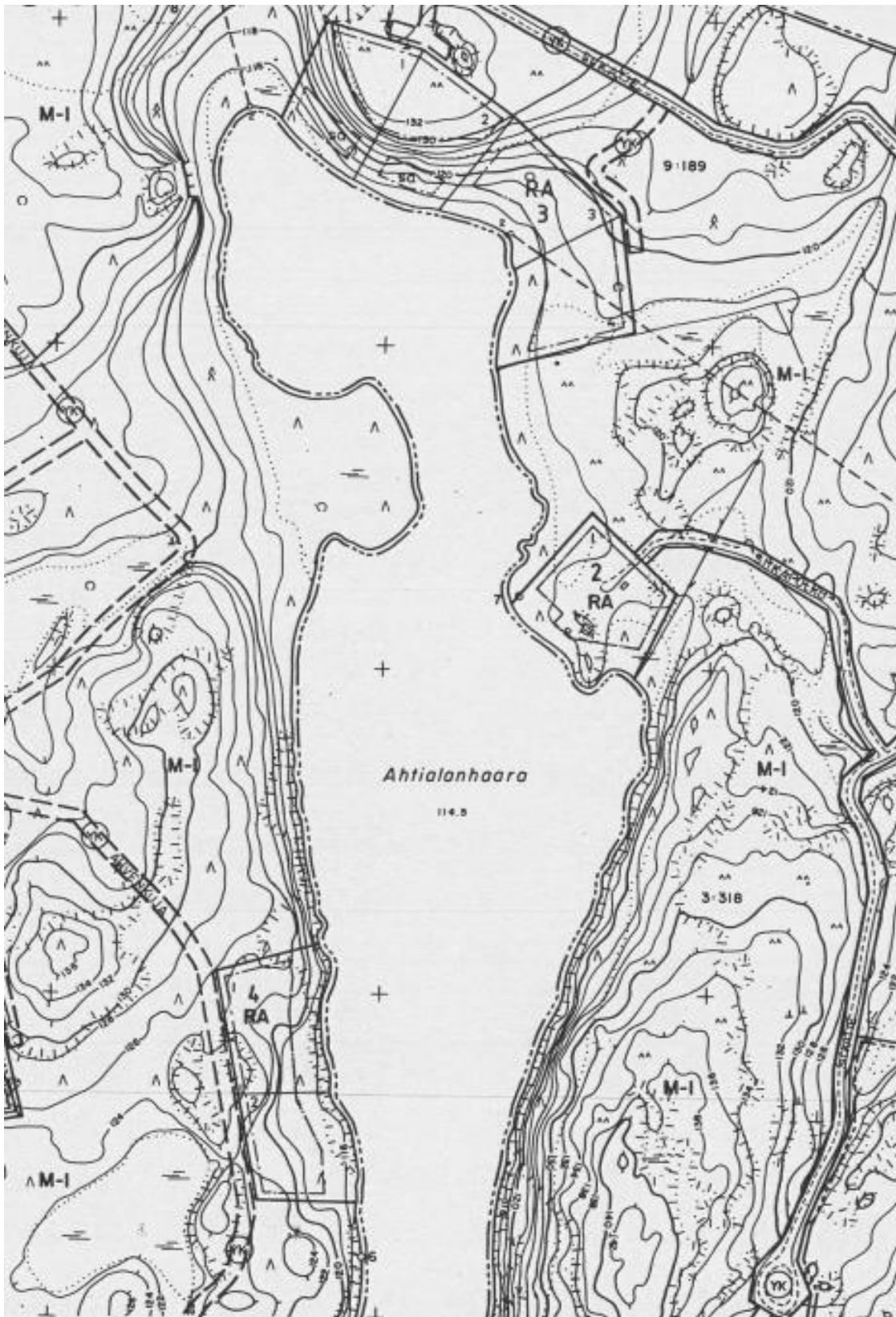
Asemakaava

Alueella on voimassa Kalliojärven Ahtialanhaaran - Ahvenlammin - Särkijärven - Luhtlammin rantakaava. Kaava on vahvistettu kahdessa otteessa: Hämeen ympäristökeskus on vahvistanut 22.9.1997 kaavan korttelit 1-2, 7-15 ja korttelin 3 rakennuspaikat 2-4, sekä maa- ja metsätalous ja rantakaavatiealueet) ja 6.4.1999 korttelin 3 rakennuspaikka 1, sekä korttelit 4 ja 5. Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialuetta RA.

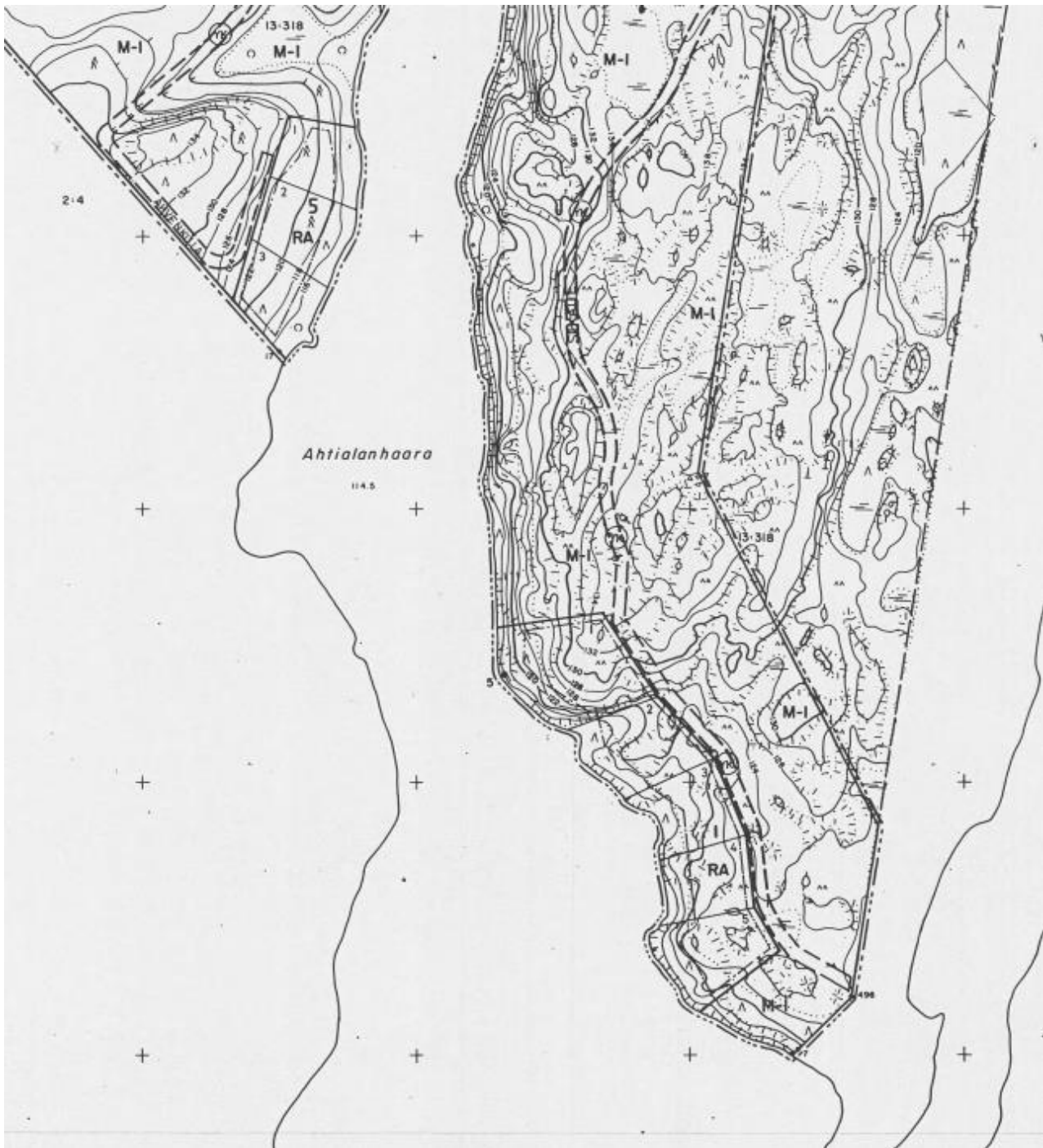
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään 1½1½-kerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä sauna- ja talousrakennukset, jotka erikseen toteutettuna saavat olla enintään 1-kerroksisia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120m², joka saadaan käyttää yhdessä, kahdessa tai enintään kolmessa rakennuksessa. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 25m².

Rakentamisen sijoittelua ja muotoa maisemaan ja ympäröivään luontoon sopeutuvaksi on ohjattu yleisillä määräyksillä.

Ympäröivät alueet ovat maa- ja metsätalousaluetta, jolle saadaan toteuttaa ulkoilureittejä ja niiden läheisyyteen ulkoilua palvelevia rakennelmia ja laitteita.



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, kaava-alueen pohjoisosasta



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, kaava-alueen eteläosa

SELVITYSTIEDOT (MRA 25 §)

Alueesta on laadittu seuraava selvitykset:

- Lahden yleiskaavan Y-203 yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaavan perusselvitysraportti

Aluetta koskevat päätökset:

- Ei päätöksiä.

Kaavatyön yhteydessä laadittavat erillisselvitykset

- Maisemaselvitys

Maisemaselvitys raportoidaan osana kaavaselistusta. Lisäksi kaavaselistukseen liitetään kuvaukset luonnonoloista (sis. luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit Laji.fi -tietokannan perusteella), rakennuskannasta, vesihuollon järjestämisestä alueella ja yleiskuvauksen vesistön tilasta. Vaikutukset em. asioihin arvioidaan selostukseen tarkoituksenmukaisella tasolla. Lisäksi laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu siitä, onko vastaava muutos mahdollinen myös voimassa olevan ranta-asemakaavan muilla rakennuspaikoilla.

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavan selostuksessa.

Kaavakartta laaditaan Maanmittauslaitoksen vektorimuotoiselle peruskartalle (1:10000) mittakaavassa 1:2000.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupungin museo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt (Lahti Energia Oy, Lahti Aqua, Pelastuslaitos)
- LE-Sähköverkko Oy
- Pohjoinen kumppanuuspöytä
- Päijät-Hämeen liitto

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa www.lahti.fi/kaavoitus sekä Palvelutorin Lahti-Pisteessä ja Ahtialan ja Nastolan kirjastoissa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Seuraavalla sivulla on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselistukseen, jossa myös kerrotaan miten, palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun (MRL 66 §, MRA 35 §) tarpeesta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa ja neuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Kaavoituksen eteneminen ja alustava aikataulu on esitetty OAS:n lopussa/liitteenä.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (MRL 9§, MRA 1§)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Arvioitavat vaikutukset ovat:

1. ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön,
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

SOPIMUKSET

Kaava ei edellytä maankäyttösopimusta.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Ramboll Finland Oy
IA FI/Land Use
Projektipäällikkö, kaavasuunnittelija Henna Leppänen
käyntiosoite: Niemenkatu 73, 15140 Lahti

Yhteyshenkilö, Lahden kaupunki:

Kaupunkiympäristön palvelualue / Maankäyttö ja aluehankkeet
Sanna Suokas
Yleiskaavoittaja
käyntiosoite: Askonkatu 2, 5. kerros, 15100 Lahti

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 4.10.2021



Henna Leppänen
projektipäällikkö/Ramboll

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

9-10/21 1 ALOITUSVAIHE

Kaavan vireilletulosta päättää kaupunkiympäristölautakunta. Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla, sekä Uusi Lahti ja Nastola lehdessä. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi osallisille.

12/21 2 LUONNOSVAIHE

Luonnosvaiheessa laaditaan selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkuuleminen.

Luonnos asetetaan yleisesti nähtäville ja nähtäville tulosta ilmoitetaan ilmoitustaululla kaupungin verkkosivuilla, sekä Uusi Lahti ja Nastola lehdessä. Materiaalit lisätään myös kaavatyön verkkosivuille.

Osallistuminen

Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.

4/22 3 EHDOTUSVAIHE

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Palvelutorin Lahti-Pisteeseen (Aleksanterinkatu 18, Trio-kauppakeskus, 2. kerros) sekä kaupungin verkkosivuille. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä kaava-alueen lähikirjastossa.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksilla Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä sekä tarvittaessa Nastola-lehdessä. Nähtävilläolon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunkiympäristölautakunta asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

Osallistuminen

Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus jätetään sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@lahti.fi. Muistutuksen voi myös toimittaa Lahti-Pisteeseen tai postittaa osoitteella Kaupunkiympäristölautakunta, Lahti-Piste, Aleksanterinkatu 18, 15140 Lahti. Muistutuksen tehneille lähetetään perusteltu vastaus. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.

8/22

4 HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunkiympäristölautakunta tai kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Vaikutukseltaan vähäisen kaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta tai kaupunginvaltuusto. Asiaa tarkennetaan prosessin edetessä. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto kaava-aloitteen tekijälle, muistutuksen tehneille ja viranomaisille.

Osallistuminen

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston tai kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

10/22

5 VOIMAANTULO

Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston tai kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivulla.