

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.10.2021

§ 53

Ranta-asemakaavan R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara, vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen sekä kaavan laatijan hyväksyminen

5979/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas p. 044 769 8640

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hakemuksen mukaisen ranta-asemakaavan R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara, vireilletulosta ja päättää asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman yleisesti nähtäville. Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Henna Leppäsen Ramboll Finland Oy:stä ranta-asemakaavan kaavan laatijaksi.

Perusteluosa

██████████ on 16.8.2021 päivätyllä hakemuksella hakenut muutosta Kalliojärven Ahtialanhaaran - Ahvenlammin - Särkijärven - Luhtlammin rantakaavaan R15 Kalliojärven Ahtialanhaaran osalta. Hakemus koskee Kalliojärven Ahtialanhaarassa sijaitsevia kolmeatoista kiinteistöjä 532-401-1-290 KÄMMEKKÄ, 532-401-1-291 KATAJALAHTI, 532-401-1-292 KATAJANIEMI, 532-401-1-293 KALLIOLA, 532-401-1-295 KALLIOVUORI, 532-401-1-311 TUPASVILLA, 532-401-1-313, 532-401-1-314, 532-401-1-315,

532-401-1-340 SATUKALLIO, 532-401-1-349 ARMAKALLIO, 532-401-1-351 MÄNTYKALLIO ja 532-401-13-331 KALLIONIEMI. Kiinteistönomistajat ovat valtuuttaneet [REDACTED] edustamaan itseään ranta-asemakaavan laadinnassa ja suunnittelussa.

Suunnittelualue sijaitsee Seestan (37.) kaupunginosassa. Suunnittelualue käsittää Kalliojärven Ahtialanhaarassa sijaitsevat edellä luetellut kiinteistöt.

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on jo vanhentuneen rantakaavan rakennusoikeuden ja rakennusten enimmäislukumäärän nostaminen vastaamaan nykyistä käytäntöä. Käytännössä kaavamuutoksella pyritään muuttamaan ranta-asemakaavan rakennusoikeus vastaamaan rakennusjärjestystä. Samalla tarkistetaan suunnittelualueen muut kaavamääräykset. Korttelialueiden rajoihin ei tehdä muutoksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 8 luvussa säädetään kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.

Hakija sekä kaavan laatijaksi esitettävä konsultti Henna Leppänen Ramboll Finland Oy:stä ovat olleet yhteydessä kaupunkiin kaavamuutokseen liittyen ja konsultti on toimittanut kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaupungille. Hakemuksen mukaista kaavaa ei ole kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä, joten kaavan vireille

tulosta päättää kaupunkiympäristölautakunta. Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla, sekä Uusi Lahti -lehdessä. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi osallisille ja asetetaan yleisesti nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi.

Hakija maksaa kaavan laadinnasta ja kuulutuksista aiheutuvat kustannukset Tekninen ja ympäristölautakunta 8.12.2020 § 156 hyväksymän maankäytön taksan mukaisesti.

Kaavatilanne

Kalliojärven Ahtialanhaaran - Ahvenlammin - Särkijärven - Luhtlammin rantakaava R15 on laadittu vuonna 1991. 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. Kaavamääräyksen mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään 1½-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.

Alueella on lisäksi lainvoimainen Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaava (Hyv. Nastolan kunnanvaltuusto 2.12.1996). 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 120m². Tämän lisäksi alueelle saadaan rakentaa talousrakennuksia enintään 30m².

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.

Maakuntakaavassa alue on Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta MU, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Kaavan laatijan pätevyys

Maankäyttö- ja rakennuslain 10 §:n mukaan kaavan laatijan tulee olla pätevä tehtävään. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 3 §:n mukaan kaavan laatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva korkeakoulututkinto ja

tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus. Henna Leppänen on koulutukseltaan ympäristötekniikan insinööri (AMK) pääaineenaan yhdyskuntasuunnittelu. Leppäsellä on kolmen vuoden kokemus kaavahankkeiden projektipäällikön tehtävistä ja yhteensä kuuden vuoden kokemus kaavoitustehtävistä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus,

Ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle [REDACTED]

, kaavan laatijalle Ramboll Finland Oy, Henna Leppänen,

henna.leppanen@ramboll.fi,