

**Lähettäjä:** [REDACTED]

**Lähetetty:**

maanantai 15. maaliskuuta 2021 10.50

**Vastaanottaja:**

Kirjaamo\_Lahti

**Aihe:**

Muistutus kaava-asiassa

**Liitteet:**

Muistutus kaavamuutosasiassa.pdf

Hei,

Lähetän ohessa muistutuksen asemakaavan ja asemakaavan muutosta koskevassa asiassa (Korpikoti ja virkistysalue, Jalkaranta/ Ehdotusvaihe D/1914/10.02.03.00.04/2020)

Ystävällisin terveisin

[REDACTED]  
asianajaja, varatuomari, [REDACTED]

Asianajotoimisto Kurki-Suonio Ky

Rautatienkatu 28 A, 15110 Lahti

Puhelin +358 3 884 920

Faksi +358 3 884 9250

e-mail [REDACTED]

[www.kurki-suonio.fi](http://www.kurki-suonio.fi)

Tämä sähköposti on luottamuksellinen. Se on tarkoitettu ainoastaan viestissä mainitulle vastaanottajalle. Jollette ole viestissä mainittu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle ja tuhotkaa viesti välittömästi.

This e-mail is confidential and intended solely for the addressee. If You have received this e-mail by mistake, please notify the sender immediately by reply e-mail or telephone and destroy this e-mail from Your system without producing, distributing or retaining copies thereof.

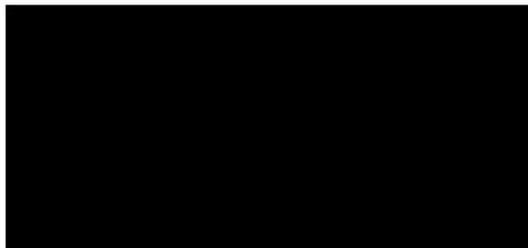
Lahden kaupunki  
Tekninen ja ympäristölautakunta

kirjaamo@lahti.fi

Viite Ehdotusvaihe D/1914/10.02.03.00.04/2020

**Asia Muistutus/ Asemakaava ja asemakaavan muutos (Korpikoti ja virkistysalue, Jalkaranta)**

**Muistutuksen tekijät**



**Asiamies ja  
prosessiosoite**

[Redacted]  
Asianajotoimisto Kurki-Suonio Ky  
Rautatienkatu 28 A, 15110 Lahti  
Puhelin 03 884 920  
Sähköposti [Redacted]

## MUISTUTUS

Muistutuksen tekijät ovat antaneet 6.11.2020 seuraavan mielipiteen kaavaluonnoksesta:

”Kuultavat omistavat kaavoitettavalla alueella Vesijärven rannassa sijaitsevan määräalan 39-402-4-105-M608. Määräalalla sijaitsee kolme mökkiä ja talousrakennuksia.

Kuultavat ovat Lahden kaupungille osoittamassaan anomuksessa 26.12.2018 pyytäneet käynnistämään selvitystyön ja kaavoituksen omistamallaan maa-alueella. Anomuksessa on esitetty alueen kaavoittamista omakotitonteiksi. Vastauksessaan 14.3.2019 esitettyyn anomukseen kaupunginarkkitehti on katsonut, ettei kaavan muuttaminen anomuksessa esitetyllä tavalla Kaupunkiympäristön näkemyksen mukaan ole mahdollista.

Kuultavat katsovat edelleen, että heidän omistamansa maa-alue tulee kaavoittaa siten, että se mahdollistaa omakotitonttien muodostamisen alueelle vastaavalla rakennusoikeudella kuin alueen muutkin kiinteistöt.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu toisen kiinteistönomistajan kiinteistölle 3...5 omakotitonttia sekä tarvittavat katualueet.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Nyt esillä oleva kaavaluonnos ei kohtele alueen kiinteistön omistajia tasapuolisesti.

Huolimatta siitä, että kuultavat ovat jo aiemmin anoneet kaavamuutosta, kaavaluonnoksesta ei käy esille onko ja jos on, millä tavoin on selvitetty maankäytöllisiä perusteita, jotka voisivat olla esteenä omakotitonttien kaavoittamiselle kuultavien omistamalle kiinteistölle, ottaen muun muassa huomioon se, että kiinteistöllä on jo tällä hetkellä olemassa olevaa rakennuskantaa. Kiinteistön koko mahdollistaa rakennusten sijoittelun siten, että rakentamisella ei olisi merkittävää vaikutusta Vesijärven maisemakuvaan. Lisäksi katuyhteys ja kunnallistekniikka olisi järjestettävissä Kiikkulankadun jatkeena. Edelleen on todettava, että kaavoitettavalle alueelle tai sen lähiympäristöön jää riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita, vaikka kuultavien omistamalle kiinteistölle osoitettaisiin omakotirakentamista.

Kuultavat pyytävät ottamaan esityksen huomioon kaava-asian jatkokäsittelyssä.”

Mielipiteeseen annetun vastauksen johdosta, uudistaen mielipidelausumassa esitetyn, muistutuksen tekijät haluavat tuoda esiin vielä seuraavaa:

Vastauksessa todetaan, että asemakaavoitusta ohjaa – erityisesti asemakaavoittamattomalla alueella – yleiskaava. Mainittu ohjausvaikutus sinällään pitää paikkansa.

Sen sijaan huomioon tulee kuitenkin ottaa Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §, jonka mukaan asemakaava on laadittava siten, ettei asemakaavalla saa asettaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta

haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Nyt esitetty kaavaehdotus estää määräalalle rakentamisen ja vaikuttaa luonnollisesti merkittävin tavoin määräalan arvoon. On täysin selvää, että vahvistettavalla kaavalla on erittäin olennainen taloudellinen merkitys maanomistajille.

Lisäksi tulee huomioida, että mainitussa 54 §:ssä edellytetyt vaatimukset terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä elinympäristöstä, täyttyvät ottaen huomioon, että kaava-alueella ja lähiympäristössä on muutoinkin runsaasti virkistykseen soveltuvia alueita.

Vastauksessa on viitattu luonnon monimuotoisuuteen ja eläimistöön. Näiltä osin voidaan todeta, että kaavaehdotuksesta ei käy esille, että juuri määräalan kohdalta tuolla seikalla olisi merkitystä.

Näin ollen yleiskaavassa määritellyjä maankäyttöratkaisuja on asemakaavaa laadittaessa mahdollista tarkentaa osoittamalla määräalalle omistajien esittämää pientalorakentamista.

Siltä osin kuin vastauksessa on viitattu määräalalla olevien rakennusten huonoon kuntoon, tällä ei ole olennaista merkitystä asiassa. Joka tapauksessa määräalalla on jo olemassa rakennuskantaa ja on luonnollista, että esillä olevassa epäselvässä kaavoitustilanteessa omistajilla ei ole ollut halua ylläpitää tai kunnostaa rakennuksia.

Lahdessa, 15. päivänä maaliskuuta 2021

  
muistutuksen tekijöiden asiamiehenä