

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 13.12.2021

§ 144

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2774, Jalkaranta, Kiikkulankatu 35, sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-20-173 ja M-20-174 (Korpikoti ja virkistysalueet)

54/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas p. 050 518 4447

Tonttijakojen osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2774, jolla muodostuu Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33282 tontti 7, korttelin 33283 tontit 1-3 sekä lähivirkistys- ja katualueita.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 15.11.2021

§ 443

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2774, jolla muodostuu Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33282 tontti 7, korttelin 33283 tontit 1-3 sekä lähivirkistys- ja katualueita.”

Perusteluosa

Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33282 tonttia 7, korttelin 33283 tontteja 1-3 sekä lähivirkistys- ja katualuetta koskeva asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus A-2774, Kiikkulankatu 35 (Korpikoti ja virkistysalue) sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-20-173 ja M-20-174.

Yksityisen aloitteesta on laadittu asemakaava Jalkarannan (33.) kaupunginosaan tilalle 398-402-1-40 (Korpikoti) sekä määräalalle 398-402-4-105-M608. Kaupungin aloitteesta on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos Jalkarannan (33.) kaupunginosaan tiloille 398-402-1-39 (Hiippapolku), 398-402-1-31 (Tapanila), 402-3-79, 398-402-4-105 (Jaakkola).

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kolmen uuden omakotitontin muodostaminen ja siten välillisesti turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Korpikodin päärakennuksen säilyminen ja sen toiminnan edellytykset. Asemakaava parantaa Korpikodin omistavan yhdistyksen mahdollisuuksia kunnostaa ja ylläpitää arvokasta kiinteistöään. Kiikkulankatua jatkamalla on muodostettu katuyhteys uusille tonteille, Korpikodin uudelle pysäköinalueelle ja edelleen lähivirkistysalueelle.

Korpikoti ympäristöineen muodostaa R-1/s -korttelialueen (YHTEISÖJEN KÄYTTÖÖN TARKOITETTU LOMA-, LEPO- JA VIRKISTYSRAKENNUSTEN

KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖKUVA SÄILYTETÄÄN). Sillä sijaitsevat päärakennus ja rantasauna on osoitettu suojeltaviksi (sr). Suojelluille rakennuksille ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta niiden toteutunut kerrosala on yhteensä 720 k-m². Muiden korttelialueella olevien rakennusten paikoille on osoitettu rakennusalat 70 k-m²:n suuruisille pääkäyttötarkoitusta palveleville puurakenteisille rakennuksille (yhteensä 140k-m²). Yhteenlaskettu kerrosala korttelialueen käsittävällä tontilla tulisi siten olemaan 860 k-m². Tonttitehokkuus on 9980 m²:n suuruisella korttelialueella/tontilla siten $e=0,09$.

Omakotitalotontit Kiikkulankadun jatkeen länsipuolella muodostavat AO-1 -korttelialueen (ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

KORTTELIALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA PUULLA VERHOTTU, PUURAKENTEINEN OMAKOTITALO). Kunkin ok-talon rakennusoikeus määritelty lukusarjalla II/250/150, JOSSA ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ PÄÄRAKENNUKSEN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN, ENSIMMÄINEN LUKU RAKENNUKSEN KOKONAISRAKENNUSOIKEUDEN JA JÄLKIMMÄINEN SEN ENIMMÄISALAN. Asuinrakennuksen ala saa olla enintään 150 m², joten kaiken rakennusoikeuden voi käyttää vain kaksikerroksisessa rakennuksessa. Lisäksi saa rakentaa 50 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen. Yhteensä Ao-1 korttelin rakennusoikeus on 900 k-m² ja vastaava korttelitehokkuus $e=0,38$. Tonttien koko on n. 800 m².

Pääosa 8,6 ha:n suuruisesta kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, jolla alueen käyttöä ja luonnonhoitoa on ohjattu erityyppisin kaavamääräyksin osana yleiskaavan mukaista retkeily- ja ulkoilualueetta (VR-3).

Kaava edistää:

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4). Kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6) ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6). Kaava mahdollistaa kestävän matkailun kehittämisen alueella (A6).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Asemakaavan muutoksella muodostuu Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33282 tontti 7, korttelin 33283 tontit 1 - 3 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

Lähtötiedot:

Kaupunki omistaa suuren osan kaava-alueesta. Korpikodin kiinteistö sekä määräala Vesijärven rannassa ovat yksityisessä omistuksessa, Korpikoti lepo- ja lomakotina.

Suunnittelualue Salpausselän itärinteessä on pääosaltaan luontoarvoiltaan arvokasta vanhaa metsää ja rajautuu idässä Vesijärveen. Maasto laskee lännestä Jalkarannantieltä (n. +135 mmpy) Vesijärveen (81,4 mmpy) lähes 55 metriä n. 0,5km:n matkalla. Rinteessä on havaittavissa kaikki jääkauden jälkeisten vesistövaiheiden korkeustasot. Tasaista maasto on vain Korpikodin päärakennuksen länsipuolella. Metsässä avokallion reunassa on lähde.

Korpikodin päärakennus vuodelta 1905 on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Hirsirakenteinen huvila ja rantasauna ovat kohtuullisen hyvässä kunnossa, mutta piharakennukset ovat rappeutuneet. Vesijärven rannalla määrälalla sijaitsevat kesämökit ovat erittäin huonokuntoisia ja myös niiden ympäristöt ovat hoitamattomia.

Kaavatilanne:

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja se sijaitsee pääosin tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Oikeusvaikutteisessa Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 kaava-alue on Retkeily- ja ulkoilualue (VR-3) sekä Asuinaluetta (A-6). A-alue varataan pääasiassa asumiselle. Omakotikortteli on A-alueen tavanomaista maankäyttöä ja myös Korpikodin toiminta lepo- ja lomakotina sopii asuinalueelle. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen. VR-3 -merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jakavat luonnontilaiset viheralueet. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä vaalitaan, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Alue on pääosin asemakaavoittamatonta. Kaava-alueen pohjoisosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (P). Merkintä ei tue LUMO-kohteeksi arvoitetun vanhan metsän säilymistä.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset:

Vaikutukset ympäristöön: - omakotitontit ulottuvat länsiosiltaan metsän puolelle rikkoen nykyisen metsänreunan. Uudisrakentaminen liittyy välittömästi Korpikodinkadun omakotiasutukseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön: -kaava täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja liittyy välittömästi kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaavan myötä rantamökkien ryhmä on virkistysaluetta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan: -kaava jatkaa alueen pientalovaltaista rakennustapaa.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön: -kaava edistää arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön suojelua.

Vaikutukset liikenteeseen: -Kaava lisää vähäisessä määrin alueen autoliikennettä

Vaikutukset maisemaan: -kaava ei vaikuta oleellisesti maisemaan

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon: Kaava pyrkii edistämään maa- ja kallioperän koskemattomuutta, mutta uuden korttelin, kunnallistekniikan ja kadun rakentaminen muuttaa maanpintaa ja sen läpäisevyyttä.

Kaavassa on huomioitu sijainti pohjavesialueella eikä uusi toiminta kuormita merkittävässä määrin ilmaa. Metsä ovat merkittävä hiilinielu.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön: -Korpikodin alueella kasvillisuus on kulttuuriperäistä ja sellaisena se tulee säilymään, uusilla tonteilla kasvillisuus ja puusto tulee vähenemään pysyvästi. Pääosa kaava-alueesta säilyy kasvillisuudestaan rikkaana vanhana metsänä.

Eläimistöön kaavalla ei ole oleellisia vaikutuksia.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin: -alueella oleva LUMO-alue on huomioitu asemakaavamääräyksissä ja -merkinnöissä

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen: -Asemakaava ei mahdollista metsän käyttöä ja hoitoa talousmetsänä.

Vaikutukset yritystoimintaan ja kaupungin vetovoimaisuuteen: Vaikutuksia yritystoimintaan ei ole, vaikutukset kaupungin imagoon - luonnon monimuotoisuuden turvaaminen - ovat merkittävät.

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin: Kaavalla ei ole suurta vaikutusta väestörakenteeseen. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat marginaaliset.

Sosiaaliset vaikutukset: uudisrakentaminen muuttaa naapurustoa, mutta tuo myös toivottua sosiaalista kontrollia Korpikodin kiinteistön turvaksi.

Mökkirannan omistajien toiveet määrälän muuttamisesta asuinalueeksi kariutuvat.

Vaikutukset lapsiin: laaja luontoympäristö on lapsille oivallinen ja opettavainen luontoympäristö

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen: Vaikutukset ovat tavanomaiset. massiivipuurakentaminen, jota pientalossa edellytetään, edistää kaupungin ilmastotavoitteita

Vaikutukset yritystoimintaan: ei vaikutuksia

Kaavan vaikutukset arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun kannalta on tutkittu kaavatyön kuluessa alueilta, joilla maankäyttö muuttuu. Ei vaikutuksia.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

Vireille tulosta on ilmoitettu 5.3.2020 kaavoituskatsauksessa 2020 sekä kuulemiskirjeen yhteydessä 20.10.2020. Lisäksi kaavaluonnoksen kuulemisesta ilmoitettiin Uusi Lahti-lehdessä ja Etelä-Suomen Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 20.10.2020 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 29.10.-11.11.2020. Erillistä viranomaisneuvottelua ei ole pidetty. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavatyön selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 6 kpl lausuntoja (Hämeen ELY-keskus, Lahden ympäristöpalvelut, Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo sekä lisäselvityksen tehnyt museon arkeologi, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Lahti Energia/ sähköverkko sekä Telia Oyj).

Mielipiteitä saatiin 3 kpl.

Luonnosvaiheen merkittävien lausuntojen olennaiset osat:

Hämeen ELY-keskus (HAMELY):

Alueen suunnitteluun liittyvät oleelliset asiat on tunnistettu. Kaavaratkaisu on yleiskaavan tavoitteen mukainen. Kaavaluonnoksessa esitetyt pientalotontit liittyvät välittömästi olemassa olevaan asuinalueeseen ja on liitettävissä katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Korpikodin kulttuurihistoriallinen arvo on otettu huomioon ja asemakaavalla edistetään kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Muutosalueilla on hyvä selvittää alueiden elinympäristöpotentiaali ja arvioida vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja suojeluarvoihin. Yleiskaavan mukaisella lähivirkistysalueella rannassa on pienimuotoista rakentamista. Rakennusten kuvaus ja purkamisen edellytykset on hyvä kirjata kaavaselostukseen. Vireillä olevalla asemakaavoituksella on merkittävä rooli Korpikankareen rakentamattoman ranta-alueen monimuotoisuusarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamisessa, sekä niiden kytkeytymisessä Jalkarannantien länsipuolisiin tärkeisiin metsäalueisiin.

- Ulkoilureittiä ei voi rakentaa turmelematta maastoa ja kasvillisuutta.
- Kaava tukee myös Salpausselän maisemallisten arvojen säilymistä.
- esitettyjen toimintojen muodostamaa riskiä pohjavedelle voidaan pitää vähäisenä.
- Asemakaavaratkaisu ottaa ilmastonmuutokseen sopeutumistarpeen huomioon säilyttämällä alueen ekologiset yhteydet ja luonnon monimuotoisuutta.
- Uudisrakentamisen ohjauksessa esitetään pohdittavaksi keinoja vähähiilisen rakentamisen edistämiseksi.

Lahden ympäristöpalvelut (LYP):

- Ympäristöpalvelut pitää hyvänä, että alueen ekologiset yhteydet, liito-oravan elinympäristö ja luonnonmonimuotoisuusalue on huomioitu VL, VL-1 ja VL/s -aluemerkinnöillä.
- AO-korttelin hu-määräystä voisi muuttaa esim: "Kaava-alueella tonttien hulevedet tulee imeyttää tontilla. Rakennusten perusvedet voidaan tarvittaessa johtaa hulevesiviemäriin".

Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (LM/PHAV) toteaa, että tiedot alueen muinaisjäännöksistä tulisi päivittää. Rakennuskulttuurin osalta museo toteaa, että Korpikoti edustaa 1900-luvun alussa Vesijärvenrannoille kehittynyttä huvilakulttuuria. Talon rakennutti perheelleen helsinkiläinen tuomari Anton Wuorinen, joka lahjoitti kiinteistön 1911 Pikku- ja Kiertokoulujen opettajain ja opettajatarten Liitolle, nykyiselle Alkuopetusten Opettajain Liitolle, joka edelleen omistaa kiinteistön. Korpikoti on rakennus- ja henkilöhistoriallisesti arvokas ja maisemakuvan kannalta merkittävä.

Huvilaa koskevaa suojelumääräystä tulee täsmentää koskemaan sekä talon ulkoasua että sen keskeisiä tiloja. Myös saunarakennus ansaitsee suojelumerkinnän.

Lahti Energia Sähköverkko (LES) ilmoitti ettei se tarvitse luonnoksessa maanalaiselle johdolle varattua aluetta.

Mielipiteiden olennainen osa:

Mielipide 1. Kuultavat omistavat kaavoitettavalla alueella Vesijärven rannassa sijaitsevan määräalan, jolla sijaitsee kolme mökkiä ja talousrakennuksia. He ovat anomuksella 26.12.2018 pyytäneet käynnistämään selvitystyön maa-alueen kaavoittamiseksi omakotitonteiksi. Ko. anomukseen Kaupunkiympäristö on vastannut, että kaavan laatiminen esitetyllä tavalla ei ole mahdollista. Kuultavat ovat silti edelleen sitä mieltä, että heidän omistamansa maa-alue tulee kaavoittaa omakotitonteiksi vastaavasti kuin kaavaluonnoksessa ehdotetut omakotitontit. Mielipiteessä esitetään, että perustuslain 6§:n yhdenvertaisuusperiaate koskee myös maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista kaavoitusta niin, että alueiden maanomistajia ei aseteta tosistaan poikkeavaan asemaan ilman hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Mielipiteen mukaan alueen kiinteistönomistajia ei kaavaluonnoksessa kohdella tasapuolisesti.

Vastaus 1: Asemakaavoitusta ohjaa – erityisesti asemakaavoittamattomalla alueella – yleiskaava. Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 (kv 27.6.2016 § 70), joka sai lainvoiman 5.10.2017, kuultavien alue sijaitsee Retkeily- ja ulkoilualueella (VR). VR-alueiden merkitys, virkistysarvojen lisäksi, on toimia kaupunkirakennetta jäsentävinä luonnontilaisina viheralueina, jotka ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten väylien turvaamiselle. Kaava-alueella koskee yleiskaavan yksilöidympi

merkintä VR-3, jonka mukana luonnon monimuotoisuuskohde Korpikodin vanha metsä ja lähde (tunnus 335024), jolla määräala sijaitsee, kuuluu laajempaan Salpausselän, Jalkarannan ja Pirttiharjun retkeily- ja ulkoilualueeseen, jolla on tunnistettu arvokkaita luontokohteita ja geologisen historian jäänteitä. VR-3 -aluetta koskevassa suunnitteluohjeessa korostetaan luonnon monimuotoisuuden vaalimista niin, että tehtävät toimenpiteet aiheuttavat mahdollisimman vähän vaurioita metsäkasvillisuudelle, eläimistölle ja maankamaralle. (tarkemmin selostuksen kohdassa 3.2.1). Alueen yleiskaava on ollut voimassa jo kuultavien jättäessä hakemuksensa. Hakemuksen mukainen maankäyttö olisi yleiskaavan vastaista eikä kaavatyötä siitä syystä ole voitu viedä eteenpäin. Mielipiteessä mainittu MRL edellyttää, että asemakaavan mukaiselle tontille tulee olla katuyhteys ja että tontille on järjestettävä kunnallistekniikka. Niiden järjestäminen kiinteistöön tuhoaisi yleiskaavassakin esiin tuodut ympäristöarvot ja muuttaisi väistämättä myös maisemaa. Se, että alueella on jo rakennuksia, ei ole peruste omakotitonttien kaavoittamiselle. Vesijärven rannassa olevat mökit ovat olleet kauan vaille kunnossapitoa ja silminnähten huonokuntoisia, pääosin käyttämättömiä ja asumiskelvottomia. Koska kuultavat ovat useissa eri yhteyksissä olleet yhteydessä Kaupunkiympäristöön, he ovat jo anomuksen jättäessään olleet tietoisia yleiskaavan ja anomuksensa ristiriidasta. Myös nykyistä yleiskaavaa edeltäneessä yleiskaavassa (Y-201, 2012) alue oli määräalan osalla Retkeily- ja ulkoilualue (VR-3) Tämän kaavatyön tarkoituksena onkin osaltaan vastata kuultavien anomukseen edelleen kielteisesti ja asemakaavoittaa alue yleiskaavan mukaiseksi. Kaava-alueelle esitettyjen omakotitonttien kaavoittamista ja ao. määräalan osoittamista virkistysalueen osaksi ei koske yhdenvertaisuusperiaate. Perusteena siihen on juuri mielipiteessäkin mainitut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Yleiskaavassa Kiikkulankadun päähän kaavoitettavat tontit sijaitsevat yleiskaavan

(Y-202) Asuinalueella (A). Kuultavien määräala sitä vastoin sijaitsee Retkeily- ja ulkoilualueella (VR). Myös niiden asemat kaupunkirakenteessa poikkeavat toisistaan oleellisesti. Kaavoitettavat omakotitontit liittyvät välittömästi olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja kunnallisteknisiin verkostoihin, kun em. määräala taas sijaitsee irrallisena vailla yhteyksiä kaupunkirakenteeseen. Liittyminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen on myös Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) keskeinen periaate maankäytön ohjauksessa. - Määräala ei liity olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen eikä sitä ole mahdollistakaan liittää siihen turmelematta maastoa, kasvillisuutta ja viherverkkoa - Yleiskaavan mukainen maankäyttö Retkeily- ja ulkoilualueena on sen ainoa mahdollinen käyttötarkoitus.

Mielipide 2. Mielipiteessä kannetaan huolta Korpikodin pihapiiristä ja vastustetaan Korpikodin autopaikkojen sijoittamista pois nykyiseltä paikaltaan, koska ratkaisu vähentäisi Korpikodin olemassa olevia parkkipaikkoja. Mielipiteen mukaan olisi hyvä, jos opettajayhdistykselle jäisi käyttöönsä lähes nykyisen kokoinen parkkialue ja kokonaisuudessaan yhdistyksen nykyinen piha-alue. Mielipiteessä toivotaan kulkua uusille tonteille Korpikodinkadun kautta, jolloin uudet tontit tulisi kaavoittaa hieman enemmän lännen suuntaan kohti metsän reunaa / rinnettä. Mielipiteessä on esitetty myös liikenteellisiä ratkaisuja, jotka ohjaisivat liikennettä etäämmälle asianomaisten tonttien edustalta. Mielipiteessä pelätään ratkaisun tuovan asiattomia vieraita ja ilkivaltaa Korpikodin ympäristöön.

Vastaus 2. (tiivistetty, kokonaan selostuksessa)

Kaavaehdotuksessa pysäköintialue on osoitettu vanhan talonmiehen asuintalon takaiselle alueelle Korpikodin taakse. Uudet omakotitontit tarvitsevat katuyhteyden. Suunnitelmaa on tarkistettu niin, että katualuetta on kavennettu 12 metrin levyiseksi. Korpikodin etupiha samankokoinen kuin nykyisin. Kaavaehdotuksessa etupiha muodostaa oman kokonaisuuden, jossa ei saa pysäköidä. Nykyinen pysäköintialue jää kadun ja omakotikorttelin alle. Alueelle tulee uusien talojen myötä sosiaalista kontrollia.

Uusi katu on osoitettu Kiikkulankadun jatkeeksi. Tontit on sijoitettu mahdollisimman alas tasaiselle alueelle, jotta uudisrakentaminen ei tuhoa rinteessä olevaa muinaista rantakivikkoa. Linjaus säilyttää metsäisen näkymän kadun päätteellä. Korpikodin pihaan voi kulkea nykyistä reittiä, mutta ajoneuvoliikenne tulee ohjata kääntöpaikan kautta. Korpikodin etupihan järjestelyä ja istutuksia tulee kehittää arvoympäristöön sopivalla tavalla (is-1- määräys).

Tontteja ei voi sijoittaa pitemmälle länteen kuin ne nyt kaavaehdotuksessa on esitetty. Ensisijaisesti asemakaavan on noudatettava yleiskaavaa, jossa asumisen (A) ja retkeilyn ja ulkoilun (VR-3) välinen raja on määritelty. Kadun rakentamiseksi tullaan laatimaan erillinen katusuunnitelma.

Mielipide 3. Salpausselän Luonnonystävät ry (SSLY) korostaa, että uusia rakennusalueita ei tule kaavoittaa ranta-alueille eikä niiden lähivyöhykkeille. Myöskään olemassa olevia arvokkaita luontoalueita tule muuttaa rakennusmaaksi. Lisärakentaminen luontoon ei ole hyväksyttävissä! Suunniteltujen omakotitalojen paikalla sijaitsee vanhan metsän reunavyöhyke. Korpikodin alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee tietysti turvata asemakaavoituksen keinoin. Mielipiteessä esitetään mm., että:

-VL-alueet tulisi sisällyttää valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

-Korpikodin ympäristö on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, joka tulee rajata puustovyöhykkeellä itään päin.

-Virkistysväylä kulkee luontevasti loivapiirteisimmässä maastonkohdassa ja on tärkeä yleisen käytön kannalta, tontit ovat jo nyt liian lähellä.

-Esitämme, että vanha metsä jätetään kokonaisuudessaan rauhaan, käsitellään sitä LUMO metsänä ja sen reunaa kulkee virkistysreitti Korpikankareen suuntaan.

-Korpikodin kohdalla on kaavassa ylisuureksi kaavoitettu katualue. Katualuetta tulee kaventaa, sitä kauttahan ei ole läpiajoa mihinkään. Mikäli uudet omakotitontit alueelle kaavoitetaan, katualuetta kaventamalla tontit voidaan sijoittaa kavennuksen verran Korpikotiin päin! Ajo tonteille kulkisi tässä tilanteessa Kiikkulankatua pitkin.

Vastaus 3: SSLY:n mielipiteeseen kirjatut asiat on huomioitu suurelta osin jo luonnoksessa ja kaavamääräyksiä on tarkennettu kaavatyön edistyessä. Tavoitteekseen kaavan laadintaa anoneet Korpikodin toimijat haluavat rahoittaa kiinteistön ylläpitokustannuksia omakotitonttien myynnillä. Siitä näkökulmasta omakotitonttien kaavoittaminen pihapiiriin tukee kulttuuriympäristön säilymistä.

- Kaava-alueen VL-alueet liittyvät välittömästi laajempaan Salpausselän, Jalkarannan ja Pirttiharjun retkeily- ja ulkoilualueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Asemakaavalla ei ole mahdollista vaikuttaa valtakunnallisiin arvotuksiin.

- Korpikodin kulttuuriympäristö avautuu itään kohti Vesijärveä. Kaavassa on pidetty arvokkaana maiseman läpinäkyvyyttä. R-1/s -alueen eteläreuna

rajautuu olemassa olevaan kortteliin. Kaavaan on Korpikodin alueelle kirjattu useita istutuksi koskevia määräyksiä, osalla niistä on tarkoituksena rajata pihapiiriä. - kaikkia yksittäisiä puita tai kiviä ei ole mielekästä merkitä karttaan, mutta VL-määräykseen on tehty tarkennuksia, jotka suojaavat metsäluontoa ja muinaisrantojen kivikoita toimenpiteiltä.

- virkistysväylät on merkitty kaavakarttaan nykytilanteen mukaisina ja ne tulee pitää rakentamattomina polkuina

- rakentaminen muuttaa väistämättä lähiympäristöään. Rikkoutuneiden puuston reunavyöhykkeiden korjaantumista voidaan tukea luonnonhoitotoimin. Määräyksillä on pyritty estämään tonttien kasvillisuuden leviäminen lähimetsään - kaava ei mahdollista uudisrakentamista Vesijärven tuntumassa

- Kiikkulankadun katualuetta on kavennettu, se on nyt poikkileikkaukseltaan 12 m leveä. Uudisrakentaminen (omakotitontit) sijaitsevat yleiskaavan A-alueella

Luonnokseen lausuntojen ja mielipiteiden johdosta tehdyt muutokset:

Lausuntojen perusteella on huomioitu seuraavat luonnosta koskevat muutos- tai selvitystarpeet seuraavasti (suluissa lausunnon tekjä):

- Uudisrakentamisessa edellytetään puurakentamista (vähähiilinen rakentaminen) (HAMELY).

- omakotikorttelin hulevesimerkintä on muutettu lausunnon mukaiseksi (LYP)

- alueen arkeologiset arvot on tutkittu niillä alueen osilla, joille on osoitettu rakentamista. Huomioitavia arkeologisia arvoja ei löytynyt (LM/PHAV)

- sekä huvilarakennus että rantasauna on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (LM/PHAV)

- maanalainen johtovaraus on poistettu kaavasta (LES)

Mielipiteen 1 perusteella luonnokseen ei ole tehty muutoksia. Ratkaisun perustelu kokonaisuudessaan on kaavaselostuksessa kohta 3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset sekä 4.4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.

Mielipiteen 2 johdosta Korpikodin pysäköinti on selkeästi osoitettu pihapiirin ulkopuolelle ja käytetty mitoituserusteena nykyiselle pysäköintipaikalle mahtuvaa automäärää.

Mielipiteen 3 tavoitteet toteutuvat aiempaa paremmin, kun katualue on kavennettu ja tontteja tuotu alemmaksi rinteestä. Esitys, että vanha metsä jätetään kokonaisuudessaan rauhaan eli uusia tontteja ei kaavoitettaisi, ei tue Korpikodin tarpeita kehittää kiinteistöään.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Jalkarannan (33.) kaupunginosaan seuraavat tonttijaot: korttelin 33282 tontteja 1-3 koskeva tonttijakoehdotus nro M-20-173 ja korttelin 33282 tonttia 7 koskeva tonttijakoehdotus M-20-174.

Ehdotusvaihe:

Ehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana yksi lausunto ja 1 muistutus.

Lausunto:

Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

15.2.2021:

Arkeologia. Viitaten 9.11.2020 antamaansa lausuntoon museo toteaa, ette museo edellyttämässä suunnittelualueen maastotarkastuksessa havaittu muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, arkeofyyttejä tai muitakaan ihmisen toimintaan viittaavia seikkoja, jotka olisi syytä ottaa huomioon asiakohdan kaavahankkeessa. Korpikodin ja virkistysalueen asemakaavalle ja asemakaavn muutokselle ei näin ollen ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

Rakennuskulttuuri. Saunaa koskevaa tulee kohdistaa niihin arvopiirteisiin, joita korjaus- ja muutostöissä halutaan säilyttää.

Vastaus: Museon lausunnon johdosta ei ole tarpeen tehdä muutoksia ehdotukseen.

Ehdotusvaiheen muistutus ja vastine:

(lyhennelmä, kokonaisuudessaan muistutus on kokousasian liitteissä)

Määräalan omistajien edustaja on jättänyt 26.12.2018 päivätyn anomuksen selvitystyön ja kaavoituksen käynnistämiseksi koskien omistamaansa määräalaa 398-402-4-105. Anomuksessa esitetään määräalan kaavoittamista omakotitonteiksi ”samalla kertoimella, millä Lahden kaupunki kaavoittaa vieressä olevia vastaavia alueita.”

Vastine:

Kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen on vastannut asemakaavahakemukseen 14.3.2019 mm. seuraavasti:

”Hakijan esittämä toive kaavoittaa omakotitontteja heidän omistamalleen määräalalle olisi yleiskaavan vastaista. Omakotikorttelin osoittaminen ko. ranta-alueelle edellyttäisi kaupungilta katuyhteyden ja kunnallistekniikan

järjestämistä. Jopa 250 metrin pituisen katuyhteyden ja kunnallistekniikan järjestäminen tonteille olisi paitsi kohtuuttoman kallista, myös hyvin vaikeaa rinnemaaston vuoksi. Lisäksi se pirstoisi virkistysalueen ja estäisi todennäköisesti myös pintavesien luonnollista valumaa. Kadun rakentaminen rinteeseen tuhoasi myös Vesijärven maisemaa. Kaavan muuttaminen anomuksessa esitetyllä tavalla ei Kaupunkiympäristön näkemyksen mukaan ole mahdollista.”

Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta tilanne ei ole muuttunut kaavatyön aikana.

Kaavatyö on edennyt aloitusvaiheesta ehdotusvaiheen nähtävillä oloon kaavaselostuksen luvussa 4.3.2 'Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt' kuvatulla tavalla.

Muistuttajien omistamalla noin 0,5 ha suuruisella määräalalla Vesijärven rannassa on kolme mökkiä ja talousrakennuksia, jotka eivät ole kunnallistekniikan piirissä. Määräalalle ei ole tieyhteyttä eikä se liity olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Rakennuskanta on hyvin huonokuntoista. Määräalueella ei ole asemakaavaa.

Kaavaehdotuksessa määräala 398-402-4-105 on osoitettu merkinnällä VL-1. Määräalaa ympäröivä, kaava-alueeseen sisältyvä laajemman LUMO-kohteen osa, on osoitettu merkinnällä V/s.

Asemakaavaehdotus on laadittu maakunta- ja yleiskaavan tavoitteiden sekä Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

Muistuttajien esittämä vaatimus ei tue yhdenvertaisuusvaatimusta, koska kaavaan sisältyvät uudet omakotitontit liittyvät välittömästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja katuverkkoon toisin kuin määräala.

Lähtökohdat ovat olleet muistuttajan tiedossa kaavaprosessin alusta lähtien. Kaavan muuttaminen muistutuksessa esitetyllä tavalla ei Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan ole mahdollista.

Muistutuksen johdosta kaupunki käynnisti muistutuksen tekijöiden edustajan kanssa neuvottelut määräalan ostamiseksi kaavaehdotuksen mukaiseen käyttöön yleiseksi lähivirkistysalueeksi (VL-1). Neuvotteluissa on päästy sopimukseen niin, että muistutuksen kohteena ollut määräalan maankäyttöratkaisu ei ole kaavan hyväksymisen esteenä. Määräala on siirtynyt 4.11.2021 tehdyn kauppakirjan perusteella Lahden kaupungin omistukseen. Kauppa on saanut lainvoiman.

Ehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, asemakaavat

Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijoille [REDACTED],

Alkuopetuksen Opettajain Liitto AOOL ry

[REDACTED], ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille [REDACTED]

sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksitulon jälkeen kuulutus, sähköisesti jäljennös kuulutuksesta Hämeen ELY-keskus, jäljennös kuulutuksesta+kartta Hämeen

Maanmittauslaitos, jäljennös kuulutuksesta+kartta Päijät-Hämeen liitto,
jäljennös kuulutuksesta+kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen
Kaupunkisunnittelu -yksikkö