

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 12.12.2022

§ 454

Ranta-asemakaavan muutosehdotus, R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara KV

5979/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas p. 044 769 8640

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan muutosehdotuksen R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara.”

Perusteluosa / aiempi käsittely

Suunnittelualue sijaitsee Seestan (37.) kaupunginosassa. Ranta-asemakaavan R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara, kaavamuutos koskee voimassa olevaa Kalliojärven Ahtialanhaaran - Ahvenlammin - Särkijärven - Luhtlammin rantakaavaa R15 Kalliojärven Ahtialanhaaran osalta. Kaavamuutos koskee Kalliojärven Ahtialanhaarassa sijaitsevia kolmeatoista (13) kiinteistöä: 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. Kaava-alueen pinta-ala on 5,8 ha.

Ranta-asemakaavan muutos on laadittu maanomistajien aloitteesta ja kaavanlaatijana toimii Henna Leppänen Ramboll Finland Oy:stä.

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on jo vanhentuneen rantakaavan rakennusoikeuden ja rakennusten enimmäislukumäärän nostaminen vastaamaan nykyistä käytäntöä. Rakennusoikeus ja rakennuksien lukumäärä on muutettu vastaamaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Ranta-asemakaavan muutoksella nostetaan kaavamuutokseen osallistuvien kiinteistöjen osalta rakennusoikeutta 120 kerrosneliömetristä 200 kerrosneliömetriin. Rakennuspaikalla sallittavien rakennusten kokonaislukumäärä nostetaan kolmesta neljään. Samalla on tarkistettu suunnittelualan muut kaavamääräykset. Ranta-asemakaavalla ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja. Korttelialueiden ja rakennuspaikkojen rajoihin ei ole tehty muutoksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaisesti Lahden hallintosäännön mukaisesti muut kuin vaikutukseltaan merkittävät kaavat on delegoitu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi. Aikaisemmasta linjauksesta poiketen ranta-asemakaavan muutosehdotus, R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Lahden hallintosäännön mukaan vähäiseksi ei voida tulkita kaavamuutosta, jossa korttelialueiden rakennusoikeutta lisätään yli 10 %:lla.

Lähtötiedot

Kaavamuutoksen kohteena olevat rakennuspaikat ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa. Suunnitteluala koostuu lomarakennuspaikoista, jotka ovat rakentuneet voimassa olevan kaavan

mukaisesti. Kaavassa myönnetty rakennusoikeus on hyödynnetty liki täysimääräisesti miltei kaikilla kaavamuutoksen rakennuspaikoilla.

Kalliojärven Ahtialanhaara on kapea, pohjois–eteläsuuntainen järviallas. Järven rannat ovat pääosin jyrkkäpiirteisiä. Alavampia alueita on rannoilla vähäisesti kumpuilevan kalliomaaston lomassa. Ahtialanhaaran ympäristö on pienipiirteistä ja alueen yleinen tunnelma on erämainen rakennettuja tontteja lukuun ottamatta.

Rantatontit ovat pääsääntöisesti melko puustoisia ja ne ovat sijoitettu ryhmiksi yhtä poikkeusta lukuun ottamatta. Tästä syystä rakentamiselta vapaata, yhtenäistä ranta-aluetta on kaavan vaikutusalueella paljon. Rantatontit sijoittuvat aina niin, että kapean vesistön vastarannalla ei ole tontteja.

Kalliojärven Ahtialanhaaran rakennuspaikat ovat maaston pieni- ja jyrkkäpiirteisyyden vuoksi toisistaan poikkeavia. Rannan jyrkkyyden vuoksi päärakennukset sijoittuvat pääosin melko kauas rantaviivasta ja näkyvät järven suuntaan vain paikoin rantapuuston lomasta. Osa rakentamisesta, kuten saunoja, sijoittuu lähelle rantaviivaa. Nämä rannan lähellä olevat rakenteet erottuvat hyvin maisemassa. Rakentaminen on pääosin pienipiirteistä, eivätkä yksittäiset rakennukset hallitse järvimaisemaa.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita. Lähin luonnonsuojelualue on järven länsirannalla sijaitseva kaupungin omistuksessa oleva Lapakiston luonnonsuojelualue (YSA207127). Suojelualueen etäisyys kaavamuutosalueeseen on lähimmillään 40 metriä. Lähistöllä sijaitsee myös yksityin Korpinkallion lehmuslehdon suojelualue (LTA300320).

Alueelle on kaavamuutosalueesta etäisyyttä noin 600 metriä. Alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu Natura-alueita.

Suunnittelualan rakennuskanta on kohtalaisen uutta. Vanhin rakennus on 1970-luvulla rakennettu sauna, jonka kanssa samalla rakennuspaikalla on vuonna 1995 rakennettu päärakennus. Muut suunnittelualan rakennukset on rakennettu vuosina 1998–2017. Yksi rakennuspaikka on rakentamaton. Rakennetut päärakennukset ovat yhtä lukuun ottamatta alle 100 m² kokoisia, yksi päärakennus on 120 m². Saunarakennukset ovat enintään 25 m² kokoisia. Rakennuspaikoilla on lisäksi vaihtelevan kokoisia talous- ja muita pieniä rakennuksia, suurimman ollessa 28 m².

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualan länsipuolella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaavassa Ahtialanhaaran itärannan rakennuspaikat ja pohjoisen pohjukan kolme rakennuspaikkaa on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA), 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) tulee voimaantullessaan korvaamaan suunnittelualan alueella Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaavan. Yleiskaavassa Y-203 suunnitteluala on osoitettu merkinnällä RA-6, Kalliojärven loma-asuntoalue.

Voimassa olevassa Kalliojärven Ahtialanhaaran - Ahvenlammin - Särkijärven - Luhtlammin rantakaavassa R15 suunnittelualue on loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään $1\frac{1}{2}$ -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.

Voimassa oleva ranta-asetmakaava käsittää yhteensä 34 RA-rakennuspaikkaa, joista 5 sijoittuu Luhtlammin itärannalle, 14 Särkijärven rannalle ja 15 Kalliojärven Ahtialanhaaraan. Pääosa rakennuspaikoista on rakentunut.

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

Ranta-asetmakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeuden nosto mahdollistaisi kaavamuutosalueella laskennallisesti 62–200 m² lisärakentamisen / rakennuspaikka nykyisiin rakennusmääriin verrattuna. Rakennusten sijoittumisella rakennusalueelle on merkitystä maisemavaikutuksen suuruuteen. Rakennusoikeuden nostaminen aiheuttaisi lähiympäristöön maisemallisia vaikutuksia alueilla, joissa rantapuusto ei ole. Rannan puustoa on säilytetty riittävänä suojapuustona lähes kaikilla rakennuspaikoilla.

Kaavamuutosalueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu huomionarvoisia luontoarvoja. Koska kaavamuutos koskee jo valmiiksi rakennettua aluetta, rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden tarkastamisella ei arvioida olevan heikentävää vaikutusta alueen luontoarvoihin tai läheisiin suojelualueisiin. Suunnittelualueen maisemallinen vaikutus Lapakiston retkeilyalueen kokonaisuuteen on pieni.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriperintöön. Kaavamuutoksella ei myöskään arvioida olevan vaikutuksia arkeologisiin arvoihin.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun (MRL 66 §, MRA 35 §) tarpeesta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa ja neuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi. Kaavan sisällöstä on kuitenkin neuvoteltu Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa 21.9.2021.

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 20.10.2021 §53 päättänyt kaavan vireilletulosta. Kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on kuulutettu 27.10.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen on ollut 7.4. – 20.4.2022 ja ehdotusvaiheen kuuleminen 1.9.-3.10.2022.

Aiempi käsittely lautakunnassa

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 17.8.2022 § 113. Asian esittelijän suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä ranta-asemakaavan R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara, kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville.”

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavamuutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 1.9. – 3.10.2022. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta, lausuntoja jätettiin viisi. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Lahti Energia Sähköverkko, Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristövalvonnan ympäristöterveys ja Lahden museot. Viranomaislausunnoissa ei ilmennyt huomautettavaa kaavaehdotukseen, eikä niiden perusteella kaavaehdotukseen tehty muutoksia.

Lausunnot ja kaavalaatijan vastineet on esitetty kokonaisuudessaan liiteaineistossa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen on tehty vähäinen tekninen korjaus kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Tekninen korjaus on tehty rakennuksien kerroslukua korskevaan määräykseen muotoilun saattamiseksi yhdenmukaiseksi Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksen kanssa. Teknisenä korjauksena ehdotusvaiheen aineistoon korjattiin loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennusten kerroslukua koskevaa määräystä muotoon:

”Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen sekä sauna- ja talousrakennukset. Loma-asuntorakennuksen kerrosluku voi olla $\frac{1}{2}$ rl, l tai lu $\frac{1}{2}$ maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään 1-kerroksisia.”

Korjaus on vähäinen, eikä aiheuta tarvetta kaavaehdotuksen asettamiselle uudelleen nähtäville.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle: [REDACTED]

[REDACTED] ja kaavan laatijalle: Ramboll Finland Oy, Henna Leppänen, henna.leppanen@ramboll.fi, ote pöytäkirjasta + liite ehdotusvaiheen vastineista lausunnonantajille: Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Lahti Energia Sähköverkko Oy, Lahden kaupunki/ympäristöterveys ja Lahden museot, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY –keskukselle.

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle: [REDACTED]

[REDACTED] ja kaavan laatijalle: Ramboll Finland Oy, Henna Leppänen, henna.leppanen@ramboll.fi, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY –keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

jäljennös kuulutuksesta Hämeen ELY-keskus,
jäljennös kuulutuksesta + kartta Hämeen Maanmittauslaitos
jäljennös kuulutuksesta + kartta Päijät-Hämeen liitto,
jäljennös kuulutuksesta + kaupunkiympäristön palvelualueen
kaupunkisuunnittelu