

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.08.2022

§ 113

Ranta-asemakaavan muutosehdotus, R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara

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

Käsittely

Jäsen Ida Rantanen ilmoitti olevansa esteellinen. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 1 kohdan perusteella. Jäsen Ida Rantanen poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa

Suunnittelualue sijaitsee Seestan (37.) kaupunginosassa. Ranta-asemakaavan R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara, kaavamuuotos koskee voimassa olevaa Kalliojärven Ahtialanhaaran - Ahvenlammin - Särkijärven - Luhtlammin rantakaavaa R15 Kalliojärven Ahtialanhaaran osalta. Kaavamuuotos 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.

Ranta-asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä. MRL 52 §:n mukaisesti Lahden kaupungin hallintosäännössä muut kuin vaikutukseltaan merkittävät kaavat on delegoitu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

### **Lähtötiedot**

Kaavamuutoksen kohteena olevat rakennuspaikat ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Suunnittelualue koostuu lomarakennuspaikoista, jotka ovat rakentuneet voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kaavassa myönnetty rakennusoikeus on hyödynnetty liki täysimääräisesti miltei kaikilla kaavamutoksen 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 kaavamutosalueeseen 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.

Suunnittelualueen rakennuskanta on kohtalaisen uutta. Vanhin rakennus on 1970-luvulla rakennettu sauna, jonka kanssa samalla rakennuspaikalla on vuonna 1995 rakennettu päärakennus. Muut suunnittelualueen rakennukset on rakennettu vuosina 1998–2017. Yksi rakennuspaikka on rakentamaton. Rakennetut päärakennukset ovat yhtä lukuun ottamatta alle 100 m<sup>2</sup> kokoisia, yksi päärakennus on 120 m<sup>2</sup>. Saunarakennukset ovat enintään 25 m<sup>2</sup> kokoisia. Rakennuspaikoilla on lisäksi vaihtelevan kokoisia talous- ja muita pieniä rakennuksia, suurimman ollessa 28 m<sup>2</sup>.

### **Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualueen 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 120m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi alueelle saadaan rakentaa talousrakennuksia enintään 30m<sup>2</sup>.*

Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) tulee voimaantullessaan korvaamaan suunnittelualueella Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaavan. Yleiskaavassa Y-203 suunnittelualue 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 1½-kerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä sauna- ja talousrakennukset, jotka erikseen toteutettuna saavat olla enintään 1-kerroksisia. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120m<sup>2</sup>, joka saadaan käyttää yhdessä, kahdessa tai enintään kolmessa rakennuksessa. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 25m<sup>2</sup>.

Voimassa oleva ranta-asemakaava 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-asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Kaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeuden nosto mahdollistaisi kaavamuutosalueella laskennallisesti 62–200 m<sup>2</sup> lisärakentamisen / rakennuspaikka nykyisiin rakennusmääriin verrattuna. Rakennusten sijoittumisella rakennusalalle 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 nähtävillä asettamisesta on kuulutettu 27.10.2021. Luonnosvaiheen kuuleminen on ollut 7.4. – 20.4.2022.

### **Lausunnot ja mielipiteet**

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin viisi lausuntoa. Lausunnon antoivat Päijät-Hämeen liitto, Lahden museot/arkeologinen kulttuuriperistö, Lahti Energia Sähköverkko Oy, Lahden kaupungin rakennusvalvonta ja Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Mielipiteitä ei saatu.

Lahden kaupungin rakennusvalvonta esitti lausunnossaan muutoksia yleisiin kaavamääräyksiin liittyen rakennuksen kattomuotoon, maisemallisesti merkittäviin puihin ja toimintatapaan alueellisen vastuumuseon kanssa. Yleisiä kaavamääräyksiä muutettiin kattomuotojen

osalta sallimaan myös pulpettikatot ja erillinen maininta maisemallisesti merkittävistä puista poistettiin maisematyölupavelvoitteen kattaessa myös maisemallisesti merkittävien puiden kaadot. Toimintatavasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta neuvoteltiin alueellisen vastuumuseon kanssa ja yleistä kaavamääräystä muotoiltiin käydyn keskustelun pohjalta.

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon mukaan rakennetun ympäristön kuvaus, selvitys vesihuollon järjestämisestä ja kuvaus vesistön tilasta on kaavaselostuksessa esitetty riittävällä tavalla. Lisäksi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä on riittävällä tavalla selvitetty, että vastaavanlainen kaavamuutos on mahdollinen myös muille ranta-asemakaavan rakennuspaikoille.

ELY-keskus kuitenkin esitti lausunnossaan, että kaavaselostusta täydennetään viranomaisyhteistyössä esitetyn mukaisesti tarkastelulla, esiintyykö erityisesti maankäytön muutosalueilla luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien (erit. liito-oravan, lepakoiden ja viitasammakon) potentiaalisia elinympäristöjä. Mikäli muutosalueilla on lajeille soveltuvia elinympäristöjä, tulee tehdä selvitys lajin esiintymisestä alueella.

Selostusta on täydennetty lausunnon mukaisesti lähtöaineiston perusteella tehdyllä tarkastelulla.

Lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet on esitetty kokonaisuudessaan liiteaineistossa.

### **Laskutus**

Ranta-asemakaavan muutoksen käsittelystä peritään hakijalta MRL 59§:n ja 73§:n nojalla maankäytön taksan mukaisesti toteutuneet hallinto-, kuulus-, postitus- ja kopiokustannukset, kuitenkin vähintään 1000 €.

Ranta-asemakaavan pohjakartan (MRL § 54) tarkastusmaksuna peritään perusmaksu 420 € ja sen lisäksi kultakin alkavalta 10 hehtaarilta 55 € / 10 ha. Mahdolliset täydennyskartoitukset laskutetaan erikseen.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Kyla: Kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle: [REDACTED]  
[REDACTED], ote pöytäkirjasta ilman liitteitä kaavan laatijalle: Ramboll Finland Oy, Henna Leppänen, henna.leppanen@ramboll.fi, ote pöytäkirjasta + liite vastineista lausunnonantajille: Päijät-Hämeen liitto, Lahden kaupungin rakennusvalvonta, Lahti Energia Sähköverkko Oy, Lahden museot, Hämeen ELY-keskus.

Kylaz: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle ja kaavan laatijalle, 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





Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 17.08.2022 § 113