

Vastaanottaja
Lahden kaupunki

Asiakirjatyyppi
Ranta-asemakaavan muutoksen selostus

Päivämäärä
21.10.2022

Viitenumero
**5979/10.02.01.00/2021,
1510065048**

RANTA-ASEMAKAAVA R31 SEESTA, KALLIOJÄRVEN AHTIALANHAARA



RANTA-ASEMAKAAVA R31 SEESTA, KALLIOJÄRVEN AHTIALANHAARA

| | |
|------------------------|--|
| Projekti | Ranta-asemakaava R31, Kalliojärven Ahtialanhaara |
| Projekti nro | 1510065048 |
| Vastaanottaja | Lahden kaupunki |
| Asiakirjatyyppi | Ranta-asemakaavan muutoksen selostus |
| Päivämäärä | 21.10.2022 |
| Laatija | Henna Leppänen, Sonja Semeri, Antti Kumpula, Linda Uusihakala, Niko Mäkinen |
| Tarkastaja | Henna Leppänen |

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa Kalliojärven Ahtialanhaaran-Ahvenlammin-Särkijärven-Luhtilammin, R15, ranta-asemakaavasta (Kalliojärven Ahtialanhaara).

Ranta-asemakaavan muutos koskee Seestan kaupunginosan (37.) korttelin 1 rakennuspaikkoja 1-5, korttelin 2 rakennuspaikkaa 1, korttelin 3 rakennuspaikkoja 1, 2 ja 4, korttelin 4 rakennuspaikkoja 1 ja 2, korttelin 5 rakennuspaikkoja 1 ja 2.

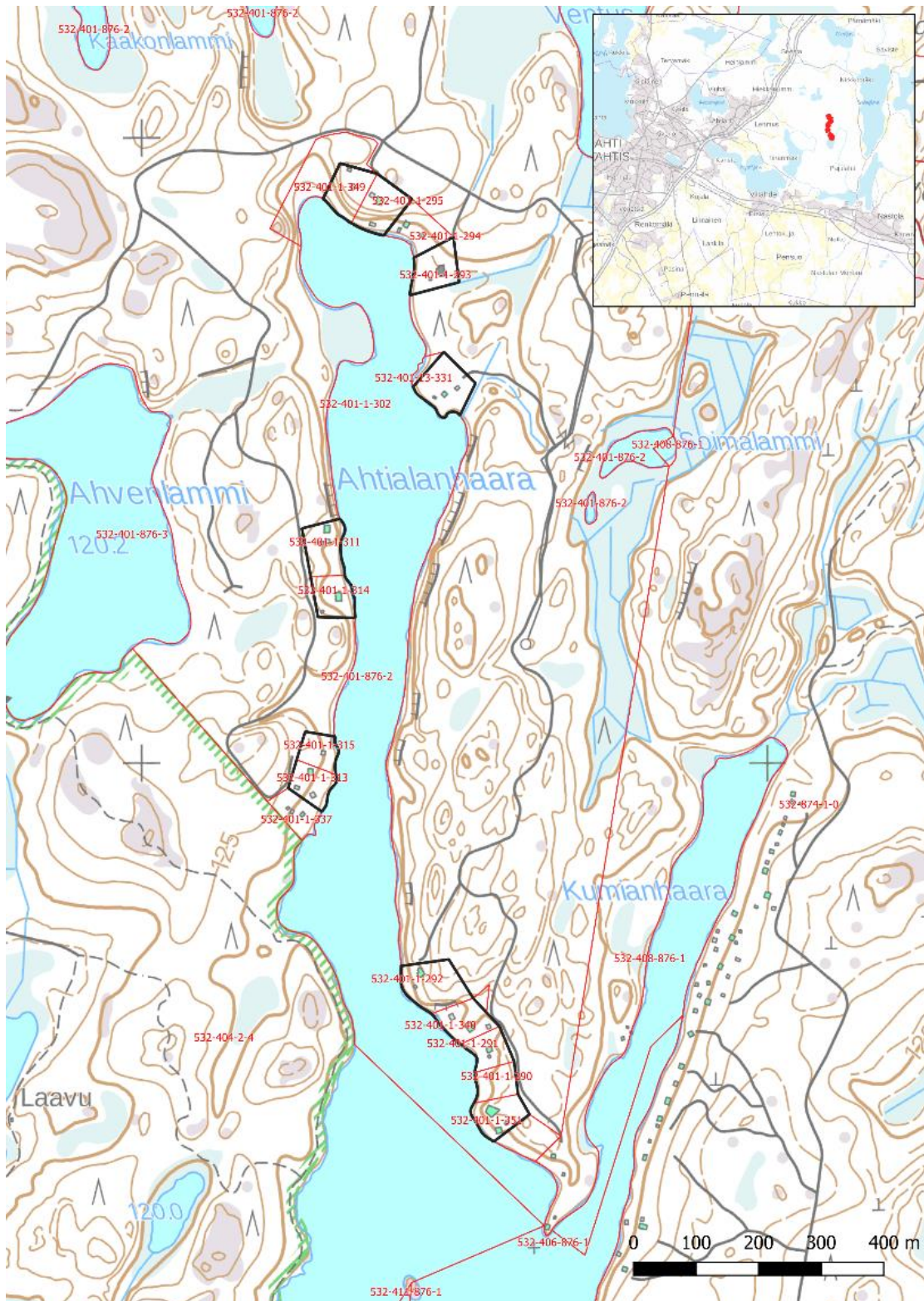
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 27.10.2021 Uusi Lahti ja Nastola -lehdessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Seestan (37.) kaupunginosassa. Suunnittelualue käsittää 13 rakennuspaikkaa, jotka ovat merkitty voimassa olevassa ranta-asemakaavassa lomarakennusten korttelialueeksi (RA). Etäisyys teitä pitkin Nastolan Rakokiveen on n. 19 km ja Lahden keskustaan n. 24 km.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 5,8 ha. Suunnittelualue koskee seuraavia kiinteistöjä tai osaa kiinteistöistä:

| Kiinteistötunnus |
|------------------|
| 532-401-1-293 |
| 532-401-13-331 |
| 532-401-1-295 |
| 532-401-1-349 |
| 532-401-1-311 |
| 532-401-1-314 |
| 532-401-1-313 |
| 532-401-1-315 |
| 532-401-1-292 |
| 532-401-1-340 |
| 532-401-1-290 |
| 532-401-1-291 |
| 532-401-1-351 |



Kuva 1-1 Kaava-alue peruskartalla (peruskartalla mustat rajat – lähestymiskartassa punainen merkintä).

1.3 Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on vuonna 1991 laaditun Kalliojärven Ahtialanhaaran-Ahvenlammin-Särkijärven-Luhtilammin ranta-asemakaavan R15 tarkistaminen Kalliojärven Ahtialanhaaran osalta. Kiinteistöjen omistajat esittävät kiinteistöjensä nykyistä rakennusoikeutta sekä rakennusten enimmäislukumäärää nostattavaksi nykykäytännön mukaiseksi.

Samalla tarkistetaan suunnittelualueen muut kaavamääräykset. Korttelialueiden rajoihin ei tehdä muutoksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 3 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 3 |
| 1.3 | Kaavan tarkoitus | 5 |
| 1.4 | Selostuksen sisällysluettelo | 5 |
| 1.5 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 6 |
| 1. | TIIVISTELMÄ | 6 |
| 1.1 | Kaavaprosessin vaiheet | 6 |
| 1.2 | Ranta-asemakaava | 7 |
| 1.3 | Toteuttaminen | 7 |
| 2. | LÄHTÖKOHDAT | 7 |
| 2.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 7 |
| 2.1.1 | Yleiskuva | 7 |
| 2.1.2 | Maisemarakenne ja maisemakuva | 7 |
| 2.1.3 | Luonnonympäristö | 12 |
| 2.1.4 | Rakennettu ympäristö | 14 |
| 2.1.5 | Muinaisjäännökset | 15 |
| 2.1.6 | Väestö ja sosiaalinen ympäristö | 15 |
| 2.1.7 | Maanomistus | 15 |
| 2.1.8 | Ympäristöhäiriöt | 15 |
| 2.2 | Suunnittelutilanne | 15 |
| 2.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 15 |
| 3. | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 22 |
| 3.1 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 22 |
| 3.2 | Osallistuminen ja yhteistyö | 22 |
| 3.2.1 | Osalliset | 22 |
| 3.2.2 | Vireille tulo | 22 |
| 3.2.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 22 |
| 3.2.4 | Viranomaisyhteistyö | 22 |
| 3.3 | Ranta-asemakaavan tavoitteet | 23 |
| 3.3.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 23 |
| 3.3.2 | Viranomaisten tavoitteet | 23 |
| 3.4 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet | 23 |
| 3.4.1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 23 |
| 3.4.2 | Kaavaluonnoksesta saatu palaute | 23 |
| 3.4.3 | Kaavaehdotuksesta saatu palaute | 24 |
| 3.5 | Ranta-asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 24 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3.6 | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset | 24 |
| 4. | KUVAUS | 24 |
| 4.1 | Ranta-asemakaavan rakenne ja mitoitus | 24 |
| 4.2 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 25 |
| 5. | Kaavan vaikutukset | 25 |
| 5.1 | Vaikutus liikenteeseen | 25 |
| 5.2 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan | 25 |
| 5.3 | Vaikutukset kulttuuriperintöön | 27 |
| 5.4 | Vaikutukset vesistöön ja vesitalouteen | 27 |
| 5.5 | Vaikutukset luonnonympäristöön | 27 |
| 5.5.1 | Vaikutukset luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin | 28 |
| 5.6 | Vaikutukset suhteessa ylempiin kaavatasoihin | 28 |
| 6. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 29 |
| 7. | PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS | 29 |
| 8. | SEURANTALOMAKE | 29 |

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Maisemaselvitys
- Luonnosvaiheen vastineraportti
- Ehdotusvaiheen vastineraportti
- Seurantalomake

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu maanomistajien aloitteesta. 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 MRL 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

| | |
|-------------------------|------------------|
| Vireille tulo | 20.10.2021 § 53 |
| OAS nähtävillä | 20.10.2021 - |
| Kaavaluonnos nähtävillä | 7.4. - 20.4.2022 |
| Kaavaehdotus nähtävillä | 1.9. - 3.10.2022 |
| Hyväksyminen | |
| Lainvoima | |

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 20.10.2021 § 53 kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä koko kaavatyön ajan.

Ranta-asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kuuleminen oli 7.4.-20.4.2022. Kaavatyön aineisto oli esillä Lahden kaupungin verkkosivujen lisäksi paperikopioina Palvelutorin Lahti-Pisteessä, pääkirjastossa, Nastolan kirjastossa ja Ahtialan kirjastossa.

Ranta-asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kuuleminen oli 1.9.–3.10.2022. Kaavatyön aineisto oli esillä Lahden kaupungin verkkosivujen lisäksi paperikopioina Palvelutorin Lahti-Pisteessä, pääkirjastossa, Nastolan kirjastossa ja Ahtialan kirjastossa.

1.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksella nostetaan kaavamuutokseen osallistuvien kiinteistöjen osalta rakennusoikeutta 120 k-m²:stä 200 k-m²:iin. Rakennuspaikalla sallittavien rakennusten kokonaislukumäärä nostetaan kolmesta neljään.

1.3 Toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteutuksesta vastaavat alueen maanomistajat.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Yleiskuva

Suunnittelualue koostuu lomarakennuspaikoista, jotka ovat rakentuneet kaavan mukaisesti. Kaavassa myönnetty rakennusoikeus on hyödynnetty liki täysimääräisesti miltei kaikilla kaavamuutoksen rakennuspaikoilla.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

2.1.2 Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue kuuluu Päijät-Hämeen maisematyyppiin (Päijät-Hämeen maisemaselvitys 2006) *Nastolan järvisuontaan*, jonka kuvauksen maiseman yleispiirteet ovat selkeästi nähtävissä suunnittelualueella ja sen ympäristössä:

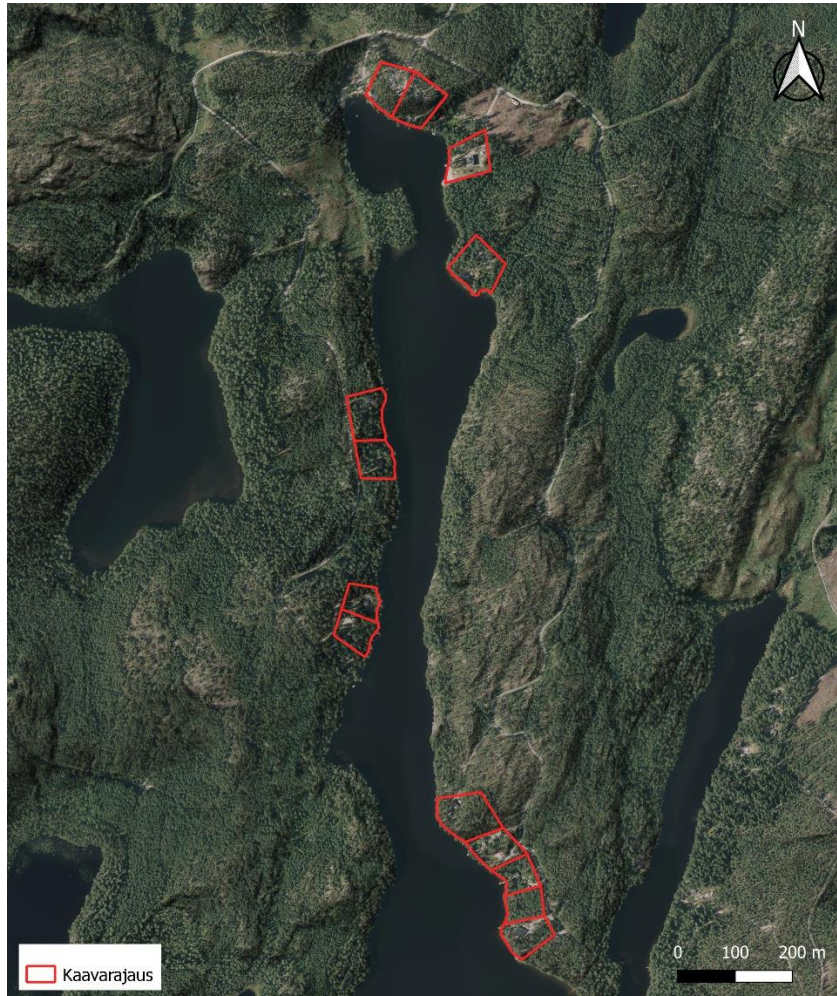
Salpausselkien välissä sijaitseva Nastolan järvisuontaan on maisematekijöiltään hyvin vaihtelevaa, mikä johtuu alueen syntyhistoriasta jääkauden loppuvaiheessa. Jään reuna vetäytyi ja laajeni useita kertoja, minkä jäljiltä maalajit ovat sekoittuneet pienialaisiksi kerrostumiksi ja kallioperä ruhjoutunut vaihtelevan suuntaisiksi laaksopainanteiksi ja harjanteiksi. Nastolan itäosassa leimaavaa on maisemarakenteen pohjois-eteläsuuntaisuus, josta pitkittäissuuntaiset järvet ovat näkyvin elementti. Maisemakuvassa vuorottelevat pienet, mäkiset viljelyalueet, vesistöt ja metsäiset, usein karut, erämaaluontoiset kallioselänteet.

Kalliojärven Ahtialanhaara on kapea, pohjois-eteläsuuntainen järviallas. Järven rannat ovat pääosin jyrkkäpiirteisiä: pieniä jyrkäniteitä ja muita jyrkkiä kalliopaljastumia on varsinkin Ahtialanhaaran itärannalla. Alavampia alueita on rannoilla vähäisesti kumpuilevan kalliomaaston lomassa. Ahtialanhaaran ympäristö on pienipiirteisistä ja alueen yleinen tunnelma on jokseenkin erämainen rakennettuja tontteja lukuun ottamatta.

Rantatonteille rakennetut tiet kulkevat maastonmuodoiltaan pienipiirteisesti vaihtelevassa ympäristössä, jyrkkiä mutkia ja mäkiä on paljon. Tie on sovitettu maastoon välttämättä louhintoja ja luiskia. Tieltä ei juurikaan avaudu näkymiä järvelle lukuun ottamatta joitakin metsätalousalueita, joita on hiljattain harvennettu tai avohakattu. Rantatontit ovat pääsääntöisesti melko puustoisia.

Järveltä ja vastarannoilta katseltuna Kalliojärven Ahtialanhaaran rannat ovat maisemaltaan suurelta osin ehyitä. Rantatontit on sijoitettu ryhmiä 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.



Kuva 2-1 Ilmakuva alueesta. Kaavarajaus on esitetty punaisella rajauksella. Ilmakuva: MML.

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, terasseja ja portaita sijoittuu täysin vesirajaan tai todella lähelle rantaviivaa. Nämä rannan lähellä olevat rakenteet erottuvat hyvin vesistömaisemassa. Rakentaminen on verrattain pienipiirteistä eivätkä yksittäiset rakennukset hallitse järvimaisemaa. Tietyin paikoin rakennuspaikkojen pihojen käsittely ei ole kovin luonnonmukaista. Esimerkiksi tasaiset sora-alueet ja nurmientät erottuvat lähimaisemassa muusta poikkeavina.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita.



Kuva 2-2 Näkymä Ahtialanhaaran eteläosan itärannalle. Kuvan oikeassa laidassa on suunnittelualueen eteläisin rakennuspaikka.



Kuva 2-3 Näkymä Ahtialanhaaran pohjoisrannalle. Kuvan vasemmassa osassa on suunnittelualueen pohjoinen rakennuspaikka.



Kuva 2-4 Näkymä Ahtialanhaaran eteläosasta. Paikoin rantapuuston karsiminen on avannut näkymiä järveltä rakennuksille, ja pihojen nurmikot poikkeavat alueen muusta ympäristöstä.



Kuva 2-5 Näkymä Ahtialanhaaran eteläosasta. Rannalla säästetty suojausto peittää hyvin näkymää rakennukselle.



Kuva 2-6 Näkymä Ahtialanhaaran keskiosista, länsirannalta. Rakennuspaikat sulautuvat hyvin osaksi muuta ympäristöä.



Kuva 2-7 Näkymä Ahtialanhaaran pohjoisosasta. Pieni mittakaavainen rakentaminen ja tummat sävyt sulautuvat hyvin osaksi maisemaa.



Kuva 2-8 Näkymä Ahtialanhaaran pohjoisosasta. Uusi, vielä vaaleasävyinen isohko rakennus erottuu rantamaisemassa vähäisen suojapuuston vuoksi. Hiekkaranta poikkeaa ympäristön pääosin luonnonmukaisista rannoista.

2.1.3 Luonnonympäristö

2.1.3.1 Luonnonympäristön yleiskuvas

Kaavamuutosalue sijaitsee eteläborealisella vyöhykkeellä ja kuuluu vuokkovyöhykkeen metsäkasvillisuusalueelle. Alue sijoittuu Kalliojärven Ahtialanhaaran ranta-alueelle, joka on puustoinen, pääosin mäntyvaltaisista metsäkuviosta koostuva alue. Ilmakuva-aineiston ja Metsäkeskuksen metsävaratiedon perusteella metsäkuviot ovat metsätaloustoimin hoidettuja, mäntyvaltaisia kangasmetsiä. Maasto on pienipiirteistä, jyrkkyydeltään vaihtelevaa rinnemaastoa, ja rannat ovat pääosin karuja ja kallioisia.

2.1.3.2 Luonnon monimuotoisuus

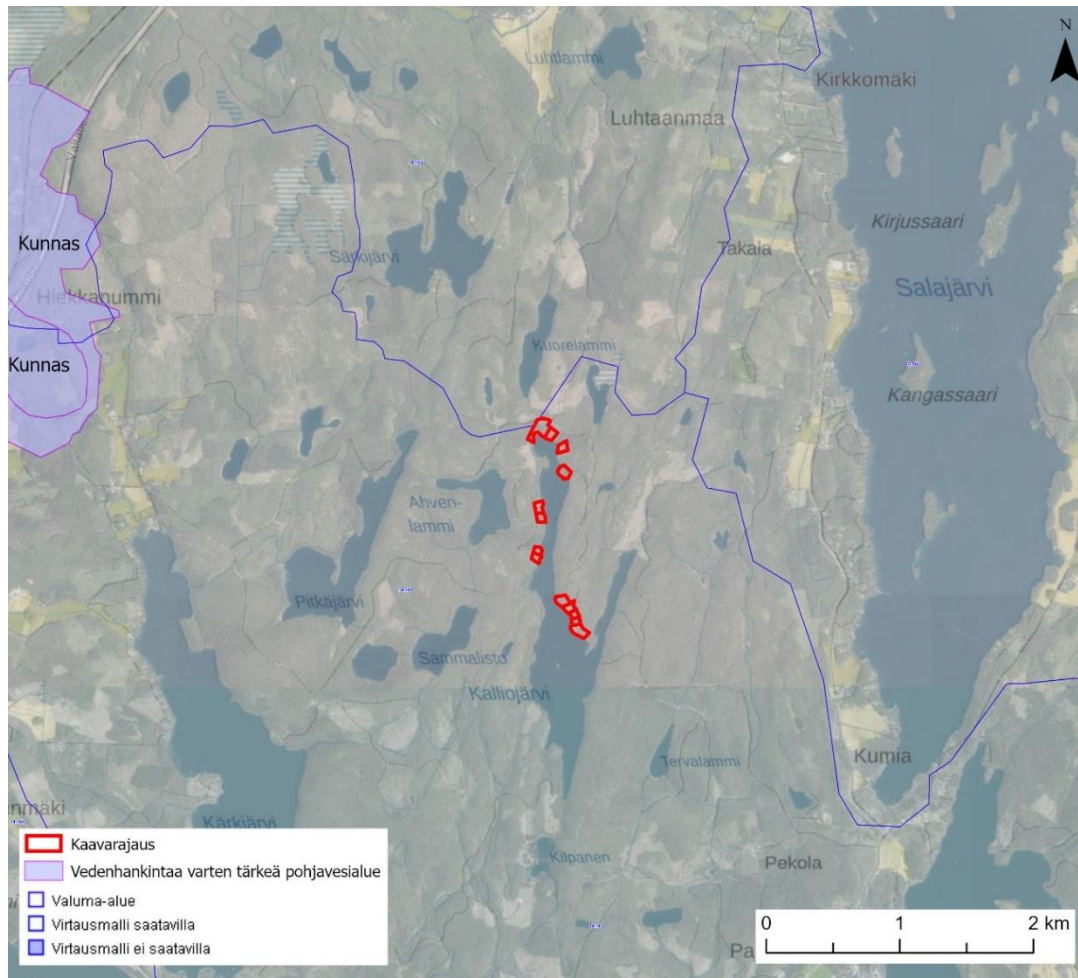
Lajitietokeskuksen ylläpitämästä Laji.fi-palvelusta haettujen aineistojen perusteella kaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä ei ole havaintoja uhanalaisista, rauhoitetuista tai luontodirektiivin IV-liitteen lajeista (haettu 22.11.2021). Kaavamuutosalueet sijoittuvat jo rakennetuille alueille ja pihapiireihin. Pihapiireissä on valokuvien perusteella luonnonmukaista puustoa, jota on avattu, ja pihapiirejä on paikoin käsitelty (valokuvattu maastokäynnillä 11.11.2021). Pihapiirien metsäkuvioita ei voida pitää luonnontilaisina tai luonnontilaisen kaltaisina. Metsäkeskuksen avoimen luontotiedon perusteella kaavamuutosalueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu Metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai vesilain 2. luvun 11 §:n tarkoittamia arvokkaita pienvesikohteita.

Ahtialanhaaran ei tiedetä olevan linnustollisesti arvokas alue, eikä se sijoitu valtakunnallisesti arvokkaalle MAALI-alueelle. Ilmakuvien, valokuvien ja Laji.fi-aineiston perusteella kaavamuutosalueen linnustoarvot arvioidaan tavanomaisiksi. Alueelta on tiedossa rengastushavaintoja vaarantuneesta koskikarasta (*Cinclus cinclus*), mutta uusimmat havainnot ovat 1970-luvulta.

2.1.3.3 Vesistöt ja vesitalous

Kalliojärvi on kirkasvetinen, niukkaravintainen järvi. Valuma-aluejaossa suunnittelualue sijoittuu Kymijoen (14) alueeseen ja tarkemmin Iso-Kukkasen-Kärkjärven alueeseen (14.163).

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita. Lähin vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (Kunnas 0439851) sijoittuu noin 3 km etäisyydelle kaavamuutosalueesta länteen.



Kuva 2-9 Kaavamuutosalueen kiinteistöjen läheisyyteen sijoittuvat vesistöt, pohjavesialueet ja valuma-alueet. Taustakartta ja ilmakuva: MML.

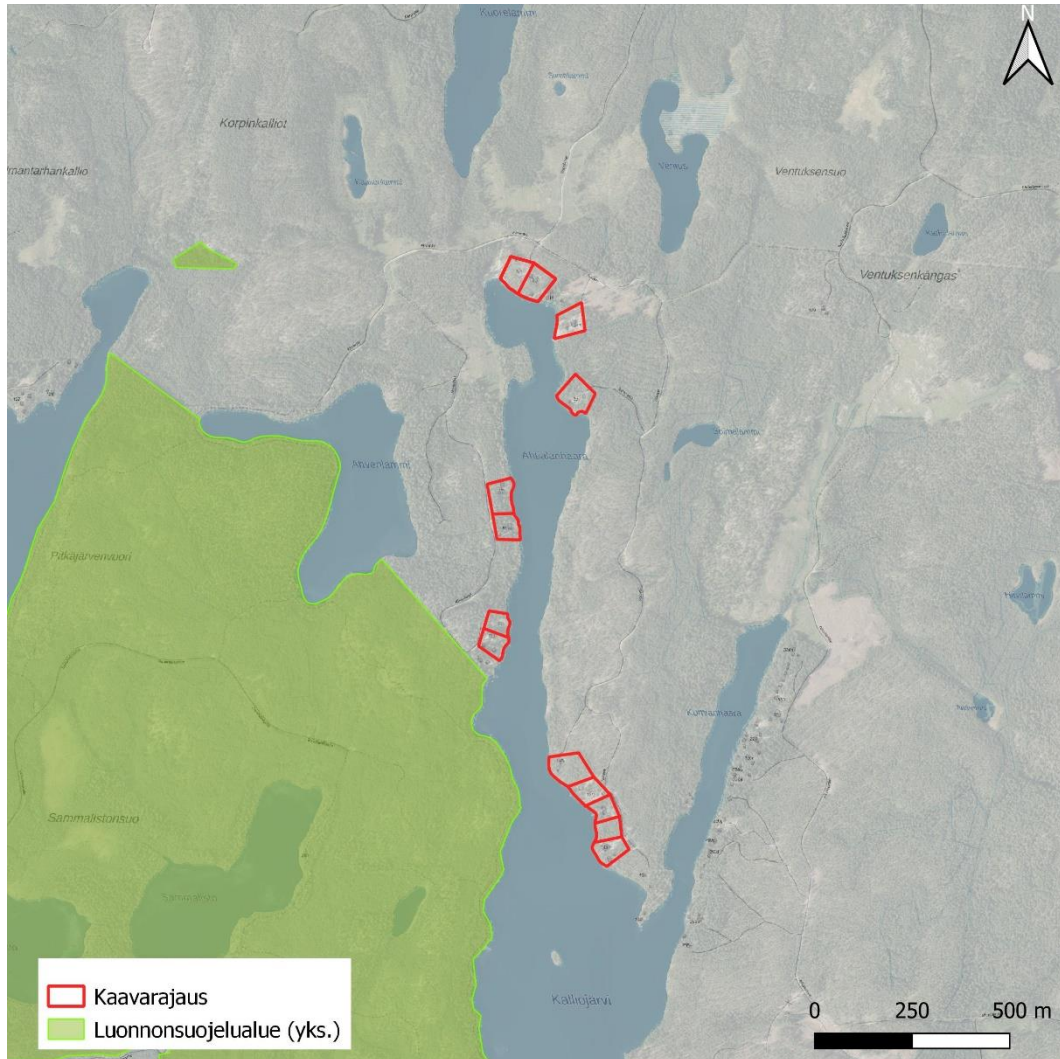
2.1.3.4 Maa- ja metsätalous

Alueen metsät ovat metsätaloukskäytössä luonnonsuojelualuetta lukuun ottamatta.

2.1.3.5 Luonnonsuojelualueet

Lähin luonnonsuojelualue on järven länsirannalla sijaitseva kaupungin omistuksessa oleva, luontotyyppipäätöksellä suojeltu Lapakiston luonnonsuojelualue (YSA207127). Lapakiston suojelualue kuuluu METSO-ohjelmaan. Suojelualueen etäisyys kaavamuutosalueeseen on lähimmillään 40 metriä. Lähistöllä sijaitsee myös yksityinen, luontotyyppipäätöksellä suojeltu

Korpinkallion lehmuslehdon suojelualue (LTA300320). Alueelle on kaavamutosalueesta etäisyyttä noin 600 metriä. Alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu Natura-alueita.



Kuva 2-10 Kaavamutosalueen läheisyyteen sijoittuvat luonnonsuojelualueet. Taustakartta ja ilmakuva: MML.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan vanhin rakennus (Rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan) on 1970-luvulla rakennettu sauna, jonka kanssa samalla tontilla on vuonna 1995 rakennettu päärakennus. Muut suunnittelualan rakennukset on rakennettu vuosina 1998–2017. Kaikilla paitsi yhdellä rakennuspaikalla on rakennuksia. 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. Kaikille rakennuspaikoille on tieyhteys.

Alueen vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti ja jätehuolto on järjestetty muodostamalla Salpakierron jätekimppoja: kiinteistöillä on yhteiset jäteastiat Luhtlammintien alkupäässä ja niiden tyhjentämisestä on sovittu jätteenkuljetusyrityksen kanssa.

2.1.5 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita (Kulttuuriympäristön palveluikkuna kyppi.fi, tark. 18.11.2021).

2.1.6 Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Aluetta käytetään loma-asumiseen.

2.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.1.8 Ympäristöhäiriöt

Lähimmillään, 1,4 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Nastolan metsästysampujien ampumarata, jonka melumallinnuksen mukainen 60 desibelin meluvyöhyke ulottuu joillekin kaavan pohjoisosan rakennuspaikoille. Ampumaradan laskennalliselle meluvyöhykkeille (60 dB ja 65 dB) rakennettaessa tai sijoitettaessa muita toimintoja on otettava huomioon ajankohdan ampumaradan melutaso.

Ampumaratatoiminta on ympäristöluvanvaraista toimintaa. Ammuntatoiminta sijoittuu päivä- ja iltai-aikaan ja on vilkkainta elokuussa ennen metsästyskautta. Kesäviikonloppuisin (kesä-heinäkuu perjantaista sunnuntaihin), jolloin myös lomailu on vilkkainta, rata on pääosin suljettuna. Nykyään noin 80 % laukauksista ammutaan äänenvaimentimen kanssa.

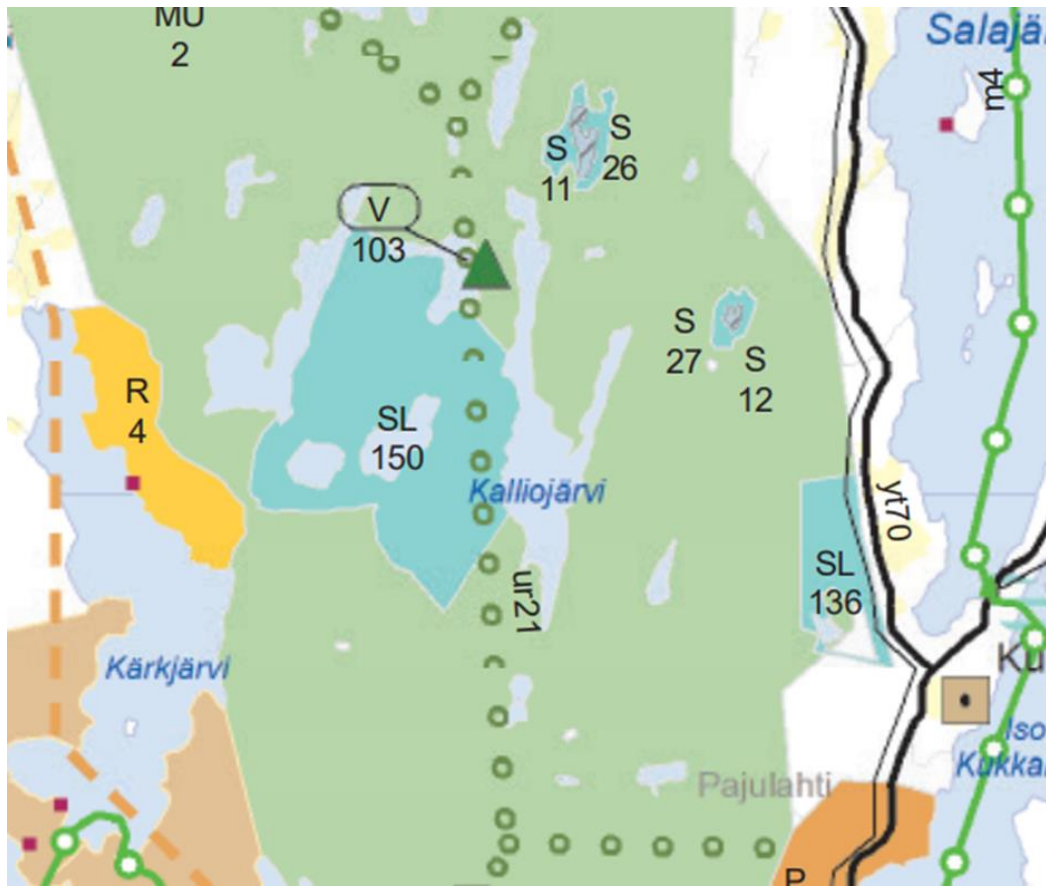
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisen kuulutuksen myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta MU, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden pääkäyttömuoto on metsätalous ja joille suuntautuu tai on odotettavissa ulkoilupainetta. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Lähistöllä on useita suojelualueita, joiden suojelumääräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

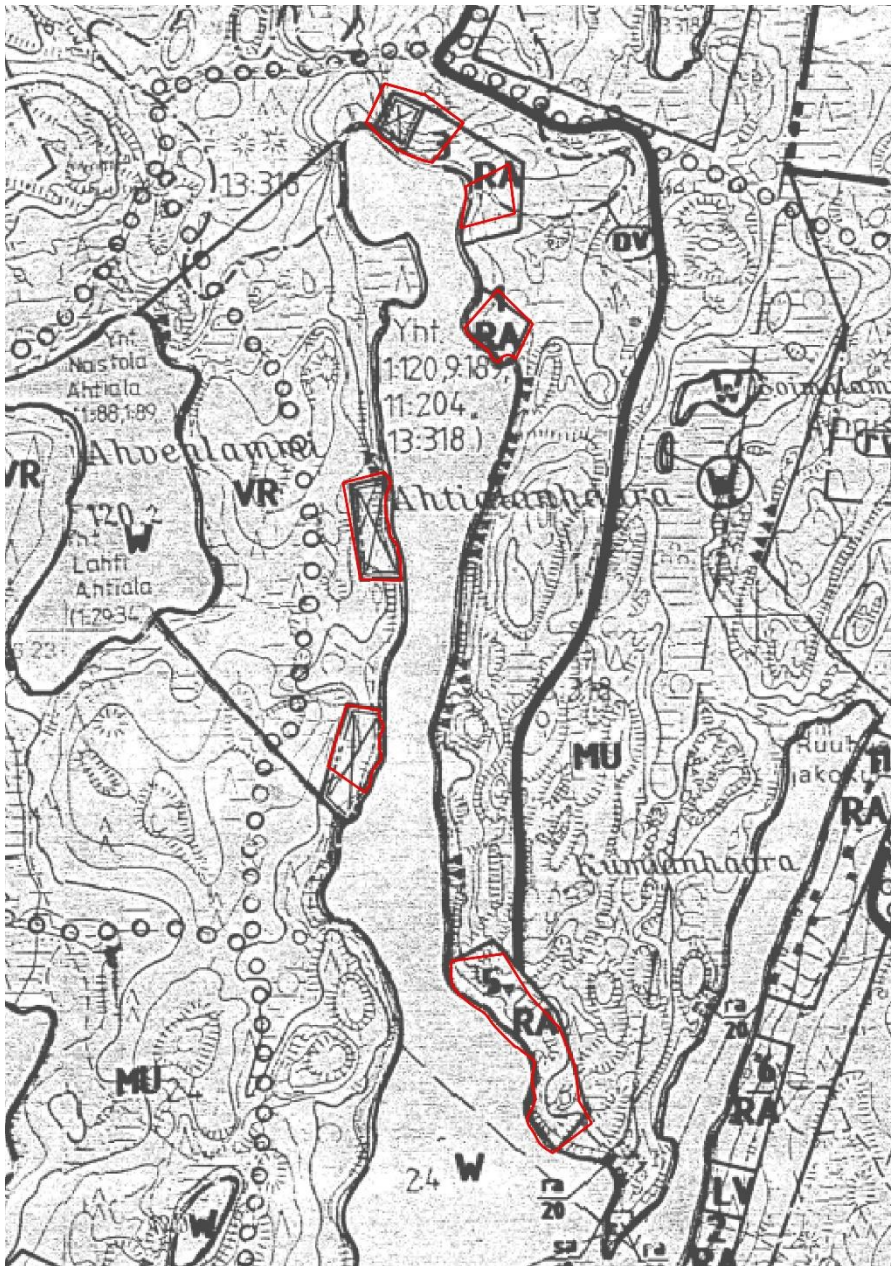


Kuva 2-11 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Nastolan kunnanvaltuuston hyväksymä Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaava 2.12.1996. Osayleiskaava on saanut lainvoiman Hämeen ympäristökeskuksen vahvistamana 8.12.1999, lukuun ottamatta osia Kalliojärven Ahtialanhaaran ranta-alueesta. Ahtialanhaaran itärannan rakennuspaikat ja pohjoisen pohjukan kolme rakennuspaikkaa on merkitty merkinnällä RA Loma-asuntoalue, jonka suunnittelumääräys on seuraava:

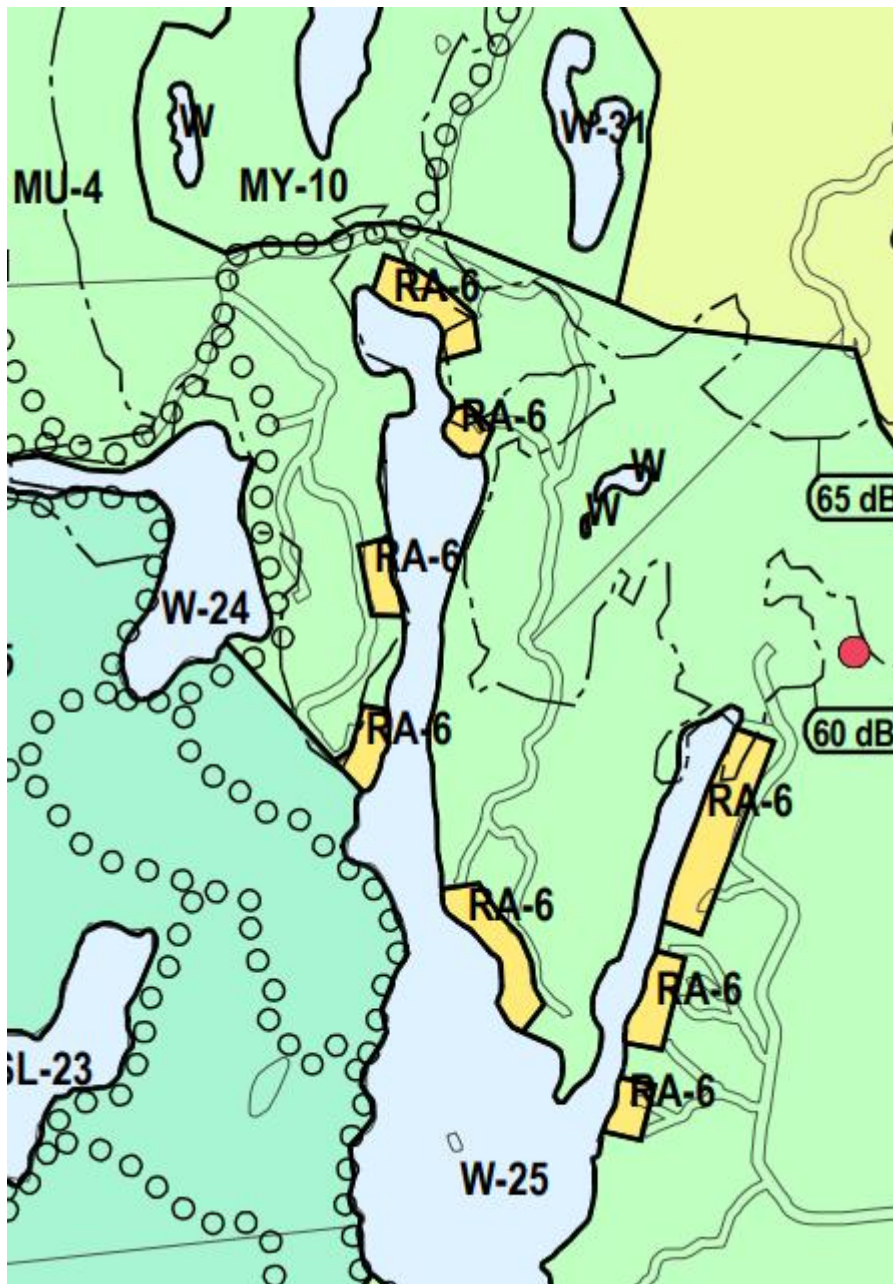
Alue varataan loma-asuntojen rakentamiseen. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella $e=0,05$. Rakennusoikeus on kuitenkin enintään $120m^2$. Tämän lisäksi alueelle saadaan rakentaa talousrakennuksia enintään $30m^2$.



Kuva 2-12 Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.

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. Läheisen ampumaradan 60 dB:n vyöhyke ulottuu osittain osalle suunnittelualueen pohjoisosan rakennuspaikoista. Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) tulee voimaantullessaan korvaamaan suunnittelualueella Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaavan. Yleiskaava-alueiden suunnitteluohjeissa on otettu kantaa kaavoitukseen sekä hiljaisiin alueisiin ja meluun:

- Alueella noudatetaan ranta-asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä.
- Aluetta ja sen ympäristö suunniteltaessa kiinnitetään huomiota hiljaisen alueen merkitykseen luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailu kannalta.



Kuva 2-13 Lahden yleiskaava 2030 Kalliojärven alueella.

2.2.1.3 Ranta-asemakaava

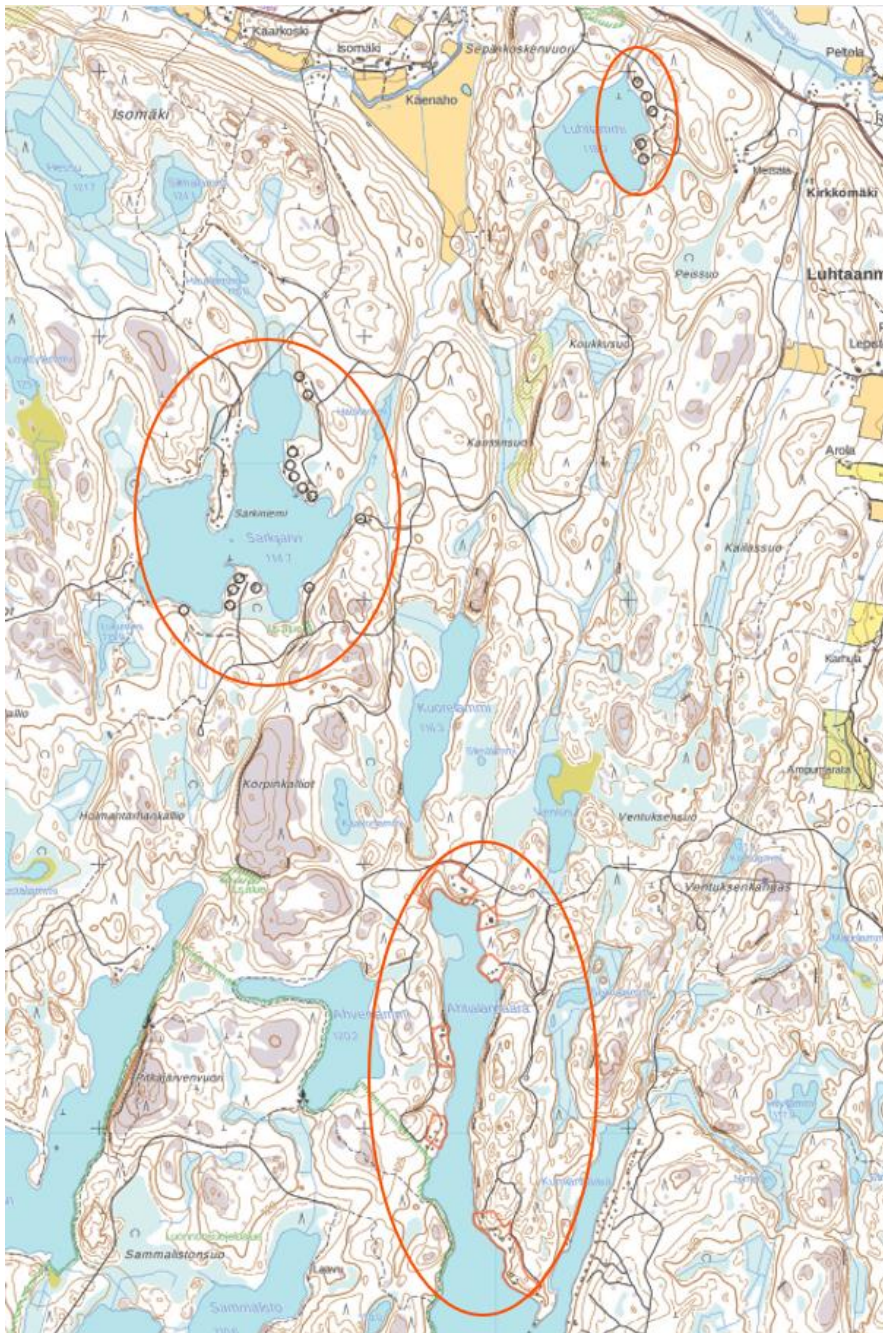
Alueella on voimassa Kalliojärven Ahtialanhaaran - Ahvenlammin - Särkijärven - Luhtlammin rantakaava. Kaava on vahvistettu kahdessa otteessa: Hämeen ympäristökeskus on vahvistanut 22.9.1997 kaavan korttelit 1–2, 7–15 ja korttelin 3 rakennuspaikat 2–4, sekä maa- ja metsätalous ja rantakaavatiealueet) ja 6.4.1999 korttelin 3 rakennuspaikka 1, sekä korttelit 4 ja 5. Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialuetta RA.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään ½1½-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.

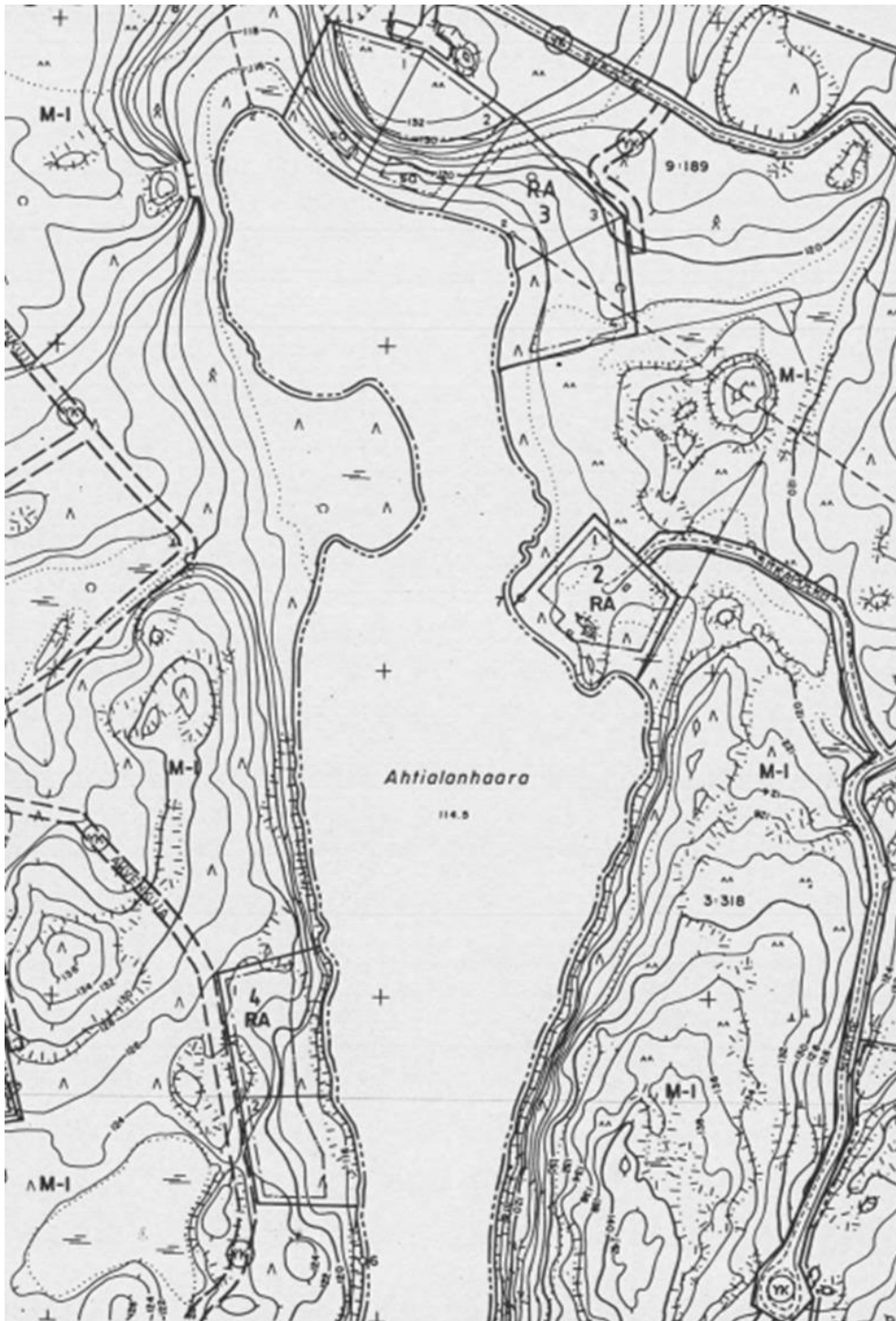
Rakentamisen sijoittelua ja muotoa maisemaan ja ympäröivään luontoon sopeutuvaksi on ohjattu yleisillä määräyksillä.

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

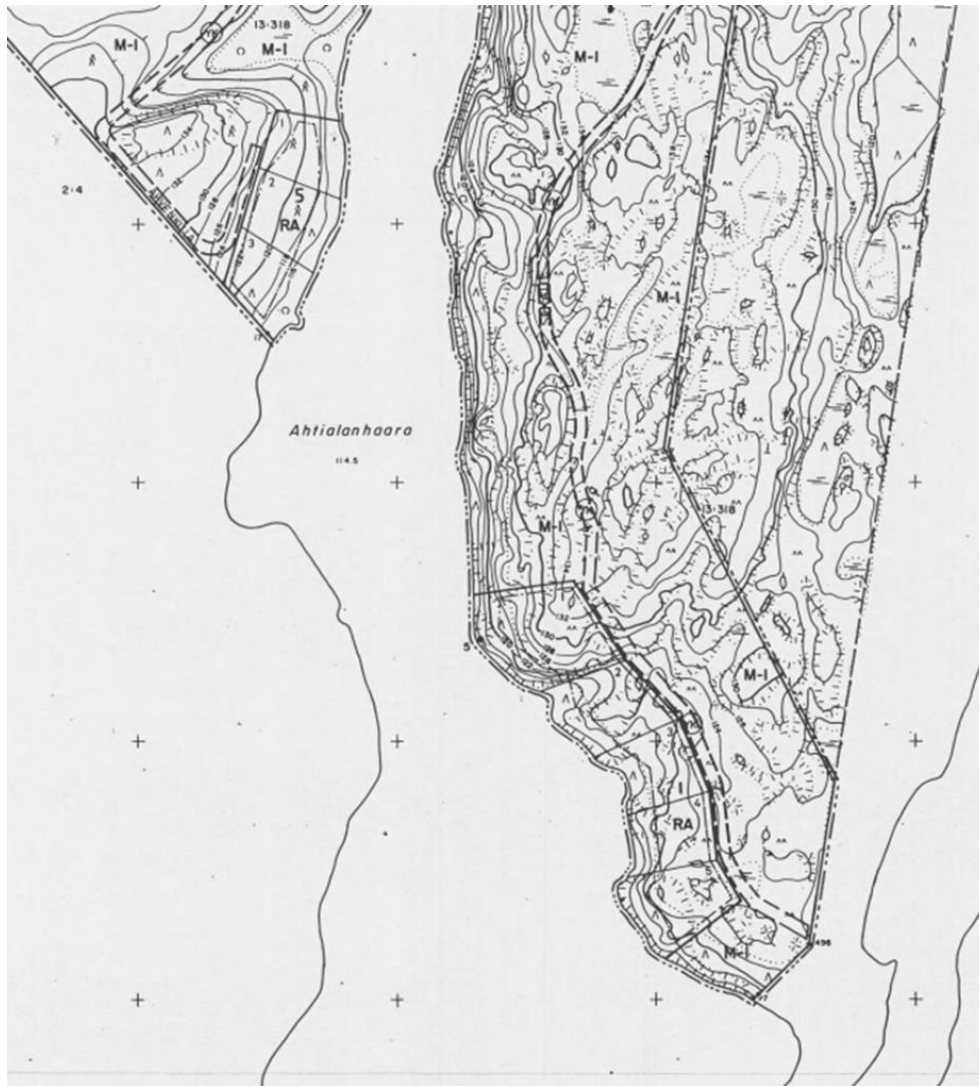
Voimassa oleva ranta-asetmakaava käsittää yhteensä 34 RA-rakennuspaikkaa, joista 5 sijoittuu Luhtlammin itärannalle, 14 Särkijärven rannalle ja 15 Kalliojärven Ahtialanhaaraan. Pääosa rakennuspaikoista on rakentunut.



Kuva 2-14 Rakennuspaikkojen sijoittuminen voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa.



Kuva 2-15 Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, kaava-alueen pohjoisosa.



Kuva 2-16 Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, kaava-alueen eteläosa.

2.2.1.4 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

2.2.1.5 Pohjakartta

Ranta-asemakaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty Lahden kaupungin digitaalista pohjakarttaa koordinaatistossa ETRS-GK26.

2.2.1.6 Suojelupäätökset

Ei suojelupäätöksiä.

2.2.1.7 Laaditut selvitykset

- Yleiskaavojen taustaselvitykset

Kaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset:

- Maisemaselvitys (raportoitu tiivistelmä selostukseen), MARK Sonja Semeri, Ramboll Finland Oy

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 20.10.2021 § 53 kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Lahden kaupunginmuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt (Lahti Energia Oy, Lahti Aqua, Pelastuslaitos)
- LE-Sähköverkko Oy
- Pohjoinen kumppanuuspöytä
- Päijät-Hämeen liitto

3.2.2 Vireille tulo

Ranta-asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin 27.10.2021 Uusi Lahti ja Nastola -lehdissä.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville koko kaavoitustyön ajaksi internetiin osoitteeseen www.lahti.fi/kaavoitus sekä Palvelutorin Lahti-Pisteeseen ja Ahtialan ja Nastolan kirjastoihin.

Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla koko kaavaprosessin ajan.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. 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. Viranomaisten tavoitteet on kirjattu seuraavaan kappaleeseen.

Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajille on noussut tarve mahdolliselle pienimuotoiselle lisärakentamiselle, joka edellyttää rakennusoikeuden nostamista. Kaavan pääasiallisena tavoitteena on tutkia, millaisia vaikutuksia rakennusoikeuden nosto aiheuttaa.

3.3.2 Viranomaisten tavoitteet

Viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi.

Maisemaselvityksen lisäksi osaksi selostusta tulee liittää:

- Kuvaus luonnon oloista ja luontoarvoista sekä listaus mahdollisista direktiivilajeista (liito-orava, lepakko, viitasammakko)
- Rakennettu ympäristö: kuvaus rakennuskannasta sekä selvitys vesihuollon järjestämisestä
- Kuvaus vesistön tilasta tällä hetkellä ja arvio, miten kaavamuutos vaikuttaa vesistön tilaan.
- Kaavassa tulee huomioida maanomistajien tasapuolinen kohtelu (kaavamuutoksen tulee koskea vain hakemuksen jättäneitä kiinteistöjä)
- Yleiskaavallinen tarkastelu siitä, että onko vastaava muutos mahdollista myös muille ranta-asemakaavan rakennuspaikoille myöhemmin.

3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Saapuneiden lausuntojen ja mielipiteiden pääsisältö on esitetty seuraavassa taulukossa vastineineen.

3.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

| Palaute | Vastine |
|--|---|
| Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 18.11.2021 | |
| <u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot alueen muinaisjäännöksistä ovat kuitenkin vanhentuneet ja ne tulisi päivittää: viimeisin aluetta sivuuttanut arkeologinen inventointi on vuodelta 1971 (O. Keskitalo 1971: Nastola. inventointi). Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää, että kaavamuutoksen tultua voimaan, rakennusluvan myöntäjä toimittaa museolle tiedot alueen uusista rakennuslupahakemuksista: Museo arvioi lupakohtaisesti maastotarkastustarpeen luvan kohteena olevalle kiinteistölle/rakennuspaikalle. Museo suorittaa arvioinnit ja mahdolliset maastokatselukset virkatyönään, jolloin niistä ei synny kustannuksia luvan hakijoille. | Kaavamääräyksiin lisätään seuraava yleismääräys koskien arkeologista kulttuuriperintöä: <i>”Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuslupahakemus tulee toimittaa lausunnoille alueelliselle vastuumuseolle. Museo arvioi lupakohtaisesti maastotarkastustarpeen luvan kohteena olevalle kiinteistölle/rakennuspaikalle ja suorittaa arvioinnit ja mahdolliset maastokatselukset virkatyönään.”</i> |

3.4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saadusta palautteesta koottu vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Palaute koski kaavan rakentamisen ohjaukseen liittyviä yleismääräyksiä ja kaavaselostuksen täydennystarpeita. Palautteen pohjalta yleismääräyksiä muotoiltiin uudestaan, ja kaavaselostukseen tehtiin täydennyksiä.

3.4.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana saadusta palautteesta koottu vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia eikä ehdotuksesta ilmennyt viranomaislausunnoissa huomautettavaa. Ehdotusaineistossa ilmeni kuitenkin tarve vähäiselle tekniselle korjaukselle kerroslukua koskevan määräyksen saattamiseksi yhdenmukaiseksi Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksen kanssa. Teknisenä korjauksena ehdotusvaiheen aineistoon korjattiin loma-asuntojen korttelialueen (RA) rakennusten kerroslukua koskevaa määrääystä muotoon:

"Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen sekä sauna- ja talousrakennukset. Loma-asuntorakennuksen kerrosluku voi olla ½rI, I tai Iu½ maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään 1-kerroksisia."

3.5 Ranta-asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavasta ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

3.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan tavoitteellinen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on tämän selostuksen liitteenä.

4. KUVAAUS

4.1 Ranta-asemakaavan rakenne ja mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rakennusoikeuden nosto 120 kerrosneliömetristä 200 kerrosneliometriin. Erillisten rakennusten enimmäismäärää nostetaan kolmesta neljään. Rakennusalojen rajat on määritetty tonttikohtaisesti siten, että ne ovat vähintään 4 metriä rakennuspaikan rajasta. Rannan puolella etäisyys on suurempi.

Kaavamuuotukseen osallistuvien kiinteistöjen kokonaisrakennusoikeus nousee 1560 kerrosneliömetristä 2600:aan. Alla taulukossa on esitetty se, kuinka paljon kiinteistöillä on rakentamista nykyisellään ja kuinka paljon kaavamuuotus mahdollistaa lisärakentamista kiinteistölle kerrosneliömetreissä (tiedot: Lahden kaupunki/rakennusvalvonta).

| Kiinteistötunnus | Rakennuspaikan pinta-ala (m ²) | Käytetty rakennusoikeus (k-m ²) | Kaavan mahdollistama lisärakentaminen (k-m ²) |
|------------------|--|---|---|
| 532-401-1-293 | 4666 | 120 | 80 |
| 532-401-13-331 | 5776 | 119 | 81 |
| 532-401-1-295 | 5095 | 120 | 80 |
| 532-401-1-349 | 4593 | 86 | 114 |
| 532-401-1-311 | 4966 | 136 | 64 |
| 532-401-1-314 | 4064 | 106 | 94 |
| 532-401-1-313 | 3722 | 127 | 73 |
| 532-401-1-315 | 3086 | 25 | 175 |
| 532-401-1-292 | 6704 | 87 | 113 |
| 532-401-1-340 | 4308 | 129 | 71 |
| 532-401-1-290 | 3278 | 0 | 200 |
| 532-401-1-291 | 3340 | 35 | 165 |

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen sekä sauna- ja talousrakennukset. Loma-asuntorakennuksen kerrosluku voi olla $\frac{1}{2}rI$, I tai $Iu\frac{1}{2}$ maasto-olosuhteet ja ympäristö huomioiden. Sauna- ja talousrakennukset saavat olla erikseen toteutettuna enintään 1-kerroksisia. Yksittäisen rakennusten enimmäiskoko on määrätty kaavassa:

- loma-asunto 150 k-m²,
- erillinen talousrakennus 30 k-m² ja
- sauna 25 k-m².

Korttelin 2 tontin 1 rakennusaloja on tarkistettu vastaamaan toteutunutta tilannetta. Rakennusala on siirretty kauemmas rantaviivasta ja saunalle on osoitettu oma erillinen rakennusala mukailen olemassa olevaa rakennusta. Muutoin rakennuspaikkojen rajat ja rakennusalat säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

4.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot- ja määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Alla on käsitelty vaikutukset, joita kaavamuutos voi mahdollisesti aiheuttaa.

5.1 Vaikutus liikenteeseen

Kaavan mahdollistama rakennusoikeuden muutos ei aiheuta vaikutuksia liikenteeseen tai ne ovat vähäisiä.

5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeuden nosto mahdollistaisi kaavamuutosalueella laskennallisesti 62–200 m² lisärakentamisen / rakennuspaikka nykyisiin rakennuspaikoille rakennettuihin määrisiin verrattuna. Lisärakentaminen tai korvaava rakentaminen voi sijoittua rakennusaloille kaava-alueen eri tonteilla eri tavoilla. Rakennusten sijoittumisella rakennusalueella on merkitystä maisemavaikutuksen suuruuteen. Tasaisemmilla tonteilla, lähempänä rantaa sijaitsevien nykyisten rakennusten laajennukset, saattaisivat erottua vesistölle hieman enemmän kuin nykyiset kerrosalaltaan pienemmät mökit ja saunat tai muut rakennukset.

Rakennusoikeuden nostaminen aiheuttaisi lähiympäristöön maisemallisia vaikutuksia alueilla, joissa rantapuusto olisi poistettu määräysten vastaisesti rakennusten ja rannan välistä tai rantapuustoa ei ole. Rannan puustoa on kaavamuutosalueella säilytetty riittävänä suojapuustona lähes kaikilla rakennuspaikoilla. Rakennusoikeuden nostosta mahdollisesti aiheutuvia maisemallisia vaikutuksia ehkäisee ja lieventää tehokkaasti määräys, jonka mukaan rakentamisen tulee sopeutua maastoon sekä suojapuuston säilyttämisen ja lisäämisen vaatimus rakennusten ja rannan väliin.

Lapakiston retkeilyalueeseen kuuluva polkureitti sijoittuu vastapäätä suunnittelualueen eteläosan rakennuspaikkoja, ja kaavamuutoksen mahdollisesti aiheuttamat maiseman muutokset ovat

helpoimmin retkeilijöiden havaittavissa kyseisen rantapolun suunnasta järvelle katseltaessa. Suunnittelualueen maisemallinen vaikutus retkeilyalueen kokonaisuuteen on pieni.

Todennäköisesti lomarakennuskanta tulee uusiutumaan pitkän ajan kuluessa ja lyhyellä aikajänteellä rakennusoikeutta tullaan hyödyntämään pääasiassa talousrakennuksissa. Kaavamääräyksiä noudattaessa lisärakentamisen vaikutukset ovat vähäisiä.

Kaavamuutoksen luonnoksessa on korttelin 2 rakennuspaikan 1 rakennusala hieman pienennetty rannan suunnasta ja saunalle on osoitettu erillinen rakennusala, koska nykyinen sauna on rakennettu muihin rakennuspaikkoihin verrattuna lähemmäs rantaa. Rakennusalan muutoksen myötä on pyritty ehkäisemään mahdollisia maisemavaikutuksia.

Suunnittelualueen lisäksi on arvioitu maisemavaikutuksia myös muilla voimassa olevan rantakaavan rantarakennuspaikoilla Kalliojärvellä, Särkijärvellä ja Luhtlammilla (Kuva 2-14) karttatarkasteluun ja maastokäyntiin perustuen (11.11.2021). Särkijärvi ja Luhtlammi ovat ympäristön maaston muodoiltaan pääosin loivempia kuin Kalliojärven Ahtialanhaara. Rantarakennuspaikat on osoitettu pääosin ryhmiin ja sekä Särkijärvellä että Luhtlammilla on rakennuspaikkojen välissä vapaata rantaviivaa. Särkijärven rantamaisema on Kalliojärveä ja Luhtlammia rakennetumpi, sillä sen länsiosassa on myös muun kaava-alueen rakentamista. Särkijärven ja Luhtlammin osalta rakennusoikeuden kasvattamisen Kalliojärven muutoksen mukaiseksi vaikutukset maisemaan tulisivat olemaan yhtä lieviä tai lievempiä kuin Kalliojärven Ahtialanhaaran alueella, koska loivapiirteisemmät rakennuspaikat tarvitsevat vähemmän muokkausta rakentamisen vuoksi. Luhtlammi on pienikokoinen eikä rakennuspaikkojen vastarannalla ole muita rakennuspaikkoja tai virkistysreittejä.



Kuva 5-1 Näkymä Särkijärven eteläisen rantatontin vierestä kohti järveä.



Kuva 5-2 Näkymä Luhtlammin rannalta, jossa rantatonteilla on tiheä suoja puusto.

5.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriperintöön. Kaavamuutoksella ei myöskään arvioida olevan vaikutuksia arkeologisiin arvoihin. Kaavassa on annettu arkeologista kulttuuriperintöä koskien seuraava yleismääräys: *”Ennen rakennushankkeen aloittamista tulee suunnitelmista ilmoittaa hankekohtaisesti alueelliselle vastuumuseolle. Museo arvioi hankekohtaisesti maastotarkastustarpeen arkeologisten kohteiden osalta kyseessä olevalle kiinteistölle/rakennuspaikalle, ja suorittaa arvioinnit ja mahdolliset maastokatselut virkатыönään.”*

5.4 Vaikutukset vesistöön ja vesitalouteen

Kalliojärvi on kirkasvetinen, niukkaravintainen järvi, johon ei arvioida kohdistuvan merkittäviä vaikutuksia. Alueen vesihuollon osalta noudatetaan haja-asutusalueiden jätevesiasetusta sekä kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä, joiden avulla varmistetaan, ettei järveen kohdistu kuormitusta loma-asuntojen jätevesistä. Lähettyvillä ei ole pohjavesialueita, joihin voisi kohdistua vaikutuksia.

5.5 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu huomionarvoisia luontoarvoja. Koska muutos koskee jo valmiiksi rakennettua aluetta, rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden tarkastamisella ei arvioida olevan heikentävää vaikutusta alueen luontoarvoihin tai läheisiin suojelualueisiin. Lisärakentamisen vaikutus vesistöön kohdistuvaan kuormitukseen arvioidaan pieneksi. Rakentamisen ohella uusittaisiin osittain myös jätevesijärjestelmiä, jolloin lisärakentamisesta ei syntyisi lisäkuormitusta vesistöön lähtötilanteeseen nähden.

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden tarkistaminen ja nostaminen 200 k-m²:iin ei heikennä tai vaaranna ympäröivän rakentamattoman alueen luonnonarvoja. Kaavamuutoksen ulkopuolisille alueille jää runsaasti vapaa-alueita, jotka sisältävät samankaltaisia ympäristöjä. Kaavamuutosalue koostuu pääsääntöisesti jo rakentuneista rakennuspaikoista, vain korttelin 1 rakennuspaikka 4 on toistaiseksi rakentamaton. Kaavamuutos on näin ollen olemassa olevien rakennuspaikkojen lukumäärän osalta nykytilanteen toteava, eikä kaavamuutoksella muodosteta

uusia rakennuspaikkoja. Alueellista muutosta elinympäristöjen määrässä ei siis tapahdu, eikä heikentäviä vaikutuksia synny. Enimmäisrakennusoikeuden (200 k-m²) osoittamisen lisäksi rakennusten enimmäiskokoja on rajattu niin, että loma-asunto saa olla kooltaan korkeintaan 150 k-m², erilliset talusrakennukset 30 k-m² ja sauna 25 k-m². Ympäröivien vapaa-alueiden lisäksi myös jokaiselle rakennuspaikalle jää rakentamattomia rakennuspaikan osia. Kaavamuutoksella on näin ollen vain vähäisiä vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.5.1 Vaikutukset luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin

Lajitietokeskuksen ylläpitämästä Laji.fi-palvelusta haettujen havaintotietojen perusteella kaavamuutosalueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu havaintoja luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista. Metsävarakeskuksen metsävaratietojen ja ilmakuvatarkastelun perusteella alueelle ei sijoitu liito-oravan elinympäristöiksi sopivia iäkkäitä kuusi- ja sekametsiä, vaan puusto koostuu valtaosin metsätaloustoimenpitein käsitellystä, ikäjakaumaltaan yksipuolisesta mäntykankaasta. Aluetta ei voida pitää siis liito-oravan kannalta merkityksellisenä. Ahtialanhaaran karut, avoimet rannat puolestaan eivät sovellu viitasammakoiden lisääntymispaikoiksi, eikä alueelle sijoitu karttatarkastelun perusteella viitasammakoiden lisääntymispaikoiksi soveltuvia ojia, kosteikkoja tai muita pienvesistöjä. Mikäli kaavamuutosalueille tai niiden lähistöihin kuitenkin sijoittuisi tällaisia kohteita, lisärakentamisesta syntyvä kuormitus on korkeintaan pientä, ja siitä syntyy viitasammakoiden mahdollisille lisääntymisympäristöille korkeintaan vähäisiä heikentäviä vaikutuksia. Kaavamuutoksen mahdollistamasta lisärakentamisesta ei synny myöskään heikentäviä vaikutuksia mahdollisiin lepakoiden elinympäristöihin, ja alueella säilyy mahdollisen lisärakentamisen jälkeenkin runsaasti samanlaisia, lepakoiden saalistusympäristöiksi sopivia ympäristöjä. Kaavamuutoksella voidaan kokonaisuuden kannalta katsoa olevan vain vähäisiä vaikutuksia direktiivilajeille soveltuviin elinympäristöihin.

5.6 Vaikutukset suhteessa ylempiin kaavatasoihin

Kaava noudattaa periaateratkaisultaan voimassa olevaa osayleiskaavaa, jonka laatimisessa on noudatettu seuraavia suunnitteluperiaatteita:

- Rakentamisen sijoittaminen keskitetysti, vapaa-alueiden säästämiseksi.
- Virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä eläimistön elinmahdollisuudet on turvattu suunnitteluratkaisulla.
- Rantarakennusoikeus on määritelty tasapuolisesti: rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu mitoituslaskelmiin.
- Vesistöjen kuormitus on pyritty minimoimaan.

Koska suunnitteluratkaisuun ei tehdä merkittäviä muutoksia, voidaan katsoa, että ranta- asemakaavalla osoitettava ratkaisu täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §).

Ranta- asemakaava poikkeaa voimassa olevasta osayleiskaavasta rakennuspaikan kerrosalan määrittävän määräyksen osalta. Vaikutukset kerrosalan kasvamisesta on arvioitu suunnittelualueen osalta aiemmissa luvuissa.

Laadittava ranta- asemakaava ei edellytä osayleiskaavan muuttamista. Ranta- asemakaavassa voidaan toteuttaa osayleiskaavan tavoitteet, ja maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset voidaan ottaa huomioon. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää turvallinen ja terveellinen elinympäristö luonnonarvot huomioiden. Ranta- asemakaavan muutos ei heikennä mahdollisuutta toteuttaa maakuntakaavan tai yleiskaavan tavoitteita.

Lahden kaupungin uusi yleiskaava (Y-203) tulee korvaamaan voimassa olevan osayleiskaavan alueella.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 21.10.2022



Henna Leppänen
projektipäällikkö/Ramboll



Niko Mäkinen
suunnittelija

8. SEURANTALOMAKE

Seurantalomake on kaavaselostuksen liitteenä.