

## R31 KALLIOJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS LAHDEN KAUPUNKI

Projekti **Kalliojärven ranta-asemakaavan muutos**  
Projekti nro **1510065048**  
Asiakirjatyyppi **Vastineraportti, luonnosvaihe**  
Päivämäärä **17.6.2022**  
Laatija **Henna Leppänen, Niko Mäkinen**

### SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>Lausunnot</b>	<b>1</b>
1.1	Päijät-Hämeen liitto, 13.4.2022	1
1.2	Lahden kaupungin rakennusvalvonta, 14.4.2022	1
1.3	Lahti Energia Sähköverkko Oy, 19.4.2022	2
1.4	Lahden museot, 20.4.2022	2
1.5	Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 26.4.2022	3

### 1. Lausunnot

#### 1.1 Päijät-Hämeen liitto, 13.4.2022

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa ranta-asemakaavanmuutoksen luonnoksesta R31, Seesta, Kalliojärven Ahtialanhaara.

#### Vastine:

Merkitään tiedoksi.

#### 1.2 Lahden kaupungin rakennusvalvonta, 14.4.2022

Rakennusvalvonnan lausuntoon seuraavat ehdotukset:

Määräys: ~~Rakennusten tulee olla harjakattoisia.~~ **Rakennukset voivat olla harja- tai pulpettikattoisia.** Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa rakennuspaikalta poistaa. **Maisemallisesti merkittäviä puita suositellaan säästettäväksi.**

~~Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennuslupahakemus tulee toimittaa lausunnoille alueelliselle vastuumuseolle.~~ Ennen **uuden loma-asunnon** rakennusluvan myöntämistä rakennuslupahakemus tulee toimittaa lausunnoille alueelliselle vastuumuseolle.

Ilman näitä muutoksia luvan hakeminen [rakennusvalvonnalta] vaikeutuu ja teettää käytännössä runsaasti ylimääräistä työtä, joka lisää byrokratiaa. Rakennuspaikat ovat jo valmiiksi rakennettuja lukuun ottamatta yhtä paikkaa, eikä rakennusvalvonnan mielestä jatkorakentaminen merkittävästi muuta jo olemassa olevaa tilannetta.

#### Vastine:

Lahden kaupungin rakennusvalvonnan ja alueellisen vastuumuseon kanssa on käyty keskustelu yleismääräysten muotoilusta ja sisällöstä. Muutetaan yleisiä kaavamääräyksiä seuraavalla tavalla:

*”Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua sijoittelultaan, malliltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään luonnonmaisemaan ja maastoon.*

*Rakennukset voivat olla harja- tai pulpettikattoisia, ja julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa puuta. Julkisivujen ja vesikattojen sekä savupiippujen tulee olla väriykseltään tummasävyisiä ja maaston väreihin sopeutuvia.*

*Ranta-asetemakaava-alueella ei saa ilman lupaa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä (MRL 128 §). Rakennuspaikkojen luonnonmukaista rantaviivaa tai maastonmuotoja ei saa muuttaa tai siirtää louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Rakennusten ja rannan väliin tulee jättää tai istuttaa suojaava puusto.*

*Alueen vesihuollon osalta noudatetaan haja-asutusalueiden jätevesiasetusta sekä kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.*

*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 maastokatselmukset virkatyönään.”*

Maisemallisesti merkittävistä puista ei anneta erillistä määräystä, koska asiasta päätetään maisematyöluvassa.

### **1.3 Lahti Energia Sähköverkko Oy, 19.4.2022**

Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa.

**Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

### **1.4 Lahden museot, 20.4.2022**

Ramboll Oy on laatimassa kiinteistönomistajien toimeksiannosta ranta-asetemakaavan muutosta Seestan kaupunginosan alueelle. Suunnitelma-alue sijaitsee Kalliojärven pohjoisosassa, Ahtialanhaaran alueella. Se käsittää 13 kiinteistöä ja on laajuudeltaan n. 5,8 ha. Hankkeen pyrkimyksenä on muuttaa ranta-asetemakaavan rakennusoikeus vastaamaan rakennusjärjestystä nykykäytännönmukaiseksi lisäämällä rakennusoikeutta sekä rakennusten enimmäislukumäärää.

Pyydettyinä lausuntonaan Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää asiakohdan hankkeesta seuraavaa.

Viitaten 18.11.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamaansa lausuntoon, on museon edellyttämät seikat huomioitu riittävästi luonnosvaiheen aineistossa. Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Vastine:**

Merkitään tiedoksi. Lahden kaupungin rakennusvalvonnan ja alueellisen vastuumuseon kanssa on käyty keskustelu yleismääräysten muotoilusta ja sisällöstä. Ehdotusvaiheessa arkeologisia kohteita koskevaa määräystä on muutettu seuraavaan muotoon; ” *Ennen rakennushankkeen aloittamista tulee suunnitelmista ilmoittaa hankekohtaisesti alueelliselle vastuumuseolle. Museon arvioi hankekohtaisesti maastotarkastustarpeen arkeologisten kohteiden osalta kyseessä olevalle kiinteistölle/rakennuspaikalle, ja suorittaa arvioinnit ja mahdolliset maastokatselmut virkatyönään.*” Muutos ei vaikuta museon tavoitteiden täyttymiseen kaavaratkaisun osalta.

## **1.5 Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 26.4.2022**

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole ollut tarpeen järjestää, mutta kaavan sisällöstä on keskusteltu 21.9.2021 Lahden kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kaavaneuvottelussa. Rakennetun ympäristön kuvaus, selvitys vesihuollon järjestämisestä ja kuvaus vesistön tilasta on kaavaselostuksessa esitetty riittävällä tavalla. Suunnittelualueen luonnon ominaispiirteistä on kaavaselostuksessa esitetty lyhyt kuvaus. Ennakkotietojen perusteella nykyisten rakennuspaikkojen yhteyteen sijoittuvilla maankäytön muutosalueilla ei sijaitse erityisiä luontotai suojeluarvoja. ELY-keskus kuitenkin esittää, 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.

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja maisemaan on arvioitu erillisessä maisemaselvityksessä, jota on tarkennettu myös kiinteistökohtaisella selvityksellä. Maisemavaikutuksia pyritään vähentämään kaavan yleismääräyksellä, jonka mukaan rakentamisen tulee sopeutua maastoon sekä suojapuuston säilyttämisen ja lisäämisen vaatimuksella rakennusten ja rannan väliin. Suunnittelualueen lisäksi samankaltaisen kaavamuutoksen mahdollistamia maisemavaikutuksia on arvioitu myös muilla voimassa olevan ranta-asemakaavan rantarakennuspaikoilla Kalliojärvellä, Särkijärvellä ja Luhtlammilla. Särkijärven ja Luhtlammin osalta rakennusoikeuden kasvattamisen Kalliojärven muutoksen mukaisesti vaikutukset maisemaan arvioidaan olemaan yhtä lieviä tai lievempiä kuin Kalliojärven Ahtialanhaaran alueella. Tätä perustellaan mm. rakennuspaikkojen loivemmilla maaston muodoilla, jotka vaatisivat todennäköisesti vähemmän maaston muokkausta. Kalliojärven tapaan myös Särkijärvellä ja Luhtlammilla rantarakennuspaikat on osoitettu pääosin ryhmiin ja rakennuspaikkojen välissä on vapaata rantaviivaa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä on riittävällä tavalla selvitetty, että vastaavanlainen kaavamuutos on mahdollinen myös muille ranta-asemakaavan rakennuspaikoille.

**Vastine:**

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Suunnittelualue koostuu pääosin voimassa olevan ranta-asemakaavan jo rakentuneista rakennuspaikoista, vain korttelin 1 rakennuspaikka 4 on rakentamaton. Kaavamuutos on näin ollen olemassa olevien rakennuspaikkojen lukumäärän osalta nykytilanteen toteava, eikä kaavamuutoksella muodosteta uusia rakennuspaikkoja. Myös rakennuspaikkojen rakennusalat pysyvät kaavamuutoksen myötä samana.

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden tarkastaminen ei heikennä tai vaaranna ympäröivän rakentamattoman alueen luonnonarvoja. Kaavaselostusta varten tarkasteltujen lähtötietojen (Laji.fi -aineisto, maastokäynnin valokuvat, Metsäkeskuksen metsävaratiedot) perusteella kaavamuutosalueelle ei sijoitu liito-oravan elinympäristöiksi sopivia iäkkäitä kuusimetsiä. Puusto koostuu valtaosin metsätaloustoimenpitein käsitellyistä, ikäjakaumaltaan yksipuolisista mäntykankaista. Ahtialanhaaran karut, avoimet rannat eivät sovellu viitasammakoiden lisääntymispaikoiksi. Mikäli pihapiirien lähistöön sijoittuu viitasammakoiden lisääntymispaikoiksi soveltuvia ojia tai muita pienvesistöjä, lisärakentamisesta syntyvä kuormitus vesistöön on korkeintaan pieni. Kaavamuutos kohdistuu jo rakennetuille alueille pihapiireihin, eikä lisärakentamisesta synny heikennyksiä mahdollisiin lepakoiden elinympäristöihin. Selostusta täydennetään näiltä osin lähtöaineiston perusteella tehtävällä tarkastelulla.

Muutoin merkitään tiedoksi.