

VASTINE LUONNOKSESTA JÄTETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEESEEN

Ranta-asemakaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 25.8.–1.10.2021 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausuntojen ja esitetyn mielipiteen johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannanottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 LAUSUNNOT

1.1 Hämeen ELY-keskus

Lausunto

- Yleiskaavan mukainen uusi loma-asunnon rakennuspaikka on tarkoitus siirtää n. 30-40 m itään aurinkoisuuden ja rannankäytettävyyden kannalta paremmalle alueelle. Rakennuspaikan rakennusoikeus, rakentamisen etäisyysvaatimus rannasta ja rakentamattoman rannan osuus säilytetään voimassa olevan Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan mukaisina.
- Kaavan luontoselvityksen ja olemassa olevan aineiston mukaan kaavaluonnoksen mukaisella alueella ei ole erityisiä suojeltavia luontoarvoja.
- Kaavaluonnoksessa on määrätty M-alueen rantapuuston hoidosta siten, ettei maisemakuva muutu, ja samoin RA-alueen rakentamattoman osan puuston ominaispiirteiden ja maiseman luonteen säilyttämisestä. Varttuneen ja varttuvan puuston säilyminen on olennaista maiseman suojelun kannalta. M-alueeksi muuttuvan täyttömaan maisemoituminen rantapuustolla on toivottavaa. Laituri tulee siirtymään uuden rakennuspaikan yhteyteen.
- Kaavaluonnoksen mukainen RA-alue on rantapuuston takana puustoltaan vähempiarvoista ja ihmisen muokkaamaa aluetta ja soveltuu sikäli rakennuspaikaksi yleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa paremmin.
- Rantarakentamiselle MRL:ssa esitetyt sisältövaatimukset ja mitoitus perustuva maanomistajien tasa-kohtainen kohtelu toteutuvat. Alueen, jolta rakennusoikeus siirretään, tulee säilyä rakentamattomana ja korvata uuden rakennuspaikan myötä vähenevä vapaan rannan osuus.

Vastine

- Lausunnossa ei ole esitetty huomautettavaa eikä lausunto anna aihetta luonnoksen muuttamiseen.

1.2 Päijät-Hämeen liitto

Lausunto

- Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa ranta-asemakaavasta.

1.3 Tekninen lautakunta

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

1.4 Ympäristölautakunta

Lausunto

- Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu uusi loma-asunnon rakennuspaikka (RA). Muu osa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnitellulla kaavalla haetaan osoitetun loma-asunnon rakennuspaikan siirtämistä.
- Alueella havaittujen uhanalaisiksi ja vaarantuneiksi lajeiksi luokiteltujen lintujen suojelemiseksi kaavamääräyksissä tulee kieltää puiden kaataminen pesintäaikaan 1.4.-31.7. muusta kuin pakottavasta syystä.
- Kaavamääräyksen mukaan jätevesistä ei saa aiheutua haittaa tai vaaraa pohjavedelle tai järven vedelle. Määräystä voisi tarkentaa Asikkalan ympäristönsuojelumääräysten etäisyysvaatimuksilla. Lisäksi on syytä mainita, että talousjätevesien imeytys-/purkupaikan tulee sijaita talousvedenottamon alapuolella.
- Jätehuollon osalta kaavamääräykseen tulisi lisätä velvoite kiinteistökohtaisen jätehuollon järjestämisestä jätelain ja alueellisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

- Rantayleiskaavan mukainen emätilamitoitus ei muutu ja rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen.

Vastine

- Metsänhakkuun rajoittaminen tiettynä vuodenaikana on valtakunnallinen linjakysymys. Alueen kaavaratkaisu ja alueen luonnonolot eivät aiheuta tarvetta rajoittaa metsänhakkuuta esiteyllä tavalla.
- Kaavamääräyksiä ei ole tarkoituksenmukaista kuormittaa Asikkalan ympäristönsuojelumääräyksillä, joiden noudattamiseen kaavan vesi- ja jätehuoltoa koskeva kaavamääräys muutoinkin jo velvoittaa.
- Kaavamääräyksiä ei ole tarkoituksenmukaista kuormittaa jätelainsäädäntöä koskevilla määräyksillä, koska säädöksi pitää noudattaa ilman kaavan määräyksiä.
- Lausunto ei anna aiheutta luonnoksen muuttamiseen.

1.5 Päijätsote

Lausunto

- Terveystieteiden näkökulmasta yleisissä kaavamääräyksissä tulisi velvoittaa kiinteistönomistajaa tutkituttamaan talusveden laatu rakennuslupamenettelyn yhteydessä ennen rakennusten käyttöönottoa.
- Kaavamääräyksissä ja -selostuksessa tulisi ottaa kantaa rakennettavilla alueilla syntyvien hulevesien käsittelyyn, viivytukseen ja johtamiseen. Ranta-alueilla hulevesiä ei tulisi johtaa suoraan vesistöön.
- Kaava-alue sijoittuu radonhaitta alueelle, jonka takia yleisissä kaavamääräyksissä tulisi velvoittaa varautumaan radonin torjuntaan uudis- ja korjausrakentamisessa.

Vastine

- Loma-asutusta koskeva käyttötarkoitus ei aiheuta perustetta määrätä talusveden tutkimusveloitteesta.
- Hulevedet ovat puhtaita sade- tai sulamisvesiä, joiden käsittelyyn ei ole tarvetta. Vesien johtaminen Päijänteen tapaiseen suureen vesistöön ei aiheuta vesien viivytystarvetta.
- Kunnan rakennusjärjestyksen 21 § säätelee maaperän radonpitoisuuden huomioon otosta. Vastaavaa määräystä ei siten tarvita kaavaan.

1.6 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Lausunto

- Museolla ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

1.7 Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

2. MIELIPITEET

2.1 Mieli-pide 1

Mieli-pide

- Mieli-pide on yksityiskohtainen, jonka keskeinen sisältö esitetään seuraavassa tiivistetysti.
- Kiinteistön Hyökynmaa 16-413-4-120 omistaja on jo käyttänyt oikeusvaikutteisen Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan osoittaman yhden uuden omarantaisen loma-asunnon rakennuspaikan mukaisen rakennusoikeuden, jolloin ranta-asemakaavassa esitetty tarkoitus/tavoite ei ole mahdollista.
- Kiinteistöstä Hyökynmaa 16-413-4-120 on 26.2.2015 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa muodostettu omarantainen loma-asuntokiinteistö Velhoranta 16-413-4-130.
- Kiinteistön Hyökynmaa omistaja on rakentanut kiinteistölleen jo kaksi erillistä 87 m²:n loma-asuntoa yleiskaavan M-alueelle, joista toinen on 100 m:n rantavyöhykkeen sisällä.
- Rakentamattoman rannan osuutta pyritään ranta-asemakaavassa edelleen vähentämään, mikä ei ole yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaista.
- Kaavaselostuksessa ja OAS:ssa on lukuisia kirjoitusvirheitä ja epätasällisiä ilmauksia, jotka tulee korjata.
- Alueelle ajettujen Kalkkisten kanavan ruoppausmassojen ajankohtaa olisi perusteltua täsmentää.
- Rantaviivan tuntumassa tapahtuneita muokkauksia olisi perusteltua kuvata.

- Rakennetun ympäristön osalta selvitys on varsin puutteellinen, sillä aineistossa ei kerrota suunnittelualueen lähiympäristön toteutuneesta rakentamisesta.

Vastine

- Ranta-asetakaavan mitoitus nojautuu selkeästi Päijänteen ranta-alueiden yleiskaavaan. Yleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan vähäinen siirtäminen ei muuta yleiskaavan mitoitusta ja tarkoitusta.
- Myös ympäristölautakunta ja ELY-keskus ovat lausunnoissaan todenneet, että ranta-asetakaava nojautuu yleiskaavaan.
- Kaava ei vaikuta yleiskaavan emätilaperusteiseen mitoitukseen, koska rakennuspaikkojen lukumäärässä ei tapahdu muutosta.
- Rakennuspaikan siirrolla ei ole vaikutusta vapaan rannan määrään.
- Mielipiteessä esille tuodut kaavaselostuksen epätäsmällisyydet ja virheet on tarpeen korjata.
- Alueen olosuhteet eivät edellytä ympäristössä tapahtuneen rakentamisen tarkempaa selvittämistä.
- Mielipiteessä esitetty vaatimus poistaa yleiskaavan mukainen rantarakennuspaikka loukkaa maanomistajan oikeusturvaa.
- Kaavaselostusta täydennetään tarpeellisilta osin mielipiteessä esitettyjen näkökohtien perusteella.
- Kaavan sisältöä ei ole tarpeen muuttaa.

Helsinki 23.5.2023

TERRAPRPO OY

Tapio Toropainen
dipl. ins.