

## Liite 3

**ASIKKALA / HIETARANNAN RANTA-ASEMAKAAVA  
VASTINE EHDOTUSTA KOSKEVIIN LAUSUNTOIHIN**

Ranta-asemakaavaehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 18.3. – 17.4.2024 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot. Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausuntoihin esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannanottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

**1 LAUSUNNOT****1.1 Hämeen ELY-keskus****1.11 Mitoitus**

## Lausunto

- ELY-keskus toistaa aiemmin esittämänsä kannan, että rannassa oleva saunarakennus muodostaa yhdessä siihen liittyvän asuinpihiirin kanssa yhden rantarakennuspaikan. Tämä tulisi tuoda esiin sen lisäksi, että toinen AO-rakennuspaikoista on ilmeisimmin rantaan tukeutuva ja rantaa yksityiseen käyttöön varaava.
- Vapaan rantaviivan supistumista voidaan näin ollen pitää todennäköisenä. Kaavaselostuksesta tulisi käydä ilmi, kuinka ranta-asemakaavan mukainen, maanomistajien tasavertaisen kohtelun turvaava mitoitustarkastelu mahdollistaa esitetyt rakennuspaikat.

## Vastine

- Tilan 1-26 rakennuspaikkaa (AO) on siirretty voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden 20 m kauemmaksi rannasta. Etäisyys rannasta on n. 80 m. Tilan M-alueella (kaavamuutosalueen ulkopuolella) sijaitseva sauna on voimassa olevan kaavan mukainen. Rantamitoitus ei muutu voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden vaan päinvastoin kevenee sen seurauksena, että rakennuspaikka siirretään kauemmaksi rannasta ja AP-varaus muutetaan AO-alueeksi. AP-varaus haja-astusalueen rannalla on poikkeuksellinen ja sallii esim. usean asunnon rivitalon rakentamisen. Siihenkin nähden voimassa olevan kaavan mitoitus kevenee.
- Tilan 1-162 rakennuspaikka (AO) muodostuu vanhan tilakeskuksen pihapiiristä (etäisyys rannasta 150 m), jota on laajennettu rannan suuntaan. Rakennuspaikan etäisyys rannasta on 75 m. Kysymyksessä ei ole rantarakennuspaikka. Ratkaisu ei kavenna rakentamatonta rantaa. Kaavan keskeisenä tavoitteena on säilyttää vaalimisen arvoinen vanha pihapiiri ja mahdollistaa nykyajan vaatimukset täyttävän asuinrakennuksen rakentaminen nykyisen pihapiirin tuntumaan. Vanha rakennuspaikka on perinteisen käytön perusteella tukeutunut rantaan siitä huolimatta, että ranta on ollut rakentamaton. Tästä on osoituksena mm. alueella sijainnut Ruotsalaisen matkustajalaivaliikennettä palvellut laituri (kohdan 2.141 taloudellinen kartta vuodelta 1942).
- Kaavaratkaisu ei muuta rantamitoitusta eikä lisää rakennuspaikkojen lukumäärää olemassa olevaan tilanteeseen nähden. Ratkaisu ei kavenna rakentamatonta rantaa. Kaava ei siten vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

**1.12 Ympärivuotisen asumisen suunnittelu ranta-asemakaavalla**

## Lausunto

- ELY-keskus korostaa uudelleen, että MRL 73 § mukaisesti ranta-asemakaava on tarkoitettu pääosin rannalla sijaitsevan loma-asumisen suunnitteluun. Nyt vireillä oleva ranta-asemakaava käsittää vain vakituista asumista.

#### Vastine

- Arvioitaessa lain sanamuodon (pääasiassa loma-asutuksen) tarkoitusta ja toteutumista, on perusteltua arvioida muutoksen sisältöä voimassa olevaan alkuperäiseen kaavaan nähden. Alkuperäisessä kaavassa (kaavaselostuksen kohta 2.23) suurin osa rakennuspaikoista on osoitettu loma-asuntokäyttöön ja kaavamuuotos koskee voimassa olevassa kaavassa asuinpientaloille (AP) osoitettua rakennuspaikka. Kaavamuuotos ei siten ole ristiriidassa MRL 73 §:n tarkoituksen kanssa.
- ELY-keskuksen tulkinta MRL 73 §:n tarkoituksesta (pääasiassa loma-asumisen suunnitteluun) merkitsee, ettei vähäisiä ranta-asemakaavan muutoksia voisi lainkaan tehdä silloin, kun käyttötarkoitus on ympärivuotinen asuminen. Tarpeelliset muutokset pitäisi siten hoitaa poikkeamisluvalla. ELY-keskuksen tulkinta ei ole sopusoinnussa oikeuskäytännön kanssa, joka osoittaa kaavoituksen ensisijaisuutta poikkeamislupamenettelyyn nähden.

### 1.13 Vanhan rakennuskannan vaaliminen

#### Lausunto

- ELY-keskus huomauttaa, että kaavoittajan vastineessa tuodaan esiin tilan 1:162 arvokas pihapiiri ja sen säilyttämistavoite. Samalla kaavamääräykseen on lisätty määräys, jonka mukaan ko. pihapiirin nykyinen päärakennus tulee muuttaa talousrakennukseksi tai se pitää purkaa. Tavoitteet ovat ristiriidassa keskenään eikä kaavan vaikutuksia kulttuuriympäristöön ole mahdollista arvioida.

#### Vastine

- Arvokkaan pihapiirin vaalimista koskeva tavoite ilmenee vastineen lisäksi myös kaavaselostuksen tavoitteista ja kaavan vaikutusten arvioinnista (kohta 5.2).
- Luonnosvaiheen vastineesta ilmenee, että rakennuksen purkamista koskeva ehto on lisätty ympäristölautakunnan esityksestä.
- Alueellisen vastuumuseon lausunnosta (kohta 1.62) ilmenee seuraavaa: Museo pitää myönteisenä, että ehdotettu kaavaratkaisu luo edellytykset alueen täydennysrakentamiselle siten, ettei rakentaminen edellytä vaalittavan rakennuskannan purkamista.
- Museon lausunnon perusteella AO-alueen kaavamääräys vielä tiukennetaan muotoon: *Rakennusten ulkonäköä koskevista merkittävistä muutoksista tai purkamisesta tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.*
- Vastineen mukaisen purkamista koskevan kaavamääräyksen täsmennyksen jälkeen kaava ei ole ristiriidassa sen tavoitteiden kanssa.

### 1.14 Luonto

#### Lausunto

- ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamansa palautteen siitä, että koska s-merkinnällä osoitetusta metsälehmusmetsästä ei ole tehty luonnonsuojelulain mukaista rajauspääöstä, on kohde syytä osoittaa mahdollisena luonnonsuojelulain mukaisena suojeltuna luontotyyppinä (64 §). Määräykseen on syytä päivittää uudistuneen luonnonsuojelulain pykäläviittaukset.
- ELY-keskus esittää uudelleen, että edellä mainittujen arvojen turvaamiseksi kaavassa osoitetaan tarve maisematyöllyluvalle.

#### Vastine

- s-merkintää koskeva luonnonsuojelulain pykäläviittaus (29 §) on tarpeen päivittää uudistuneen luonnonsuojelulain mukaiseksi (64 §).

- Maisematyölupaa koskeva määräys sisältyy jo ehdotuksena nähtävänä olleeseen AO alueen kaavamääräykseen: ”Alueella on voimassa MRL 128§:n mukainen toimenpiderajoitus.”

### **Päätösehdotus**

- Kaavamääräysten s-merkintään sisältyvä pykäläviittaus LSL 29 § korjataan muotoon LSL 64 §
- Lausunto ei anna aihetta muihin kaavaa koskeviin muutoksiin.

### **1.2 Päijät-Hämeen liitto**

Lausunto

- Liitolla ei ole lausuttavaa ehdotusvaiheen materiaalista.

### **1.3 Tekninen lautakunta**

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

### **1.4 Ympäristölautakunta**

Lausunto

- Ei huomautettavaa. Luonnosvaiheen kommentit on hyvin otettu huomioon ehdotusvaiheen asiakirjoissa.

### **1.5 Päijät-Sote**

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

### **1.6 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo**

#### **1.61 Arkeologinen kulttuuriperintö**

Lausunto

- Luonnosvaiheen lausunnossa esitetyt korjaukset on tehty museon edellyttämällä tavalla.
- Museo on suorittanut 15.4.2024 viranomaistyönä suunnittelualueen tarkastuksen.
- Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain suojaamista kiinteistä muinaisjäännöksistä tai muistakaan mahdollisesti suojelua edellyttävistä kohteista. Tiedot suoritetusta tarkastuksesta on lisättävä kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Museo huomauttaa kaavoittajaa, kuntaa ja maanomistajaa siitä, ettei maankäyttö- ja rakennuslain sekä muinaismuistolain edellyttämää selvitystä suunnittelualueen muinaisjäännöksistä teetetty hankkeen toimesta joko pyytämällä museota suorittamaan se virkatyönään (kuten museon luonnosvaiheen lausunnossa esitettiin) tai tilaamalla se alan konsultilta. Kyseinen toiminta on sekä piittaamatonta että moitittavaa.

Vastine

- Maanomistaja on lähettänyt luonnosvaiheen lausunnossa esitetyn pyynnön (14.10.2022) luonnosvaiheen lausunnossa ilmenevään osoitteeseen [museo@lahti.fi](mailto:museo@lahti.fi). Pynnön toimittaminen ilmenee myös kaavaehdotuksen selostukseen sisältyvästä vastineesta luonnosvaiheen palautteeseen.

- Esko Tikkala vastuumuseosta soitti kaavan laatijalle 11.4.2024 sen johdosta, että kaava-asiakirjoissa viitataan toimitettuun selvityspyyntöön, joka ei ole tullut perille. Tikkalan ilmoitti, että yleiseen sähköpostiosoitteeseen toimitetut viestit eivät useinkaan ohjautu oikealle taholle. [Sittemmin vastuumuseon osoitteeksi on muutettu [etunimi.sukunimi@lahti.fi](mailto:etunimi.sukunimi@lahti.fi), kun luonnosvaiheen lausunnossa osoite oli [museo@lahti.fi](mailto:museo@lahti.fi)].
- Tikkala lupasi saman tien hoitaa kysymyksessä olevan selvityksen ja näin myös tapahtui.
- Museon lausunnon tarkoittama pyyntö on toimitettu museon lausunnossa ilmenevään sähköpostiosoitteeseen. Se, että pyyntö ei ole ohjautunut oikealle taholle, ei osoita kaavan laatijan tai maanomistajan osalta piittaamatonta ja moitittavaa toimintaa vaan pikemminkin puutteita museon silloisessa osoitejärjestelmässä.
- Ranta-asemakaava on maanomistajan kaava (MRL 74 §). Maanomistaja vastaa kaava laatimisesta ja siihen liittyvistä selvityksistä ehdotusvaiheeseen asti. Kunta ei ole niistä vastuussa.

### Päätösehdotus

- Kaavaselostus ja OAS täydennetään laaditulla arkeologisella selvityksellä.
- Kaava selvityksiin lisäksi vastuumuseon 15.4.2024 suorittaman arkeologisen maastotarkastuksen raportti 17.4.2024.

### 1.62 Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

#### Lausunto

- Kaavahankkeen tavoitteeksi on todettu säilyttää kaava-alueella oleva vanha rakennuskanta. Museo pitää myönteisenä, että ehdotettu kaavaratkaisu luo edellytykset alueen täydennysrakentamiselle siten, ettei rakentaminen edellytä vaalittavan rakennuskannan purkamista.
- Luonnosvaiheen jälkeen kaavamääräyksiä on täydennetty kulttuuriympäristön osalta ja myös alueella oleva kulttuurivaikutteinen puusto ja maisema on huomioitu.
- Museo esittää *Erillispientalojen korttelialueeseen AO* kohdistuvaa kaavamääräystä täydennettäväksi seuraavasti: *Rakennusten ulkonäköä koskevista merkittävistä muutoksista tai purkamisesta tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.*

#### Vastine

- Rakennusten ulkonäköä koskevaan AO-alueen kaavamääräykseen on perusteltua lisätä sanat ”tai purkamisesta” siten kuin lausunnossa esitetään.

### Päätösehdotus

AO-alueen kaavamääräyksen viimeinen määräys korjataan muotoon:

- Rakennusten ulkonäköä koskevista merkittävistä muutoksista tai purkamisesta tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

### 1.7 Telia

#### Lausunto

- Teliällä ei ole infraa kyseisellä alueella. Näin ollen Teliällä ei ole lausuttavaa tästä kaavasta

Helsinki 2.5.2024

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ins.