

Anianketo

Ehdotusvaiheen palautteet

21.11.2024

RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.

Lahden museot

- 1) Kaavakartta. VP/sm-alue ei vastaa kiinteän muinaisjäännöksen aluerajausta vaan on sitä suurempi ja poikkeaa siitä. Muinaisjäännösalueen rajat on merkittävä kaavakartalle esim. pistekatkoviivalla ja siten, että ne vastaavat muinaisjäännösrekisterin rajausta.
- 2) Kaavamääräykset. VP/sm-alueen kaavamääräyksen loppua on tarkennettava joko a) poistamalla lause: Alueelle voi tehdä virkistyspolkuja siten, etteivät muinaismuistot vaarannu tai b) täydentämällä määräystä: Alueelle voi tehdä virkistyspolkuja siten, etteivät muinaismuistot vaarannu. Virkistyskäyttöön/polkuihin liittyvistä suunnitelmista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa ennen töiden aloittamista.

Vastine: Lisätään muinaisjäännösalueen rajat kaavakartalle pistekatkoviivalla muinaisjäännösrekisterin rajauksen mukaisesti, ja täydennetään VP/sm-alueen kaavamääräystä alueellisen vastuumuseon esittämällä tavalla.

VP/sm: Puistoalue, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueelle voi tehdä virkistyspolkuja siten, etteivät muinaismuistot vaarannu. Virkistyskäyttöön/polkuihin liittyvistä suunnitelmista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa ennen töiden aloittamista.

sm: Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) lausunto.

Lahden museot

Kaavaehdotuksessa vanha Sepän talo ja paja on osoitettu suojeltaviksi kohteiksi merkinnällä sr. Rakennuksia ei ole kaavaprosessissa inventoitu, eikä niiden suojeluarvoja ole tuotu kaavaselistuksessa esille. Suojelumerkintää koskevaa määräystä tulee tarkentaa siten, ettei se yksiselitteisesti salli rakennusten purkamista. Rakennusten pihapiiri on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Merkinnän määräys tulee kohdistaa rakennusten sijaista itse pihapiiriin ja sen arvojen säilyttämiseen liittyen tontin täydennysrakentamiseen.

Kaavaselistusta on täydennetty nykyisen rakennuskannan kuvauksen ja vaikutusten arvioinnin osalta. Kaavaselistukseen on lisätty viitteellisiä havainnekuvia uudisrakentamisen mittakaavasta ja massoitteista. Kaava-alueen länsiosaan suunniteltu tehokas rakentaminen tulee muuttamaan alueen maisemakuvaa peruuttamattomasti. Tämän vuoksi on tarpeen, että muutoksen havainnollistamiseksi tuotetaan vielä havainnekuva kerrostalorakentamisen vaikutuksista ihmisen mittakaavassa. Yleisissä määräyksissä 5 § mukaan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen taajamakuva. Museo esittää, että tämän tavoitteen tueksi alueelle laaditaan rakennustapaohjeet.

Museo kiinnittää huomionsa Puotitiellä, kiinteistöllä 16-401-5-9 sijaitseviin asuintaloon ja talousrakennukseen. Kaavaselistuksessa todetaan, ettei kunnan rakennusvalvonnan rekisterissä ei ole merkittyjä rakennuksia kiinteistölle. Lisäksi todetaan, että rakennukset olisivat purkukuntoisia. Kiinteistölle on osoitettu kaavamerkintä luo-1. Määräyksen mukaan kyseessä on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Museo huomauttaa, että rakennuksia ei ole mainittu valmisteluvaiheen aineistossa, joten museo ei ole voinut ottaa kantaa rakennusten mahdolliseen suojelumerkinnän tarpeeseen. Museo katsoo, että rakennuksia koskevissa luvanvaraisissa toimenpiteissä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen rakennusten suojelun ja dokumentoinnin tarpeen määrittämiseksi.

1) Muokataan suojeltavan rakennuksen (sr) kaavamääräystä seuraavasti:

”Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.”

Vanha Sepän talo on osoitettu kaavassa suojeltavana kohteena alueellisen vastuumuseon luonnosvaiheessa antaman lausunnon (30.1.2024, D/1820/12.03.02.03/2021) mukaisesti. Täydennetään kaavaselistukseen Sepän talon suojeluarvoja ja -perusteita vuonna 2017 tehdyn inventoinnin ja selvityksen (*Järvien ja harjun solmukohta – Vääksyn kulttuuriympäristöohjelma*) perusteella. Erillistä rakennusinventointia ei kaavahankkeessa ole tehty eikä sitä ole aikaisemmissa kaavaprosessin vaiheissa edellytetty.

2) Muokataan AO/s-merkinnän kaavamääräystä seuraavasti:

”Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevat rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään ja niiden kunnostuksessa tai täydennysrakentamisessa tulee pyrkiä säilyttävään peruskorjaukseen sekä pihapiirin arvojen säilyttämiseen. Täydennysrakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa pihapiirin ominaispiirteitä ja arvoja kunnioittaen.”

3) Lisätään kaavaselistukseen havainnekuva kerrostalorakentamisen vaikutuksista maantasolta tarkastellen.

4) Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita, vaan kaavamääräykset ohjaavat riittävästi rakentamisen sopeuttamista osaksi alueen taajamakuva.

5) Puotitien varressa metsittyneellä kiinteistöllä (16-401-5-9) sijaitsevat huonokuntoiset asuinrakennus ja talousrakennus osoitetaan kaavassa merkinnällä luo-1. Rakennusvalvontaviranomaiselle saatetaan tiedoksi, että rakennuksia koskevien luvanvaraisten toimenpiteiden osalta tulee ottaa yhteys alueelliseen vastuumuseoon.

Hämeen ELY

Maisema ja kulttuuriympäristö

Kaavalla on merkittäviä maisemallisia ja taajamakuullisia vaikutuksia. Asuinkerrostalojen kortteli alueen länsipäässä rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen Anianpellon rakennettuun kulttuuriympäristöön, joten ELY-keskus esittääkin kaava-aineistoa täydennettäväksi maisemavaikutuksia koskevalla havainnollistavalla aineistolla, joka tuo esiin erityisesti ko. kerrostalokorttelin maisemalliset vaikutukset maantasolta tarkastellen. Asemakaavaehdotuksessa nk. sepän pihapiiri on osoitettu suojeltavaksi. ELY-keskus huomauttaa, että suojelumääräysten tulee perustua riittävään tietoon rakennusten arvoista. Myös määräystä esitetään vielä tarkennettavaksi niin että se on mahdollisimman yksiselitteinen. ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavamääräyksessä edellytetään rakentamisen sopeutumista ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Tätä tavoitetta voisi tukea alussa mainittujen rakentamistapaohjeiden ja tarkempien kaavamääräysten avulla. Viheralueiden laatuun voisi kiinnittää vielä huomiota ja esimerkiksi harkita puurivien ja istutettavien alueen osien määräämistä myös muualle kuin Aniankedontien varteen.

- 1) Lisätään kaavaselostukseen havainnekuva kerrostalorakentamisen vaikutuksista maantasolta tarkastellen.
- 2) Vanha Sepän talo on osoitettu kaavassa suojeltavana kohteena alueellisen vastuumuseon luonnosvaiheessa antaman lausunnon (30.1.2024, D/1820/12.03.02.03/2021) mukaisesti. Erillistä rakennusinventointia ei kaavahankkeessa ole tehty eikä sitä ole aikaisemmissa kaavaprosessin vaiheissa edellytetty. Täydennetään kaavaselostukseen Sepän talon suojeluarvoja ja -perusteita vuonna 2017 tehdyn inventoinnin ja selvityksen (Järvien ja harjun solmukohta – Vääksyn kulttuuriympäristöohjelma) perusteella.

Muokataan suojeltavan rakennuksen (sr) kaavamääräystä seuraavasti:

”Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.”

- 3) Erillisiä rakentamistapaohjeita ei laadita, vaan kaavamääräykset ohjaavat riittävästi rakentamisen sopeuttamista osaksi alueen taajamakuua.

4) Viheralueiden laatu. Puurivit / istutettavat alueet.

Osoitetaanko esim. lisää istutettavia puita tai alueen osia?

Hämeen ELY

Luonto

Kaavaehdotus on täydentynyt lepakkoselvityksellä. Selvityksessä suunnittelualueelta on todettu todennäköinen lisääntymis- ja levähdyspaikkaa suunnittelualueen itäosasta pihapiirin talossa ja/tai piharakennuksessa, ja talo on osoitettu luo-1-merkinnällä. Piharakennus tulee huomioida vastaavalla merkinnällä. Kaavaselostuksessa on syytä arvioida, vaikuttaako saalistusalueeksi todetun III-luokan alueen maankäytön muutos todennäköiseen lisääntymis- ja levähdyspaikkaan. Tarvittaessa saalistusalue tulee huomioida kaavaratkaisussa.

Selvityksessä on tunnistettu lepakoille tärkeä II-luokan alue suunnittelualueen pohjoisosassa Anianpellontien varressa. Kaavaselostuksen perusteella luokan II mukaisella alueella Anianpellontien varressa puusto tulee pääosin säilymään. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan II-luokan alue tulee huomioida riittävin kaavamerkinnoin- ja määräyksin puuston säilymisen ja valaistusolosuhteiden osalta, ja vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida kaavaratkaisun vaikutukset alueeseen täydentyvän rakentamisen muuttaessa aluetta merkittävästi. Kaavaselostuksessa viitataan luonnonsuojelulain pykälään 49 (direktiivilajit). ELY-keskus huomauttaa, että luonnonsuojelulaki (9/2023) on uudistunut, ja selostuksessa on syytä viitata ajantasaiseen lainsäädäntöön.

Biologi Laura Puikkonen täydentää vaikutusten arvioinnin osalta

- 1) Osoitetaan kiinteistön 16-401-5-9 talusrakennus luo-1-merkinnällä päärakennuksen tavoin. Täydennetään kaavaselostukseen vaikutusten arviointia siltä osin, aiheuttaako saalistusalueeksi todetun alueen maankäyttömuutos vaikutuksia todennäköiseen lisääntymis- ja levähdyspaikkaan.
- 2) Lisätään yleismääräys: "Anianpellontien varressa sekä Laidunpuistossa on huolehdittava lepakoiden elinympäristön kannalta riittävän puustoisuuden säilyttämisestä tai istuttamisesta. Kaava-alueen valaistusta (valaisintyypit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta aiheudu häiriötä lepakkojen elinympäristölle."

Täydennetään kaavan vaikutusten arviointia lepakoille merkittävään II-luokan alueeseen. Päivitetään kaavamateriaaliin viittaukset uudistuneeseen luonnonsuojelulakiin (9/2023).

Hämeen ELY

- Liikenteen ja melun osalta: merkitään tiedoksi.
- Hulevesien hallinnan osalta: merkitään tiedoksi.

Liikenne ja melu

ELY-keskuksen lausunto sisälsi luonnosvaiheessa huomioita liikennettä, liikennemelua sekä Anianpellontien kaduksi kaavoittamista koskien.

ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Kaavamääräyksiä on vastineen mukaan täydennetty siten, että ne ohjaavat AR-tonttien meluntorjuntavaatimusten toteuttamista riittävällä tavalla. Lisäksi Anianpellontie on kaava-alueen laajuudelta osoitettu kaavaehdotuksessa katuna ja aineistossa on todettu, että kadunpitopäätös tehdään viimeistään siinä vaiheessa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää. ELY-keskus kuitenkin muistuttaa, että Anianpellontien ollessa edelleen hallinnollisesti maantie, tulee siihen kohdistuvien toimenpiteiden toteuttamiseksi

hakea ELY-keskukselta tarvittavat luvat. Kaava-aluetta ei ole laajennettu ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa esitetyllä tavalla ulottumaan Mikkolantien risteykseen saakka, vaan tämän tarkastelun on todettu tapahtuvan erillisenä prosessina. ELY-keskuksella ei ole liikennettä koskien ehdotusvaiheessa huomautettavaa.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallintaa on suunniteltu asianmukaisesti ja kattavasti alueelle laaditun hulevesiselvityksen avulla. Määräykset ja suunnitellut ratkaisut hulevesien hallitsemiseksi vaikuttavat riittävästi. On kuitenkin huomioitava, että eri mallinnusten mukaan alueella on melko merkittävä hulevesitulvan riski. Hulevesitulvien riskinhallinta ei pääty kaavoitukseen, vaan työtä on jatkettava suunnittelualueen toteutumiseen asti, ja senkin jälkeen esimerkiksi hulevesirumpujen ja -rakenteiden kunnossapitoon on kiinnitettävä huomiota.

Hämeen ELY

Pohjavedet

Kaava-alue sijaitsee Anianpelto-nimisellä (tunnus 0410602 A) vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, ja osittain sen varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Kaava-alueen kohdalla on mahdollisesti tarvetta pohjaveden muodostumisalueen rajauksen muuttamiselle, sillä nykyinen rajausta ei noudata maaperäkartan hiekkamuodostuman ulkorajaa. **Pohjavesi on huomioitu kaavassa muutoin riittävästi, mutta siinä ei ole otettu huomioon alueen mahdollisesti pilaantunutta pohjavettä.**

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee käytöstä poistettu Anianpellon pohjavedenottamo, jonka valuma-alueella kaava-alue sijaitsee. Ottamo on poistettu käytöstä vuonna 2001 vedestä havaittujen tetrakloorieteenipitoisuuksien vuoksi. Pitoisuudet vedenottamolla ovat laskeneet, mutta haitta-aineita saattaa edelleen esiintyä pohjavesialueen maaperässä ja pohjavedessä. Vettä raskaampana ja siihen huonosti liukenevana aineena tetrakloorieteeni painuu yleensä vesiesiintymän pohjalle, jossa sitä voi edelleen olla myös kaava-alueen kohdalla. Rakennusten perustamisessa tehtävät paalutustyöt saattavat johtaa aineen liikkeelle lähtöön.

Mahdollisesti haitta-aineita sisältävän pohjaveden tai maaperän kohdalla paaluttaminen edellyttää vesilain mukaista lupaa. **Kaava-aineistoa suositellaankin ensisijaisesti täydennettäväksi jo kaavavaiheessa tehtävällä selvityksellä tri- ja tetrakloorieteenin esiintymisestä ainakin asuinkeuhkalojen korttelialueella, koska sillä voi olla vaikutusta kaavaratkaisuun. Toissijaisesti voidaan harkita maaperän ja pohjaveden laadun selvittämistä koskevan määräyksen lisäämistä kaavaan.**

Täydennetty selostusta pilaantuneen pohjaveden osalta.

Lisätäänkö esim. yleismääräys:

Mahdollisten paaluperustusten yhteydessä on rakennuspaikkakohtaisesti suoritettava riittävät maaperä- ja pohjavesitutkimukset mahdollisten haitta-aineiden varalta.

Hämeen ELY

Vaikutusten arviointi

Kaavan ilmasto vaikutuksia on arvioitu ilahduttavalla tavalla KILVA-työkalun avulla. Vaikutuksissa nousee positiivisena seikkana esiin yhdyskuntarakenteen eheys ja alueen saavutettavuus. Rakentamisen aiheuttamaa päästöä voisi kompensoida puurakentamisella, mutta kaavaratkaisu ei tue tätä tavoitetta. **Vaikutusten arvioinnissa on tuotu esiin massatasapainon tavoittelu ja maanainesten läjittäminen alueella. Tätä tulisi ohjata tarkoituksenmukaisin määräyksin.**

Lisätäänkö yleismääräys?

Päijät-Hämeen liitto

Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavaa ollaan uudistamassa ja työ on luonnosvaiheessa. Maakuntakaavan viitesuunnitelmana käytetään Lahden kaupunkiseutusunnitelmaa ja Päijät-Hämeen rakennemallia. Kaavaselostukseen on hyvä lisätä tieto hyväksytystä kaupunkiseutusunnitelmasta.

Vastine: Täydennetään kaavaselostukseen tieto hyväksytystä kaupunkiseutusunnitelmasta.

Päijät-Hämeen lintutieteellisen yhdistyksen muistutus & muistutus lepakoista

- Pitkät muistutukset linnustovaikutusten ja lepakkovaikutusten arvioinnista.
- Biologit laatii vastineet.