

## **Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu: Hartolan rantaosayleiskaavojen muutokset**

Aika           Torstai 4.11.2021 klo 14:00-16:02

Paikka        Teams

Osallistujat Hannele Kuitunen, Hämeen ELY-keskus  
~~Annu Tulonen, Hämeen ELY-keskus~~  
Pauliina Kauppinen, Hämeen ELY-keskus  
~~Hannu Takala, Lahden museot~~  
Esko Tikkala, Lahden museot  
Reetta Nousiainen, Lahden museot  
~~Anssi Malinen, Lahden museot~~  
Niina Ahlfors, Päijät-Hämeen liitto, poistui klo 16:00  
Kaisa Torri, Päijät-Hämeen liitto  
Roope Kukkonen, Hartolan kunta  
Timo Leskinen, FCG  
Heli Jokela, FCG

### **1               Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

Roope Kukkonen toimii puheenjohtajan ja hän avasi kokouksen. Konsultti laatii muistion.

### **2               Asialistan hyväksyminen**

Asialista hyväksyttiin.

### **3               Hämeen ELY-keskuksen lausunto**

Timo Leskinen esitteli ELY-keskuksen lausuntoa ja siihen laadittua vastinetta.

#### Yleistä:

*Hannele Kuitunen:* Kyseessä on iso joukko muutoksia, joita on vaikea hallita, ja kokonaisuuden ymmärtäminen on hankalaa. Emme puolla tällaisten kaavamuutosten tekemistä jatkossa. Yleisesti tärkeää olisi tuoda olemassa oleva, aiempia kaavahankkeita koskeva tieto esiin vaikutusten arvioimiseksi riittävällä tavalla. Koska kaavalla myönnetään suoria rakennuslupia, pitää mitoitussasiat olla kunnossa ja mitoitus pitää tarkastella tässä kaavassa, huomioiden olevat mitoitukset ja nyt osoitettu rakentaminen sekä se, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

ARA-merkintää ei ole käytetty Hämeessä kovin paljon. Kaavassa pitäisi arvioida pysyvän asumisen vaikutukset ympäristöön. Kiinteistökohtaiset vesihuoltoratkaisut eivät ole paras ratkaisu pysyvän rakentamisen osalta. Onko kunta miettinyt, millaisia vaikutuksia esimerkiksi verkostojen rakentamisen osalta kaavasta voi tulla? Vesihuollon osalta tieto vesiosuuskuntien alueista jää epäselväksi. Missä alueilla on vesiosuuskuntien verkostoa?

*Pauliina Kauppinen:* Metsätyyppien ja ilmakuvien avulla tehty tarkastelu ei ole riittävä, kun osoitetaan rakentamattomille alueille uutta rakentamista. Laji.fi-sivustolta voi katsoa lajitiedot mutta ne eivät ole kattavat. Rakentamisalueilta tulisi tehdä luontotyyppikartoitus, jotta voidaan arvioida kaavamuutosten vaikutukset luonnonympäristöön. Direktiivilajeista esimerkiksi liito-oravan esiintymisalueet voivat olla pienialaisia. Jos ranta-alueen maankäyttö muuttuu rakentamisen myötä, sen vaikutukset pitäisi arvioida.

Kohde A4, Siippaluoto:

*Timo Leskinen:* Kohde on osoitettu rantakaavassa rakentamisalueeksi.

*Pauliina Kauppinen:* Rantojensuojeluohjelman toteuttamisen yhteydessä on käyty Jääsjärven alueet läpi aikoinaan ja Siippaluoto on jätetty korvausten ja suojelun ulkopuolelle, koska siellä on jo silloin ollut rakennus ja on katsottu alueen luontoarvojen jo heikentyneen. Näin ollen saarelle ei voida osoittaa korvattavaa rakennuspaikkaa. Onko alueella oleva rantakaava kumottu?

Siippaluodon pinta-ala on noin 0,2 ha. Kaavaprosessissa tulee huomioida, että kaavamääräyksissä on viitattu rakennusjärjestykseen, jonka mukaan rakennettaessa saareen tulee saaren pinta-alan olla vähintään 1 ha sekä saaren muodon tulee olla sellainen, että etäisyysvaatimukset rantaviivasta täyttyvät ja lomarakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivaan nähden on seuraava: kerrosala on alle 100 m<sup>2</sup> vähintään 20 m rannasta.

*Timo Leskinen:* Rantakaavaa ei tietääkseni ole kumottu.

*Hannele Kuitunen:* Luodolla oleva rakennus saanee siellä olla mutta uutta lomarakennusta sinne ei ympäristöystistä ja luodon pienestä koosta johtuen pitäisi saada rakentaa. Luvituksen kannalta hankala asia ja rantakaavan ajantasaisuus tulee mietittäväksi. Jätämme asian kunnan harkittavaksi.

Kohde A7:

*Pauliina Kauppinen:* Alueella on metsälain mukainen suokohde. Luo-merkinnän osoittaminen on varmaan asiallinen tapa. Jos on useampia luo-merkintöjä, niiden numerointi ja esittäminen kaavamääräyksissä voisi olla tarpeen.

*Hannele Kuitunen:* A7 luo-alueen merkintä; erityisen tärkeän elinympäristön osoittaminen. määräykset oltava? Kiinteistönomistajan etu, että tietää miten arvot säilytetään. M-alueella on metsälaki voimassa, mutta tässä on kyse muusta käyttötarkoituksesta. Huomioitava yleiskaavan sisältövaatimukset; arvojen vaaliminen 54 §, suojelumääräykset 41 §. Tuleeko ristiriitaa, jos osoitetaan alueelle lomarakennuspaikka? Mitkä ovat vaikutukset? Kohteen arvot pitäisi säilyttää. Onko rakentamisen ja tämän kohteen arvojen välillä ristiriitaa? RA- ja luo-merkintä ovat varmaan yhteensovitettavissa, mutta lupavaiheessa voi aiheuttaa hämmennystä, miten rakentamisessa voidaan merkintä huomioida. Vaikutukset tulee joka tapauksessa arvioida.

Kohde A13, Pohniemi:

*Timo Leskinen:* Mahdollisten pilaantuneiden maiden osalta ei ole vielä Matti-rekisteristä selvitetty, mitä merkintöjä siellä on. Se on tarkoitus selvittää.

*Hannele Kuitunen:* Tässä ja myös muiden kohteiden osalta tulee tarkastella mitoitusasioita. Miten varmistetaan, että luo-merkintä ja kulttuurimaisema-alue on huomioitu ja ettei muutosten myötä mitoitus ylitä merkittävästi? Pitää varmistua, että ei ylitetä Jääsjärven kaavaan tehtyä mitoitusta tai

että toinen maanomistaja saisi etua enemmän kuin toinen. Pitää myös huomioida muutoksen vaikutukset luontoarvoihin. Onko riittävä etäisyys, mitkä ovat viereisen luo-alueen arvot ja miten kaavamuuotos vaikuttaa niihin?

Kohde A13, Autiomäki:

*Hannele Kuitunen:* Autionmäen kohdetta koskevaan lausunnon osuuteen ei ollut kirjattu vastinetta. Toivomme vastinetta siihen, miten uuden rakennuspaikan osoittaminen vaikuttaa viereisen RM-alueen rannankäyttömahdollisuuksiin.

Kohde A16, Kangasaari, Hirtesalo:

*Niina Ahlfors:* Rakennuspaikkojen siirtämisen perusteluksi ei riitä, että kunnalla on muualla omia maita osoitettu VR-merkinnällä. Meidän arviointimme perustuu maakuntakaavan ja yleiskaavan yhdenmukaisuuteen. Maakuntakaavan VR-merkintä perustuu selvityksiin ja sitä on mietitty mm. saavutettavuuden kannalta. Vaikka rakennuspaikkojen siirto Kangassaaresta on hyvä asia, ei rakennuspaikkoja voi kuitenkaan osoittaa maakuntakaavan VR-alueelle Hirtesaloon. Pitäydymme lausunnossamme esittämässämme kannassa.

*Kaisa Torri:* Alue, jonne rakennuspaikkoja siirretään, on voimassa olevassa yleiskaavassa VR-alueita, joten arvelen että alueen luontoarvoja ei ole silloin selvitetty. Rakennuspaikat sijoittuvat venevalkaman viereen, mikä puoltaa sitä, että sen lähellä olevat alueet pysyvät virkistyskäytössä.

*Hannele Kuitunen:* ELY:llä on sama kanta liiton kanssa. Tämän tyyppisiä tapauksia on ollut myös hallinto-oikeudessa käsiteltävä, joten tarkkana olisi hyvä olla.

*Timo Leskinen:* Alueet ovat kunnan omistuksessa ja kunnalla on muuallakin tuki maata. Kunnassa täytyy pohtia, miten haluavat asian kanssa menetellä.

AM-alueet:

*Hannele Kuitunen:* Ohjaako rakennusjärjestys riittävästi rakentamista AM-alueilla? Merkintä antaa vapaat kädet rakentaa vaikka kuinka paljon AM-alueille. Tämän asian ongelmallisuus tulee erityisesti esiin kulttuurimaisema-alueille sijoittuvien AM-alueiden osalta kohteissa D16 ja D4, joissa rakentamiseen osoitettu alue laajentuu. Miten rakentamisen määrää säädelään?

*Timo Leskinen:* AM-määräyksessä on asumiseen käytettävä rakennusoikeus rajattu mutta tuotantorakentamista ei. AM-alueita voidaan rajata eri tavalla mutta rakentamisen määrään se ei tuo muutosta. AM-määräystä ei ole muutettu voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

## **4 Lahden Museoiden lausunto**

**Arkeologia:**

Kohde C12:

*Timo Leskinen:* Kohde on siirretty pois muinaisjäänösalueelta.

*Esko Tikkala:* Tämä on ok näin.

Kohde A1:

*Timo Leskinen:* Sikosaaressa ei ole käyty tekemässä arkeologista inventointia.

*Esko Tikkala:* Tämä kohde tulee ehdottomasti tarkistaa, on ehkä tärkein kohteista, joka pitäisi tarkistaa.

Kohde A12:

*Timo Leskinen:* Kohdetta ei ole tarkistettu, koska on tulkittu, että sillä ei ole muuttuvaa maankäyttöä.

*Esko Tikkala:* Koska kohdetta ei ole tarkistettu myöskään aikaisempien kaavojen laadinnan yhteydessä, tarkistus on syytä tehdä.

*Esko Tikkala:* Timon minulle toimittamaa Jääsjärven kaavapäivityksen osalta tehtyä arkeologista inventointia vuodelta 2016 ei ole lähetetty tarkistettavaksi museovirastolle, joten inventointia ei ole arvioitu eikä löydettyjä kohteita ole lisätty muinaisjäännösrekisteriin. Yleisesti todettakoon, että kannattaa lähestyä museota heti alkuvaiheessa tämäntyyppisissä kaavahankkeissa, jotta lähtötiedot ja tehdyt selvitykset tulevat heti ajantasaisesti tietoon.

Onko A13 ja A17 kohteet selvitetty?

*Timo Leskinen:* Tässä kaavamuutoksessa tehdyt siirrot ja uudet rakennuspaikat on Sikosaarta ja A12-kohdetta lukuun ottamatta arkeologian osalta inventoitu vuonna 2020. Kohde A17 on voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennuspaikoiksi, joten sen osalta ei ole muuttuvaa maankäyttöä.

*Esko Tikkala:* Sikosaari ja A12-kohde tulisi tarkistaa.

**Rakennettu kulttuuriympäristö:**

*Reetta Nousiainen:* Museolla koemme tämäntyyppisten kaavamuutosten tekemisen hankalaksi, koska käsitellään eri aikoina tehtyjä kaavoja, joissa selvitysten taso ja ajantasaisuus vaihtelevat. Hartolan alueella kulttuuriympäristön selvitykset ovat hataralla pohjalla, ja selvitysten päivitystarve on noussut esiin myös kunnan puolelta vuonna 2017 tehdyn tarvekartoituksen yhteydessä. Kunnasta on tullut tietoa, että luvituksessa on tullut ongelmia, koska alueista ja kohteista ei ole tarpeeksi ajantasaista tietoa saatavilla. Esitämme siis inventointien päivitystä tehtäväksi lähiaikoina. Päivitystä ei kuitenkaan tarvitse yhdistää tähän kaavaprosessiin.

Kohde B1, Perviikki:

*Reetta Nousiainen:* Suojelumerkinnän poistaminen pitää perustua yhtä kattavaan tietoon kuin millä perusteella suojelumerkintä on alun perin annettu. Korjausrakentamisen asiantuntija on käynyt tarkistamassa kohteen ja olemme antaneet täydennyslausunnon asiasta. Selvityksen perusteella suojelumerkinnän poistaminen on perusteltua. Tehty täydennys selvitys tulee liittää osaksi kaavan selvitysaineistoa.

Kulttuurimaisema-alueilla olevien kohteiden (ainakin A13, D2) osalta tulisi alueen kuvaus ja arvotus lisätä kaavaselostukseen. Haasteena on, että arvoja ei ole välttämättä määritelty viitaten aiempien selvitysten vajaanaisuuksiin, joista jo puhuin.

*Hannele Kuitunen:* Olen samaa mieltä. Tämä liittyy kaikkeen selvittämiseen. Tarvittaisiin kokonaisvaltaisempaa selvittämistä, jossa huomioidaan muutoskohdetta laajemmin mahdolliset vaikutukset.

*Reetta Nousiainen:* Vaikutukset voivat ulottua laajemmalle kuin vain yksittäiseen muutoskohteeseen. Tarvitaan riittävää selvittämistä, jotta tiedetään, mihin perustuu se, mitä on kaava-aineistoon kirjattu. Myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta aiheuttaa hankaluutta, kun on eri aikaan tehtyjä ja eri selvityksiin perustuvia kaavoja.

Kohteen D16 osalta esimerkiksi on hyvin hankala arvioida vaikutuksia, koska ei ole tarkempaa kuvausta arvoista. Lupakäsittelijän kannalta kannattaa miettiä, antaako kaava riittävästi ohjausta luvitukselle.

## **5 Päijät-Hämeen liiton lausunto**

Liitolla ei ole lisättävää aiempaan.

## **6 Muistutukset**

Muistutuksissa ei ollut mitään, mitä olisi tarvinnut käydä viranomaisten kanssa läpi.

## **7 Jatkotoimenpiteet**

*Hannele Kuitunen:* Yhteenvetona ELY-nostaa esiin seuraavia asioita:

- mitoitus
- vesihuolto ja sen kattavuus
- ARA-merkintöjen perustelut ja vaikutusten arviointi
- luontoselvitysten täydentäminen ja ajantasaistaminen
- Hirtesalon kysymys
- kulttuurimaisema ja -ympäristö tiedot ja vaikutusten arviointi

*Timo Leskinen:* Keskustellaan kunnan kanssa jatkosta. Puuttuvat arkeologiset kohteet voidaan vielä tänä syksynä tarkistaa, luontoselvityksen osalta laajuus pitää miettiä ja se vaikuttaa sitten aikatauluun.

*Hannele Kuitunen:* Pitäkää meidät ajantasalla muutoksista. Myös työneuvottelu voidaan pitää.

## **8 Kokouksen päättäminen**

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16:02

Muistion laatija Timo Leskinen ja Heli Jokela

Jakelu Osallistujat