

23-277 Vähäselänojan alueen asemakaava

VASTINEYHTEENVETO
27.2.2025

Vähäselänojan alueen asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.9.–29.10.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntoon ja mielipiteisiin on annettu seuraavat vastineet.

Lausunnot

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>1. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (29.10.2024)</p> <p>Pyydettyinä lausuntonaan Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää valmisteluvaiheen aineistosta seuraavaa.</p> <p><u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u></p> <p>Suunnittelualueen muinaisjäännettiedot on saatettu ajan tasalle Maanala Oy:n suorittamassa inventoinnissa kesällä 2024. Museo on arvioinut alustavan raportin ja katsoo selvityksen olevan riittävä. Alueelta ei tunneta suojelua edellyttäviä muinaisjäännekohteita. Kaavahankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p> <p><u>Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</u></p> <p>Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Vesivehmaan kulttuurimaisemaan, joka on II Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppiä edustaen monipuolista maatalousmaisemaa. Mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus on viljelymaisemalle tyypillistä. Kaavoitettava alue on osa paikallisesti arvokasta Kukkilan kylää, jolle on tunnusomaista rinnemetsiin rajautuvat peltoaukeat. Suunnittelualue on ennestään rakentamaton, mutta sen lähiympäristöön ja jopa välittömään läheisyyteen sijoittuu asutusta ja joitakin paikallisesti arvokkaiksi inventoituja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.</p> <p>Maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi ja maisemiksi määritellyjä alueita koskee suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omakeimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014).</p> <p>Museo on OAS-vaiheeseen antamassaan lausunnossa todennut, että asemakaavahankkeen yhtey-</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Toimitetaan inventointiraportin lopullinen versio vastuumuseolle.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>dessä tulee arvioida ja kuvata vaikutukset maiseman lisäksi myös rakennettuun kulttuuriympäristöön, mikä koskee myös suunnittelualueen ulkopuolella olevia alueita, joihin kohdistuu vaikutuksia.</p> <p>Maisemallisesti merkittävän viljelysalueen muutosta pientalorakentamiseen tulisi tarkastella asemakaavoitettavaa aluetta laajemmalla näkymäalueella. Jotta maankäytön ja rakentamisen vaikutuksia alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoihin voidaan arvioida (MRL 9 §), kaavaselostusta on pyydetty täydentämään rakennetun ympäristön ja maiseman kuvauksella tai nykytilan analyysillä, johon vaikutusten arviointi pohjautuu.</p> <p>Kaavaselostuksessa otsikon alla ”Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot” on kuvailtu suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsevat muinaismuistot. Tiedot lähellä sijaitsevista paikallisesti arvokkaista rakennetun kulttuuriympäristön kohteista puuttuvat. Myös vaikutusten arviointi on tältä osin puutteellista. Kohdassa ”Yleiskaavat” on maininta, että suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee mahdollinen paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue sekä mahdollisia rakennusperintökohteita. Edellä mainitut tiedot tulee tarkentaa ja siirtää kaavaselostuksessa oikeaan kohtaan.</p> <p>Suunnittelualueesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, joista vaihtoehto 2 on sovittu jatkokehittelyyn sopivammaksi. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 3 (kulttuuriympäristö ja maisema) suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuudessaan säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön tai maisema-alueen ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Kappaleessa ”Vaikutukset maisemaan” todetaan, että vaihtoehto 2:ssa maiseman kannalta tärkein lounaiskoillisuuntainen näkymä on jätetty avoimeksi, ja avoin näkymä muodostuu myös kaava-alueen eteläpuolelle. Museon näkemys on, että kaavan toteutumisen vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan ja lähistön paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee edellä mainitun lisäksi täydentää.</p> <p>Museolla ei ole Vähäselänojan asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoon rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelun osalta muuta huomautettavaa.</p>	<p>Täydennetään kaavaselostusta laajentamalla rakennetun kulttuuriympäristön ja maisemavaikutusten arviointia suunnittelualueella laajemmalle alueelle. Täydennetään kaavaselostuksen nykytilanteen kuvausta ja laaditaan kaavaehdotukseen havainnekuvat.</p> <p>Täydennetään kaavaselostusta lisäämällä lähellä sijaitsevien paikallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden tiedot. Tarkennetaan mahdollisten kulttuuriympäristöalueen ja rakennusperintökohteiden tietoja esitetysti.</p> <p>Täydennetään kaavaselostuksen maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten osalta. Laaditaan kaavaehdotukseen havainnekuvat.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>2. Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus (29.10.2024)</p> <p>Suunnittelualueesta on laadittu kaksi alustavaa kaavaluonnosvaihtoehtoa, molemmista vaihtoehdoista on laadittu myös alustavat kunnallistekniikan tarkastelut. Vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia ei ole laitettu nähtäville vaan kaavaluonnos perustuu vaihtoehtoon 2, joka selostuksen perusteella huomioi paremmin vesihuollon ja hulevesien järjestämisen ja maisemalliset arvot.</p> <p><u>Kaavalliset lähtökohdat ja maisema</u></p> <p>Päijät-Hämeen lainvoimaisessa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue sijoittuu maakuntakaavan Kukkila–Kalliolan taajamatoimintojen alueen länsiosaan (A 52), joka on osin toteutunut pientaloalue.</p> <p>Hollolan koko kunnan kattavan lainvoimaisen strategisen yleiskaavan pääkartassa suunnittelualue on osoitettu pientaloasutuksen alueeksi. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 3 (kulttuuriympäristö ja maisema) suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kaavamääräyksen mukaisesti aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuudessaan säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön tai maisema-alueen ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoitettaessa ja asemakaavaa muutettaessa on varmistettava maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 4 (vesitalous) suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu vesihuollon toiminta-alue sekä vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Asemakaavaluonnos on alueen käyttötarkoituksen osalta sitä ohjaavan yleiskaavan mukainen.</p> <p>Alue kuuluu Vesivehmaan kulttuurimaisemaan, joka on II Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppejä edustava monipuolinen maatalousmaisema. Viljelymaisemalle on ominaista mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus. ELY-keskus huomauttaa, että nyt vireillä oleva asemakaava yhdessä jo asemakaavoitetun Sorvasen alueen asemakaavan kanssa kaventaa merkittävästi maakunnallisesti arvokkaan maiseman keskeistä ominaispiirretä, koillislounassuuntaista pitkää näkymää. Kaavan maisemavaikutusten arviointia on syytä täydentää</p>	

Hollola

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>myös läheiset asemakaava-alueet huomioivin havainnekuvin ja perusteellisesti arvioida toteutuuko asemakaavaa ohjaavan yleiskaavan suunnittelu- määräys maisema-alueen ominaisuuteen, erityispiirteiden ja arvojen osalta. Oleellista on arvioida arvokkaaksi todetun maiseman muutoskestävyys suhteessa toteutuneeseen ja nyt tavoiteltuun rakentamiseen.</p> <p><u>Luonto</u></p> <p>Kaavaselostuksen perusteella suunnittelualaue on viljeltyä peltoaluetta lukuun ottamatta metsäsaarekettä, joka on osoitettu kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueena (VL-2). Kaavaselostuksen perusteella Vähäselänojan uoma on kunnostettu luonnonmukaisen hulevesisuunnitelman mukaisesti, ja kaavaselostuksessa on tunnistettu tarve erityisesti huomioida savikkoisen maaperän vuoksi tulvavesien johtaminen ja viivyttäminen.</p> <p>ELY-keskus huomauttaa, että suunnittelualaueen hulevedet laskevat Vähäselälle, jolla on todettu mm. luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien viitasammakoiden ja täplälampikorentojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaavatyön aikana tulee arvioida kaavaratkaisun vaikutukset Vähäselän suojelu- ja monimuotoisuusarvoihin, ja tarvittaessa huomioida em. arvot riittävin suunnitteluratkaisuin erityisesti rakentamisaikaisen vaikutusten osalta. Kaavoituksessa tulee arvioida, esiintyykö asemakaavan vaikutusalueella direktiivilajeille soveltuvia elinympäristöjä. Mikäli potentiaalia esiintyy, tulee laatia erillisselvitys lajien esiintymisestä.</p> <p><u>Liikenne</u></p> <p>Kaava-alueeseen ei kuulu eikä siihen rajaudu valtion hallinnoimia maanteitä. Kaava-alueen läheisyydessä, lounaassa, sijaitsee valtion hallinnoima mt 14079 (Kukkilantie). Kaavaselostuksessa arvioidaan kaavan toteutumisella olevan liikennettä lisäävä vaikutus Kalliolanpeltotien, Kukkilantien (mt 14079) sekä Rajaharjuntielle. Arvioidun asukasmäärän lisäys (n. 250 uutta asukasta) arvioidaan lisäävän henkilöautoliikennettä n. 350–400 henkilöautomatkalla vuorokaudessa. Selostuksen mukaan kaavan lisääntyvän liikennemäärän ei arvioida aiheuttavan toimivuusongelmia olemassa olevalle katuverkolle.</p> <p>Asemakaavan aineistosta ei käy ilmi, miten liikenteen kasvun arvioidaan vaikuttavan Kukkilantien ja Kalliolanpeltotien liittymään. Liittymän kautta on suorin yhteys valtatielle 24 ja edelleen mm. Lahden suuntaan. MRL 9 § mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja</p>	<p>Täydennetään maisemavaikutusten arviointia esitetysti. Laaditaan kaavaehdotukseen kolmiulotteinen maastomalli ja havainnekuvat, joissa huomioidaan olemassa oleva yhdyskuntarakenne ja läheiset kaava-alueet (Sorvasen rakentumaton asemakaava).</p> <p>Täydennetään kaavaratkaisun luontovaikutusten arviointia esitetysti. Liitetään kaava-aineistoon Sorvasen alueen luontoselvitys (Ramboll 2018), jossa on tarkasteltu asemakaavan vaikutusalueen direktiivilajeille soveltuvia elinympäristöjä ja lajien esiintymistä.</p> <p>Lisätään kaavaselostukseen arvio kaavan vaikutuksesta Kukkilantien ja Kalliolanpeltotien liittymään sekä täydennetään arviota kaavan vaikutuksesta Kalliolanpeltotiehen.</p>

Hollola

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Nyt kyseessä olevassa kaavassa vaikutukset ulottuvat mm. Kukkilantielle, ja näitä tulisi arvioida tarkemmin mm. liittymän toimivuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta. ELY-keskus toteaa lisäksi, että Kukkilantie on maantie, joka maankäytön kehittymisen myötä tulisi kaavoittaa kaduksi.</p> <p>Kaavaselostuksessa on kiitettävästi tuotu ilmi kestäviä liikkumismuotoja koskevia seikkoja ja tunnistettu lisääntyvän asukaspuhjan joukkoliikenteen säilymisen ja kehittämistä tukeva vaikutus. ELY-keskus esittää, että kaava-aineistoa täydennetään esimerkiksi kartta-aineistolla, josta selviää kevyen liikenteen reitit sekä joukkoliikenteen yhteydet. Lisäksi täydennettäväksi esitetään mahdolliset tunnistetut kehittämistarpeet, joita kaavan toteutumisella on.</p> <p><u>Hulevesien hallinta</u></p> <p>Hulevesien hallinta on otettu asemakaavaluonnoksessa hyvin huomioon. Hulevesien viivyttämiseksi on annettu kiinteistökohtainen määräys ja lisäksi hulevesien yhteiselle hallinnalle on varattu kaava-alueelta tilaa. Selostuksessa on tunnistettu, että tulvavesien johtamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueen tulvareitit on syytä suunnitella kaavoituksen yhteydessä jatkosuunnittelua varten. Hulevesirakenteiden ja tulvareittien suunnittelussa tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen vaikutus rankkasateiden voimakkuuteen.</p> <p><u>Pohjavesiolosuhteet, rakennettavuus</u></p> <p>Suunnittelualueen maaperä on savea ja harjuvyöhykkeen reunalla esiintyy paineellista pohjavettä. Kaavamääräyksissä on kielletty savi- ja silttikuo- ren puhkaisevat toimenpiteet paineellisen pohjaveden vuoksi. Perustaminen tulee suunnitella ja painumakäyttäytyminen arvioida rakennuskohtaisten pohjatutkimusten ja rakentamisen aiheuttamien kuormien perusteella. Paineellinen pohjavesi on huomioitu kaavamääräyksissä riittävästi.</p> <p><u>Lopuksi</u></p> <p>Kaavan merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan ja vaikutusten arviointia on tältä osin syytä täydentää havainnekuvin. Lausunnossa on myös edellä esitetty vaikutusten arvioinnin täydentämistä liikenteeseen ja luontoarvioihin kohdentuvien vaikutusten osalta. Lisäksi ELY-keskus myös huomauttaa, että ilmastovaikutukset ovat yksi MRA:n mukaisista arvioitavista kaavan vaikutuksista. Kaavojen ilmas-</p>	<p>Lisätään kaavaselostukseen teemakartat kevyen liikenteen reiteistä ja joukkoliikenneyhteyksistä sekä tunnistetuista kehittämistarpeista.</p> <p>Täydennetään kaavaselostusta tulvareittien ja rankkasateiden vaikutuksen osalta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Täydennetään kaavaselostusta maisema-, liikenne- ja luontovaikutusten arvioinnin osalta. Laaditaan kaavaehdotukseen havainnekuvat.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>toivaikutusten laadullisessa arvioinnissa ja tunnistamisessa voidaan hyödyntää esimerkiksi KILVA-työkalua (https://www.ymparisto.fi/KILVA). Työkalulla tehty arviointi on hyvä sisällyttää kaava-aineistoon kokonaisuudessaan liitteeksi.</p>	<p>Laaditaan ilmastovaikutusten arviointi KILVA-työkalulla ja liitetään arvio kaavaehdotuksen liitteeksi.</p>
<p>3. Päijät-Hämeen liitto (29.10.2024)</p> <p>Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2020 (lainvoima 2023) kaavaluonnosalue on pääkartassa osoitettu pientaloasutuksen alueeksi ja teemakartoissa mm. kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi.</p> <p>Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 kaavaluonnosalue on Kukki-Kalliolan taajamatoimintojen aluetta ja sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle Vesivehmaan kulttuurimaisema-alueelle.</p> <p>Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL) liittyen hyväksyttiin syksyllä 2023 Lahden kaupunkiseutusuunnitelma. Kaupunkiseutusuunnitelmassa kaavaluonnosalue sijoittuu asumisen kasvualueelle.</p> <p>Asemakaavoitettava alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle Vesivehmaan kulttuurimaiseman alueelle. Päijät-Hämeen liitto suosittelee, että kaavan yhteydessä laaditaan rakentamistapaohjeet, joiden avulla toteutusta voidaan ohjata tarkemmin.</p> <p>Päijät-Hämeen liitto pitää hyvänä, että alueelle laaditaan arkeologinen inventointi, jossa tutkitaan kaava-alueen historiallisen kyläasutuksen alue.</p> <p>Päijät-Hämeen kokonismaakuntakaavaa ollaan uudistamassa ja työ on luonnosvaiheessa. Maakuntakaavan viitesuunnitelmana käytetään Lahden kaupunkiseutusuunnitelmaa ja Päijät-Hämeen rakennemallia. Kaavaselostukseen on hyvä lisätä tieto hyväksytystä kaupunkiseutusuunnitelmasta.</p>	<p>Rakentamistapaohjeet laaditaan kaavan hyväksymisen jälkeen.</p> <p>Inventointiraportin lopullinen versio liitetään kaavaehdotukseen.</p> <p>Lisätään kaavaselostukseen tieto hyväksytystä kaupunkiseutusuunnitelmasta.</p>
<p>4. Lahti Energia Sähköverkko Oy (1.11.2024)</p> <p>Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa ko. pyyntöön.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Mielipiteet

Mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>1. Mielipide 1 (9.10.2024)</p> <p>Mielipiteeni Sorvasen peltoalueen pientaloasutuksesta on se, että asutuksen lisääminen peltoalueelle heikentää huomattavasti alueen viihtyisyyttä. Asutuksen lisääminen poistaisi tai huomattavissa määrin heikentäisi maaseutumaisuuden ytimen, eli väljyyden ja peltojen sekä luonnon läheisyyden. Lisäksi peltoalueella pesii joka kevät/kesä huomattava määrä työttöhyyppiä, ja syysaikaan pellolla pysähtyy runsaissa määrin muuttolintuparvia.</p> <p>Olisiko mahdollista, että kertoisitte minä vuonna asemakaavamuutos toteutetaan, mikäli se tulee toteutumaan? (Tietää sitten, milloin on hyvä laittaa asunto myyntiin, kun ei ole haluja jäädä hirveen ihanaan Hollolaan, mikäli se ehdetaan täyteen asuntoja.) Ja jatkossa tämän tiedon lisääminen tiedotteisiin olisi tarpeellista.</p>	<p>Kaavasuunnitelmassa on huomioitu arvokas maisema-alue säästämällä tärkeä lounaiskoillisuuntainen avoin näkymä. Suunnittelualueen viihtyisyyteen on kiinnitetty huomiota osoittamalla lähivirkistysalueita, maisemavalleja, istutettavia alueita ja uusia kevyen liikenteen reittejä. Rätikön asuinalueen puolelle Kalliolanpeltotien varteen on osoitettu suojaviheralue, ettei uusi rakentaminen ulotu aivan olemassa olevan asuinalueen viereen. Uusilla katuliittymillä ja suojateilla on pyritty parantamaan Kalliolanpeltotien liikenneturvallisuutta. Kaava mahdollistaa myös kaksi uutta pysäkkiparia Kalliolanpeltotielle joukkoliikenteen edellytysten parantamiseksi. Muuttolintujen levähdyspaikka on huomioitu jättämällä riittävästi avointa peltoaluetta Vähäselänojan varteen. Kaavan arvioitu aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jota päivitetään tarpeen mukaan koko kaavaprosessin ajan.</p>

Hollolassa 27.2.2025

Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja