

23-277 Vähäselänojan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

VASTINEYHTEENVETO

3.9.2025

Vähäselänojan alueen asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.3.–23.4.2025 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu seuraavat vastineet.

Lausunnot

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
1. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (23.4.2025) Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo antaa asemakaavan ehdotusvaiheen aineistosta pyydettynä lausuntonaan seuraavaa. <u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> Viitaten luonnosvaiheesta 4.7.2023 antamaansa lausuntoon, museo toteaa, ettei asiakohdan hankkeelle ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museo kuitenkin huomauttaa, että kaavaselostuksen kohtaa 3.1.3 Rakennettu ympäristö on syytä muuttaa: Muinaisjäännökset eivät kuulu pelkästään rakennettuun ympäristöön vaan ovat huomattavasti laajempi käsite. Myös termi muinaismuistot tulisi vaihtaa muotoon muinaisjäännökset tai arkeologiset suojelukohteet. <u>Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</u> Museo on valmisteluvaiheeseen antamassaan lausunnossa tuonut esille kaava-alueen maakunnalliset ja paikalliset arvot ja pyytänyt täydentämään kaavaselostusta rakennetun ympäristön ja maiseman kuvauksella tai nykytilan analyysillä. Kaava-hankkeen aiheuttamat vaikutukset tuli arvioida maiseman lisäksi myös suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavaselostusta on täydennetty lähialueen kulttuuriympäristökohteiden kuvauksella, sekä laadittu kaavaehdotukseen havainnekuvat lähiympäristö huomioiden. Kaavaselostuksessa todetaan, että asemakaavan toteutumisen myötä maakunnallisesti arvokkaan peltoalueen koko pienenee. Maisemavaikutuksia on lievennetty ehdotuksessa siten, että maiseman kannalta tärkein lounais-koillisuuntainen näkymä on jätetty avoimeksi, ja avoin näkymä muodostuu myös kaava-alueen eteläpuolelle. Kaavalla ei selostuksen mukaan arvioida olevan oleellista vaikutusta	Merkitään tiedoksi. Muutetaan kaavaselostuksen otsikointia.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
mahdollisesti paikallisesti arvokkaisiin rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin. Museon näkemyksen mukaan kaavaehdotus muuttaa arvokkaan maisema-alueen näkymiä maatalousmaisemasta esikaupunkimaiseksi rakennetuksi ympäristöksi. Maakunnallisesti arvokkaan maiseman keskeinen ominaispiirre, koillislounaissyntyinen pitkä näkymä kapenee huomattavasti, lieventämistoimenpiteistä huolimatta. Kaavaratkaisussa liikutaan maisemallisesti arvokkaan alueen muutoskestävyyden rajoilla. Vaikutusten arviointia maiseman osalta tulee edelleen täydentää sekä pohtia, onko yleiskaavan suunnittelumääräys kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymisen osalta huomioitu riittävästi. Kaavaselostuksen mukaan rakentamistapaohjeet alueelle laaditaan kaavan hyväksymisen jälkeen. Museon näkemyksen mukaan, mikäli kaava päätetään toteuttaa, tulee alueen arvot huomioiden rakentamisen laatuun kiinnittää erityistä huomiota. Museolla ei ole Vähänselänojan kaavaehdotukseen muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelun osalta.	Täydennetään vaikutusten arviointia ja tarkastellaan maisemavaikutuksia lisähavainnekuvilla. Merkitään tiedoksi.
2. Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus (23.4.2025) Kaavaan on luonnosvaiheen jälkeen tehty tarkistuksia, kuten lisätty määräyksiä ylijäämämaiden ja lumen sijoittamiseksi, Kalliolanpeltojen viereen sijoittuva alue on merkitty suojaviheralueeksi ja katualueisiin on tehty tarkistuksia jalkakulkuun ja pyöräilyyn varattujen alueiden osalta. Muutoin kaavaratkaisu ei ole muuttunut luonnosvaiheesta. <u>Maisema</u> Kaavaselostuksen maisemavaikutusten arviointia on täydennetty ehdotusvaiheeseen. Kaavaselostuksessa tunnistetaan alueen sijainti maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Hämeen ELY-keskus viittaa luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon, jossa todetaan, että <i>nyt vireillä oleva asemakaava yhdessä jo asemakaavoitetun Sorvasen alueen asemakaavan kanssa kaventaa merkittävästi maakunnallisesti arvokkaan maiseman keskeistä ominaispiirrettä, koillislounaissyntyistä pitkä näkymää. Kaavan maisemavaikutusten arviointia on syytä täydentää myös läheiset asemakaava-alueet huomioivin havainnekuvin ja perusteellisesti arvioida toteutuuko asemakaavaa ohjaavan yleiskaavan suunnittelumääräys maisema-alueen ominaisluonteen, erityispiirteiden ja arvojen osalta. Oleellista on arvioida arvokkaaksi todetun maiseman muutoskes-</i>	

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<i>tävyys suhteessa toteutuneeseen ja nyt tavoiteltuun rakentamiseen.</i> Kaavaselostusta on täydennetty havainnekuvilla ja maisema-analyysikuvalla. Aineistosta on pääteltävissä, että kaavalla mahdollistettava rakentaminen tulee kaventamaan merkittävästi maakunnallisesti arvokkaan maiseman koillis-lounaissuuntaista pitkää näkymää. Tämä on tunnistettu myös kaavaselostuksen kohdassa 5.4.3. Vaikutusten arviointi jää kuitenkin edelleen varsin suppeaksi, maakunnallisesti arvokkaan alueen osalta on todettu, että se pienenee. Kokonaisuudessaan arvokkaan alueen näkymiä tulee muuttumaan maatalousmaisemasta esikau-punkimaiseksi rakennetuksi ympäristöksi. ELY-keskus kehottaa edelleen pohtimaan, olisiko kaavaratkaisua mahdollista tarkastella siten, että vaikutukset pitkään näkymään jäisivät vähäisemmiksi. Kaavaselostuksen mukaan <i>kaavan hyväksymisen jälkeen alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet, joita soveltaen rakennusvalvonta ohjaa mm. uuden rakentamisen määrää, värisävyjä ja pihan rakentamista</i>. ELY-keskus pitää hyvänä, että rakentamistapaohje laaditaan. Rakentamistapaohjetta laatiessa tulee tunnistaa sijainti arvokkaalla alueella ja kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen laatuun. <u>Luonto</u> Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia ja asema-kaavan vaikutusalueen luonnonarvoja koskevaa aineistoa on täsmennetty ja täydennetty pääosin hyvin ELY-keskuksen kaavaluonnosvaiheessa antama palaute huomioon ottaen. <u>Vesitalous</u> Kaavaselostuksessa ja kaavaehdotuksen määräyksissä on riittävällä tavalla huomioitu hulevesien muodostuminen ja viivytystarve. Alueen korkeustaso on todettu vesistötulvan osalta riittävän korkeaksi, että rakentamiskorkeutta ei tarvitse rajoittaa. <u>Liikenne</u> Luonnosvaiheen lausunnossa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota liikenteellisten vaikutusten arvioinnin täydentämistarpeeseen koskien Kukkilantien ja Kalliolanpeltotien liittymää, josta on suori yhteys valtatielle 24 ja edelleen mm. Lahden suuntaan. Ehdotusvaiheen selostuksessa vaikutusten arviointia on täydennetty arvioimalla kasvavaa liikenteen määrää. Selostuksen mukaan Kalliolanpeltotien jatkeen valmistuessa osa liikenteestä suuntautuu pohjoiseen kohti lähintä liittymää valtatielle 24. Kukkilantien ja Kalliolanpeltotien liittymän liikennemäärien kasvaessa tulee selostuksen mukaan tarve	Täydennetään vaikutusten arviointia ja tarkastellaan maisemavaikutuksia lisähavainnekuvilla. Kaavaratkaisu huomioi erityisesti tärkeän lounais-koillissuuntaisen näkymän. Kaavassa osoitettu rakentaminen on sijoitettu näkymän säilyminen huomioiden. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
arvioida uudelleen liikenteen pääsuunta ja risteyksen väistämisvelvollisuus. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tätä olisi hyvä tarkastella jo ennen kaavan voimaantuloa, jotta kaavan vaikutukset tulisi arvioiduksi riittävästi. <u>Lopuksi</u> Kaavan merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan ja vaikutusten arviointia on tältä osin syytä edelleen täydentää.	Viedään viranomaisen näkemys tiedoksi kuntaorganisaatiossa. Vaikutusten arviointia on täydennetty ja maisema-vaikutuksia on tarkasteltu lisähavainnekuvilla.

Muistutukset

Muistutukset	Kaavan laatijan vastine
1. Muistutus 1 (22.3.2025) Keskeistä kaavatyössä mielestäni tasapainottelu arvokkaan maisema-alueen säilyttämisen ja pientaloasutuksen lisäämisen välillä. Tältä osin kaavaehdotus minusta hyväksyttävä ja valmistelijat tehneet hyvää työtä. 1: Suunnittelualueen maisema-analyysi (ja tärkeät näkymät) tehty hyvin ja kaavaehdotus heijastaa tätä, kiitos tästä! 2: Selvityksissä merkittäväksi arvioitujen kulttuuriympäristökohteiden (Ylöstalo, Takala) lähiympäristöön ei ole osoitettu lisärakentamista ja näkymät säilyvät avoimina, erinomaista! Muut ajatukset: 3: Kaava on yksi asia; toinen asia on, onko tonteille lopulta kysyntää. Kunnallistekniikan rakentamisen ajoitus on arvioitu tapahtuvan 2030-luvun alussa. Katujen ja vesihuollon kustannusarvio 2,3–2,4 miljoonaa euroa. Kun katsoo Tilastokeskuksen väestöennustetta ja pitkän aikavälin trendejä (lasten määrän väheneminen, yksinasuvien määrän lisääntyminen, Kalliolan–Paimelan asuntojen hinnat ja myyntiajat), niin olen erittäin skeptinen sen suhteen, että jo aiemmin kaavoitetut alueet (Tasatarha, Sorvanen) sekä tämä Vähäselänojan alue saataisiin rakennettua täyteen. Kunta voi toki antaa tontteja ilmaiseksi, mutta tämä ei ole mielekästä verovarojen käyttöä ja voi laskea merkittävästi alueella jo asuvien ihmisten asuntojen hintoja ja kasvattaa myyntiaikoja. Lisäksi koska kyseessä on maisemallisesti arvokas alue, niin aloittaisin kunnallistekniikan työt vasta kun Sorvanen ja Tasatarha rakennettu täyteen ja kuitenkin niin, että toteuttaisin Vähäselänojan kaavan kolmessa osassa kysynnän mukaan (1: rivitalot, 2: keskiosa, 3: eteläosa, Sorvasen lenkki). Toivoisin, että kunnan sisällä käytäisiin keskustelua siitä, pitäisikö painopistettä siirtää 2020-luvun loppuun ja 2030-luvun alkuun tullessa uusien kaavojen tekemisestä ja pelto- ja metsäalueiden rakentamisesta siihen, että jo olemassa olevan infran ääressä pidettäisiin asuntovarallisuudesta hyvää huolta. Eli miten kunta voi ohjata ja tukea kiinteistönomistajia järkevästi siinä, että rakennuksista pidetään huolta, ja miten huonokuntoiset rakennukset voidaan ketterästi ja nopeasti purkaa uuden rakentamisen tieltä (tiedolla? remonttiavustuksilla? purkuavustuksilla?). Maailmassa, jossa väkiluku ei kasva, ei ole kovin mielekästä kaavoittaa uusia tontteja. Pitäisi hyödyntää olemassa olevaa infraa ja	Kaavan ja osittain kunnallistekniikan toteuttaminen on mahdollista tehdä esitetyn mukaisesti vaiheittain kysynnän mukaan. Merkitään tiedoksi.

Hollola

Muistutukset	Kaavan laatijan vastine
tontteja. Tämä voi vaatia uudenlaista luovaa ajattelua kunnalta.	
2. Muistutus 2 (30.3.2025) Vähäselänojan alueen kaavoitus lisää asutusta Vesikansan alueella, mikä tietysti on hyvä siltä kannalta, että asukkaat voivat alkaa odottaa alueelle jo kaupallisia palveluitakin. Tässäkään kaavaluonnoksessa ei Vesikansan alueelle näy suunnitellun uutta lähikauppaa. Lähin kauppa (Sale) on Lahden rajalla n. 4 km päässä ja isompi marketti Holmassa (Prisma) n. 7 km. Edelleenkin Lahden ja Vääksyn välissä ei ole yhtään K-ryhmän kauppa. Nyt olisi tilaisuus suunnitella tontti myös ruokakaupalle Kukkilan ja Kalliolan rajoille, jotta myös osuuskaupan kilpailijoilla olisi mahdollisuus palveluiden tarjoamiseen. Viljelyskäytöstä poistuneilla pelloilla olisi tilaa kaupallekin. Menneinä vuosikymmeninä Kukkilan ja Kalliolan alueella oli ainakin neljä ruokakauppaa asutuksen ollessa hyvin vaatimatonta nykyiseen, saati tulevaan verrattuna. Kukkilan ja Rajaharjun alueella on valtavasti koiria. Kulttuuri seudulla tuntuu olevan, ettei koiran jätöksiä kerätä vaan tiet, tienvartet ja kävelytiet on niiden peitossa. Uudet asunnot niin Sorvasen alueella kuin sen jälkeen Vähäselänojan alueella todennäköisesti lisäävät edelleen koirien määrää alueella. Jotta jätösten keräämisen kulttuuriin saataisiin kehitysnäkymiä, toivon että nyt rakennettaville alueille suunnitellaan jäteastioita koirien jätöksiä varten. Jos vaikka astioiden olemassaolo vaikuttaisi siihen, että jätöksiä aloitettaisiin keräämään, kun ne saa pois käsistä kohtuuetäisyydellä. Hollolan kunnalla tuntuu olevan tapana kasata jätemaista kasoja ja valleja asutuksen sekaan. Niin on tehty jo Kalliolanpeltotien varressa ja Tasatarhan suunnalla, tehdään parhaillaan Sorvasen alueelle ja mitä todennäköisemmin myös Vähäselänojan alueelle. Nämä jätemaavuoret on tähän asti olleet hoitamattomia ryteikköjä ja siten erittäin rumia maisemallisesti. Toivon ettei hoitamattomia jätemaakasoja tehdä lisää. Aiemmistä hoitamattomista kasoista voinee päätellä, ettei kunta aio jatkossakaan hoitaa niiden kasvustoja nätisti, ei edes lupiinien poistoja, joten uusia ei ole syytä rakentaa.	Kalliolan-Paimelan osayleiskaavassa Paimelantien liittymän kohdalle on osoitettu palvelun ja hallinnon alue, jonne on tulevaisuudessa mahdollista toteuttaa päivittäistavarakaupan myymälä. Merkitään tiedoksi. Asiaa ei ratkaista kaavoituksella. Jäteastioiden sijainnit suunnitellaan alueen toteutuksen yhteydessä. Kaavassa on osoitettu alueita pilaantumattomien ylijäämämaiden sijoittamiselle maisemalla ne osaksi ympäristöä. Alueiden hoidon toteuttaminen suunnitellaan myöhemmin ympäristönäkökohdat huomioiden.

Hollolassa 3.9.2025

Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja