

NOROLANPELLON ASEMAKAAVAN MUUTOS

098 23-275

Ehdotusvaiheen palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin 3 lausuntoa ja 4 muistutusta. Lisäksi Väylä-virasto ja Päijät-Hämeen liitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa tai huomautettavaa. Seuraavassa tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavan laatijan vastineet.

Hämeen ELY-keskuksen lausunto

Maakuntakaavan tavoitteet on otettu hyvin huomioon kaavaehdotuksessa ja kaavaehdotus on Hollolan strategisen yleiskaavan mukainen.

ELY-keskus kiinnitti huomiota tonttien rakennusalojen rajauksiin, jotka olivat osittain rajattu poiketen jo toteutuneisiin rakennuksiin nähden.

Kaavalliset lähtökohdat

ELY-keskus kiinnitti huomiota korttelin 72 ajoyhteyden osoittamista AH-korttelina kadun tai ajoyhteyden sijaan. Kaavaratkaisut on syytä perustella kaavaselostuksessa.

Kaavassa on osoitettu kolme erillistä maa- ja metsätalousaluetta, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueilla on runsaasti alueen arvoja tarkentavia, luonnon monimuotoisuutta kuvaavia aluerajauksia (luo-). Luontoarvojen lisäksi MY-1 alueella on todettu olevan myös ulkoilun ohjaustarvetta. Alueet ovat pääosin kunnan omistuksessa. Luontoarvojen vuoksi alueet soveltuvat heikosti metsätalouden harjoittamiseen. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty perusteluja alueiden osoittamiseen maa- ja metsätalousalueeksi (MY). ELY-keskus esittää harkittavaksi alueiden osoittamista alueille soveltuvammalla aluevarausmerkinnällä, esimerkiksi lähivirkistysalue (VL).

Kortteleihin 72, 73 ja 240 kohdistuu yleisissä kaavamääräyksissä meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä. ELY-keskus esittää liikennemelun huomioimista ko. korttelialueiden kaavamerkinnoissä yleismääräyksen sijaan. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, ettei rakennustapaohjeessa ole mainintaa meluntorjunnan huomioimisesta näiden kortteleiden osalta.

Luonto

ELY-keskus esittää harkitsemaan AO-korttelin 240 osoittamista keskelle II-luokan lepakkoaluetta.

Asemakaavan hulevesiselvityksessä ja hulevesiä koskevissa määräyksissä on huomioitu suunnittelualueen luonnonarvot.

ELY-keskus esittää edelleen tuomaan ilmi luo 1 -merkinnän kaavamääräyksessä, että alueella sijaitsee vesilain mukaisesti suojeltu noro. Määräyksessä olisi "vesistöolosuhteiden" tilalla parempi käyttää termiä "vesiolosuhteet", sillä varsinaisia vesistöjä alueelle ei ole.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että useat kaavassa osoitetut suojelu- ja monimuotoisuusarvot sijaitsevat usein samoilla alueilla, ja huomioitavien kohteiden hahmottaminen on paikoin haastavaa. ELY-keskus esittää harkittavaksi, että selvitysten keskeiset tulokset esitetään riittävin karttakuvin esimerkiksi kaavaselostuksessa tai erillisellä liitekartalla kaavakartan ohella. ELY-keskus näkee myös mahdollisena, että pääosin vastaavantyyppisiä ja paikoin pienipiirteisiä luonnonarvoja osoittavia luo-merkintöjä osoitetaan laajempina kokonaisuuksina mm. lepakoille tärkeiden alueiden osalta, mikäli II- ja III -luokan kohteet osoitetaan kaavakartalla.

ELY-keskus esittää, että luo-7 ja luo-8 kaavamääräyksissä todetaan yhteneväisesti lisääntymis- ja levähdyspaikan heikennyspaikan kiello, kuten luo-2 -merkinnässä. ELY-keskus toteaa, että lepakoiden kannalta tärkeiden alueiden luo-5 ja luo-6 kaavamääräyksissä ei ole tarpeen todeta lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämiskieltoa, sillä alueet eivät ole luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n mukaisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai niiden kannalta todettuja kulkuyhteyksiä.

Kaavaehdotuksen vaikutuksia vesitalouteen on arvioitu riittävällä tavalla.

Pohjavedet

Kaava-alueen pohjavesiolosuhteet on selvitetty ja huomioitu kaavassa riittävästi. Paineellisen pohjaveden huomioimiseen liittyen on annettu riittävät määräykset.

Liikenne

Kaavaehdotusta on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen liikenneselvityksen ja liikenteellisten vaikutusten arvioinnin osalta, eikä näiden osalta ole huomautettavaa.

Ilmasto

Kestävän liikkumisen tarpeita on huomioitu kaavamääräyksin. Kaavan valmistelussa on myös tarkasteltu riittävällä tavalla ilmatoriskeitä varautumista. Kaavan vaikutuksia alueen hiilinieluihin ja -varastoihin ei ole arvioitu. Hiilitaseen kannalta on kuitenkin hyvä asia, että uudet rakennuspaikat sijoittuvat metsien sijaan pääasiassa peltoalueille. Koska kaavan toteutuksella on kuitenkin olettavasti merkittäviä vaikutuksia alueen hiilitaseeseen, suosittelee ELY-keskus arvioimaan näitä vaikutuksia esimerkiksi Hiilikartta-työkalua käyttäen.

Lopuksi

Kaavan vaikutusten arviointi erityisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön on edelleen suppeaa ja vaikutusten arviointia olisi syytä tarkentaa tämän osalta. Lisäksi kaavaselostusta tulee täydentää kaavaratkaisujen perusteluiden osalta.

Kaavoittajan vastine:

Rakennusalan rajausta on tarkistettu yhden tontin osalta (korttelissa 78 tontilla 3), jossa on poikkeusluvalla saatu rakentaa voimassa olevan rakennusalan rajan yli. Muilta osin katsomme, että mikäli rakennukset ylittävät rakennusalan, tulee mahdollinen uudisrakentaminen sijoittaa merkittyjen rakennusalojen sisäpuolelle.

AH-korttelialue on päätetty muuttaa lausunnon pohjalta tontin sisäiseksi ajoyhteydeksi. Samalla ajoyhteyden liittymän paikka Karjusaarenkadulle on siirtynyt hieman. Kadun

rakentaminen ei ole mahdollista tilantarpeet huomioon ottaen. Muutoksesta on kuultu erikseen alueen maanomistajia.

Lausunnon pohjalta on päädytty osoittamaan kunnan omistama Lahden kaupungin rajalla sijaitseva metsäinen alue MY-3-merkinnän sijaan VL-2-merkinnällä, joka vahvistaa kuntarajat ylittävää ekologista yhteyttä. Myös alueen vieressä Lahden puolella alue on lähivirkistysaluetta. Kaava-alueen keskellä kaavaehdotuksessa osoitettu MY-1-alue on muutettu VL-3-alueeksi, joka katsotaan parempana merkintänä asutuksen keskellä huomioiden virkistysarvo ja metsänkäyttely. Muutoksesta ei katsota olevan merkittävää haittaa maanomistajille ja ympäröivälle asutukselle. Muutoksesta on kuultu erikseen alueen maanomistajia.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja -käyttötarkoituksmerkinnäksi jäävälle alueelle (MY-2), joka sijaitsee rannalla, katsotaan, että alueiden luonnollisempi tila toteutuisi paremmin kuin hoidettuna tai kuntalaisia palvelevana virkistysalueena. Pääosin yksityisessä omistuksessa olevalla MY-2-ranta-alueella katsotaan, että alueen ei ole syytä olla kuntalaisia palveleva virkistysalue, vaan suoja-alue vesistölle, joka samalla sisältää luontoarvoja.

Kortteleiden 72, 73 ja 240 meluun liittyvät määräykset on siirretty käyttötarkoituksmerkinnän alle ja lisätty asia rakennustapaohjeisiin.

Lepakoiden II-alue sijaitsee Karjusaarenkadun varrella sijaitsevasta korttelista 240 rannan suuntaan. Katsotaan, että korttelialue 240 ulottuu lepakkoalueen reunalle. Luontovaikutusten arvioinnin mukaan ranta-alueilla kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta lepakoille. Korttelia 240 ei ole luontovaikutusten arvioinnissa nostettu esille, joten katsotaan, ettei korttelilla ole merkittäviä vaikutuksia lepakoiden elinoloihin. Yleismääräyksessä korttelille huomioitu määräys epäsuorasta pihavalaistuksen käytöstä / lepakoiden huomioimisesta piha-alueen valaistussuunnittelussa lieventää mahdollisia luontovaikutuksia.

Luo-1 määräyksen vesistöolosuhteet on muutettu muotoon vesiolosuhteet. Määräykseen on lisätty myös maininta alueella sijaitsevasta vesilain mukaan suojellusta norosta.

Luo-merkintöjä on selkeytetty ja kaavamääräyksessä on viittaus kaavaselostukseen selventävistä luontoarvojen rajauskartoista. Lepakoiden luo-määräyksistä on poistettu lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämiskielto. Korentojen ja viitasammakoiden luo-määräykseen on lisätty, että lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Aluetta on tarkasteltu Hiilikarttatyökalulla ja sen tulosten avulla on täydennetty ilmastovaikutusten arviointia hiilivarastojen osalta.

Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty. Kaavaselostusta on täydennetty kaavaratkaisujen perusteluiden osalta.

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualueen lausunto

Lahden kaupunkiympäristön palvelualueen luonnosvaiheen lausunto on otettu hyvin huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa. Luontoon kohdistuvien vaikutusten arvioinnin kannalta on hyvä asia, että asemakaavan muutoksen vaikutukset luontoarvoihin on selvitetty erillisessä selvityksessä. Ekologisen yhteyden kannalta tärkeiden alueiden kaavamerkintöjä (vih-1 ja vih-2) voisi vielä selventää kaavakartalla siten, että ne erottuvat nykyistä paremmin kaavakartalla ja muista kaavamerkinnöistä. Mikäli Karjusaarenkadun ja rannan väliin osoitetaan pientalotontteja, on syytä pohtia, miten ja minkälaisilla kaavamääräyksillä Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueen luontoarvot pystytään jatkossa turvaamaan.

Hulevedet

Kaava-alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä on tunnistettu tarve kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten työmaavesien hallintaan. Kaavaselistuksen mukaan työmaavesien hallintasuunnitelma on laadittava talonrakennus- ja infrakohteista, mutta asiasta ei ole määrätty kaavamääräyksissä. Edellä mainitun perusteella asemakaavan yleismääräyksiin voisi lisätä työmaavesien hallintasuunnitelman laatimista koskevan määräyksen tai muun vastaavan määräyksen koskien rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaa.

Kaavan jatkosuunnittelussa olisi hyvä tarkastella lumitilojen riittävyttä ja myös merkitä lumitiloja kaavakartalle. Samalla olisi hyvä tutkia mahdollista lumen läjittämisen tarvetta VL- ja VL-1-alueille suhteessa niiden kadunvastaiseen leveyteen ja mahdollisten hulevesipainanteiden rakentamiseen. Lisäksi hule-2-kaavamääräystä olisi hyvä tarkentaa joko rajaamalla hulevesien yleissuunnitelman mukaisten painanteiden toteuttaminen nykyistä tarkemmin kaavakartalle tai lisäämällä kaavamääräykseen viittaus hulevesiselvitykseen.

Kaavoittajan vastine:

Osa-alerajauksen kaavamerkintöjä on teknisesti hieman selkeytetty (vih- ja luo-merkinnät) sekä luo-merkintöjä yhdistetty, jolloin rajauksia on vähemmän. Lahden kaupungin rajalla olevan ekologisen yhteyden kohdalla kaavaehdotuksessa ollut MY3-käyttötarkoitus on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL-2), joka vahvistaa kuntarajat ylittävää ekologista yhteyttä. Myös alueen vieressä Lahden puolella alue on lähivirkistysaluetta.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja (MY-2) -käyttötarkoitusmerkintä tarkempine määräyksineen rannan ja asutuksen välissä katsotaan toteuttavan parhaiten alueen luonto-olosuhteiden säilymistä. Merkintää tukevat viereiset luonnonsuojelualueen (SL) ja vesialueen W/s- määräykset sekä luo- ja vih- merkinnät. Kaavan yleismääräyksissä on annettu lähimpänä rantaa oleville asuinkortteleille määräys huomioida valaistusolosuhteet lepakoiden kannalta. Näin katsotaan, että kaavaratkaisu tukee luonnonsuojelualueen säilymistä sekä säilyttää luontoarvot alueilla, jossa luontoarvoja esiintyy.

Kaavan yleismääräyksiin on lisätty työmaavesien hallinnan suunnittelusta. Talviaikaisten hulevesien käsittely on yleisellä tasolla melko uusi asia kaavoituksessa, joten sen huomioiminen ei ole ehtinyt varsinaiseen hulevesien yleissuunnitteluun. Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman tekijän mukaan lumelle on lähivirkistysalueella ja katualueella useita mahdollisia paikkoja, ja se on täydennetty kaavaselistukseen kohdan 5.3

aluevarausmerkintöihin. Hulevesisuunnitelman mukaiset painanteet on melko tarkasti osoitettu ohjeellisella aluerajauksella kaavakartalle kaavaehdotusvaiheessa. Tarkemman hulevesisuunnitelman laadintaa varten ohjeellinen kaavamääräys mahdollistaa liikkumavaran parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museo toteaa, ettei hankkeelle ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kaava-alue sijoittuu pieneltä osin maakunnallisesti arvokkaan *Vesivehmaan kulttuurimaiseman* (MaMa 2024) eteläkulmaan. Inventoinnin nimi tulee lisätä kaavaselostukseen ja kaavakartalle, jonne on myös hyvä lisätä alueen nimi. Museo on kaavan aiemmissa vaiheissa edellyttänyt suunnittelualueen nykyisen rakennuskannan ja hankkeen vaikutusten kuvailua kaavaselostukseen. Kunta on laatinut hankealueelta rakennusinventoinnin ja kaavaselostusta on täydennetty edellä mainittujen tietojen osalta. Uudisrakentamiselle on laadittu rakennustapaohjeet. Museolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman suojelun osalta.

Kaavoittajan vastine:

Vesivehmaan kulttuurimaiseman nimi kaavakartalle ja selostukseen on täydennetty.

Alueella asuvan yksityishenkilön muistutuksessa otetaan kantaa liikenneselvitykseen, jossa ei ole selkeästi esitetty, miten jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus lisääntyvän liikenteen myötä varmistetaan. Liikennemäärän kasvu kunnan laskelman mukaisesti on noin 35%, mikä on melko huomattava. Jotta jalankulun ja pyöräilyn sekä myös autoilun turvallisuus varmistuu, tulee Hollolan puoleisen Karjusaarenkadun ajonopeus alentaa 40 km/h. Tässä tarkoitettu katuosuus alkaa Mukkulan suunnasta tultaessa Lahden ja Hollolan rajalta jatkuen Toisenmäentien risteykseen, mistä alkaa 40 km/h nopeusrajoitus Toisenmäentiellä ja Karjusaarenkadulla.

Perusteluna edelliseen pihaliittymien määrä Hollolan puoleisella Karjusaarenkadulla lisääntyy ja on todennäköistä, että myös lapsiperheiden määrä alueella kasvaa. Lisäksi Toisenmäentieltä liikenne Lahden keskustan suuntaan tulee suurella todennäköisyydellä suuntautumaan nimenomaan Karjusaarenkadun kautta. Ajonopeuden lasku tässä esitetyllä tieosuudella rauhoittaa asuinalueen liikennettä ja sen vaikutus liikennemelun määrään on huomattava. Se on myös halpa keino lisätä liikenneturvallisuutta ja asumismukavuutta. Ajonopeuden laskusta ei aiheudu tienkäyttäjille käytännössä mitään haittaa; tässä tarkoitettun katuosuuden pituus on n. 500 m. Kun ajonopeus alenee nykyisestä 50 km/h 40 km/h, aiheutuu tästä n. 9 sekunnin viive matka-aikaan.

Kaavoittajan vastine:

Liikenneselvityksen mukaan autoliikenteen määrät pysyvät kohtuullisina myös ennustetilanteessa, esimerkiksi liittymissä ei tarvita lisäkaistoja tai liikennevaloja.

Karjusaarentien varteen sen länsipuolelle esitetyt suoraan Karjusaarentielle liittyvät tonttiliittymät eivät ole ongelma, koska Karjusaarentien liikennemäärät eivät kasva kohtuuttomasti, tonttiliittymät ovat vähäliikenteisiä, ja nykyiset ranta-alueelle johtavat ajoyhteydet voidaan liittää uusiin parannettaviin liittymiin. Liikenneturvallisuutta parantavia tarkempia toimenpiteitä kuten nopeusrajoituksia ja suojateitä tarkastellaan tarkemmissa katusuunnitelmissa.

Alueella asuvan yksityishenkilön muistutuksessa pyydetään s-1 määräyksen sanamuotoon muutosta: Alue on säilytettävä enimmäkseen puustoisena. Perusteluna, että tontilta on voi raivata alipuustoa maisemallisista syistä. Aiemmat raivaukset eivät ole haitanneet liito-oravan tai muiden eläinten liikkumista tähänkään asti.

Lisäksi pyydetään muistuttajan tontin rakennusoikeuden rajan tarkistusta sen verran, mitä rakennuslupaviranomainen on sallinut poiketa rajasta.

Kaavoittajan vastine:

S-1 alueelle on tärkeää säilyttää nykyistä puu- ja kasvilajistoa tyypiltään samankaltaisena kuin nykyäänkin, joka varmistaa eläinlajiston kulkureittien säilymisen jatkossakin. Näin ollen määräyksen sanamuoto säilytetään ”alueella oleva puusto ja luonnonmuoto tulee säilyttää”. Kaavamääräys mahdollistaa harkitut toimenpiteet jatkossakin.

Rakennusalan kaakkoisrajaa on tarkistettu vastaamaan saatua poikkeuslupaa.

Alueella asuvan kahden yksityishenkilön muistutuksessa kerrotaan, että heidän omistamallaan kiinteistöllä sijaitsee nykyinen oja, johon Purolantien hulevedet tulisivat. Purolantieltä tulee sateella tolkkumasti likavettä suoraan kiinteistön rantaan ja leviää lopulta toistenkin rantaan. Toinenkin oja menee rantaan vähän Purolantieltä Mukkulaan päin. Eikö Karjusaarenkadun reunaojaa ennemminkin siistisi ja Purolantien hulevedet käännetä sinne päin. Siellä ei ole kenenkään yksityisen ranta-aluetta.

Kaavoittajan vastine:

Alueelle on laadittu hulevesien yleissuunnitelma hulevesien hallintaa varten. On tarkoituksenmukaista käyttää nykyisiä reitistöjä lähtökohtana veden ohjaamiseksi kohti Vesijärveä. Hulevedet kulkevat kyseisen kiinteistön läpi, joka on maa- ja metsätalousmaata. Jatkossa hulevedet ohjautuvat kyseiseen ojaan nykyistä hallitummin ja puhtaammin, koska Purolantien hulevesiä käsitellään jo Purolantielle osoitetussa viivytysaltaassa. Viivytysaltaasta hulevesien on tarkoitus ohjautua Purolantien ja Karjusaarentien vartta pitkin nykyisen Karjusaarenkadun alittavan rummun ja kyseisen kiinteistön ojan kautta Vesijärveen. Reitillä olevia rakenteita tarvittaessa parannetaan. Tarkemmat toimenpiteet suunnitellaan tarkemmassa hulevesisuunnitelmassa.

Kiinteistönomistajan muistutus koskee kiinteistöä, joka on sijoitettu kaavaehdotuksen VL-4 alueelle, jossa on voimassa olevan kaavan rakennuspaikka. Kiinteistö on ollut vuodesta 1993 asemakaavassa erillispientalojen korttelialueena (AO) 300 m² rakennusoikeudella.

Muistutuksessa tuodaan esille, että kunta on lähettänyt kaavaprosessin aikana kirjeitä. Asiassa on loukattu hallintolain 6 §:n ja MRL 62 §:n mukaisia osallistumisoikeuksia.

Muistutuksessa ilmaistaan, että kunta on tuonut esille asiasta aiheutuvan MRL 101 §:n mukaisen lunastus- tai korvausvelvollisuuden.

Muistutuksessa kerrotaan, että luonnonsuojeluperusteet ovat tieteellisesti perusteettomat.

- Todelliset liito-oravahavainnot lähialueilla ovat vuodelta 2012 tai sitä aikaisemmalta - yli 13 vuotta vanhoja
- Tieteellinen todellisuus: Liito-oravat eivät palaa entisille elinalueilleen pitkän poissaolon jälkeen
- "Papanat" (vanhat pesäkolot) vuodelta 2012 eivät enää ole käyttökelpoisia
- "Kolopuu(t)" voidaan suojella rakentamisen yhteydessä
- Lepakoille rakennukset ovat eduksi kunnan omien tietojen mukaan
- Alueella on toimitettu useita asemakaavamuutoksia vuoden 1993 jälkeen vain ja ainoastaan uudisasutuksen, kommunikaatioiden, ynnä muun rakentamisen mahdollistamiseksi (nyt kyseessä olevien, samojen) luonnonsuojelunäkökohtien niitä estämättä, tai niistä huolimatta, yksikään kiinteistö ei ole em. kaavamuutoksissa menettänyt rakennusoikeuttaan, päinvastoin.

Muistutuksessa vedotaan EU-oikeudellisiin perusteisiin.

Elinaluedirektiivi (92/43/ETY) edellyttää ajanmukaisia ja tieteellisesti perusteltuja tietoja suojelutoimista. Vanhentuneisiin havaintoihin perustuva suojelu on EU-oikeuden vastaista.

Lisäksi muistutuksessa esitetään korvaukset menetyksestä.

Muistutuksessa vaaditaan VL-4 alueen kumoamista kiinteistöltä ja palauttamaan rakennusoikeus 300 k-m² alkuperäisin ehdoin. Lisäksi vaaditaan hyväksymään korvausvaatimus tai vastaava vaihtokauppa sekä korvaamaan kaikki aiheutuneet oikeudelliset kustannukset.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-aineistosta on voinut jättää mielipiteitä/muistutuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmien, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikoina alueidenkäyttölain, AKL (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki MRL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA mukaisesti. Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille on postitettu kirjeet kaavan vireilletuloon ja valmisteluun liittyen 1.12.2022, 16.6.2023 ja 17.4.2024 sekä kaavaehdotukseen liittyen 15.9.2025. Muistutuksen jättäjälle on lähetty kirjeet edellä mainittuina aikoina. Kaavan vireilletulosta ja valmistelusta on kuulutettu kunnan sähköisellä ilmoitustaululla internetissä sekä Hollolan sanomissa 7.12.2022, 19.6.2023 ja 20.4.2024 sekä kaavaehdotuksesta 20.9.2025.

Kunta on kaavaluonnosvaiheesta saakka ollut valmis korvaamaan kaavamuutoksesta aiheutuvan menetyksen AKL (ent. MRL) 101 §:n mukaisesti. Kunta on asiaan liittyen lähettänyt erilliskirjeen kaavaluonnosvaiheen postituksen yhteydessä 17.4.2024 ja asiasta on sen jälkeen pyydetty maanomistajan näkemystä ennakkoon useaan kertaan kaavan ehdotusvaiheeseen

saakka. Kaavamuutoksesta aiheutuva haitta arvioidaan. Haitasta suoritettavat toimet ja korvaus pannaan täytäntöön vasta, kun kaava on saanut lainvoiman.

Muistutuksessa otetaan kantaa luonnonsuojeluperusteisiin ja selvitysten vanhentuneisuuteen. Kunta yhtyy ELY-keskuksen toteamukseen (5.11.2025) kiinteistön luontoarvoja koskien:

”Raikkosen alueen luontoselvityksen (2016) perusteella alueella on todettu luonnonsuojelulain 78 §:n mukainen lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka heikentäminen tai hävittäminen on kiellettyä. Alueen on todettu säilyneen lajille soveltuvana ja lajille saavutettavana Norolanpellon luontoselvityksessä (2023). Liito-oravan on todettu esiintyvän n. 200 metrin etäisyydellä Toisenmäentie luontoselvityksessä (2022).

Liito-oravan ekologiaan kuuluu, että 1–2 vuotta elävänä lajina todetut lisääntymis- ja levähdyspaikat tyhjenevät yksilöiden kuoltua, ja palaavat käyttöön uusien sukupolvien levittäytyessä asumattomille reviireille. EU-tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan (ennakkoratkaisut C-357/20 ja C-477/19) myös sellaiset lisääntymis- ja levähdyspaikat, jossa laji ei enää eläisi, on pidetty direktiivin mukaan suojeltavina, jos on riittävän todennäköistä, että kyseinen laji palaa näille paikoille. Korkein hallinto-oikeus on myös päätöksessään (Muu päätös 2451/2023) todennut, että tämä tulkinta soveltuu myös liito-oravaan.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan aiemmin laadittujen ja asemakaavoituksen yhteydessä laadittujen selvitysten sekä Lajitietokeskuksen aineistojen perusteella laji esiintyy alueella, ja lajin palaaminen lisääntymis- ja levähdyspaikalle on todennäköistä. Lajin käyttämien pesäpuiden lisäksi lisääntymis- ja levähdyspaikan turvaamisen kannalta keskeistä on sen säilyminen ekologisesti toimivana.

Alueella aiemmin laaditut ja asemakaavoituksen yhteydessä laaditut selvitykset antavat ajantasaisen tiedon suunnittelualueen luonnonarvoista ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikasta.

Liito-oravan lisäksi alueella on useita muita maankäytössä huomioitavia luonnonarvoja (Uhanalaiset ja edustavat lehdot: Tuore runsasravinteinen lehto (EN), tuore keskirasviteinen lehto (VU) ja lepakoille tärkeä alue (luokka II)).”

Selvitystietojen ja ELY-keskukselta saatujen tiedon perusteella ei nähdä perusteita muuttaa VL-4-merkintää kyseisen kiinteistön kohdalla. Korvausasioita ei käsitellä kaavaprosessin ollessa kesken.