

HOLLOLA

Ruskorinteen asemakaava

Ehdotusvaiheen palaute

8.12.2021

Sisällysluettelo

1	Lahden museot.....	1
1.1	Ei huomautettavaa	1
1.1.1	Kaavanlaatijan vastine	1
2	Päijät-Hämeen liitto	2
2.1	Ei huomautettavaa	2
2.1.1	Kaavanlaatijan vastine:	2
3	Telia Finland Oyj.....	3
3.1	Ei huomautettavaa	3
3.1.1	Kaavanlaatijan vastine:	3
4	Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä	4
4.1	Radon.....	4
4.1.1	Kaavanlaatijan vastine	4
5	Lahti Energia sähköverkko Oy	5
5.1	Ei huomautettavaa	5
5.1.1	Kaavanlaatijan vastine	5
6	Yksityinen maanomistaja 1	6
6.1	Rakennusten sijoittuminen	6
6.1.1	Kaavanlaatijan vastine	6
7	Yksityinen maanomistaja 2	7
7.1	Purola 98-414-1-409.....	7
7.1.1	Kaavanlaatijan vastine	8
8	Yksityinen maanomistaja 3	9
8.1	Kaavanlaatijan huomio	9
8.2	Asetus	9
8.2.1	Kaavanlaatijan vastine	9
8.3	Maanomistus.....	9
8.3.1	Kaavanlaatijan vastine	9
8.4	Liikennemäärien kasvu Toisenmäentiellä	10
8.4.1	Kaavanlaatijan vastine	10
8.5	Alueen luonne	10
8.5.1	Kaavanlaatijan vastine	10
8.6	Asukkaiden tasapuolinen kohtelu	10

8.12.2021

8.6.1	Kaavanlaatijan vastine	10
-------	------------------------------	----

8.12.2021

Ruskorinteen asemakaava

1 Lahden museot

1.1 Ei huomautettavaa

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa palveluasumisen kokonaisuuden toteuttaminen Kukkilaan sekä ohjata siihen, että rakentaminen soveltuu osaksi ympäröivää pientaloasumista ja maisemaa. Lahden museoilla/Päijät-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa FCG:n 29.9.2021 päivättyyn kaava-aineistoon.

1.1.1 Kaavanlaatijan vastine

Kirjataan tiedoksi.

8.12.2021

2 Päijät-Hämeen liitto

2.1 Ei huomautettavaa

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Päijät-Hämeen voimassa olevassa maakuntakaavassa kaupunkialueelle, taajamatoimintojen alueelle ja Vesivehmaan kulttuurimaisema-alueelle.

Ruskorinteen asemakaava sijoittuu laajan kulttuurimaisema-alueen reunaosiin rajautuen olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Päijät-Hämeen liitto pitää esitetyn havainnekuvan mukaista rakentamista alueelle soveltuvana. Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa Ruskorinteen asemakaavaehdotuksesta.

- 2.1.1 Kaavanlaatijan vastine:
Kirjataan tiedoksi.

8.12.2021

3 Telia Finland Oyj

3.1 Ei huomautettavaa

Telialla ei ole alueella rakennettua verkkoa. Ei kommentoitavaa.

3.1.1 Kaavanlaatijan vastine:

Kirjataan tiedoksi.

8.12.2021

4 Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä

4.1 Radon

Kaavaehdotuksen osalta terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa mutta ehdotan, että yleisissä kaavamääräyksissä radonin aiheuttaman terveyshaitan selvittämistä koskeva kohta muotoiltaisiin niin, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on rakennuslupaa haettaessa esitettävä, miten varautuu rakentamisessa radonin torjuntaan. Käytännössä näitä menetelmiä ovat esimerkiksi pohjarakentamisvaiheessa asennettava alapohjan radonputkitus ja varaus radonimurille. Ehdotuksessa nyt oleva määräys edellyttää käytännössä maaperän radonpitoisuuden mittaamista ennen rakentamista, joka on epätarkoituksenmukainen, epävarma ja erittäin kallis menettely.

4.1.1 Kaavanlaatijan vastine

Radonia koskeva määräys on muokattu esitettyyn muotoon.

8.12.2021

5 Lahti Energia sähköverkko Oy

5.1 Ei huomautettavaa

Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa ko. pyyntöön.

5.1.1 Kaavanlaatijan vastine

Kirjataan tiedoksi.

8.12.2021

6 Yksityinen maanomistaja 1

6.1 Rakennusten sijoittuminen

Korttelialueen pohjoisrajalle osoitettua rakennusalueenrajaa tulee leventää siten, että rakennukset sijoittuvat vähintään 20 metrin etäisyydelle kiinteistörajasta.

6.1.1 Kaavanlaatijan vastine

Rakennusalueen rajaa on levennetty hieman, jotta voidaan taata hulevesien johtoreittinä toimivan avo-ojan toimivuus maanpinnan tasauksen yhteydessä. Perusteita esitetylle 20 m etäisyydelle ei kuitenkaan nähdä olevan.

8.12.2021

7 Yksityinen maanomistaja 2

7.1 Purola 98-414-1-409

Mikäli Ruskorinne-hanke toteutuu esitetystä muodosta, Peltolan tilan elinvoimaisuus kasvaa merkittävästi ja vastaavasti rajanaapurin Purolan tilan (098-414-001-0409,) 0,84 hehtaarin suuruinen maa-ala tulee käytännössä arvottomaksi sekä nyt että tulevaisuudessa. Perustuslain ja muiden lakien mukaan rajanaapurin toiminnasta ei saa aiheutua toiselle rajanaapurille vahinkoa.

Kun Ruskorinne-hankkeen edellinen versio oli esillä, ehdotin 24.5.2021 Hollolan kunnalle lähettämässäni mielipiteessäni, että Ruskorinne hankkii perikuntamme omistaman maa-alueen kohtuulliseen hintaan. Ruskorinne saisi silloin lisämaan, jolloin alkuperäinen 2,35 hehtaarin alue kasvaisi 3,20 hehtaariksi (35 %:n lisäys). Hankinnan kustannus olisi vain noin yksi prosentti (1 %) hankkeen arvioitavista olevista kokonaiskustannuksista. Valitettavasti Ruskorinne-hankkeen vastuuhenkilöt torjuivat ehdotukseni.

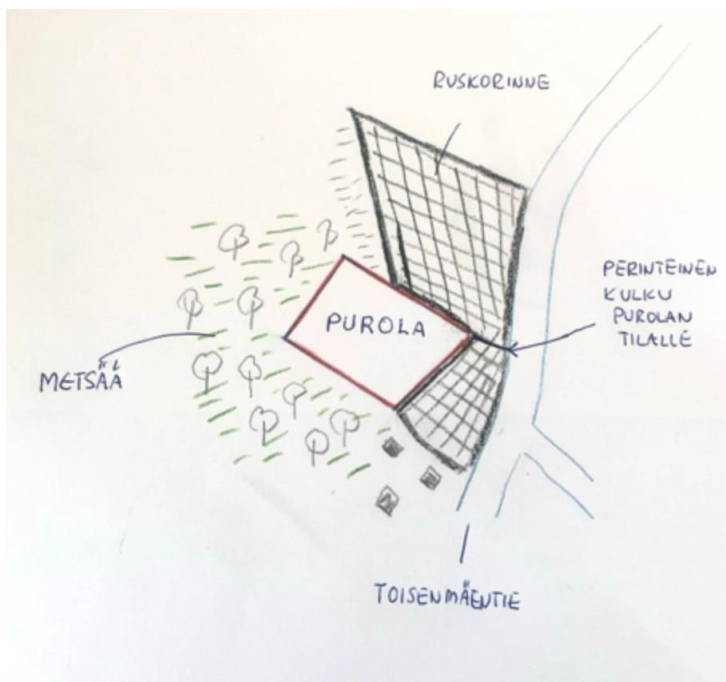
Omistamamme maa-alueen liittäminen Ruskorinne-kokonaisuuteen olisi tässä tapauksessa ainoa järkevä ratkaisu.

Purolan maa-alue sijaitsee Ruskorinne-alueen keskellä puristuksessa. Ruskorinne-alueen asukkaat ja vierailijat tulevat todennäköisesti käyttämään Purolan tilan aluetta ulkoiluunsa. Ruskorinne ei ole tavallinen omakotialue. Sen alueella samaan aikaan oleileva väkimäärä saattaa olla moninkertainen verrattuna vastaavan kokoiseen omakotialueeseen.

Ehdotuksemme alueemme ostosta 24.5.2021 Ruskorinteen edustajien vastine oli, että heidän oma alueensa on riittävä. Edellä esittämämme perusteella suurempi maa-ala on tarpeellinen. On reilumpaa ostaa se kuin käyttää sitä korvauksetta.

Vastineessaan Ruskorinne-hankkeen vastuuhenkilöt toteavat, että kyseessä on yksityinen hanke ja sen vuoksi ei ole tarvetta ottaa huomioon sen rajanaapurille aiheuttamaa vahinkoa.

Kyseessä on nyt isojaossa syntynyt tilanne, jossa Purolan tila on jäänyt naapuritilojen väliin puristukseen. Isojako oli valtiollinen toimenpide, johon maanomistajilla ei ollut vaikutusmahdollisuutta. Näin ollen valtion ja kunnan edustajien tulee huolehtia siitä, että kaikkien osapuolten oikeudenmukaisuus toteutuu. Näissä oloissa Ruskorinteen kaavaehdotus estää rajanaapurin mahdollisuudet käyttää aluettaan millään järkevällä tavalla. Kyseisen alueen suunnittelu tulisi siten tehdä kokonaisvaltaisesti ottamalla huomioon myös Purolan tilan maa-alue.



8.12.2021

7.1.1 Kaavanlaatijan vastine

Ruskorinteen asemakaava on käynnistetty yksityisen yhdistyksen Ruskorinne RY hakemuksesta. Ruskorinne RY katsoo, että kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöt ovat riittävät hanketta varten, eikä lisämaalle ole tarvetta.

Kaavassa on kuitenkin osoitettu ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys kiinteistölle 1:409, joka on tarkoitus toteuttaa alueen sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Ajoyhteyden lopullinen sijainti tarkentuu palvelualueen rakentuessa.

8.12.2021

8 Yksityinen maanomistaja 3

98-414-2-29 Pellonpää

8.1 Kaavanlaatijan huomio

Tähän vastineraporttiin on koottu muistutuksen pääkohdat koskien tätä asemakaavaa. Vastineessa käsitellään vain tätä asemakaavaa koskevat muistutuksessa esiin tuodut kohdat.

8.2 Asetus

(27.5.2021) Asemakaavaluonnos

Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; **Katso 27.5 ja 13.11.2021 laatimamme vastine.**
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; **Katso 27.5 ja 13.11.2021 laatimamme vastine.**
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; ; **Katso 27.5 ja 13.11.2021 laatimamme vastin**
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön; ; **Katso 27.5 ja 13.11.2021 laatimamme vastine.**
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

8.2.1 Kaavanlaatijan vastine

Kunta noudattaa kaavoituksessa maankäyttö- ja rakennuslakia sekä asetusta ja muistutuksessa esiin tuodut kohdat on otettu huomioon kaavan laadinnassa. Maanomistajan kaavaluonnoksesta jätettyyn mielipiteeseen on laadittu vastine.

8.3 Maanomistus

Mistään ei selviä kenen omistuksessa nyt kyseessä oleva Toisenmäentien varteen kaavoitettava maa-alue on eli kenen yksityisen maille kunta on poikkeustapauksessa laatimassa asemakaavaa.

8.3.1 Kaavanlaatijan vastine

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa. Ruskorinne ry:n on tarkoitus hankkia maa omistukseensa ennen alueen toteuttamista. Asia selviää kaavaselistuksesta.

8.12.2021

8.4 Liikennemäärien kasvu Toisenmäentienellä

Rakennattavaksi suunnitellusta Ruskorinteen alueesta aiheutuu liikenteen kasvua, aluksi erityisen raskasta liikennettä alueen rakentamisesta johtuen ja rakentamisen päätyttyä esimerkiksi talon henkilökunnan työmatkoista ja talon toiminnalle välttämättömästä huoltoliikenteestä (mm. tuki-, hoiva- ja ateriapalvelut ja kiinteistön hoitoon liittyvät palvelut) sekä vierailuista johtuen. Oletettavasti palvelutalon asukkaat hyödyntäisivät Kukkilassa sijaitsevan Vesikansan terveysaseman palveluita, jonne kulku hoituisi Toisenmäentien kautta.

8.4.1 Kaavanlaatijan vastine

Kaavan mahdollistaman toiminnan aiheuttamia liikennemäärien kasvun vaikutuksia on arvioitu kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

8.5 Alueen luonne

Nyt kaavoitettava alue sijaitsee Kukkilassa Toisenmäentien varressa. Osa alueesta on ollut jo kymmeniä vuosia viljelyskäytössä, alue ei ole sellainen kuin kunta, maanomistaja ja kaavoitusyrittäjä sen näyttävät.

8.5.1 Kaavanlaatijan vastine

Kaavaselostuksessa on kuvattu suunnittelualueen nykytilanne. Nykytilannekuvaus on laadittu lähtötietoaineiston ja laadittujen selvitysten perusteella asiantuntija-arviona.

8.6 Asukkaiden tasapuolinen kohtelu

(27.5.2021) Asemakaavaluonnos

Olemme huolissamme siitä, että kaavoitusasioissa kunta ei kohtelee alueen asukkaita tasavertaisesti. Päätökset suosivat tiettyjä asukkaita/tiettyjen alueiden asukkaita, kun taas toisten asukkaiden valituksiin ja tiedusteluihin ei edes vastata. Karjusaarenkadulta Kukkilantielle johtavan paikallistien sijaintia koskevia suunnitelmia on muutettu useasti, johdonmukaisuus on suunnittelusta puuttunut eikä tässäkään kuntalaisten tasa-arvoinen kohtelu ole toteutunut.

8.6.1 Kaavanlaatijan vastine

Kunta noudattaa kaavoituksessa maankäyttö- ja rakennuslakia ja kohtelee maanomistajia ja asukkaita lain edellyttämällä tavalla yhdenvertaisesti.