

## Lappilan Louhivaaran puutarha-asumisen asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksen palautteiden vastine

### Otakantaa.fi palautteet:

Kaavan myötä alueelle pitäisi rakentaa satoja metrejä uusia teitä ja muuta infraa, louhia ja puita kaataa. Louhivaaran alue menee pilalle sellaisesta. Lisäksi suunnitelma on rakennettavuuden kannalta kelvoton.

Kulkuväylien ja yhteiskäyttöisen saunan toteuttamisvastuu ei selviä kaavasta. Kuka ylläpitää kulkuväyliä? Kuka rakentaa saunan?

Haluaako joku ostaa minitontin, rakentaa sille omalla kustannuksellaan tien ja ylläpitää tietä myös naapuria varten, kun Kärkölästä saa halvalla isonkin tontin? Louhivaaran aluetta ei kannata pilata tällä höpöhöpö-suunnitelmalla!

### Vastine:

- Alueelle on laadittu aluepohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys vuonna 2008. Alue soveltuu rakennettavuudeltaan hyvin pientaloalueeksi. Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja kunnallistekniikkaan. Alueelle on tehty luontoselvitys, jonka perusteella on tunnistettu alueen luontoarvot. Kaavan rakennustapaohjeeseen on sisällytetty seuraava ohje: ”Tontilla tulee säilyttää olevia puita ja välttää tarpeetonta puiden kaatoa erityisesti varttuneiden puiden kohdalla”. Asemakaava-alueella puiden kaatamiseen tarvitaan maisematyöluja.
- Kaavassa ei määritetä toteuttamisvastuita. Kaavamuutoksen taustalla on Kärkölen kunnan ja Päijät-Hämeen liiton Monipaikkaisen puutarha-asumisen kehittämishanke, jossa on kartoitettu eri mahdollisuuksia yhteisten tilojen ja rakenteiden toteuttamiseksi ja hallinnoimiseksi. Lopullinen toteutusvastuu ja -tapa määritetään hankkeen jatkosuunnittelussa kaavaprosessin jälkeen.
- Kaavamuutoksella on tarkoituksena mahdollistaa asumismuotojen monipuolisuus Kärkölen alueella. Voimassaoleva kaava on ollut suurilta osin toteutumattomana sen laadinnasta lähtien, jota asemakaavamuutoksen taustalla olevalla puutarha-asumisen hankkeella on yritetty muuttaa.

### Tiivistelmät osallisten muistutuksista:

Maanomistajan muistutus:

1. Mihin hulevedet on tarkoitus johtaa?
  - Aluetta ympäröivät pellot ja niiden salaojat eivät ole tarkoitettu hulevesiä varten. Salaojien kapasiteetti ei ole riittävä vastaanottamaan alueelta tulevia hulevesiä.
2. Tonttien rajat on piirretty kiinni pellon reunassa olevaan pieneen ojaan, joka tulevaisuudessa tulee aiheuttamaan hankaluuksia ojan kunnostuksessa ja aiheuttaa haittaa viljelylle.
  - Alueen rajalla olevalla pellolla viljellään erilaisia kasveja ja niiden kasvatuksessa käytetään torjunta-aineita, sekä pelloilta on torjuttava vuosittain rikkakasvit useamman kerran ja on mahdotonta välttää esim. tuulikulkeumariskiltä.
  - Rajalla pitäisi siis olla 5–10 metrin turvavyöhyke, ettei kenenkään istuttamat kasvit ja pensaat vaurioituisi.

Vastine:

1. Rakentamistapaohjeessa sekä rakennusjärjestyksessä ohjataan viivyttämään ja/tai imeyttämään alueen hulevedet omalla tontilla tai ohjaamaan ne kunnan hulevesiojiin. Kunta vastaa hulevesiojien ylläpidosta ja niiden kapasiteetin riittävydestä. Alueelle tehdään hulevesiselvitys.
2. Merkitään kaavakarttaan noin 5 metrin suojavyöhyke oja-1-merkinnällä ja ohjeistetaan vyöhykkeen istuttaminen rakentamistapaohjeessa.

Paikallisen yhdistyksen muistutus:

1. Kaavamuutosluonnos ei toteuta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimuksia.
2. Kaavaluonnoksen osoittamat ajo- ja kulkuyhteydet ovat riittämättömät ja osin toteuttamiskelvottomat.
3. Korttelialueiden toteuttamisvastuut ovat selkeytymättömät.
4. Kaavataloudellista tutkielmaa ei ole tehty.

Vastine:

1. Asemakaava täyttää kaikki MRL 54 § mukaiset vaatimukset. Asemakaava luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Alueelle on tehty luontoselvitys, jonka perusteella on tunnistettu alueen luontoarvot. Alueella on 2000-luvulla rakennettua asutusta, jonka lähiympäristö ei muutu merkittävästi kaavamuutoksen

---

myötä. Kaava ei siis heikennä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä, eikä hävitä niihin liittyviä erityisiä arvoja. Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu riittävästi luontoselvitykseen perustuen puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita ja niitä on myös kaava-alueen lähiympäristössä.

Asemakaava ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asemakaava ei aiheuta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, sillä muutokset kohdistuvat pääosin kunnan omistamille rakentamattomille kiinteistöille.

Asemakaavaa laadittaessa on myös huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

2. Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Uudet ajoyhteydet on merkitty ohjeellisiksi ja niiden tarkempi sijainti määritetään jatkosuunnittelussa. Ajoyhteyksien toteuttaminen tarkentuu suunnittelun edetessä.
3. Kaavassa ei määritetä toteuttamisvastuita. Kaavamuutoksen taustalla on Kärkölen kunnan ja Päijät-Hämeen liiton Monipaikkaisen puutarha-asumisen kehittämishanke, jossa on kartoitettu eri mahdollisuuksia yhteisten tilojen ja rakenteiden toteuttamiseksi ja hallinnoimiseksi. Lopullinen toteutusvastuu ja -tapa määritetään hankkeen jatkosuunnittelussa kaavaprosessin jälkeen.
4. Kaavasta laaditaan kaavataloudellinen tutkielma. Asemakaava ja alueen huolto tukeutuvat alueella jo oleviin vesi-, viemäri- ja sähkönjakeluverkkoihin ja katuverkkoon. Kunta saa tonteista myynti- ja kiinteistöverotuloja. Asemakaavamuutoksella pyritään vauhdittamaan alueen toteutumista, jotta alueelle jo tehdyt investoinnit saataisiin tuottaviksi ja kannattaviksi.

## Lausunnot:

### Päijät-Hämeen liitto

- Päijät-Hämeen liitto näkee erilaisiin asumistarpeisiin vastaavien asumisvaihtoehtojen olemassaolon ja kehittämisen tärkeänä. Kestäviin liikenneyhteyksiin tukeutuvan yhteisöllisen puutarha-asumisen konseptin kaavoittaminen lisää asumismuotojen tarjontaa maakunnassa, mikä on hyvä myös elinvoiman kannalta. Päijät-Hämeen maakuntakaavassa osoitettu kulttuurimaisema-alue on huomioitu suunnitteluratkaisussa ja asemakaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat osa luonnosvaiheen nähtäville asetettua materiaalia. Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavaa ollaan uudistamassa ja työ on luonnosvaiheessa. Maakuntakaavan viitesuunnitelmana käytetään Lahden kaupunkiseutusuunnitelmaa ja Päijät-Hämeen rakennemallia. Kaavaselostukseen on hyvä lisätä tieto hyväksytystä kaupunkiseutusuunnitelmasta. Asemakaavan muutos toteuttaa voimassa olevaa maakuntakaavaa 2014 sekä kaupunkiseutusuunnitelmaa ja MAL-sopimukseen liittyviä tavoitteita.

---

Vastine:

- Lisätään kaavaselostukseen tieto hyväksytystä kaupunkiseutusunnitelmasta.

Lahden Museot

- Arkeologinen kulttuuriperintö
  - Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot alueen muinaisjäännöksistä ovat kuitenkin vanhentuneet. Viimeksi se on ollut arkeologisen inventoinnin kohdealueena vuonna 2001 Kärkölen kuntainventoinnin yhteydessä (N. Strandberg 2001: Kärkölä. Inventointi). On varsin todennäköistä, ettei suunnittelualuetta ole koskaan tarkastettu arkeologin toimesta. Sijainniltaan se on potentiaalinen sekä esihistoriallisen (rautakausi erityisesti) ja historiallisen ajan kohteille. Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää suunnitelma-alueen muinaisjäännöstietojen ajantasaistamista, muinaisjäännösinventointia osana kaavahankkeessa suoritettavia selvityksiä ja inventoinnin tulosten huomioimista kaavahankkeessa muinaismuistolain sekä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.
  - Arkeologisen inventoinnin voi tilata haluamaltaan arkeologian toimijalta. Lista arkeologian alan konsulteista löytyy Museoviraston internetsivuilta (kohta: Arkeologisten kenttätöiden tilaaminen). Inventoinnin on täytettävä Museoviraston määrittämät laatuvaatimukset niin kenttätyön, dokumentoinnin kuin raportoinninkin osalta. Raportti suoritetusta inventoinnista on lähetettävä alueelliselle vastuumuseolle arvioitavaksi.
  - Museolla ei ole hankkeesta muuta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema
  - Kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä. Maakuntakaavan uudistamista varten laaditussa päivitysinventoinnissa (MARY2024) alueen nimi on muuttunut ”Lappila”-nimiseksi. Inventointikortin mukaan ”Lappilan taajamassa säilyneet työväen asuinalueet, tilakeskusten rakennukset sekä julkiset ja teollisuusrakennukset muodostavat 1800- ja 1900-lukujen eri vuosikymmenten ominaispiirteitä ilmentävän monikerroksisen kulttuuriympäristön. Toiminnallisesti moninainen rakennuskanta pihapiireineen ja peltoaukeineen on taajamakuvallisesti merkittävä. Alue kertoo todistusvoimaisesti radanvarsitaajaman asutuksen, elämäntavan ja

---

elinkeinorakenteen kehityksestä.” Kaavaselostuksessa sivulla 11 otsikon ”Rakennettu kulttuuriympäristö” alla olevia tietoja tulee päivittää edellä mainitun mukaisesti.

- o Maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi ja maisemiksi määriteltyjä alueita koskee suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen. (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014). Asemakaavalla muodostuu 14 AO-tonttia ja noin 26 AO-1-tonttia. Voimassa olevaan asemakaavaan (2008) nähden rakennusoikeuden määrä alueella kasvaa. Asemakaavan toteutumisen vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan tulee tältä osin täydentää.
- o Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee kaksi pientaloa, muuntamorakennus ja vanha kaivorakennus. Olemassa olevan rakennuskannan ikä ja kuvaus tulee lisätä kaava-aineistoon mahdollisen suojelumerkinnän osoittamista ajatellen.
- o Museolla ei ole Lappilan Louhivaaran asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheeseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman suojelun osalta muuta huomautettavaa.

#### Vastine:

- Kaava-alueelta laaditaan muinaisjäännösinventointi Museoviraston määrittämien laatuvaatimusten mukaisesti. Inventoinnin tulokset otetaan huomioon kaavaehdotusvaiheessa.
- Päivitetään kaavaselostusta rakennetun kulttuuriympäristön osalta pyydetyn mukaisesti.
- Asemakaavaselostusta täydennetään arvioinnilla asemakaavaluonnoksessa esitetyn rakennusoikeuden määrän muutoksen vaikutuksesta maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan.
- Asemakaava-alueella sijaitsee kaksi 2000-luvulla rakennettua pientaloa ja muuntamo sekä vanhempi kaivorakennus. Täydennetään olemassa olevan rakennuskannan ikä ja kuvaus kaavaselostukseen.

#### Hämeen ELY-keskus - Ympäristönsuojeluyksikkö / Alueidenkäyttö

- Kaavalliset lähtökohdat

13.11.2024

- 
- Alueella on voimassa 14.5.2019 lainvoiman saanut Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu erityistä aluevarausta.
  - Suunnittelualueella on voimassa Kärkölän kunnan taajamien osayleiskaava 2004. Osayleiskaavan päivitystyö on suunnitteilla ja tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana. Alue on määritelty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). kaavaselostuksessa on syytä tarkemmin perustella yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin huomioiminen asemakaavassa.
  - Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti, ja sen pohjoispuolella sijaitsee Koulunmäen pientalovaltainen asuntoalue (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Koulunmäen alueella sijaitsee rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue/kohde (SR-2) sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jolla ympäristö säilytetään (s-1). Suunnittelualueen itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), ja länsipuolella maisemallisesti arvokas peltoalue (MA).
  - Alueella on voimassa 2008 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelit 1 ja 54-58 sekä niitä reunustavat maa- ja metsätalousalueet ja leikkikenttä.
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema
- Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta Öljymäki, Koulunmäki, Myllymäki ja Vellinginmäki -aluetta.
  - Rakennetun ympäristön kuvaus on riittävä, mutta selostukseen tulisi lisätä valokuvia ja mahdollisesti havainnekuvia alueesta vaikutusten arvioinnin tueksi.
  - ELY-keskus pitää hyvänä, että alueelle on laadittu rakentamistapaohje.
- Luonto
- Suunnittelualueella on suoritettu kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus, sekä erillisselvitykset pesimälinnuston ja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien liito-oravan ja lepakoiden esiintymisestä. Selvitysten perusteella suunnittelualueelta on tunnistettu huomionarvoisena eteläosan tuore keskiravinteinen lehto, joka on todettu luonnontilaiseksi ja edustavaksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tehty selvitys antaa hyvän pohjan asemakaavoitukselle, ja selvityksessä tunnistetut luonnonarvot on huomioitu kaavaluonnoksessa pääosin hyvin.

- 
- Selvityksissä tunnistettu edustava lehto sijoittuu kaavaluonnoksen pl-1-alueelle (Alueen osa, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää) ja pl-2-alueelle (Sijainniltaan ohjeellinen istutettava alueen osa, jolla oleva puusto tulee pääasiassa säilyttää). ELY-keskus esittää, että pl-1-rajasta laajennetaan koko lehdon alueelle. ELY-keskus suosittelee kuvaamaan kohteen ominaispiirteet ja huomioimaan puuston lisäksi kohteen muun kasvillisuuden säilymisen kaavamääräyksessä.
  - ELY-keskus suosittelee, että lähivirkistysalueiden (VL) ja leikkikenttien (VK) suunnittelumääräyksiä tarkastellaan ja tarkennetaan vielä ekologisten yhteyksien säilymisen ja tukemisen näkökulmasta erityisesti etelä-pohjois-suuntaisten yhteyksien osalta.

– Liikenne

- Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Sulkavantie (mt 1431), josta kaava-alueelle kuljetaan joko Louhivaarantien tai Koulunmäentien kautta. Luonnosvaiheen selostuksessa todetaan, ettei kaavan toteuttaminen edellytä uusien katualueiden toteuttamista.
- Kaavalla osoitetaan kaava-alueelle uutta erillispientaloasumista. Kaavaselostuksessa ei tuoda ilmi kaavan liikenteellisiä vaikutuksia, joita kohdistuu mm. edellä mainittuihin Louhivaarantien ja Koulunmäentien liittymiin Sulkavantiella kasvavan liikennemäärän johdosta. MRL 9 § mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Nyt kyseessä olevalla kaavalla voidaan katsoa liikenteellisiä vaikutuksia olevan myös asemakaava-aluetta laajemmalle alueelle. Uudenmaan ELY-keskus / Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue tulee lisätä kaavan osallisiin.
- Kaavaratkaisussa on kiitettävästi otettu huomioon kaava-alueen sisäisesti kevyen liikenteen yhteydet ja tuotu ilmi alueen saavutettavuus junalla. Muuta joukkoliikenteen saatavuutta ei ole selostuksessa tuotu ilmi. ELY-keskus esittää vielä täydennettäväksi selostukseen alueen saavutettavuuden kevyen liikenteen yhteyksien osalta sekä esimerkiksi joukkoliikenteen vuorotarjonnan osalta.

– Lopuksi

- Kaavaselostuksessa esitetty vaikutusten arviointi on vielä tässä vaiheessa niukkaa. Selostuksen mukaan kaavaehdotusvaiheeseen tullaan laatimaan hulevesiselvitys.

---

ELY-keskus ottaa ehdotusvaiheen lausunnossa tarpeen mukaan kantaa hulevesiselvityksen sisältöön ja hulevesien hallintaa koskeviin asemakaavamerkintöihin- ja määräyksiin.

- ELY-keskus muistuttaa, että kaavan ilmastovaikutukset ovat yksi MRA:n mukaisista arvioitavista kaavan vaikutuksista. Kaavojen ilmastovaikutusten laadullisessa arvioinnissa ja tunnistamisessa voidaan hyödyttää esimerkiksi KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>). Työkalulla tehty arviointi on hyvä sisällyttää kaava-aineistoon kokonaisuudessaan liitteeksi.

Vastine:

- Asemakaavassa osoitettu ulkoilureitin linjaus perustuu tarkempaan asemakaavatasoiseen suunnitteluun. Täydennetään kaavaselostukseen perustelu ulkoilureitin sijainnista suhteessa yleiskaavaan.
- Täydennetään rakennetun ympäristön kuvausta valokuvin ja mahdollisuuksien mukaan havainnekuvin.
- Laajennetaan pl-1-merkintä koko lehdon alueelle ja lisätään kaavamääräykseen muun arvokkaan lehtokasvillisuuden säilyttäminen. Kuvataan kohteen ominaispiirteet ja arvokas lehtokasvillisuus sekä niiden hoito-ohjeet tarkemmin kaavaselostuksessa.
- VL-alueet tukevat pohjoiseteläsuuntaisia siirtymiä, mutta kaava-alueen ulkopuolella säilyy myös saman suuntaisia viheryhteyksiä. Lisätään yleismääräyksiin seuraava teksti: *Alueen lähivirkistysalueita (VL) ja leikkikenttää (VK) tulee hoitaa siten, että ne tukevat pohjoiseteläsuuntaisten ekologisten yhteyksien säilymistä.*
- Lisätään Uudenmaan ELY-keskus / Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue kaavan osallisiin
- Täydennetään vaikutusten arviointia selvityksellä lisääntyvien liikennemäärien vaikutuksista asemakaava-alueetta laajemmalle alueelle sekä kevyen liikenteen yhteyksien ja saavutettavuuden arvioinnilla. Junan lisäksi muuta joukkoliikennettä ei alueella ole.
- Tehdään laadullinen hulevesiselvitys. Kirjataan rakentamistapaohjeeseen, että hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla ja vain erillisellä luvalla ohjata kunnan hulevesiojiin.
- Kaavasta laaditaan ilmastovaikutusten arviointi ja liitetään raportti kaava-aineistoon.