

11.10.2022

Dnro:t

20390/03.04.04.04.16/2021

20402/03.04.04.04.16/2021

**Asia**

Yleiskaavan hyväksymistä koskevat valitukset

**Valittajat**

1. Salpausselän luonnonystävät ry
2. Jokimaan Omakotiyhdistys ry

**Päätös, josta valitetaan**

Lahden kaupunginvaltuuston päätös 25.1.2021 § 14

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203).

**Käsittely hallinto-oikeudessa**

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

1. Salpausselän luonnonystävät ry:n valitus

Päätös on kumottava ja yleiskaava on palautettava uudelleen valmisteltavaksi Pippon ja Rälssin alueiden, Renkomäessä Miekkiöntien eteläpuolisen alueen sekä Fellmannipuistoa ja Salpausselkää koskevien C-keskustamerkintöjen osalta. Yleiskaava on myös määrättävä valmisteltavaksi uudelleen kokonaisuudessaan kaavamerkintöjen osalta niin, että kulttuuriympäristökokonaisuudet ja luonnon monimuotoisuuden alueet merkitään suoraan kaavakarttaan eikä teemakarttoihin.

Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n, 9 §:n, 22 §:n, 32 §:n ja 39 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n ja luonnonsuojelulain 49 §:n vastainen.

Ainut julkinen luontoselvitys, joka Pippon alueelta on tehty ja joka on ollut päätöksentekijöiden käytössä kaavaa vahvistettaessa, koskee Pippon moottorirataa. Yleiskaavaan merkityn uuden laajan elinkeinoelämän aluevarauksen T-22 vaikutuksia alueen läpi kulkevalle maakunnalliselle

viherväylälle sekä laajemmalle luontoalueelle ei ole arvioitu. T-22-alueen sisään on jäämässä merkittäviä luonnon monimuotoisuuskohteita. Myöskään Rälssin alueesta ei ole tehty kattavaa luontoselvitystä.

Yleiskaavan pohjakartan tulee olla tarkempi, siinä pitää näkyä alueiden nimet, korkeuskäyrät, tiet ja vesiväylät, tilojen rajat, pellot ja metsät ynnä muut luontokohteet, jotta kartan ratkaisuja voidaan paikallistaa ja arvioida. Ekosysteemipalvelujen kartta ja tarkat maisema-analyysikartat, niittyselvitykset ym. olisi pitänyt ensin laatia ja vahvistaa ennen uusien rakentamisalueiden osoittamista. Luonnon monimuotoisuuden alueet ja kulttuuriympäristökokonaisuudet tulee merkitä oikeusvaikutteiselle kaavakartalle eikä ainoastaan teemakartalle. Hämeen ELY-keskus on todennut ehdotusvaiheen lausunnossa 31.8.2020 muun ohella, ettei kaavaehdotus nykyisillä merkinnöillä ja määräyksillä edistä luonnon monimuotoisuuden säilymistä riittävällä tavalla ja yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti eikä toteuta valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymisen edistämiseksi. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia ELY-keskuksen lausunnon perusteella.

Elinkeinoelämän alue T-22 katkaisee maakunnallisen viherväylän (vihreä VR-3-alue). Maakuntakaava ei näin ollen ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 1 momentin mukaisesti riittävällä tavalla ohjeena yleiskaavaa laadittaessa.

Uusi ohitie (VT-12) on tuhonnut viime vuosina Etelä-Lahdessa paljon asukkaiden lähipuistoja, arvokkaita maisemia ja arvokasta luonnontilaista metsää, joten yleiskaavan rakentamisalueita ei pidä ilman pakottavaa syytä laajentaa uusille alueille. Yleiskaavassa on laajennettu Rälssinmäen ja ohitien VT12 väliin toimitila-alue (T-23) vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa ja nykyistä maakuntakaavaa. Rälssin jyrkän rinnealueen alapuolinen alue on virkistysalueen osana helppokäyttöistä ulkoilualuetta. Rälssin alueen pohjoispuolen metsässä on muun muassa ikivanhat puroumat, joista nyt ajoittain valuu pintavedet norona koilliseen ja Okeroisten pelto-ojaan ja siitä edelleen Porvoonjokeen. Noron varrella on paljon eri-ikäistä kaatunutta puuta, joten kyseessä on metsälain tarkoittama erittäin tärkeä elinympäristö ja luonnon monimuotoisuuskohte. Yleiskaavan liitteenä olevia viher- ja ekologisista verkostoinventointeja ei ole huomioitu.

Porvoonjoen viljelymaisema on nimetty Suomen kansallismaisemaksi, jota Lahdessa edustaa Okeroisten kulttuurihistoriallisesti arvokas peltomaisema Rälssin pohjoispuolella. Alue tulee säilyttää rakentamattomana maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Yleiskaavassa maakuntakaavan yleispiirteistä MA-alueen rajausta olisi tullut tarkentaa siten, että ohitien ja Rälssin metsäalueen väliin jää vielä peltomaisemaa. Rälssin metsänreunan ja uuden ohitien (VT12) välinen entinen peltokaistale on jäänyt niityiksi, jossa puot ja norot jatkuvat ja jossa on vielä sarkaojien jäänteitä pensaikkoineen ja isoine puineen. Ne kuuluvat tyypillisesti Okeroisten arvokkaaseen pelto- ja metsänrajamaisemaan. Vaikka Okeroistentien ja Rälssin väliin on maakuntakaavassa ja voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kapea toimitila-alue, T-alue ei välttämättä pidä sinne laajentaa.

Yleiskaavassa koko Porvoonjoen varsialueet pitää ottaa paremmin huomioon muuallakin kuin Rälssin-Okerosten alueella. Miekkiontien eteläpuolelle ei saa ulottaa Renkomäen massiivisia liikerakennusvarauksia, kuten nyt on tehty verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan.

Rälssin maantäyttöalueella ja sen laajennuksella toimintoinen on haitallinen vaikutus asukkaiden elinoloihin ja ympäristöön. Toiminnasta aiheutuu jatkuvaa melu- ja pölyhaittaa sekä häiritsevää liikennettä. Alueen välittömään läheisyyteen on rakennettu jo suuri valtatie VT12, joka on pienentänyt lähiluontoalueita sekä aiheuttaa melua ja pölyä. Kokonaisuutena Rälssissä laajalla lakialueella maisemakuva on turmeltunut ja vahingollisia muutoksia on tapahtunut luonnonolosuhteissa, kun alueella on louhittu kallioita, siellä on ollut maansortuma, vesiä on purkautunut hallitsemattomasti ja suoja-alueelta on kaadettu puustoa. Maanvastaanottoapaikat tulisi osoittaa kauemmas asutuksesta.

Maantäyttöalueella ja uusilla toimitila-alueilla on haitallisia vaikutuksia myös pintavesiin, jotka valuvat noroja ja ojia pitkin lopulta Porvoonjokeen. Ympäristöselvityksen mukaan rakennetun alueen pinta-alan kasvaessa myös hulevesimäärät ja pintavesiin kohdistuvat vaikutukset voivat lisääntyä. Porvoonjokeen lisääntyy haitallisten pintavesien valuminen, joten täyttöalueen laajennus ja uudet T-alueet Rälssin pohjoisosiin eivät ole mahdollisia ympäristönsuojelullisista ja luonnonsuojelullista syistä.

Koko nykyinen Rälssin yhtenäisen suojametsä maankaatopaikan pohjois-, koillis- ja itäpuolella on uhanalaisille linnuille ja liito-oraville soveliaasta varttunutta kuusivaltaista sekametsää, jossa on runsaasti järeää puustoa, kolopuita pesä- ja piilopaikoiksi ja lehtipuita ravinnoksi. Liito-oravat ovat käyttäneet aluetta liikkueensa pohjois - koilliseen päin menevää paikallista ekologista väylää, Kukonkosken liito-oravan esiintymisalueelle. Yleiskaavassa on heikennetty liito-oravien paikallista liikkumista, joten se on luonnonsuojelulain vastainen.

Kaikki ranta-alueet ovat kestävän kehityksen mukaisesti parhaita rakentamattomina ekologisina luonnon monimuotoisuusalueina. Esimerkiksi Möysän uimarantaa on tarkasteltava uudelleen ja otettava lähtökohdaksi uimarantatoiminnot ja ekologisuus, eikä yksityinen asuminen lähellä rantaa. Rajausten perusteluksi ei käy vahvistuneen asemakaavan mukaisuus, sillä Kilpiäisissä Tuomistontien päässä olevaa asemakaavoitettua rantapuistoa ja yleistä kulkuyhteyttä rannan kautta ei ole merkitty yleiskaavaan vahvistuneen asemakaavan mukaisena. Holman entinen peltoalue Merrasjärven eteläpuolella on niitty- ja ketoaluetta ja oleellinen osa Pesäkallion ulkoilu- ja luonnonsuojelualuetta. Sinne ei saa osoittaa pientaloasumista.

Fellmaninpuiston merkitsemiselle keskustatoimintojen alueeksi (C) ei ole esitetty mitään painavaa perustetta. Koska tässä Lahden merkittävimmissä maisemallisessa solmukohdassa olevat muutkin tärkeät viheriöt, Pikku-Vesijärvenpuisto, Kariniemenpuisto ja Kisapuisto ovat rajattu virkistysalue-merkinnällä (VL-2), myös Fellmaninpuisto tulee merkitä virkistysalueeksi, kuten aikaisemmissa yleiskaavoissa. Fellmanninpuisto on Lahden merkittävien

historiallinen keskustapuisto ja sillä on kulttuurihistoriallista arvoa. Se on nimettävä jopa kansalliseksi muinaismuistoalueeksi vuoden 1918 ikävien tapahtumien muistopuistona. Keskustatoimintojen C-merkintää ei pidä myöskään ulottaa Salpausselän vapaille alueille tai sen reuna-alueella oleville julkisten palvelun alueille, kuten Ursankenttä ja sen lähellä olevat koulutontit. C-merkintä ei takaa Salpausselän säilymistä rakentamattomana tai yhteisenä alueena.

## 2. Jokimaan Omakotiyhdistys ry:n valitus

Päätös on kumottava koskien Jokimaan Rälssin alueen T-23, E/VR-1 ja VR-2-alueita.

Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n, 9 §:n, 30 §:n, 32 §:n, 33 §:n, 39 §:n, 40 §:n ja 41 §:n, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n ja luonnonsuojelulain 1 §:n, 2 §:n 39 §:n sekä maa-aineslain 3 §:n vastainen.

Kaavan ympäristövaikutuksia ei ole selvitetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Mikään tehdyistä selvityksistä ei kata koko Rälssin aluetta eikä missään selvityksessä ole tarkasteltu elinkeinoalueen vaikutuksia alueen luontoon ja virkistysalueeseen tai maankaatopaikan vaikutuksia koko Jokimaan alueen luontoon. Maisemoinnin yleissuunnitelma ei selvitä mitenkään elinkeinoalueen vaikutuksia alueelle. Vanhasen ympäristöselvitys on teetetty Rälssin maa-ainestermiinalin laajennushanketta varten ja se koskee ainoastaan laajennusaluetta. Albus luontopalveluiden tekemä Lahden Rälssinkallioiden petolinnusto -täydennys 11.11.2019 Rälssinkallioiden kaavalaajennusalueen luontotyyppi-, kasvillisuus- ja liito-oravaselvitykseen vuodelta 2018 perustuu rengastusrekisteriin. Paikallinen Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys Ry on todennut Lahden kaupungille toimittamassaan lausunnossaan, että Albus luontopalveluiden vuoden 2018 luontoselvitykseen ei ole sisällynyt pesimälinnustonselvitystä eivätkä rengastustoimiston tiedot ole kattavia. Päijät-Hämeen lintutieteellisen yhdistyksen Rälssin asemakaavoituksen yhteydessä antaman lausunnon mukaan Rälssin alue on tärkeä pesimälinnustoalue ja alueella esiintyy muun muassa pohjantikka, palokärki, mehiläishaukka, huuhkaja ja käpytikka. Yhdistys suosittelee, että alueella tehdään pesimälinnustonselvitys, jonka tulisi kattaa vähintään uhanalaiset ja Lintudirektiivin I-liitteen lajit sekä lajit, jotka on mainittu Lahden II Lintuatlaksen huomionarvoisena lajistona tai vanhan metsän lajeina.

Rälssin maanvastaanottoaluetta ei tule laajentaa eikä Rälssin virkistysalueelle tule sijoittaa elinkeinoelämän T-aluetta. Rälssin alue tulee osoittaa virkistysalueeksi (VR-2). Lahden virkistysalueverkostokartassa koko Rälssin alue on merkitty ulkoilu- ja retkeilyalueeksi ja sen mukaan Rälssi- Jokimaa on merkittävä metsäalue. Albus luontopalveluiden 11.9.2020 asemakaavaa varten tekemän täydennysraportin johtopäätöksissä todetaan, että Rälssinkallioiden suunnittelun alueen koillisosassa tavataan huomattava määrä uhanalaisia ja silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. Alueelle on yleiskaavassa kaavoitettu T-23-alue. Rälssin alueen on todettu aina olevan maisemallisesti ja luonnonolosuhteiltaan arvokas alue, mutta maisemakuvan turmeltumista ja vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa on tapahtunut, kun alueella on muun muassa

louhittu kallioita ja hakattu puustoa suoja-alueelta. Maanvastaanottoalueen pinta-alan kasvaessa myös hulevesimäärät ja pintavesiin kohdistuvat vaikutukset lisääntyvät. Rälssin yleiskaavan merkintä E/VR-1 on maa-aineslain vastainen, koska maa-ainesten kokonaisottomääräksi on ilmoitettu uusimmassa vuoden 2021 alueen vuokrasopimuksessa 1 035 000 m<sup>3</sup>tr ja ottaminen turmelee maisemakuvan ja aiheuttaa vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa. Maankaatopaikan toiminnassa ei ole noudatettu ympäristölupaa.

Rälssin alue on maakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Mikäli maakuntakaavassa olisi tarkoitettu, että Rälssi on eo- tai kaatopaikka-alue, olisi se pitänyt osoittaa kaavamerkinnöillä ja suunnittelumääräyksillä. Maakuntakaavassa ministeriön ohjeiden mukaan eo-merkinnällä osoitetaan maa- ja kalliokiviainesten ottoon soveltuvat alueet. Rälssin aluetta ei ole maakuntakaavassa osoitettu teollisuus / elinkeinoelämän alueeksi T tai luonnonvaralogistiikan kehittämisen kohdealueeksi Ilk eikä Rälssin kohdalla ole maakuntakaavassa myöskään merkintää jätteenkäsittelyalueesta. Ministeriön ohjeiden mukaan virkistysalueella maakuntakaavan toteutuminen saattaa vaikeutua suhteellisen vähäisenkin rakentamisen johdosta. Kehätien varteen kaavoitetulla T-23-alueella on maakuntakaavan V-alueen suunnittelumääräyksenä voimassa 33 §:n rakentamisrajoitus, joka kieltää alueelle rakentamisen. Elinkeinoelämänalueen sijoittaminen kehätien varteen tuhoaisi alueen virkistyskäyttömahdollisuutta. Maankaatopaikan ja elinkeinoelämän alueen osoittaminen maakuntakaavan mukaiselle virkistysalueelle on maakuntakaavan vastaista. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa virkistysalueiden suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

T-23-alueen sijoittaminen kehätien varteen muuttaisi Okeroisten peltomaisemaa maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti. Rälssin maanvastaanottoalueen laajennusta koskevan vuoden 2009 YVA:n mukaan ”laskeuduttaessa Salpausselän harjun eteläpuolelle Ala-Okeroisten tietä, Rälssinkallioiden länsipuolella avautuu maakunnallisesti maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Okeroisten kulttuurimaisema kokonaisuus. --- Alavat peltoalueet rajoittuvat etelässä Patiokallion ja Rälssinkallioiden väliseen metsäalueeseen, joka on maisemaa rajaava elementti maakunnallisesti arvokkaalle Okeroisten kulttuurimaisemalle. --- Rälssinkalliot ovat metsävaltaisia mäki-alueita, jotka erottuvat eteläisen Lahden tasankomaisemasta selkeästi. Nykyinen puhtaiden ylijäämämaiden vastaanottoalue, jonka ympäristöluvan mukainen enimmäistäyttö korkeus on + 145 m mpy, erottuu suurmaisemassa Salpausselän harjun etelärinteiltä erityisen hyvin Okeroisten kulttuurimaiseman taustalla liikuttaessa Ala-Okeroisten tiellä lännestä itään, sekä Männistön rinteeltä avautuvassa suurmaisemassa. Rälssinkallioiden koillis-, itä- ja kaakkoisrinteillä on reilu suojapuustovyöhyke, joka toimii näkymäesteenä kaukomaisemassa koilliseen ja itään päin. Samoin länsi- ja lounaispuolella on runsas puustovyöhyke, joka nykyisellään estää täyttömäen maisemalliset vaikutukset kyseisiin ilmansuuntiin.” Yleiskaavassa mahdollisuus T-23-alueen liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, ja

vesihuollon järjestämiseksi tarkoituksenmukaisesti ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla ei toteudu. Lähimmältä bussipysäkiltä tulee matkaa 1–2 km kehätien varteen kaavoitetulle T-23-alueelle. Lahti-Aqua Oy:n kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan valitussa vaihtoehdossa joudutaan investoimaan merkittävästi uusiin pitkiin runkolinjoihin.

Liito-oravaselvityksessä (Kekki) on merkitty koko Rälssin maankaatopaikan ympäri menevä alue liito-oravalle soveliaaksi elinympäristöksi mukaan lukien selvityksen kuvio 4, joka kuvaa haapavaltaista lehtolaikkuja ja johon ollaan yleiskaavassa laajentamassa E/VR-aluetta. Rälssin asemakaavalla ollaan tuhoamassa uhanalainen metsätyyppi ja liito-oravan mahdollinen kulkuyhteys. Lahden yleiskaavassa ei huomioida ympäristöministeriön 6.2.2017 päivättyä kirjettä ”Liito-orava huomioon ottaminen kaavoituksessa”. Rälssin alueen ja Kukonkosken arvokkaan luontoalueen välinen tärkeä paikallinen ekologinen yhteys -merkintä tulee laittaa oikeusvaikutteiseen yleiskaavan karttaan, ei ainoastaan yleiskaavan liitteenä olleeseen teemakarttaan, eikä T-23-alueen osoittaminen kehätien varteen ole mahdollista. Yleiskaava tulee tahallisesti häiritsemään rauhoitettuja eläinlajeja Rälssin alueella luonnonsuojelulain 39 §:n vastaisesti.

Kaavakarttaan tulee merkitä kaikki luonnon monimuotoisuudelle tärkeät alueet, jotka on merkitty Lahden yleiskaavan Teemakartta ja kohdeluettelo 2\_Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet -liitteeseen. Koska LUMO-kohteita ei ole merkitty yleiskaavan oikeusvaikutteiselle kartalle, yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain 40 §:n ja 41 §:n vastainen.

#### Lausunnot ja selitykset

Lahden kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Salpausselän luonnonystävät ry on antanut selityksen.

Jokimaan Omakotiyhdistys ry on antanut selityksen.

#### Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

#### Perustelut

##### Sovellettavat oikeusohjeet ja alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Pykälän 3 momentin mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Pykälän 2 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Pykälän 3 momentin mukaan edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Pykälän 4 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 40 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 16 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava esitetään kartalla tai kartoilla sellaisessa mittakaavassa, että niistä alueiden käytön ja rakentamisen ohjaustarve ja yleiskaavan tarkoitus huomioon ottaen ilmenevät tarkoituksenmukaisella tavalla alueiden käytön periaatteet, tarpeelliset alueet ja kaavan muu sisältö.

Luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Valtioneuvoston päätöksessä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 on kohdan 3.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat erityistavoitteena on muun muassa, että edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä sekä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

#### Kaava-aluetta ja kaavaa koskeva selvitys

Kaava-alue käsittää koko Lahden kaupungin alueen. Kaavaselostuksen mukaan kysymyksessä on oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava, jota tarkistetaan valtuustokausittain. Kaavoituksessa on keskitytty kuuteen strategiseen teemaan: Kestävästi kasvava Lahti, Lahden keskusta, Asumisen Lahti, Elinkeinojen Lahti, Palvelujen ja kaupan Lahti sekä Luonnonläheinen Lahti. Kaavan tavoitevuosi on 2030. Lahden yleiskaava 2030 kumoaa Lahden läntisten osien osayleiskaavan ja Turpeensalmen osayleiskaavan kokonaisuudessaan sekä Villähde-Koiskalan osayleiskaavan, Luoteis-Nastolan osayleiskaavan, Kallio-, Pitkä- ja Särkijärven alueen osayleiskaavan ja Iso-Kukkasen-, Sala- ja Ruuhijärven rantayleiskaavan osittain. Lahden yleiskaavan kaavakartan mittakaava on 1:30 000. Yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen pienialaisia alueita ei pystytä kartassa esittämään ja tämä näkyy kartalla esimerkiksi asuinalueiden (A) sisällä olevien pienien lähivirkistysalueiden (VL) merkintöjen poistumisella. Oikeusvaikutteiseen kaavakarttaan liittyy oikeusvaikutuksettomat teemakartat kohdeluetteloineen: 1/2 Arvokkaat kulttuuriympäristöt sekä 2/2 Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet.

#### *Kaavaratkaisu*

Yleiskaavassa Pippon alueelle kehätien ja valtatie 4:n risteyksen läheisyyteen on osoitettu alueella voimassa olevaan Lahden läntisten alueiden osayleiskaavaan verrattuna suurempi elinkeinoelämän alue (T-22). T-alueita koskevan kaavamerkinnän mukaan alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Aluetta ei ole tarkoitettu päivittäistavarakaupalle. Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä kuten Lahdelle leimallisten maamerkkien näkyvyyttä. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijan näkökulmasta. Teemakartalle ja kohdeluetteloon 2/2 Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet T-22-alueelle on merkitty lumokohteet Lepolan pihapiirin alue, Lepolan vanha metsä, Pippon vanha metsä, Pippon puronotko ja Pippon pähkinäpensaslehto. Yleiskaavassa alueen länsi- ja eteläpuolelle on osoitettu viheryhteystarvemerkinä, jolla osoitetaan ekologiseen verkostoon liittyviä yhteystarpeita. Alueen länsipuolelle on osoitettu retkeily- ja ulkoilualuetta ja eteläpuolelle luonnonsuojelualue (SL) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).



Rälssin maanvastaanottoalue on osoitettu erityisalueeksi/retkeily- ja ulkoilualueeksi (E/VR). Kaavamerkinnän mukaan kysymyksessä on maa-aineksen vastaanottoalue, joka toiminnan päätyttyä muutetaan retkeily- ja ulkoilualueeksi. Alueen maisemointi tehdään samanaikaisesti täytön edetessä. Maantäyttöalueen ympärille on osoitettu retkeily- ja ulkoilualuetta (VR-2). Merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jäsentävät laajemmat viheralueet, jotka on tarkoitettu ulkoiluun, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä tulee vaalia, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottava laajana viheralueena säilyvät. Ulkoilureitit muodostavat yhtenäisen verkoston. Hakkuut ulkoilureittien läheisyydessä tulee tehdä kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla ottaen huomioon metsän monimuotoisuus, maisema-arvot sekä metsän monikäyttö. Ala-Okeroistentien ja kehätien varteen on osoitettu elinkeinoelämän alue (T-23). Miekkiontien varteen on voimassa olevan yleiskaavan tavoin pääosin sen länsipuolelle osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M-3) ja itäpuolelle kaupallisten palvelujen aluetta (Pkm-4). Yleiskaavan teemakartalle ja kohdeluettelo 1/2 Arvokkaat kulttuuriympäristöt on merkitty muun muassa Okeroisten kulttuurimaisema (MA-ma-2), Porvoonjoen kulttuurimaisema, Nostava (MA-ma-12) ja Porvoonjoen kulttuurimaisema (Ma-ma-13) maakunnallisesti arvokkaina maisema-alueina. Okeroisten kulttuurimaisema-alue on pääosin voimassa olevaa yleiskaavaa vastaavasti osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) kehätien pohjoispuolelle rajautuen kehätiehen. Kaavamerkinnällä osoitetaan maisemallisesti tärkeät avoimet pelto- ja niittyalueet sekä maakunnallisesti arvokkaita perinnebiotooppeja sekä maatila- ja hajarakennuspaikkoja. Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Kehätien eteläpuolelle ja T-23-alueen länsipuolelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M-2). Viheryhteystarvemerkinä on osoitettu kehätien alitse Luhdanjoen vartta pitkin. Teemakartalle ja kohdeluettelo 2/2 Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet on merkitty Okeroisten E/VR-1-alueelle lumokohde Rälssinkalliot, VR-2-alueelle lumokohteet Rälssinkalliot, Rälssinkallioiden länsipuolinen korpijuotti ja noro, Liito-oravan elinympäristö ja siihen rajoittuva Lintulantien lumometsä. T-23-alueelle on merkitty Ristolän mutkien jokibiotooppi ja Porvoonjoen jokibiotooppi.

Lahden keskusta ja muun ohella Fellmannin puisto on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavamerkinnän mukaan alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Ensisijainen paikka kaupan suuryksiköille ja palveluille. Kaavamääräyksen mukaan maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen tulee olla laadukasta. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä edistetään monimuotoista kaupunkiluontoa, hulevesien hallintaa sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset, Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma ja Lahden hulevesiohjelma. Fellmannin puistoa koskee lisäksi merkintä (rky), kulttuurimaiseman ja rakennetun ympäristön kannalta tärkeä alue ja yleiskaavan teemakartalle ja kohdeluettelo 1/2 Arvokkaat

kulttuuriympäristöt on merkitty Fellmannin puisto valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (VA-rky-10). Yleiskaavassa Merrasjärven eteläpuolelle on voimassa olevaa yleiskaavaa vastaavasti osoitettu asuinalue (A-27) ja sen ja järven väliin luonnonsuojelualuetta (SL-7) ja retkeily- ja ulkoilualuetta (VR-11).

Kaavassa on annettu lisäksi muun ohella seuraavia yleismääräyksiä: Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (MaRy) ja paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (LaRy) on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 1/2: Arvokkaat kulttuuriympäristöt yleiskaavakartalla esitettyjen RKY- ja MA-alueiden sekä muinaismuistokohteiden lisäksi. Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa luonnon monimuotoisuuskohteet ja ekologiset yhteydet on otettava huomioon teemakartalta ja kohdeluettelosta 2/2: Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet yleiskaavakartalla esitettyjen luonnonsuojelualueiden (SL), luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen luontotyypin, Natura 2000 -verkoston alueiden (nat), vesialueilla olevien luonnonsuojelualueiden (sl) sekä viheryhteystarvemerkintöjen lisäksi. Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja muutokseen varautumista ja sopeutumista, kiertotaloutta ja monimuotoista kaupunkiluontoa sekä ratkaisuja, jotka lisäävät paikallisia hiilinielujä. Tärkeiden ekosysteemipalvelujen ja hiljaisten alueiden säilyttämisestä tulee huolehtia. Kävely- ja pyöräilyolosuhteita sekä joukkoliikennesaataavuutta tulee parantaa koko kaupungin alueella. Yleiskaavan suunnittelu- ja toteutusohjeen mukaan alueita asemakaavoitettaessa tai muuten suunniteltaessa on yleiskaavan pääkartan merkintöjen lisäksi kiinnitettävä huomiota myös yleiskaavan liitteenä oleviin aluekuvauksiin ja suunnitteluohjeisiin sekä selostuksessa kuvattuihin yleiskaavan toteutusohjeisiin. Suunnittelu- ja toteutusohjeet sisältävät myös hulevesien käsittelyä koskevia ohjeita.

Yleiskaavan liitteenä olevan nykytilan kuvaukset ja suunnitteluohjeet -julkaisun mukaan Pippon T-22-alue on metsätalousaluetta, jolla sijaitsee moottoriurheilukeskus. Alueella on karting- ja motocross-radat sekä käytöstä poistunut speedway-rata. Alueen halki kulkee Loviisan rata. Alueella on arvokkaita luontokohteita. Suunnitteluohjeen mukaan alueen ja AT-2-kyläalueen väliin tulee jättää rakentamaton metsäpeitteinen suojavyöhyke. Alueen suojelu- ja luontoarvot edellyttävät merkittävää yhteensovittamista jatkosuunnittelussa. Alueen eteläkärjen rajausta tulee määrittää asemakaavassa siten, että teollisuusalueen eteläpuolinen, maakunnalliseen ekologiseen verkostoon kuuluva virkistysalue (VR-3) säilyy riittävän leveänä ja metsäisenä. Jokimaan T-23-aluetta koskevan suunnitteluohjeen mukaan teollisuusalueen rajausta tulee tarkastella asemakaavassa virkistysyhteyksien turvaamiseksi Salpausselältä Okeroisiin.

### *Suunnittelutilanne*

Vuonna 2016 hyväksytyssä Lahden läntisten alueiden osayleiskaavassa Rälssin alueelle on osoitettu T-23-alue Ala-Okeroistentien varteen kehätien eteläpuolelle. Rälssin nykyinen maan- ja lumenvastaanottoalue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-2) sekä maa-ainesten ottoalueeksi (eo). VR-2- aluetta koskevan kaavamerkinnän mukaan merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jakavat luonnontilaiset viheralueet. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä vaalitaan, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ja MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. VR-alue jatkuu kehätiehen saakka ja sen länsipuolelle on osoitettu asuinalueita (A) ja maa- ja metsätalousaluetta (M-3). Viheryhteystarvemerkinä on osoitettu kehätien alitse Luhdanjoen vartta pitkin. Fellmannin puisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Yleiskaavakartan mittakaava on 1:20 000.

Alueella on voimassa vuonna 2016 hyväksytty Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Kujala-Pippon alue valtatie 4 itäpuolella on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T44 ja T30). Kehätien ja valtatie 4:n risteuksen itä- ja eteläpuolelle on osoitettu virkistysaluetta (Kujalan virkistysalue V26 ja Kerinkallion virkistysalue, pohjoisosa V28) ja valtatie kohdalle on osoitettu viheryhteystarvetta osoittava luoteis-kaakko suuntainen nuolimerkinä (vy14, viheryhteys Pippo). V- aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöödellytyksien ja niiden erityispiirteiden säilyminen sekä kehittämismahdollisuudet, alueen saavutettavuus, riittävä yleis- ja erityispiirteisiin liittyvä palvelu- ja varustetaso sekä ympäristöarvot ja viher- tai ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueilla. Viheryhteystarvetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Kehätien eteläpuolelle ja Ala-Okeroistentien länsipuolelle on osoitettu virkistysalueet (Jokimaan virkistysalue V29 ja Ala-Okeroisen virkistysalue V32). Virkistysalueen läheisyydessä on viheryhteyttä Salpausselkä - Okeroinen osoittava nuolimerkinä (vy10) ja ohjeellista ulkoilureittiä osoittava merkinä. Virkistysalueiden länsipuolelle ja pohjoispuolelle on osoitettu laajoja taajamatoimintojen alueita (A). Ala-Okeroistentien ympäristö on osoitettu työpaikka-alueeksi (Kukonkosken työpaikka-alue TP16). Maakuntakaavaan on lisäksi merkitty kehätien pohjoispuolelle maakunnallisesti arvokas Okeroisten kulttuurimaisema-alue, jonka eteläraja sijaitsee likimain kehätien kohdalla. Lahden ja Hollolan rajan tuntumassa sijaitsee kapea Porvoonjoeka mukaileva maakunnallisesti arvokas Porvoonjoen kulttuurimaisema-alue. Lisäksi valtatie 4 Renkomäen liittymän eteläpuolelle on maakuntakaavaan merkitty kulttuurimaisema- aluetta Porvoonjoen varteen.

### *Kaavaselvitykset ja vaikutusten arviointi*

Lahden kaupunginhallituksen lausunnon mukaan yleiskaavan lähtötietoina on ollut muun muassa kohde- ja aluerajaustiedot luonnon monimuotoisuuskohteista, SYKE:n tiedot suojelluista alueista ja luontotyypeistä, ELY:n tiedot uhanalaisten lajien esiintymisestä, liito-oravaselvityksen tiedot, sekä lukuisia alueellisia luontoselvityksiä. Asiakirjoista ilmenee, että Lahdessa on laadittu Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014–2015 (Kekki 2016) sekä Nastolan taajama-alueetta koskeva täydennys vuonna 2017. Selvityksissä on kartoitettu liito-oravien elinalueet, papanapuualueet, mahdolliset kulkuyhteydet ja ylityspaikat sekä liito-oraville soveltuvat alueet. Yleiskaavatyön tausta-aineistoksi on laadittu Haitalliset vieraslajit tavoiteohjelma (Eila Palojärvi 2018), Nastolan alueen linnustoarvot - raportti (Timo Metsänen 2018), Selvitys Lahden tärkeimmistä ekosysteemipalveluista (FCG 2019), Ekologiset verkostot -selvitys (Carita Uronen 2019), Lahden virkistysalueverkoston yleissuunnitelma, Hiljaisten alueiden kartoitus (Ramboll 2018), Lahden niittyverkostonselvitys (Ramboll 2019) ja hulevesiselvitys (AFRY 2020). Pippon alueella on laadittu tarkempaa suunnittelua varten Pippon moottoriratojen ympäristön luontoselvitys (Luontoselvitys Metsänen 2018), Koko Pippo-Kujala-alueen luontoselvitys (Albus Luontopalvelut 2020) ja lisäksi on selvitetty liito-oravia seurannalla ja yksittäisillä inventoinneilla sekä ympäristövaikutuksia (1999). Rälssin aluetta koskien on asemakaavoitusta ja tarkempaa suunnittelua varten laadittu Luontoselvitys (Albus Luontopalvelut 2018) sekä sen täydennys petolinnustoa koskien (2019) ja täydennys koilliskulmaan (2020), Maisemoinnin yleissuunnitelma (Ramboll 2019), Täyttösuunnitelma (Ramboll 2018), Ympäristöselvitys (Vahanen 2018) ja Lintulantien varren ojan hulevesiselvitys (Ramboll 2020).

Kaavaselostuksen mukaan Ala-Okeroisissa laaja maakuntakaavan mukainen taajamatoimintojen alue on yleiskaavassa osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi ja osittain retkeily- ja ulkoilualueiksi. Asumista on osoitettu vain Okeroisten pienipiirteisillä kyläalueilla. Samanaikaisesti Rälssin elinkeinoelämän aluetta on laajennettu maakuntakaavan virkistysalueelle sekä kehätien että Uuden Orimattilantien varrella. Uudet elinkeinoelämän alueet sijaitsevat yhdyskuntarakenteellisesti kestävämmillä alueilla kuin maakuntakaavassa esitetyt laajat taajamatoimintojen alueet. Kehätie muuttaa Rälssin alueen luonto- ja maisema-arvoja ja alueen käytettävyyttä virkistysalueena kehätiestä johtuvan liikennemelun ja estevaikutuksen vuoksi. Kehätie muuttaa myös alueen mahdollisia ulkoilureittejä ja ekologisia käytäviä ja yhteystarpeiden toteuttamismahdollisuuksia. Maakuntakaavassa esitetty Okeroisissa sijaitseva viheryhteys on tarkemmassa yleiskaavasunnittelussa katsottu tarpeelliseksi siirtää lännemmäksi, missä ekologinen yhteys on mahdollista osoittaa vain olemassa olevan viheryhteyden kohdalle Luhdanjoen vartta kehätien alitse etelä-pohjoissuunnassa ja ulkoilureitti tulee toteuttaa Lintulantien varteen muiden reittien ollessa toteuttamiskelvottomia eteläisestä kehätiestä johtuen. Kokonaisuutena Rälssin alueen yleiskaavaratkaisu ei vaaranna maakuntakaavan toteutumista, sillä elinkeinoelämän alueen osoittaminen kehätien varteen maakuntakaavaa laajempaan ei merkittävästi heikennä näiden alueiden arvoa ja rakentamisen vähentäminen Ala-Okeroisten alueella jättää enemmän alueita luonnontilaisiksi. Ekologisen yhteydenkin

toteutuminen Rälssissä vahvistuu laajemman metsä- ja viheraluekokonaisuuden myötä. Pippon ekologinen yhteys toteutuu, sillä T-22-alueen eteläpuolella säilyy noin 300 metrin levyinen vihervyöhyke, mikä on hirvieläinten kannalta toimivan ekologisen yhteyden minimileveys taajamassa. Rälssin (Ala-Okeroinen) ja Pippon alueet ovat kehätien varressa ainoat alueet, joille on Lahden kaupungin alueella mahdollista sijoittaa aluevarauksia elinkeinoelämän tarpeita varten. Näiden alueiden kehittämiseksi elinkeinoelämän alueina on vahva poliittinen tahto. Maakuntakaavaa laajempien varausten osoittaminen kehätien varrelle Rälssiin ja Pippoon vahvistaa maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista elinkeinoelämän osalta.

Lahden kaupunginhallituksen lausunnossa todetaan muun ohella, että yleiskaavaehdotuksessa Kehätien varteen osoitetulla teollisuusalueella (T-23) tai E/VR-1 alueella ei ole LUMO-kohteita, eikä alueilta ole tehty havaintoja liito-oravasta. Alueet ovat osittain liito-oravalle soveliasta elinympäristöä. Alueilla ei ole luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia suojeltavia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan papanapuualue ja kolopuut sijoittuvat Rälssinmäen lounaispuolelle ja kyseinen alue on tarkoitus rauhoittaa ja osoittaa yleiskaavaan rauhoituspäätöksen jälkeen luonnonsuojelu-alueeksi. Kehätie rampeineen on katkaissut ekologisen yhteyden Rälssistä Kukonkoskelle erityisesti liito-oravan kannalta. Mahdollinen kulkuyhteys on merkitty Porvoonjokivarteen. T-23-alueelle ekologisessa verkostselvityksessä osoitettu luonnon monimuotoisuudelle tärkeä metsäalue perustuu Suomen ympäristökeskuksen Zonation-aineistoon. Kyseiset metsät eivät ole suojeltuja. T-alueella olevat metsätyypiläiskut ja lehtoalueet ovat luontonselvityksen (Albus Luontopalvelut Oy, 2018) mukaan hyvin pienialaisia, reunavaikutteisia sekä siinä määrin ihmistoiminnan muuttamia, että niiden luonnontilaisuus tai luonnontilaisuuden kaltaisuus ei ole täysin säilynyt. Selvityksen mukaan pohjoisosan läpi virtaava puro ei ole luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen, vaan pohjaltaan voimakkaasti sedimentoitunut. Rälssin alueella on laaja pesimälinnustoalue, joka kattaa lähestulkoon koko Ala-Okeroisentien, Kehätien, Helsingintien ja Luhdanjoen väliin muodostuvan alueen. Elinkeinoelämän alue (T) sijoittuu tälle alueelle, mutta kattaa hyvin pienen osan pesimälinnustoalueesta.

#### *Muuta selvitystä*

Päijät-Hämeen liiton kaavaehdotuksesta antamassa lausunnossa 12.8.2020 todetaan, että yleiskaavaehdotus on lainvoimaisen Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

Lahden kaupunginvaltuusto on 15.6.2020 § 45 hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen A-2739a, jolla Rälssin alueelle on osoitettu muun ohella noin 50 hehtaarin suuruinen erityisalue, joka on tarkoitettu maan ja lumen sijoittamista varten (E/VR). Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 29.12.2021 antamallaan päätöksellä numero 21/0511/2 hylännyt Salpausselän luonnonystävät ry:n ja Jokimaan omakotiyhdistys ry:n päätöksestä tekemän

valituksen. Korkein hallinto-oikeus on 8.9.2022 antamallaan päätöksellä numero H2652/2022 hylännyt yhdistysten valituslupahakemuksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä.

## Hallinto-oikeuden johtopäätökset

### *Kaavan esittämistapa*

Yleiskaavan esittämistavasta on maankäyttö- ja rakennuslaissa vain yleisiä säännöksiä. Ympäristöministeriön oppaassa 2006:13 ”Yleiskaavan sisältö ja esitystavat” on todettu muun muassa, että yleiskaavakartasta ja siihen liittyvästä selostuksesta on käytävä ilmi, millaisia oikeusvaikutuksia suunnitelluilla ratkaisuilla on. On voitava selvästi tulkita, millainen ohjausvaikutus yleiskaavalla on muun muassa asemakaavoitukseen.

Kysymyksessä on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, jossa on osoitettu alueiden pääkäyttötarkoitukset. Oikeusvaikutteiseen kaavakarttaan liittyvät oikeusvaikutuksetteemat kartat ”Arvokkaat kulttuuriympäristöt” ja ”Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet”, joissa esitettyihin alueisiin ja kohteisiin viitataan oikeusvaikutteisen kaavakartan määräyksissä. Esitystapa on riittävän selkeä ja asemakaavasuunnittelua ohjaava. Yleiskaavan tarkoitus huomioon ottaen kaavakartoilta ilmenevät tarkoituksenmukaisella tavalla alueiden käytön periaatteet, tarpeelliset alueet ja kaavan muu sisältö, eikä yleiskaava ole myöskään kaavakartan mittakaavan vuoksi maankäyttö- ja rakennuslain 40 §:n 1 momentin eikä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 16 §:n 1 momentin vastainen.

### *Selvitysten riittävyys*

Yleiskaavan selvitykset sisältävät muun ohella kartat Lahden maisemarakenteesta, viher- ja metsäalueista, luonnon monimuotoisuuden kohteista, niittykohteista, virkistysalueverkostosta ja arvokkaista kulttuuriympäristöistä. Pippon alueelle osoitetun elinkeinoelämän alueen (T-22) laajennuksen sekä Rälssin alueelle osoitetun elinkeinoelämän alueen (T-23) laajennuksen ja maa-ainesten vastaanottoalueen käyttöön ottaminen edellyttää asemakaavoitusta, jolloin tarkemmin selvitetään alueelle tulevat toiminnot sekä niiden sopeutuminen muuhun maankäyttöön ja ympäristöön. Rälssin maa-ainestenottoaluetta koskeva asemakaava on hyväksytty ja asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu yksityiskohtaisempia selvityksiä alueen luontoarvoista, hulevesien hallinnasta ja liikennemääristä sekä tutkittu kaavan vaikutuksia maisemaan. Kun otetaan huomioon yleiskaavan yleispiirteisyys, tehtyjen selvitysten perusteella on arvioitavissa, täyttääkö hyväksytty yleiskaava maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavalle asettamat sisältövaatimukset. Kaava perustuu siten luonto- ja maisema-arvojen osalta riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

*Maakuntakaavan ohjausvaikutus ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Pippon ja Rälssin alueella on voimassa Lahden läntisten osien osayleiskaava. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 3 momentin mukaan Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan osalta voimassa muutoin kuin yleiskaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta, eikä maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:ssä säädettyä rakentamisrajoitusta sovelleta yleiskaavoitukseen.

Yleiskaavaa hyväksyessä on otettava huomioon alueella voimassa olevan maakuntakaavan ohjausvaikutus. Yleiskaavassa osoitettu Pippon elinkeinoelämän alue sijoittuu sen eteläosassa maakuntakaavan mukaiselle virkistysalueelle. Maakuntakaavassa osoitetut virkistysalueet (V26 ja V28) on yleiskaavassa kuitenkin osoitettu pääosin retkeily- ja ulkoilualueiksi sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Maakuntakaavassa Kujala-Pippon teollisuus- ja varastoalueeksi osoitetulle alueelle on lisäksi yleiskaavassa osoitettu VR-alueita. Yleiskaavalla on riittävällä tavalla turvattu maakuntakaavassa osoitetun virkistysalueen virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja viherreittien jatkuvuus sekä huomioitu maakuntakaavan yleispiirteinen yhteystarvemerkintä osoittamalla yleiskaavaan valtatie 4 kohdalle viheryhteystarve.

Maakuntakaavassa kehätien eteläpuolelle Ala-Okerointientien länsipuolelle osoitetut virkistysalueet (V29 ja V32) on yleiskaavassa osoitettu suurimmaksi osaksi virkistys- ja suojelualueiksi, mutta alueen pohjoisosaan on osoitettu lisäksi E/VR-alue ja T-23-alue, jotka ulottuvat lännessä osin maakuntakaavan asuinalueelle (A). E/VR-merkinnällä osoitettu maa-ainesten vastaanottoalue muutetaan toiminnan päätyttyä retkeily- ja ulkoilualueeksi. Yleiskaavan yleismääräys edellyttää lisäksi, että teemakartalla esitetyt alueilla sijaitsevat luonnon monimuotoisuuskohteet ja ekologiset yhteydet otetaan huomioon tarkemmassa suunnittelussa. Maakuntakaavasta poikkeamista on kaavaselostuksessa perusteltu sillä, että kehätie vaikuttaa alueen käytettävyyteen virkistykseen sekä ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien toteuttamismahdollisuuksiin ja että Ala-Okerointien alueella maakuntakaavan mukaisia laajoja asuinalueita on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi muodostaen sinne laajemman yhtenäisen metsä- ja viheraluekokonaisuuden. Maakuntakaavassa osoitetut aluemerkinnot ovat yleispiirteisiä, ja niihin on mahdollista tehdä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa esiin tulevien syiden edellyttämiä tarkistuksia. Maakuntakaava ei ole esteenä muun kuin seudullisen, jo käytössä olevan maa-aineksen vastaanottoalueen osoittamiselle sillä perusteella, ettei maa-aineksen vastaanottoaikkaa ole merkitty maakuntakaavaan. Maakuntakaavassa tehty maankäytöllinen ratkaisu ei olennaisilta osin muutu yleiskaavan myötä. Näin ollen ja kun otetaan huomioon tarkentuvan suunnittelun periaate, maakuntakaava on ollut riittävästi ohjeena yleiskaavaa laadittaessa.

Yleiskaava ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla myöskään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymisen edistämistä ja virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehtimista koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen.

#### *Maisema-arvot*

Kehätien pohjoispuolella sijaitseva maakunnallisesti arvokas Okeroisten kulttuurimaisema-alue on osoitettu MA-merkinnällä ja Arvokkaat kulttuuriympäristöt -teemakartalla maakunnallisesti arvokkaana Okeroisten kulttuurimaisemana, joka kaavan yleismääräyksen mukaan on otettava huomioon alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa. T-23-alueen laajennus rajautuu kehätiehen, johon maakuntakaavassa esitetty Okeroisten kulttuurimaisema päättyy. Kehätien voidaan jo arvioida muuttaneen maisemaa ja katkaiseen Okeroisten peltomaiseman. T-aluetta koskeva kaavamääräys edellyttää maiseman ominaispiirteiden vaalimista. Yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen kaavassa on huomioitu riittävästi Okeroisten kulttuurimaisema.

E/VR-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu pääosin maa-ainesten ottoalueeksi ja alueella on olemassa oleva Rälssin maanvastaanottoalue. Hyväksytyyn yleiskaavan kaavamääräys edellyttää alueen muuttamista retkeily- ja ulkoilualueeksi toiminnan päätyttyä ja alueen maisemointia työn edetessä. Kehätien eteläpuolelle sijoittuva maakunnallisesti arvokas Porvoonjoen kulttuurimaisema-alue on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalous- ja luonnonsuojelualueeksi ja sitä koskee teemakartalla maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä. Valtatien 4 Renkomäen liittymän eteläpuolinen maakunnallisesti arvokas maisema-alue Porvoonjoen varressa on osoitettu MA-alueeksi ja sitäkin koskee teemakartalla maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä. Toisin kuin Salpausselän luonnonystävät ry:n valituksessa on esitetty, Miekkiontien eteläpuolelle tai varteen ei ole osoitettu voimassa olevasta yleiskaavasta poikkeavia aluevarauksia. Kaavassa on Porvoonjoen varsialueiden ja muutoinkin edellä mainituin osin riittävällä tavalla otettu huomioon maiseman vaaliminen.

#### *Luonto- ja ympäristöarvot*

Pippon elinkeinoelämän alueelle T-22 sijoittuvat lumokohteet Lepolan pihapiirin alue, Lepolan vanha metsä, Pippon vanha metsä, Pippon puronotko ja Pippon pähkinäpensaslehto. Alueelle sijaitsee myös moottoriurheilukeskus. Kaavan yleismääräyksen mukaan mainitut luonnon monimuotoisuuskohteet sekä ekologiset yhteydet on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja toteutuksessa. Alueella sijaitsevat useat luonnon monimuotoisuuskohteet ja kaavassa osoitettu aluevarausmerkintä edellyttävät merkittävää yhteensovittamista yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Lahden yleiskaavan 2030 on hyvin yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, ja ennakoita arvioiden alueen luontoarvot ja aluevarausmerkinnän mukainen



yritystoimintaan ja työpaikkoihin liittyvä rakentaminen ovat kuitenkin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa yhteensovitettavissa keskenään melko suorialaisella T-22-alueella.

Maa-aineslakia ei sovelleta kaavoituksessa. Maanvastaanottoalueen hulevesien käsittely ratkaistaan yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle T-23-alueelle sijoittuvat lumokohteet Ristolän mutkien jokibiotooppi ja Porvoonjoen jokibiotooppi ja E/VR-1-alueelle sijoittuu lumokohde Rälssinkalliot. Yleiskaavalla laajennettavalla T-23-alueen osalla ei ole teemakartalle merkittyjä lumokohteita. Rälssinmäen lounaispuolella sijaitseva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sijoittuu yleiskaavan retkeily- ja ulkoilualueelle (VR-2), jota koskee metsän monimuotoisuuden huomioon ottamista korostavat kaavamääräykset. VR-2-alue ympäröi Rälssin E/VR-aluetta lukuun ottamatta sen pohjoispuolelle sijoittuvaa T-23-aluetta. Okeroistentie ja kehätie rampeineen vaikuttavat osaltaan niiden lähiympäristön luontoarvoihin heikentävästi ja ovat mahdollisesti katkaisseet liito-oravan kulkuyhteyden Rälssistä Kukonkoskelle. Kaavan yleismääräys edellyttää lisäksi erilliselle teemakartalle merkittyjen luonnon monimuotoisuuskohteiden, kuten liito-oravan elinympäristön sekä siihen rajoittuvan Lintulan lumo-metsän, sekä ekologisten yhteyksien huomioimista alueiden maankäytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaavaratkaisu ei ole luonnonsuojelulain 49 §:n vastainen sen vuoksi, että E/VR-alueeksi on osoitettu osin aluetta, joka on liito-oravalle soveliaasta elinympäristöä. Paikallinen ekologinen yhteys Rälssistä Kukonkoskelle on yleiskaavassa voitu esittää erillisellä teemakartalla. Kaavassa on otettu sen yleispiirteisyys huomioon ottaen riittävästi huomioon luonnonarvojen vaaliminen.

#### *Virkistysalueet ja asutukselle aiheutuva haitta*

Rälssin maanvastaanottoalueen lähiympäristöön on osoitettu melko runsaasti maa- ja metsätalous- ja virkistysalueita, joten kaavassa on tältä osin huomioitu myös virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Rälssin maanvastaanottoalueelle suuntautuvan liikenteen järjestäminen ja liikenteestä johtuvat haitat sekä toiminnasta syntyvä melu- ja pölyhaitta asutukselle arvioidaan ja ratkaistaan yleiskaavaa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Rälssiin maanvastaanottoalueen laajentamisesta asutukselle aiheutuvaan haittaan on otettu kantaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 29.12.2021 antamassa päätöksessä numero 21/0511/2, jossa on muun ohella todettu, ettei asemakaavalla aiheuteta asutukselle laissa kiellettyä kohtuutonta haittaa. Kun otetaan lisäksi huomioon E/VR-alueen lopullinen käyttötarkoitus retkeily- ja ulkoilualueena sekä se seikka, että yleiskaavalla on poistettu maanvastaanottoalueen länsipuolelle voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetut asuinalueet ja osoitettu alueet maa- ja metsätalousalueiksi, yleiskaavalla on otettu huomioon ympäristöhaittojen vähentämistä sekä mahdollisuutta turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön koskevat yleiskaavan sisältövaatimukset.

*Muut valitusperusteet*

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 § on tavoitesäännös, jolla ei ole itsenäisiä oikeusvaikutuksia eikä se siten voi olla muutoksenhaun perusteena.

Kaava ei ole liikenteen sekä vesi- ja jätehuollon järjestämistä koskevien kaavan sisältövaatimusten vastainen sillä perusteella, että kaavan toteuttaminen edellyttää investoimista uusiin runkolinjoihin T-23-alueella tai että lähin bussipysäkki sijaitsee valituksen mukaan 1–2 kilometrin päässä alueesta.

Merrasjärven eteläpuolelle osoitetut asuinalueen, luonnonsuojelualueen ja retkeily- ja ulkoilualueen aluevaraukset vastaavat voimassa olevaa yleiskaavaa. Merrasjärven eteläpuolelle osoitettu asuinalue ei ulotu yleiskaavaan merkitylle luonnonsuojelualueelle. Kaavaratkaisu ei ole lainvastainen sen vuoksi, että asuinalue sijoittuu osin niitylle.

Yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen asuinalueille sijoittuvia pienialaisia lähivirkistysalueita ei ole ollut tarpeen merkitä yleiskaavaan.

Fellmannin puisto sijaitsee Lahden keskustassa ja on voitu osoittaa keskustatoimintojen alueeksi C. Aluetta koskeva kaavamääräys edellyttää maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteiden vaalimista ja että yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset. Yleiskaavan yleismääräys edellyttää teemakartalle valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä merkityn Fellmannin puiston huomioimista alueiden maankäytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaavassa on riittävästi huomioitu Fellmannin puiston kulttuurihistorialliset arvot. Ursan kenttää ja koulujen tontteja koskien yleiskaavaan ei ole tehty muutoksia voimassa olevaan Lahden läntisten osien osayleiskaavaan nähden, eikä kaavaratkaisu kyseisten alueiden osalta ole Salpausselän luonnonystävät ry:n valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Kaupungilla on itsehallintonsa puitteissa oikeus päättää, millainen kaava alueelle laaditaan. Valtuuston hyväksymää lainmukaista kaavaa ei voida kumota sillä perusteella, että valittajien käsityksen mukaan alueelle olisi tarkoituksenmukaisempaa laatia osin toisenlainen kaava. Valtuuston päätös ei ole valituksessa mainituilla perusteilla lainvastainen eikä sitä ole syytä kumota.

## Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § 1 mom  
Kuntalaki 135 §

## **Päätöksen tiedoksi**

Päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

## **Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla kunnallisvalituksin korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

## **Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Esittelijä Maria Kuusinen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Virpi Juujärvi, Hanna-Maria Schiestl ja Maria Kuusinen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

## **Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös	Jokimaan Omakotiyhdistys ry Salpausselän luonnonystävät ry
Jäljennös	Lahden kaupunginhallitus Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Tiedoksi	Ympäristöministeriö, sähköpostitse
Oikeudenkäyntimaksu	260 euroa, laskutetaan myöhemmin
mak	

**Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot**

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA  
Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA  
Puhelinnumero: 029 56 42210  
Faksi: 029 56 42269  
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi  
Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa  
puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen  
paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla  
<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

## Liite hallinto-oikeuden päätökseen

### VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

#### Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

#### Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

#### Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

#### Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

## Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

<b>Postiosoite:</b>	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
<b>Sähköposti:</b>	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
<b>Käyntiosoite:</b>	Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki
<b>Puhelin:</b>	029 56 40200
<b>Faksi:</b>	029 56 40382
<b>Aukioloaika:</b>	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

**Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:**  
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>