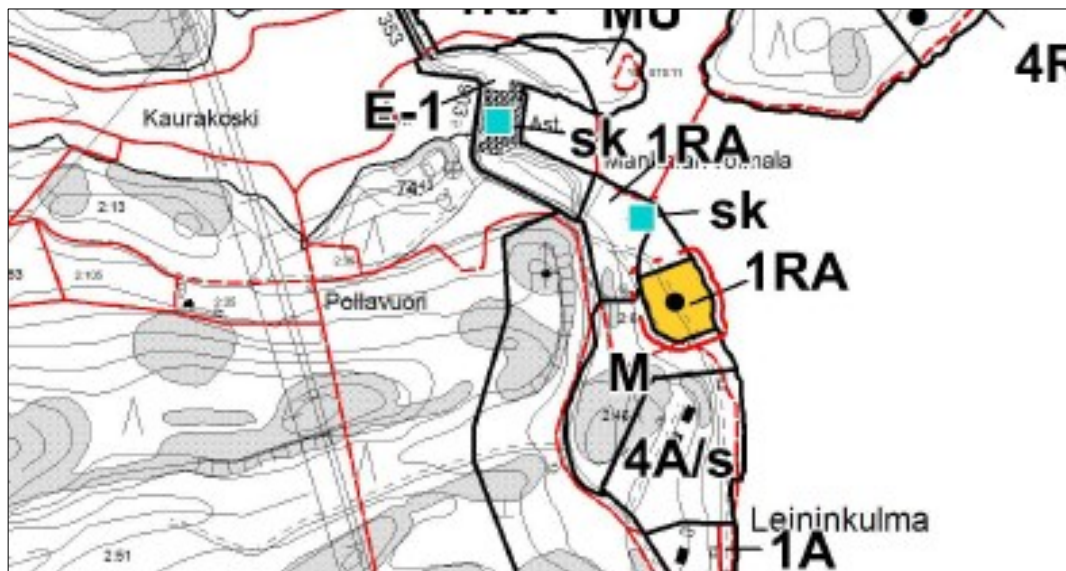


# IITTI

## PYHÄJÄRVEN-LEININSELÄN-URAJÄRVEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Yhteinen alue 142-402-876-1 (Kauramaan osakaskunta)

## KAAVASELOSTUS



Helsinki 1.2.2018



Pertti Hartikainen  
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki  
09-1481943, 0400-425390

Vireille tulo: Kunnanhallituksen päätös 22.5.2017  
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 27.11. - 27.12.2017  
Ehdotus nähtävänä (MRA 19 §) 3.4. - 2.5.2018  
Hyväksytty valtuustossa 26.6.2018 § 27  
Saanut lain voiman 30.7.2017 Voimaantulo 16.8.2018  
Diaarinumero 148/10.02.02/2017

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
2	TIIVISTELMÄ .....	2
3	LÄHTÖKOHDAT .....	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	3
3.11	Alueen yleiskuvaus .....	3
3.12	Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö .....	3
3.13	Muinaisjäännökset .....	5
3.14	Pohjavesi .....	5
3.15	Maanomistus .....	5
3.2	Suunnittelutilanne .....	5
3.21	Maakuntakaava .....	5
3.22	Yleiskaava .....	6
3.23	Ranta-asemakaava .....	6
3.24	Rakennusjärjestys .....	7
3.25	Pohjakartta .....	7
3.26	Läjätysoikeutta koskeva Itä-Suomen vesioikeuden päätös .....	7
4	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	7
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	7
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	7
4.21	Osalliset .....	7
4.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt .....	7
4.3	Yleiskaavan tavoitteet .....	8
5	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS .....	8
5.1	Kaavan keskeinen sisältö .....	8
5.2	Aluevaraukset .....	8
5.21	Korttelialueet .....	8
5.3	Vesi- ja jätehuolto .....	9
6	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	9
6.1	Suhde maakuntakaavaan .....	9
6.2	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu, emätilatarkastelu .....	9
6.3	Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan .....	10
6.4	Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan .....	10
6.5	Tieyhteys .....	10
6.6	Läjätysoikeutta koskevan vesioikeuden päätöksen merkitys .....	10

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

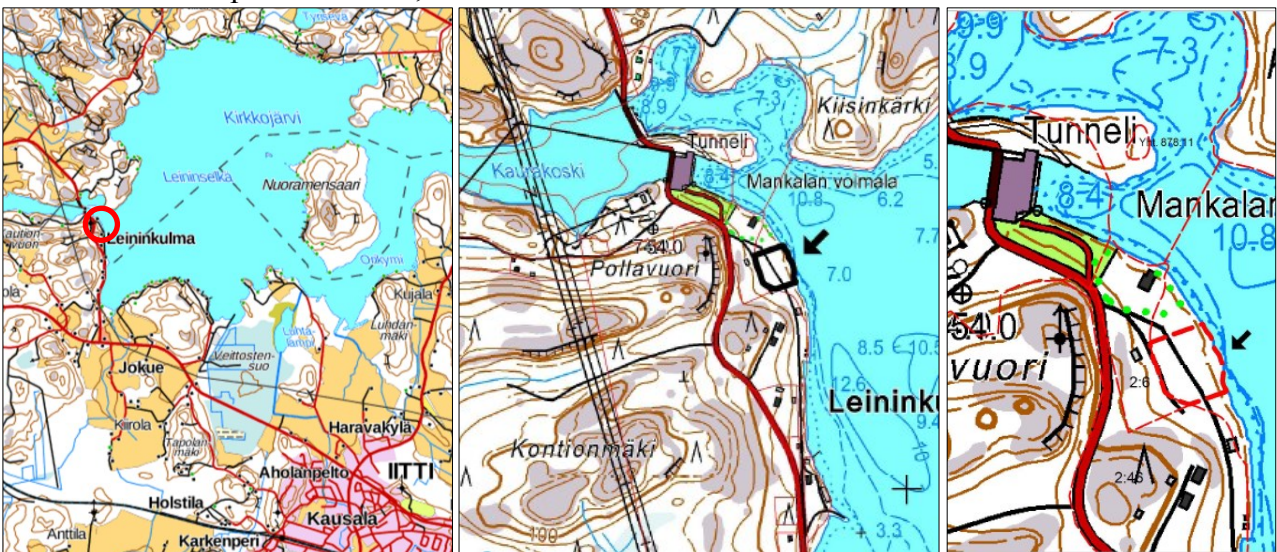
## Kaavan laatija

### KARTTAAKO OY

DI Pertti Hartikainen  
Pakkamesatarinkatu 3, 00520 Helsinki  
puh. 09-1481943, 0400-425390  
sähköp. [phartikainen\(a\)kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)  
[www.karttaako.fi](http://www.karttaako.fi)

## Kaava-alue

Yleiskaavan muutosalue sijaitsevat Kirkkojärven Leininselällä Mankalan voimalaitoksen tuntumassa. Muutosalueen pinta-ala on. 0,5 ha.



## 2 TIIVISTELMÄ

Kauramaan osakaskunta on kirjeellään 7.12.2016 esittänyt, että Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven rantayleiskaavaa muutetaan lisäämällä kaavaan yksi rantarakennuspaikka. Osakaskunta sitoutuu vastaamaan muutostyöstä aiheutuvista kustannuksista.

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 23.5.2000 hyväksymä Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven vesistöalueen oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavan muutos koskee Kauramaan osakaskunnan omistamaa yhteistä aluetta 142-402-876-1. Muutoksella korjataan yleiskaavassa oleva virhe. Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan osakaskunnalla on oikeus yhteen rantarakennuspaikkaan, mutta sitä ei kaavassa ole osoitettu.

Kaavaa muutetaan seuraavasti: Voimassa olevan kaavan M-alue muutetaan n. 0,5 ha alueella RA-alueeksi, jossa sallitaan yksi loma-asunnon rakennuspaikka. RA-alueella koskeva rakennusoikeus ja muut määräykset ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaiset.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.11 Alueen yleiskuvaus

Kohdan 1 karttaotteet havainnollistavat alueen sijaintia rakennetussa ympäristössä.

##### 3.12 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö

Voimassa oleva yleiskaava nojautuu yleiskaavoituksen yhteydessä laadittuun luonnonoloja koskevaan selvitykseen (Hannu Friman: Ympäristöselvitys Iitin Leininselän-Urajärven-Pyhäjärven alueen rantayleiskaavoitusta varten, 1998)). Selvityksessä alueeseen ei kohdistu erityisiä luontoarvoja.

Ilmakuva 2009

C Lentokuva Vallas



Aluetta on käytetty voimalaitoksen rakentamisen yhteydessä syntyneen kallioulouheen ja ruoppausmassojen läjitysalueena 1940-luvulla. Nyt alueella kasvaa vankka metsä. Läjitetty kiviaines on peitetty hienolla maa-aineksella.





Alue on tasaista puistomaisena talousmetsänä hoidettua kangasmetsää. Vallitsevia puulajeja ovat mänty ja koivu. Joukossa on kuusia ja pihlajaa. Valtapuuston ikä on n. 60-70 v.



Alue on rakentamaton. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee yleiskaavassa suojeltu voimalaitoksen entinen asuinrakennus (sk) sekä autotalli (yleiskaavassa RA)



Alueen eteläpuolella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu voimalaitoksen työväestön asuntoalue (yleiskaavassa 4A/s). Alunperin neljästä asuinrakennuksesta kaksi on jäljellä ja kaksi muuta on purettu. Rannassa sijaitsee aluetta varten rakennettu saman ikäinen sauna.





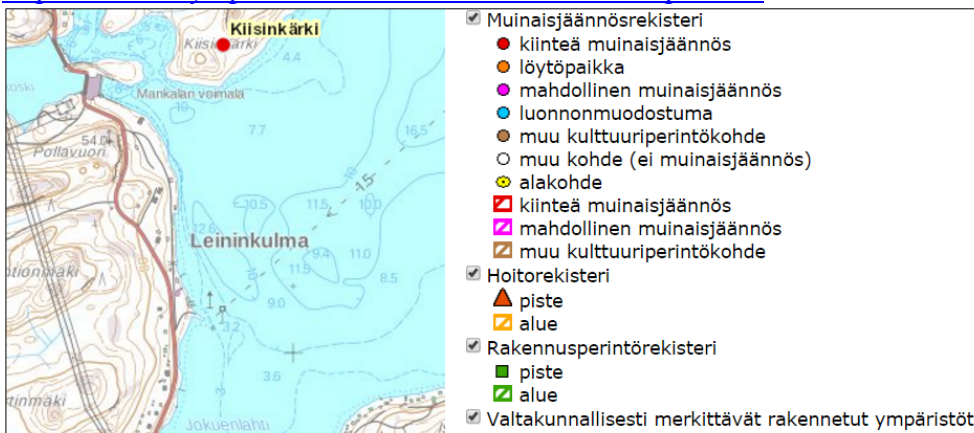


Sauna

### 3.13 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

<http://kulttuuriymparisto.nba.fi/netsovellus/rekisteriportaali>



### 3.14 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää tai siihen soveltuvaa pohjavesialuetta.

### 3.15 Maanomistus

Alueen omistaa Kauaramaan osakaskunta.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.21 Maakuntakaava

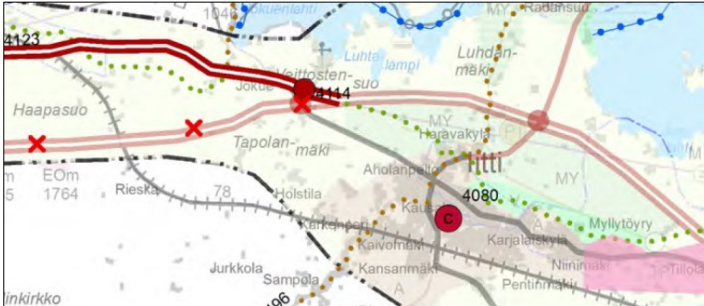


Iitti kuuluu Kymenlaakson liittoon. Ympäristöministeriö vahvisti 14.12.2010 maakuntakaavan ”Maaseutu ja luonto”

Maakuntakaavassa alueeseen ei kohdistu varauksia tai merkintöjä. Läheisyydessä sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallista kohdetta (punainen neliö): 1046 Mankalan asuntoalue, 1047 Mankalan voimalaitos. Virkistyskohde (vihreä kolmio) tarkoittaa yleiskaavassa R-alueeksi osoitettua Leininkulman tilaa (sisältää myös uittoon liittyvä varaston sekä venevalkaman)

Maakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskeva suunnitelmääräys: Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulva-herkillä alueilla.

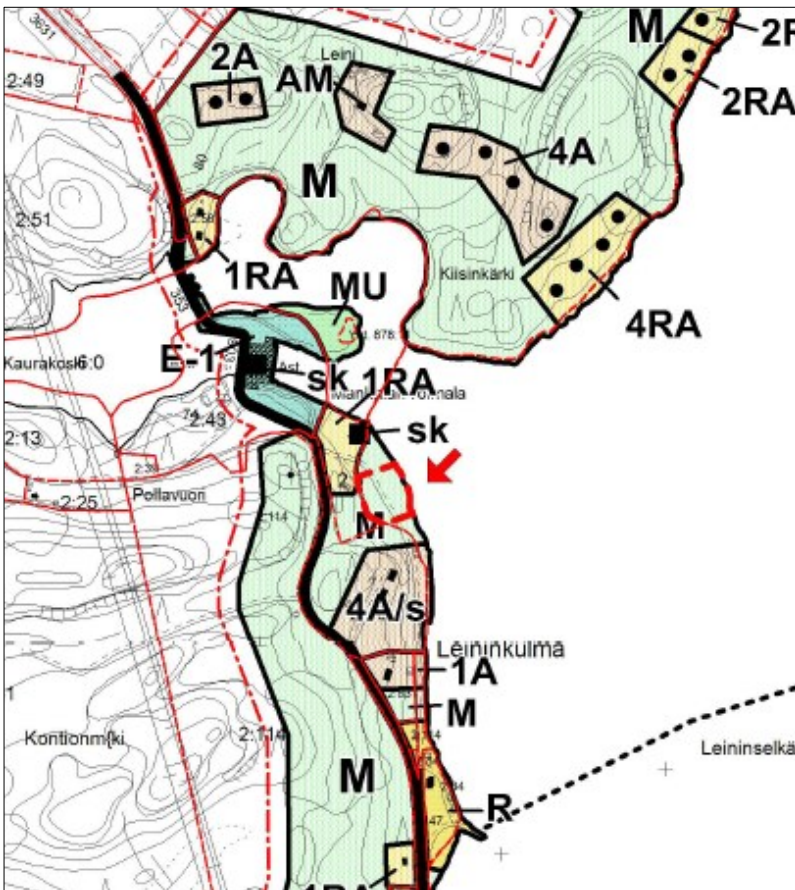
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen.



Ympäristöministeriö vahvisti 26.11.2014 Kymenlaakson maakuntakaavan, kauppa ja merialue. Kaavassa on osoitettu Vt 12 uusi linjaus Jokuesta länteen.

Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, mutta maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa muutettaessa.

### 3.22 Yleiskaava



Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 23.5.2000 hyväksymä Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven vesistöalueen oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalouselueeksi (M).

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

### 3.23 Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

### 3.24 Rakennusjärjestys

Iitin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.7.2011.

### 3.25 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty numeerista maastokarttaa (peruskartta) ja kiinteistöjen osalta numeerista kiinteistörajakarttaa (NRK).

### 3.26 Läjitysoikeutta koskeva Itä-Suomen vesioikeuden päätös

Oy Mankala Ab:lle on Itä-Suomen vesioikeuden päätöksellä 25.7.1975 (65/Ym/75) myönnetty ”pysyvä käyttöoikeus läjitysalueeksi tarvittuun Kauramaan kylän yhteiseen vesialueeseen kuuluvaan 1,5 ha:n vesialueeseen....Käyttöoikeus käsittää oikeuden kaivu- ja perkausmaiden läjittämiseen mainitulle alueelle.”

Läjitys on tapahtunut 1940 luvulla voimalaitoksen rakentamisen yhteydessä väliaikaisiin lupiin nojautuen. Vesioikeuden lupa myönnettiin siis n. 30 vuotta läjityksen jälkeen. Lupa myönnettiin tapahtuneeseen läjitykseen (”läjitysalueeksi tarvittuun....”)

## **4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kauramaan osakaskunta on kirjeellään 7.12.2016 esittänyt, että Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven rantayleiskaavaa muutetaan lisäämällä kaavaan yksi rantarakennuspaikka. Osakaskunta sitoutui vastaamaan muutostyöstä aiheutuvista kustannuksista.

Kunnanhallitus päätti kaavamutoksen vireille tulosta 22.5.2017.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### 4.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osalliset on todettu erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### 4.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä yleiskaavan muuttamista koskeva luonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30 §) 27.11. - 27.12.2017. Lausunnoissa ei esitetty muuta kuin teknisluonteista huomautettavaa. Kaksi mielipidettä jätettiin, josta toisessa (Oy Mankala Ab) vastustettiin kaavamutosta alueeseen kohdistuvan läjitysoikeuden perusteella. Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin on esitetty kaavan erillisissä asiakirjoissa. Läjitysoikeuden sisältö ja merkitys on käsitelty kohdassa 6.6.



Kaavaehdotus pidetään nähtävänä ...

### **4.3 Yleiskaavan tavoitteet**

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 23.5.2000 hyväksymä Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven vesistöalueen oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavan muutos koskee Kauramaan osakaskunnan omistamaa yhteistä aluetta 142-402-876-1. Muutoksella korjataan yleiskaavassa oleva virhe. Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan osakaskunnalla on oikeus yhteen rantarakennuspaikkaan, mutta sitä ei kaavassa ole osoitettu.

Tällä kohdalla osakaskunnan omistaman maa-alueen rantaviivan muunnettu pituus on n.150 m. Yleiskaavan mitoitusperusteella 7,5 rp/muunnettu ranta-km alueen laskennallinen rakennusoikeus on 1,1 rakennuspaikkaa. Osakaskunnan alueelle ei yleiskaavassa ole osoitettu yhtään rakennuspaikkaa tälle alueelle eikä muuallekaan eikä siitä ole aiemmin muodostettu rakennuspaikkoja.

## **5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan keskeinen sisältö**

Voimassa olevan kaavan M-alue muutetaan n. 0,5 ha alueella RA-alueeksi, jossa sallitaan yksi loma-asunnon rakennuspaikka. RA-aluetta koskeva rakennusoikeus ja muut määräykset ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaiset.

### **5.2 Aluevaraukset**

#### 5.21 Korttelialueet

RA-aluetta koskevat kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Kaava osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Kaavamuutoksella suunnitellun rakennuspaikan koko on noin 5060 m<sup>2</sup>.

Kaavamääräyksen mukaan kullekin vähintään 3000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m<sup>2</sup>. Lisärakennuksen enimmäiskoko on 35 kerros-m<sup>2</sup> ja sen tulee olla samassa pihapiirissä loma-asunnon kanssa.
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m<sup>2</sup>.
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

- alle 5 000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikat 160 kerros-m<sup>2</sup>
- vähintään 5 000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikat 200 m<sup>2</sup>.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Loma-asunnon alin rakentamiskorkeus on + 67,35 m (N2000). Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

### **5.3 Vesi- ja jätehuolto**

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön.

## **6 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **6.1 Suhde maakuntakaavaan**

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.21. Maakuntakaavassa alueeseen ei kohdistu merkintöjä. Maakuntakaavan yleiset määräykset:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla.

*Kaava määrää ELY-keskuksen suosituksen mukaisesti seuraavaa: Loma-asunnon alin rakentamiskorkeus on + 67,35 m (N2000). Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen.

*Kysymyksessä on rakennuspaikkojen väliin jäävä n. 150 m leveä rakentamaton alue, jossa rakennuspaikan sijoituksen osalta ei ole oleellista pelivaraa.*

### **6.2 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu, emätilatarkastelu**

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 23.5.2000 hyväksymä Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven vesistöalueen oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavan muutos koskee Kauramaan osakaskunnan omistamaa yhteistä aluetta 142-402-876-1. Muutoksella korjataan yleiskaavassa oleva virhe. Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan osakaskunnalla on oikeus yhteen rantarakennuspaikkaan, mutta sitä ei kaavassa ole osoitettu.

Tällä kohdalla osakaskunnan omistaman maa-alueen rantaviivan muunnettu pituus on n.150 m Yleiskaavan mitoitusperusteella 7,5 rp/muunnettu ranta-km alueen laskennallinen rakennusoikeus on 1,1 rakennuspaikkaa. Osakaskunnan alueelle ei yleiskaavassa ole osoitettu yhtään rakennuspaikkaa tälle alueelle eikä muuallekaan eikä siitä ole aiemmin muodostettu rakennuspaikkoja.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että havaittu kaavan virhe korjataan.

### 6.3 Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan

Rakennuspaikka sijoittuu M-alueelle, jossa rakentamattoman rantaviivan pituus on 150 m. Aluetta ei käytännössä ole voinut käyttää jokamiehenoikeudella, sillä alue sijaitsee rakennuspaikkojen välissä. Kaavamuutoksen jälkeen alueella ei ole jokamiehenoikeudella käytettävää vapaata rantaa.

### 6.4 Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan

Alueeseen ei liity erityisiä luonnonarvoja tai erityisiä maisema-arvoja.

### 6.5 Tieyhteys

Alueelle ei tällä hetkellä ole rasiteoikeuteen perustuvaa tieoikeutta. Pääsytieyhteys rakennuspaikalle ratkaistaan tieoikeuden perustamista koskevassa maanmittaustoimituksessa. Yleinen tie sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä, jonne tieyhteys voidaan järjestää.

### 6.6 Läjitysoikeutta koskevan vesioikeuden päätöksen merkitys

Oy Mankala Ab:lle on Itä-Suomen vesioikeuden päätöksellä 25.7.1975 (65/Ym/75) myönnetty ”pysyvä käyttöoikeus läjitysalueeksi tarvittuun Kauramaan kylän yhteiseen vesialueeseen kuuluvaan 1,5 ha:n vesialueeseen....Käyttöoikeus käsittää oikeuden kaivu- ja perkausmaiden läjittämiseen mainitulle alueelle.”

Läjitys on tapahtunut 1940-luvulla voimalaitoksen rakentamisen yhteydessä väliaikaisesti lupiin nojautuen. Vesioikeuden lupa myönnettiin siis n. 30 vuotta läjityksen jälkeen. Lupa myönnettiin tapahtuneeseen läjitykseen (”läjitysalueeksi tarvittuun....”). Vesioikeuden päätöksellä myönnetty ”pysyvä käyttöoikeus” tarkoittaa siten oikeutta 1940-luvulla suoritettuun kaivu- ja perkausmaiden läjitykseen. Oikeutta ei ole myönnetty tulevaan läjitykseen sillä päätöksen mukaan lupa on myönnetty läjitysalueeksi **tarvittuun**...alueeseen.

Käytettävissä olevan tiedon mukaan läjityslupaa ei ole haettu tulevia tarpeita varten. Vesioikeuden päätös 25.7.1975 (65/Ym/75) ei voi tälläkään perusteella tarkoittaa lupaa sellaiseen läjitykseen, johon lupaa ei ole edes haettu. Lupaa läjityksen toisen omistamalle alueelle ei yleisen oikeuskäsitteenkään mukaan ole voitu myöntää sellaista yksilöimätöntä tarvetta varten, jonka peruste, laajuus, ajoitus ja vaikutukset eivät ole olleet tiedossa.

Kauramaan osakaskunta omistaa kaavamuutoksen tarkoittaman alueen eikä siihen kohdistu oikeutta uuteen läjitykseen. Pysyvä käyttöoikeus merkitsee sitä, että osakaskunta ei voi vaatia läjitysmassojen pois kuljettamista. Kun toisaalta Oy Mankala Ab ei omista aluetta, sillä ei ole oikeutta ryhtyä toimenpiteisiin läjitetyn maa-aineksen pois kuljettamiseksi. Alueen maastoa koskeva tilanne on siten vakiintunut vallitsevan tilanteen mukaiseksi. Kaavalla suunniteltu rakennuspaikka edellä olevan perusteella ole ristiriidassa vesioikeuden päätöksellä perustetun läjitysoikeuden kanssa.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ins.

Erilliset asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavan laatijan vastine 1.2.2018 luonnoksesta jätettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin