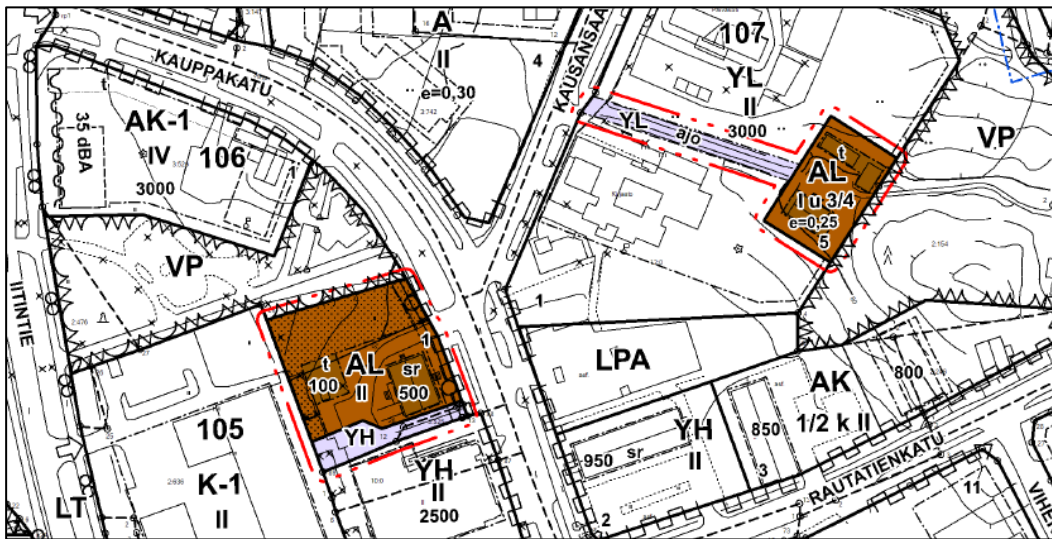


IITTI

KAUSALA

HAMMASHOITOLA-REITALA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



26.6.2022. Korjattu 14.9.2022



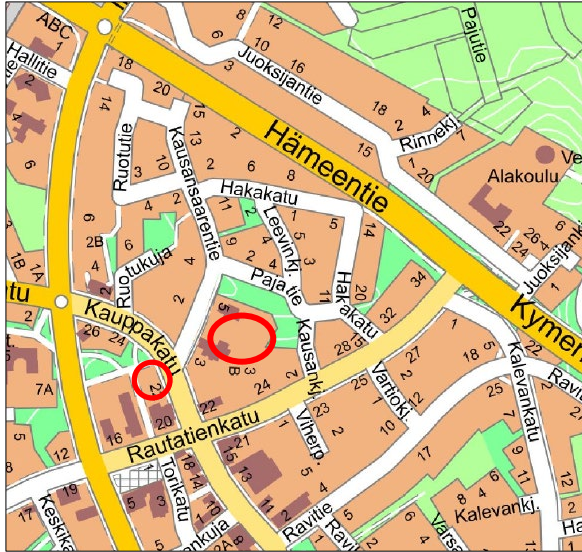
Pertti Hartikainen
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki
p. 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu 24.2.2022
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 24.2.- 17.3.2022
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 16.5. -16.6.2022
Viranomaisneuvottelu 5.9.2022
Kaavaehdotus hyväksytty, KH ...
Hyväksytty kunnanvaltuustossa...
Diaarinumero 206/10.02.03/2022 ja 34/10.02.03/2022
Kaavatunnus 142-A2062022.

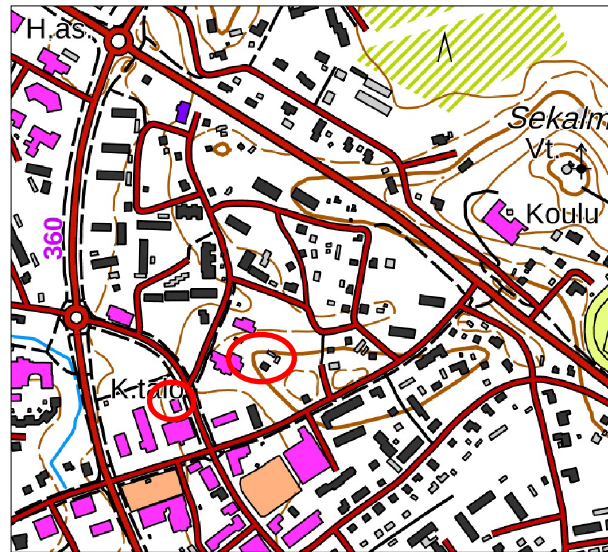
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee kirjaston tuntumassa Kauppakadun ja Kausansaarentien varressa.



Sijainti opaskartalla



Sijainti peruskartalla

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Hammashoitola-Reitala

Kaavan tarkoitus

Hammashoitolan käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut. Sen seurauksena rakennuksella ei ole enää käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (Y). Alueen käyttötarkoitus on tarpeen muuttava siten, että kunta voi myydä alueen yksityiseen käyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa suojellulle rakennukselle monipuolinen käyttö asumiseen sekä sellaiseen yritystoimintaan, joka ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

Reitalan alue on muutaman hehtaarin suuruisen Yrjölän tilan tilakeskus, jonka rakennuskanta on 1920-luvun alkupuolelta. Asunrakennuksen rakennuslupa on vuodelta 1920. Viime aikoina asuinrakennus on ollut pääosin vuokratyössä asuntona ja sitä on käytetty myös kulttuuritoimintaan. Rakennuksella ei ole käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (YL).

SISÄLLYSLUETTELO

1	<i>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</i>	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
2	<i>TIIVISTELMÄ</i>	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
3	<i>LÄHTÖKOHDAT</i>	5
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	5
3.11	Alueen yleiskuvaus	5
3.12	Luonnonympäristö ja pohjavesi	5
3.121	Luonnonympäristö.....	5
3.122	Pohjavesi	7
3.13	Rakennettu ympäristö	8
3.131	Väestö, työpaikat ja palvelut	8
3.132	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	8
3.133	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö.....	9
3.134	Tieverkko ja liikenneympäristö.....	11
3.135	Muinaisjäännökset.....	11
3.136	Tekninen huolto.....	12
3.137	Ympäristön häiriötekijät.....	12
3.14	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
3.21	Maakuntakaava	12
3.22	Yleiskaava.....	13
3.23	Asemakaava	13
3.24	Rakennusjärjestys.....	14
3.25	Pohjakartta	14
4	<i>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</i>	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.31	Osalliset.....	15
4.32	Vireilletulo	15
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	16
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	16
4.421	Yleiskaavan asettamat tavoitteet	16
4.43	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	16
5	<i>ASEMAKAAVAN KUVAUS</i>	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.11	Mitoitus	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset.....	17
5.31	Korttelialueet.....	17
5.4	Kaavan vaikutukset	18
5.41	Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus.....	18
5.411	Maakuntakaava.....	18

5.412	Yleiskaava	18
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	19
5.421	Yhdyskuntarakenne	19
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset	19
5.423	Virkistysalueet	19
5.424	Liikenteelliset vaikutukset	19
5.425	Rakennettu kulttuuriympäristö	19
5.426	Vesihuolto	20
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.44	Taloudelliset vaikutukset	20
6	<i>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</i>	21
	<i>Liitteet</i>	21
	<i>Erilliset asiakirjat</i>	21

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireille tulosta 17.5.2021.
- Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30§) 24.2. - 17.3.2022.
- Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) 16.5. -16.6.2022
- Ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu 5.9.2022

2.2 Asemakaava

Hammashoitolan kortteli 105

Entisen hammashoitolan alue on osoitettu

- pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja
- kunnanvirastoon toiminnallisesti kuuluva reuna-alue hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).

AL-alueeksi muutettua entistä hammashoitolan rakennuspaikkaa on laajennettu supistamalla puistoa n. 820 m². Pääosa tästä alueesta on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi asumiseen liittyviä pihatoimintoja varten. Laajennus on tarpeen sen johdosta, että osa nykyisestä rakennuspaikasta pysäköintialueineen (n. 340 m²) on osoitettu kunnanviraston rakennuspaikan osaksi (YH).

Entisen hammashoitolan rakennuspaikan (Y) reuna-alue on liikenteellisesti olennainen osa viereisen kunnanviraston (YH) käyttöä, sillä pihan kautta on kulkuyhteys kunnanvirastoon ja viraston pysäköintipaikkoja sijaitsee tällä alueella.

Hammashoitolan rakennus on osoitettu suojeltavaksi (sr) voimassa olevan kaavan mukaisesti. Rakennusoikeus on nykytilanteen mukainen (500 kerrosala-m²).

Rakennettuun piha-alueeseen tukeutuen on osoitettu 100 kerrosala-m² uutta rakennusoikeutta talousrakennuksia (t) varten.

Kulku AL-alueelle tapahtuu nykytilanteen mukaisesti rakennuksen pohjoispuolisen liittymän kautta.

Kulku YH-alueelle jatkuu nykytilanteen mukaisesti rakennuksen eteläpuolisen liittymän kautta.

Reitalan kortteli 107

Reitalan alue on alun perin muutaman hehtaarin suuruisen Yrjölän tilan tilakeskus, jonka rakennuskanta on 1920-luvun alkupuolelta. Asunrakennuksen rakennuslupa on vuodelta 1920. Viime aikoina rakennus on ollut pääosin vuokratyössä asuntona ja sitä on käytetty kulttuuritoimintaan. Rakennuksella ei ole käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (YL).

Asuinrakennuksen ja talousrakennusten muodostaman pihapiirin alue on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tavoitteena on mahdollistaa alueen monipuolinen käyttö asumiseen sekä sellaiseen yritystoimintaan, joka ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

Rakennuspaikan pinta-ala on n. 990 m². Rakentamistehokkuus e=0,25 merkitse kokonaisrakennusoikeutta 247 kerrosala-m². Se mahdollistaa vähäisen lisärakentamisen. Olemassa olevien piharakennusten alue on varattu talousrakennuksille (t).

Kulku rakennuspaikalle on osoitettu tierasitteena (ajo) olemassa olevaa tietä pitkin YL-alueen kautta. Rakennuspaikan haltija vastaa siten tien ylläpidosta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Alue on keskeistä kuntakeskuksen aluetta. Kunnan hallintopalvelut sekä Kausalan keskeiset kaupalliset palvelut sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä. Palveluihin on turvallinen kevyen liikenteen yhteys.

Kohdan 1.1 peruskartta hahmottaa alueen sijaintia taajamarakenteessa.



Tuore ilmakuva hahmottaa rakennettua ympäristöä ja luonnonoloja.

C Maanmittauslaitos

3.12 Luonnonympäristö ja pohjavesi

3.121 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua aluetta (kohdan 3.11 ilmakuva), jonka käyttö korttelialueena on jo ratkaistu voimassa olevalla asemakaavalla (kohta 3.23).

Alueelle on v. 2011 laadittu luonnonoloja koskeva selvitys voimassa olevan asemakaavan laadintaa varten (Keskusta-alue - Ravilinnan ympäristöarviointi, biologi Jouko Sipari, 4.9.2011).



Hammashoitolan ympäristö



Hammashoitolan puistomainen piha-alue muutetaan istutettavaksi AL-alueen osaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoa (VP). Alueella kasvaa mm. iäkikäitä omenapuita sekä ulkomaisia havupuita. VP- aluetta vastaan piha-alueetta rajaa pensasaita.



Reitalan rakennuspaikalle johtava tien varressa on arviolta 1970-1980-luvulla istutettu koivukuja, joka on korvannut samalla paikalla aiemmin olleen puukujan.



Reitalan pihapiiri on luonnonmukaista aluetta. Kirjastoa vastaan piha-alueetta rajaa kuusirivi

3.122 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kausalan asukasluku on noin 4000 asukasta. Kausalan keskeiset kaupalliset palvelut sijaitsevat alueen vieressä. Palveluihin on turvallinen kevyen liikenteen yhteys.

3.132 Rakennettu kulttuuriympäristö

Aiemmat selvitykset

Alue ei sisälly valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2010) tai valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VN 1995).

Olemassa olevat selvitykset:

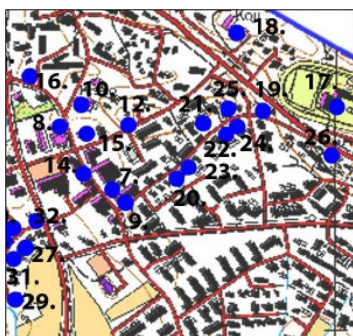
- Iitin Kirkonkylän- Kausalan osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys, Lahden ammattikorkeakoulu, 2009-2010.
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008, K-S ympäristökeskus, Sirpa Törrönen. Reitalaa ei ole noteerattu kummassakaan selvityksessä. Seuraava yhteenveto perustuu em. osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitykseen.

Arvokkaat ympäristöt



Merkittävät alueet

1. Ravitie
2. Ravilinna ja Kausalan koulu
3. Kausansaaren alue
4. Kausalan keskusta
28. Ylinen Viipurintie
29. Kausala-Iitin kirkonkylän maantie



Osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitykseen sisältyvät kohteet. Hammashoitola on kohde 8. Reitala ei sisälly kohdeluetteloon.



8. 142-403-0003-0526 Harjula (hammashoitola)

Klassistisessa rakennuksessa on aluperin ollut toimistoja sekä asuntoja. Tällä hetkellä tiloissa toimii hammashoitola. Rakennus on rakennettu 1920–1930-luvuilla. Pääsisäänkäynti sijaitsee symmetrisesti rakennuksen keskellä.

Hammashoitola sisältyy osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvityksen kohdeluetteloon.

Historiallinen kartta-aineisto

Historiallisen kartta-aineiston perusteella Reitalan kortteli sijoittuu historiallisen ajan kyläntontille. Alueellisen vastuumuseon kaavaluonnoksesta antaman lausunnon perusteella on mahdollista, että kyseisellä alueella on säilynyt kyläntonttiin kuuluneita, muinaismuistolain suojaamia jäännöksiä.



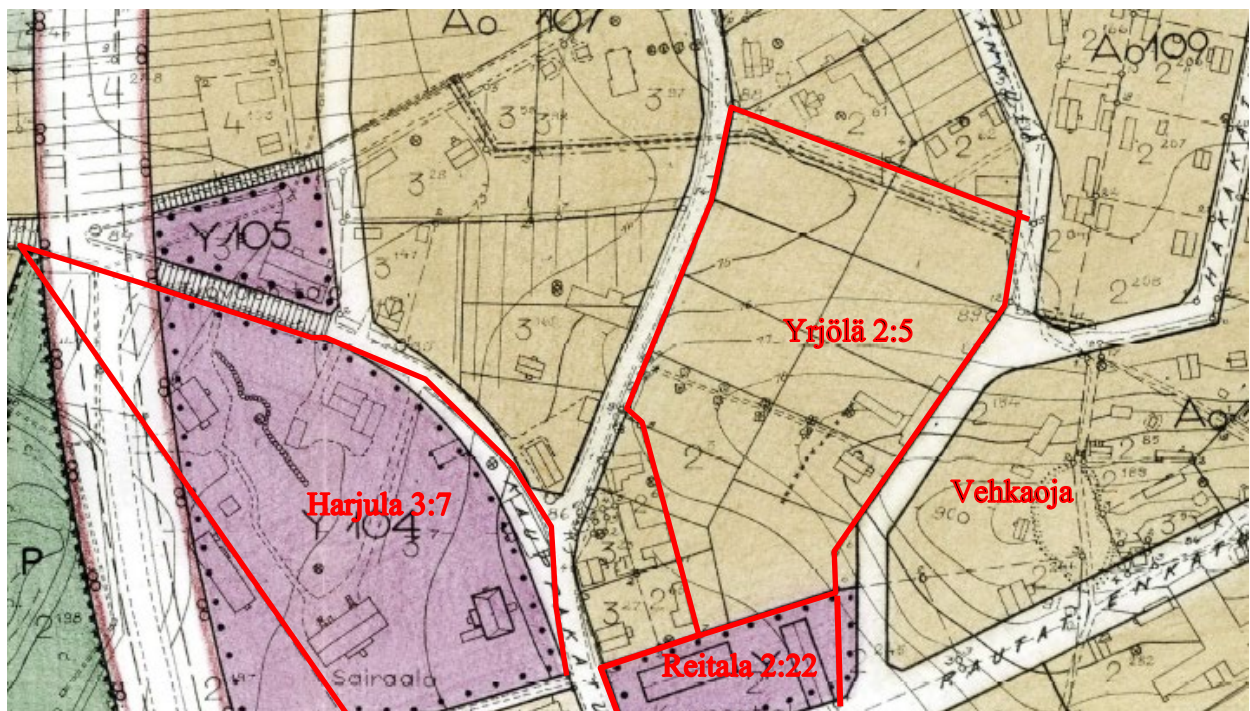
Kausala v.1875 (ote Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseon kaavaluonnoksesta antamasta lausunnonsta)

3.133 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Kohdan 3.11 ilmakuva hahmottaa rakennettua ympäristöä.

Reitalan alue

Reitalan alue on muutaman hehtaarin suuruisen Yrjölän tilan tilakeskus, jonka rakennuskanta on 1920-luvun alkupuolelta. Asunrakennuksen rakennuslupa on vuodelta 1920. Reitala-nimen tila sai usean tilan (mm. Yrjölä ja Reitala) yhdistämisen seurauksena v.1984. Viime aikoina asuinrakennus on ollut pääosin vuokratyössä asuntona ja sitä on käytetty myös kulttuuritoimintaan.

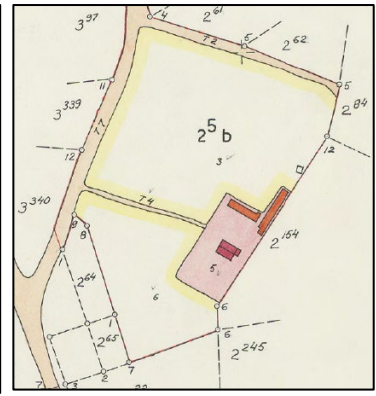


Ote rakennuskaavasta 1961. Kaavan pohjakartta on laadittu 1958-1959. Kuvasta näkyy, että Reitalan (Yrjölän tila) nykyinen aittarakennus on ollut aiemmin suurempi.

KARTTA

osasta Yrjölään tilan RN:o 2⁵ tiluk-
sista
Kausalan kylässä Iitin kunnassa
Kymen lääniä.

V. r. 910 toimitettuun ja v. I täydennettyyn mittaukseen
perustuvasta, 4/5 r. 911 maarekisteriin merkityn
palstoitus toimituksen N:o 426 kartasta oikein jäl-
jennetyksi todistaa Kymen läänin maanmittauskonttorissa
huhti kuun 24 päivänä 19.71.



Ote Yrjölään tilaa koskevasta maanmittaustoimituksen kartasta 1971. Kartalla tilan kotipalsta (25^b)



Peruskartta 1964. Yrjölään viljelyskäytössä ollut tila hahmottuu kiinteistötunnuksella 2⁵.



Reitalan päärakennuksen rakennuslupa on myönnetty v.1920. Piharakennukset ovat samalta ajalta. Ait-
tarakennus on ollut aiemmin suurempi. Huonokuntoinen lautarakenteinen osa purettiin rakennuslupa-
päätöksellä v. 2006 ja jäljelle jäi hirsirakenteinen aittaosa.

Hammashoitolan alue (Harjulan tila)

Harjulan tilan klassistisessa rakennuksessa on ollut alun perin toimistoja ja asuntoja. Rakennus on rakennettu 1920-1930-luvulla.



Osa hammashoitolan alueesta liittyy liikenteen ja pysäköinnin osalta kunnanviraston rakennuspaikkaan.

3.134 Tieverkko ja liikenneympäristö

Kauppakatu on entinen maantie ja on toiminnallisesti taajaman kokoojakatu.

3.135 Muinaisjäännökset

Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo totesi mm. seuraavaa:

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Toisaalta alueelta ei ole olemassa ajantasaista muinaisjäännöstietoa. Viimeksi se on ollut inventoinnin kohdealueena 14 vuotta sitten, vuonna 2008, jolloin Iitin kunnan historiallisen ajan muinaisjäännöksiä inventoitiin. Inventointi raportissa todettiin osin suunnittelualueella sijaitsevasta Kausalan historiallisesta kylätontista, ettei vanhasta kyläasutuksesta tehty havaintoja. (Vuoristo 2008: Iitin historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi). Pääosin kylätontin alue on nykyisin rakennettua ja on varsin

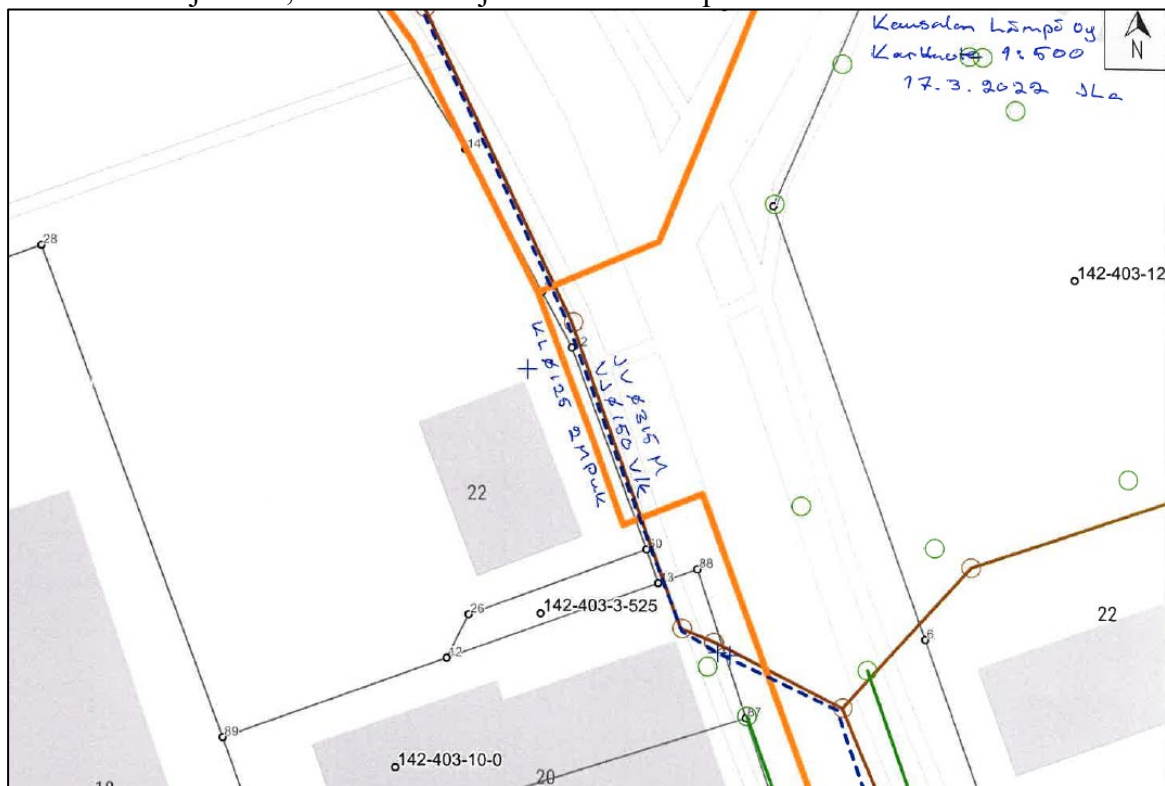
todennäköistä, että mahdolliset jäänteet ovat tuhoutuneet rakentamisen myötä. Näin ei ole kuitenkaan kaikkialla.

Alueellinen vastuumuseo toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Hammashoitolan alue sijoittuu historiallisten karttojen pohjalta Kausalan historiallisen kylätontin ulkopuolelle. On oletettavaa, ettei ko. alueella ole historialliseen kylätonttiin mahdollisesti liittyviä jäänteitä.

Reitalan kortteli sijoittuu historiallisen kylätontille. Alueellinen vastuumuseo toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: On mahdollista, että sen rakentamattomilla alueilla (puisto) on edelleen säilynyt kylätonttiin kuuluneita, muinaismuistolain suojaamia jäänteitä. Museo edellyttää, että tällä alueella voimakkaampaan maankäyttöön (kuten rakentaminen, putkivedot yms.) liitetään maatöiden aikainen arkeologin suorittama valvonta. Koska kyseessä on mahdollinen muinaisjäännös, museo voi suorittaa valvonnan pyynnöstä virkatyönään, jolloin siitä ei synny kustannuksia rakennuttajalle.

3.136 Tekninen huolto

Alue on vedenjakelun, viemäroinnin ja kaukolämmön piirissä.



Vedenjakelu- (VJ), viemärointi- (JV) ja kaukolämpöverkko (KL)

3.137 Ympäristön häiriötekijät

Alue ei ole maanteiden melualueita eikä alueeseen liity muitakaan ympäristöhäiriöitä.

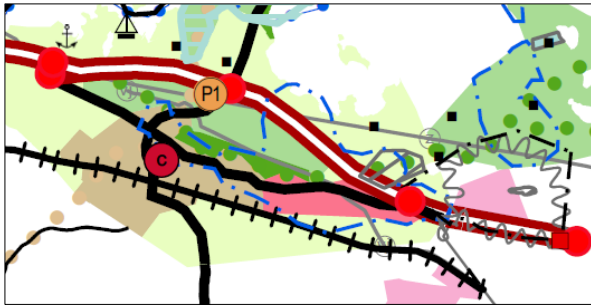
3.14 Maanomistus

Alue on kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

litti on siirtynyt Päijät-Hämeen liittoon alkuvuodesta 2021, mutta Kymenlaakson vaihemaakuntakaavat ovat vielä voimassa Iitin osalta. Ympäristöministeriö vahvisti 28.5.2008 Kymenlaakson maakuntakaava, taajamat ja niiden ympäristöt -nimisen maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti 26.11.2014 Kymenlaakson maakuntakaavan, kauppa ja merialue.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea A) sekä keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueeseen ei kohdistu erityisiä suojelumerkintöjä.

3.22 Yleiskaava

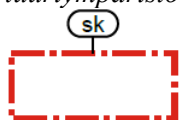
Kirkonkylä-Kausalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 25.1.2011.



C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Keskustatoimintojen aluetta sekä laajasti myös ympäristön A-alueita koskee arvokaan rakennetun kulttuuriympäristön merkintä sk.

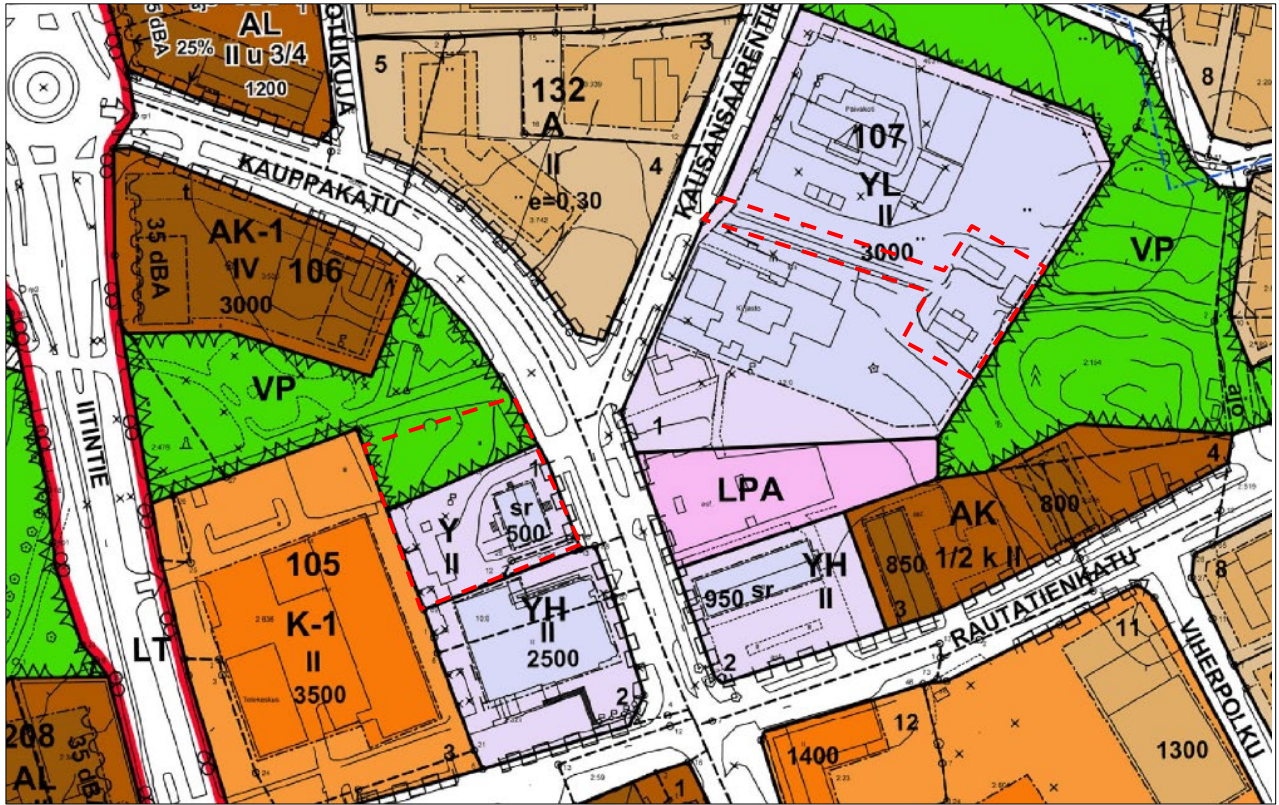


ARVOKAS RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN ALUE.

Ympäristöä muuttavissa toimissa on otettava huomioon vaikutus maakunnallisesti ja / tai paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

3.23 Asemakaava

Asemakaavan muutos (seuraavan sivun kaavaote) koskee yleisten rakennusten aluetta (Y), julkisten lähipalveluiden aluetta (YL) ja puistoa (VP).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuuotosalueet rajattu punaisella katkoviivalla.

Asemakaavamerkintöjä:

Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
sr	Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkonäön ominaispiirteet tulee säilyttää. Ennallistavat toimenpiteet ovat sallittuja. Muutoksista on neuvoteltava maakuntamuseon kanssa.

3.24 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan v. 2011.

3.25 Pohjakartta

Kunta ylläpitää pohjakarttaa. Kartta on hyväksytty kaavan pohjakartaksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hammashoitolan käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut. Sen seurauksena rakennuksella ei ole enää käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (Y). Alueen käyttötarkoitus on tarpeen muuttaa siten, että kunta voi myydä alueen yksityiseen käyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa suojellulle rakennukselle monipuolinen käyttö asumiseen sekä sellaiseen yritystoimintaan, joka ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

Reitala on entinen maatilan tilakeskus, joka on rakennettu 1920-luvun alkupuolella. Viime aikoina asuinrakennus on ollut pääosin vuokratyössä asuntona ja sitä on käytetty myös kulttuuritoimintaan. Rakennuksella ei ole käyttöä asemakaavan tarkoitettuna julkisena rakennuksena (YL). Alueen käyttötarkoitus on tarpeen muuttaa siten, että kunta voi myydä alueen yksityiseen käyttöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti käsillä olevan alueen asemakaavan muuttamisesta 17.5.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 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 §).

4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireille tulosta 17.5.2021.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30§) 24.2. - 17.3.2022. Lausunnon antoivat: Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Päijät-Hämeen liitto, KSS Verkko Oy, ~~Kymenlaakson~~ Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Kausalan lämpö Oy. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine luonnosta koskevaan palautteeseen on liitteenä 2.

Kuulemisen perusteella kaavaan lisättiin johtovaraus ja kaavaselostusta täydennettiin luonnonolojen ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) 16.5. -16.6.2022. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausunnon antoivat: Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo ja ~~Kymenlaakson~~ Päijät-Hämeen pelastuslaitos.

Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine ehdotusta koskevaan palautteeseen on liitteenä 3.

Kuulemisen perusteella kaavaan lisättiin mahdollista muinaisjäännöstä koskeva määräys (historiallinen kylätontti). Lisäksi kaavaselostusta täydennettiin rakennetun ympäristön kuvauksen osalta sekä rakennettua ympäristöä koskevan vaikutusten arvioinnin osalta.

Ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu

Kaavaehdotuksesta pidettiin 5.9.2022 ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu (liite 4). Neuvottelu järjestettiin Hämeen ELY-keskuksen ja Lahden museon vaatimuksesta. Vaatimus esitettiin kaavaehdotusta koskevassa lausunnossa.

Neuvottelussa ei tullut esille uutta siihen nähden mitä ELY-keskus ja Lahden museo ovat luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen lausunnoissaan esittäneet ja mitä kaavan laatija on näitä koskevissa vastineissaan esittänyt.

Neuvottelun perusteella kaavaan lisättiin seuraava määräys:

Korttelin 107 AL-alueella rakennusten ulkonäköä koskevista merkittävistä muutoksista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Seuraavassa on esitetty ne tavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

4.421 Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Yleiskaava osoittaa alueen kehittämisen keskeiset tavoitteet (kohta 3.22). Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

4.43 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Hammashoitolan alue

- Hammashoitolan käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut. Sen seurauksena rakennuksella ei ole enää käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (Y).
- Alueen käyttötarkoitus on tarpeen muuttaa siten, että kunta voi myydä alueen yksityiseen käyttöön. Tavoitteena on mahdollistaa suojellulle rakennukselle monipuolinen käyttö asumiin sekä sellaiseen yritystoimintaan, joka ei aiheuta ympäristöhäiriötä.
- Entisen hammashoitolan rakennuspaikan (Y) reuna-alue on liikenteellisesti olennainen osa viereisen kunnanviraston (YH) käyttöä, sillä pihan kautta on kulkuyhteys kunnanvirastoon ja viraston pysäköintipaikkoja sijaitsee tällä alueella. Kyseinen rakennuspaikan osa on tarpeen osoittaa asemakaavassa kunnanviraston käyttöön YH-alueeksi.

- Rakennuspaikan supistumisen seurauksena sitä on tarpeen laajentaa pysäköintiä ja piha-toimintoja varten. Mahdollinen laajennussuunta on alueen pohjoispuolella. Puistomainen ympäristö kuitenkin säilytetään.
- Rakennuspaikalle pyritään osoittamaan rakennusoikeus tarpeellisia talousrakennuksia varten.

Reitalan alue

- Reitala on alun perin muutaman hehtaarin suuruisen Yrjölän tilan talouskeskus, johon on kuulunut omakotitalo sekä kaksi talousrakennusta.
- Viime vuodet Reitalan omakotitalo on ollut pääosin vuokratyössä asuntona. Rakennuksella ei ole enää käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (YL).
- Alueen käyttötarkoitus on tarpeen muuttaa siten, että kunta voi myydä alueen yksityiseen käyttöön.
- Tavoitteena on luoda edellytykset rakennusten tarkoituksenmukaiselle käytölle ja edistää siten vaalimisen arvoisen pihapiirin säilymistä.
- Tavoitteena on mahdollistaa alueen monipuolinen käyttö asumiseen sekä sellaiseen yritystoimintaan, joka ei aiheuta ympäristöhäiriötä.
- Kulku rakennuspaikalle järjestetään perinteisen käytön mukaisesti tierasitteena olemassa olevaa tietä pitkin YL-alueen kautta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

Hammashoitolan rakennusoikeus on nykytilanteen mukainen (500 kerrosala-m²), minkä lisäksi on osoitettu 100 kerrosala-m² uutta rakennusoikeutta talousrakennuksia varten.

Reitalan rakennuspaikan pinta-ala on n. 990 m². Rakentamistehokkuus $e=0,25$ merkitse kokonaisrakennusoikeutta 247 kerrosala-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hammashoitolan alueella kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Rakennusuojelumerkintä (sr) ja puistomaisen piha-alueen laaja istutusaluemerkintä turvaavat, ettei ympäristössä tapahdu merkittäviä muutoksia.

Reitalan alueella kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Nykytilanteen ja perinteisen käytön mukainen käyttötarkoitus, sekä nykytilanteen mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat turvaavat, ettei ympäristössä tapahdu merkittäviä muutoksia.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Hammashoitolan kortteli 105

Entisen hammashoitolan alue on osoitettu

- pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja
- kunnanvirastoon toiminnallisesti kuuluva reuna-alue hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).

AL-alueeksi muutettua entistä hammashoitolan rakennuspaikkaa on laajennettu supistamalla puistoa n. 820 m². Pääosa tästä alueesta on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi asumiseen liittyviä pihatoimintoja varten. Laajennus on tarpeen sen johdosta, että osa nykyisestä rakennuspaikasta pysäköintialueineen (n. 340 m²) on osoitettu kunnanviraston rakennuspaikan osaksi (YH).

Entisen hammashoitolan rakennuspaikan (Y) reuna-alue on liikenteellisesti olennainen osa viehtien kunnanviraston (YH) käyttöä, sillä pihan kautta on kulkuyhteys kunnanvirastoon ja viraston pysäköintipaikkoja sijaitsee tällä alueella.

Hammashoitolan rakennus on osoitettu suojeltavaksi (sr) voimassa olevan kaavan mukaisesti. Rakennusoikeus on nykytilanteen mukainen (500 kerrosala-m²).

Rakennettuun piha-alueeseen tukeutuen on osoitettu 100 kerrosala-m² uutta rakennusoikeutta talousrakennuksia (t) varten.

Kulku AL-alueelle tapahtuu nykytilanteen mukaisesti rakennuksen pohjoispuolisen liittymän kautta.

Kulku YH-alueelle jatkuu nykytilanteen mukaisesti rakennuksen eteläpuolisen liittymän kautta.

Reitalan kortteli 107

Reitalan omakotitalo on ollut pääosin vuokratyössä asuntona. Rakennuksella ei ole käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (YL). Asuinrakennuksen ja siihen liittyvien talousrakennusten muodostaman pihapiirin alue on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tavoitteena on mahdollistaa alueen monipuolinen käyttö asumiseen sekä sellaiseen yritystoimintaan, joka ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

Rakennuspaikan pinta-ala on n. 990 m². Rakentamistehokkuus $e=0,25$ merkitse kokonaisrakennusoikeutta 247 kerrosala-m². Se mahdollistaa vähäisen lisärakentamisen. Olemassa olevien piharakennusten alue on varattu talousrakennuksille (t). Rakennusalat ovat pääpiirteissään nykyisten rakennusten mukaiset.

Kulku rakennuspaikalle on osoitettu tierasitteena (ajo) olemassa olevaa tietä pitkin YL-alueen kautta. Rakennuspaikan haltija vastaa siten tien ylläpidosta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus

5.411 Maakuntakaava

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.21. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan mukainen. Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

5.412 Yleiskaava

Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.22. Kaavamuutos on sopusoinnussa yleiskaavan keskustatoimintojen C merkinnän kanssa.

Keskustatoimintojen aluetta sekä laajasti myös ympäristön A-alueita koskee arvokaan rakennettun kulttuuriympäristön merkintä sk. Kaavamääräyksen mukaan ympäristöä muuttavissa

toimissa on otettava huomioon vaikutus maakunnallisesti ja/tai paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Maakuntakaavassa ei alueeseen kohdistu kulttuuriympäristä koskevia arvoja. Yleiskaavan sk-merkintä tarkoittaa siten paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavalla ei suunnitella muutoksia olemassa olevaan tilanteeseen eikä sillä siten ole vaikutusta paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

5.421 Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu nojautuu olemassa olevaan maankäyttöön. Kaavamuutoksella ei ole merkitystä yhdyskuntarakenteen kannalta.

5.422 Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Asunnot ja työpaikat tukeutuvat palveluiden osalta Kausalan taajaman palveluihin, jotka sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä. Palveluihin johtaa turvallinen kevyen liikenteen väylä.

Kaavaratkaisu perustuu pääosin olemassa olevaan tilanteeseen eikä sillä ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.423 Virkistysalueet

Hammashoitolan alueen kaavamuutoksella supistetaan voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoa. Kyseinen alue ei ole ollut yleisessä virkistyskäytössä. Perinteisesti ja tosiasiallisesti se on kuulunut hammashoitolan rakennuspaikkaan. Vieressä on hyvin toimiva oleskelupuistoksi rakennettu alue.

5.424 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu olemassa olevaan tilanteeseen. Ratkaisulla ei ole erityisiä liikenteellisiä vaikutuksia.

5.425 Rakennettu kulttuuriympäristö

Hammashoitola

Hammashoitolan rakennus on osoitettu suojeltavaksi (sr) voimassa olevan kaavan mukaisesti. Rakennusoikeus on nykytilanteen mukainen (500 kerrosala-m²). Rakennettuun piha-alueeseen tukeutuen on osoitettu 100 kerrosala-m² uutta rakennusoikeutta talousrakennuksia (t) varten.

Hammashoitolan käyttö julkisena rakennuksena on loppunut. Sen seurauksena rakennuksella ei ole enää käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena. Käyttötarkoituksen muutoksella luodaan edellytykset rakennusten taloudelliselle käytölle. Ratkaisulla edistetään rakennuksen säilymistä edellytyksiä.

Reitala

Reitalan alueella kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Nykytilanteen ja perinteisen käytön mukainen käyttötarkoitus, sekä nykytilanteen mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat turvaavat, ettei ympäristössä tapahdu merkittäviä muutoksia. Käyttötarkoituksen

muutoksella luodaan edellytykset rakennusten taloudelliselle käytölle. Ratkaisulla edistetään rakennuksen säilymisen edellytyksiä.

Kaavaan sisältyy seuraava määräys: Korttelin 107 AL-alue sekä YL-alue ovat mahdollista muinaisjäännösalueita (osa Kausalan historiallista kyläonttia). Alueella olevat esihistorialliset/historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) kanssa.

Kaavaan sisältyy seuraava määräys:

Korttelin 107 AL-alueella rakennusten ulkonäköä koskevista merkittävistä muutoksista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

5.426 Vesihuolto

Alue on vedenjakelun viemäröinnin piirissä.

5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Kysymyksessä on rakennettu alue. Korttelialueet ovat pääpiirteissään voimassa olevan asemakaavan mukaisia korttelialueita.

Hammashoitolan alueella kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Puistomaisen piha-alueen laaja istutusalue merkintä turvaa, ettei ympäristössä tapahdu merkittäviä muutoksia.

Reitalan alueella kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Nykytilanteen ja perinteisen käytön mukainen käyttötarkoitus, sekä nykytilanteen mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat turvaavat, ettei ympäristössä tapahdu merkittäviä muutoksia.

5.44 Taloudelliset vaikutukset

Suunnitellut muutokset eivät aiheuta kunnalle kaavan toteuttamista koskevia kustannuksia.

Käyttötarkoituksen muutos luo edellytykset julkisesta käytöstä poistuneiden rakennusten taloudellisen käytön jatkumiselle.

Kulku Reitalan rakennuspaikalle on osoitettu tierasitteena (ajo) olemassa olevaa tietä pitkin YL-alueen kautta. Rakennuspaikan haltija vastaa siten tien ylläpidosta.

Havainnekuva ilmakuvalla



KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine luonnosta koskeviin lausuntoihin.
3. Kaavan laatijan yhteenveto ja vastine ehdotusta koskeviin lausuntoihin.
4. Muistio ehdotusvaiheen jälkeisestä viranomaisneuvottelusta.

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan seurantalomake

Liite 1

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	142 litti	Täyttämispvm	21.02.2022
Kaavan nimi	Hammashoitola-Reitala		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3810	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3810

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3810	100,0	847	0,22	0,0000	347
A yhteensä	0,3029	79,5	847	0,28	0,3029	847
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0781	20,5	0		-0,2211	-500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0818	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	500		

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3810	100,0	847	0,22	0,0000	347
A yhteensä	0,3029	79,5	847	0,28	0,3029	847
AL	0,3029	100,0	847	0,28	0,3029	847
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0781	20,5	0		-0,2211	-500
Y					-0,1587	-500
YL	0,0418	53,5	0		-0,0987	0
YH	0,0363	46,5	0		0,0363	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0818	
VP					-0,0818	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	500		
Asemakaava	1	500		
Ei-ase­makaava				

IITTI

HAMMASHOITOLA-REITALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN

Asemakaavan muuttamista koskeva luonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 24.2. - 17.3.2022 ja siitä on pyydetty lausunnot. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Esitettyjen lausuntojen johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Lausuntojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 LAUSUNNOT

1.1 Hämeen ELY-keskus

Kaava-alueen rajaus

Lausunto

- Asemakaavan tulisi muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus ja ohjata MRL 50 § mukaisesti yksityiskohtaisella tavalla alueen maankäyttöä. Sekä hammashoitolan että Reitalan korttelialueiden osalta esitetään harkittavaksi, että asemakaavan rajausta tarkistetaan kattamaan myös YH- ja YL-korttelit, joiden osalta kaavassa esitetään rajausmuutoksia.

Vastine

- Kaavamuuotos on sisällöltään yksiselitteinen eikä muutoksen vaikutusten arviointi edellytä laajempaa aluerajausta.
- Lausunnonssa ei ole esitetty perustetta kaava-alueen laajentamiselle eikä MRL 50 §:n sisältö edellytä laajempaa aluerajausta.

Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö

Lausunto

- Kaavaselostuksessa on niukasti kuvattu rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä ja kaavaselostusta tulee niiltä osin täydentää.
- Voimassa olevaa kaavaa varten v. 2011 laaditun luontoselvityksen nykytilankuvaus (puusto ja sen rakenne, kasvilajisto) tulee täydentää kaavaselostukseen.
- Hammashoitolan korttelia laajennetaan voimassa olevan asemakaavan puistoalueelle ja osoitetaan istutettavan alueen osana. Tähän esitetään lisättävän määräys olemassa oleva puuston säilyttämisestä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan virkistysalueita ei lähtökohtaisesti tulisi pienentää ja esittää tarkasteltavaksi, onko puistoalueen pieneneminen mahdollista kompensoida muualla.
- Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus viittaa alueellisen vastuumuseon lausuntoon, jossa on edellytetty rakennusinventoinnin tekemistä Reitalan osalta. Mikäli kaava mahdollistaa rakennuksen purkamisen, tulee purkamisen edellytykset selvittää ja perustella asemakaavaprosessissa. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteutumista (MRL 139 §). Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren jatkaminen on joka tapauksessa tavoiteltavaa.
- Vanhat rakennukset saattavat olla useiden lepakkolajien päiväpiiloja ja lisääntymispaikkoja. Ennen purkamispäätöstä tulee varmistaa, ettei sen myötä hävitetä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Vastine

- Kaavamuuotos on luonteeltaan olemassa olevan tilanteen toteava. Käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistetaan rakennusten alkuperäinen käyttö kulttuuriperintöä vaalivalla tavalla. Kaavamuuotos parantaa tilannetta voimassa olevaan kaavaan nähden. Luonnonympäristöön ei kaavamuuotos aiheuta muutoksia.
- Kaavaselostuksen kohdissa 3.121, 3.132 ja 3.133 on kuvattu alueen kulttuurihistoria, rakennuskanta ja luonnonympäristö siinä laajuudessa, kun kaavalla suunnitellut muutokset edellyttävät (MRL 9 §).
- Hammashoitolan rakennuspaikkaa laajennetaan rakennuksen perinteiselle piha-alueelle, joka ei ole ollut yleistä virkistysaluetta eikä siihen ole nähtävissä tarvetta. Vieressä on hyvin toimiva oleskelupuistoksi rakennettu alue. Reitalan vieressä on laaja puistoalue. Esitettyyn puiston kavennuksen kompensatioperiaatteeeseen ei Kausalan ja kyseisen kulmakunnan olosuhteissa ole tunnistettavaa tarvetta.
- Istutettavan alueen omenapuiden tai muiden istutusten säilyttämismääräykselle ei ole luonnonoloihin tai maisemaan nojaavaa perustetta. Istutusten ajoittainen uudistaminen on osa piha-alueen tarkoituksenmukaista hoitoa.
- Kaavamuutoksella parannetaan Reitalan säilyttämisen edellytyksiä voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Lausunnossa esitetyt rakennusten purkamista koskevat arvioinnit eivät nojaudu kaavan tavoitteisiin ja sisältöön.

Päätösehdotus

- Kaavaselostusta täydennetään rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksen osalta kohdan 1.2 päätösehdotuksen mukaisesti.
- Kaavaselostusta täydennetään luonnonolojen kuvauksen osalta.

1.2 Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lausunto

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Toisaalta alueelta ei ole olemassa ajantasaista muinaisjäännöstietoa. Viimeksi se on ollut inventoinnin kohdealueena vuonna 2008. Inventointi raportissa todettiin osin suunnittelualueella sijaitsevasta Kausalan historiallisesta kylätontista, ettei vanhasta kyläasutuksesta tehty havaintoja. Pääosin kylätontin alue on nykyisin rakennettua ja on varsin todennäköistä, että mahdolliset jäänteet ovat tuhoutuneet rakentamisen myötä. Näin ei ole kuitenkaan kaikkialla.

Hammashoitolan alue sijoittuu historiallisten karttojen pohjalta Kausalan historiallisen kylätontin ulkopuolelle. On oletettavaa, ettei ko. alueella ole historialliseen kylätonttiin mahdollisesti liittyviä jäänteitä.

Reitalan kortteli sijoittuu historiallisen kylätontille. On mahdollista, että sen rakentamattomilla alueilla (puisto) on edelleen säilynyt kylätonttiin kuuluneita, muinaismuistolain suojaamia jäänteitä. Museo edellyttää, että tällä alueella voimakkaampaan maankäyttöön (kuten rakentaminen, putkivedot yms.) liitetään maatöiden aikainen arkeologin suorittama valvonta. Koska kyseessä on mahdollinen muinaisjäännös, museo voi suorittaa valvonnan pyynnöstä virkatyönään, jolloin siitä ei synny kustannuksia rakennuttajalle.

Kaavakartan merkintä: s.

Määräysteksti: Mahdollinen muinaisjäännös (osa Kausalan historia/lista kylätonttia): Alueella olevat esihistorialliset/historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

Vastine

Lausunnon mukaan suunnittelualueella ei tunneta muinaisjäännöksiä.

Reitalan tontilla rakennusalat ovat olemassa olevan rakennuskannan mukaiset eikä kaava mahdollista rakentamista näiden ulkopuolella.

Lausunnossa mainittu Reitalan puisto on voimassa olevassa kaavassa puistoa (VP) eikä se sisälly käsillä olevaan kaavamuuotosalueeseen. Käsillä oleva kaavamuutos ei aiheuta tarvetta putkivetoihin, kulkuyhteyksiin tai vastaaviin maanraivaustoimenpiteisiin, sillä Reitalan rakennuspaikalle johtaa tie ja rakennuspaikka on kunnallistekniikan piirissä. Kaavamuutos ei aiheuta tarvetta laajentaa kaavamuutosta VP-alueelle siinä tarkoituksessa, että sille lisättäisiin lausunnon tarkoittama suojelumerkintä s.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Lausunto

- OAS:ssa mainittuna tavoitteena on luoda edellytykset Reitalan rakennusten tarkoituksenmukaiselle käytölle ja edistää siten vaalimisen arvoisen pihapiirin säilymistä. Museo katsoo, että tämä tavoite edellyttää myös suojelumääräysten tutkimista kohteelle. Reitala on vanha maatila, jonka laajalle kiinteistölle on rakennettu 1950-luvulla kunnanvirasto ja virkailijoiden asuintalo sekä myöhemmin muita julkisia rakennuksia. Nyt kaavamuutoksen kohteena on Reitalan tilan 1900-luvun alun päärakennus pihapiireineen. Kohdetta ei ole inventoitu.
- Reitalan osalta tulee laatia rakennusinventointi, jonka perusteella vaalimisen arvoisen pihapiirin ja rakennusten suojelu tutkitaan.
- Myös Harjulan (viimeksi hammashoitola) rakennusinventoinnin tietoja on tarpeen täydentää ja suojelumääräystä tarvittaessa sen pohjalta täsmentää.
- Inventoinneissa huomio tulee kiinnittää kohteiden kokonaisuuteen ottaen huomioon myös pihapiirit, kuten Harjulan omenapuutarha ja Reitalaan johtava koivukuja. Museon rakennustutkija antaa ohjausta inventointien toteutuksessa riittävän laajuuden/tarkkuuden varmistamiseksi. Kaava-aineiston rakennetun kulttuuriympäristön kuvausta, vaikutusten arviointia ja suojelumääräyksiä tulee täydentää inventointien perusteella.

Vastine

- Kaavamuutos on luonteeltaan olemassa olevan tilanteen toteava. Käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistetaan rakennusten alkuperäinen käyttö kulttuuriperintöä vaalivalla tavalla. Kaavamuutos parantaa tilannetta voimassa olevaan kaavaan nähden. Rakennettuun ympäristöön tai luonnonympäristöön kaavamuutos ei aiheuta muutoksia.
- Kaavaselostuksen kohdissa 3.121, 3.132 ja 3.133 on kuvattu alueen kulttuurihistoria, rakennuskanta ja luonnonympäristö siinä laajuudessa, kun kaavalla suunnitellut muutokset edellyttävät (MRL 9 §).
- Reitalan rakennuskantaa ja pihapiiriä ei ole suojeltu eikä vaalittu voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 2013), joka nojautuu tuoreeseen yleiskaavaan (lainvoimainen 2014) ja sen taustietona olevaan rakennuskulttuuriselvitykseen (2009-2010). Lausunnon mukaan vaalimista koskeva tavoite edellyttää suojelumääräysten tutkimista ja rakennusinventointia. Kannanotto ei nojautu lakiin (MRL 9 §) eikä ole omiaan edistämään vapaaehtoisuuteen nojaavaa ympäristön vaalimista.
- Reitala ei suinkaan ole lausunnon tarkoittama laaja maatila, vaan kysymyksessä on suppea Yrjölän tila, joka sai Reitala-nimen usean tilan (mm. Yrjölä ja Reitala) yhdistämisen seurauksena v. 1984.

- Reitalan koivukuja on istutettu vasta arviolta 1970-1980-luvulla. Se on korvannut paikalla aiemmin olleen vastaavan puukujan, joka näkyy kaavoitusta varten 1950-luvun lopulla tehdyssä kartassa.
- Hammashoitolan omenapuiden osalta viitataan kohdan 1.2 vastineeseen

Päätösehdotus

- Kaavaselostusta täydennetään Reitalan alueen tilanmuodostuksen ja rakentumisen historiaa koskevilla kuvauksilla.

1.3 Päijät-Hämeen liitto

Lausunto

- Ei huomautettavaa

1.4 KSS Verkko Oy

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

Päijät-Hämeen

1.5 ~~Kymenlaakson~~ pelastuslaitos

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

1.6 Kausalan lämpö Oy

Lausunto

- Hammashoitolan kohdalle muodostuvalle korttelialueelle AL jää kaukolämmön runkojohto. Kyseinen kaukolämpöjohto palvelee merkittävässä määrin koko Kausalan alueen kaukolämmön jakelua. Johtoa rakennettaessa sijainnille on haettu sijoituslupa nykyiselle Iitin kunnan omistamalle maa-alueelle, joka käsittää myös viereisen puistoalueen. Lisäksi tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevat vesi- ja viemäriputkistot, jotka ovat esitetyn rajan välittömässä läheisyydessä.
- Näille johto-osuuksille tulee asemakaavassa esittää oma putkirasite asemakaavaan.

Päätösehdotus

- Kaavaan lisätään lausunnon tarkoittama johtorasite.

Helsinki 25.4.2022

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

IITTI

HAMMASHOITOLA-REITALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJAN VASTINE EHDOTUKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN

Asemakaavan muuttamista koskeva ehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 16.5. -16.6.2022 ja siitä pyydettiin lausunnot. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Esitettyjen lausuntojen johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Lausuntojen sisälön kaavan laatija on tiivistänyt.

1 LAUSUNNOT

1.1 Hämeen ELY-keskus

Lausunto

Kaavaselostusta on ehdotusvaiheeseen vähäisissä määrin täydennetty luonnonolojen ja rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksen osalta. Muilta osin ELY-keskuksen lausunnossa esittämiä seikkoja ei ole huomioitu.

Luonnonolot

Vastine

Luonnonolojen osalta viitataan luonnosvaiheen vastineeseen, jossa on todettu mm. seuraavaa:

- Kaavamuutos on luonteeltaan olemassa olevan tilanteen toteava. Luonnonympäristöön ei kaavamuutos aiheuta muutoksia.
- Istutettavan alueen [hammashoitola] omenapuiden tai muiden istutusten säilyttämismääräykselle ei ole luonnonoloihin tai maisemaan nojaavaa perustetta. Istutusten ajoittainen uudistaminen on osa piha-alueen tarkoituksenmukaista hoitoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Lausunto

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus on [luonnosvaiheen] lausunnossaan viitannut alueellisen vastuuseen lausuntoon, jossa on edellytetty rakennusinventoinnin tekemistä Reitalan osalta. Lausunnot ei ole tältä osin otettu huomioon.

ELY-keskus toteaa, että MRL 9§ mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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.

Kaava mahdollistaa Reitalan rakennusten purkamisen. Rakennusten inventointitiedon puuttessa purkamisen edellytysten (MRL 139§) ja asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54 §) täytyminen jää epäselväksi Reitalan tilan osalta, kun sen kulttuurihistoriallista merkitystä ja kaavan vaikutuksia ei ole asianmukaisesti arvioitu.

Vastine

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta viitataan kohdan 1.2 vastineeseen.

1.2 Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lausunto

Museo antoi 15.3.2022 lausunnon, joka koski kaavamuutosaluetta, ei sen ulkopuolella sijaitsevia alueita kuten konsultti [luonnosvaiheen] vastineessaan esittää. Myös entuudestaan tuntemattomat muinaisjäännökset ovat lain suojaamia.

Historiallisen kartta-aineiston perusteella Reitalan kortteli sijoittuu historiallisen ajan kylätontille ja ko. korttelin pohjoisosa on rakentamatonta viheraluetta, johon museo edellisessä lausunnossaan puistoalueella viittasi. On mahdollista, että kyseisellä alueella on säilynyt kylätonttiin kuuluneita, muinaismuistolain suojaamia jäännöksiä ja siten tämä on syytä ottaa kaavahankkeessa huomioon. Viitaten edelliseen lausuntoonsa, museo edellyttää, että tällä alueella voimakkaampaan maankäyttöön (kuten rakentaminen, putkivedot yms.) liitetään maatöiden aikainen arkeologin suorittama valvonta. Koska kyseessä on mahdollinen muinaisjäännös, museo voi suorittaa valvonnan pyynnöstä virkatyönään, jolloin siitä ei synny kustannuksia rakennuttajalle. Museo edellyttää tälle alueelle kaavamerkintää ja kaavamääräystä: Mahdollinen muinaisjäännös (osa Kausalan historiallista kylätonttia): Alueella olevat esihistorialliset/historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) kanssa.

Vastine

Lausunnossa on täsmennetty, että luonnosvaiheen lausunnon puistoa koskeva maininta tarkoitti korttelialuetta eikä korttelin viereistä puistoa, kuten kaavan laatija virheellisesti ymmärsi. Lausunnon perusteella mahdollinen muinaismuistoalue siis kattaa mm. korttelin 107 rakentamattoman pohjoisosan [päiväkodin viereinen alue] (lausunnon viheralue), johon käsilällä oleva kaavamuutos sisältyy. Kyseinen alue on voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 2013) julkisten läpipalveluiden korttelialuetta (YL), jossa kaava ei rajoita rakennusten sijaintia. Museovirastolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta (lausunto 31.1.2012)

Lausunnon tarkoittama kaavamääräys voidaan lisätä kaavamuutokseen päätösedotuksen mukaisesti. Muutos ei aiheuta uusien kuulemisten tarvetta.

Päätösehdotus

Kaavaa lisätään seuraava kaavamuutosaluetta koskeva määräys:

Korttelin 107 AL-alue sekä YL-alue ovat mahdollista muinaisjäännösaluetta (osa Kausalan historiallista kylätonttia). Alueella olevat esihistorialliset/historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) kanssa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Lausunto

Alueellinen vastuumuseo on edellisessä lausunnossaan edellyttänyt Reitalasta rakennusinventointia, jonka perusteella asemakaavan tavoitteissa vaalimisen arvoiseksi mainitun pihapiirin ja rakennusten suojelu voidaan tutkia, sillä kohdetta ei ole aikaisemmin inventoitu. Kyseessä on yli 100-vuotias tilakeskus, joka sijaitsee yleiskaavan arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Museon edellyttämää rakennusinventointia ei kuitenkaan ole toteutettu, vaan kaavoittaja on vastineessaan todennut, ettei museon kannanotto nojautu lakiin (MRL 9 §) eikä ole omiaan edistämään vapaaehtoisuuteen nojaavaa ympäristön vaalimista.

Alueellinen vastuumuseo huomauttaa, että asemakaavoitusta ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset. MRL 54§ 2 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa tulee rakennettua ympäristöä vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavaratkaisun tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain 9 § määrittämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset --- (myös) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön (MRA 1 §).

Selvittämiseen ohjaa myös Kirkonkylän-Kausalan osayleiskaavan (lv.2014), kaavamääräys sk: Arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue. Ympäristöä muuttavissa toimissa on otettava huomioon vaikutus maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Selvitystarvetta ei poista se, ettei Reitala/Yrjölän tilakeskusta ole erikseen inventoitu yleiskaavan taustaselvityksenä laaditussa rakennuskulttuuriselvityksessä (Lahden ammattikorkeakoulu 2009-2010). Yli kymmenen vuoden takaisissa yleispiirteisissä inventoinneissa ja yleiskaavassa ei ole selvitetty ja ratkottu kaikkia yksityiskohtia.

Nyt tekeillä on nimenomaisia kohteita koskeva asemakaavan muutos, jossa rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuu merkittäviä vaikutuksia, kun molemmille nyt kunnan omistamille kohteille on tarkoitus etsiä uusi käyttötarkoitus ja omistaja. Kaavamääräykset tulevat siten määrittämään kulttuurihistoriallisten rakennusten, niiden pihapiirien ja mahdollisten muiden arvopiirteiden säilymistä edellytyksiä. Säilymistä tukee kaavassa määritettyjen rakennusalojen vastaavuus nykyisiin rakennuksiin, mutta maankäyttö- ja rakennuslaki ja asemakaavan sisältövaatimukset eivät tunne vapaaehtoisuuteen perustuvaa omaehtoista ympäristön vaalimista. Sellaisen toivomisella ei voi sivuuttaa lakisääteisten selvitysten ja vaikutusten arvioinnin sekä suojelumääräysten tutkimista. Vasta selvityksen perusteella on mahdollista tutkia tarve kaavamääräyksille, jotka mahdollistavat lainsäädännössä tavoitellun rakennetun ympäristön ja siihen liittyvien arvojen vaalimisen (MRL 57 §).

Kaavamääräyksiä tulee tarkentaa entisen hammashoitolan kiinteistön omenatarhan alueen osalta puistomaisuuden ja vanhojen puiden säilyttämistä ohjaavaksi. Reitalan/Yrjölän tilakeskuksen osalta asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen sekä kaavamuutoksen vaikutusten selvittäminen ja suojelumääräysten tarpeen arviointi ei ole mahdollista ilman kohdeinventointia. Alueellinen vastuumuseo on edellisessä lausunnossaan tarjonnut ohjausta selvityksen kohdentamisessa. Tarjous on edelleen voimassa. Inventointitiedon perusteella rakennetun kulttuuriympäristön kuvausta, vaikutusten arviointia ja tarvittaessa kaavamääräyksiä tulee edelleen täydentää.

Alueellinen vastuumuseo katsoo tarpeelliseksi neuvottelun järjestämisen asemakaavanmuutosta koskevasta arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksistä, vaikutusten arvioinnista ja suojelumääräyksistä ennen kaavamuutoksen jatkamista.

Vastine

- Kaavaselostuksen kohdissa 3.121, 3.132 ja 3.133 on kuvattu alueen kulttuurihistoria, rakennuskanta ja luonnonympäristö siinä laajuudessa, kun kaavalla suunnitellut muutokset edellyttävät (MRL 9 §). Muutokset olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäiset. Reitalan rakennuspaikan vaalimista koskeva kaavaratkaisu nojautuu asianmukaiseen tietoon rakennuspaikan historiasta, käyttötarkoituksesta ja rakentamisajankohdasta sekä kattavaan valokuva-aineistoon.
- Reitalan rakennuskantaa ja pihapiiriä ei ole suojeltu eikä vaalittu voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 2013), joka nojautuu tuoreeseen yleiskaavaan (lainvoimainen 2014) ja

sen taustietona olevaan rakennuskulttuuriselvitykseen (2009-2010). Alueen olosuhteissa ei tämän jälkeen ole tapahtunut muutoksia.

- Reitalan rakennuksia ei ole suojeltu myöskään voimassa olevalla yleiskaavalla.
- Tehokas keino edistää ympäristön vaalimista on määrittää käyttötarkoitus, rakennusalat ja rakennusoikeudet siten, että ne tukeutuvat olemassa olevaan tilanteeseen. Juuri tällä tavalla käsillä olevassa kaavamuutoksessa on toimittu. Muutos olemassa olevaan tilanteeseen on vähäinen, vaikka vastuumuseo lausunnossaan muuta esittää. Sen sijaan muutos voimassa olevaan asemakaavaan nähden on merkittävä, sillä voimassa oleva asemakaava ei edistä Reitalan rakennuskannan ja pihapiirin säilyttämistä.
- Vaikka Reitalan rakennuksiin ei kohdistu suojelumääräystä, kaava ei suoraan salli rakennusten purkamista. MRL 139 §:n perusteella purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Määräys koskee kaikkia asemakaava-alueen rakennuksia.
- Lausunnon mukaan kaavan vaalimista koskeva tavoite edellyttää suojelumääräysten tutkimista ja rakennusinventointia. Tältä osin kannanotto ei nojaudu lakiin, sillä MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Edellä on todettu, että kaavamuutos on luonteeltaan nykytilanteen toteava eikä sillä ole lain tarkoittamia merkittäviä vaikutuksia.
- Hammashoitolan istutusalueen omenapuiden tai muiden istutusten säilyttämismääräykselle ei ole luonnonoloihin tai maisemaan nojaavaa perustetta. Istutusten ajoittainen uudistaminen on osa piha-alueen tarkoituksenmukaista hoitoa.

Päätösehdotus

Ei muutosta kaavaan. Kaavaselostusta täydennetään rakennuskannan kuvauksen ja rakennettua ympäristöä koskevan kaavan vaikutusten osalta.

Päijät-Hämeen

1.3 Kymenlaakson pelastuslaitos

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

1.4 Yhteenveto

Yhteenvetona todettakoon vielä, että voimassa olevan asemaakaavan selvityksiin ja sisältöön ei museovirastolla, Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella eikä Kymenlaakson maakuntamuseolla ole ollut huomautettavaa. Hammashoitola-Reitalan kaavalla suunnitellut muutokset merkitsevät voimassa olevaan kaavan nähden oleellista parannusta ympäristön vaalimisen kannalta. Siitä huolimatta ja vaikka laki on pysynyt samana, vastaavilla Hämeen paikallisviranomaisilla on kovin poikkeava kanta MRL:n sisältövaatimusten toteutumiseen. Kunnan ja kuntalaisten täytyisi voida luottaa viranomaisten kannanottojen johdonmukaisuuteen. Hallinnollisen alueen muutokset eivät voi olla peruste kovin poikkeaville kannanotoille.

Helsinki 26.6.2022

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

IITTI
HAMMASHOITOLA-REITALA, ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

MUISTIO EHDOTUSVAIHEEN JÄLKEISESTÄ VIRANOMAISNEUVOTTELUSTA

Aika 5.9.2022 klo 9.30-10.30

Paikka Netin välityksellä Teams- neuvotteluna

Osallistujat

Anna-Kaisa Ahtiainen	Hämeen ELY-keskus
Lauri Miettinen	Lahden museo
Esko Tikkala	Lahden museo
Harri Hoffren	Iitin kunta
Pertti Hartikainen	Karttaako Oy, kaavan laatija

Sovittiin, että Hartikainen laatii kokousmuistion ja toimittaa sen tarkastettavaksi osallistujille.

Neuvottelun tarkoitus ja sen pohja-aineisto

Kysymyksessä oli MRL 66 §:n ja MRA 18 §:n tarkoittama ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu. Neuvottelu järjestettiin Hämeen ELY-keskuksen ja Lahden museon vaatimuksesta. Vaatimus esitettiin kaavaehdotusta koskevassa lausunnossa.

Neuvottelua varten osallistujille oli toimitettu etukäteen kaavan laatijan vastine 26.6.2022 ehdotusvaiheen palautteeseen sekä vastineen mukaisesti korjattu kaavakartta 26.6.2022 ja kaavaselostus 26.6.2022. Vastinetta ja kaavaa ei ole vielä käsitelty kunnan luottamusmieselimissä.

Vastineesta ilmenee, että kaavaan on tarkoitus lisätä Lahden museon esittämä, mahdollista muinaismuistoa koskeva määräys.

Neuvottelu järjestettiin koska Lahden museon ja Hämeen ELY-keskuksen lausuntojen mukaan kaava ei perustu rakennuskantaa koskevaan selvitykseen. ELY-keskuksen lausunnossa asia on kiteytetty seuraavasti: ”Kaava mahdollistaa Reitalan rakennusten purkamisen. Rakennusten inventointitiedon puuttuessa purkamisen edellytysten (MRL 139§) ja asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54 §) täytyminen jää epäselväksi Reitalan tilan osalta, kun sen kulttuurihistoriallista merkitystä ja kaavan vaikutuksia ei ole asianmukaisesti arvioitu.”

Neuvottelussa esille tuotua

Neuvottelussa ei tullut esille uutta siihen nähden mitä ELY-keskus ja Lahden museo ovat luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen lausunnoissaan esittäneet ja mitä kaavan laatija on näitä koskevissa vastineissaan esittänyt.

Hartikainen

- Kaavaselostuksen kohdissa 3.121, 3.132 ja 3.133 on kuvattu alueen kulttuurihistoria, rakennuskanta ja luonnonympäristö siinä laajuudessa, kun kaavalla suunnitellut muutokset edellyttävät (MRL 9 §). Muutokset olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäiset.
- Ihmetystä herättää lausunnoissa esitetty kannanotto, ettei rakennuskantaa ole selvitetty, vaikka kaava nojautuu asianmukaiseen tietoon rakennuspaikan historiasta, käyttötarkoituksesta ja rakennusten rakentamisajankohdasta sekä kattavaan valokuva-aineistoon.
- Reitalan rakennuskantaa ei ole noteerattu yleiskaavan rakennuskulttuuria koskevassa selvityksessä, vaikka useita välittömässä läheisyydessä olevia rakennuksia sisältyy selvitykseen (vanha kunnantalo, kirjasto, Hammashoitoja ja työväentalo). Kysymys ei voi olla vahingosta.
- Kaavalla vaalitaan Reitalan alueen rakennettua ympäristöä, mitä voimassa oleva kaava ei tee.

Hoffren

- Reitalan rakennuksia ei suinkaan olla purkamassa vaan kaavalla päinvastoin edistetään rakennusten säilyttämistä.
- Oleellista olisi saada museon konkreettinen kanta siitä miltä osin kaavaselostuksessa esitetty rakennuskantaa ja rakennettua ympäristöä koskeva kaavaselostuksen kuvaus on puutteellinen, minkälaisia täydennys selvityksiä pitäisi tehdä ja minkälaisen koulutuksen/kokemuksen omaava henkilö on kelvollinen tekemään selvityksen.

Miettinen

- Hän ei osaa tarkemmin määrittää lisäselvityksen tarvetta, koska on tullut mukaan kaavahankkeeseen vasta sen viime vaiheessa. Tarvitaan tieto rakennusten historiasta ja nykytilanteesta.

Hoffren

- Esitti, että Miettinen tulee tutustumaan Reitalan rakennuskantaan Hoffrenin esittelyn pohjalta.

Ahtiainen

- Suojelutarve pitää tutkia kaavassa eikä sitä saa jättää rakennuslupaharkinnan varaan.
- Rakennusinventoinnin sisällöstä kannattaa pitää työneuvottelu museon ja kunnan kesken

Helsinki 14.9.2022

Pertti Hartikainen