

IITTI  
KOILLISKUJA- URAJÄRVENTIE ASEMAKAAVAN MUUTOS

**KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA ESITETTYIHIN  
LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN**

Asemakaavan muuttamista koskeva luonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 22.6. – 21.7.2023 ja siitä on pyydetty lausunnot.

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

## **1 LAUSUNNOT**

### **1.1 Hämeen ELY-keskus**

#### **Kaavallinen tilanne**

##### Lausunto

###### Maakuntakaava

- Maakuntakaavassa Iitintien yhteyteen on osoitettu osaksi ylimaakunnallista pyöräilyreitiverkostoa (py). Risteysalueita koskevat maakuntakaavan merkinnät tulee päivittää myös kaavaselostukseen.

###### Yleiskaava

- Kaavaselostuksesta puuttuvat maininnat Iitintien länsipuolella olevasta meluntorjuntatarpeesta. Kaavaselostukseen tulee myös lisätä tietona kaava-alueen rajautuminen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueisiin (V ja VU) sekä Susalanpellontiehen rajautuvaan kyläalueeseen sekä kylämäisen asutuksen alueeseen (AT).

###### Asemakaava

- Kaavaselostukseen tulee lisätä tieto siitä, että Pohjanmäen radansuun asemakaavan muutos ja laajennus on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.5.2007.

##### Vastine

- Kaavaselostusta täydennetään lausunnossa esitetyillä kaavallisilla tiedoilla.

#### **Liikenne**

##### Lausunto

###### Urajärventien / Iitintien alue

- Urajärventien ja Iitintien alueen kaavaratkaisu vastaa tiesuunnitelmassa esitettyä ratkaisua, eikä ELY-keskuksella ole huomautettavaa kaavaluonnokseen Urajärventien / Iitintien ympäristön osalta.
- Kaavaselostuksessa liikenteellisten vaikutusten arviointi on varsin vähäistä. Liikenteellisten vaikutusten arviointia on tehty vireillä olevan tiesuunnitelman yhteydessä. Selostukseen esitetään täydennettäväksi yhteenvetoa tiesuunnitelman mukaisesta vaikutusten arvioinnista.
- Kaava on Urajärventien / Iitintien osalta sidonnainen vireillä olevaan tiesuunnitelmaan ja uuden Iitintien linjauksen toteutumiseen. Kaduksi kaavoitettavalta osuudelta tulee tehdä kadunpito päätös sekä tarvittavat kiinteistötoimitukset tiesuunnitelman mukaisen rakentamisen jälkeen.

###### Koilliskujan alue

- Koilliskujan katuvarauksen poistamisen vaikutuksia kevyelle liikenteelle esimerkiksi liikenneturvallisuuden kannalta on arvioitu varsin niukasti.

- Kaavalla ei järjestetä korvaavaa kevyen liikenteen yhteyttä Pohjanmäentien varteen. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien järjestäminen jää siten erilliseksi toimenpiteeksi, jonka toteutumisesta ei ole varmuutta. Kaavamuutoksella heikennetään siten jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä alueella.
- ELY-keskus esittää täydennettäväksi selostukseen liikenteellisten vaikutusten arviointia tältä osin.

Kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee osallisiksi lisätä Uudenmaan ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue).

#### Vastine

##### Urajärventien / Iitintien alue

- Kaavaselostuksen liikenteellisten vaikutusten arviointia (kohta 5.424) täydennetään lausunnon tarkoittamalla tavalla tiesuunnitelman liikenteellisten vaikutusten arviointia koskevilla yhteenvetotiedoilla.
- Kadunpitopäätöstä koskeva lausunnon kohta koskee kaavan toteutusta ja se merkitään tiedoksi.

##### Koilliskujan alue

- Kaavaselostuksen liikenteellisten vaikutusten arviointia (kohta 5.424) täydennetään lausunnon tarkoittamalla tavalla mm. liikenneturvallisuuden osalta.

Kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisätään Uudenmaan ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue).

#### Luonto

##### Lausunto

- Kaavalla tutkitaan, voidaanko asemakaavan puistovaraus muuttaa osittain romahtaneen kellarin pihapiirin osalta AO/s-rakennuspaikkaan kuuluvaksi rakennuspaikan osaksi. Nykyinen kellarirakennus jouduttaneen purkamaan uuden talousrakennuksen rakentamisen myötä. Kellarirakennus lähiympäristöineen on potentiaalista elinympäristöä lepakoille ja kellarirakennus itsessään mahdollisesti lisääntymis- tai levähdyspaikka, jonka hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella ilman luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeuslupaa.
- Ennen kellarirakennuksen alueen osoittamista uudelle rakennuspaikalle tulee kellarirakennuksessa ja lähiympäristössä tehdä lepakkokartoitus, jossa hyödynnetään detektorointimenetelmiä mahdollisten lepakoiden liikkumisen selvittämiseksi kellarirakennuksen ympäristössä.
- Kaavaluonnoksessa kaavan VL- ja VP-alueita ollaan muuttamassa AO/s- ja M-alueiksi. Muuttuvien alueiden osalta tulee kaavaselostukseen lisätä alueiden luonnonympäristön kuvaus.
- Koilliskujan alueella on esitetty käyttötarkoitukseen nähden kovin pieni (500 m<sup>2</sup>) maa- ja metsätalousalue (M). Valitun kaavamerkinnän käyttö on perusteltu niukasti. ELY-keskus esittää harkittavaksi, kyseisen merkinnän korvaamista esim. merkinnällä lähivirkistysalue (VL) tai AO/s- ja AK/s- kortteleihin sisältyvällä istutettavalla alueen osalla. Mikäli aluetta koskevana kaavamerkintänä säilytetään maa- ja metsätalousalue (M), tulisi valitun merkinnän käyttö tulisi perustella tarkemmin kaavaselostuksessa.

##### Vastine

- Kaavatilanteesta riippumatta romahtanut kellari joudutaan rakennuksen vaarallisuuden vuoksi purkamaan tai korjaamaan uudisrakentamista vastaavalla tavalla. AP/s-alueeksi muutettava vähäinen alue muodostuu lähinnä tiealueesta, pysäköintialueesta sekä purettavasta kellarista ja sen seinustojen pengerrtystä alueesta. Kun lisäksi otetaan huomioon lähiympäristön laajan puistomaisen kokonaisuuden säilyminen ennallaan, AO/s-alueeksi muutettavalla kellarin ympäristöllä ei voi olla merkitystä seudulla mahdollisesti esiintyvän lepakon elinolosuhteiden kannalta. Esitetty lepakkoselvitys ei siten ole tarpeellinen (MRL 9§).

- AO/s- ja M-alueeksi muuttuvat VL- ja VP-alueet ovat avointa tai vähäpuustoista piha-alueita, niin kuin kaavaselostuksen kohdan 6 ilmakuvausta voi todeta. Kaavaselostuksen luonnonolojen kuvausta täydennetään näiltä osin.
- M-alueeksi osoitetulla vähäisellä aluevarauksella turvataan kulkuyhteys voimassa oleva asemakaavan maatalousalueelle (MT). Voimassa olevan kaavan VL-alue on entisen päiväkodin aidattua piha-alueita, jota ei ole käytetty virkistysalueena eikä siihen ole nähtävissä tarvetta. Lisäksi M-varaus helpottaa alueella sijaitsevien vesi- ja viemäriinjan ylläpitoa (kaavaselostuksen kohta 3.135). M-varauksen tarkoittamaan kulkuyhteyden varautuminen on perusteltua. Lausunnossa esitettyyn käyttötarkoituksen muutokseen ei ole tarvetta.

## **Pohjavedet**

### Lausunto

- Pohjavesialueen rajausta on esitetty kaavakartalla hankalasti hahmotettavalla tavalla. Kaavakartalta tulee selkeästi ilmetä se, mitkä osat kaavoitettavista alueista sijoittuvat pohjavesialueelle ja mitkä osat ovat pohjavesialueen ulkopuolella. Pohjavesialueen rajaukset on osoitettava kaavakartalla selvästi erikseen sekä Koilliskujan alueen että Urajärven - Iitintien risteysalueen osalta. Pohjavesialueen rajausta koskeva merkintä (pv) tulisi kaavakartalla näkyä molempien kaavajärjestelmien kohdalla.
- Pohjavesiä koskeva määräys "Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka aiheuttavat pohjaveden likaantumista tai muuttumista" tulee vaihtaa muotoon "Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista".
- Pohjavesialuetta koskevan kaavamääräyksen viimeistä virkettä tulee tarkentaa seuraavasti: "Öljysäiliöt on sijoitettava kaksoisvaipparakenteiseen säiliöön rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle nestetiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä".

### Vastine

- Koilliskujan alueella pohjavesialueen raja sijoittuu kaukana kaavamuutosalueesta. Tällaisissa tilanteissa pohjavesialueen rajauksen osoittaminen kaavakartalla on epähavainnollinen esitystapa. Tällä perusteella kaavaan lisätään seuraava pv-alueen ulottuvuutta koskeva selvittävä kaavamääräys:  
"Koilliskujan alue sekä Urajärven alueen pohjoisosa ovat tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta."
- Kaavakartalla esitettävien pv-merkintöjen lukumäärää lisätään havainnollisuuden parantamiseksi.
- Pohjavesialueen kaavamääräystä korjataan lausunnossa esiteyllä tavalla.

## **Urajärventien - Iitintien risteysalueen kuvaus**

### Lausunto

- Kaavaselostuksen sisältöä tulee päivittää siten, että siitä selvästi käy ilmi se, että kaavoitettavia alueita on kaksi ja ne sijaitsevat erillään toisistaan.
- Kaavaselostuksen kohdassa 3.11 (Alueen yleiskuvaus) ole minkäänlaista kuvausta Urajärventien - Iitintien risteysalueesta. Yleisesti ottaen tiealuetta koskeva ympäristön kuvaus on kaavaselostuksessa niukkaa. Selostukseen tulee lisätä alueelta valokuvia ja täydentää kaavaselostusta sanallisella kuvauksella risteysalueesta alueesta ja sen ympäristöstä.
- Kaavahankkeen uudelleen nimeämistä tulisi selkeyden vuoksi harkita. Käyttämällä hankkeesta jatkossa esimerkiksi nimeä Koilliskujan ja Urajärventien asemakaavamuutos tuotaisiin selvemmin esiin sitä, että kyse on kahta eri aluetta koskevasta kaavamuutoksesta,

## Vastine

- Kaavaselostuksesta ilmenee selkeästi, että kaava-alue muodostuu kahdesta toisistaan erillään olevasta alueesta. Alueiden erillisuus ilmenee mm. selostuksen karttakuvista kohdissa 1.1, 3.11, 3.22, 3.23 ja 6. Lisäksi tekstissä alueet on kuvattu erikseen mm. otsikkokohdissa Koilliskujan alue ja Urajärventie-Iitintien alue. Alueiden erillisuus ilmenee selkeästi myös kaavakartassa. On yleistä, että kaava muodostuu kahdesta tai useammasta toisistaan erillään olevasta alueesta.
- Urajärventien-Iitintien osalta kaavamuutoksessa on kysymys ennen muuta olemassa olevien teiden hallinnollisen luokan muutoksista sekä voimassa olevaan asemakaavaan nähden hyvin vähäisistä teialueen rajauksen muutoksista. Alueen kuvaus on suhteutettu kaavalla suunniteltuihin muutoksiin (MRL 9 §). Ratkaisut nojaavat laadittuun tiesuunnitelmaan sekä sen pohjana oleviin selvityksiin. Alueen olosuhteet ja vuosikymmenin aikana tapahtunut kehitys ilmenevät mm. kaavaselostuksen kohdista 311, 3.132, 3.14, 3.23, 3.24 ja 6.
- Jos kaavasta käytettäisiin sen eri käsittelyvaiheissa toisistaan poikkeavaa nimeä, saataisi se aiheuttaa epäselvyyttä ja väärinkäsityksiä. Uudelleen nimeäminen tuskin selkeyttäisi kaavahanketta eikä siihen ole nähtävissä tarvetta.

## Vastineiden mukainen päätösehdotus tiivistysti

Kaavan pohjavesialuetta (pv) koskeva kaavamääräys korjataan seuraavan sisältöiseksi:

Koilliskujan alue sekä Urajärven alueen pohjoisosa ovat tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 3 luvun 2 §

(pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 2 luvun 16 §

(maaperän pilaamiskielto) sekä 17 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista. Jätevesiä ei saa päästää pohjavesiin.

Öljysäiliöt on sijoitettava kaksoisvaipparakenteiseen säiliöön rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle nestetiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä.

Kaavaselostusta täydennetään vastinekohdissa esitetyn mukaisesti.

## 1.2 Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

### Arkeologinen kulttuuriperintö

#### Lausunto

- Koilliskujan alue on ennestään rakennettua sekä Urajärventien risteysalueen ympäristö on jo entuudestaan muokattua. On varsin luultavaa, että alueella ei ole säilynyt viitteitä muinaismuistolain suojaamista muinaisjännöksistä. Kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

#### Lausunto

- Koilliskujan entisen vaivaistalon/vanhainkodin alue on rakennettu 1900-luvun alkupuolella maaseutu ympäristöön Radansuun kylätaajaman tuntumaan. Vaivaistalossa oli aluksi mielisairaille erityinen osasto, mutta vuonna 1913 kunta rakennutti vaivaistalon viereen mielisairaalan. Vuonna 1930 valmistui kivinen asunto- ja talousrakennus. Kaikki kolme rakennusta ovat rapattuja aumakattoisia tiilirakennuksia, joissa on moniruutuiset ikkunat. Rakennukset on saneerattu vuokrataloiksi. Ryhmäperhepäiväkodiksi kunnostettu rakennus on alun perin toiminut

navettana. Tiilirunkoinen rakennus on rakennettu vuonna 1900. Radansuun kulttuurimaisema, tiestö ja rakennukset ovat hyvin säilyneitä ja muodostavat Iitin kirkonkylän kanssa toisiinsa liittyvän, laajan kokonaisuuden.

- Voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueelle AK ja entisen päiväkodin alueelle YS kohdistuu määräys: *Alueella olevien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Uudisrakentamisen tulee soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan.*
- Museo esittää täsmennettäväksi nyt laadittavan kaavan vastaavia määräyksiä AK/s ja AO/s seuraavasti: [...] *korttelialue, jolla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. [...] Lisäksi AK/s-alueella sijaitsevat kolme entistä vanhainkodin rakennusta tulee merkitä vastaavalla sr-kaavamääräyksellä kuin päiväkotina toiminut entinen navettarakennuskin.*

Vastine

- AK/s- sekä AO/s alueiden kaavamääräyksiä on perusteltua korjata lausunnossa esiteyllä tavalla. Muutokset voimassa olevaan kaavaan ja luonnoksena nähtävänä olleeseen kaavaan nähden ovat vähäisiä.

### **Päätösehdotus**

AK/s-alueen kaavamääräys muutetaan seuraavan sisältöiseksi:

Asuinkerrostalojen korttelialue, olla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Muutoksista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa. Alueen puuston ominaispiirteet tulee säilyttää.

AO/s-alueen kaavamääräys muutetaan seuraavan sisältöiseksi:

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Muutoksista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa.

AK/s-alueen kolmen asuinrakennuksen rakennusalalle lisätään sr-suojelumerkintä.

### **1.3 Päijät-Hämeen liitto**

Lausunto

- Ei lausuttavaa

## 2 MIELIPITEET

### 2.1 Mieli pide 1

#### Mieli pide

- Nyt esitetyssä suunnitelmassa kevyen liikenteen väylä kulkee Pohjanmäentien reunaan pitkin. Esitän mielipiteenäni, että jos väylä tulee ko. paikkaan, sen pitää mahtua siihen siten, että väylällä näkösuojaksi kasvatettuun pensasaitaamme ei kajota. Toisin sanoen väylän pitäisi mahtua nykyisen ajotien reunaan ilman että pihastamme joudutaan ottamaan väylälle tilaa. Jos piha ja pensasaita ovat uhattuina, vastustan väylän tuloa ko. paikkaan.
- Esitän myöskin mielipiteenäni, että Koilliskujaa ei muuteta yksityisalueeksi, vaan se pysyy katu- ja kunnan ylläpitovastuulla. Jos kuja ei olisi enää katualuetta, se tuottaisi ongelmia esimerkiksi roskakatosten ja postilaatikkojen sijoittelun suhteen: niiden on oltava kadun varrella.
- Yksityisalueella rajanveto olisi hankalaa, koska Koilliskuja 2 ja alueen kaksi muuta kerrostaloa eivät muodosta hallinnollis-taloudellista kokonaisuutta, vaan kyse on täysin eri taloyhtiöistä. Taloilla on myös täysin erilliset piha-alueet, joita Koilliskuja rajaa.
- Käsitökseni mukaan kaksi muuta taloa omistaa yksi henkilö, joka vuokraa taloista huoneistoja ja huolehtii omien kiinteistöjensä huolto- ja lumitöistä yms.
- Koilliskuja 2 taas on asunto-osakeyhtiö, jossa on kolme omistajaa. Auraus ja kaikki huoltotyöt on ulkoistettu huoltoyhtiölle.
- Toisin kuin kaavaluonnoksessa väitetään, kaikkia kolmea taloa ei ole remontoitu vuokraustarkoitusta varten. Koilliskuja 2 on täysin saneerattu vuonna 2018 huoneistojen myyntiä varten.

#### Vastine

- Koilliskuja on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta ja sen jatkeena on jalankulun katuvaraus. Julkisen ajoyhteyden tarve on kaventunut sen seurauksena, että vanha tie on korvattu uudella yhteydellä (Pohjanmäentie). Koilliskujan katuvaraus on tosiasialliselta käytöltään piha-alueetta, joka palvelee rakennuspaikkojen 1 ja 4 kulkuyhteytenä
- AH/s korttelialueen rakennuspaikkajako on ohjeellinen, mikä mahdollistaa tontinvuokra-alueiden joustavat järjestelyt.
- Koilliskujan katuvarauksen poistaminen muuttaa tieyhteyden rakennuspaikkojen 1 ja 4 sisäiseksi tieksi. Tie sijaitsee rakennuspaikan 1 alueella. Rakennuspaikalla 4 on tien alkupäähän (45 m matkalla) rasisiteena käyttöoikeus (ajo). Kyseisen 45 m:n tieosuuden ylläpidosta vastaavat rakennuspaikkojen 1 ja 4 haltijat. Muu osa poistuvasta Koilliskujan katualueesta jää rakennuspaikan 1 sisäiseksi tieksi.
- Jos Pohjanmäentien varteen toteutetaan tulevaisuudessa kevyen liikenteen väylä, se sijoittuu voimassa olevan kaavan mukaiselle Pohjanmäentien katualueelle ajoradan levennyksenä tai korotettuna jalkakäytävänä.
- Postilaatikot voidaan sijoittaa Pohjanmäentien katualueelle esim. nykyisen Koilliskujan liittymän tienoolle. Kaava ei rajoita roskakatosten tarkoituksenmukaista sijoittamista rakennuspaikoille tai sopimukseen perustuvaa rakennuspaikkojen yhteisjärjestelyä.

#### Päätösehdotus

- Ei muutosta kaavaan.

Helsinki 5.9.2023

KARTTA AKO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ins.