

Ravilinnan takamaaston kehityskuva, koulukampuksen sijoittuminen

Kunnanhallitus 18.12.2023 § 278
392/10.02.03/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Harri Hoffren, p. 0404854037, harri.hoffren@iitti.fi

Kuluvan vuoden talousarvioon sisältyvässä kaavoitusohjelmassa on yhtenä hankkeena Jänispajun-Ravilinnan alueen asemakaava. Lisäksi valtuusto on vahvistanut toiminnallisena tavoitteena, että Ravilinnan pohjoispuoleisen alueen/Jänispajun (koulukampus) kaavoitus on aloitettu keväällä 2023.

Kaavoitustyö on aloitettu toukokuussa 2023 esiselvityksellä, jonka on tehnyt Sitowise Oy selvittämällä vaihtoehtoja koulukampuksen ja mahdollisen asuinrakentamisen sijoittumiselle Ravilinnan takamaastoon. Esiselvityksen ohjausryhmässä on ollut kunnanjohtaja, tekninen johtaja, hyvinvointijohtaja, kasvatus- ja opetusjohtaja, maankäyttöinsinööri, yläkoulun ja lukion rehtori, alakoulun rehtori sekä yhdyskuntainsinööri. Esiselvityksen tavoitteena on ollut, että alueen maankäyttö muodostaa mahdollisimman toimivan kokonaisuuden ja infrarakentamisen kustannukset pysyvät kohtuullisina. Työssä on noudatettu ns. vastuullisuustyökalua, jossa on huomioitu YK:n kestävän kehityksen tavoitteet. Konsultti on laatinut lähtötietojen ja suunnittelukokousten sekä muun ohjauksen perusteella 22.11.2023 päivätyn loppuraportin ”Ravilinnan takamaaston kehityskuva”.

Koulukampuksen sijoittamisen vaihtoehtoina tutkittiin Kausalan alakoulun länsipuolelle sijoituvia vaihtoehtoja VE1) koulutontti sijoittuu asemakaavoitetuille pientalotontteille tai VE2) koulutontti sijoittuu nykyiselle kasvihuoneiden tontille. Kolmantena vaihtoehtona VE3 tarkasteltiin koulutontin sijaintia raviradan pohjoispuolella.

Kaikki litin kunnan valiokunnat ovat antaneet ohjauksensa raportin laatimisen luonnosvaiheessa, 28.9.2023 päivätyn luonnoksen pohjalta. Elinympäristövaliokunta ohjasi, että suunnittelua jatketaan vaihtoehto 3:n (sijainti Ravilinnan pohjoispuolella harjualueella) pohjalta. Elinvoima- ja resurssivaliokunta oli ohjauksessaan yhtä mieltä, että vaihtoehto kolmessa liikuntapaikat tukisivat parhaiten toisiaan ja lisäksi valiokunta koki, etteivät rakentamismahdollisuudet olleet yhtä hyvät vaihtoehtoissa yksi ja kaksi, kuin vaihtoehdossa kolme. Palveluvaliokunta näki, että pedagogisesti ajateltuna Ravilinnan viereen sijoitettu kampus tarjoaa parhaat edellytykset opetukselle ja oppimiselle sekä ohjasi, että jatkosuunnittelussa painotetaan erityisesti Ravilinnan alueen hyödyntämistä koulukampuksen sijaintipaikkana. Kaikki valiokunnat myös ohjasivat selvittämään tieyhteyden rakentamista koulukampukselle Hiihtäjänkaarteesta/Pikku-Vieterin päiväkodilta. Valiokuntien ohjaukset (otteet muistioista) jaetaan kokonaisuudessaan esityslistan oheismateriaalina.

Loppuraporttiin, kaavatalousarvioinnin raporttiin on syyskuiseen raporttiluonnokseen verrattuna tehty mm. seuraavia muutoksia:

- Vaihtoehtojen 1 ja 2 kustannuksiin on lisätty koulun jalankulun ja pyöräilyn yhteys Ravilintaan
- Kaikkiin vaihtoehtoihin on lisätty vesihuoltoverkon kustannukset ja vesihuoltoverkkoon liittymisestä perittävät maksut

Loppuraporttiin ei sisälly tieyhteyttä Hiihtäjänkaarteesta/Pikku-Vieterin päiväkodilta koulukampukselle Raviradan pohjoispuolelle. Tieyhteyden rakentamista Pikku-Vieterin päiväkodin suunnalta on kuitenkin selvitetty kuten myös koulukampuksen sijoittamista ja asuinalueen laajentamista tälle alueelle. Kasvun suunta tälle alueelle on yleiskaavan tavoitteiden vastainen. Mahdollisuus kasvattaa tonttivarantoa ei vastaa kunnan kasvutarpeita. Autoliikenteen yhteyden toteuttaminen tätä kautta on epävarmempaa valtatie liittymien kannalta. Koulun aiheuttaman liikenteen lisääminen päiväkodin ympäristöön ei ole toivottavaa kehitystä. Rakennettava tieyhteys raviradan taakse tästä suunnasta ei olisi olennaisesti lyhyempi kuin vaihtoehdossa 3 esitetty Jänistien yhteys. Lisäksi tieyhteys risteäisi kuntoreitin kanssa, mikä nostaa edelleen rakentamiskustannuksia.

Loppuraportissa todettiin johtopäätöksinä seuraavaa: ”Alakoulun länsipuolelle Pajutien varrelle sijoittuvat vaihtoehdot VE1 ja VE2 osoittautuvat parhaiksi sijainneiksi.”

Tekninen johtaja toteaa raporttiin liittyen huomioitavaksi, että kaavataloudellisessa tarkastelussa pitää ottaa aikajänne huomioon. Vaikka eri vaihtoehtojen nettokustannuksissa ei ole merkittäviä eroja, niin vaihtoehdossa 3 sitoutuu heti alkuvaiheessa kunnallistekniikan rakentamiseen useita miljoonia euroja, jotta kampukselle saadaan kulkuyhteydet.

Sen sijaan tulojen toteutuma (tonttien myynti, kiinteistövero ja liittymismaksut) on erittäin epävarmaa varsinkin lyhyellä aikajänteellä. Lyhyt aikajänne tonttivarannon osalta tarkoittanee 10-15 vuoden ajanjaksoa, joka vähintään vaadittaneen alueen rakentuminen olennaisilta osin. Nykyisellä tonttikauppa ja rakentamisvauhdilla (1-5 tonttia/v) aikajänne voi olla vielä tätäkin pidempi. Näin ollen kaavataloudellisessa tarkastelussa bruttokustannukset ovat oleellisemmat, kun halutaan vertailla eri sijoitusvaihtojen kustannuksia ja kannattavuutta.

Eri vaihtoehtojen laskennalliset meno- ja tuloarviot ovat seuraavat:

VE 1	milj. €
Tulot, yhteensä	2,0
Tonttien myynti	0,4
Kiinteistöverot	1,5
Vesihuollon liittymismaksut	0,2
Kustannukset, yhteensä	3,9
Maan hankinta	0,1
Katuverkko	3,3
Vesihuoltoverkko	0,5
Nettovaikutus	-1,9

VE 2	milj. €
Tulot, yhteensä	1,0
Tonttien myynti	0,2
Kiinteistöverot	0,7
Vesihuollon liittymismaksut	0,1
Kustannukset, yhteensä	2,2
Maan hankinta	0,1
Katuverkko	1,8
Vesihuoltoverkko	0,4
Nettovaikutus	-1,3

VE 3	milj. €
Tulot, yhteensä	2,8
Tonttien myynti	0,6
Kiinteistöverot	2,0
Vesihuollon liittymismaksut	0,2
Kustannukset, yhteensä	4,3
Maan hankinta	0,1
Katuverkko	3,2
Vesihuoltoverkko	0,9
Nettovaikutus	-1,5

Taulukko 1. Vaihtoehtojen tulot ja kustannukset (milj. €).

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan Ravilinnan kehityskuva - loppuraportti, luontoselvitys ja kaavataloudellinen arviointi. Esityslistan liitteenä jaetaan kaaviomaiset esitykset vaihtoehtoista.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää loppuraportin ja selostusosassa todetun perusteella linjata, että koulukampus kaavoitetaan Kausalan alakoulun länsipuolelle yhdistelmänä vaihtoehtoista 1 ja 2.

Vaihtoehdon 1+2 valinnan perustelut:

- Sijainti olemassa olevien pääväylien puitteissa ja tukee yleiskaavan mukaista kokonaisuutta, vaikka alue onkin osoitettu yleiskaavassa asumiseen.
- Maaperäkartan mukaan koulu on mahdollista sijoittaa kitkamaalle (siltti / hiekka).
- Asuinaluetta mahdollisuus laajentaa myöhemmin tarvittaessa.
- Koulukampus on mahdollista suunnitella niin, että Juoksijantien kuormitus vähenee ja turvallisuus paranee.
- Turvallinen kevyen liikenteen yhteys uudelta koulukampukselta Ravilintaan voidaan toteuttaa vesitornin pohjoispuolelta, matkan pituus tulisi olemaan korkeintaan 500 metriä.
- Turvallinen kevyen liikenteen yhteys uudelta koulukampukselta Kausalan alakoululle toteutettavissa suoraan metsän läpi.
- Alueella on tilaa toteuttaa suuri liikuntahalli koulukampuksen yhteyteen. Vaihtoehtoisesti suuren liikuntahallin sijoittaminen erikseen Ravilinnan läheisyyteen on mahdollista myöhemminkin.
- Viherympäristön kannalta tärkeitä paikkoja säilyy. Alue on pitkälti muuntunutta aluetta, jossa esiintyy runsaasti vieraslajeja, joten rakentaminen tälle alueelle on suotuisampaa.
- Raviradan pohjoispuolelle jää tilaa virkistyskäyttöön eikä luontoarvoja vaaranneta. Luontoselvityksen mukaan Sekalmäen pohjoisrinteessä

sijaitsevat, rakenteeltaan monipuoliset ja melko yhtenäisen kokonaisuuden muodostavat lehtomaisen kankaan ja lehtokuviot. Myös Sekalmäen eteläpuolelle ja alakoulun itäpuolelle sijoittuu kohtalaisen edustava ja rakenteeltaan melko monipuolinen lehtomaisen kankaan metsäkuvio. Raviradan pohjoispuolelle sijoittuu lisäksi Etelä-Suomessa erittäin uhanalaiseksi (EN) luokiteltu lehtokorpi, jossa on useita tihkupintoja käsittävä lähteikköalue sekä pohjoiseen purkautuva noro. Lähteiköt ja norot ovat vesilain suojelemia kohteita, joiden luonnontilan muuttaminen on kiellettyä. Uhanalaista tai suojeltua kasvilajistoa ei selvityksissä havaittu. Raviradan pohjoispuolelle sijoittuvat metsät ovat liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä, ja liito-oravan esiintyminen alueella tulisi selvittää ennen jatkosuunnittelua.

- Kadun ja vesihuollon arvioidut kustannukset ovat lähimpänä vaihtoehdon 2 mukaista 2,2 miljoonaa, koska Jänistietä ei tarvitse rakentaa koulukampuksen toteuttamisen yhteydessä. Vaihtoehdossa 3 kadun ja vesihuollon arvioidut rakentamiskustannukset ovat 4,3 miljoonaa. Kaavataloudellisen arvion mukaiset nettovaikutukset on jätetty vähemmälle huomiolle, sillä raportissa esitetyt tulot ovat erittäin epävarmoja.

Kaavaprosessissa ei olla sidottuja esiselvityksessä esitettyihin VE1 ja VE2 tarkkoihin paikkoihin, vaan tarkempi sijoittelu selvitetään kaavoitustyön aikana maaperän ja liikenne- sekä muiden vaikutuksen perusteella.

Kunnanhallitus tekee myöhemmin erikseen päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä.

Keskustelun aikana Minna Lintukangas teki Merja Longan ja Timo Mäntysen kannattamana esityksen, että koulukampuksen sijoittumisen jatkovalmisteluja ja kaavoitusta jatketaan vaihtoehdon 3 pohjalta. Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli voiko kunnanhallitus hyväksyä yksimielisesti tehdyn muutosesityksen. Puheenjohtaja totesi kunnanhallituksen olevan yksimielisesti muutosesityksen takana.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi Minna Lintukankaan tekemän muutosesityksen yksimielisesti.

Merkittiin, että Seppo Lehtinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Merkittiin, että Eemeli Lehtinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.