

IITTI**KOILLISKUJA- URAJÄRVENTIE ASEMAKAAVAN MUUTOS****KAAVAN LAATIJAN VASTINE EHDOTUKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSEEN**

Asemakaavan muuttamista koskeva ehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 16.1. – 15.2.2024 ja siitä on pyydetty lausunnot (MRA 28 §).

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

1 LAUSUNNOT**1.1 Hämeen ELY-keskus****Liikenne**

Lausunto

- ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa esitetyt kommentit liikenteen osalta on otettu hyvin huomioon, eikä kaavaehdotuksesta ole liikenteen osalta huomautettavaa.

Pohjavedet

Lausunto

- Pohjavesien osalta ehdotuksessa on huomioitu luonnosvaiheen lausunto. Pohjavesialuetta koskeva määräys on riittävä. Merkintäkin on nyt selkeämpi, mutta selkeyden vuoksi määrärauksen vieressä olevaa symbolia voisi vielä muokata niin, että siinäkin pv-merkintä olisi rajan ulkopuolella.

Vastine

- Esitetty merkintätekniinen täsmennys tehdään kaavan merkintöjen selitykseen.

Lepakko

Lausunto

- ELY-keskus toistaa kaavaluonnosvaiheessa esittämänsä huomion, että suunnittelualueella sijaitseva maakellari on lepakoille potentiaalinen lisääntymis- ja levähdyspaikka, erityisesti lähialueen soveltuvuus lepakoille huomioiden. Kaikki lepakot ovat luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla.
- ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tulee kellarin osalta tehdä lepakkokartoitus lisääntymis- ja levähdyspaikan selvittämiseksi ennen kaavan hyväksymistä tai vaihtoehtoisesti kaavaehdotusta täydennetään määräyksellä, jossa edellytetään, että ennen maakellarin purkua tulee selvittää lepakoiden esiintyminen. Mikäli kellarissa havaitaan merkkejä lepakoista, tulee luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvittää alueellisesta ELY-keskuksesta.

Vastine

- Luonnosvaiheen vastineessa todettiin, että kaavatilanteesta riippumatta romahtanut kellarin 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 pengerrretystä 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. Lausunnossa esitetty lepakkoselvitys ei siten voi olla MRL 9 §:n tarkoittama kaavan merkittävien vaikutusten arvioinnin kannalta tarpeellinen selvitys. Esitetty lepakkoselvitys ei siten ole kaavan laadinnan kannalta tarpeellinen.

- Ennen kellarin purkamiseen ryhtymistä on perusteltua selvittää, onko rakennuksessa merkkejä lepakon esiintymisestä. Kaavaan on perusteltua lisätä lausunnossa esitetty, tätä koskeva määräys.

Päätösesitys

- AO/s-alueen kaavamääräykseen lisätään seuraava määräys:
Ennen maakellarin purkua tulee selvittää lepakoiden mahdollinen esiintyminen siinä.

1.2 Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lausunto

- Kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Lausunto

- Kaavaehdotuksessa on huomioitu museon luonnosvaiheen lausunnossaan esiin nostamat seikat. Museolla ei ole kaavahankkeeseen huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

2 MUISTUTUS

Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, jossa on kaksi muistutuksen tekijää (Koilliskuja 2:n osakkeenomistaja ja/tai asukas)

Muistutus

Pohjanmäen-Radansuun kaavaehdotuksessa esitetään, että katuvaraus ja jalankulkukatu Koilliskujan kolmen kerrostalon alueelta poistetaan ja alue muutetaan yksityisalueeksi. Vastustamme tätä seuraavista syistä:

- Jalankulkuväylä on olennainen osa alueen parantolamaista ilmettä, maisemaa ja historiaa.
- Jo viime vuosisadan alkupuolella vanhainkodin ja mielisairaalan asukkaat kulkivat reittiä pitkin tuolloin vielä rakentamattoman Pohjanmäen metsiin ja Kymijoen rantaan.
- Tänä päivänä Pohjanmäki on rakennettu omakotitaloalue, jolla sijaitsee myös siirtolapuutarha-alue mökkeineen. Tarve turvalliselle ja viihtyisälle kävelyreitille ei siis ole ainakaan vähentynyt, vaan päinvastoin lisääntynyt uuden asuinalueen myötä.
- Väylä lisää asuinalueen viihtyisyyttä ja liikkumismahdollisuuksia. Sen poistaminen heikentäisi kaikkien kolmen talon asukkaiden elämänlaatua ja myös asuntojen *arvoa*. (Toisin kuin kaavaehdotuksessa väitetään, Koilliskuja 2:n asuntoja ei ole saneerattu vuokra-asunnoiksi.)
- Väylä tarjoaa myös muille kuin Koilliskujan asukkaille mahdollisuuden nauttia ainutlaatuisesta, parantolamaisesta puistomaisemasta, jossa sijaitsevat litin ainoat vanhat kerrostalot.
- Kuten ELY-keskus omassa lausunnossaan totesi, väylän poistaminen heikentäisi selvästi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikkumismahdollisuuksia alueella.
- Kuten ELY-keskus omassa lausunnossaan totesi, väylän poistamisen vaikutuksia kevyelle liikenteelle ja vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole mietitty riittävästi kaavaehdotuksessa.

- Pihaja halkova väylä on huomattavasti turvallisempi kävelyreitti kuin Pohjanmäentie, joka on autotie.
- Alueen muuttaminen yksityisalueeksi lisäisi huomattavasti kevyttä liikennettä Pohjanmäentiellä, joka on jalankulkijoille turvattomampi. Kevyen liikenteen lisääntyminen autotiellä ei ainakaan sujuvoittaisi Pohjanmäentien moottoriajoneuvoliikennettä.
- Se myös kasvattaisi painetta rakentaa tulevaisuudessa kevyen liikenteen väylä Pohjanmäentien varteen, mitä emme halua, koska se todennäköisesti edellyttäisi tilan ottamista Koilliskuja 2:n piha-alueesta.
- litin kunta omistaa Koilliskujan maat ja perii tonttivuokraa asunto-osakeyhtiöiltä. Tästäkin näkökulmasta on perusteltua, että kunta vastaa väylästä jatkossakin.
- Taloyhtiöt eivät muodosta yhtenäistä kokonaisuutta eivätkä yhtenäistä pihapiiriä. Pihojen kunnossapidosta vastaavat eri tahot. Julkinen kulkuväylä jakaa kahdesta eri taloyhtiöstä muodostuvaa aluetta luontevasti.
- Väylä mahdollistaa kirjastoauton käynnit Koilliskujalla ja postilaatikoiden nykyisen sijainnin.

Meille on jäänyt epäselväksi, MIKSI viihtyisä kulkuyhteys halutaan sulkea kolmen kerrostalon asukkailta ja myös muilta sitä pitkin ulkoilevilta ja MIKSI Koilliskujan alue halutaan muuttaa yksityisalueeksi. Kunnan ei ole tähänkään mennessä tarvinnut väylän kunnossapidosta juuri huolehtia, koska sen on tehnyt Koilliskuja 1:n ja 3:n omistaja.

Mielestämme väylän poistaminen on litin kuntastrategian ja kunnassa laaditun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman vastainen toimenpide. Koilliskujalla on olemassa *oleva*, luonteva, paljon käytetty ja pitkän historian omaava jalankulkuyhteys, joka houkuttelee koko Pohjanmäen alueen asukkaita liikkumaan ja ulkoilemaan kauniissa maisemassa.

On järjetöntä tehdä kymmenien ihmisten elämänlaatua heikentävä kaava muutos ilman painavaa syytä.

Vastine

Koilliskujan kulttuurihistoriallinen merkitys

Alueen rakentumisen vaiheet on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 3.132. Selvityksestä ilmenee, että Pohjanmäentien rakentamisen yhteydessä vanha pihapiirin läpi kulkeva tieyhteys (Koilliskuja) korvattiin pihapiirin kiertävällä nykyisellä Pohjanmäentiellä. Ratkaisulla on vaalittu entisen vanhankodin/mielisairaalan pihapiiriä.

Kulttuuriperinnön vaalimisen kannalta Koilliskujan katuvaraus ei ole oleellinen, sillä perinteiset korttelin sisäiset kulkuyhteydet säilyvät nykytilanteen mukaisena (kaavaselostuksen kohta 5.44). Kaavaratkaisu ei sulje perinteisiä korttelialueen kulkuyhteyksiä ympäristöön.

Alueellisella vastuuseolla, jonka tehtävänä on vaalia kulttuuriympäristön arvoja, ei ole ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta.

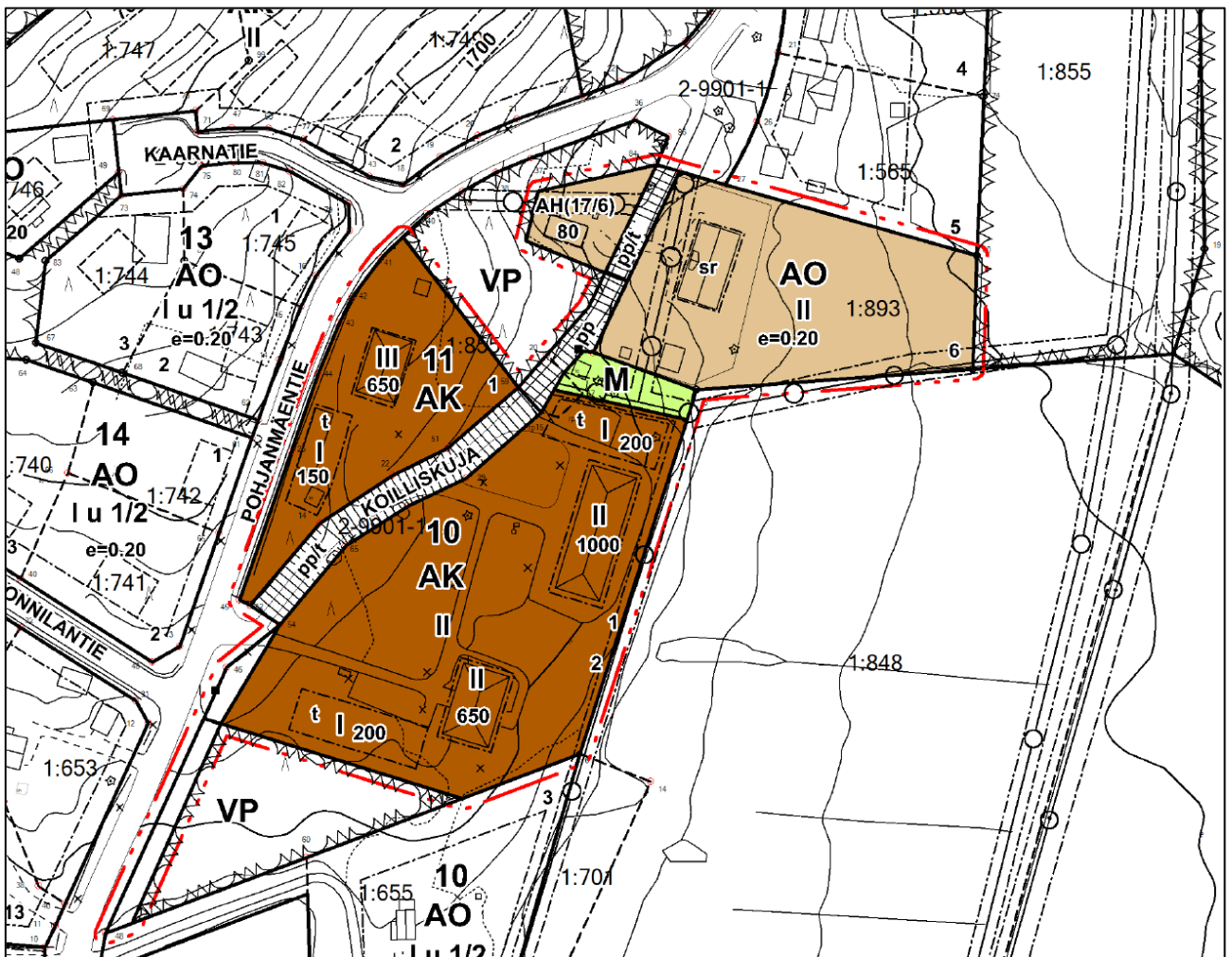
Koilliskujan kulkuyhteyden tarve

Koilliskuja on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta ja sen jatkeena on jalankulun katuvaraus.

Julkisen ajoyhteyden tarve on poistunut sen seurauksena, että vanha tie on korvattu uudella yhteydellä (Pohjanmäentie). Koilliskujan katuvaraus on tosiasialliselta käytöltään piha-aluetta, joka palvelee rakennuspaikkojen 1 ja 4 kulkuyhteytenä. Entisen päiväkodin käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut, joten Koilliskujan katuvaraus ei ole enää tarpeellinen myöskään suorana kevyen liikenteen yhteytenä päiväkotiin.

Nykytilanteessa Koilliskujalla ei ole sanottavaa merkitystä Pohjanmäen suunnan kevyen liikenteen yhteytenä, koska Pohjanmäentien varressa ei ole kevyen liikenteen väylää kumpaankaan suuntaan. Pohjanmäentien katuvarauksen leveys (12 m) on korttelin 10 kohdalla sama kuin siitä pohjoiseen aina Kymijoelle asti. Koilliskujan katuvarauksen poistaminen ei siten sanottavasti heikennä kevyen liikenteen yhteyttä pohjoisen suuntaan.

Kaavan valmisteluvaiheessa, ennen kaavaluonnoksen asettamista nähtäville, tutkittiin myös vaihtoehtoa (21.12.2022), jossa Koilliskujan yhteys säilytettäisiin kevyen liikenteen katuna. Kunnan ohjeistuksen mukaan kaavoitusta ei jatketa tämän vaihtoehdon pohjalta, koska kevyen liikenteen katuvaraus ei poista kunnalta kadun ylläpitovastuuta.



Vaihtoehto 21.12.2022. Koilliskujan katuvaraus muutetaan kevyen liikenteen kaduksi, jossa rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Koilliskujan katuvarauksen ja sen jatkeella olevan jalankulun katuvarauksen poistamisen seurauksena kunnalta poistuu kadun ylläpitoa koskeva vastuu. Pitkällä aikavälillä yhteyden poistaminen saattaa aiheuttaa kunnalle lisäkustannuksia, jos Pohjanmäentien varteen on tarpeen rakentaa poistuvaa yhteyttä korvaava kevyen liikenteen väylä (kaavaselostuksen kohta 5.44).

Kaavalla ei järjestetä poistuvaa Koilliskujan kevyen liikenteen yhteyttä korvaavaa kevyen liikenteen yhteyttä Pohjanmäentien varteen, vaan yhteys joudutaan toteuttamaan 12 m leveään Pohjanmäentien katuvarauksen alueella niin kuin muuallakin Pohjanmäentien alueella. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien järjestäminen jää siten erilliseksi toimenpiteeksi, jonka toteutumisesta ei ole varmuutta. Koilliskujan kevyen liikenteen yhteyden poistamisella heikennetään siten jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisen edellytyksiä alueella.

Jos kevyen liikenteen väylän rakentaminen Pohjanmäentien varteen osoittautuu tulevaisuudessa ajankohtaiseksi ja taloudellisesti mahdolliseksi, ensimmäinen rakentamisvaihe lienee kaava-alueesta (Ronniantiestä) etelään. Erillisen kevyen liikenteen väylän mahdollistamiseksi Pohjanmäentietä levennetään käsillä olevalla kaavamuutoksella Ronniantiestä etelään suuntaan n. 100 m:n osuudella.

Kaavaselostuksen kohdasta 5.44 ilmenee, että Koilliskujan katuvarauksen poistaminen muuttaa kyseisen tieyhteyden rakennuspaikkojen 1 ja 4 sisäiseksi tieksi. Tie sijaitsee rakennuspaikan 1 alueella. Rakennuspaikalla 4 on tien alkuosaan (45 m matkalla) rasitteena käyttöoikeus (ajo). Kyseisen 45 m:n tieosuuden ylläpidosta vastaavat rakennuspaikkojen 1 ja 4 haltijat. Muu osa poistuvasta Koilliskujan katualueesta jää rakennuspaikan 1 sisäiseksi tieksi.

Postilaatikot voidaan sijoittaa Pohjanmäentien katualueelle esim. nykyisen Koilliskujan liittymän tienoole.

Kaavaselostuksesta on tarpeen poistetaan virheellinen teksti, jonka mukaan korttelin 10 rakennuspaikan 4 asuinrakennus olisi saneerattu vuokratyökaluun (kaavaselostuksen kohta 3.132).

Päätösehdotus

Kaavaselostusta täydennetään lisäämällä siihen kohta 4.44 (Tutkitut vaihtoehdot). Kohdassa kuvataan luonnos 21.12.2022

Vaihtoehto 1: Ei muutosta kaavaan.

Vaihtoehto 2: Kaavoitusta jatketaan luonnoksen 21.12.2022 pohjalta

Vaihtoehto 2 edellyttää kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Helsinki 7.3.2024

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.