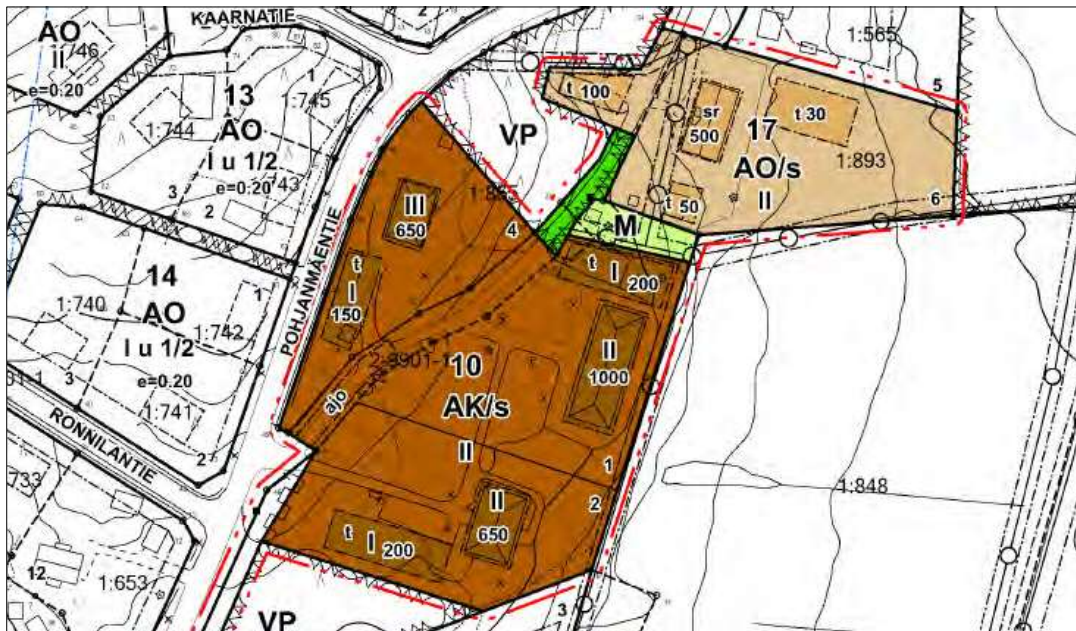


IITTI

RADANSUU

Koilliskuja Urajärventie ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



5.9.2023 Täydennetty 7.3.2024

Päivitetty 14.5.2024, käsittely litintien-Urajärventien
risteyksialueen osalta

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

Vireille tulosta ilmoitettu 22.6.2023

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 22.6. – 21.7.2023

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 16.1. – 15.2.2024

Kaavaehdotus hyväksytty, KH 20.5.2024, litintien-Urajärventien risteysalueen osalta

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.5.2024 § 18

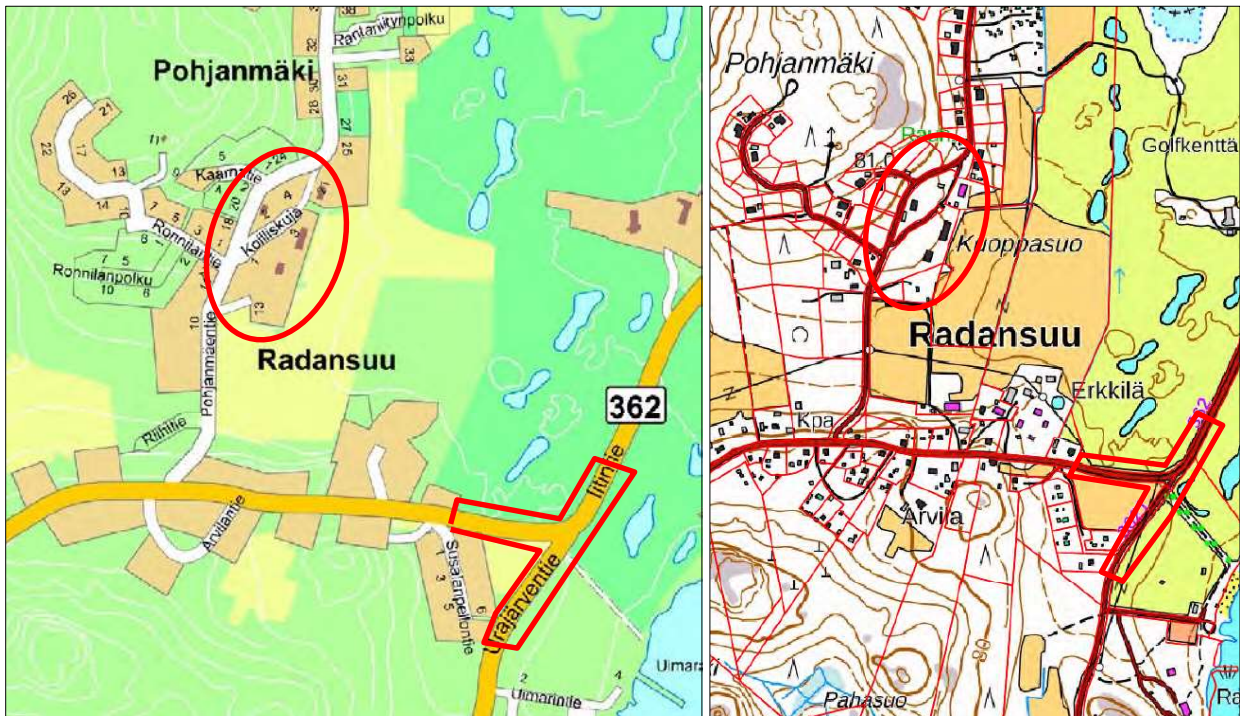
Diariinumero 273/10.02.03/2023

Kaavatunnus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Radansuun taajamassa Koilliskujan ympäristössä sekä Urajärventien-Iitintien risteuksen tuntumassa.



Sijainti opaskartalla

Sijainti peruskartalla

C Maanmittauslaitos

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Koilliskuja-Urajärventie.

Kaavan tarkoitus

Koilliskujan alue

Päiväkodin käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut, kunta on myynyt alueen yksityiselle ja siitä on muodostettu oma kiinteistö. Rakennuksella ei ole enää käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (YS). Alueen käyttötarkoitus on tarpeen muuttaa asuinkäyttöön. Kulttuurihistoriallisesti vaalimisen arvoinen rakennus (entinen päiväkotikoti) suojellaan voimassa olevan asemakaavan tarkoittamalla tavalla. Pihapiiriin kuuluva kellarirakennus on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (VP). Kaavalla selvitetään, voidaanko asemakaavan puistovaraus muuttaa kellarin pihapiiriin osalta AO-rakennuspaikkaan kuuluvaksi rakennuspaikan osaksi.

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-alue, joka palvelee rakennuspaikkojen 1 ja 4 kulkuyhteytenä. Kaavalla selvitetään, voidaanko Koilliskujan katualuevaraus ja sen jatkona oleva jalankulkukatu poistaa ja muuttaa korttelialueeksi (AK) ja osin puistoalueeksi.

Kerrostaloalueen (entisen vanhankodin alue) asemakaavan muutostarve liittyy ennen muuta mahdolliseen Koilliskujan katuvarauksen poistamiseen.

Urajärventie ja sen jatkeena oleva litintien osuus on tarpeen muuttaa maantien alueeksi (LT) ja tiealueen leveys on tarpeen muuttaa käsittelyssä olevan tiesuunnitelman mukaiseksi. Urajärventie on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT). Länteen johtava litintien osuus muutetaan kaduksi tien tulevan toiminnallisen luokan edellyttämällä tavalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.21	Korttelialueet.....	3
2.22	Liikenne-erätarkaisu.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.11	Alueen yleiskuvaus	5
3.12	Luonnonympäristö ja pohjavesi	6
3.121	Aiemmat selvitykset.....	6
3.122	Koilliskujan alueen kuvaus	7
3.123	Urajärventien- litintien alue	8
3.124	Pohjavesi	8
3.13	Rakennettu ympäristö	9
3.131	Väestö, työpaikat ja palvelut.....	9
3.132	Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	9
3.133	Muinaisjäännökset	13
3.134	Tieverkko ja liikenneympäristö	14
3.135	Tekninen huolto	14
3.136	Ympäristön häiriötekijät	14
3.14	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.21	Maakuntakaava	15
3.22	Yleiskaava	16
3.23	Asemakaava	17
3.24	Valtatien tiesuunnitelma	19
3.25	Rakennusjärjestys.....	20
3.26	Pohjakartta	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.31	Osalliset.....	21
4.32	Vireilletulo	21
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	22
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	22

4.421	Yleiskaavan asettamat tavoitteet.....	22
4.43	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	22
4.44	Tutkitut vaihtoehdot.....	22
5	<i>ASEMAKAAVAN KUVAUS</i>	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.11	Mitoitus	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset.....	24
5.31	Korttelialueet.....	24
5.32	Liikenne ratkaisu.....	25
5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.41	Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus.....	25
5.411	Maakuntakaava	25
5.412	Yleiskaava	25
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	26
5.421	Yhdyskuntarakenne.....	26
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset.....	26
5.423	Virkistysalueet	26
5.424	Liikenteelliset vaikutukset	26
5.425	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	27
5.426	Vesihuolto	28
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön.....	28
5.44	Koilliskujan katuvarauksen poistamisen merkitys.....	29
6	<i>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</i>	30
	<i>Liitteet</i>	31
	<i>Erilliset asiakirjat</i>	31

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireille tulosta 28.3.2022 §59.
- Kaavamuutos kuulutettiin vireille 22.6.2023.
- Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30§) 22.6.- 21.7.2023
- Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 § 16.1. – 15.2.2024

2.2 Asemakaava

2.21 Korttelialueet

[Kerrostaloalue, kortteli 10](#)

Entisen vaivaistalon/vanhainkodin alue (kortteli 10) on osoitettu nykytilanteen ja voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti asuinkerrostalojen alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AK/s). Kaava määrää seuraavaa:

- 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.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kolliskujan entinen vaivaistalon/vanhainkodin alue on rakennettu 1900-luvun alkupuolella maa-seutuuympäristöön Radansuun kylätaajaman tuntumaan. Alueen tuntumaan on muodostunut pientaloasutusta 1990-luvulta alkaen.



Peruskartta 1964.

C Maanmittauslaitos



Peruskartta (2023) hahmottaa alueen sijaintia nykyisessä yhdyskuntarakenteessa. C Maanmittauslaitos

3.12 Luonnonympäristö ja pohjavesi

3.121 Aiemmat selvitykset

Osayleiskaavan selvitykset

Kausalan-Kirkonkylän osayleiskaavan (2012) luontoselvityksessä kaava-alueeseen ei kohdistu arvokkaita luontokohteita tai alueita.



Luontoselvitysten alueet ja kohteet



Arvokas luontokohde tai -alue

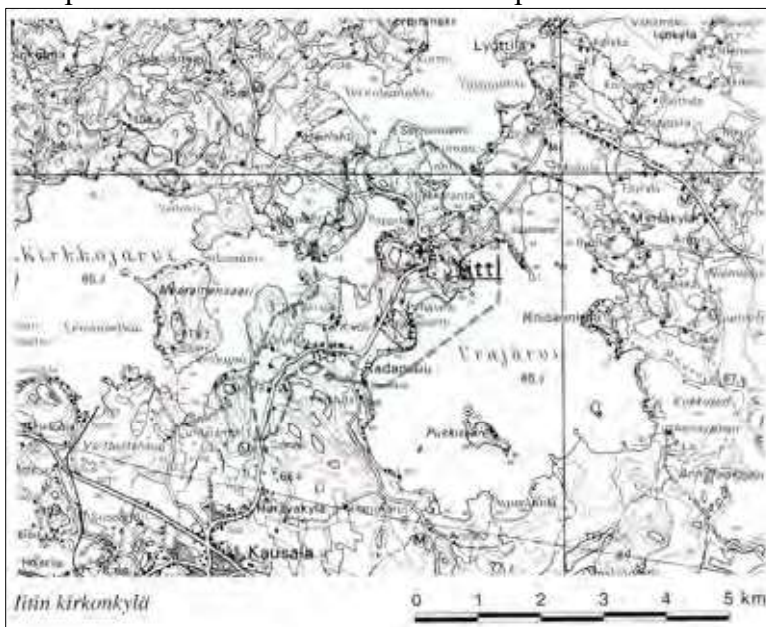
Voimassa olevan asemakaavan selvitykset

Voimassa olevan Pohjanmäen Radansuun asemakaavan muutosta (2007) varten tehdyssä luontoselvityksessä alueeseen ei kohdistu erityisiä luontoarvoja.

Kirkonkylä-Radansuun valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Iitin Kirkonkylä-Lyöttilä (YM maisema-aluetyöryhmän mietintö 66 v. 1992). Selvityksessä todetaan mm. seuraavaa:

Iitin kirkonkylä on kaunis, harvinaisen hyvin perinteisen rakenteensa ja rakennuskantansa säilyttänyt vanha maaseutukylä. Seudulle ominainen maaston muotojen vaihtelevuus ja luonnonpiirteiden monipuolisuus näkyy hienosti alueen maisemakuvassa. Luonnonmaiseman kauneus perustuu Kymijoen varren järviin: Kirkkojärveen, Pyhäjärveen ja Urajärveen. Kasvillisuudessa ovat pitkäaikaisen kulttuurivaikutuksen piirteet varsin voimakkaat.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

3.122 Koilliskujan alueen kuvaus

Koilliskujan alue on puoliavointa puistomaista piha-aluetta. Alueella on maisemassa merkittäviä kookkaita puita. Tuore ilmakuva havainnollistaa tilannetta.

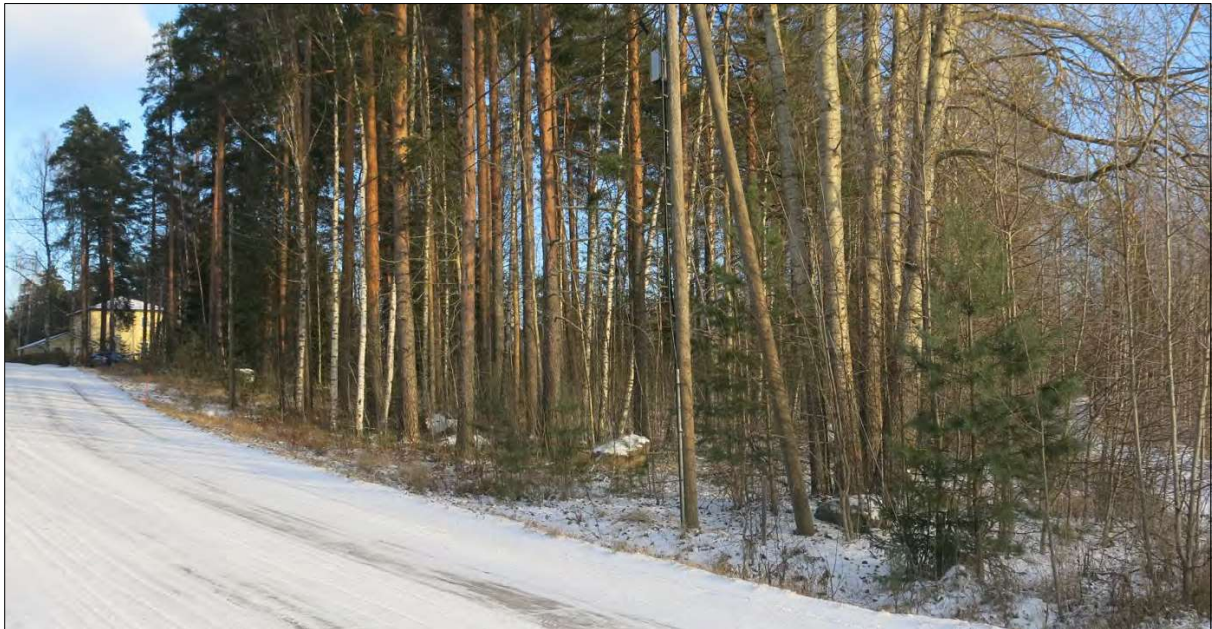


Ilmakuva (2022) hahmottaa rakennettua ympäristöä ja luonnonoloja.

C Maanmittauslaitos



Korttelialue on puoliavointa puistomaista aluetta. Alueella on maisemassa merkittäviä kookkaita puita.



Pohjanmäentien varressa varaudutaan kevyen liikenteen väylään alueella, jossa on runsas puusto.

3.123 Urajärventien- Iitintien alue

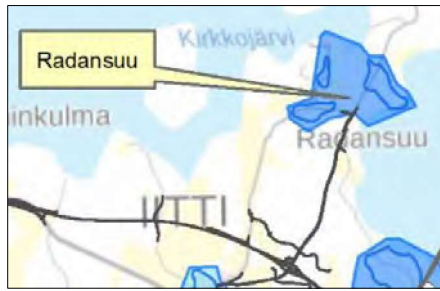
Alue on pääosin tiealuetta sekä sitä reunustavan golfkentän ja viheralueiden reuna-alueita. Tuore ilmakuva havainnollistaa tilannetta.



Ilmakuva (2022) hahmottaa rakennettua ympäristöä ja luonnonoloja.

3.124 Pohjavesi

Koko koilliskujan alue sekä myös pääosa Urajärventien -Iitintien alueesta on Radansuun vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.



- 1 Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
- 2 Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue

Pohjavesialueen rajaus ilmenee myös kaavakartasta ja yleiskaavasta.

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö, työpaikat ja palvelut

Etäisyys kouluun ja muihin Kausalan taajaman palveluihin on noin 5 km. Radansuun alueella on golfkenttä, hotelli, majoituspalveluita, uimaranta, venesatama ja päiväkotia. Kirkonkylässä on kirkko, siunauskappeli, hautausmaa, venevalkama, kioski kotiseutumuseo, kesäteatteri sekä kylätalo, jossa on kahvila. Julkisen liikenteen yhteydet perustuvat pääosin koululais- ja kutsuliikenteeseen.

3.132 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Aiemmat selvitykset

Kaavoituksen pohjana olevat selvitykset:

- Yleiskaavan selvitykset.
- Iitin Kirkonkylän- Kausalan osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys, Lahden ammattikorkeakoulu, 2009-2010.
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008, K-S ympäristökeskus, Sirpa Törrönen.
- Iitin Kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Käsillä oleva kaavamuutosalue sijaitsee selkeästi sen ulkopuolella.

Alueen rakentumisen vaiheet

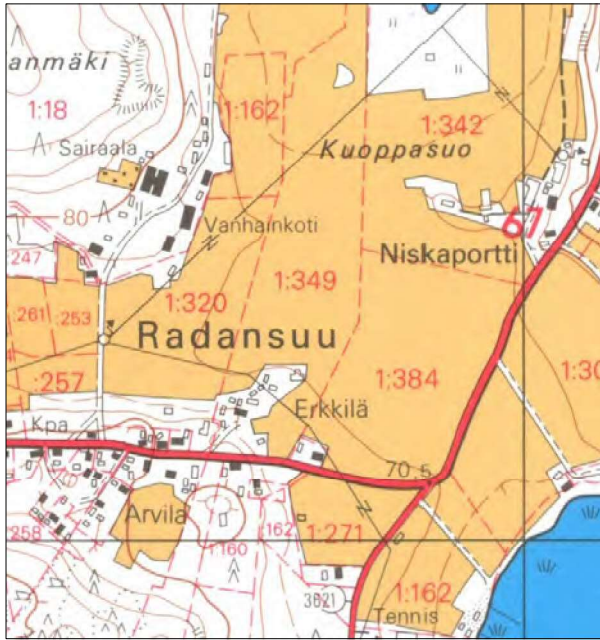
Vuoden 1932 pitäjänkartta ja myöhemmät peruskartat kuvaavat alueen rakentumisen vaihteita. Koilliskuja kulki pihapiirin läpi vielä 1980-luvulla. Pihapiirin kiertävä uusi Pohjanmäentie ilmenee vuoden 1998 peruskartasta. Ympäristön rakentuminen väljäksi omakotitalojen alueeksi on käynnistynyt 1990-luvulla.



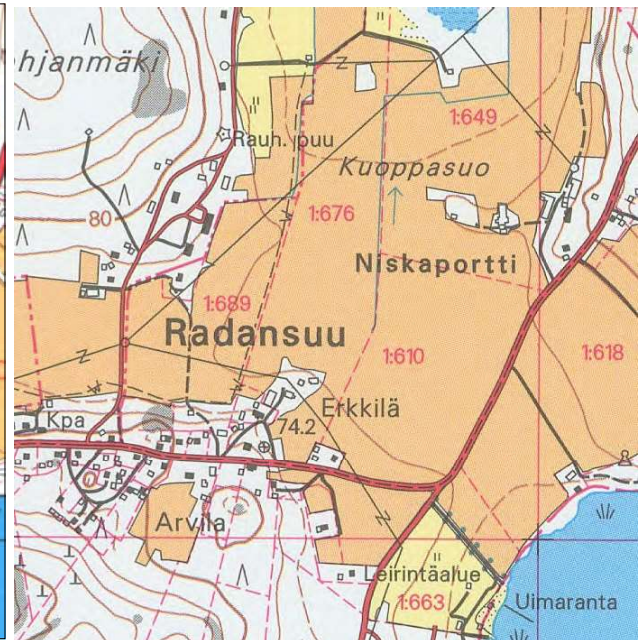
c Pitäjänkartta vuodelta 1932.



Peruskartta 1964.



Peruskartta 1980



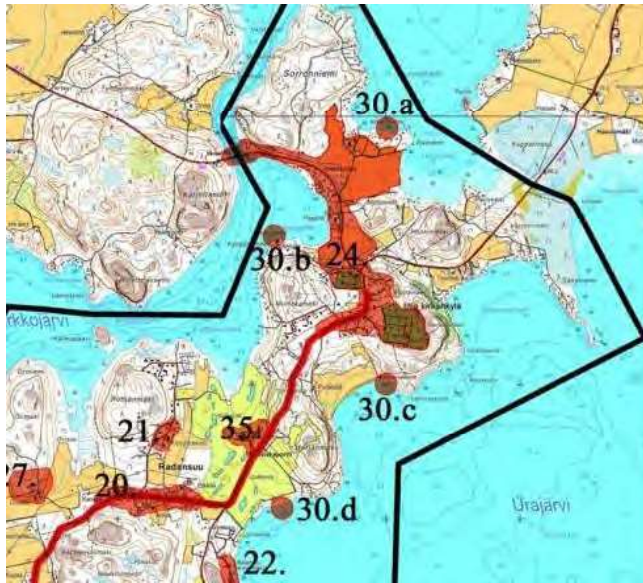
Peruskartta 1998. Pohjanmäentie rakennettu



Ilmakuva vuodelta 1960. Kiinteistörajat 2023. Kuvasta ilmenee Pohjanmäentien kohdalta purettu sairaala, josta on jäänyt jäljelle korttelin 10 rakennuspaikan 4 kerrostalo.

Iitin Kirkonkylän- Kausalan osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys

Kartalla on esitetty Iitin kirkonkylän (-Radansuun) – Kausalan rakennuskulttuuriselvitykseen sisältyvät alueet ja kohteet, joilla on paikallista arvoa. Alue 21 sijaitsee kaavamuuotosalueella.



Merkittävät alueet

1. Ravitie
2. Ravilinna ja Kausalan koulu
3. Kausansaaren alue
4. Kausalan keskusta
5. Aholanpelto
6. Mikkolan ja Laaksolan tilat peltoineen
7. Rautatiekadun kerrostalot sekä Merrankuja
8. Rautatieaseman alue
9. Sahantien teollisuusalue
10. Kaivomäki
11. Sampola
12. Teilmäki
13. Holstila
14. Kansanmäki
15. Karjalaiskylä
16. Tillola-Niinimäki
17. Myllytöyry
18. Jänispaju peltoineen
19. Pappila ja kymenrannan pellot
20. Radansuu
21. Vaivaistalot
22. Radansuun kartano
23. Arolahti peltoineen
24. Iitin kirkonkylä
25. Haapaniemen huvilat
26. Riuttala peltoalueineen
27. Orimäki
28. Ylinen Viipurintie
29. Kausala-Iitin kirkonkylän maantie
30. Venevalkamat
 - a) Kiviniemen kirkkovalkama
 - b) Kuopaniemen kirkkovalkama
 - c) Pyhälähden kirkkovalkama
 - d) Harjanmäen kirkkovalkama
 - e) Mustanniemen valkama

Merkittävät kohteet

31. Kausalan Lukio
32. Kausalan yläaste
33. Terveyskeskus
34. Saukonkallion lava
35. Niskaportti

Alue 21. Korttelin 10 rakennukset ovat nykyisin asuinkerrostaloja (lähde: em. yleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys). Asukkaiden ilmoituksen mukaan keltaista taloa ei ole saneerattu vuokrataloksi.



95. 142-414-0001-0697 Vaivaistalot

Vaivaistalo on rakennettu 1900-luvun alussa. Vaivaistalossa oli aluksi mielisairaille erityinen osasto, mutta vuonna 1913 kunta rakennutti vaivaistalon viereen mielisairaalan. Vuonna 1930 valmistui kivinen asunto- ja talousrakennus. Rapatut, aumakattoiset rakennukset ovat toimineet aiemmin vaivaistaloina. Kaikki kolme rakennusta ovat tiilirakenteisia ja niissä on moniruutuiset ikkunat. Rakennukset ovat saneerattu vuokrataloiksi.

Entinen päiväkotiki (kortteli 17) on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla



94. 142-414-0001-0697 Ryhmäperhepäiväkotiki

Alun perin rakennus on toiminut navettana. Rakennus on kunnostettu ryhmäperhepäiväkodiksi. Tiilirunkoinen rakennus on rakennettu vuonna 1900.

Nykyinen rakennuskanta



Kortteli 10/1 on vuokra-asuntokäytössä



Kortteli 10/2 on vuokra-asuntokäytössä



Kortteli 10/4 on asutokäytössä. Pihapiiriin on rakennettu autokatos/varasto



Entinen päiväkotiki on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla. Kunta on myynyt paikan asutokäyttöön



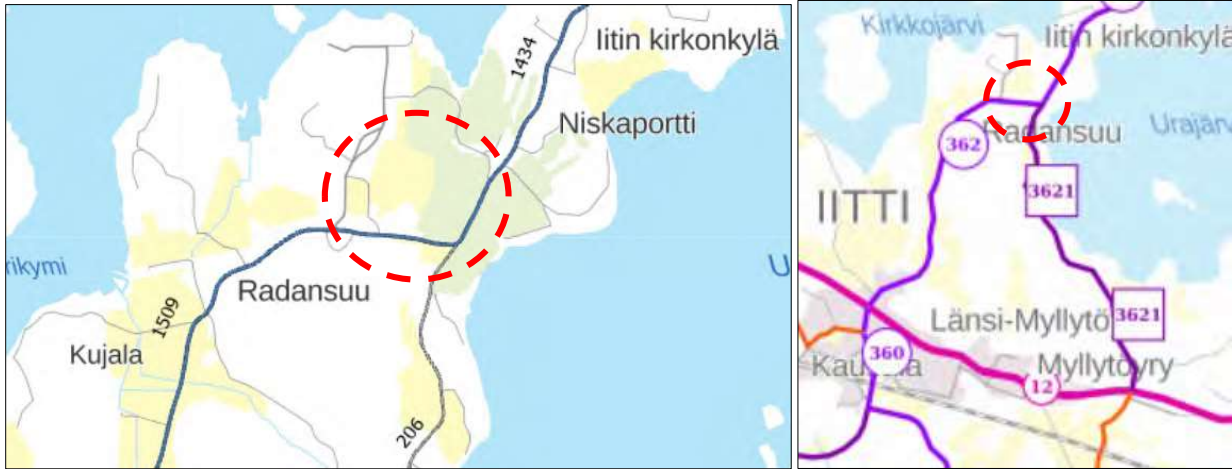
Entisen päiväkodin pihapiirissä on romahtanut kellari

3.133 Muinaisjännökset

Alueellinen vastuumuseo totesi kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa seuraavaa: 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.

3.134 Tieverkko ja liikenneympäristö

Koilliskuja on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta ja osin jalankululle varattua katu-
aluetta. Tien historia ilmenee kohdan 3.132 vanhoista kartoista. Aluetta sivuava Pohjanmäentie
on luonteeltaan vähäliikenteinen kokoojaluonteinen tie.



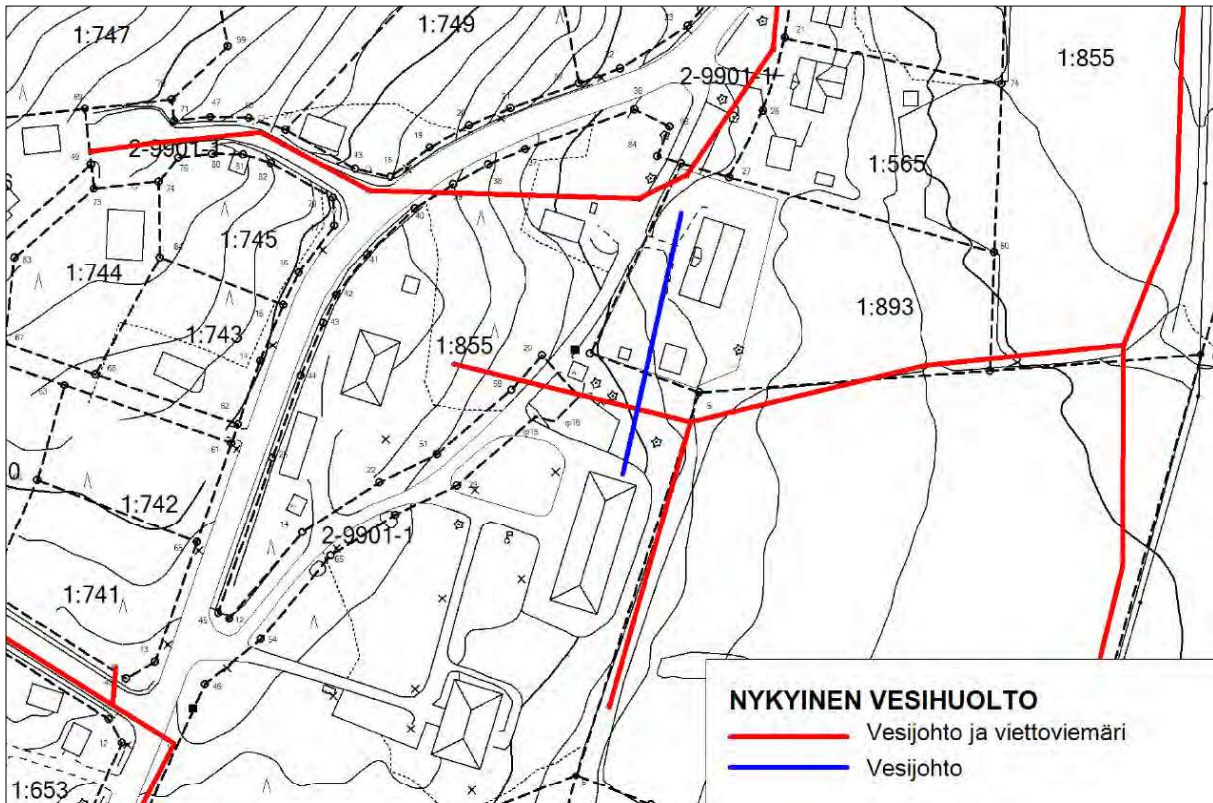
Urajärventien ja Iitintien liikennemäärät 2021

Kulmakunnan maantiet

Urajärventie on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT). Myös Iitintie on lii-
kennealuetta (osin LYT-aluetta ja osin LT-aluetta). Urajärventiestä länteen johtava Iitintien
osuus on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT).

3.135 Tekninen huolto

Alue on vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.



Nykyinen vedenjakelu ja viemäriverkko

3.136 Ympäristön häiriötekijät

Kaavam muutoksen korttelialueet eivät ole maanteiden melualuetta eikä alueisiin liity muitakaan ympäristöhäiriöitä.

3.14 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa (vihreä alue).

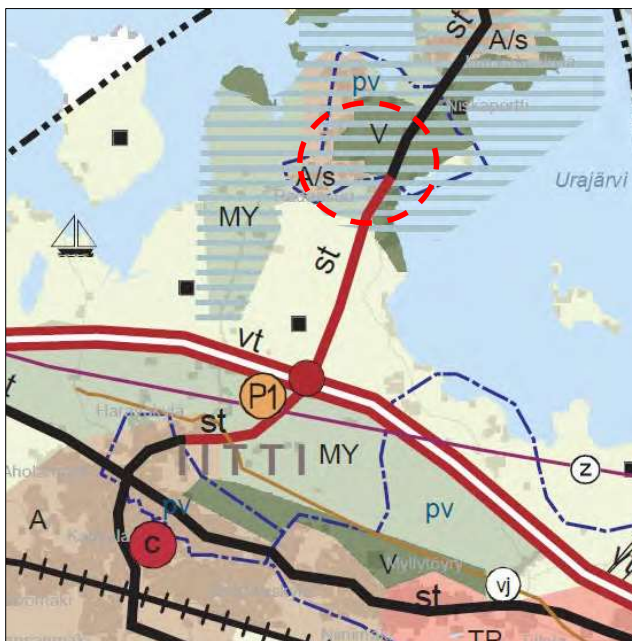


Kunnan maanomistus

3.2 **Suunnittelutilanne**

3.21 Maakuntakaava

Liitti 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.



*Voimassa olevat maakuntakaavat:
Taajamat ja niiden ympäristöt 28.5.2008*



Kauppa ja merialue 26.11.2014

Maakuntakaavassa Taajamat ja niiden ympäristöt 2008 Koilliskujan alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea A/s).

/s merkintä: Alueen käytön suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisuuteen ja ominaispiirteiden säilyminen.

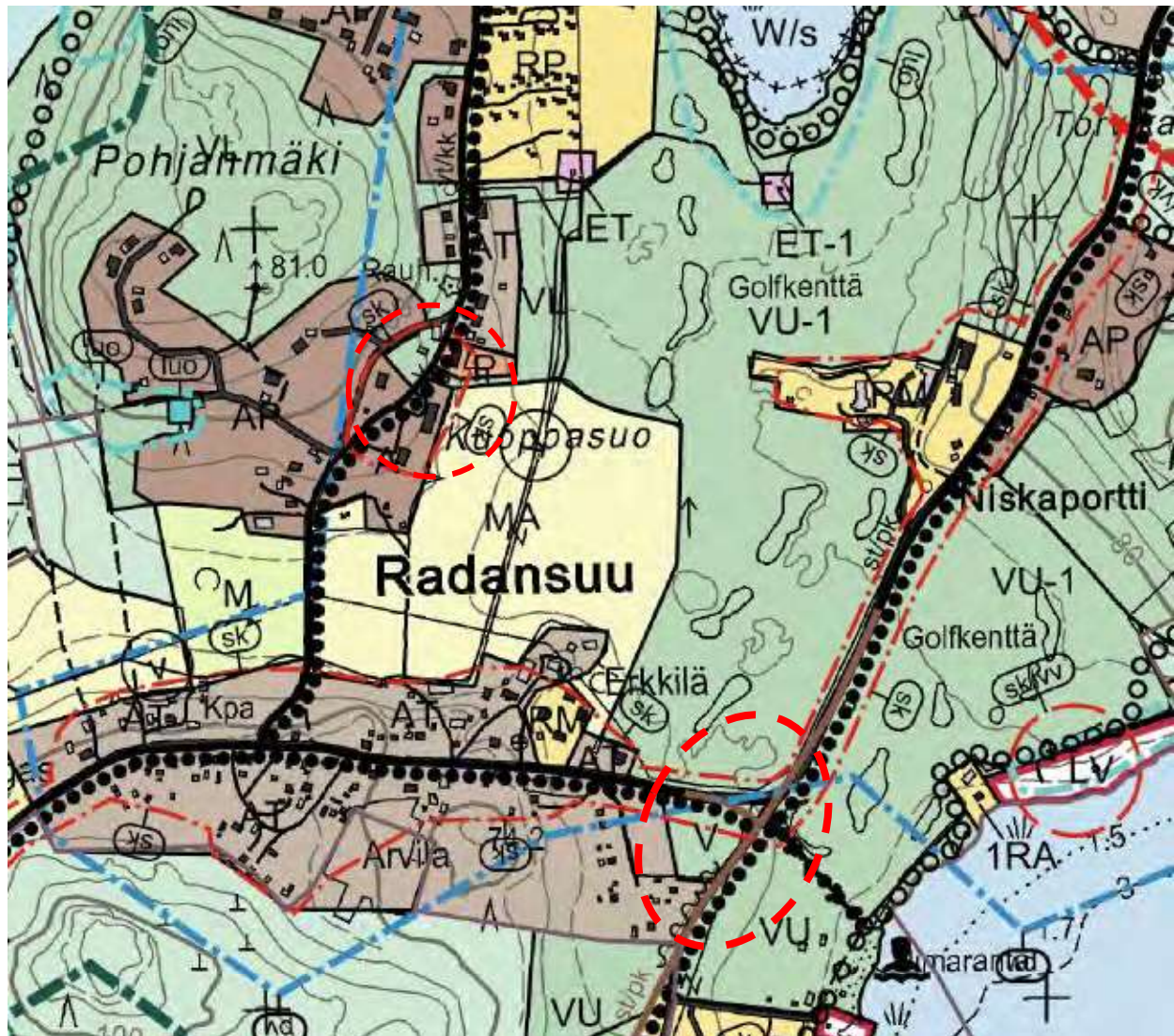
Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (turkoosi vaaka-viivoitus)

Urajärventie on seututie (st). Pääosa alueesta on pohjavesialuetta (pv)

Maakuntakaavassa Kauppa ja merialue 2014 Iitintien yhteyteen on osoitettu ylimaakunnallinen pyöräilyreitti (ruskea palloviiva)

3.22 Yleiskaava

Kirkonkylä-Kausalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 25.1.2011.







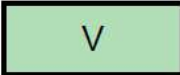
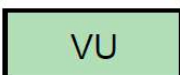
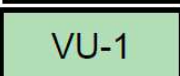


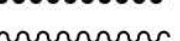

Voimassa oleva osayleiskaava on hyväksytty 25.1.2011. Kaavamuuotosalueiden sijainti punaisella katkoviivalla.

Kaavassa osoitettuja merkintöjä:

- Koilliskujan kerrostaloalue on asuntoaluetta (A).
- Entisen päiväkodin alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P).
- Entisen päiväkodin viereisen kellarin alue on virkistysaluetta (V) ja päiväkodin itäpuoli lähi-virkistysaluetta (VL).
- Koilliskujan, Iitintien ja Urajärventien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti.

- Urajärventie on uusi seututie (st/pk), jonka länsipuolisen kyläalueen (AT) reunassa on meluntorjuntatarve. Tie rajautuu virkistysalueeseen (V) sekä virkistys- ja urheilupalvelujen alueisiin (VU, VU-1).
- Koilliskujan alue sekä Iitintien varsi: Arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue (punainen pistekatkoviivarajaus, sk).

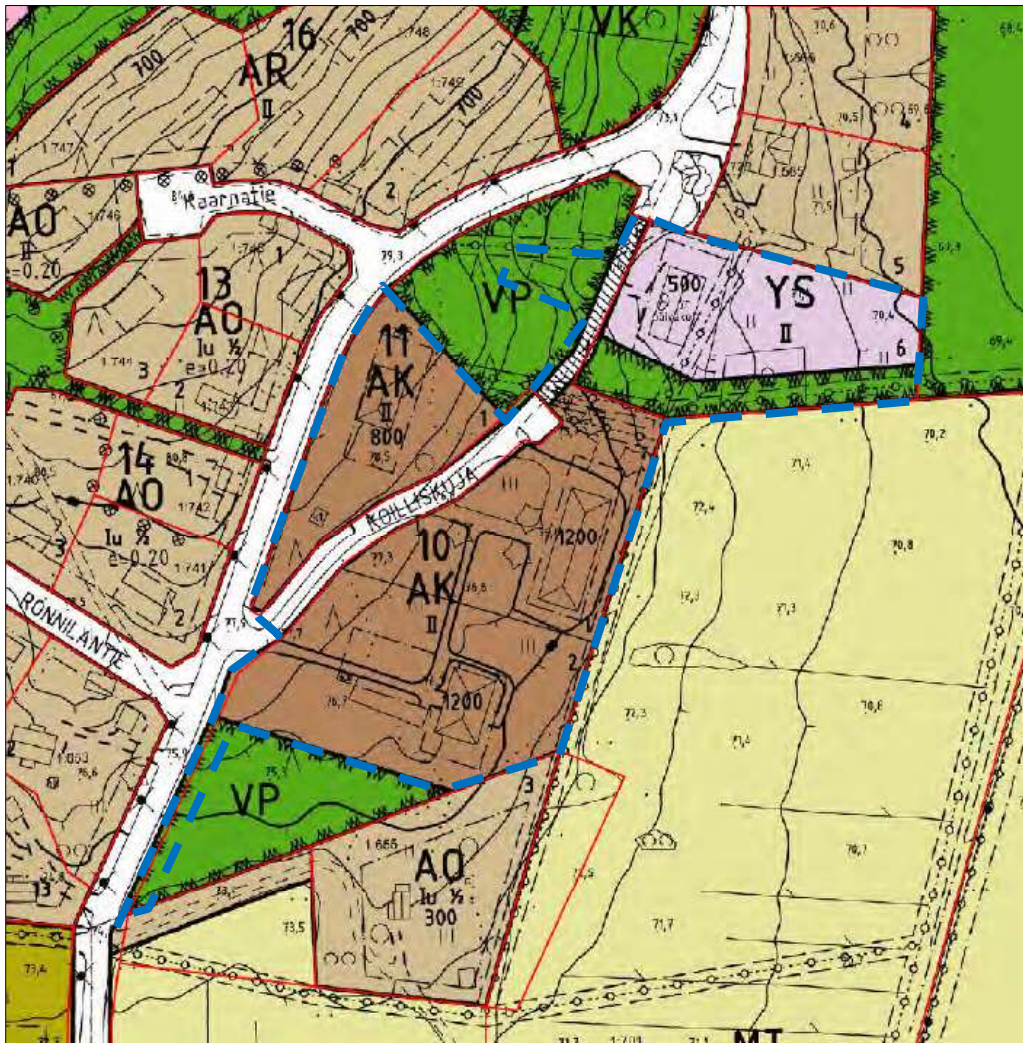
OSAYLEISKAAVAN MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ

(sk)	
	ARVOKAS RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN ALUE. Ympäristöä muuttavissa toimituksissa on otettava huomioon vaikutus maakunnallisesti ja / tai paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.
	A ASUNTOALUE.
	AT KYLÄALUE TAI KYLÄMÄISEN ASUTUKSEN ALUE.
	P PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
	V VIRKISTYSALUE.
	VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
	VU-1 URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE, JOLLA ON GOLFKENTTÄ.
	st/pk UUSI SEUTUTIE / PÄÄKATU.
	●●●●●●●● KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
	~ MELUNTORJUNTATARVE. Radan tai tien meluntorjuntatarve, joka aiheutuu nykyisestä maankäytöstä tai ympäristöolosuhteista.
(pv)	
	TÄRKEÄ TAI VEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE. Aluetta koskevat kaavamääräykset on kuvattu kohdassa "Koko kaava-alueella koskevia yleismääräyksiä".

3.23 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee yleisten rakennusten aluetta (YS), kerrostaloaluetta (AK), virkistysaluetta (VP, VU, VU-1), katualuetta ja liikennealuetta (LT, LYT).

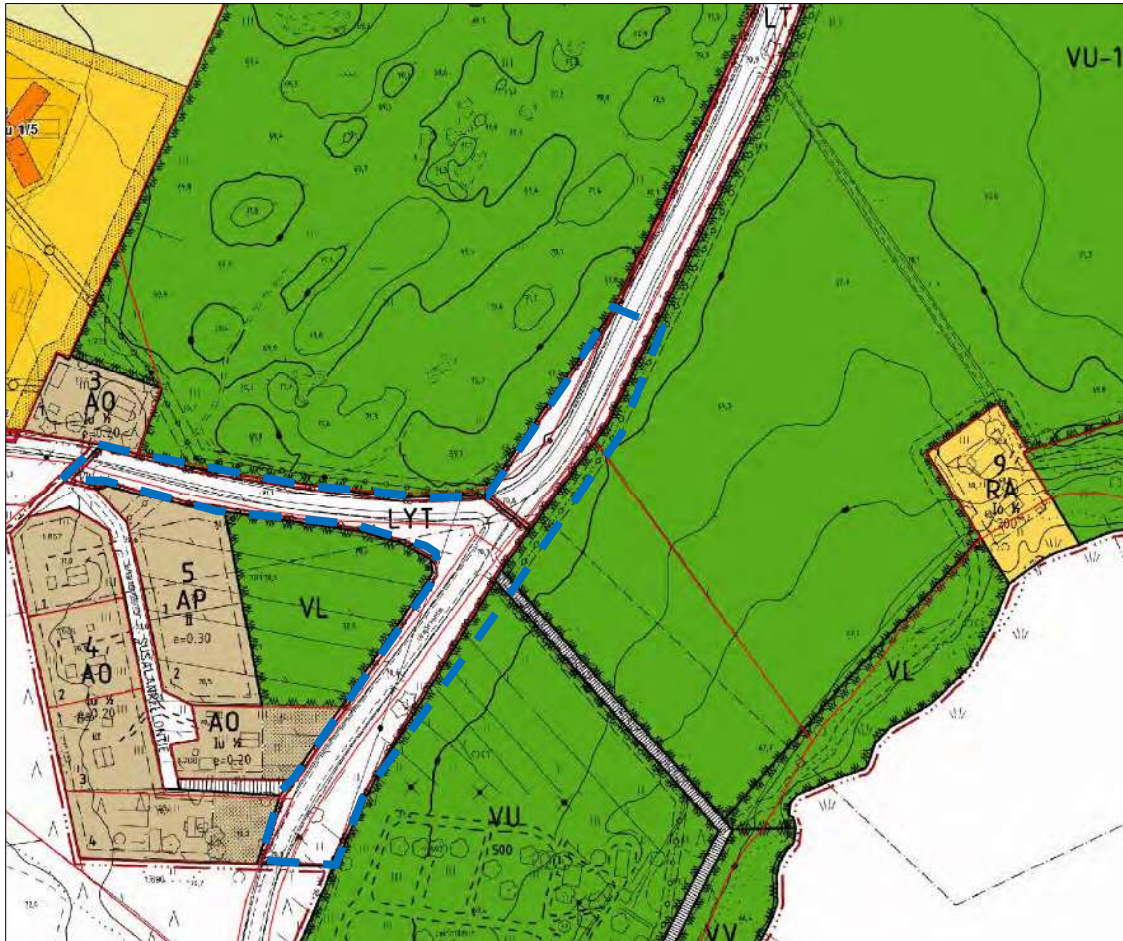
Kaava on hyväksytty valtuustossa 28.5.2007.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueet rajattu sinisellä katkoviivalla

Asemakaavamerkintöjä:

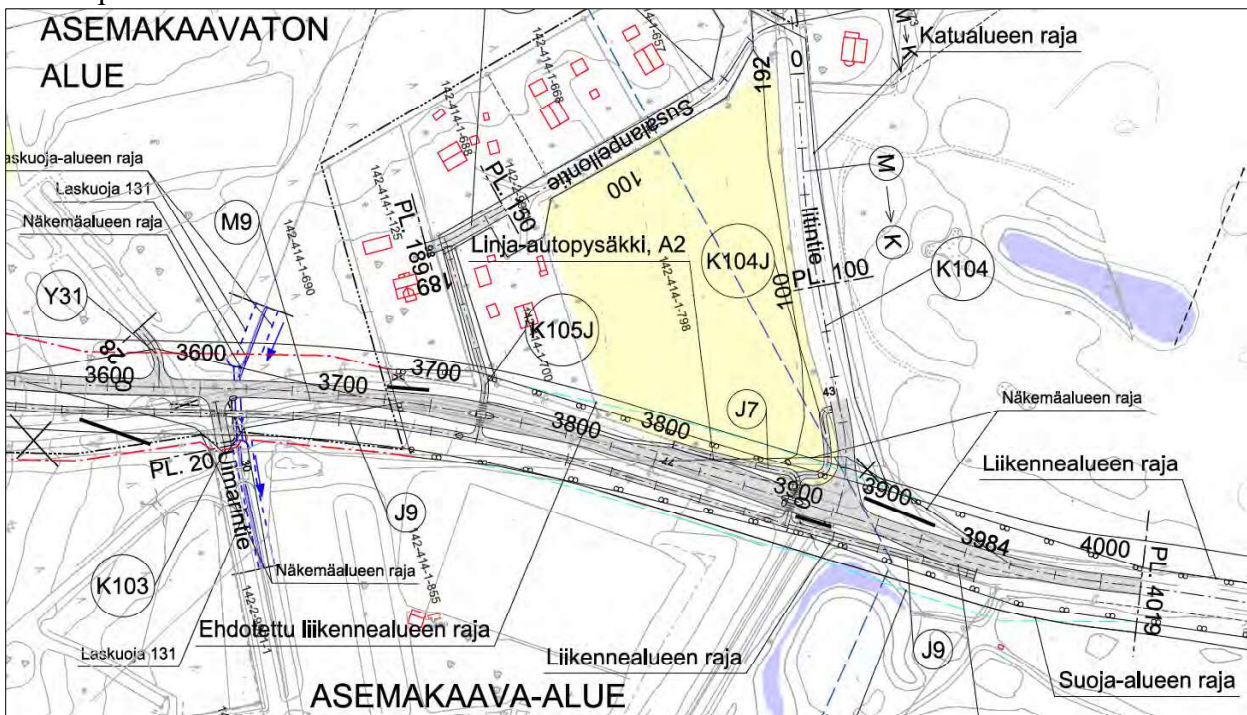
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueella olevien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Uudisrakentamisen tulee soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan.
YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella olevien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Uudisrakentamisen tulee soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan.
VP	Puisto.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
VU-1	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue golfkenttää varten.
LT	Yleisen tien alue
LYT	Yleinen tie vierilauleineen.
sr	Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. MRL 127 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueet rajattu sinisellä katkoviivalla.

3.24 Valtatien tiesuunnitelma

Urajärventien-Itintien kaavaratkaisu nojautuu oheiseen hyväksymiskäsittelyssä olevaan Valtatien 12 parantamista koskevaan tiesuunnitelmaan.



Merkki	Muoto	Pvm	Suunn.	Tark.	Nooninvaltuutus	ETRS-GK26	Valtatien 12 parantaminen välillä Uusikyliä-Tillola. II
					Kokouspöytäkirja	N2000	Tiesuunnitelma
Pvm	A. Eif	M. Erja	I. Puustinen H. Kuusisto		Tietokantatunnus		Suunnitelmapaketti
10.5.2021					12 224 16500 - Z31 3460		M9 plv. 3000-4200
							Mittakaava
							1:2000

Valtatien 12 parantamista koskeva tiesuunnitelma on hyväksymiskäsittelyssä

Päiväkodin käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut, kunta on myynyt alueen yksityiselle ja siitä on muodostettu oma kiinteistö. Rakennuksella ei ole enää käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (YS). Alueen käyttötarkoitus on tarpeen muuttaa asuinkäyttöön. Kulttuurihistoriallisesti vaalimisen arvoinen rakennus (entinen päiväkotiki) suojellaan voimassa olevan asemakaavan tarkoittamalla tavalla. Pihapiiriin kuuluva kellarirakennus on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (VP). Kaavalla selvitetään, voidaanko asemakaavan puistovaraus muuttaa kellarin pihapiirin osalta AO/s-rakennuspaikkaan kuuluvaksi rakennuspaikan osaksi.

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-alue, joka palvelee rakennuspaikkojen 1 ja 4 kulkuyhteytenä. Kaavalla selvitetään, voidaanko Koilliskujan katualuevaraus ja sen jatkona oleva jalankulkukatu poistaa ja muuttaa korttelialueeksi (AK) ja osin puistoalueeksi.

Kerrostaloalueen (entisen vanhankodin alue) asemakaavan muutostarve liittyy ennen muuta Koilliskujan katuvarauksen poistamiseen.

Urajärventie

Urajärventie ja sen jatkeena oleva Iitintien osuus on tarpeen muuttaa maantien alueeksi (LT) ja tiealueen leveys on tarpeen muuttaa käsittelyssä olevan tiesuunnitelman mukaiseksi. Urajärventie on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT). Länteen johtava Iitintien osuus muutetaan kaduksi tien tulevan toiminnallisen luokan edellyttämällä tavalla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti käsillä olevan alueen asemakaavan muuttamisesta 28.3.2022.

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 28.3.2022. Kaavamuutos on kuulutettu vireille 22.6.2023

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävänä (MRA 30§) 22.6.-21.7.2023.

Yksi kirjallinen mielipide jätettiin. Sen perusteella ei kaavaan tehty muutoksia.

Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus ja Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa. Lausuntojen perustella kaavamääräyksiä korjattiin ja kaavaselostusta täydennettiin.

Kaavan laatijan 5.9.2023 päivätty vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) 16.1. – 15.2.2024.

Yksi muistutus jätettiin. Sen perusteella ei kaavaan tehty muutoksia. Kaavaselostusta täydennettiin valisteluvaiheen vaihtoehdolla (kohta 4.44). Kaavaselostukseen tehtiin vähäinen korjaus rakennuspaikka 4 vuokratyön osalta.

Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus ja Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. ELY-keskuksen lausunnon perusteella AO/s-alueen kaavamääräykseen tehtiin seuraava lisäys: Ennen maakellarin purkua tulee selvittää lepakoiden mahdollinen esiintyminen siinä.

Kaavan laatijan 7.3.2024 päivätty vastine lausuntoihin ja muistutukseen on kaavaselostuksen liitteenä 3.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkisteutuista 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).

4.43 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Suunnittelun tarve ja suunnittelun lähtötilanteen tavoitteet on selvitetty edellä kohdassa 4.1.

4.44 Tutkitut vaihtoehdot

Entisen päiväkodin alueella voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten käyttötarkoitus (YS) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AO/s).

Urajärventien ja Iitintien käyttötarkoituksen muutoksilla ja Urajärventien tiealuevarauksen vähäisellä muutoksella ei ole merkitystä ympäristön kannalta.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Kerrostaloalue, kortteli 10

Entisen vaivaistalon/vanhainkodin alue (kortteli 10) on osoitettu nykytilanteen ja voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti asuinkerrostalojen alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AK/s). Kaava määrää seuraavaa:

- 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.

Alueen kolme vanhaa asuinrakennusta suojellaan sr-merkinnällä voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksen tarkoittamalla tavalla:

sr Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkonäön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Olemassa olevien asuinrakennusten (sr) rakennusalat ja rakennusoikeus ovat pääpiirteissään nykytilanteen mukaiset. Talousrakennuksia varten pihapiirien reuna-alueille on varattu rakennusalat (t) ja niihin pitkän tähtäimen tarvetta varten rakennusoikeudet.

Rakennuspaikka 1 on laajentunut sen seurauksena, että Koilliskuja-niminen katualue on muutettu korttelialueeksi. Entinen katualue jää rakennuspaikkoja 1 ja 4 palvelevaksi rakennuspaikkojen sisäiseksi tiealueeksi. Rakennuspaikalle 4 ajoa varten rakennuspaikalle 1 on osoitettu ratitteena kulkuoikeus (ajo).

Entisen päiväkodin alue, kortteli 17

Entisen päiväkodin alueella voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten käyttötarkoitus (YS) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AO/s). Entinen päiväkotirakennus on suojeltu (sr) voimassa oleva asemakaavan mukaisesti.

AO/s-aluetta koskevat kaavamääräykset:

- Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä.
- Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
- Ennen maakellarin purkua tulee selvittää lepakoiden mahdollinen esiintyminen siinä.
- 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.

Rakennuspaikkaa on suurennettu voimassa olevaan kaavaan nähden muuttamalla tarpeetonta virkistysaluetta (VP ja VL) AO/s-alueeksi. Pihapiirissä sijaitseva, osin romahtaneen kellarin alue, on liitetty AO/s-alueeseen ja sille on osoitettu talousrakennuksen rakennusala (t). Voimassa oleva asemakaavassa se on puistoa (VP). Rakennusoikeus on pääpiirteissään nykytilanteen mukainen siten, että talousrakennuksia (t) varten on varattu yhteensä n. 50 k-m² lisärakennusoikeutta pihapiiristä.

5.32 Liikenne ratkaisu

Urajärventien-litintien alue

Urajärventien maantievaraus (LT) on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa Urajärventie on uusi seututie.

Urajärventie on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT). Myös litintie on liikennealuetta (osin LYT-aluetta ja osin LT-aluetta). Urajärventie ja sen jatkeena oleva litintien osuus on muutettu maantien alueeksi (LT) ja tiealuetta on levennetty käsittelyssä olevan tiesuunnitelman mukaiseksi.

Länteen johtava litintien osuus on muutettu kaduksi tien tulevan toiminnallisen luokan edellyttämällä tavalla. Voimassa olevassa kaavassa tieosuus on liikennealuetta (LYT).

Tiesuunnitelman toteuttamiseen liittyvät liikennejärjestelyt on kuvattu kohdassa 3.24.

Koilliskujan alue

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Koilliskujan katuvaraus ja sen jatkeena oleva jalankulkuvaraus on muutettu korttelialueeksi. Ratkaisun seurauksena yleiskaavan tarkoittama Pohjanmäentien varren kevyen liikenteen yhteys tulee toteutettavaksi korttelin 10 kohdalla Pohjanmäentien varressa ajoradan levennyksenä tai korotettuna jalkakäytävänä. Korttelista 10 etelään Pohjanmäentien varteen on varattu tilaa erillistä kevyen liikenteen väylää varten.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus

5.411 Maakuntakaava

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

5.412 Yleiskaava

Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.22.

Korttelin 10 AK/s-varaus toteuttaa yleiskaavan A-avaruksen tarkoituksen.

Korttelin 17 AO/s-varauksen käyttötarkoitus on ristiriidassa yleiskaavan P-varauksen (palvelujen ja hallinnon alue) kanssa. Kysymys on vähäisestä poikkeamasta. Siihen on painava peruste, koska päiväkodin käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut ja kunta on myynyt alueen yksityiselle.

AK/s- ja AO/s- varausten suojelumääräykset ja nykytilanteeseen nojaava rakennusoikeus toteutavat yleiskaavan sk- merkinnän (arvokas rakennettu kulttuuriympäristö) tarkoituksen.

Yleiskaavassa Pohjanmäentien varteen varattu (toteutumaton) kevyen liikenteen reitti on yleiskaavassa osoitettu kulkemaan Koilliskujan kautta voimassa olevan asemakaavan mahdollistavalla tavalla. Kaavamuutos sulkee tämän yhteyden. Ratkaisun seurauksena yleiskaavan tarkoittama kevyen liikenteen reitti joudutaan toteuttamaan myös tässä kohtaa Pohjanmäentien varressa joko korotettuna jalkakäytävänä tai ajoradan levennyksenä.

Urajärventien-litintien alueella kaava toteuttaa yleiskaavan liikenne- ja viikkuratkaisun tarkoituksen.

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 tukeutuvat palveluiden osalta Kausalan taajaman palveluihin, jotka sijaitsevat n. 5 km etäisyydellä. Julkisen liikenteen yhteydet perustuvat pääosin koululais- ja kutsuliikenteeseen.

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

5.423 Virkistysalueet

Korttelin 17 AO/s-alueen vähäinen laajentaminen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen puistoon (romahtaneen kellarin kohta) ei muuta puiston (VP) tarkoitusta. AO/s-alue on laajennettu myös VL-alueelle. Kysymyksessä on nykytilanteen mukainen piha-alue. Sulkeutuva VL-yhteys on korvattu viereisellä M-varauksella.

5.424 Liikenteelliset vaikutukset

Koilliskujan alue

Yleiskaavassa Pohjanmäentien varteen varattu (toteutumaton) kevyen liikenteen reitti on yleiskaavassa osoitettu kulkemaan Koilliskujan kautta voimassa olevan asemakaavan mahdollistavalla tavalla. Käsillä oleva asemakaavamuutos sulkee tämän yhteyden. Ratkaisun seurauksena yleiskaavan tarkoittama kevyen liikenteen reitti joudutaan toteuttamaan Pohjanmäentien varressa joko korotettuna jalkakäytävänä tai ajoradan levennyksenä.

Kevyen liikenteen reittiä varten ei ole laadittu yksityiskohtaista suunnitelmaa eikä sen toteuttamisesta ole päätöksiä. Jos reitin toteuttaminen osoittautuu tarpeelliseksi, ensimmäinen toteutusvaihe lienee Koilliskujan ja litintien välinen osuus.

Koilliskujan katuvarauksen poistamisen merkitystä on käsitelty erikseen kohdassa 5.44.

Urajärventien-litintien alue

Urajärventie ja sen jatkeena oleva litintien osuus on muutettu maantien alueeksi (LT) ja tiealuetta on levennetty käsittelyssä olevan tiesuunnitelman mukaiseksi. Urajärventien maantievaraus (LT) on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Länteen johtava litintien osuus on muutettu kaduksi tien tulevan toiminnallisen luokan edellyttämällä tavalla. Voimassa olevassa kaavassa tieosuus on liikennealuetta (LYT).

Kaduksi/yksityistieksi muuttuvan Iitintien liikenne siirtyy pääosin Urajärventielle sen jälkeen, kun uusi Urajärventien tieosuus on toteutettu. Tiesuunnitelman liikenne-ennusteen mukaan Urajärventien liikennemäärä v. 2040 on n.1800 ajoneuvoa/vrk. Iitintien nykyinen liikennemäärä Haravakylän pohjoispuolella on tällä hetkellä suuruusluokkana 1500 ajoneuvoa/vrk.

Iitintien osittainen muuttaminen yleisen tien alueesta (LYT) kaduksi siirtää osuuden ylläpitovastuun kunnalle. Muutos ei aiheudu kaavasta vaan tieosuuden toiminnallisen luokan muutoksesta sen jälkeen, kun Kausalan ohitustiejärjestelyt on toteutettu

5.425 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Nykytilanteen mukainen käyttötarkoitus sekä nykytilanteen mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat sekä AK/s-alueita ja AO/s-alueita koskevat kaavamääräykset turvaavat, ettei ympäristössä tapahdu merkittäviä muutoksia.

Kortteli 10

Korttelin 10 kulttuuriympäristöä vaalitaan seuraavilla ratkaisulla.

Entisen vaivaistalon/vanhainkodin alue (kortteli 10) on osoitettu nykytilanteen ja voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti asuinkerrostalojen alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AK/s). Kaava määrää seuraavaa:

- 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.

Alueen kolme vanhaa asuinrakennusta suojellaan sr-merkinnällä voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksen tarkoittamalla tavalla:

sr Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkonäön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Olemassa olevien asuinrakennusten (sr) rakennusalat ja rakennusoikeus ovat pääpiirteissään nykytilanteen mukaiset. Talousrakennuksia varten pihapiirien reuna-alueille on varattu rakennusalat (t) ja niihin pitkän tähtäimen tarvetta varten rakennusoikeudet.

Kortteli 17

Korttelin 17 kulttuuriympäristöä vaalitaan seuraavilla ratkaisulla.

Entisen päiväkodin alueella voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten käyttötarkoitus (YS) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AO/s). Entinen päiväkotirakennus on suojeltu (sr) voimassa oleva asemakaavan mukaisesti.

AO/s-alueita koskevat kaavamääräykset:

- Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä.
- Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
- Ennen maakellarin purkua tulee selvittää lepakoiden mahdollinen esiintyminen siinä.

- 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.

5.426 Vesihuolto

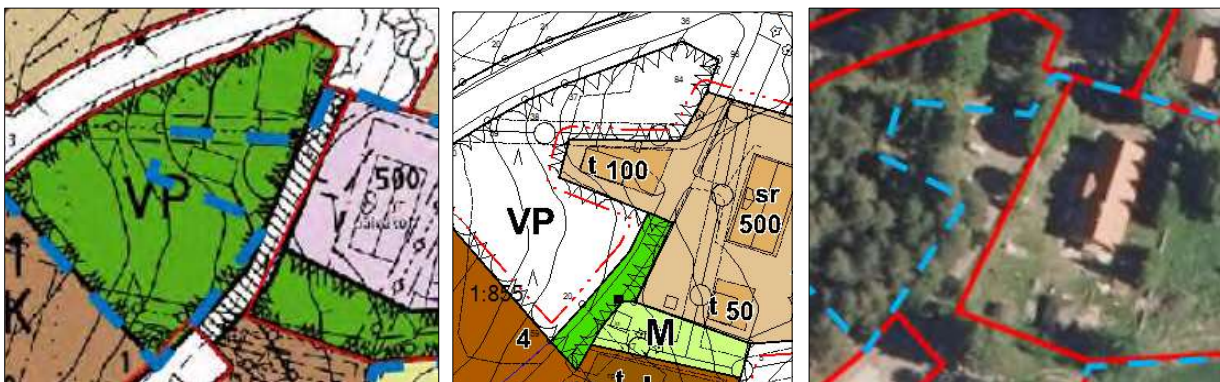
Alue on vedenjakelun viemäroinnin piirissä.

Kaavaan sisältyy tiukat pohjaveden suojelua koskevat määräykset.

5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Kysymyksessä on rakennettu alue. Kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Nykytilanteen mukainen käyttötarkoitus, sekä nykytilanteen mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat sekä AK/s-aluetta ja AO/s-aluetta koskevat kaavamääräykset turvaavat, ettei ympäristössä tapahdu merkittäviä muutoksia.

Romahtaneen kellarin alueella pieni osa VP-alueesta muutetaan AP/s-alueeksi. Muutettava vähäinen alue muodostuu lähinnä tiealueesta, pysäköintialueesta sekä purettavasta kellarista ja sen seinustojen pengerrtystä alueesta, joihin ei liity erityisiä luontoarvoja.



Romahtaneen kellarin alueella VP-alue muutetaan AP/-alueeksi

AK-alueesta M-alueeksi muutettava alue



AK-alueesta M-alueeksi muutettava alue on avointa pihan reuna-aluetta, johon ei liity erityisiä luontoarvoja.

Entisen päiväkodin piha-alue muutetaan VP-alueesta AO/s-alueeksi.



AP/s-alueeksi muutettava voimassa olevan kaavan mukainen puisto (VP) on piha-alueeta, johon ei liity erityisiä luontoarvoja.

5.44 Koilliskujan katuvarauksen poistamisen merkitys

Koilliskujan katuvaruksen ja sen jatkeella olevan jalankulun katuvaruksen 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.

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.

Koilliskujan katuvaruksen poistaminen muuttaa tieyhteyden rakennuspaikkojen 1 ja 4 sisäiseksi tieksi. Tie sijaitsee rakennuspaikan 1 alueella. Rakennuspaikalla 4 on tien alkupäähän (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.



Kaavan alueet ilmakuvalla

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen

Pertti Hartikainen

dipl. ins.

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Kaavan laatijan vastine luonnoksesta esitettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
3. Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta jätettyihin lausuntoihin ja muistutukseen

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	142 litti	Täyttämispvm	28.12.2023
Kaavan nimi	Koilliskuja-Urajärventie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.06.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6801	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6801

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	3,6801	100,0	3530	0,10	0,0000	-170
A yhteensä	1,8412	50,0	3530	0,19	0,6097	330
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4858	-500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0336	0,9			-0,2770	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7631	47,9			0,1109	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0422	1,1			0,0422	
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	4	2800	3	2300
-----------------	----------	-------------	----------	-------------

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6801	100,0	3530	0,10	0,0000	-170
A yhteensä	1,8412	50,0	3530	0,19	0,6097	330
AK	1,2904	70,1	2850	0,22	0,0589	-350
AO	0,5508	29,9	680	0,12	0,5508	680
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4858	-500
YS					-0,4858	-500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0336	0,9			-0,2770	
VP	0,0336	100,0			-0,0606	
VL					-0,0384	
VU					-0,1780	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7631	47,9			0,1109	
Kadut	0,5028	28,5			0,3801	
Kev.liik.kadut					-0,0447	
LT	1,2603	71,5			-0,2245	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0422	1,1			0,0422	
M	0,0422	100,0			0,0422	
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	2800	3	2300
Asemakaava	4	2800	3	2300
Ei-asekaava				

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 pyöräilyreitti-verkostoa (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 m²) 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 viemäriinjojen ylläpitoa (kaavaselostuksen kohta 3.135). M-varauksen tarkoittamaan kulkuyhteyden varautuminen on perusteltua. Lausunnossa esitettyyn käyttötarkoituksen muutokseen ei ole tarvetta.

Pohjavedet

Lausunto

- Pohjavesialueen rajaaminen 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 tärkeitä tai vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita."
- 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-litintien alue. Alueiden erillisuus ilmenee selkeästi myös kaavakartassa. On yleistä, että kaava muodostuu kahdesta tai useammasta toisistaan erillään olevasta alueesta.
- Urajärventien-litintien 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 tiivistetysti

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 litin 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 rakennusosalalle 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

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liite 3

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 pengerretystä 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 vastuumuseolla, jonka tehtävänä on vaalia kulttuuriympäristön arvoja, ei ole ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta.

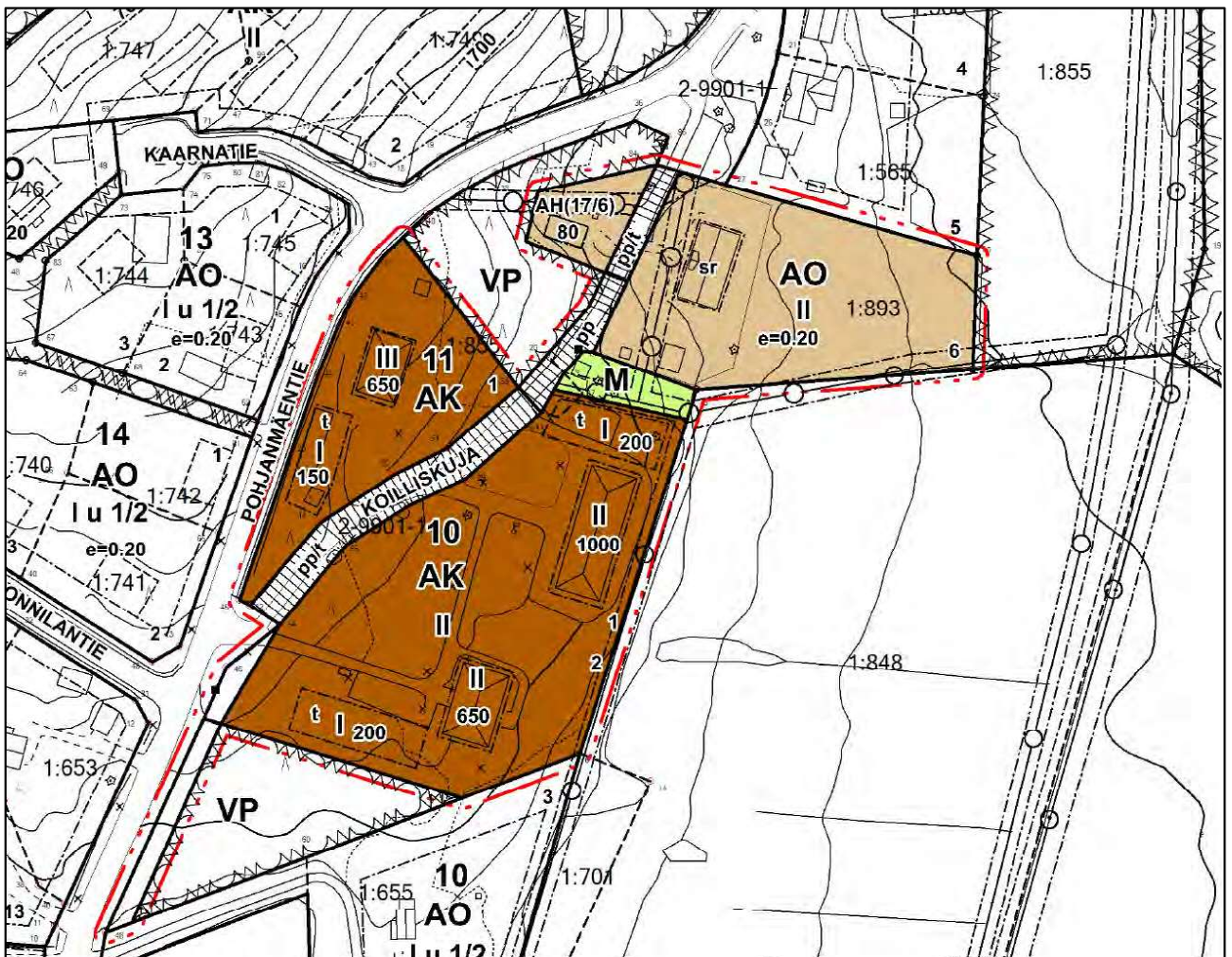
Koilliskujan kulkuyhteyden tarve

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 tienoolle.

Kaavaselostuksesta on tarpeen poistetaan virheellinen teksti, jonka mukaan korttelin 10 rakennuspaikan 4 asuinrakennus olisi saneerattu vuokrakäyttöön (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.