

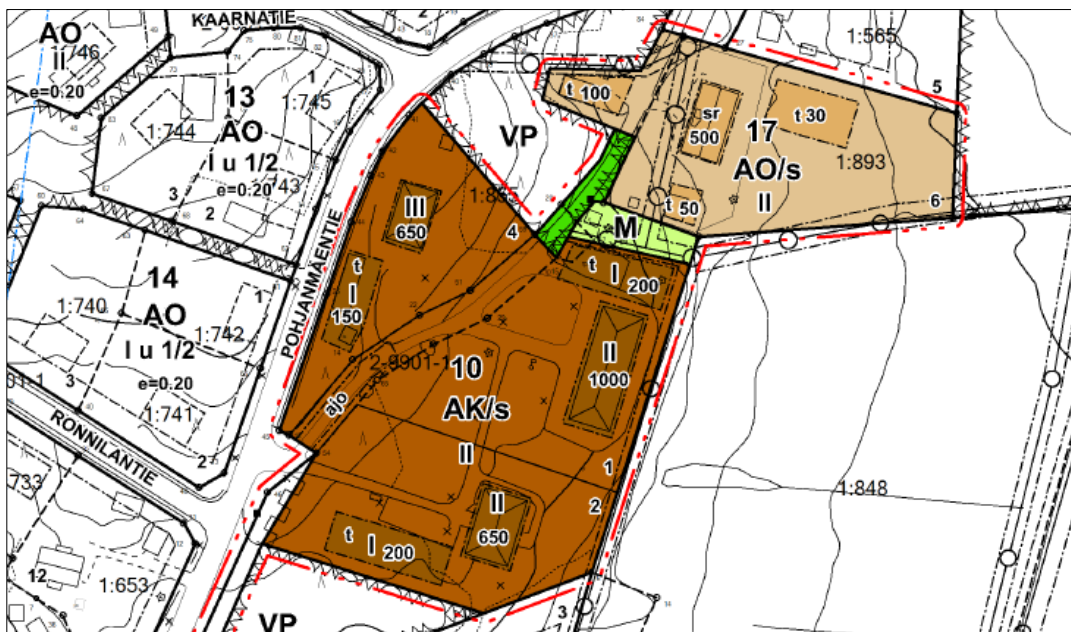
# IITTI

## RADANSUU

### Koilliskuja

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

## KAAVASELOSTUS



5.9.2023 Täydennetty 7.3.2024  
Kaava-alueita supistettu 14.5.2025



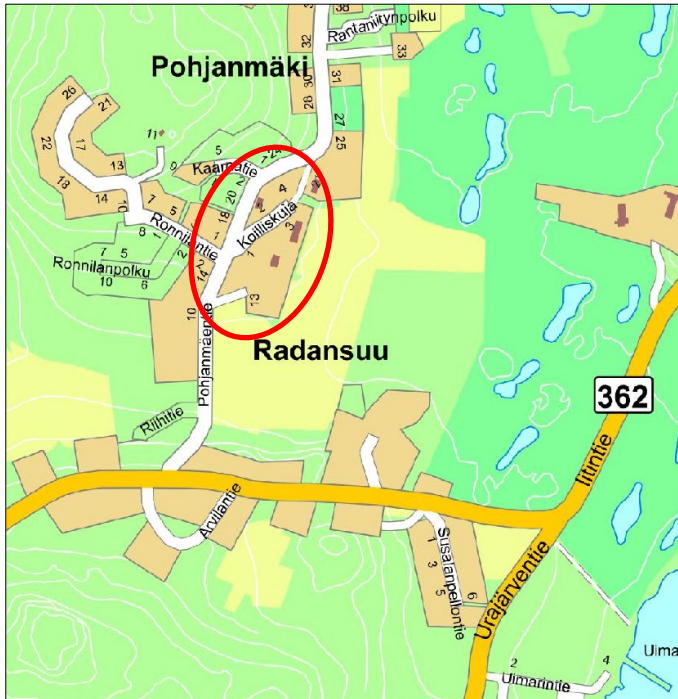
Pertti Hartikainen  
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki  
p. 0400-425390  
email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Vireille tulosta ilmoitettu 22.6.2023  
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 22.6. – 21.7.2023  
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 16.1. – 15.2.2024  
Kaava-alueita supistettu 14.5.2025  
Kaavaehdotus hyväksytty, KH  
Hyväksytty kunnanvaltuustossa  
Diaarinumero 273/10.02.03/2023  
Kaavatunnus

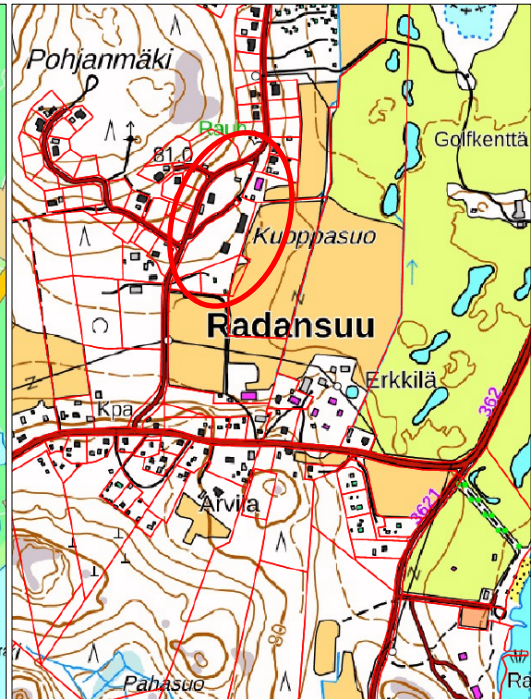
# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Radansuun taajamassa Koilliskujan ympäristössä. Nähtävänä ollut kaavaehdotus sisälsi myös Urajärventien-Iitintien risteysalueen. Kaava jaettiin hyväksymiskäsittelyä varten kahteen osaan. Aluksi kaava hyväksyttiin 28.5.2024 vain Urajärventien-Iitintien osalta.



Sijainti opaskartalla



Sijainti peruskartalla

C Maanmittauslaitos

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

### Kaavan nimi

Koilliskuja.

Ehdotusvaiheen nähtävänä olon aikana kaavan nimi oli Koilliskuja Urajärventie.

### Kaavan tarkoitus

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 katualueutta 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-alueutta, 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.

# SISÄLLYSLUETTELO

1	<i>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</i> .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
2	<i>TIIVISTELMÄ</i> .....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.21	Korttelialueet.....	3
2.22	Liikenne- ja viestintäpalvelut.....	4
3	<i>LÄHTÖKOHDAT</i> .....	5
3.1	Selvitys suunnittelun alueen 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	Pohjavesi .....	8
3.124	Lepakkoselvitys .....	8
3.13	Rakennettu ympäristö .....	8
3.131	Väestö, työpaikat ja palvelut.....	8
3.132	Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	9
3.133	Muinaisjäännökset .....	13
3.134	Tieverkko ja liikenneympäristö .....	13
3.135	Tekninen huolto .....	14
3.136	Ympäristön häiriötekijät .....	14
3.14	Maanomistus .....	14
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.21	Maakuntakaava .....	15
3.22	Yleiskaava .....	16
3.23	Asemakaava .....	17
3.24	Rakennusjärjestys.....	18
3.25	Pohjakartta .....	18
4	<i>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</i> .....	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
4.31	Osalliset.....	18
4.32	Vireilletulo .....	19
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....	19
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	20
4.421	Yleiskaavan asettamat tavoitteet.....	20
4.43	Suunnittelun tarve ja tavoitteet .....	20
4.44	Tutkitut vaihtoehdot.....	20
5	<i>ASEMAKAAVAN KUVAUS</i> .....	21
5.1	Kaavan rakenne .....	21
5.11	Mitoitus .....	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	21

5.3	Aluevaraukset.....	21
5.31	Korttelialueet.....	21
5.32	Liikenne ratkaisu.....	22
5.4	Kaavan vaikutukset .....	22
5.41	Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus.....	22
5.411	Maakuntakaava .....	22
5.412	Yleiskaava .....	22
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön .....	23
5.421	Yhdyskuntarakenne.....	23
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset.....	23
5.423	Virkistysalueet .....	23
5.424	Liikenteelliset vaikutukset .....	23
5.425	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	23
5.426	Vesihuolto .....	24
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön.....	24
5.44	Koilliskujan katuvarauksen poistamisen merkitys.....	26
6	<i>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</i> .....	27
	<i>Liitteet</i> .....	27
	<i>Erilliset asiakirjat</i> .....	27

## 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
- Nähtävänä ollut kaavaehdotus sisälsi myös Urajärventien-Iitintien risteysalueen. Kaava jaettiin hyväksymiskäsittelyä varten kahteen osaan. Aluksi kaava hyväksyttiin 28.5.2024 vain Urajärventien-Iitintien osalta.

Käsillä olevaa kaavaselostusta on korjattu ehdotusvaiheen nähtävänä olon jälkeen, koska kaava-alue supistui sen seurauksena, että ensimmäisessä vaiheessa kaava hyväksyttiin 28.5.2024 vain Urajärventien-Iitintien osalta.

### 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.
- Alueen puuston ominaispiirteet tulee säilyttää.



Kolme vanhaa asuinrakennusta suojellaan sr-merkinnällä voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksen tarkoittamalla tavalla.

Olemassa olevien asuinrakennusten 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-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta pihapiiristä.

### 2.22 Liikenne ratkaisu

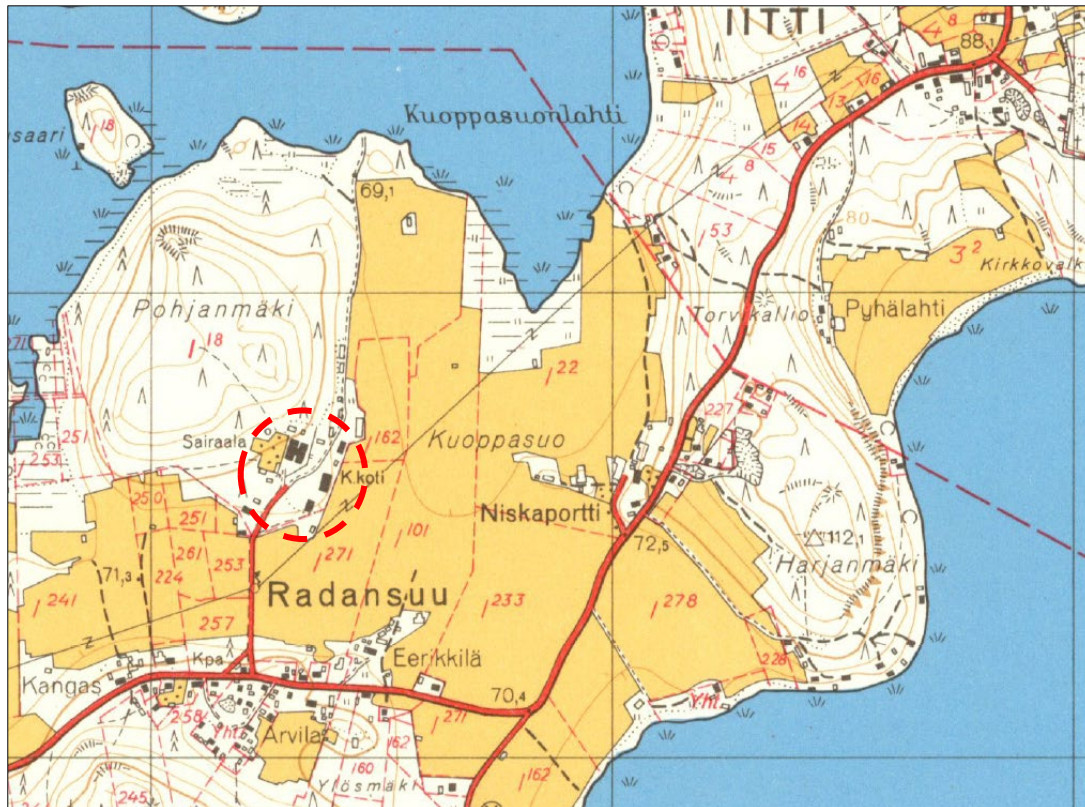
Voimassa olevan asemakaavan mukainen Koilliskujan katuvaraus ja sen jatkeena oleva jalankulkuvaraus on muutettu korttelialueeksi. Ratkaisun seurauksena yleiskaavan tarkoittama Pohjanmäentien varren kevyen liikenteen yhteys tulee toteutettavaksi korttelin 10 kohdalla Pohjanmäentien varressa ajoradan levennyksenä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

### 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

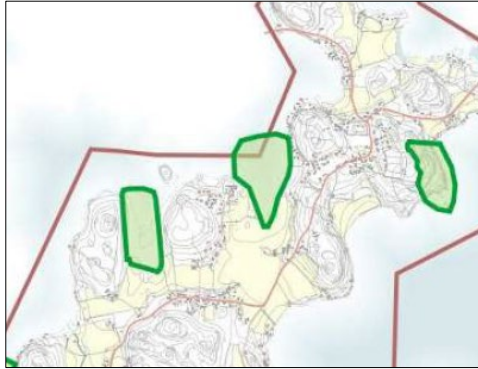


### 3.12 Luonnonympäristö ja pohjavesi

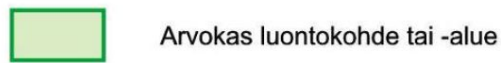
#### 3.121 Aiemmat selvitykset

##### Osayleiskaavan selvitykset

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



Luontoselvitysten alueet ja kohteet



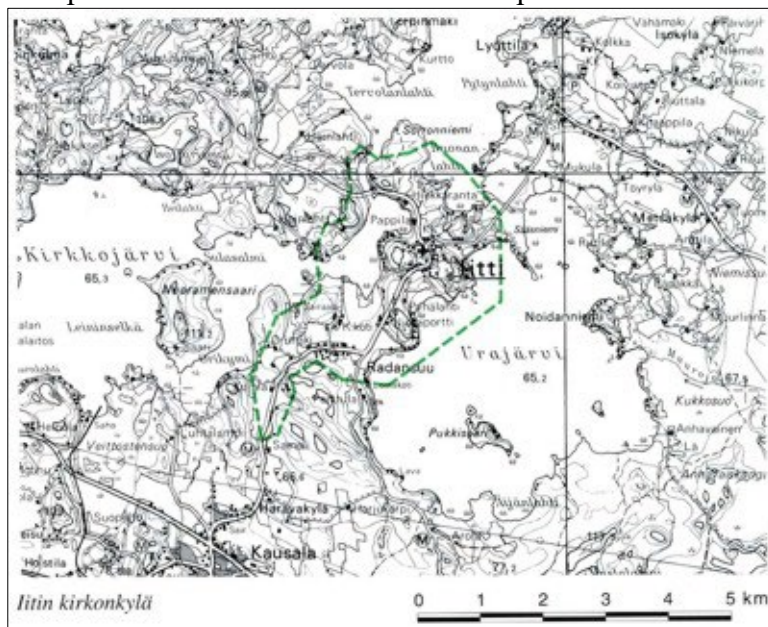
##### Voimassa olevan asemakaavan selvitykset

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.*

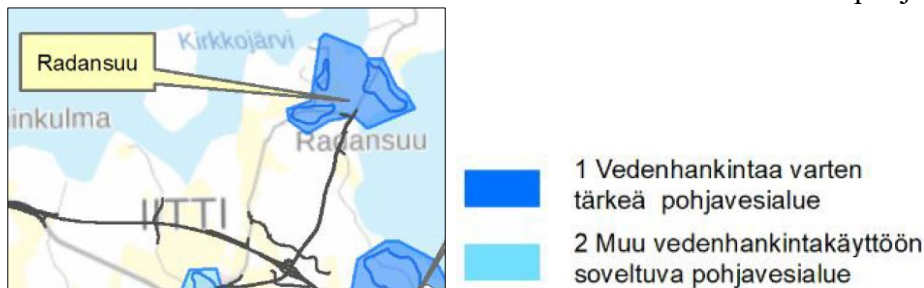




*Pohjanmäentien varressa varaudutaan kevyen liikenteen väylään alueella, jossa on runsas puusto.*

### 3.123 Pohjavesi

Koko kaava-alue on Radansuun vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.



Pohjavesialueen rajaus ilmenee myös kaavakartasta ja yleiskaavasta.

### 3.124 Lepakkoselvitys

Korttelin 17 rakennuspaikan 6 romahtaneen kellarin alueelle tehtiin lepakkotarkastus kesäkuussa 2024: Pohjanmäen-Radansuun asemakaava-alueen kellarin lepakkotarkastus 2024. Sitowise Oy 17.10.2024.

### Selvityksen tulokset

Rakennuksesta ei havaittu lainkaan lepakoiden ulosteita sisä- eikä ulkopuolelta. Sisätilat vaikuttivat kosteilta, joten ulosteet eivät säily niissä kovin pitkään. Muitakaan merkkejä ei ilmennyt. Havainnoista voidaan päätellä, että rakennus ei ole lepakoiden suosiossa päiväpiilona tai talvehetimitispaikkana.

### 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.



### Aiemmat selvitykset

Kaavoituksen pohjana olevat selvitykset:

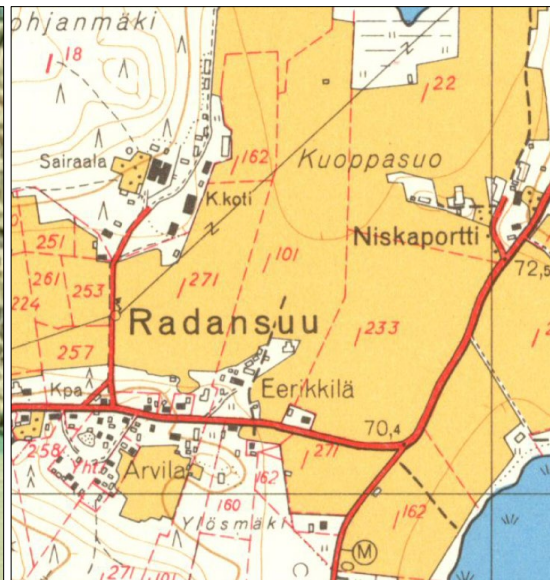
- Yleiskaavan selvitykset.
- Iitin Kirkonkylän- Kausalan osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys, Lahden ammattikorkeakoulu, 2009-2010.
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008, K-S ympäristökeskus, Sirpa Törrönen.
- Iitin Kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.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

### Alueen rakentumisen vaiheet

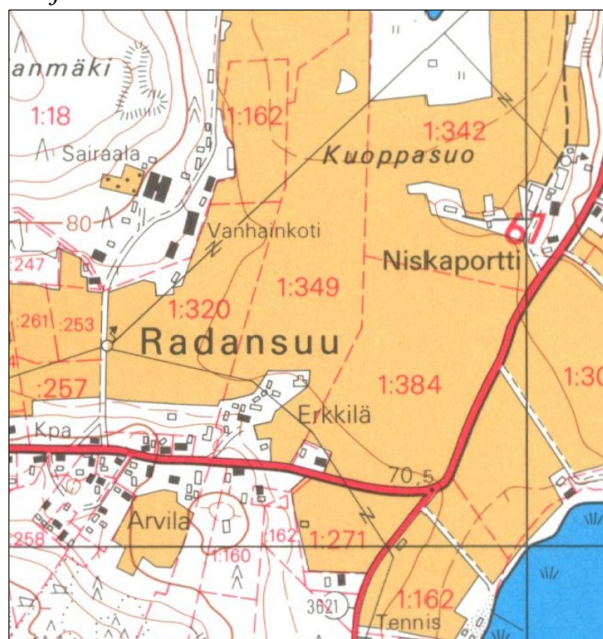
Vuoden 1932 pitäjänkarta ja myöhemmät peruskartat kuvaavat alueen rakentumisen vaiheita. Koilliskuja kulki pihapiirin läpi vielä 1980-luvulla. Pihapiirin kiertävä uusi Pohjanmäentie ilmenee vuoden 1998 peruskartasta. Ympäristön rakentuminen väljäksi omakotailojen alueeksi on käynnistynyt 1990-luvulla.



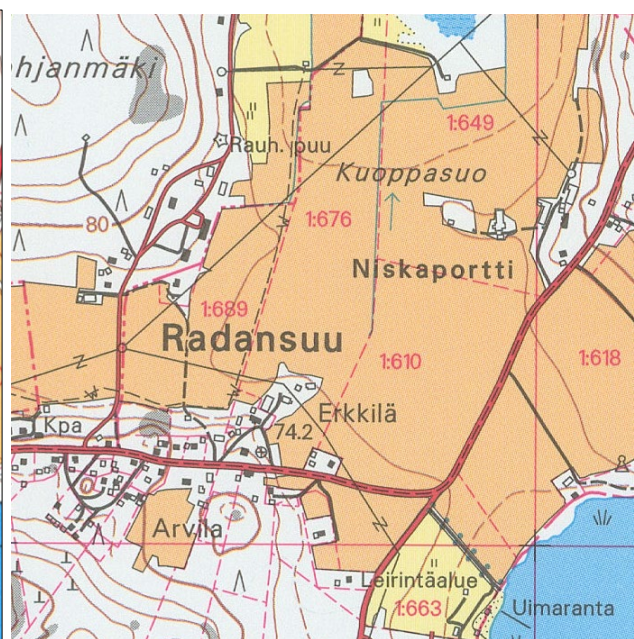
c Pitäjänkarta vuodelta 1932.



Peruskartta 1964.



Peruskartta 1980



Peruskartta 1998. Pohjanäentie rakennettu

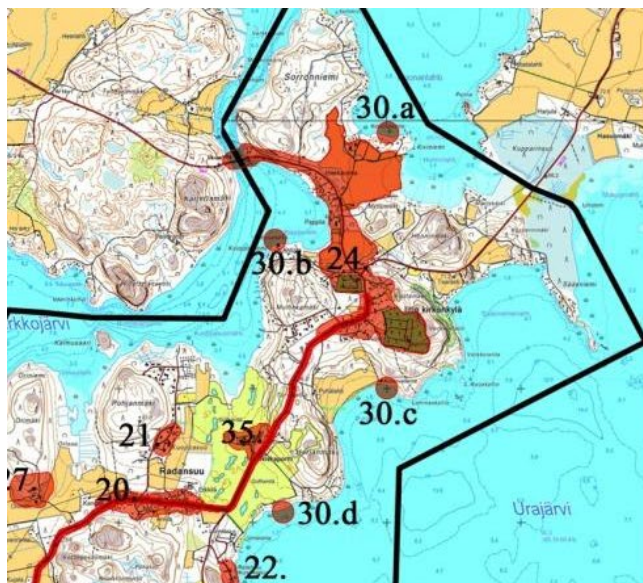




Ilmakuva vuodelta 1960. Kiinteistörajat 2023. Kuvasta ilmenee Pohjanmäentien kohdalta purettu sairaala, josta on jäänyt jäljelle korttelin 10 rakennuspaikan 4 kerrostalo.

### Iitin Kirkonkylän- Kausalan osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys

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



#### 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. Teilimäki
13. Holstila
14. Kansanmäki
15. Karjalauskylä
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) Pyhälahden 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 asuntokäytössä. Pihapiiriin on rakennettu autokatos/varasto*





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



*Entisen päiväkodin pihapiirissä on romahtanut kellari*

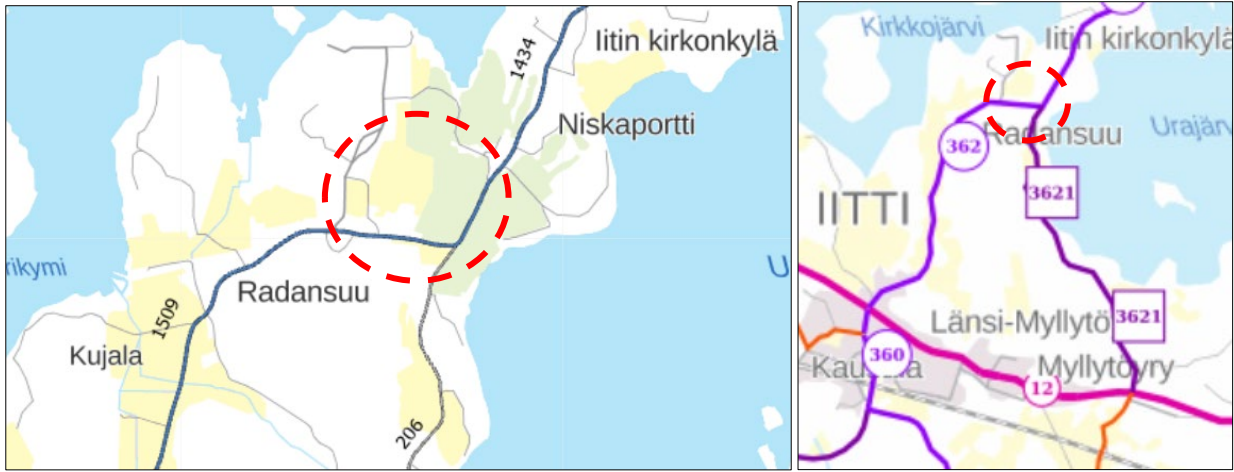
### 3.133 Muinaisjännökset

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 katualuetta. Tien historia ilmenee kohdan 3.132 vanhoista kartoista. Aluetta sivuava Pohjanmäentie on luonteeltaan vähäliikenteinen kokoojaluonteinen tie.





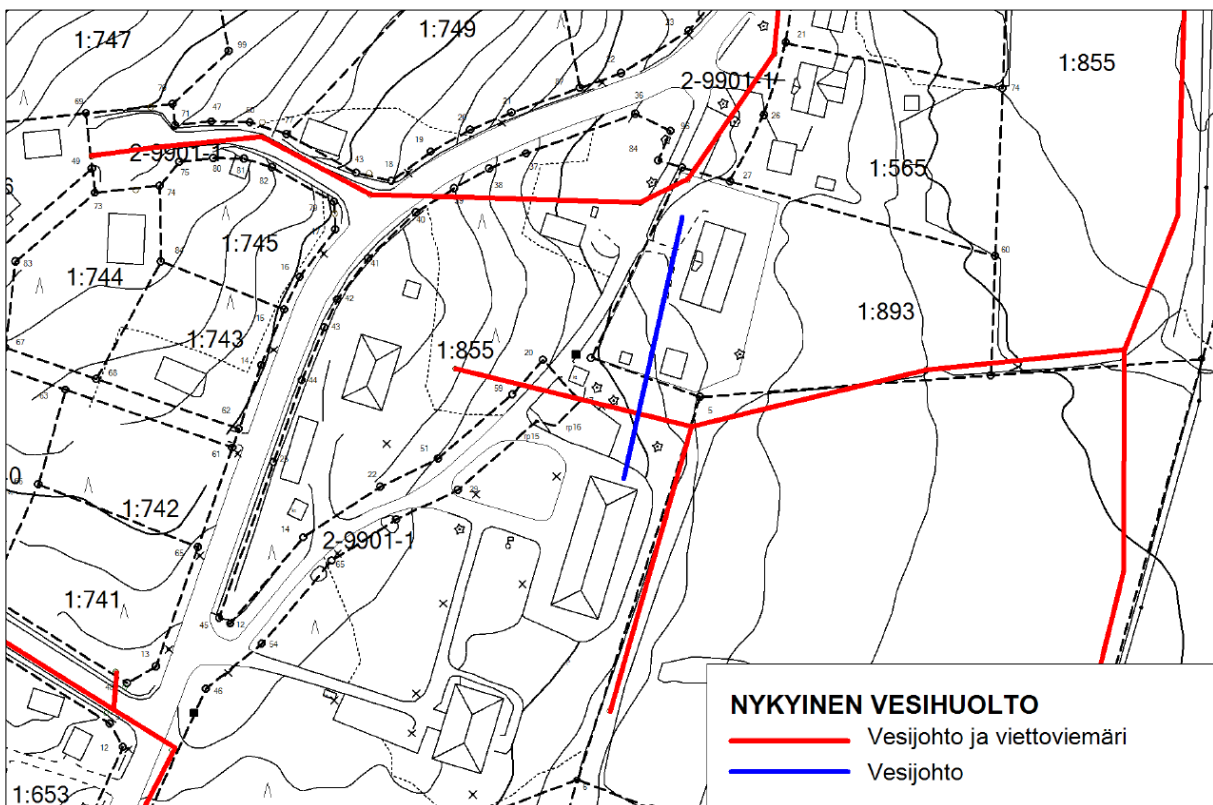
Urajärventien ja Iitintien liikennemäärät 2021

Kulmakunnan maantiet

Urajärventie on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT). Myös Iitintie on liikennealuetta (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.



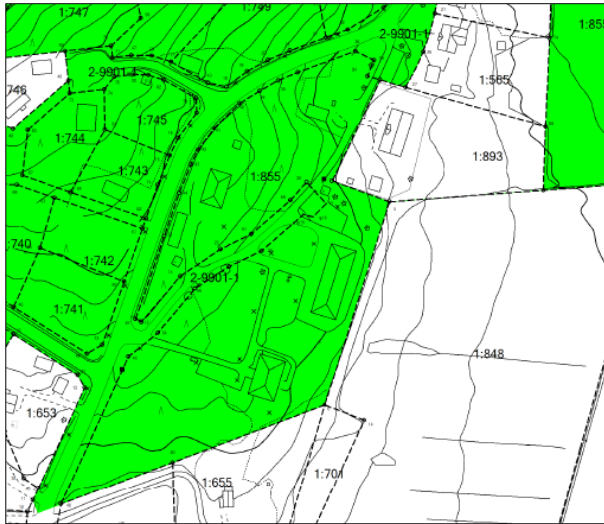
Nykyinen vedenjakelu ja viemäriverkko

### 3.136 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamutoksen korttelialueet eivät ole maanteiden melualuetta eikä alueisiin liity muitakaan ympäristöhäiriöitä.

### 3.14 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa (vihreä alue).

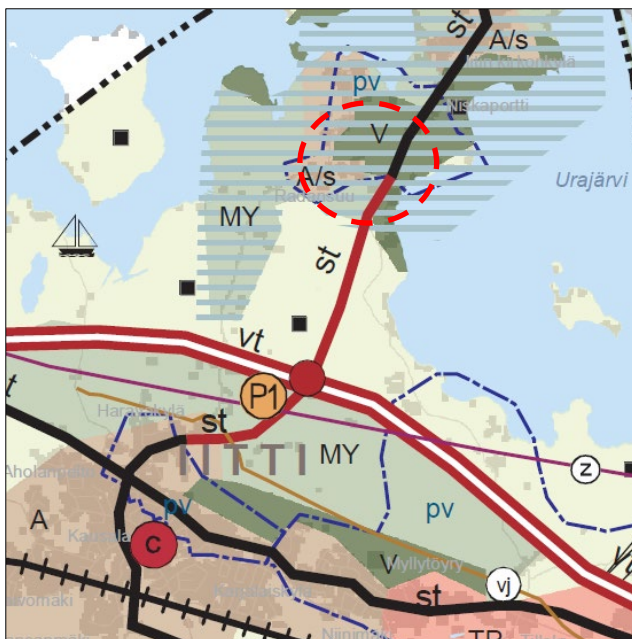


*Kunnan maanomistus*

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Maakuntakaava

Iitti 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 taajama-toimintojen alueeksi (ruskea A/s).

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

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

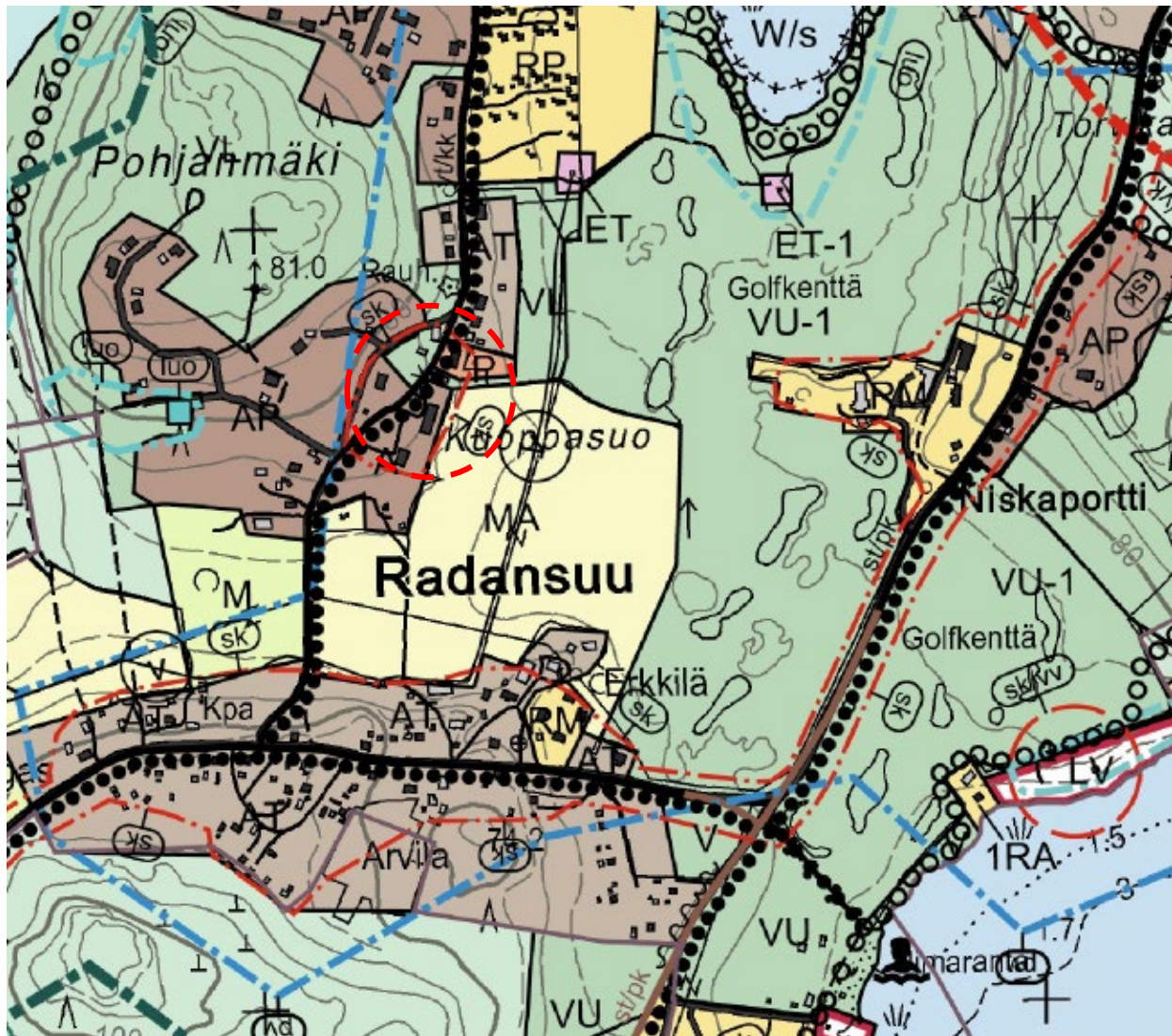
Urajärventie on seututie (st). Pääosa alueesta on pohjavesialuetta (pv)



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.

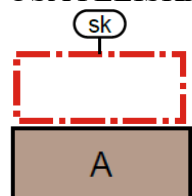


Voimassa oleva osayleiskaava on hyväksytty 25.1.2011. Kaavamuutosalueiden sijainti punaisella katkoviivalla.

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 varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti.
- Koilliskujan alue sekä Iitintien varsi: Arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue (punainen pistekatkoviivarajaus, sk).

#### OSAYLEISKAAVAN MERKINTÖJEN SELITYYSIÄ



ARVOKAS RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN ALUE.

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

ASUNTOALUE.



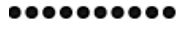
AT
P
V
VU-1

KYLÄALUE TAI KYLÄMÄISEN ASUTUKSEN ALUE.

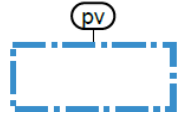
PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

VIHKISTYSALUE.

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE,  
JOLLA ON GOLFKENTTÄ.



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.



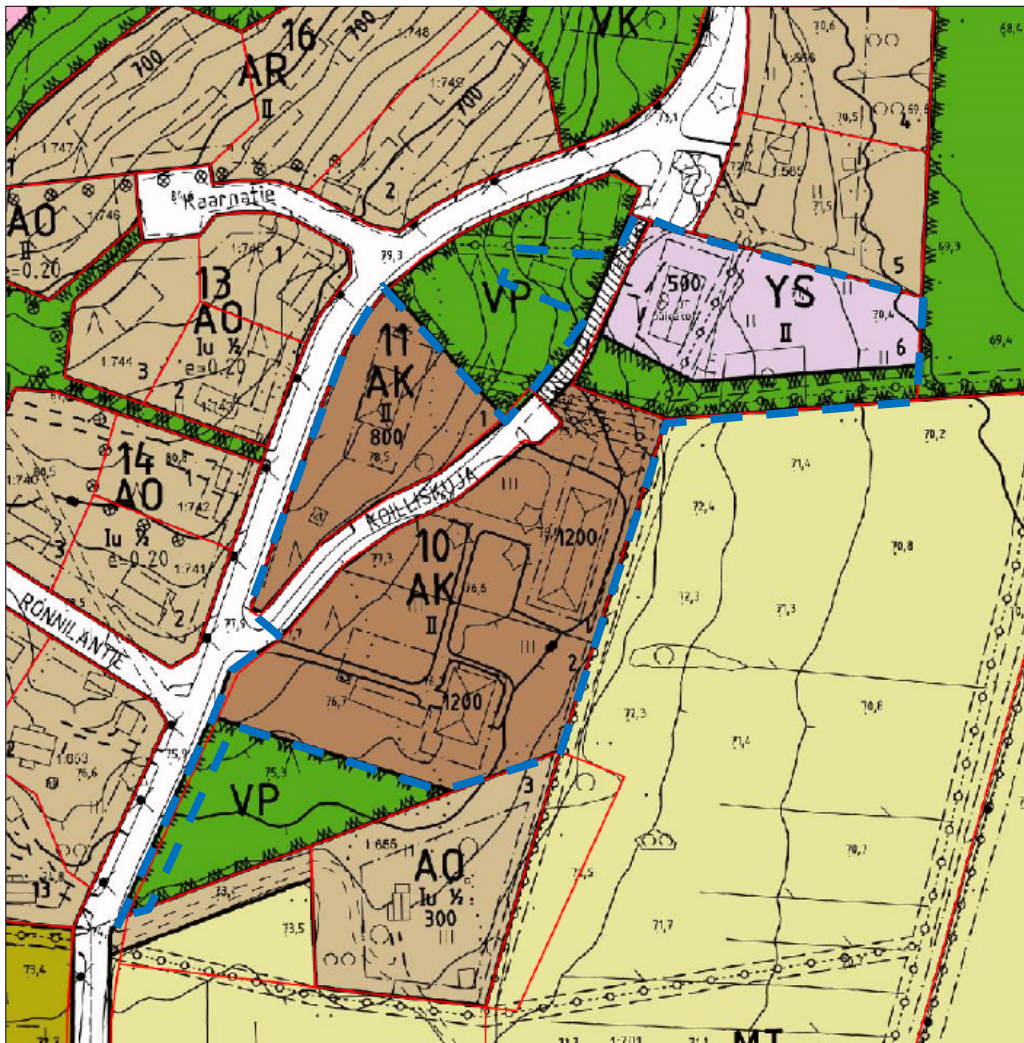
TÄRKEÄ TAI VEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

Aluetta koskevat kaavamääräykset on kuvattu kohdassa "Koko kaava-alueita koskevia yleismääräyksiä".

### 3.23 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee yleisten rakennusten aluetta (YS), kerrostaloaluetta (AK), virkistysaluetta (VP, VL) ja katualuetta.

Kaava on hyväksytty valtuustossa 28.5.2007.



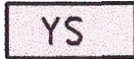
Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueet rajattu sinisellä katkoviivalla

Asemakaavamerkitöjä:



#### 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.

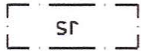


#### Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueella olevien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Uudisrakentamisen tulee soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan.



#### Puisto.



#### 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.

### 3.24 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan v. 2011.

### 3.25 Pohjakartta

Kunta ylläpitää pohjakarttaa. Kartta on hyväksytty kaavan pohjakartaksi 20.5.2024.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

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 pihapiiriin 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.

### **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 valmisteluvaiheen 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 romahtaneen maakellarin alueella tehtiin lepakkotarkastus (kohta 3.124).

Kaavan laatijan 7.3.2024 päivätty vastine lausuntoihin ja muistutukseen on kaavaselostuksen liitteenä 3. Vastineessa kohdassa 1.1 esitettyä maakellarin lepakkoselvityksen tekemistä koskevaa kaavamääräystä ei lisätty kaavaan.

## **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

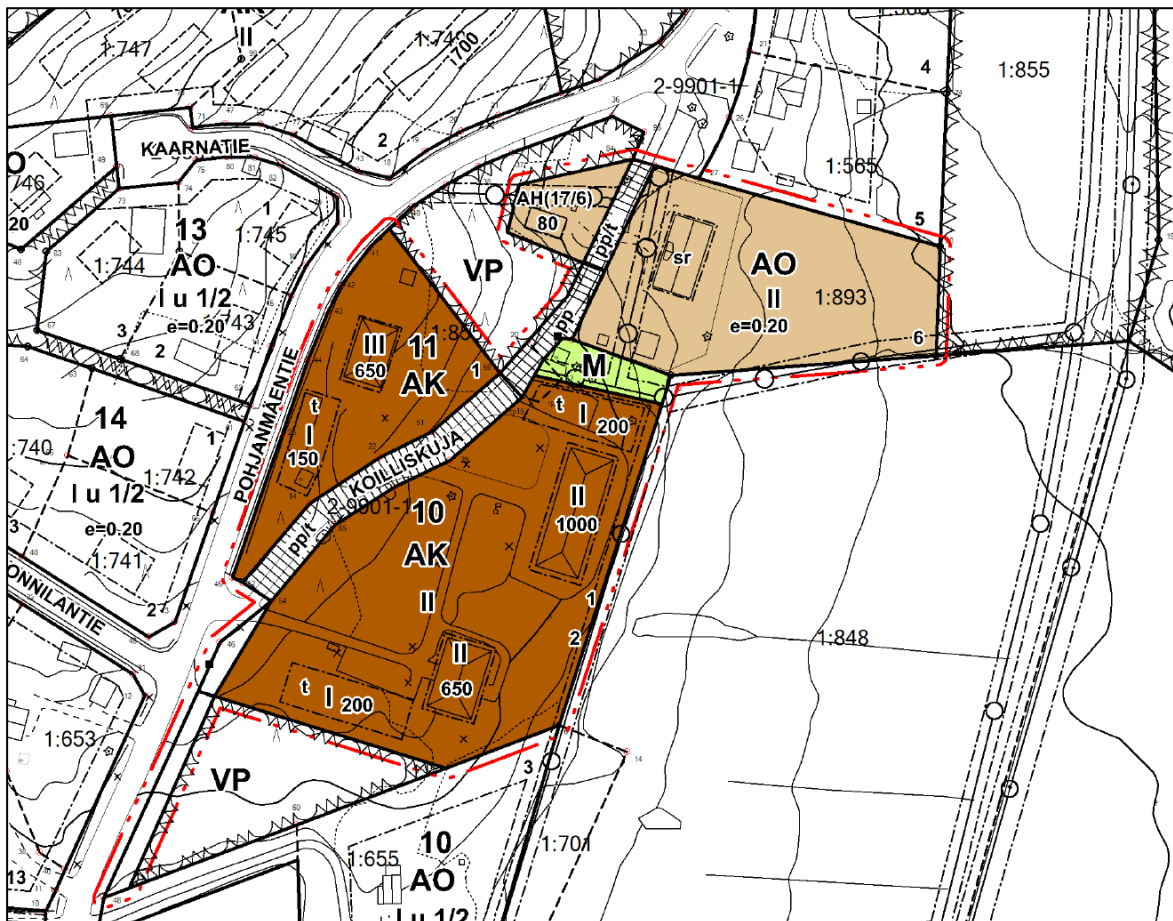
Yleiskaava osoittaa alueen kehittämisen keskeiset tavoitteet (kohta 3.22).

#### 4.43 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

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

#### 4.44 Tutkitut vaihtoehdot

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).

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.11 Mitoitus

Kerrostaloalueen (AK/s) mitoitus on pääpiirteissään nykytilanteen ja voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Asuinrakennusten rakennusalojen rakennusoikeus on pääpiirteissään olemassa olevan tilanteen mukainen. Lisärakennusoikeus kohdistuu talousrakennusten (t) rakennusaloihin.

Entisen päiväkodin (AO/s) alueella rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Rakennusoikeus on pääpiirteissään nykytilanteen mukainen siten, että talousrakennuksia (t) varten on varattu yhteensä n. 50 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta pihapiiristä.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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.

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

### 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 rasitteena 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.
- 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 pääpiirteisissä nykytilanteen mukainen siten, että talousrakennuksia (t) varten on varattu yhteensä n. 50 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta pihapiiristä.

### 5.32 Liikenneratkaisu

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-avarauksen 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 toteuttavat 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.

#### 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-alueita on laajennettu myös VL-alueelle. Kysymyksessä on nykytilanteen mukainen piha-alue. Sulkeutuva VL-yhteys on korvattu viereisellä M-varauksella.

##### 5.424 Liikenteelliset vaikutukset

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 Iitintien välinen osuus.

Koilliskujan katuvarauksen poistamisen merkitystä on käsitelty erikseen kohdassa 5.44.

##### 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 ratkaisuilla.



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.
- 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.

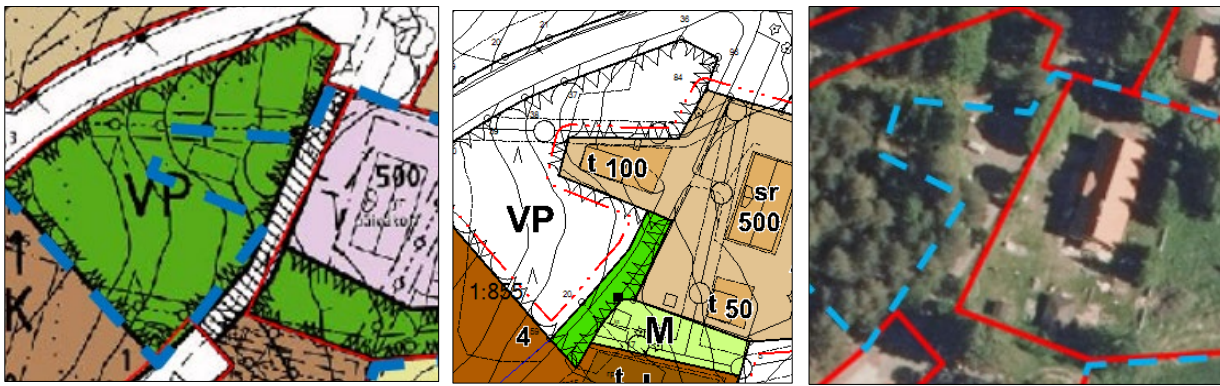
### 5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Kysymyksessä on rakennettu alue. Kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Nykytilanteen mukainen käyttötarkoitus, sekä nykytilanteen mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat sekä AK/s-alueita ja AO/s-alueita 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 pengerrytystä alueesta, joihin ei liity erityisiä luontoarvoja.

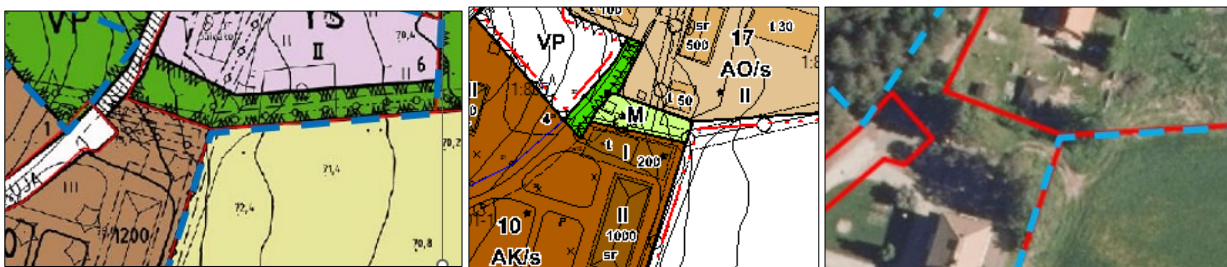
Romahtaneen kellarin alueella tehtiin lepakkotarkastus kesäkuussa 2024. Rakennuksesta ei havaittu lainkaan lepakoiden ulosteita sisä- eikä ulkopuolelta. Sisätilat vaikuttivat kosteilta, joten

ulosteet eivät säily niissä kovin pitkään. Muitakaan merkkejä ei ilmennyt. Havainnoista voidaan päätellä, että rakennus ei ole lepakoiden suosiossa päiväpiilona tai talvehtimispaikkana.



*Romahtaneen kellarin alueella VP-alue muutetaan AP/-alueeksi*

#### AK-alueesta M-alueeksi muutettava alue



*AK-alueesta M-alueeksi muutettava alue on avointa pihan reuna-alueita, 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 alue 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
- Kellarin lepakkotarkastus 2024



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Liite 1

Kunta	liitti	Täyttämispvm	12.5.2025
Kaavan nimi	Koilliskuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.6.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9684	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9684

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9684</b>	<b>100,00</b>	<b>3530</b>	<b>0,18</b>	<b>0,0000</b>	<b>-170</b>
<b>A yhteensä</b>	1,8412	93,5	3530	0,19	0,5982	330
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,3478	-500
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0336	1,7			-0,1771	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0514	2,6			-0,1155	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	0,0422	2,1			0,0422	
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>2800</b>	<b>3</b>	<b>2300</b>

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9684</b>	<b>100,00</b>	<b>3530</b>	<b>0,18</b>	<b>0,0000</b>	<b>-170</b>
<b>A yhteensä</b>	1,8412	93,5	3530	0,19	0,5982	330
AK	1,2904	70,1	2850	0,22	0,0474	-350
AO	0,5508	29,9	680	0,12	0,5508	680
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,3478	-500
YS					-0,3478	-500
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0336	1,7			-0,1771	
VP	0,0336	100,0			-0,0410	
VL					-0,1361	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0514	2,6			-0,1155	
Kadut	0,0514	100,0			-0,0751	
Kev.liik.kadut (jk/pp)					-0,0404	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	0,0422	2,1			0,0422	
M	0,0422	100,0			0,0422	
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>2800</b>	<b>3</b>	<b>2300</b>
Asemakaava	4	2800	3	2300



## KOILLISKUJA- URAJÄRVENTIE ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

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

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

**1 LAUSUNNOT****1.1 Hämeen ELY-keskus****Kaavallinen tilanne**

## Lausunto

## Maakuntakaava

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

## Yleiskaava

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

## Asemakaava

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

## Vastine

- Kaavaselostusta täydennetään lausunnossa esitetyillä kaavallisilla tiedoilla.

**Liikenne**

## Lausunto

## Urajärventien / Iitintien alue

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

## Koilliskujan alue

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

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

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

#### Vastine

##### Urajärventien / Iitintien alue

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

##### Koilliskujan alue

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

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

### Luonto

#### Lausunto

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

#### Vastine

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

- AO/s- ja M-alueeksi muuttuvat VL- ja VP-alueet ovat avointa tai vähäpuustoista piha-alueita, niin kuin kaavaselostuksen kohdan 6 ilmakuvausta voi todeta. Kaavaselostuksen luonnonolojen kuvausta täydennetään näiltä osin.
- M-alueeksi osoitetulla vähäisellä aluevarauksella turvataan kulkuyhteys voimassa oleva asemakaavan maatalousalueelle (MT). Voimassa olevan kaavan VL-alue on entisen päiväkodin aidattua piha-alueita, jota ei ole käytetty virkistysalueena eikä siihen ole nähtävissä tarvetta. Lisäksi M-varaus helpottaa alueella sijaitsevien vesi- ja viemäriinjan ylläpitoa (kaavaselostuksen kohta 3.135). M-varauksen tarkoittamaan kulkuyhteyden varautuminen on perusteltu. 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 tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta."
- Kaavakartalla esitettävien pv-merkintöjen lukumäärää lisätään havainnollisuuden parantamiseksi.
- Pohjavesialueen kaavamääräystä korjataan lausunnossa esiteyllä tavalla.

## **Urajärventien - Iitintien risteysalueen kuvaus**

### Lausunto

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



## Vastine

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

## Vastineiden mukainen päätösehdotus 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 Iitin kirkonkylän kanssa toisiinsa liittyvän, laajan kokonaisuuden.

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

Vastine

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

### **Päätösehdotus**

AK/s-alueen kaavamääräys muutetaan seuraavan sisältöiseksi:

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

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

AO/s-alueen kaavamääräys muutetaan seuraavan sisältöiseksi:

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

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

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

### **1.3 Päijät-Hämeen liitto**

Lausunto

- Ei lausuttavaa

## 2 MIELIPITEET

### 2.1 Mielipide 1

#### Mielipide

- 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.
- Käsitykseni 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) rasisena 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 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 vastuumuseolla, jonka tehtävänä on vaalia kulttuuriympäristön arvoja, ei ole ollut huomautettavaa kaavaratkaisusta.

### Koilliskujan kulkuyhteyden tarve

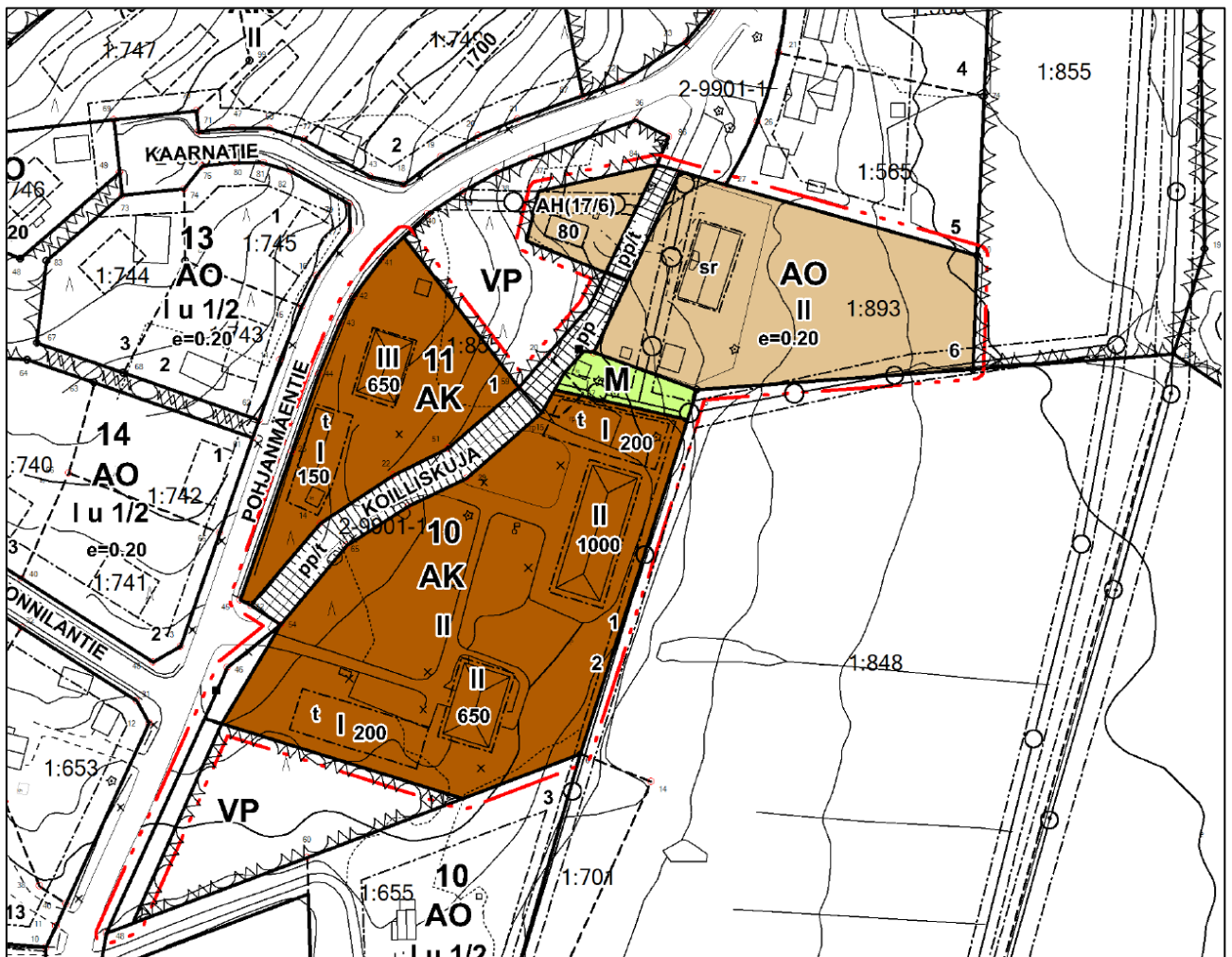
Koilliskuja on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta ja sen jatkeena on jalankulun katuvaraus.



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 (Ronnilantiestä) etelään. Erillisen kevyen liikenteen väylän mahdollistamiseksi Pohjanmäentietä levennetään käsillä olevalla kaavamuutoksella Ronnilantiestä etelään suuntaan n. 100 m:n osuudella.

Kaavaselistuksen 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.

Kaavaselistuksesta on tarpeen poistetaan virheellinen teksti, jonka mukaan korttelin 10 rakennuspaikan 4 asuinrakennus olisi saneerattu vuokrakäyttöön (kaavaselistuksen kohta 3.132).

### **Päätösehdotus**

Kaavaselistusta 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.