

Pohjanmäen-Radansuun asemakaavan muutos Koilliskujan alueella, hyväksymisvaihe

Kunnanhallitus 18.12.2023 § 276

Valmistelija

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

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 28.03.2022 § 59 käynnistää Pohjanmäen–Radansuun asemakaavan muutoksen Koilliskujan alueella ja litintien-Urajärventien risteysalueella. Lisäksi kunnanhallitus päätti, että kaavamuutosalueeseen voidaan sisällyttää myös kortteli 16, sekä alueisiin läheisesti liittyvää Pohjanmäentien aluetta mahdollista kevyen liikenteen aluevarausta varten.

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut selvittää mm. entisen päiväkotikiinteistön nykyisen käyttötarkoituksen mukaiset kaavaratkaisut sekä voidaanko Koilliskujan katualuevarausta ja sen jatkona oleva jalankulkukatu poistaa ja muuttaa korttelialueeksi (AK) ja osin puistoalueeksi. Urajärventie ja sen jatkeena olevan litintien osuuden osalta tavoitteena on ollut tarkentaa hieman tielinjausta ja muuttaa kaavamääräykset tien tulevan toiminnallisen luokan edellyttämiksi. Kaavamuutos on tarpeen, jotta parhaillaan tarkastettavana oleva tiesuunnitelma (VT 12 Uusikylä-Tillola) voi läpäistä hyväksymismenettelyn.

Kaavamuutosta koskevat, 28.4.2023 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin yleisesti nähtävillä 22.6. – 21.7.2023. Nähtävänäoloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä oli oikeus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmien riittävydestä ja kaavoituksen tavoitteista sekä kaavaluonnoksista. Mielipiteen luonnoksesta jätti kirjallisesti Koilliskuja 2:n asukas/osakkeen omistaja ja lisäksi mielipiteitä on jätetty suullisesti.

Osallisilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus ja Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Kaavan laatija DI Pertti Hartikainen/Karttaako Oy on antanut 5.9.2023 päivätyyn vastineeseen kirjalliseen mielipiteeseen ja lausuntoihin. Kaavan laatijan vastine jaetaan esityslistan liitteenä.

Vastineeseen perustuen kaavan laatija on laatinut kaavaehdotukseen sisältyvän 5.9.2023 päivätyyn kaavakartan määräyksineen.

Kaavaratkaisuista on neuvoteltu vielä sen jälkeen joidenkin osallisten kanssa, mutta neuvottelujen perusteella ei olla päädytty muuttamaan 5.9.2023 päivättyä kaavaehdotusta.

Kaavaehdotus (kaavakartta määräyksineen ja kaavaselostus) sekä OAS jaetaan esityslistan oheismateriaalina. Kaavaselostus päivittyy vielä tämän kokouksen käsittelyllä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. hyväksyä 28.4.2023 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).
2. antaa kaavan laatijan vastineen 5.9.2023 mukaisen vastineen mielipiteestä ja lausunnoista
3. että 5.9.2023 päivätty kaavaehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kirjaston liitti-pisteeseen ja kunnan verkkosivuille. Kaavaselostukseen tehdään tämän kokouksen käsittelyn mukaiset päivitykset ennen nähtäville asettamista. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.
4. että kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen tiedotetaan seuraavasti:
 - kuulutus kunnan verkkosivuilla ja litinseudussa
 - ilmoitus kirjeitse toisella paikkakunnalla asuville maanomistajille ja tiedossa oleville maanhaltijoille.
5. että ehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta (MRA 28 §).

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin, että Janne Aalto saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Kunnanhallitus 20.05.2024 § 141

Valmistelija

Tekninen johtaja: Harri Hoffrén, puh. 040 485 4037, harri.hoffren@iitti.fi

Kaavanmuutosehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 16.1. - 15.2.2024 ja siitä pyydettiin lausunnot osallisilta viranomaisilta 15.2.2024 mennessä.

Ehdotuksesta lausuntonsa antoivat Hämeen ELY-keskus ja Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo.

Hämeen ELY-keskuksella ei ollut liikenteen osalta huomautettavaa. Lausunnossa todetaan, että pohjavesialueen merkintä on selkeämpi, mutta selkeyden vuoksi määräyksen vieressä olevaa symbolia voisi vielä muokata niin, että siinäkin pv-merkintä olisi rajan ulkopuolella.

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.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, ettei kaavahankkeen toteuttamiselle ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavaehdotuksessa on huomioitu museon luonnosvaiheen lausunnossaan esiin nostamat seikat, mutta myös kaavaselostus tulisi päivittää näiltä osin. Museolla ei ollut kaavahankkeeseen muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Muistutuksia jätettiin yksi. Muistutuksen jätti kirjallisesti Koilliskuja 2:n osakkeen omistaja ja asukas/osakkeen omistaja. Muistutuksessa vastustetaan katuvarauksen ja jalankulkukadun poistamista Koilliskujan kolmen kerrostalon alueelta ja muuttamista yksityisalueeksi.

Lausunnot ja muistutukset jaetaan kokouksessa esityslistan oheismateriaalina.

Kaavan laatijalta, DI Pertti Hartikaiselta/Karttaako Oy on pyydetty vastine lausuntoihin ja muistutuksiin. 7.3.2024 päivätty vastine jaetaan esityslistan liitteenä.

Valtatie 12 Uusikylä-Tillola -tiesuunnitelman hyväksymismenettely edellyttää kaavamuutoksen pikaista eteenpäin viemistä litintien-Urajärventien risteysalueen osalta. Koilliskujan alueen osalta selvittelyt ovat vielä kesken, joten siltä osin kaavanmuutosta ei voida vielä viedä hyväksymiskäsittelyyn.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan 14.5.2024 päivätty kaavakartta (sis. kaavamerkinnät ja -määräykset), johon on rajattu hyväksyttäväksi esitettävä kaavanmuutosalue sekä täsmennetty pohjavesialueen merkintää.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus

1. Päättää, että tässä vaiheessa hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle jätetään Koilliskujan alue ja sen osalta asian käsittelyä jatketaan, kun tarvittavat selvitykset on saatu.

2. Yhtyy kaavan laatijaan vastineeseen 7.3.2024 siltä osin, että pohjavesialueen merkintätekniinen täsmennys tehdään kaavan merkintöjen selitykseen. Kunnanhallitus merkitsee muilta osin kaavan laatijan vastineen tiedoksi tässä vaiheessa ja toimittaa vastineen tiedoksi muistutuksen jättäneille.

3. Esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy Pohjanmäen-Radansuun asemakaavan muutoksen litintien-Urajärventien risteysalueen osalta 5.9.2023 päivätyn, 7.3.2024 täydennetyt ja 14.5.2024 päivitetyn kaavaehdotuksen (kaavakartta määräyksineen, kaavaselostus) mukaisena pohjavesialueen merkintätekniisellä täsmennyksellä kaavan laatijan vastineen mukaisesti. Perustelut selostusosassa ja kaavaselostuksessa mainitusti. Hyväksyttävä alue on rajattu 14.5.2024 päivättyyn kaavakarttaan.

4. Kaavamuutoksen hyväksymisestä tiedotetaan MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavamuutoksen voimaantulosta kuulutetaan MRA 93.2 §:n mukaisesti.

Voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman, ellei tarvittaessa valitusajan jälkeen käytetä MRL 201 §:n mukaista määräystä, jolloin kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen. Voimaan tullut kaavamuutos lähetetään tiedoksi MRA 95.2 §:n mukaisesti pykälässä mainituille viranomaisille.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanvaltuusto 28.05.2024 § 58

Esittelijä kunnanhallitus

Päätösehdotus 1. Kunnanvaltuusto hyväksyy Pohjanmäen-Radansuun asemakaavan muutoksen litintien-Urajärventien risteysalueen osalta 5.9.2023 päivätyn, 7.3.2024 täydennetyn ja 14.5.2024 päivitetyn kaavaehdotuksen (kaavakartta määräyksineen, kaavaselostus) mukaisena pohjavesialueen merkintäteknisellä täsmennyksellä kaavan laatijan vastineen mukaisesti. Perustelut selostusosassa ja kaavaselostuksessa mainitusti. Hyväksyttävä alue on rajattu 14.5.2024 päivättyyn kaavakarttaan.

2. Kaavamuutoksen hyväksymisestä tiedotetaan MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavamuutoksen voimaantulosta kuulutetaan MRA 93.2 §:n mukaisesti. Voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman, ellei tarvittaessa valitusajan jälkeen käytetä MRL 201 §:n mukaista määräystä, jolloin kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen. Voimaan tullut kaavamuutos lähetetään tiedoksi MRA 95.2 §:n mukaisesti pykälässä mainituille viranomaisille.

Päätös Kunnanvaltuusto hyväksyi kunnanhallituksen ehdotuksen.

Kunnanhallitus 19.05.2025 § 95
273/10.02.03/2023

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

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 20.5.2024, että kaavan hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle jätetään Koilliskujan alue ja sen osalta asian käsittelyä jatketaan, kun tarvittavat selvitykset on saatu. Koilliskujan alueeseen liittyvä lepakkoselvitys on valmistunut 17.10.2024. Selvityksen perusteella on varmistunut, että maakellarissa ei ole lepakoita. Rakennuksesta ei havaittu lainkaan lepakoiden ulosteita sisä- eikä ulkopuolelta. Muitakaan merkkejä ei ilmennyt. Havainnoista voidaan päätellä, että rakennus ei ole lepakoiden suosiossa päiväpiilonä tai talvehtimispaikkana.

Tekninen johtaja on 5.3.2025 hyväksynyt Koilliskujan alueella olevan määräalan, jossa em. maakellari sijaitsee, myymisen ja siihen liittyvän esisopimuksen. Esisopimuksen yhtenä ehtona on, että vireillä oleva Pohjanmäen-Radansuun asemakaavan muutos Koilliskujan alueella on kaupan kohteen osalta saanut lainvoiman kaavaehdotuksen 5.9.2023 mukaisena. Kaupan ehtojen mukaan ostaja vastaa maakellarin puuosien purkamisesta.

Koilliskujan alueen kaavamuutos voidaan nyt viedä hyväksymiskäsittelyyn.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan lepakkoselvitys 17.10.2024, 14.5.2025 päivitetty kaavakartta (sis. kaavamerkinnot ja -määräykset), johon on rajattu hyväksyttäväksi esitettävä Koilliskujan alue sekä 14.5.2025 päivitetty kaavaselostus.

Päivitettyssä kaavaehdotuksessa AO/s:ää koskeva määräys ”*Ennen maakellarin purkua tulee selvittää lepakoiden mahdollinen esiintyminen siinä*” on poistettu tarpeettomana valmistuneen lepakkoselvityksen perusteella. Kaavan laatijan vastineen (muistutuksen käsittely, kaavan laatijan vastineen vaihtoehto 1) mukaisesti pysytään nähtävillä olleessa ratkaisussa, jonka mukaan Koilliskujan katualue ja sen jatkona ollut jalankulun väylän varaus poistuu. Vastineen mukaisesti perusteluina ovat mm. nämä: Julkisen ajoyhteyden tarve on poistunut sen seurauksena, että vanha tie on korvattu uudella yhteydellä (Pohjanmäentie). Koilliskujan katuvaraus on tosiasialliselta käytöltään piha-alueita, joka palvelee rakennuspaikkojen 1 ja 4 kulkuyhteydenä. 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.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus

1. Yhtyy kaavan laatijaan vastineeseen 7.3.2024 Koilliskujan aluetta koskevilta osin siten, että jätetyn muistutuksen johdosta kaavaehdotukseen (karttaan) ei tehdä muutosta. Tämä kunnanhallituksen päätös lähetetään tiedoksi muistutuksen jättäneille.

2. Esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy Pohjanmäen-Radansuun asemakaavan muutoksen Koilliskujan alueen osalta 5.9.2023 päivätyn, 7.3.2024 täydennetyt ja 14.5.2025 päivitetyn kaavaehdotuksen (kaavakartta määräyksineen, kaavaselostus) mukaisena. Perustelut selostusosassa ja kaavaselostuksessa mainitusti. Hyväksyttävä alue on rajattu 14.5.2025 päivättyyn kaavakarttaan.

3. Kaavamuutoksen hyväksymisestä tiedotetaan MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavamuutoksen voimaantulosta kuulutetaan MRA 93.2 §:n mukaisesti. Voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman, ellei tarvittaessa valitusajan jälkeen käytetä AKL (ent. MRL) 201 §:n mukaista määräystä, jolloin kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen. Voimaan tullut kaavamuutos lähetetään tiedoksi MRA 95.2 §:n mukaisesti pykälässä mainituille viranomaisille.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti