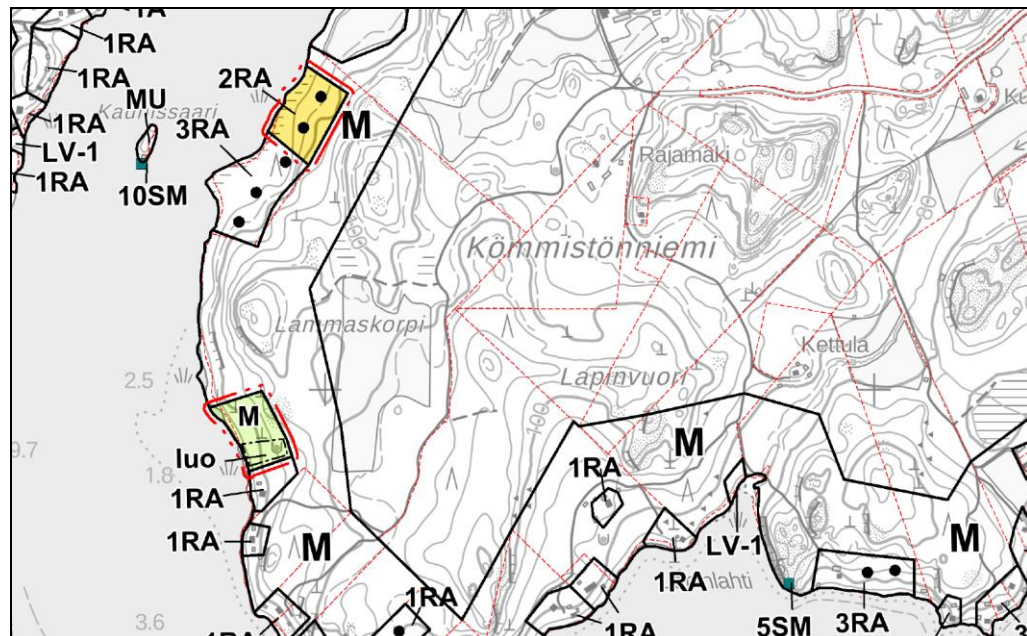


IITTI

KYMIJOEN KONNIVEDEN VESISTÖALUEEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kiinteistö: Lammaskorpi 142-422-22-94

KAAVASELOSTUS



Helsinki 13.3.2026

Karttaako

c/o Pertti Hartikainen
Ylipalontie 16a,
00670 Helsinki
0400-425390

Vireille tulo: KH:n päätös 15.09.2025 § 187

Luonnos nähtävänä 8.1. – 6.2.2026

Ehdotus nähtävänä (MRA 19 §)

Hyväksytty valtuustossa

Lainvoimainen

Voimaantulo

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaavan laatija	2
1.2	Kaava-alue	2
2	TIIVISTELMÄ	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.11	Maaperä	3
3.12	Luonnonympäristö	3
3.13	Kulttuuriympäristö	8
3.14	Arkeologinen kulttuuriperintö	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.21	Maakuntakaava	9
3.22	Yleiskaava	10
3.23	Ranta-asemakaava	11
3.24	Rakennusjärjestys	11
3.25	Pohjakartta	12
4	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.21	Osalliset	12
4.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3	Yleiskaavan muutoksen tavoitteet	13
5	YLEISKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan keskeinen sisältö	14
5.2	Aluevaraukset	14
5.3	Vesi- ja jätehuolto	16
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	16
6.1	Suhde maakuntakaavaan	16
6.2	Suhde voimassa olevan yleiskaavan tavoitteisiin	17
6.3	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	17
6.4	Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan	17
6.5	Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan	18
6.6	Liikennejärjestelyt ja sähköistys	19
6.7	Taloudelliset vaikutukset ja hiilijalanjälki	19
6.8	Arkeologinen kulttuuriperintö	19

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan laatija

KARTTAAKO OY/ DI Pertti Hartikainen
c/o Pertti Hartikainen, Ylipalontie 16a, 00670 Helsinki
puh. 0400-425390
sähköp. phartikainen@kolumbus.fi

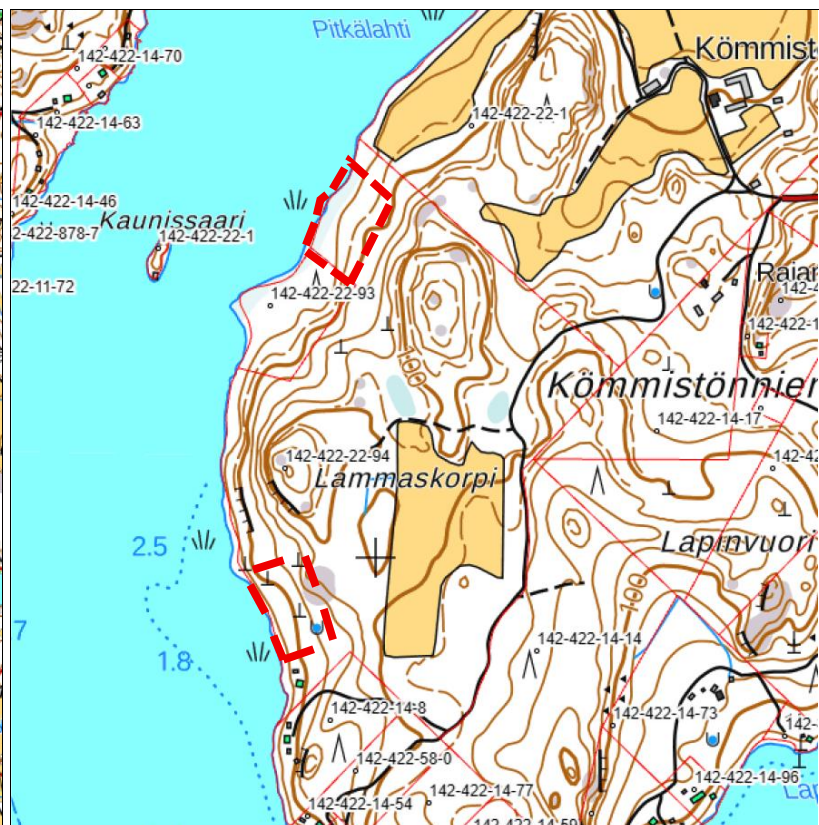
1.2 Kaava-alue

Yleiskaavan muutosalue (n. 2,48 ha) sijaitsee Vuolenkosken alapuolisella Kymijoen ranta-alueella Kymenkäängien tuntumassa.

Yleiskaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä Lammaskorpi 142-422-22-94.



Kuva 1.1 Sijainti (punainen katkoviiva)



Kuva 1.2 Sijainti peruskartalla 2025 (punainen katkoviiva)

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella siirretään kaksi yleiskaavan mukaista uutta rakentamatonta rakennuspaikkaa olemassa olevan rakennuspaikan vierestä yleiskaavassa osoitettujen kolmen uuden rakentamattoman rakennuspaikan viereen.

Siirron keskeisenä perusteena ovat toiseen siirrettävään rakennuspaikkaan liittyvät luontoarvot (lähteisyys ja norot), rakennuspaikkojen edustan vesialueen mataluus sekä toisen rakennuspaikan osittainen kivisyys/louhikkoisuus.

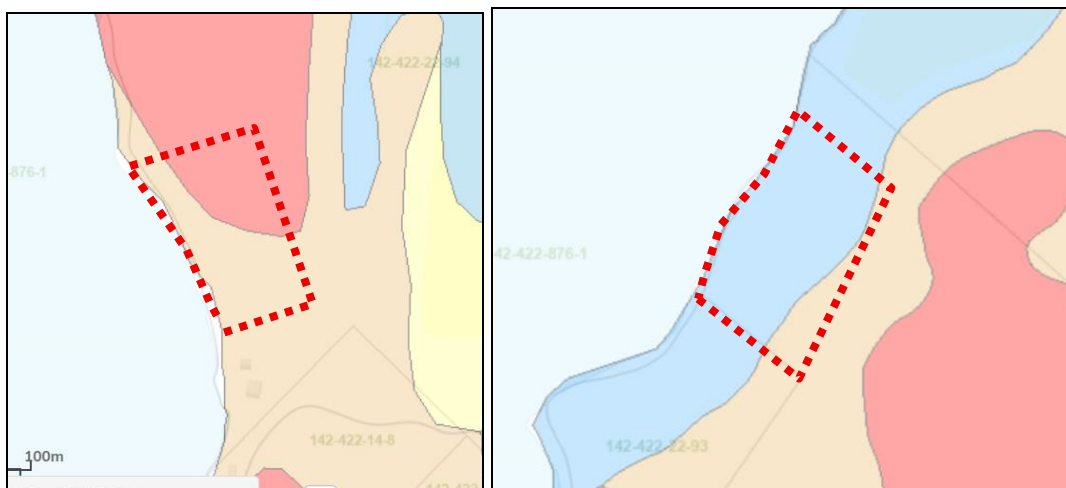
Rakennuspaikkojen siirto on sopusoinnussa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Rakennuspaikkojen siirrolla ei kavenneta yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta ja siirto täyttää muiltakin osin AKL 73 §:n rantojen loma-asutusta koskevat erityiset vaatimukset

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Maaperä

Geologisen tutkimuslaitoksen tietojen perusteella lähteen ympäristö on hiekkamoreenia ja sen pohjoispuolella osin kalliota (punertava). Siirron kohdealueella maaperä on tasaisella ranta-alueella savikkoa (sininen) ja nousevassa rinteessä hiekkamoreenia (ruskea).



Kuva 3.1 Maaperä (lähde geologinen tutkimuslaitos).

Maastohavaintojen perusteella lähteen ympäristössä ja sen alapuolella moreenirinteen pintakerroksessa on useita kymmeniä senttejä paksu hienojakoinen, pehmeä silttikerros.

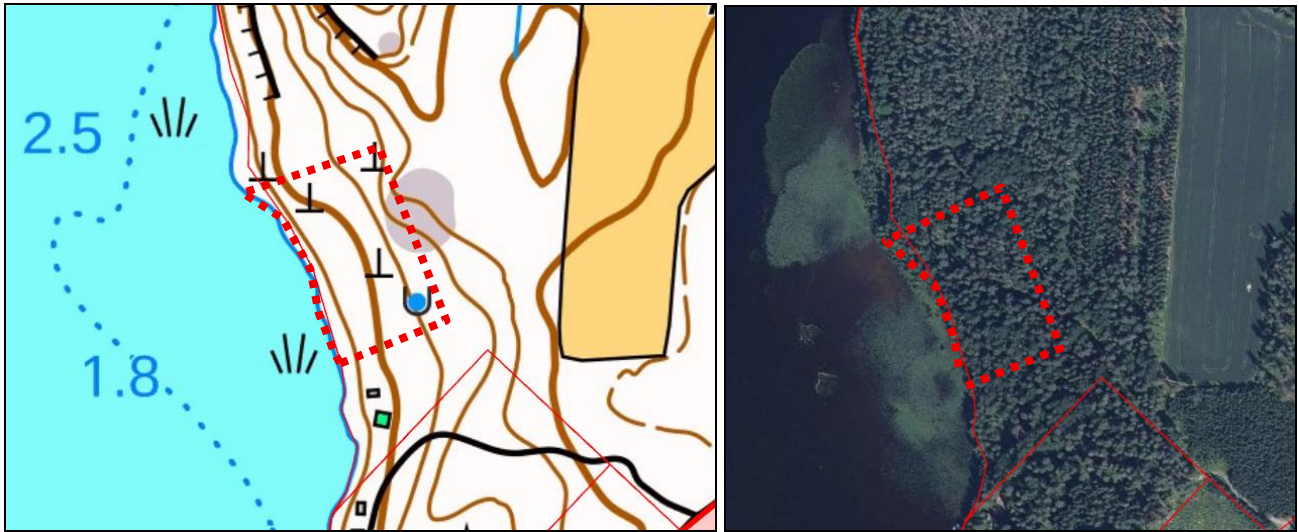
3.12 Luonnonympäristö

Voimassa oleva rantayleiskaava nojautuu yleiskaavoituksen yhteydessä laadittuun luonnonoloja koskevaan selvitykseen (Iitin Kymijoen – Konniveden rantayleiskaava-alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2003). Luontoselvityksessä on kuvattu kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat alueet.

Kaavamuuotosalueeseen ei selvityksessä kohdistu merkintöjä. Peruskartassa ilmenevää lähdettä tai sen ympäristöä ei selvityksessä ole kuvattu.

Kaavan laatija suoritti kaavamuuotosalueella maastokatselmuksen 27.10.2025. Seuraavassa esitetty kuvaus nojautuu kyseiseen katselmukseen.

Luonnonolot siirrettävien rakennuspaikkojen alueella



Kuva 3.2 Siirrettävien rakennuspaikkojen sijainti peruskartalla 2025 ja ilmakuvalla 2025

Lähteen ympäristö

Peruskartan osoittaman lähteen lähiympäristö on luonnonmukaista lähteistä aluetta 5-10 m:n säteellä lähteestä. Kyseisellä alueella pohjavesi ulottuu maan pintaan ja laskee useana luonnonmukaisena norona järveen n. 10-20 m leveällä vyöhykkeellä. Metsää on hoidettu varovaisiin hakkuihin perustuva talousmetsänä.



Kuva 3.3 Lähteeseen on asennettu betonirengas, josta johtaa maanpäällinen vesijohto viereiselle rakennetulle rakennuspaikalle. Lähteen lähiympäristö on lähteistä aluetta 5-10 m:n etäisyydelle ulottuvalla alueella, josta vesi laskee useana norona järveen.



Kuva 3.4 Läheiseltä alueelta laskee useita noroja, jotka ovat syövyttäneet uria hienojakoiseen maaperään.



Kuva 3.5 Rannan edustan vesialue on matala ja ruovikkoinen.

Lähteinen alue ja siitä laskevien norojen ympäristö täyttävät vesilain ja metsälain tarkoittamat vaalittavan ympäristön tunnusmerkit.

Vesilain mukaan luonnontilaisen lähteen ja noron luonnontilan vaarantaminen on kielletty (vesilain 2 luvun 11 §).

Metsälain 10 §:n mukaan metsiä tulee hoitaa ja käyttää siten, että turvataan yleiset edellytykset metsien biologisen monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilymiselle. Näiden kohteiden ominaispiirteitä ovat mm.: lähteiden, purojen ja pysyvän vedenjuoksu-uoman muodostavien norojen välittömät lähiympäristöt, joiden ominaispiirteitä ovat veden läheisyydestä ja puu- ja pensas-kerroksesta johtuvat erityiset kasvuolosuhteet ja pienilmasto.

Lähteikön viereinen pohjoispuolinen alue



Kuva 3.6 Lähteikön viereinen pohjoispuolinen alue on osin kivistä aluetta, jota on hoidettu talousmetsänä.

Luonnonolot rakennuspaikkojen siirron kohdealueella

Rakennuspaikkojen siirron kohdealueella maasto on lehtomaista, tuoretta kangasmetsää, jota on hoidettu talousmetsänä.



Kuva 3.7 Maasto on lehtomaista, tuoretta kangasmetsää, jota on hoidettu talousmetsänä.



Kuva 3.8 Ranta on soistunut 10 -20 m:n etäisyydelle rannasta, miltä osin rantavyöhyke on säilytetty tiheäkasvuisena ja osin luonnonmukaisena talousmetsänä



Kuva 3.9 Rannan edustalla on kapea ruovikkovyöhyke, joka laajenee etelää kohti.

3.13 Kulttuuriympäristö

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue sisältyy laajaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, joka on maakunnallisesti merkittävä (kohta 3.21). Maakuntakaavan selostus ei sisällä alueen tarkempaa kuvausta. Alue on rakentamatonta metsäaluetta, jolla ei ole nähtävissä erityisiä kulttuuriympäristön arvoja.

Alueellisen vastuumuseon lausunto kaavaluonnoksesta

Vuolenkosken maisemakokonaisuuden muodostaa Toiselta Salpausselältä etelään ja kaakkoon viettävä, loivasti kumpuileva viljelyalue. Se rajoittuu idässä Kymijokeen ja sen itäpuolta reunustaviin jyrkkärinteisiin kalliomäkiin. Kumpuilevana viljelyaukea kirjavoittavat sen korkeimmilla kohdilla sijaitsevat asumus- ja metsäsaarekkeet. Maisemassa on läsnä maaseudun elinkeinot ja kulttuurihistoria. Toinen Salpausselkä on selkeästi huomattavissa maisemassa. Vesi on vahvasti läsnä koko maisema-alueen lävitse. Rakennuskanta on pääosin hyväkuntoista. Rakennuspaikkojen siirrolla ei ole vaikutusta maakunnallisesti merkittävän maisema-alueiden arvoihin.

3.14 Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueellisen vastuumuseon lausunto kaavaluonnoksesta

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Viimeksi se on ollut osa arkeologisen inventoinnin kohdealuetta vuonna 2003 suoritetussa litin kuntainventoinnissa (J. Seppä, *litin arkeologinen inventointi 2003*, Museovirasto 2003). On varsin todennäköistä, ettei aluetta ole koskaan arkeologin toimesta tarkastettu. Tiedot alueen muinaisjäännöksistä ovat siten vanhentuneet ja ne tulisi päivittää. Suunnittelualueen sijainti Kymijoen varressa tekee siitä potentiaalisen esihistoriallisten ja historiallisten kohteiden osalta, joita tunnetaan samalta alueelta useita. Museo edellyttää suunnittelualueen muinaisjäännösten tietojen ajantasaistamista osana käynnissä olevaa hanketta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

litti on siirtynyt Päijät-Hämeen liittoon vuonna 2021, mutta Kymenlaakson vaihemaakuntakaavat ovat vielä voimassa litiin osalta. Aiemmin litti kuului Kymenlaakson liittoon. Ympäristöministeriö vahvisti 14.12.2010 maakuntakaavan ”Maaseutu ja luonto”. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, mutta se on ohjeena yleiskaavaa muutettaessa.



Kuva 3.10 Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta, Maaseutu ja luonto (kaavamuuotosalue punaisella).

Maakuntakaavassa alueeseen ei kohdistu aluevaraus-, viiva- tai kohdemerkintöjä.

Muinaismuistokohde (musta neliö 522) kohdistuu läheiseen Kaunissaareen.

Kymijokeen kohdistuu ylimaakunnallista melontareittiä koskeva merkintä:

..... YLIMAAKUNNALLINEN MELONTAREITTI

Kaavamuuotosalue sisältyy laajaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, joka on maakunnallisesti merkittävä:

..... KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE, MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ
Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät alueet. Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

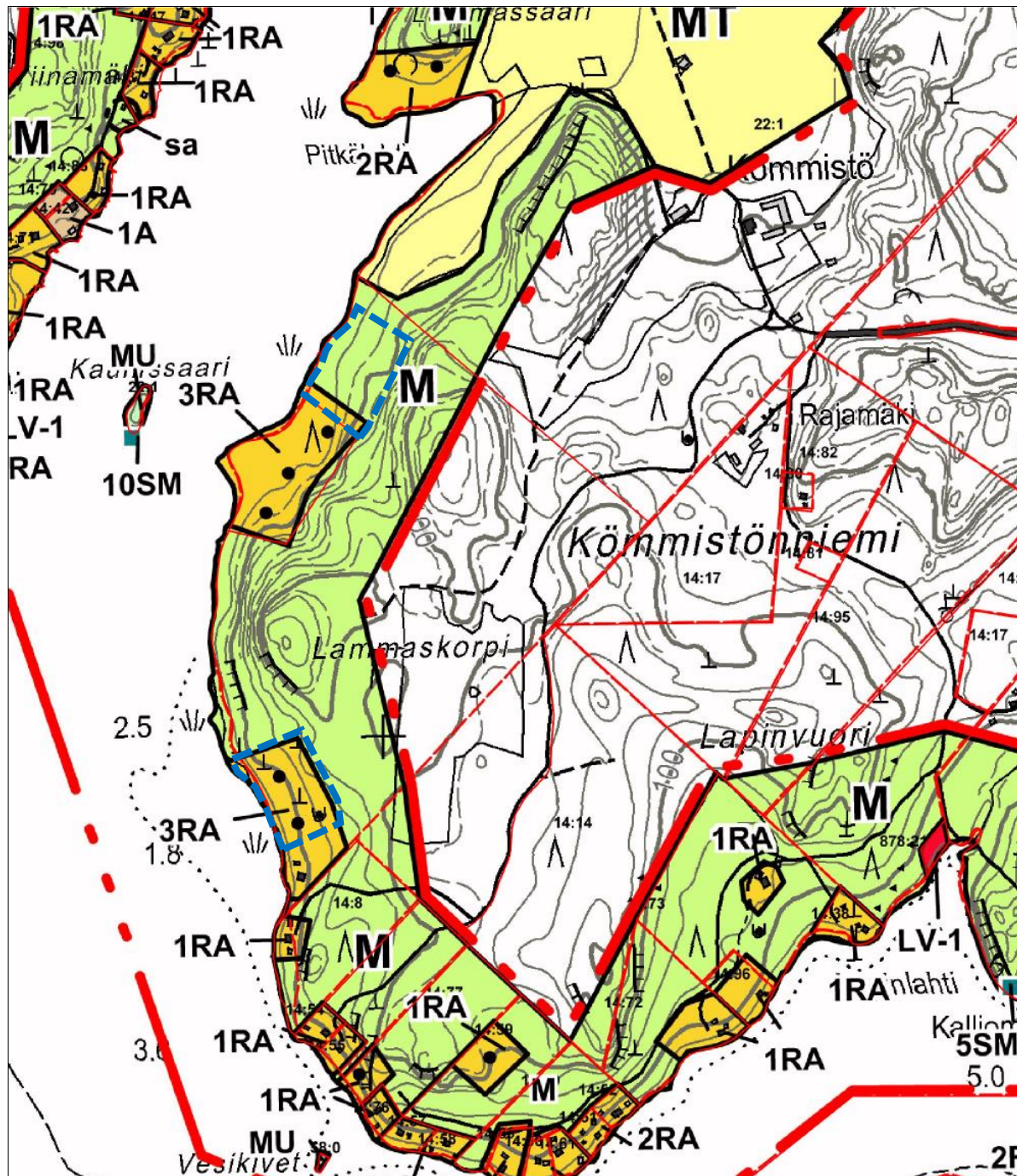
Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovittava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.

3.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 25.5.2004 hyväksymä Kymijoen- Konniveden vesistöalueen rantayleiskaava.

Kaavamuutos koskee RA- ja M-aluetta. RA-alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, jotka siirretään M-alueelle.



Kuva 3.11 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Muutosalueet on osoitettu sinisellä katkoviivalla. Kiinteistörajat (punainen ohut yhtenäinen viiva) osoittavat ajankohdan 11/2025 mukaista tilannetta.

Kaavamerkintöjä:

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä.

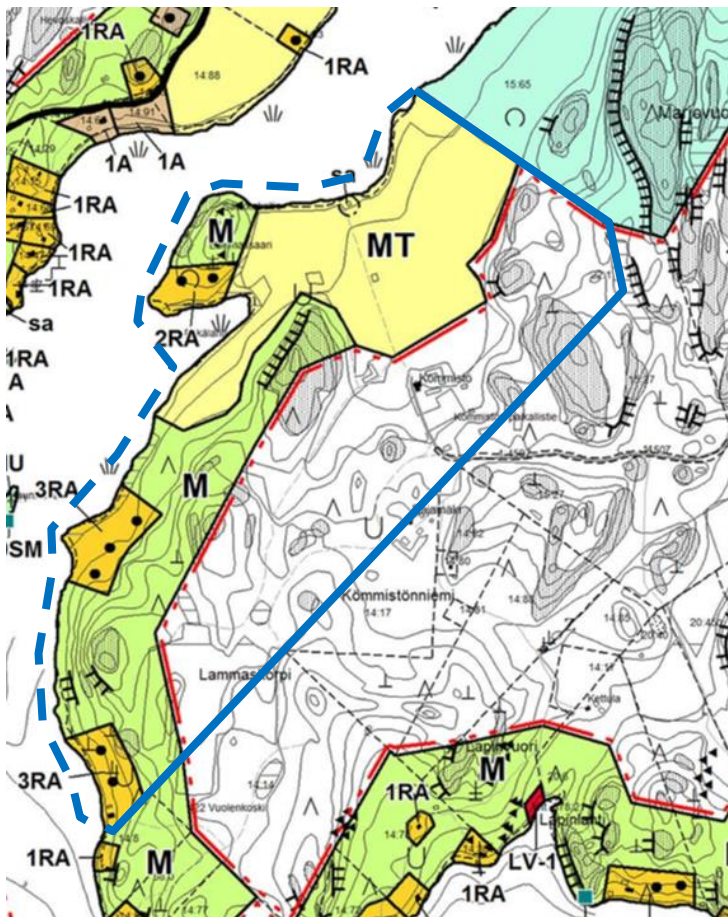
M

MAA- METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen

Mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus

Voimassa olevan yleiskaavan rakennusoikeus nojautuu yleiskaavan mitoitusperusteiden (kaavaselvityksen kohta 3) mukaiseen rakennusoikeuteen. Kantatilalle (emätila) osoitettu rakennusoikeus on 8,5 rakennuspaikkaa (8 rakennuspaikkaa ja saunan rakennusoikeus). Emätilan alueella on kaavan laillistumisen jälkeen tapahtunut muutoksia kiinteistöjaotuksessa, joten kaavan rakennusoikeus kohdistuu kaavakartan mukaisille nykyisille kiinteistöille.



Kuva 3.12. Kantatilan (emätilan) raja (sininen) yleiskaavan hyväksymishetken kaavakartalla

3.23 Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

3.24 Rakennusjärjestys

litin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 23.9.2025 litin kunnan uuden rakennusjärjestyksen. Uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2025

3.25 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty ajantasaista numeerista maastokarttaa (peruskartta) ja kiinteistöjen osalta ajantasaista numeerista kiinteistörajakarttaa.

4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistön Lammaskorpi 142-422-22-94 omistajat esittivät kunnalle 18.6.2025, että kaksi yleiskaavan mukaista rakentamatonta rakennuspaikkaa siirretään pohjoisemmaksi naapurikiinteistön 142-422-2-93 viereen niin, että ne eivät rajaudu kiinteistöön 142-422-22-1.

Maanomistaja on 9.10.2025 toimittanut naapurikiinteistön omistajien allekirjoittaman suostumuksen rakennuspaikkojen siirtämiseen.

litin kunta ja kiinteistön Lammaskorpi 142-422-22-94 omistaja allekirjoittivat 7.11.2025 kaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen, jonka tavoitteena on kahden rakennuspaikan siirtäminen kaavamuu-toshakemuksen 18.6.2025 tarkoittamalla tavalla. Sopimuksen mukaan sopijapuolet ovat tietoi-sia siitä, että käynnistyvä yleiskaavan muutos ei välttämättä johda yleiskaavan muutoksen hyväksymi-seen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.21 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 vaikutuk-sia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §).

Osalliset on todettu erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulo

Kaavamuu-tos tuli vireille kunnanhallituksen päätöksellä 15.9.2025 ja käynnistyi, kun sopimus kaavoi-tuksen käynnistämisestä oli allekirjoitettu 7.11.2025.

Vireille tulosta on kuulutettu kunnan verkkosivuilla 23.12.2025.

Valmisteluvaihe

Yleiskaavan muuttamista koskeva luonnos oli AKL 62 ja 63 §:n/MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 8.1. – 6.2.2026 ja siitä pyydettiin lausunnot.

Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Lausunnon antoivat: Päijät-Hämeen liitto, Lupa- ja valvontavirasto, Iitin ympäristönsuojelutarkastaja, Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo.

Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa kaavaratkaisun osalta. Lausuntoja koskeva yhteenveto ja kaavan laatijan vastine palautteeseen on kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaihe

Kunnanhallitus asettaa yleiskaavan muuttamista koskevan ehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 65 §, MRA 19 §).

Tiedottaminen

- Kuulutus tietoverkossa kunnan verkkosivuilla www.iitti.fi ja Iitinseutu lehdessä.
- Ilmoitus kaavamuutosalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille.

Lausuntopyyntö viranomaisille (MRA 20 §).

Ehdotusvaiheen palaute:

- Täydennetään ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen.
- Kunnan perusteltu vastine muistutuksiin ja lausuntoihin.

Osallisilla ja kunnan jäsenellä on mahdollisuus valittaa valtuuston hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos se antaa valitusluvan.

4.3 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteista kunnanhallitus päätti 15.9.2025 seuraavaa:

- Kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet ovat hakemuksen mukaiset, mutta hakijan esittämät tavoitteet eivät sido kuntaa.
- Kaavamuutosta koskeva sisältö ja lopputulos ratkaistaan lain mukaisessa yleiskaavamenettelyssä.

Tavoitteena on siten siirtää kaksi yleiskaavan mukaista rakentamatonta rakennuspaikkaa pohjoisemmaksi naapurikiinteistön 142-422-2-93 viereen siten, että ne eivät rajaudu pohjoispoliseen kiinteistöön 142-422-22-1.

5 YLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan keskeinen sisältö

Kaavamuutoksella siirretään kaksi rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa olemassa olevan rakennuspaikan vierestä yleiskaavassa osoitettujen rakentamattomien rakennuspaikkojen viereen. Rakentamiseen varatun rantaviivan pituus (yhteensä 140 m) säilyy voimassa oleva kaavan mukaisena.

Rakennuspaikkojen keskimääräinen koko on n. 6640 m² ja rantaviivan keskimääräinen pituus on 70 m. Rakennusoikeus ja muut rakentamista koskevat kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Yleiskaavan muutokseen keskeisenä perusteena ovat toiseen siirrettävään rakennuspaikkaan liittyvät luontoarvot (lähteisyys ja norot). Luontoarvot on otettu huomioon osoittamalla kyseinen alue luomerkinnällä: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Luo-merkintää koskevat tiukat määräykset, joiden nojalla alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankäyttö, vesistöön ja kasvillisuuteen liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot. Alueella on voimassa RakL 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

5.2 Aluevaraukset

Loma-asuntoalue (RA)

Kaavamuutoksella on osoitettu 2 loma-asunnon rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu rantaviivan pituus on 140 m ja yhteenlaskettu pinta-ala on n. 13280 m². Rakennuspaikan keskikoko on 6640 m².

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Kaava osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on osoitettu mustalla ympyrällä.

Rakennusoikeus riippuu rakennuspaikan pinta-alasta. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen keskikoko on 6640 m², joten käsillä olevaa kaavamuutosta koskee vain vähintään 3000 m²:n suuruisen rakennuspaikan rakennusoikeus.

Kullekin vähintään 3000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m². Lisärakennuksen enimmäiskoko on 35 kerros-m² ja sen tulee olla samassa piha-aluepiirissä loma-asunnon kanssa.
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m².
- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

- alle 5 000 m²:n rakennuspaikat 160 kerros-m²,
- vähintään 5 000 m²:n rakennuspaikat 200 m².

Kullekin vähintään 2 000 m²:n ja alle 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 90 m²
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m²
- Muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 160 m².

Kullekin alle 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti:

- Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 m²
- Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m²
- Muun talousrakennuksen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, mikä voi rajoittaa em. enimmäiskokoja.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on

- sauna 15 m
- muut rakennukset 30 m.

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli rakennus soveltuu paikalle.

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asunnon alimman vaurioituvan lattiarakenteen tulee olla keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden (HW 1/50) yläpuolella, mihin tulee vielä lisätä vesistön erityispiirteistä johutuva lisäkorkeus 0,3 mn. 1 m. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Maa- metsätalousvaltainen alue (M)

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Maa- metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia. Määräys ei koske kaavassa osoitettua rakennusoikeutta eikä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Yleiskaavan mitoituserusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan RA-alueille.

Käsillä olevassa kaavamuutoksessa M-alueelle ei ole osoitettu kaavamääräyksen tarkoittamaa rakennusoikeutta.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) M-alueella



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

AKL 41.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ovat kiellettyjä sellaiset maankamaraan, vesistöön ja kasvillisuuteen liittyvät toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvot.

Alueella on voimassa RakL 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Kohteen kuvaus esitetty kaavaselostuksessa.

5.3 Vesi- ja jätehuolto

Kaavamääräykset ovat voimassa olevan kaavan mukaiset.

Mitään jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön. WC-vedet on johdettava ensisijaisesti umpisäiliöön. Lupaviranomaisen harkinnan mukaan voidaan WC- vedet käsitellä myös rakennuspaikka-kohtaisesti.

Jätevesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3 -osainen saostussäiliö ja jäteveden maahan imeyttämö tai jäteveden maasuodattamo vähintään 30 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta alueelle, missä maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja minne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulisi ottaa huomioon rakennuspaikkaa muodostettaessa. Mikäli maaperä ei sovellu jätevesien käsittelyyn, on jätevedet johdettava umpikaivoon. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennuslupahankkeen yhteydessä erikseen. Vähäisille pesuvesille voidaan käyttää imeytyskaivoa tai -kuoppaa. Rakennuslupaviranomainen voi maasto-olosuhteiden perusteella myöntää etäisyydestä poikkeuksen.

Jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueilla on kielletty, maasuodattamoa voidaan yleensä käyttää. Maasuodattamon jälkeen jätevedet tulee johtaa pinta- ja pohjavesien kannalta turvalliseen paikkaan. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

RA-alueita koskevat seuraavat määräykset

- Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueella, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä.
- Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa alueeseen ei kohdistu aluevaraus-, viiva- tai kohdemerkintöjä (kohta 3.21). Kaavamuutosalue sisältyy laajaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, joka on maakunnallisesti merkittävä.

- Kaavamuutoksella siirretään metsäisellä alueella kaksi yleiskaavan mukaista uutta rakentamatonta rakennuspaikkaa kolmen uuden rakentamattoman rakennuspaikan viereen. Muutoksella ei ole nähtävissä merkitystä laajan kulttuurimaisemakokonaisuuden kannalta (kohta 3.21).

6.2 Suhde voimassa olevan yleiskaavan tavoitteisiin

Seuraavassa on kuvattu voimassa olevan Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavan keskeisiä tavoitteita kaavamuutoksen kannalta.

Rakentamisen sijoitus:

- Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan siten, että maisemaan ja luonnonoloihin liittyvät arvot ja erityispiirteet sekä rantojen rakennettavuus otetaan huomioon.
- Rakennuspaikat pyritään rantoja säästämään sijoittamaan olemassa olevan asutuksen ja tieverkon yhteyteen ryhmiä.
- Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan siten, että ne eivät johda ympäristön haitalliseen muokkaukseen, kuten ranta-alueiden pengerryksiin ja ruoppauksiin.
- Rakennuspaikalla ei saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Vapaaksi jätettävät rannat (rakennusoikeus pyritään sijoittamaan saman omistajan muille alueille):

- Maisemakuvaltaan ja luonnonoloiltaan arvokkaat alueet ja aluekokonaisuudet.
- Yleisen virkistystyksen kannalta tärkeät alueet, kuten perinteiset uimarannat, venevalkamat ja rantautumispaikat.
- Pienet rakentamattomat saaret, kapeat niemet ja kannakset sekä salmet.
- Karut ja kallioiset sekä luonnostaan vähäpuustoiset alueet.
- Alavat rannat ja rannat, joiden edustalla on laaja vesikasvillisuusvyöhyke.
- Laajat peltoaukeat
- Alueet, joissa jätevesien maaperäkäsittely on ongelmallista.
- Kalastuksen kannalta tärkeät alueet.

Kaavamuutoksella siirretään kaksi yleiskaavan mukaista uutta rakentamatonta rakennuspaikkaa olemassa olevan rakennuspaikan vierestä yleiskaavassa osoitettujen kolmen uuden rakentamattoman rakennuspaikan viereen. Siirron keskeisenä perusteena ovat toiseen siirrettävään rakennuspaikkaan liittyvät luontoarvot (lähteisyys ja norot), rakennuspaikkojen edustan vesialueen mataluus sekä toisen rakennuspaikan osittainen kivisyys/louhikkoisuus.

- Rakennuspaikkojen siirto toteuttaa hyvin yleiskaavan tavoitteet.
- Ristiriitaa yleiskaavan tavoitteisiin nähden ei ole havaittavissa.

6.3 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Rakennuspaikkojen lukumäärä, rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus, rakennuspaikkojen rantaviivan pituus ja yhtenäisen rakentamattoman rannan osuus säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Kaavamuutos ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

6.4 Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan

Kaavamuutoksella siirretään kaksi yleiskaavan mukaista uutta rakentamatonta rakennuspaikkaa olemassa olevan rakennuspaikan vierestä yleiskaavassa osoitettujen kolmen uuden rakentamattoman rakennuspaikan viereen. Rakentamiseen varatun rantaviivan pituus (yhteensä 140 m) säilyy voimassa

oleva kaavan mukaisena. Rakennuspaikkojen siirto ei kavenna alueidenkäyttölain 73 §:n tarkoittamaa yhtenäistä rakentamatonta rantaa.

6.5 Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan

Kaavamuutoksella siirretään kaksi yleiskaavan mukaista uutta rakentamatonta rakennuspaikkaa. Siirron keskeisenä perusteena ovat toiseen siirrettävään rakennuspaikkaan liittyvät luontoarvot (lähteisyys ja norot), joiden vaalimista lainsäädäntö edellyttää:

- Vesilain mukaan luonnontilaisen lähteen ja noron luonnontilan vaarantaminen on kielletty (vesilain 2 luvun 11 §).
- Metsälain 10 §:n mukaan metsiä tulee hoitaa ja käyttää siten, että turvataan yleiset edellytykset metsien biologisen monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilymiselle. Näiden kohteiden ominaispiirteitä ovat mm. lähteiden, purojen ja pysyvän vedenjuoksu-uoman muodostavien norojen välittömät lähiympäristöt, joiden ominaispiirteitä ovat veden läheisyydestä ja puu- ja pensaskerroksesta johtuvat erityiset kasvuolosuhteet ja pienilmasto.

Rakennuspaikan siirtämisen lisäksi lähteikön ja norojen ympäristön vaalimista edistetään kyseistä aluetta koskevalla luo-kaavamääräyksellä.

Rakennuspaikkojen siirron kohdealueella ei yleiskaavan luontoselvityksessä (2003) ole todettu erityisiä luontoarvoja. Luontoselvityksen jälkeen aluetta on hoidettu talousmetsänä ja siellä on suoritettu hakkuita (kohta 3.12). Kaavan laatijan arvion mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Rantavyöhykkeen soveltuvuus erityisesti luontodirektiivin liitteen IV (a) lajistolle.

Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajisto kattaa tiukasti suojellut eläinlajit, joiden luonnollisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen tai hävittäminen on kielletty. Keskeisiä lajeja Suomessa ovat muun muassa saimaannorppa, liito-orava, kaikki lepakkolajit, viitasammakko ja vuollejokisimpukka. Maastokatselmuksen perusteella alue ei ole erityisen sovelias luontodirektiivin liitteen IV (a) lajistolle.

Rakennuspaikkojen luonnonolosuhteissa ei tapahdu luonnonolosuhteiden ja kyseisen luontodirektiivin suojelumääräysten kannalta merkittäviä muutoksia, kun otetaan huomioon, että

- rakentamien on väljää (rakennuspaikan keskikoko on 6640 m² ja rantaviivan pituus 70 m),
- rakentamisen määrä (yhteensä enintään 200 kerrosala-m²) on rakennuspaikan kokoon nähden vähäinen,
- kaavamääräyksen mukaan rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto,
- kaavamääräyksen mukaan rakennusten vähimmäisetäisyys rannasta on 30 m ja saunan 15 m,
- kunnan uusi rakennusjärjestys (2025) edellyttää luonnon monimuotoisuuden huomioimisen kaikilla rakennuspaikoilla (30 §).

Liito-orava

- Liito-oravan pesintäalueena alue ei ole otollinen, koska alueella ei ole pesäpuiksi soveltuvia kolo-puita.
- Kaavalla suunniteltu väljä loma-astus ei voi vaarantaa alueella tai sen ulkopuolella mahdollisesti esiintyvää liito-oravaa. Väljät korttelialueet eivät sijaintinsa perusteella voi katkaista liito-oravan mahdollisia kulkureittejä, eivätkä metsäiset yli 6000 m²:n suuruiset rakennuspaikat muutoinkaan rajoita liito-oravan liikkumista tai edes siirtymistä pesimään korttelialueelle.

Lepakkolajit

- Käytettävissä olevan tiedon perusteella lepakoiden uhanalaisuuden päätekijöitä ovat elinympäristöjen katoaminen (erityisesti vanhojen rakennusten purku tai kunnostus), lisääntymis- ja talveh-timispaikkojen puute, saalistusalueiden pirstaloituminen, tuulivoimalat (törmäyskuolemat, ba-rotrauma), sekä mahdollisesti ihmisten negatiiviset asenteet. Lisäksi muutokset hyönteispopulaa-tioissa (ruokailu) ja taudit voivat vaikuttaa, mutta ihmisen toiminta on merkittävin uhka.
- Kaavalla suunniteltu väljä loma-astus ei voi vaarantaa alueella tai sen ulkopuolella mahdollisesti esiintyvien lepakoiden elinolosuhteita. Väljät korttelialueet eivät voi katkaista lepakoiden mahdol-lisia kulkureittejä, eivätkä metsäiset yli 6000 m²:n suuruiset rakennuspaikat muutoinkaan rajoita lepakoiden liikkumista.

Viitasammakko

- Käytettävissä olevan tiedon perusteella viitasammakko viihtyy kosteissa, rehevissä ympäristöissä, kuten suonlaitteilla, kosteilla niityillä, rantalehdoissa, tulvametsissä ja puutarhoissa. Laji suosii avoimia ja puolittain avoimia kosteikkoja ja kutee mataliin, lämpimiin, usein ruohottuneisiin ve-siin, kuten tulvalammikoihin ja metsälampiin.
- Alueen vesaikkoinen metsä ulottuu vesirajaan asti. Alueen olosuhteet eivät ole otolliset viitasam-makon kannalta.

6.6 Liikennejärjestelyt ja sähköistys

Kaavamuutoksella siirretään kaksi yleiskaavan mukaista uutta rakentamatonta rakennuspaikkaa ole-massa olevan rakennuspaikan vierestä yleiskaavassa osoitettujen kolmen uuden rakentamattoman rakennuspaikan viereen. Siirron kohdealueelle ei ole valmista tieyhteyttä eikä sähköistystä.

Kaavamuutos luo hyvät edellytykset kaikkia viittä rakennuspaikkaa palvelevan yhteisen tien ja säh-köyhteyden toteuttamiselle. Tieyhteys olemassa olevalle yksityistielle (Kömmistönpolku) voidaan toteuttaa kokonaan kiinteistön Lammaskorpi 142-422-22-94 kautta.

6.7 Taloudelliset vaikutukset ja hiilijalanjälki

Mahdollisuus yhteiseen tie- ja sähköyhteyteen on taloudellisesti edullisempi kuin voimassa olevan kaavan mukainen ratkaisu.

Hiilijalanjäljen kannalta kaavamuutos on eduksi, koska

- tiestön rakentamistarve vähenee,
- rakennuspaikkojen rannan edustan merkittävä ruoppaustarve poistuu.

6.8 Arkeologinen kulttuuriperintö

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseon lausunto kaavaluonnoksesta

- Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.
- Viimeksi se on ollut osa arkeologisen inventoinnin kohdealuetta vuonna 2003 suoritetussa litin kuntain-ventoinnissa.
- On varsin todennäköistä, ettei aluetta ole koskaan arkeologin toimesta tarkastettu. Tiedot alueen muinais-jäännöksistä ovat siten vanhentuneet ja ne tulisi päivittää.
- Suunnittelualueen sijainti Kymijoen varressa tekee siitä potentiaalisen esihistoriallisten ja historiallisten kohteiden osalta, joita tunnetaan samalta alueelta useita.
- Museo edellyttää suunnittelualueen muinaisjäännösten tietojen ajantasaistamista osana käynnissä olevaa hanketta.

Arvio kaavamuutoksen vaikutuksesta arkeologiseen kulttuuriperintöön

- Maastokatselmuksen yhteydessä kaavan laatija ei maallikkona havainnut RA-alueella muinaismuistolain 2 §:n tarkoittamia maanpäällisiä rakenteita.
- Voimassa olevan yleiskaavan laatimisvaiheessa Museovirasto suoritti virkatyönä kesällä 2003 aikaisempia arkeologisia selvityksiä täydentävän selvityksen. Selvityksessä ei Kymijoen-Konniveden yleiskaava-alueelta löytynyt uusia kohteita.
- Muinaismuistolain nojalla muinaismuistot ovat suojeltuja myös vielä löytymättömien kohteiden osalta (muinaismuistolain 1 § ja 14 §). Laki koskee myös kaavoittuja ja rakennettuja alueita. Käsillä olevaan vähäiseen kaavamuutosalueeseen kohdistuvaa ajantasaistatamistarvetta on siten tarpeen arvioida osana koko laajaa Kymijoen-Konniveden yleiskaava-aluetta.
- Kysymyksessä on vähänien yleiskaavan muutos, joka koskee yksityistä maata. Olisi luontevaa, että alueellinen vastuumuseo täydentäisi virkatyönä v. 2003 tekemäänsä selvitystä.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

- Kaava laatijan vastine luonnoksesta esitettyyn palautteeseen