

IITTI
 KYMIJOEN KONNIVEDEN VESISTÖALUEEN RANTAYLEISKAAVAN
 MUUTOS

Ehdotus nähtävillä 9.4. - 8.5.2026

Kiinteistö: Lammaskorpi 142-422-22-94

Mittakaava 1:10000

KARTTAKO OY

Ehdotus 13.3.2026

Luonnos nähtävänä 8.1.- 6.2.2026

Ehdotus nähtävänä

Hyväksytty valtuustossa

Lainvoimainen

Voimaantulo

Pertti Hartikainen
 dipl. ins.

Kartta 1/1

IITTI

KYMIJOEN - KONNIVEDEN VESISTÖALUEEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Ehdotus nähtävillä 9.4. - 8.5.2026

KYMIJOKI

Kiinteistö: Lammaskorpi 142-422-22-94

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

RA

LOMA-ASUNTOALUE

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

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 pihapiirissä 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.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet rannasta ovat

- 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.

M

MAA- METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

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

OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

luo

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.

RAKENNUSPAIKKAA JA RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Rakennuksen ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittasuhteiltaan ja väriytyksen puolesta luonnonmaisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

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

VESI- JA JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

Jätevesien maaperäkäsittelyä varten on järjestettävä 2-3 -osainen saostussäiliö ja jäteveden maahanimeyttämö 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.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

M- alueilta on yleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus sijoitettu saman maanomistajan RA- alueille.

SUOSITUKSET

RA -alueita koskee seuraava suositus:

Jätevesien osalta suositellaan keskitettyjä ratkaisuja.
Suositeltava käymälä on muu ratkaisu kuin vesikäymälä.

Metsänhoidossa noudatetaan Metsäkeskus Tapion antamia luonnonläheistä metsänhoitoa koskevia metsänhoitosuosituksia.

RAKENNUSLUVAN SAA MYÖNTÄÄ ILMAN RANTA-ASEMAKAAVAA TÄMÄN YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN SEURAAVILLA ALUEILLA:

– RA- ALUEILLA

Helsinki 13.3.2026

Vireille tulo: KH:n päätös 15.09.2025 § 187
Luonnos nähtävänä (MRA 27 §) 8.1. – 6.2.2026
Ehdotus nähtävänä (MRA 19 §)
Hyväksytty valtuustossa
Lainvoimainen
Voimaantulo

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl.ins.

537/10.02.03/2025
Tela 18.3.2026 § 30
Khall 23.3.2026

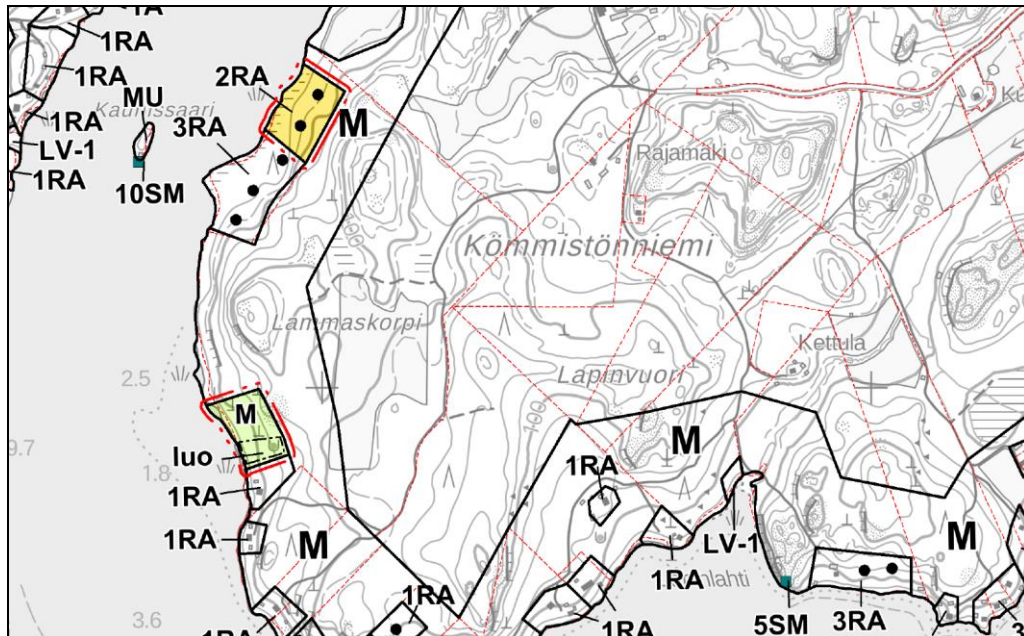
Ehdotus nähtävillä 9.4. - 8.5.2026

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 suunnittelualueen 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

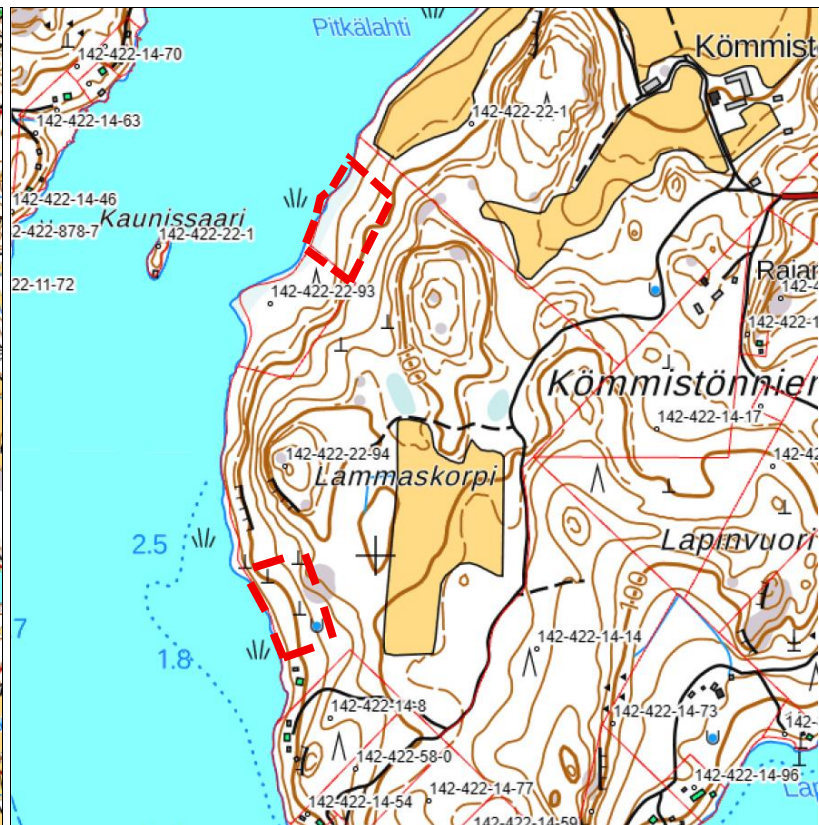
1.2 Kaava-alue

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

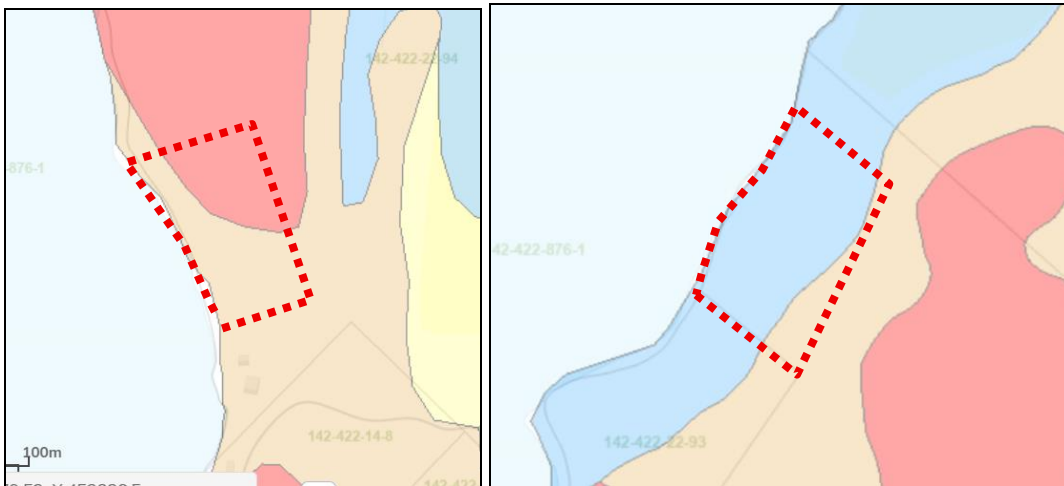
Rakennuspaikkojen siirto on sopusoinnussa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Rakennuspaikkojen siirrolla ei kavenneta yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta ja siirto täyttää muiltakin osin AKL 73 §:n rantojen loma-asutusta koskevat erityiset vaatimukset

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.

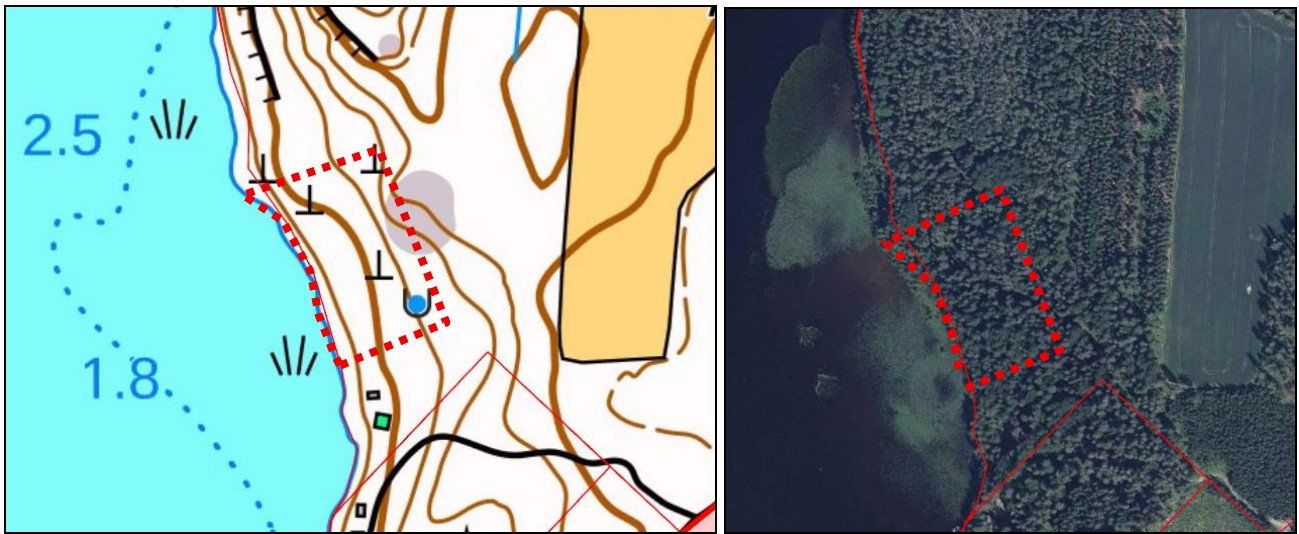
3.12 Luonnonympäristö

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 hakkuisiin perustavana 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 tiheäkävuisena ja osin luonnonmukaisena talousmetsänä



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

3.13 Kulttuuriympäristö

Maakuntakaavassa kaavamuuotosalue 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 kirjavaoittavat 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

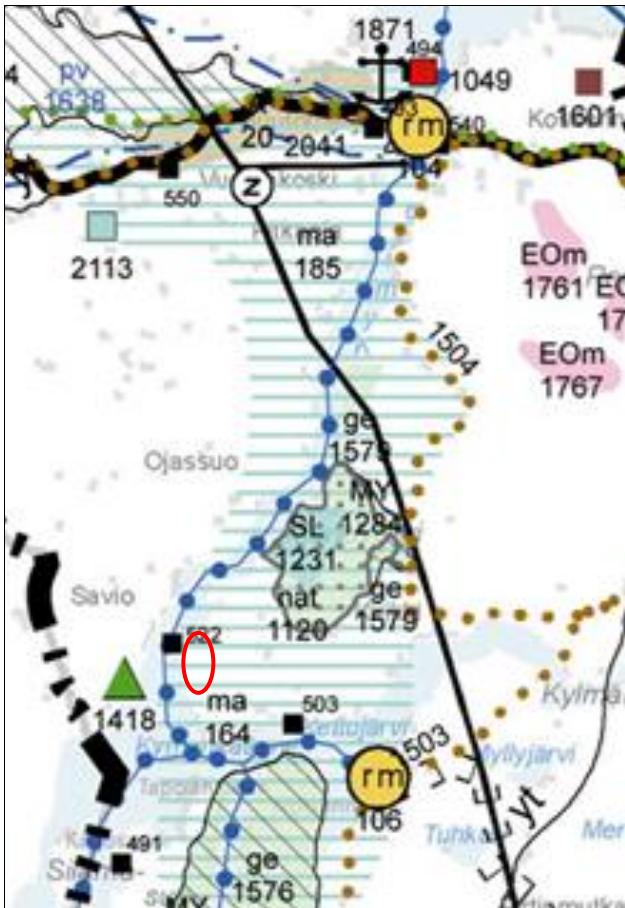
Alueellisen vastuumuseon lausunto kaavaluonnoksesta

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Viimeksi se on ollut osa arkeologisen inventoinnin kohdealuetta vuonna 2003 suoritettussa 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

3.2.1 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 (kaavamutosalue punaisella).

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

Muinaismuistokohde (musta neliö 522) kohdistuu läheiseen Kaunissaareen.

Kymijokeen kohdistuu ylimaakunnallista melontareittiä koskeva merkintä:

..... YLIMAAKUNNALLINEN MELONTAREITTI

Kaavamutosalue 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.

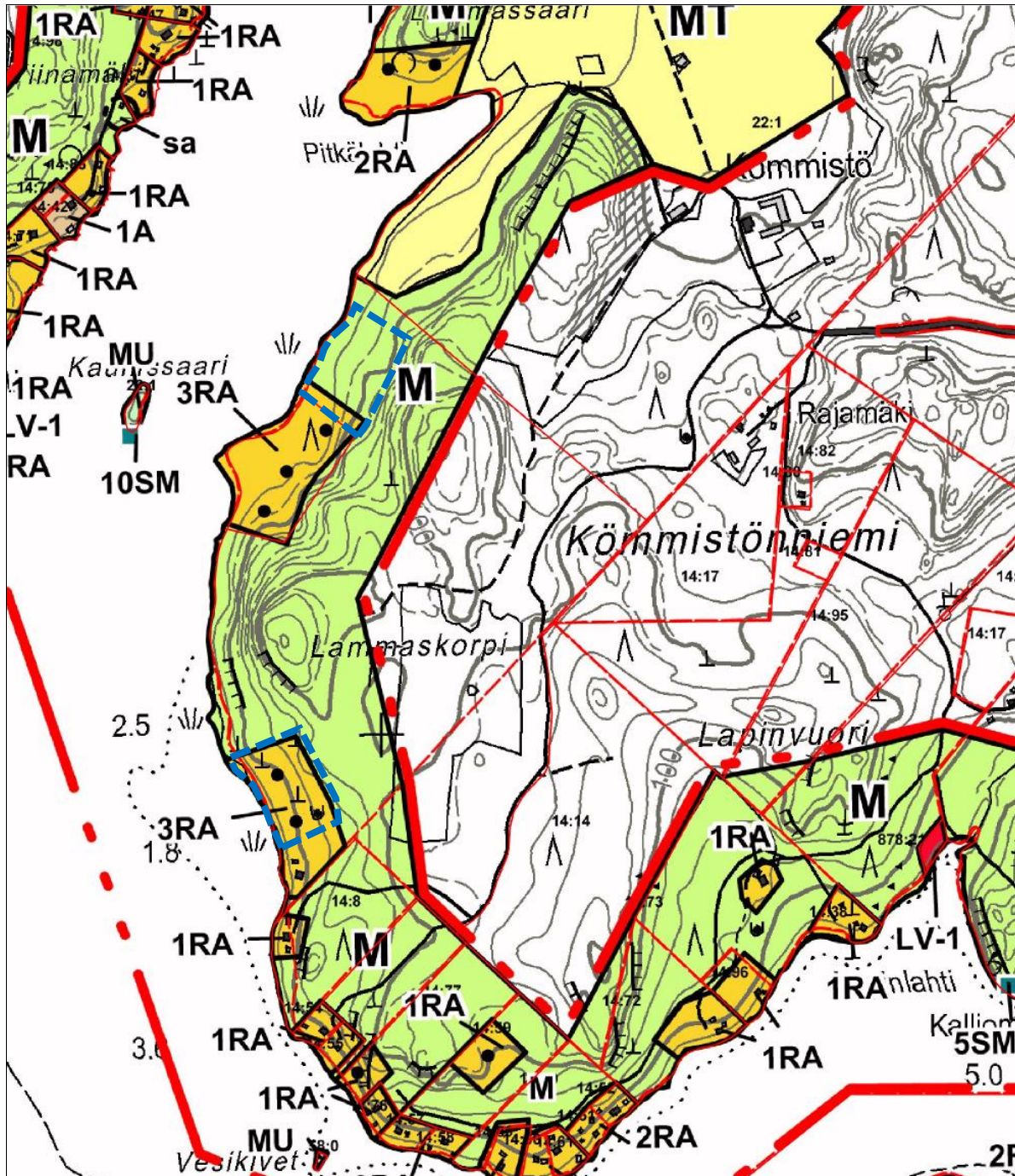
Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava 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-alueita. RA-alueelle on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, jotka siirretään M-alueelle.



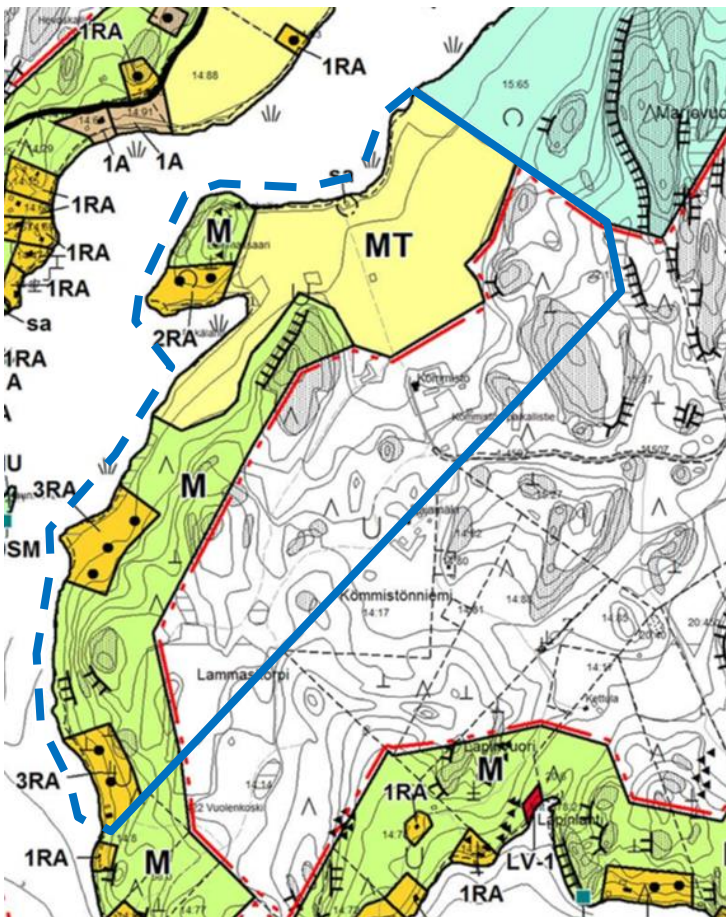
Kuva 3.11 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Muutosalueet on osoitettu sinisellä katkoviivalla. Kiinteistörajat (punainen ohut yhtenäinen viiva) osoittavat ajankohdan 11/2025 mukaista tilannetta.

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 (kaavaselostuksen 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 kaavamuutoshakemuksen 18.6.2025 tarkoittamalla tavalla. Sopimuksen mukaan sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä yleiskaavan muutos ei välttämättä johda yleiskaavan muutoksen hyväksymiseen.

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 vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §).

Osalliset on todettu erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulo

Kaavamuutos tuli vireille kunnanhallituksen päätöksellä 15.9.2025 ja käynnistyi, kun sopimus kaavoituksen 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 kaavamuuosalueen 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 maankäyttöön, 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 johdettu 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 suojeluvot.

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 muokkaamiseen, 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 virkistykseen kannalta tärkeät alueet, kuten perinteiset uimarannat, venevalkammat 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 väljä (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-timisaikkojen 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.
- Suunnittelun sijainti Kymijoen varressa tekee siitä potentiaalisen esihistoriallisten ja historiallisten kohteiden osalta, joita tunnetaan samalta alueelta useita.
- Museo edellyttää suunnittelun 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

KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA ESITETTYYN PALAUTTEeseen

- 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.
- Esitettyihin lausuntoihin esitän kaavan laatijana vastineena seuraavaa. Lausuntojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1 LAUSUNNOT

1.1 Päijät-Hämeen liitto

Lausunto

- Ei lausuttavaa.

1.2 Lupa- ja valvontavirasto

Maakuntakaava

Lausunto

- Maakuntakaavassa kaavamuutosalue sisältyy laajaan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, joka on maakunnallisesti merkittävä.
- Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen turvaaminen.

Vastine

- Lausunnossa ei ole esitetty huomautettavaa.
- Merkitään tiedoksi.

Luontoselvitys/luontoarvot

Lausunto

- Kaavaselostuksen perusteella tiedot suunnittelualueen luonnonympäristöstä perustuvat yleiskaavoituksen yhteydessä laadittuun luonnonoloja koskevaan selvitykseen (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2003) ja kaavoittajan maastokäyntiin sekä valokuviin.
- Suunnittelualueen rakentamiseen osoitettava loma-asuntoalue (RA) sijoittuu rakentamattomalle alueelle ja ruovikkoisille ranta-alueille.
- Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa selvityksen olevan iäkäs, ja näkee tarpeellisena, että kaavoituksessa arvioidaan suunnittelualueen ja rantavyöhykkeen soveltuvuus erityisesti luontodirektiivin liitteen IV (a) lajistolle. Mikäli potentiaalia esiintyy huomionarvoiselle lajistolle, tulee laatia erillisselvitys lajiston esiintymisestä.

Vastine

- Rakennuspaikkojen siirron kohdealueella ei yleiskaavan luontoselvityksessä (2003) ole todettu erityisiä luontoarvoja. Luontoselvityksen jälkeen aluetta on hoidettu talousmetsänä ja siellä on suoritettu hakkuita (kaavaselostus kohta 3.12). Kaavan laatijan arvion mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.
- 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 suojuvuusto,
- kaavamääräyksen mukaan rakennusten vähimmäisetäisyys rannasta on 30 m ja saunan osalta 15 m,
- kunnan uusi rakennusjärjestys (2025) edellyttää luonnon monimuotoisuuden huomioimisen kaikilla rakennuspaikoilla (30 §).

Päätösehdotus

- Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään vastineessa esitetyillä näkökohdilla.

Muuta

Lausunto

- Osallisiin viranomaisiin tulee Hämeen ELY-keskuksen tilalle korjata Lupa- ja valvontavirasto.
- luo-merkinnän osalta on ilmeisesti tarkoitus viitata rakentamislain 53 §:ään (ei alueidenkäyttölain 53 §:ään).
- Vaikka kaavaselostuksessa on todettu, että rakennuspaikkojen lukumäärä, rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus, rakennuspaikkojen rantaviivan pituus ja yhtenäisen rakentamattoman rannan osuus säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina, olisi kaava-asiakirjoihin hyvä liittää kyseistä tilaa/emätilaa koskettava tieto rantarakennusoikeudesta. (ote emätila- eli ns. kantatilataulukosta).

Vastine

- Kaava-asiakirjoissa Hämeen ELY-keskuksen tilalle korjataan Lupa- ja valvontavirasto.
- Osallisten luetteloon lisätään Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.
- luo- merkinnän virheellinen viittaus alueidenkäyttölain 53 §:ään korjataan rakentamislain 53 §:ään.
- Voimassa olevan kaavan laillistunut rakennusoikeus nojautuu mitoitusperusteiden mukaiseen rakennusoikeuteen. Emätilan alueella on kaavan laillistumisen jälkeen tapahtunut muutoksia kiinteistöjaoituksessa, joten kaavan rakennusoikeus kohdistuu kaavakartan mukaisille nykyisille kiinteistöille. Kaavaselostukseen lisätään emätilan rakennusoikeustarkastelu.

1.3 Iitin ympäristönsuojelutarkastaja

Lausunto

- Rakennuspaikkojen siirto nykyiseltä alueelta on perusteltu.
- Luo-alueen osalta raja-alue olisi tarkoituksenmukaista määrittellä riittävän kokoiseksi maastohavaintojen perusteella reunavaikutukset huomioiden.
- Kaavoitusaineistona käytetyt luontoselvitykset vuodelta 2003 ovat vanhoja ja niiden ajantasaisuus tulisi arvioida uudelleen.
- Jätevesien käsittelyn osalta ympäristönsuojeluviranomainen huomioi, että esitetyt kaavamääräykset ovat osittain löyhemmät kuin voimassa olevat rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset: mustien jätevesien osalta ympäristönsuojelumääräyksissä maaperäkäsittelylaitteistojen sekä puhdistettujen jätevesien purkupaikan etäisyysvaatimus vesistöön on 50 m, kaavaluonnoksessa ja voimassa olevassa kaavassa 30 m.

Vastine

- Luo-alueen raja-alue kattaa koko sen alueen, jossa on havaittavissa lähteikön ja norojen tunnusmerkit.
- Luontoselvityksen osalta viitataan kohdan 1.2 vastineeseen.
- Jätevesien osalta on selkeyden vuoksi perusteltua noudattaa voimassa olevan laajan yleiskaavan määräyksiä, jotka eivät ole ristiriidassa lainsäädännön kanssa.

1.4 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lausunto

- Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäänneksiä.
- Viimeksi se on ollut osa arkeologisen inventoinnin kohdealuetta vuonna 2003 suoritetussa Iitin kuntainventoinnissa (J. Seppä, *Iitin arkeologinen inventointi 2003*, Museovirasto 2003).
- On varsin todennäköistä, ettei aluetta ole koskaan arkeologin toimesta tarkastettu. Tiedot alueen muinaisjäänneksistä 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.
- Muinaisjäännösinventoinnin voi tilata myös haluamaltaan arkeologian toimijalta.

Vastine

- Maastokatselmuksen yhteydessä kaavan laatija ei maallikkona havainnut RA-alueella muinaismuistolain 2 §:n tarkoittamia maanpäällisiä rakenteita.
- Muinaismuistolain nojalla muinaismuistot ovat suojeltuja myös vielä löytymättömien kohteiden osalta (muinaismuistolain 1 § ja 14 §). Laki koskee myös kaavoittuja ja rakennettuja alueita.
- Voimassa olevan yleiskaavan laatimisvaiheessa Museovirasto suoritti virkatyönä kesällä 2003 aikaisempia arkeologisia selvityksiä täydentävän selvityksen (J. Seppä, *litin arkeologinen inventointi 2003*). Selvityksessä ei Kymijoen-Konniveden yleiskaava-alueelta löytynyt uusia kohteita. Tutkimuskustannukset: litin kunta 3 390 euroa (22 %) ja Museovirasto 12 190 euroa (78 %).
- Kysymyksessä on vähänien yleiskaavan muutos, joka koskee yksityistä maata. Olisi luontevaa, että alueellinen vastuumuseo täydentäisi virkatyönä v. 2003 tekemäänsä selvitystä.

Päätösehdotus

- Kunta esittää, että alueellinen vastuumuseo virkatyönä suorittaa edellyttämänsä muinaisjäännösten tietojen ajantasaistamisen.
- Vielä tekemätön ajantasaistaminen ei rajoita kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.
- Kaavaselostusta täydennetään vastineen mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Lausunto

- Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen Vuolenkoski-Mankala (Sweco, 2013. *Kymenlaakson valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maaseudun maisema-alueiden päivitysinventointi 2013–2014.*). 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.

Vastine

- Kaavaselostusta täydennetään lausunnon sisällöllä.

Helsinki 13.3.2026

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.