

IITTI
HAMMASHOITOLA-REITALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN

Asemakaavan muuttamista koskeva luonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 24.2. - 17.3.2022 ja siitä on pyydetty lausunnot. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

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

1 LAUSUNNOT

1.1 Hämeen ELY-keskus

Kaava-alueen rajaus

Lausunto

- Asemakaavan tulisi muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus ja ohjata MRL 50 § mukaisesti yksityiskohtaisella tavalla alueen maankäyttöä. Sekä hammashoitolan että Reitalan korttelialueiden osalta esitetään harkittavaksi, että asemakaavan rajausta tarkistetaan kattamaan myös YH- ja YL-korttelit, joiden osalta kaavassa esitetään rajausmuutoksia.

Vastine

- Kaavamuuotos on sisällöltään yksiselitteinen eikä muutoksen vaikutusten arviointi edellytä laajempaa aluerajausa.
- Lausunnossa ei ole esitetty perustetta kaava-alueen laajentamiselle eikä MRL 50 §:n sisältö edellytä laajempaa aluerajausa.

Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö

Lausunto

- Kaavaselostuksessa on niukasti kuvattu rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä ja kaavaselostusta tulee niiltä osin täydentää.
- Voimassa olevaa kaavaa varten v. 2011 laaditun luontoselvityksen nykytilankuvaus (puusto ja sen rakenne, kasvilajisto) tulee täydentää kaavaselostukseen.
- Hammashoitolan korttelia laajennetaan voimassa olevan asemakaavan puistoalueelle ja osoitetaan istutettavan alueen osana. Tähän esitetään lisättävän määräys olemassa oleva puuston säilyttämisestä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan virkistysalueita ei lähtökohtaisesti tulisi pienentää ja esittää tarkasteltavaksi, onko puistoalueen pieneneminen mahdollista kompensoida muualla.
- Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus viittaa alueellisen vastuumuseon lausuntoon, jossa on edellytetty rakennusinventoinnin tekemistä Reitalan osalta. Mikäli kaava mahdollistaa rakennuksen purkamisen, tulee purkamisen edellytykset selvittää ja perustella asemakaavaprosessissa. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteutumista (MRL 139 §). Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren jatkaminen on joka tapauksessa tavoiteltavaa.
- Vanhat rakennukset saattavat olla useiden lepakkolajien päiväpiiloja ja lisääntymispaikkoja. Ennen purkamispäätöstä tulee varmistaa, ettei sen myötä hävitetä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Vastine

- Kaavamuuotos on luonteeltaan olemassa olevan tilanteen toteava. Käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistetaan rakennusten alkuperäinen käyttö kulttuuriperintöä vaalivalla tavalla. Kaavamuuotos parantaa tilannetta voimassa olevaan kaavaan nähden. Luonnonympäristöön ei kaavamuuotos aiheuta muutoksia.
- Kaavaselostuksen kohdissa 3.121, 3.132 ja 3.133 on kuvattu alueen kulttuurihistoria, rakennuskanta ja luonnonympäristö siinä laajuudessa, kun kaavalla suunnitellut muutokset edellyttävät (MRL 9 §).
- Hammashoitolan rakennuspaikkaa laajennetaan rakennuksen perinteiselle piha-alueelle, joka ei ole ollut yleistä virkistysaluetta eikä siihen ole nähtävissä tarvetta. Vieressä on hyvin toimiva oleskelupuistoksi rakennettu alue. Reitalan vieressä on laaja puistoalue. Esitettyyn puiston kavennuksen kompensatioperiaatteeeseen ei Kausalan ja kyseisen kulmakunnan olosuhteissa ole tunnistettavaa tarvetta.
- Istutettavan alueen omenapuiden tai muiden istutusten säilyttämismääräykselle ei ole luonnonoloihin tai maisemaan nojaavaa perustetta. Istutusten ajoittainen uudistaminen on osa piha-alueen tarkoituksenmukaista hoitoa.
- Kaavamuuotoksella parannetaan Reitalan säilyttämisen edellytyksiä voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Lausunnossa esitetyt rakennusten purkamista koskevat arvioinnit eivät nojaudu kaavan tavoitteisiin ja sisältöön.

Päätösehdotus

- Kaavaselostusta täydennetään rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksen osalta kohdan 1.2 päätösehdotuksen mukaisesti.
- Kaavaselostusta täydennetään luonnonolojen kuvauksen osalta.

1.2 Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lausunto

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Toisaalta alueelta ei ole olemassa ajantasaista muinaisjäännöstietoa. Viimeksi se on ollut inventoinnin kohdealueena vuonna 2008. Inventointi raportissa todettiin osin suunnittelualueella sijaitsevasta Kausalan historiallisesta kylätontista, ettei vanhasta kyläasutuksesta tehty havaintoja. Pääosin kylätontin alue on nykyisin rakennettua ja on varsin todennäköistä, että mahdolliset jäänteet ovat tuhoutuneet rakentamisen myötä. Näin ei ole kuitenkaan kaikkialla.

Hammashoitolan alue sijoittuu historiallisten karttojen pohjalta Kausalan historiallisen kylätontin ulkopuolelle. On oletettavaa, ettei ko. alueella ole historialliseen kylätonttiin mahdollisesti liittyviä jäänteitä.

Reitalan kortteli sijoittuu historiallisen kylätontille. On mahdollista, että sen rakentamattomilla alueilla (puisto) on edelleen säilynyt kylätonttiin kuuluneita, muinaismuistolain suojaamia jäänteitä. Museo edellyttää, että tällä alueella voimakkaampaan maankäyttöön (kuten rakentaminen, putkivedot yms.) liitetään maatöiden aikainen arkeologin suorittama valvonta. Koska kyseessä on mahdollinen muinaisjäännös, museo voi suorittaa valvonnan pyynnöstä virkatyönään, jolloin siitä ei synny kustannuksia rakennuttajalle.

Kaavakartan merkintä: s.

Määräysteksti: Mahdollinen muinaisjäännös (osa Kausalan historia/lista kylätonttia): Alueella olevat esihistorialliset/historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

Vastine

Lausunnon mukaan suunnittelualueella ei tunneta muinaisjäännöksiä.

Reitalan tontilla rakennusalat ovat olemassa olevan rakennuskannan mukaiset eikä kaava mahdollista rakentamista näiden ulkopuolella.

Lausunnossa mainittu Reitalan puisto on voimassa olevassa kaavassa puistoa (VP) eikä se sisälly käsillä olevaan kaavamuuotosalueeseen. Käsillä oleva kaavamuutos ei aiheuta tarvetta putkivetoihin, kulkuyhteyksiin tai vastaaviin maanraivaustoimenpiteisiin, sillä Reitalan rakennuspaikalle johtaa tie ja rakennuspaikka on kunnallistekniikan piirissä. Kaavamuutos ei aiheuta tarvetta laajentaa kaavamuutosta VP-alueelle siinä tarkoituksessa, että sille lisättäisiin lausunnon tarkoittama suojelumerkintä s.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Lausunto

- OAS:ssa mainittuna tavoitteena on luoda edellytykset Reitalan rakennusten tarkoituksenmukaiselle käytölle ja edistää siten vaalimisen arvoisen pihapiirin säilymistä. Museo katsoo, että tämä tavoite edellyttää myös suojelumääräysten tutkimista kohteelle. Reitala on vanha maatila, jonka laajalle kiinteistölle on rakennettu 1950-luvulla kunnanvirasto ja virkailijoiden asuintalo sekä myöhemmin muita julkisia rakennuksia. Nyt kaavamuutoksen kohteena on Reitalan tilan 1900-luvun alun päärakennus pihapiireineen. Kohdetta ei ole inventoitu.
- Reitalan osalta tulee laatia rakennusinventointi, jonka perusteella vaalimisen arvoisen pihapiirin ja rakennusten suojelu tutkitaan.
- Myös Harjulan (viimeksi hammashoitola) rakennusinventoinnin tietoja on tarpeen täydentää ja suojelumääräystä tarvittaessa sen pohjalta täsmentää.
- Inventoinneissa huomio tulee kiinnittää kohteiden kokonaisuuteen ottaen huomioon myös pihapiirit, kuten Harjulan omenapuutarha ja Reitalaan johtava koivukuja. Museon rakennustutkija antaa ohjausta inventointien toteutuksessa riittävän laajuuden/tarkkuuden varmistamiseksi. Kaava-aineiston rakennetun kulttuuriympäristön kuvausta, vaikutusten arviointia ja suojelumääräyksiä tulee täydentää inventointien perusteella.

Vastine

- Kaavamuutos on luonteeltaan olemassa olevan tilanteen toteava. Käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistetaan rakennusten alkuperäinen käyttö kulttuuriperintöä vaalivalla tavalla. Kaavamuutos parantaa tilannetta voimassa olevaan kaavaan nähden. Rakennettuun ympäristöön tai luonnonympäristöön kaavamuutos ei aiheuta muutoksia.
- Kaavaselostuksen kohdissa 3.121, 3.132 ja 3.133 on kuvattu alueen kulttuurihistoria, rakennuskanta ja luonnonympäristö siinä laajuudessa, kun kaavalla suunnitellut muutokset edellyttävät (MRL 9 §).
- Reitalan rakennuskantaa ja pihapiiriä ei ole suojeltu eikä vaalittu voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 2013), joka nojautuu tuoreeseen yleiskaavaan (lainvoimainen 2014) ja sen taustietona olevaan rakennuskulttuuriselvitykseen (2009-2010). Lausunnon mukaan vaalimista koskeva tavoite edellyttää suojelumääräysten tutkimista ja rakennusinventointia. Kannanotto ei nojaudu lakiin (MRL 9 §) eikä ole omiaan edistämään vapaaehtoisuuteen nojaavaa ympäristön vaalimista.
- Reitala ei suinkaan ole lausunnon tarkoittama laaja maatila, vaan kysymyksessä on suppea Yrjölän tila, joka sai Reitala-nimen usean tilan (mm. Yrjölä ja Reitala) yhdistämisen seurauksena v. 1984.

- Reitalan koivukuja on istutettu vasta arviolta 1970-1980-luvulla. Se on korvannut paikalla aiemmin olleen vastaavan puukujan, joka näkyy kaavoitusta varten 1950-luvun lopulla tehdyssä kartassa.
- Hammashoitolan omenapuiden osalta viitataan kohdan 1.2 vastineeseen

Päätösehdotus

- Kaavaselostusta täydennetään Reitalan alueen tilanmuodostuksen ja rakentumisen historiaa koskevilla kuvauksilla.

1.3 Päijät-Hämeen liitto

Lausunto

- Ei huomautettavaa

1.4 KSS Verkko Oy

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

Päijät-Hämeen

1.5 ~~Kymenlaakson~~ pelastuslaitos

Lausunto

- Ei huomautettavaa.

1.6 Kausalan lämpö Oy

Lausunto

- Hammashoitolan kohdalle muodostuvalle korttelialueelle AL jää kaukolämmön runkojohto. Kyseinen kaukolämpöjohto palvelee merkittävässä määrin koko Kausalan alueen kaukolämmön jakelua. Johtoa rakennettaessa sijainnille on haettu sijoituslupa nykyiselle Iitin kunnan omistamalle maa-alueelle, joka käsittää myös viereisen puistoalueen. Lisäksi tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevat vesi- ja viemäriputkistot, jotka ovat esitetyn rajan välittömässä läheisyydessä.
- Näille johto-osuuksille tulee asemakaavassa esittää oma putkirasite asemakaavaan.

Päätösehdotus

- Kaavaan lisätään lausunnon tarkoittama johtorasite.

Helsinki 25.4.2022

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.