

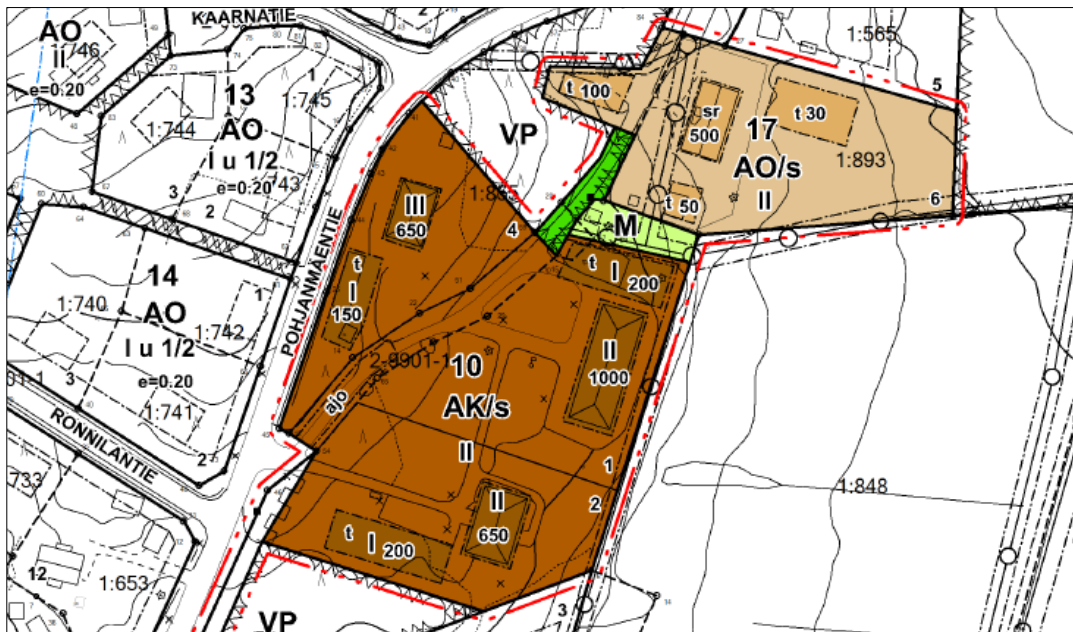
IITTI

RADANSUU

Koilliskuja Urajärventie ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Luonnos



28.4.2023



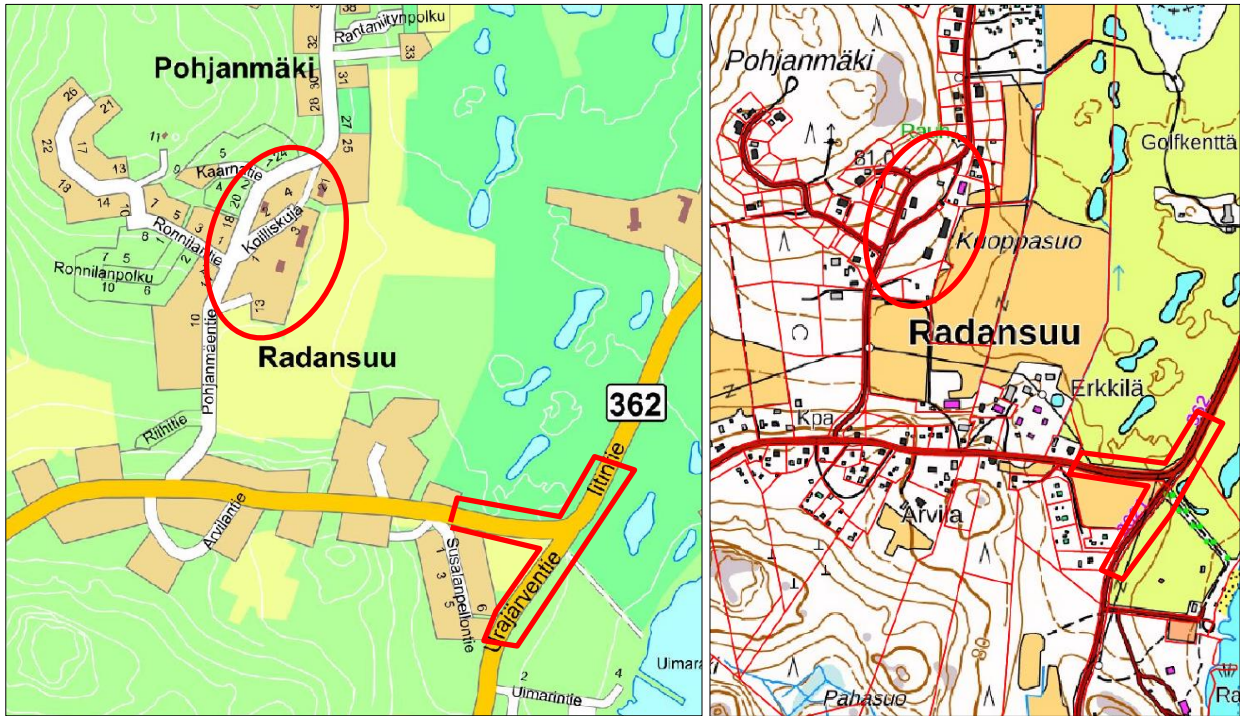
Pertti Hartikainen
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki
p. 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 22.6. - 21.7.2023
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §)
Kaavaehdotus hyväksytty, KH
Hyväksytty kunnanvaltuustossa
Diaarinumero 273/10.02.03/2023
Kaavatunnus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Radansuun taajamassa Koilliskujan ympäristössä sekä Urajärventien-Iitintien risteuksen tuntumassa.



Sijainti opaskartalla

Sijainti peruskartalla

C Maanmittauslaitos

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

1.121 Kaavan nimi

Koilliskuja-Urajärventie.

Kaavan tarkoitus

Koilliskujan alue

Päiväkodin käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut, kunta on myynyt alueen yksityiselle ja siitä on muodostettu oma kiinteistö. Rakennuksella ei ole enää käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (YS). Alueen käyttötarkoitus on tarpeen muuttaa asuinkäyttöön. Kulttuurihistoriallisesti vaalimisen arvoinen rakennus (entinen päiväkotikoti) suojellaan voimassa olevan asemakaavan tarkoittamalla tavalla. Pihapiiriin kuuluva kellarirakennus on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (VP). Kaavalla selvitetään, voidaanko asemakaavan puistovaraus muuttaa kellarin pihapiirin osalta AP-rakennuspaikkaan kuuluvaksi rakennuspaikan osaksi.

Koilliskuja on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta ja sen jatkeena on jalankulun katuvaraus. Julkisen ajoyhteyden tarve on kaventunut sen seurauksena, että vanha tie on korvattu uudella yhteydellä (Pohjanmäentie). Koilliskujan katuvaraus on tosiasialliselta käytöltään piha-alue, joka palvelee rakennuspaikkojen 1 ja 4 kulkuyhteytenä. Kaavalla selvitetään, voidaanko Koilliskujan katualuevaraus ja sen jatkona oleva jalankulkukatu poistaa ja muuttaa korttelialueeksi (AK) ja osin puistoalueeksi.

Kerrostaloalueen (entisen vanhankodin alue) asemakaavan muutostarve liittyy ennen muuta mahdolliseen Koilliskujan katuvarauksen poistamiseen.

Urajärventien-litintien alue

Urajärventie ja sen jatkeena oleva Litintien osuus on tarpeen muuttaa maantien alueeksi (LT) ja tiealueen leveys on tarpeen muuttaa käsittelyssä olevan tiesuunnitelman mukaiseksi. Urajärventie on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT). Länteen johtava litintien osuus muutetaan kaduksi tien tulevan toiminnallisen luokan edellyttämällä tavalla.

SISÄLLYSLUETTELO

<i>1</i>	<i>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</i>	<i>1</i>
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
<i>2</i>	<i>TIIVISTELMÄ</i>	<i>3</i>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.21	Korttelialueet.....	3
2.22	Liikennetarkaisu.....	4
<i>3</i>	<i>LÄHTÖKOHDAT</i>	<i>5</i>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.11	Alueen yleiskuvaus	5
3.12	Luonnonympäristö	6
3.121	Aiemmat selvitykset.....	6
3.122	Koilliskujan alueen kuvaus	7
3.12	Pohjavesi	8
3.13	Rakennettu ympäristö	8
3.131	Väestö, työpaikat ja palvelut	8
3.132	Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö	8
3.133	Muinaisjäännökset.....	13
3.134	Tieverkko ja liikenneympäristö.....	13
3.135	Tekninen huolto.....	14
3.136	Ympäristön häiriötekijät.....	14
3.14	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.21	Maakuntakaava	15
3.22	Yleiskaava	15
3.23	Asemakaava	16
3.24	Valtatien tiesuunnitelma	18
3.25	Rakennusjärjestys.....	19
3.26	Pohjakartta	19
<i>4</i>	<i>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</i>	<i>19</i>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.31	Osalliset.....	19
4.32	Vireilletulo	19
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	20

4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	20
4.421	Yleiskaavan asettamat tavoitteet	20
4.43	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.11	Mitoitus	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset.....	21
5.31	Korttelialueet.....	21
5.32	Liikenne ratkaisu.....	22
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.41	Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus.....	22
5.411	Maakuntakaava.....	22
5.412	Yleiskaava	22
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	23
5.421	Yhdyskuntarakenne	23
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset	23
5.423	Virkistysalueet.....	23
5.424	Liikenteelliset vaikutukset.....	23
5.425	Rakennettu kulttuuriympäristö	23
5.426	Vesihuolto	24
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.44	Koilliskujan katuvarauksen poistamisen merkitys.....	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
	<i>Liitteet</i>	26
	<i>Erilliset asiakirjat</i>	26

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireille tulosta 28.3.2022 §59.
- Kaavamuutos kuulutetaan vireille
- Asemakaavaluonnos pidetään nähtävänä (MRA 30§) ...
- Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) ...

2.2 Asemakaava

2.21 Korttelialueet

[Kerrostaloalue, kortteli 10](#)

Entisen vaivaistalon/vanhainkodin alue (kortteli 10) on osoitettu nykytilanteen ja voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti asuin kerrostalojen alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AK/s). Kaava määrää seuraavaa:

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

Olemassa olevien asuinrakennusten rakennusalat ja rakennusoikeus ovat pääpiirteissään nykytilanteen mukaiset. Talousrakennuksia varten pihapiirien reuna-alueille on varattu rakennusalat (t) ja niihin pitkän tähtäimen tarvetta varten rakennusoikeudet.

Rakennuspaikka 1 on laajentunut sen seurauksena, että Koilliskuja-niminen katualue on muutettu korttelialueeksi. Entinen katualue jää rakennuspaikkoja 1 ja 4 palvelevaksi rakennuspaikkojen sisäiseksi tiealueeksi. Rakennuspaikalle 4 ajoa varten rakennuspaikalle 1 on osoitettu ratitteena kulkuoikeus (ajo).

Entisen päiväkodin alue, kortteli 17

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

Rakennuspaikkaa on suurennettu voimassa olevaan kaavaan nähden muuttamalla tarpeetonta virkistysaluetta (VP ja VL) AO/s-alueeksi. Pihapiirissä sijaitseva, osin romahtaneen kellarin alue, on liitetty AO/s-alueeseen ja sille on osoitettu talousrakennuksen rakennusala (t). Voimassa oleva asemakaavassa se on puistoa (VP). Rakennusoikeus on pääpiirteissään nykytilanteen mukainen siten, että talousrakennuksia (t) varten on varattu yhteensä n. 50 k-m² lisärakennusoikeutta pihapiiristä.

Kaava määrää seuraavaa:

- Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen sr-merkinnällä suojeltavaksi osoitetun rakennuksen kanssa.
- Muutoksista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa.

2.22 Liikenneratkaistu

Urajärventien-Iitintien alue

Urajärventie on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT). Myös Iitintie on liikennealuetta (osin LYT-aluetta ja osin LT-aluetta). Urajärventie ja sen jatkeena oleva Iitintien osuus on muutettu maantien alueeksi (LT) ja tiealuetta on levennetty käsittelyssä olevan tiesuunnitelman mukaiseksi.

Länteen johtava Iitintien osuus on muutettu kaduksi tien tulevan toiminnallisen luokan edellyttämällä tavalla. Voimassa olevassa kaavassa tieosuus on liikennealuetta (LYT).

Koilliskujan alue

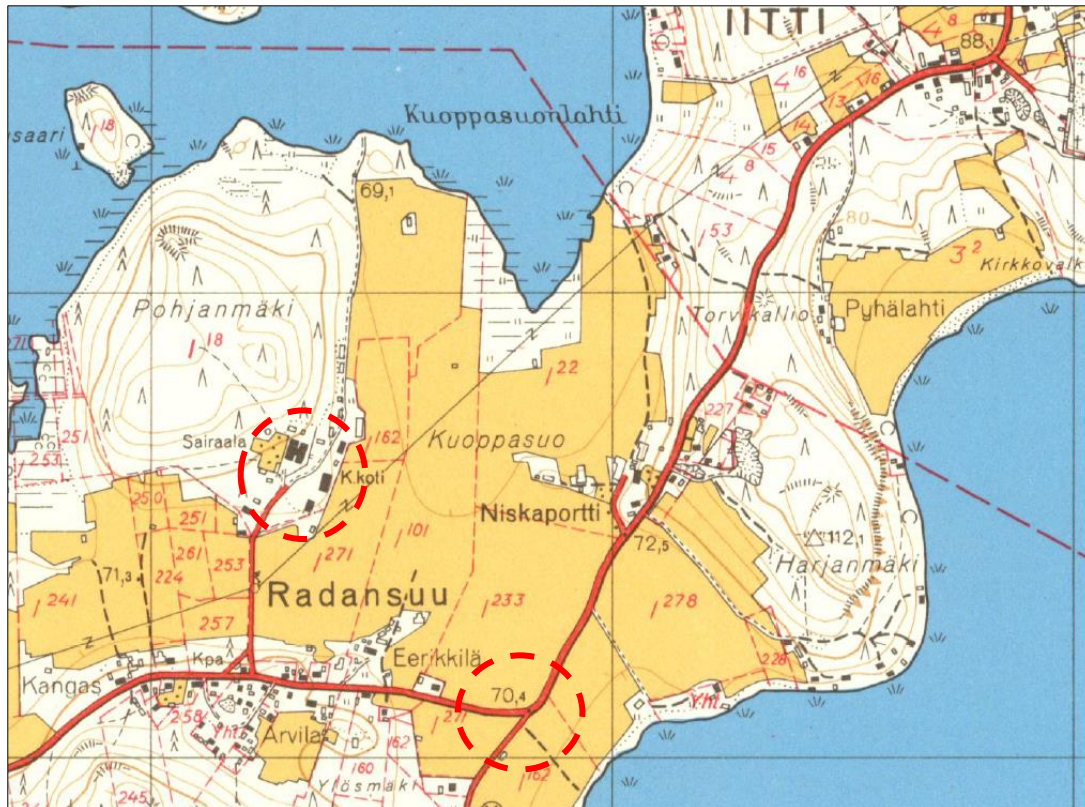
Voimassa olevan asemakaavan mukainen Koilliskujan katuvaraus ja sen jatkeena oleva jalankulkuvaraus on muutettu korttelialueeksi. Ratkaisun seurauksena yleiskaavan tarkoittama Pohjanmäentie varren kevyen liikenteen yhteys tulee toteutettavaksi korttelin 10 kohdalla Pohjanmäentien varressa ajoradan levennyksenä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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kolliskujan entinen vaivaistalon/vanhainkodin alue on rakennettu 1900-luvun alkupuolella maa-seutuuympäristöön Radansuun kylätaajaman tuntumaan. Alueen tuntumaan on muodostunut pientaloasutusta 1990-luvulta alkaen.



Peruskartta 1964.

C Maanmittauslaitos



Peruskartta (2023) hahmottaa alueen sijaintia nykyisessä yhdyskuntarakenteessa. C Maanmittauslaitos

3.12 Luonnonympäristö

3.121 Aiemmat selvitykset

Osayleiskaavan selvitykset

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



Luontoselvitysten alueet ja kohteet



Arvokas luontokohte tai -alue

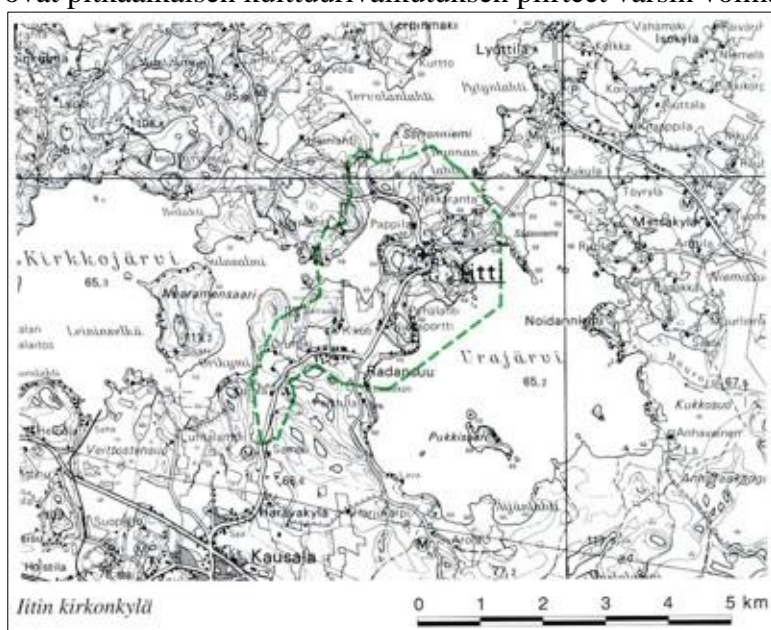
Voimassa olevan asemakaavan selvitykset

Voimassa olevan Pohjanmäen Radansuun asemakaavan muutosta (2007) varten tehdyssä luontoselvityksessä alueeseen ei kohdistu erityisiä luontoarvoja.

Kirkonkylä-Radansuun valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Iitin Kirkonkylä-Lyöttilä (YM maisema-aluetyöryhmän mietintö 66 v. 1992). Selvityksessä todetaan mm. seuraavaa:

Iitin kirkonkylä on kaunis, harvinaisen hyvin perinteisen rakenteensa ja rakennuskantansa säilyttänyt vanha maaseutukylä. Seudulle ominainen maaston muotojen vaihtelevuus ja luonnonpiirteiden monipuolisuus näkyy hienosti alueen maisemakuvassa. Luonnonmaiseman kauneus perustuu Kymijoen varren järviin: Kirkkojärveen, Pyhäjärveen ja Urajärveen. Kasvillisuudessa ovat pitkäaikaisen kulttuurivaikutuksen piirteet varsin voimakkaat.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

3.122 Koilliskujan alueen kuvaus

Koilliskujan alue on puoliavointa puistomaista piha-aluetta. Alueella on maisemassa merkittäviä kookkaita puita. Tuore ilmakuva havainnollistaa tilannetta.

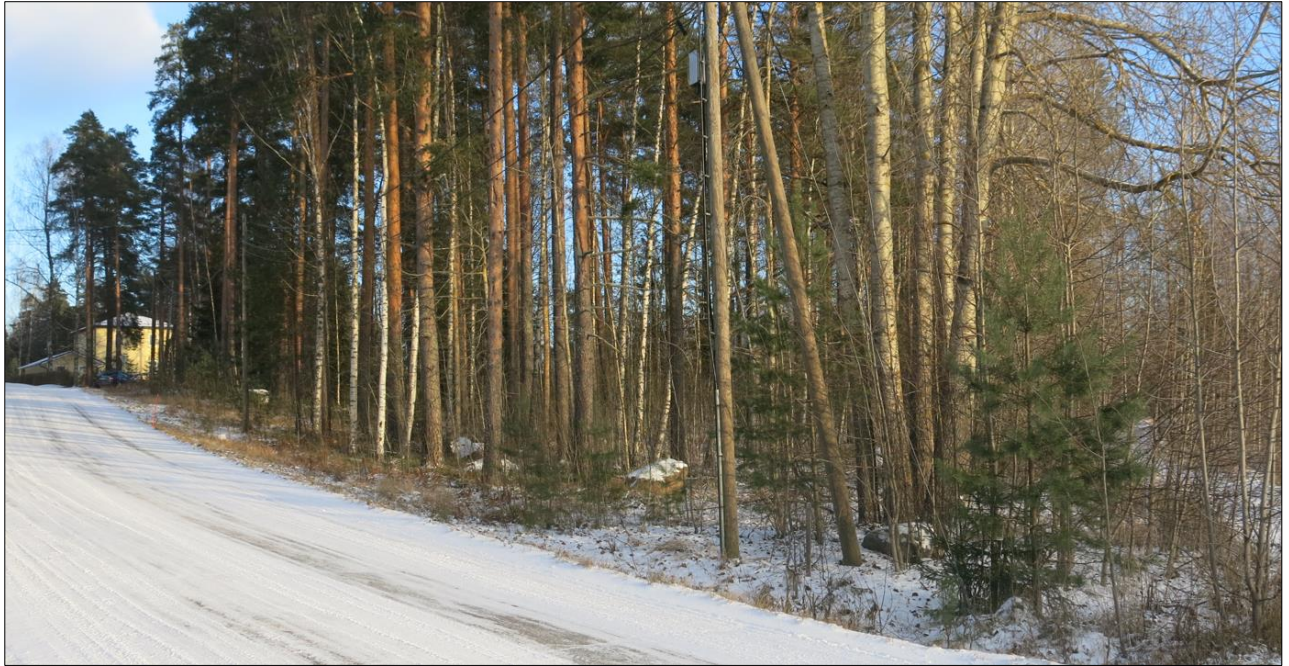


Ilmakuva (2022) hahmottaa rakennettua ympäristöä ja luonnonoloja.

C Maanmittauslaitos



Korttelialue on puoliavointa puistomaista aluetta. Alueella on maisemassa merkittäviä kookkaita puita.



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

3.12 Pohjavesi

Koko koilliskujan alue sekä myös pääosa Urajärventien -Iitintien alueesta on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Pohjavesialueen rajausta ilmenee kaavakartasta ja yleiskaavasta.

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö, työpaikat ja palvelut

Etäisyys kouluun ja muihin Kausalan taajaman palveluihin on noin 5 km. Radansuun alueella on golfkenttä, hotelli, majoituspalveluita, uimaranta, venesatama ja päiväkotia. Kirkonkylässä on kirkko, siunauskappeli, hautausmaa, venevalkama, kioskikiotiseutumuseo, kesäteatteri sekä kylätalo, jossa on kahvila. Julkisen liikenteen yhteydet perustuvat pääosin koululais- ja kutsuliikenteeseen.

3.132 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Aiemmat selvitykset

Kaavoituksen pohjana ovat selvitykset:

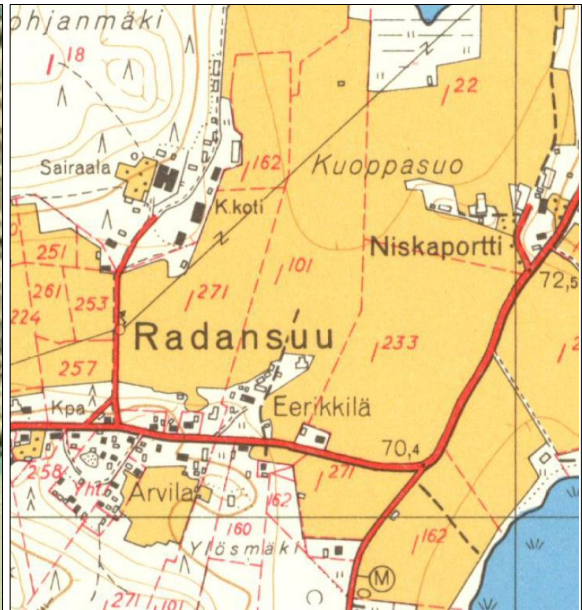
- Yleiskaavan selvitykset.
- Iitin Kirkonkylän- Kausalan osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys, Lahden ammattikorkeakoulu, 2009-2010.
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008, K-S ympäristökeskus, Sirpa Törrönen.
- Iitin Kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.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

Alueen rakentumisen vaiheet

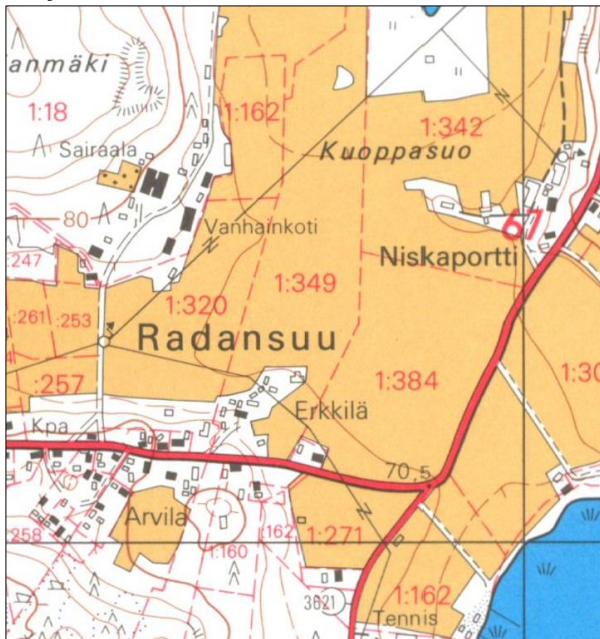
Vuoden 1932 pitäjänkarta ja myöhemmät peruskartat kuvaavat alueen rakentumisen vaiheita. Koilliskuja kulki pihapiirin läpi vielä 1980-luvulla. Pihapiirin kiertävä uusi Pohjanmäentie ilmenee vuoden 1998 peruskartasta. Ympäristön rakentuminen väljäksi omakotitalojen alueeksi on käynnistynyt 1990-luvulla.



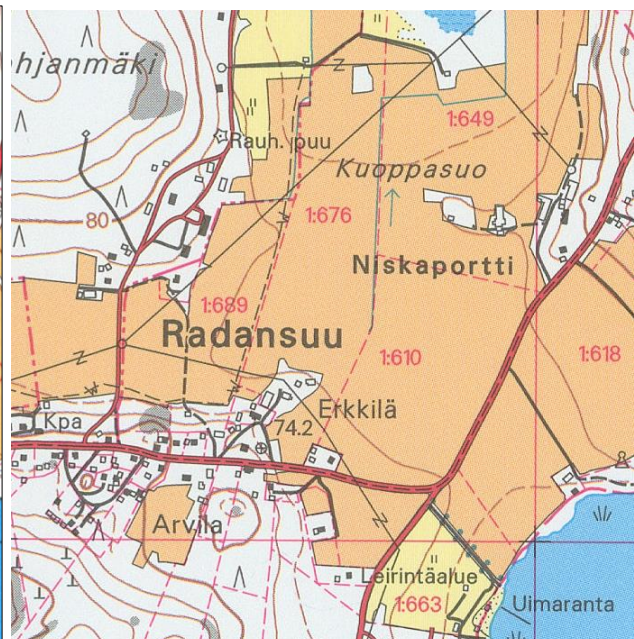
C Pitäjänkarta vuodelta 1932.



Peruskartta 1964.



Peruskartta 1980



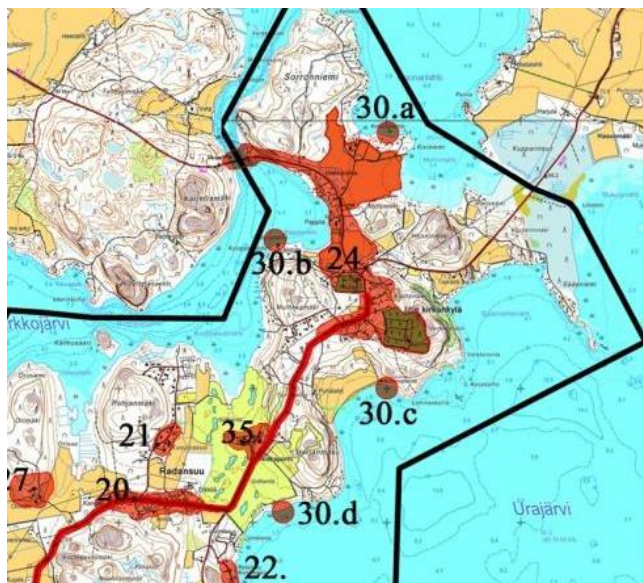
Peruskartta 1998



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

Iitin Kirkonkylän- Kausalan osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys

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



Merkittävät alueet

1. Ravitie
2. Ravilinna ja Kausalan koulu
3. Kausansaaren alue
4. Kausalan keskusta
5. Aholanpelto
6. Mikkolan ja Laaksolan tilat peltoineen
7. Rautatiekadun kerrostalot sekä Merrankuja
8. Rautatieaseman alue
9. Sahantien teollisuusalue
10. Kaivomäki
11. Sampola
12. Teilimäki
13. Holstila
14. Kansanmäki
15. Karjalauskylä
16. Tillola-Niinimäki
17. Myllytöyry
18. Jänispaju peltoineen
19. Pappila ja kymenrannan pellot
20. Radansuu
21. Vaivaistalot
22. Radansuun kartano

23. Arolahti peltoineen
24. Iitin kirkonkylä
25. Haapaniemen huvilat
26. Riuttala peltoalueineen
27. Orimäki
28. Ylinen Viipurintie
29. Kausala-Iitin kirkonkylän maantie
30. Venevalkamat
 - a) Kiviniemen kirkkovalkama
 - b) Kuopaniemen kirkkovalkama
 - c) Pyhälahden kirkkovalkama
 - d) Harjanmäen kirkkovalkama
 - e) Mustanniemen valkama

Merkittävät kohteet

31. Kausalan Lukio
32. Kausalan yläaste
33. Terveyskeskus
34. Saukonkallion lava
35. Niskaportti

Alue 21. Korttelin 10 rakennukset ovat nykyisin asuinkerrostaloja (lähde: em. yleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys)



95. 142-414-0001-0697 *Vaivaistalot*

Vaivaistalo on rakennettu 1900-luvun alussa. Vaivaistalossa oli aluksi mielisairaille erityinen osasto, mutta vuonna 1913 kunta rakennutti vaivaistalon viereen mielisairaalan. Vuonna 1930 valmistui kivinen asunto- ja talousrakennus. Rapatut, aumakattoiset rakennukset ovat toimineet aiemmin vaivaistaloina. Kaikki kolme rakennusta ovat tiilirakenteisia ja niissä on moniruutuiset ikkunat. Rakennukset ovat saneerattu vuokrataloiksi.



Entinen päiväkotiki (kortteli 17) on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla



94. 142-414-0001-0697 *Ryhmäperhepäiväkotiki*

Alun perin rakennus on toiminut navettana. Rakennus on kunnostettu ryhmäperhepäiväkodiksi. Tiilirunkoinen rakennus on rakennettu vuonna 1900.

Nykyinen rakennuskanta



Kortteli 10/1 on vuokra-asuntokäytössä



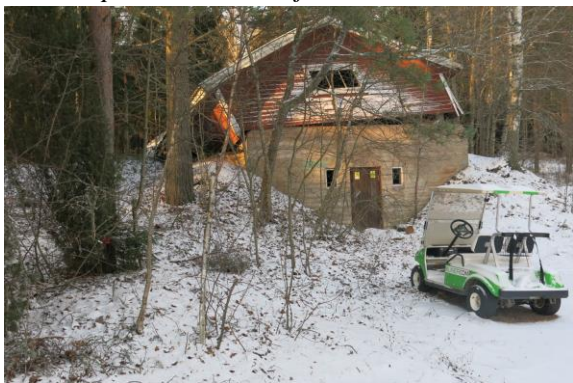
Kortteli 10/2 on vuokra-asuntokäytössä



Kortteli 10/4 on vuokra-asuntokäytössä. Pihapiiriin on rakennettu autokatos/varasto



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



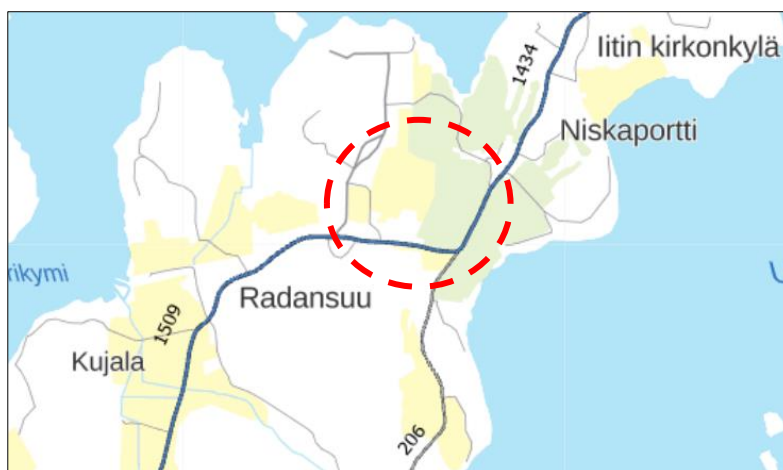
Entisen päiväkodin pihapiirissä on romahtanut kellari

3.133 Muinaisjäänökset

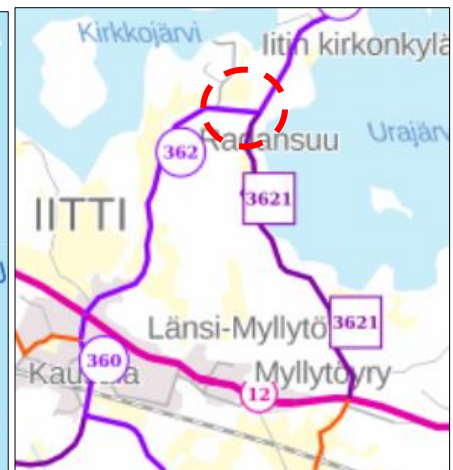
Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä.

3.134 Tieverkko ja liikenneympäristö

Koilliskuja on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta ja osin jalankululle varattua katualuetta. Tien historia ilmenee kohdan 3.132 vanhoista kartoista. Aluetta sivuava Pohjanmäentie on luonteeltaan vähäliikenteinen kokoojaluonteinen tie.



Urajärventien ja Iitintien liikennemäärät 2021

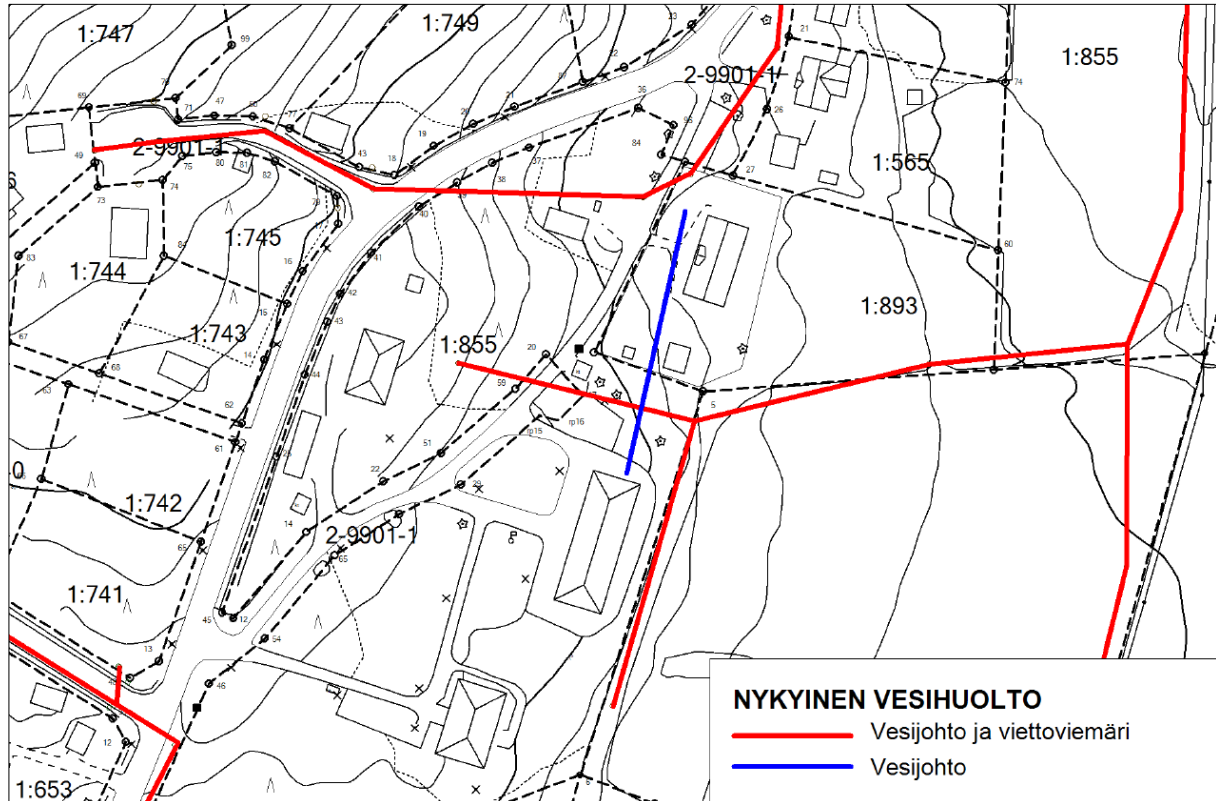


Kulmakunnan maantiet

Urajärventie on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT). Myös Iitintie on liikennealuetta (osin LYT-aluetta ja osin LT-aluetta). Urajärventiestä länteen johtava Iitintien osuus on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT).

3.135 Tekninen huolto

Alue on vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.



Nykyinen vedenjakelu ja viemäriverkko

3.136 Ympäristön häiriötekijät

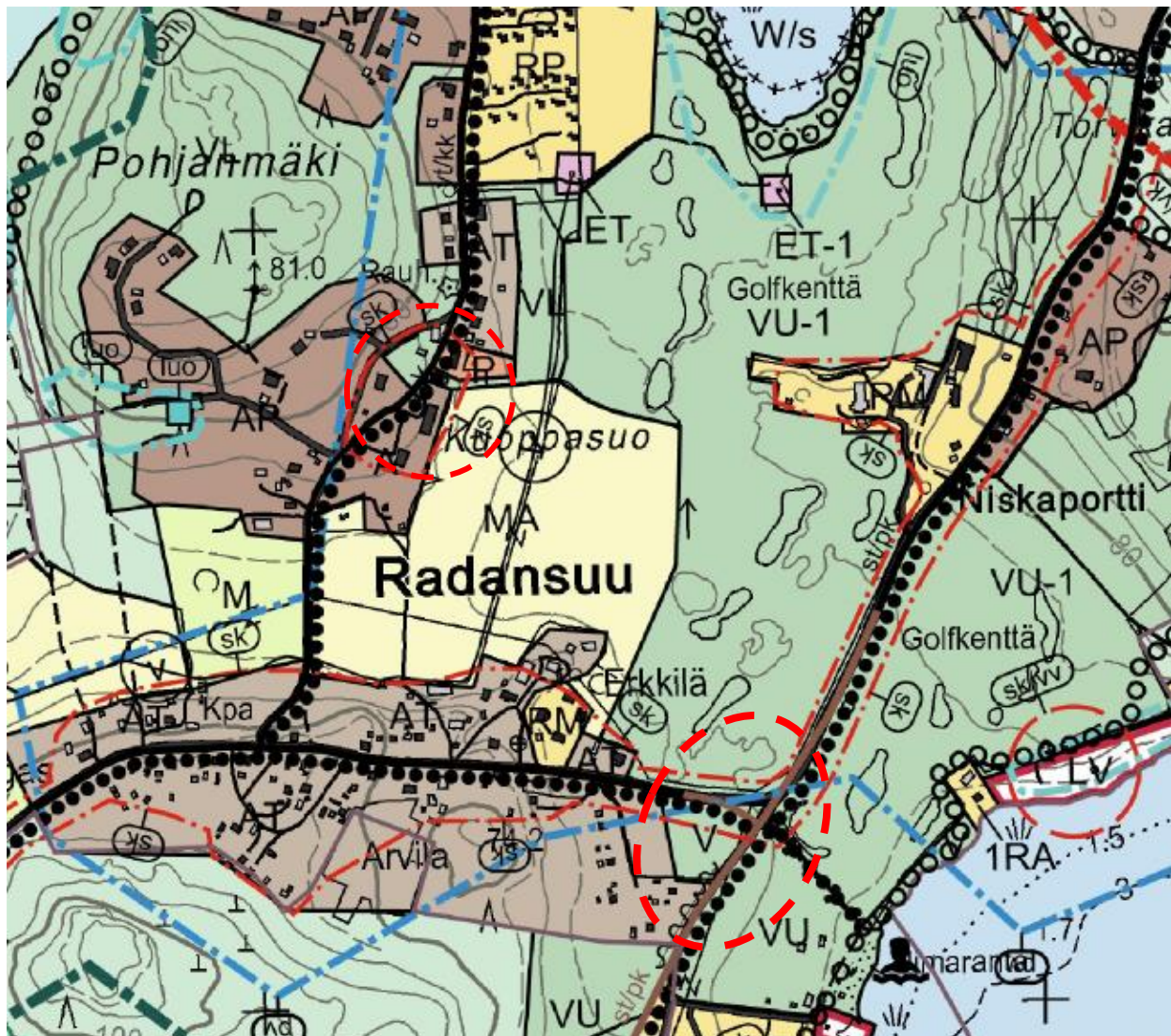
Kaavamutoksen korttelialueet eivät ole maanteiden melualuetta eikä alueisiin liity muitakaan ympäristöhäiriöitä.

3.14 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa (vihreä alue).



Kunnan maanomistus



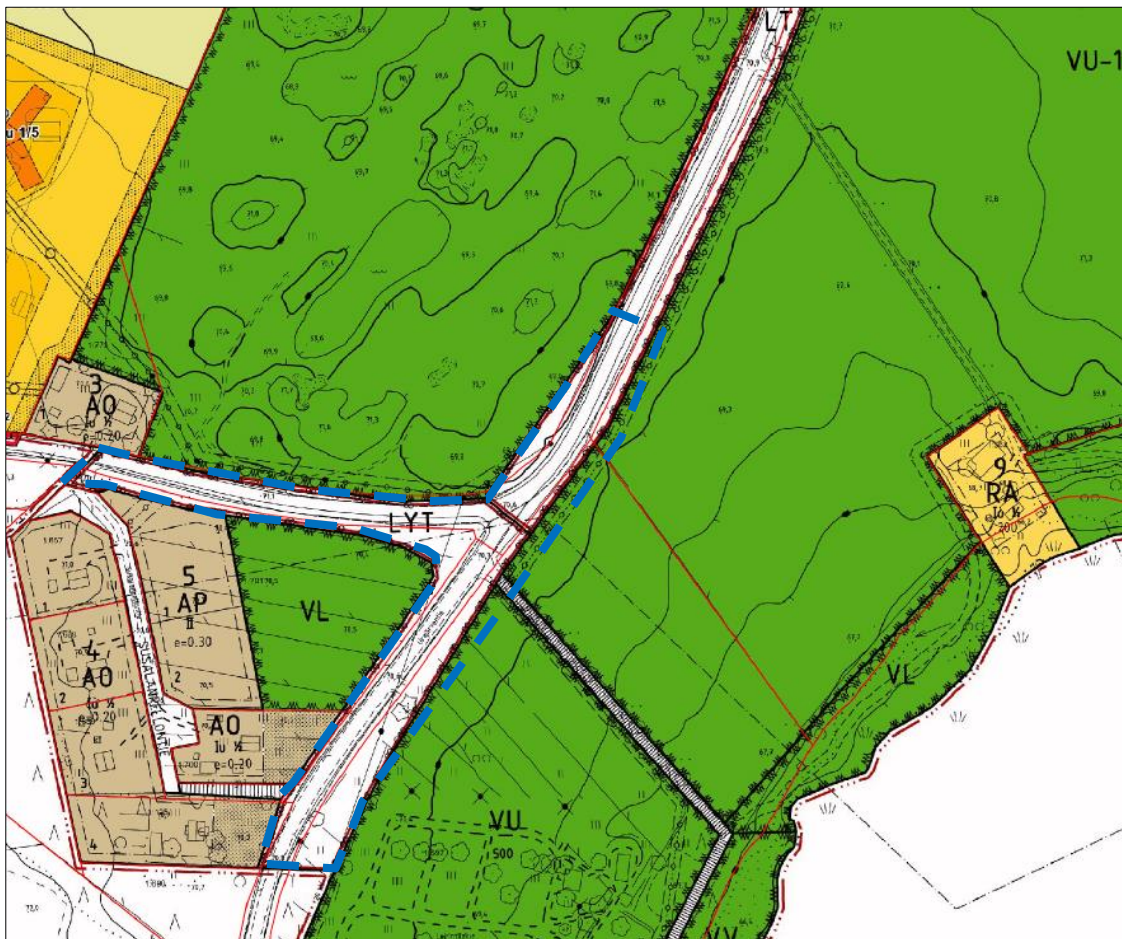
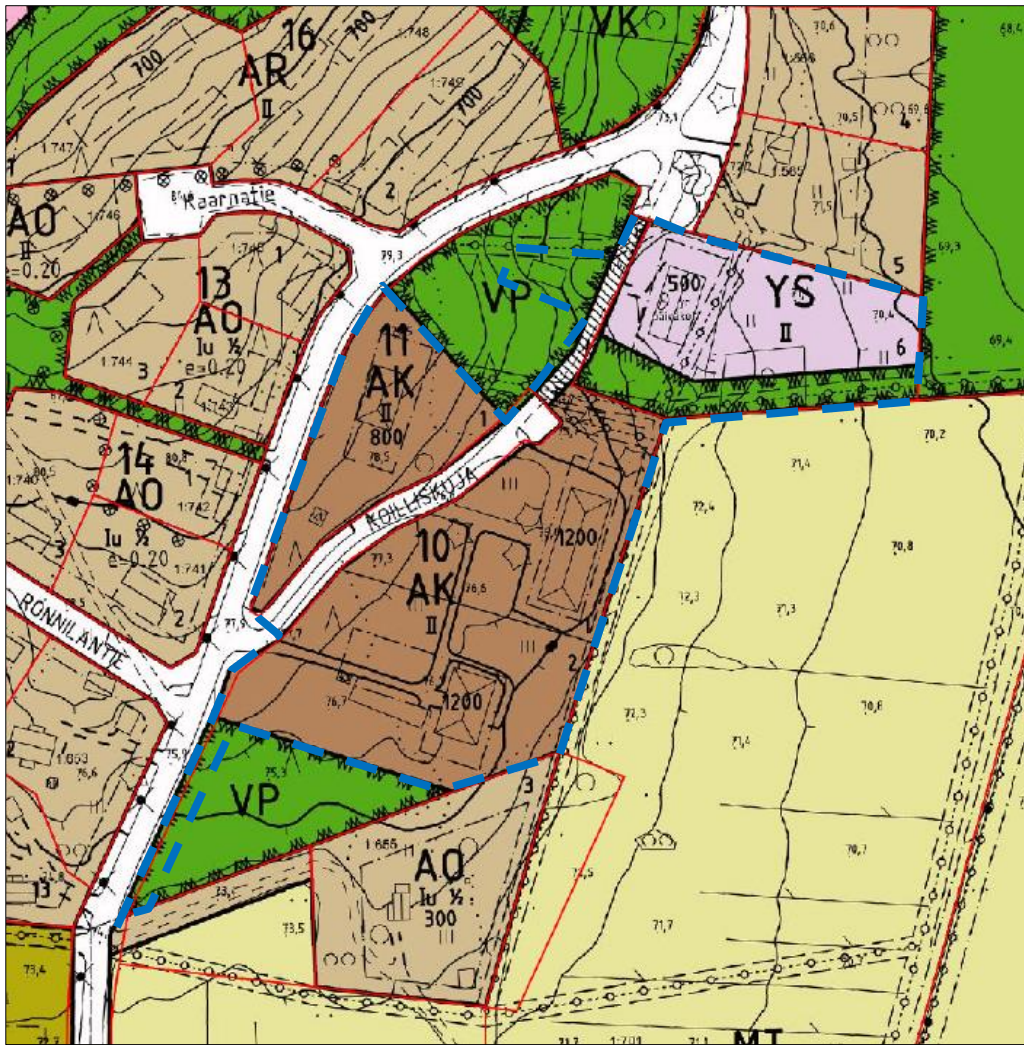
Voimassa oleva osayleiskaava on hyväksytty 25.1.2011. Kaavamuutosalueiden sijainti punaisella katkoviivalla.

OSAYLEISKAAVAN MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ

(sk)	ARVOKAS RAKENNETUN KULTTUURYMPÄRISTÖN ALUE. Ympäristöä muuttavissa toimituksissa on otettava huomioon vaikutus maakunnallisesti ja / tai paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.
[Red dashed box]	
A	ASUNTOALUE.
P	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
VU-1	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE, JOLLA ON GOLFKENTTÄ.
— st/pk	UUSI SEUTUTIE / PÄÄKATU.
●●●●●●●●	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

3.23 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee yleisten rakennusten aluetta (YS), kerrostaloaluetta (AK), virkistysaluetta (VP, VU, VU-1), katualuetta ja liikennealuetta (LT, LYT).



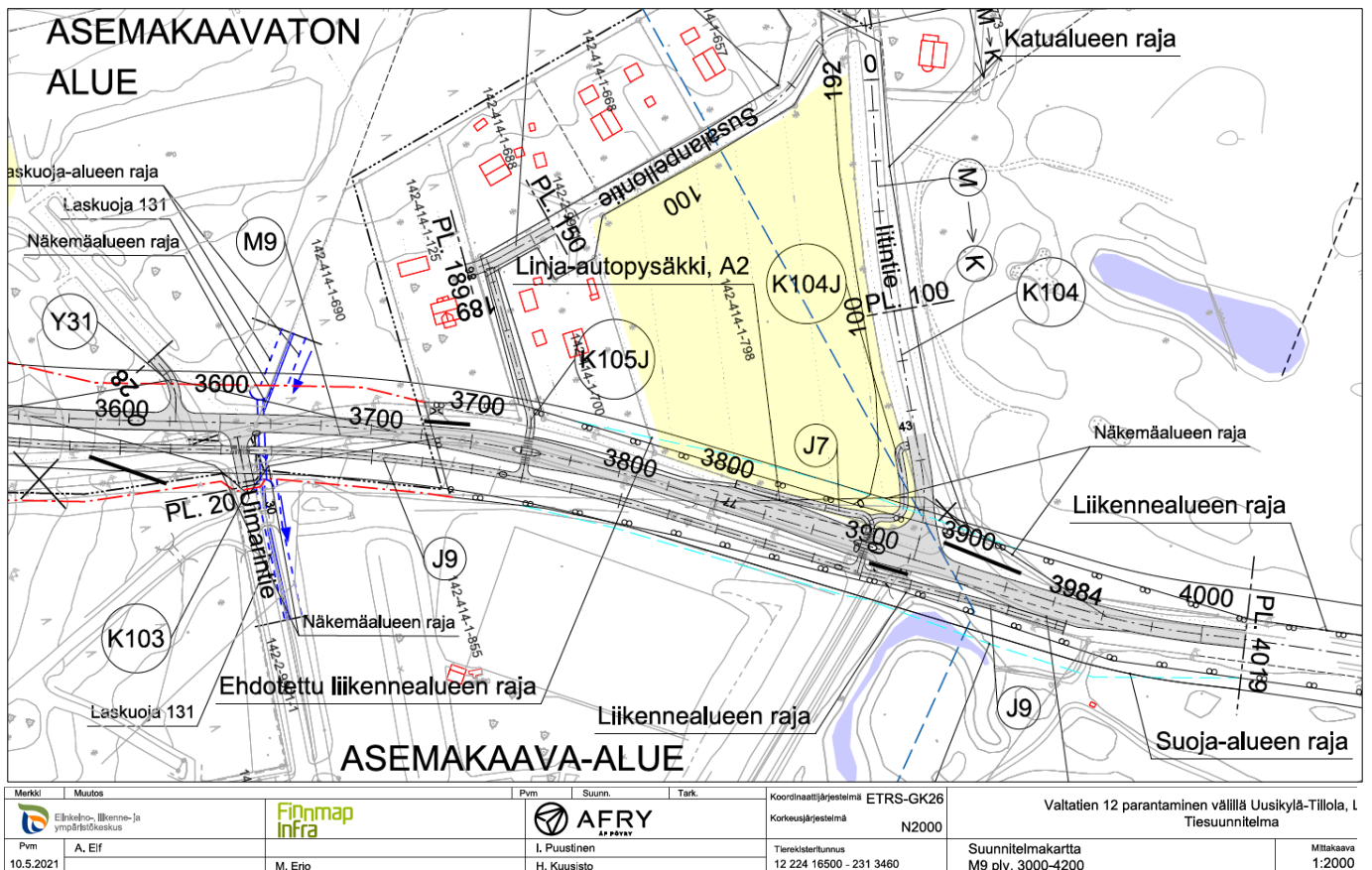
Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuuotosalueet rajattu sinisellä katkoviivalla.

Asemakaavamerkintöjä:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueella olevien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Uudisrakentamisen tulee soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan.
YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella olevien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Uudisrakentamisen tulee soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan.
VP	Puisto. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan sijoittaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia tai rakennelmia. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue golfkenttää varten.
VU	
VU-1	
LT	Yleisen tien alue
LYT	Yleinen tie vierilaukeineen.
sr	Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. MRL 127 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.

3.24 Valtatien tiesuunnitelma

Urajärventien-Litintien kaavaratkaisu nojautuu oheiseen hyväksymiskäsittelyssä olevaan Valtatie 12 parantamista koskevaan tiesuunnitelmaan.



Valtatien 12 parantamista koskeva tiesuunnitelma on hyväksymiskäsittelyssä

3.25 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan v. 2011.

3.26 Pohjakartta

Kunta ylläpitää pohjakarttaa. Kartta on hyväksytty kaavan pohjakartaksi.

4 **ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

4.1 **Asemakaavan suunnittelun tarve**

Koilliskujan alue

Päiväkodin käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut, kunta on myynyt alueen yksityiselle ja siitä on muodostettu oma kiinteistö. Rakennuksella ei ole enää käyttöä asemakaavan tarkoittamana julkisena rakennuksena (YS). Alueen käyttötarkoitus on tarpeen muuttaa asuinkäyttöön. Kulttuurihistoriallisesti vaalimisen arvoinen rakennus (entinen päiväkotikoti) suojellaan voimassa olevan asemakaavan tarkoittamalla tavalla. Pihapiiriin kuuluva kellarirakennus on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (VP). Kaavalla selvitetään, voidaanko asemakaavan puistovaraus muuttaa kellarin pihapiirin osalta AO/s-rakennuspaikkaan kuuluvaksi rakennuspaikan osaksi.

Koilliskuja on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta ja sen jatkeena on jalankulun katuvaraus. Julkisen ajoyhteyden tarve on kaventunut sen seurauksena, että vanha tie on korvattu uudella yhteydellä (Pohjanmäentie). Koilliskujan katuvaraus on tosiasialliselta käytöltään piha-alue, joka palvelee rakennuspaikkojen 1 ja 4 kulkuyhteytenä. Kaavalla selvitetään, voidaanko Koilliskujan katualuevaraus ja sen jatkona oleva jalankulkukatu poistaa ja muuttaa korttelialueeksi (AK) ja osin puistoalueeksi.

Kerrostaloalueen (entisen vanhankodin alue) asemakaavan muutostarve liittyy ennen muuta Koilliskujan katuvarauksen poistamiseen.

Urajärventie

Urajärventie ja sen jatkeena oleva Iitintien osuus on tarpeen muuttaa maantien alueeksi (LT) ja tiealueen leveys on tarpeen muuttaa käsittelyssä olevan tiesuunnitelman mukaiseksi. Urajärventie on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT). Länteen johtava Iitintien osuus muutetaan kaduksi tien tulevan toiminnallisen luokan edellyttämällä tavalla.

4.2 **Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kunnanhallitus päätti käsillä olevan alueen asemakaavan muuttamisesta 28.3.2022.

4.3 **Osallistuminen ja yhteistyö**

4.31 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireille tulosta 28.3.2022. Kaavamuutos on kuulutettu vireille ...

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävänä (MRA 30§)

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 27 §)

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa. Seuraavassa on esitetty ne tavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

4.421 Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Yleiskaava osoittaa alueen kehittämisen keskeiset tavoitteet (kohta 3.22).

4.43 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Mitoitus

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

Entisen päiväkodin (AO/s) alueella rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Rakennusoikeus on pääpiirteisää nykytilanteen mukainen siten, että talousrakennuksia (t) varten on varattu yhteensä n. 50 k-m² lisärakennusoikeutta pihapiiristä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Nykytilanteen mukainen käyttötarkoitus, sekä nykytilanteen mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat sekä AK/s-alueita ja AO/s-alueita koskevat kaavamääräykset turvaavat, ettei ympäristössä tapahdu merkittäviä muutoksia.

Entisen päiväkodin alueella voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten käyttötarkoitus (YS) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AO/s). Entinen päiväkotirakennus on suojeltu (sr) voimassa oleva asemakaavan mukaisesti. Rakennusoikeus on pääpiirteisää nykytilanteen mukainen siten, että talousrakennuksia (t) varten on varattu yhteensä n. 50 k-m² lisärakennusoikeutta pihapiiristä.

Urajärventien ja Iitintien käyttötarkoituksen muutoksilla ja Urajärventien tiealuevarauksen vähäisellä muutoksella ei ole merkitystä ympäristön kannalta.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

[Kerrostaloalue, kortteli 10](#)

Entisen vaivaistalon/vanhainkodin alue (kortteli 10) on osoitettu nykytilanteen ja voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti asuinrakennusten alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AK/s). Kaava määrää seuraavaa:

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

Olemassa olevien asuinrakennusten rakennusalat ja rakennusoikeus ovat pääpiirteisään nykytilanteen mukaiset. Talousrakennuksia varten pihapiirien reuna-alueille on varattu rakennusalat (t) ja niihin pitkän tähtäimen tarvetta varten rakennusoikeudet.

Rakennuspaikka 1 on laajentunut sen seurauksena, että Koilliskuja-niminen katualue on muutettu korttelialueeksi. Entinen katualue jää rakennuspaikkoja 1 ja 4 palvelevaksi rakennuspaikkojen sisäiseksi tiealueeksi. Rakennuspaikalle 4 ajoa varten rakennuspaikalle 1 on osoitettu ratitteena kulkuoikeus (ajo).

[Entisen päiväkodin alue, kortteli 17](#)

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

Rakennuspaikkaa on suurennettu voimassa olevaan kaavaan nähden muuttamalla tarpeetonta virkistysaluetta (VP ja VL) AO/s-alueeksi. Pihapiirissä sijaitseva, osin romahtaneen kellarin alue, on liitetty AO/s-alueeseen ja sille on osoitettu talousrakennuksen rakennusala (t). Voimassa oleva asemakaavassa se on puistoa (VP). Rakennusoikeus on pääpiirteisää nykytilanteen

mukainen siten, että talousrakennuksia (t) varten on varattu yhteensä n. 50 k-m² lisärakennusoikeutta pihapiiristä.

Kaava määrää seuraavaa:

- Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen sr-merkinällä suojeltavaksi osoitetun rakennuksen kanssa.
- Muutoksista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa.

5.32 Liikenne ratkaisu

Urajärventien-litintien alue

Urajärventie on voimassa olevassa asemakaavassa liikennealuetta (LYT). Myös litintie on liikennealuetta (osin LYT-aluetta ja osin LT-aluetta). Urajärventie ja sen jatkeena oleva Iitintien osuus on muutettu maantien alueeksi (LT) ja tiealuetta on levennetty käsittelyssä olevan tiesuunnitelman mukaiseksi.

Länteen johtava Iitintien osuus on muutettu kaduksi tien tulevan toiminnallisen luokan edellyttämällä tavalla. Voimassa olevassa kaavassa tieosuus on liikennealuetta (LYT).

Koilliskujan alue

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus

5.411 Maakuntakaava

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.21. Kaavaratkaisu on sopusoinnussa maakuntakaavan kanssa. Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

5.412 Yleiskaava

Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.22.

Korttelin 10 AK/s-varaus toteuttaa yleiskaavan A-avarauksen tarkoituksen.

Korttelin 17 AO/s-varauksen käyttötarkoitus on ristiriidassa yleiskaavan P-varauksen (palvelujen ja hallinnon alue) kanssa. Kysymys on vähäisestä poikkeamasta. Siihen on painava peruste, koska päiväkodin käyttö tähän tarkoitukseen on loppunut ja kunta on myynyt alueen yksityiselle.

AK/s- ja AO/s- varausten suojelumääräykset ja nykytilanteeseen nojaava rakennusoikeus toteuttavat yleiskaavan sk- merkinnän (arvokas rakennettu kulttuuriympäristö) tarkoituksen.

Yleiskaavassa Pohjanmäentien varteen varattu (toteutumaton) kevyen liikenteen reitti on yleiskaavassa osoitettu kulkemaan Koilliskujan kautta voimassa olevan asemakaavan mahdollistavalla tavalla. Kaavamuutos sulkee tämän yhteyden. Ratkaisun seurauksena yleiskaavan

tarkoittama kevyen liikenteen reitti joudutaan toteuttamaan myös tässä kohtaa Pohjanmäentien varressa joko korotettuna jalkakäytävänä tai ajoradan levennyksenä.

Urajärventien-Iitintien alueella kaava toteuttaa yleiskaavan liikenneratkaisun tarkoituksen.

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

5.421 Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu nojautuu olemassa olevaan maankäyttöön. Kaavamuutoksella ei ole merkitystä yhdyskuntarakenteen kannalta.

5.422 Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Asunnot tukeutuvat palveluiden osalta Kausalan taajaman palveluihin, jotka sijaitsevat n. 5 km etäisyydellä. Julkisen liikenteen yhteydet perustuvat pääosin koululais- ja kutsuliikenteeseen.

Kaavaratkaisu perustuu pääosin olemassa olevaan tilanteeseen eikä sillä ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.423 Virkistysalueet

Korttelin 17 AO/s-alueen vähäinen laajentaminen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen puistoon (romahtaneen kellarin kohta) ei muuta puiston (VP) tarkoitusta. AO/s-aluetta on laajennettu myös VL-alueelle. Kysymyksessä on nykytilanteen mukainen piha-alue. Sulkeutuva VL-yhteys on korvattu viereisellä M-varauksella.

5.424 Liikenteelliset vaikutukset

Koilliskujan alue

Yleiskaavassa Pohjanmäentien varteen varattu (toteutumaton) kevyen liikenteen reitti on yleiskaavassa osoitettu kulkemaan Koilliskujan kautta voimassa olevan asemakaavan mahdollistavalla tavalla. Käsillä oleva asemakaavamuutos sulkee tämän yhteyden. Ratkaisun seurauksena yleiskaavan tarkoittama kevyen liikenteen reitti joudutaan toteuttamaan Pohjanmäentien varressa joko korotettuna jalkakäytävänä tai ajoradan levennyksenä.

Kevyen liikenteen reittiä varten ei ole laadittu yksityiskohtaista suunnitelmaa eikä sen toteuttamisesta ole päätöksiä. Jos reitin toteuttaminen osoittautuu tarpeelliseksi, ensimmäinen toteutusvaihe lienee Koilliskujan ja Iitintien välinen osuus.

Urajärventien-Iitintien alue

Urajärventie ja sen jatkeena oleva Iitintien osuus on muutettu maantien alueeksi (LT) ja tiealuetta on levennetty käsittelyssä olevan tiesuunnitelman mukaiseksi.

Länteen johtava Iitintien osuus on muutettu kaduksi tien tulevan toiminnallisen luokan edellyttämällä tavalla. Voimassa olevassa kaavassa tieosuus on liikennealuetta (LYT).

5.425 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Nykytilanteen mukainen käyttötarkoitus, sekä nykytilanteen mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat sekä AK/s-aluetta ja AO/s-aluetta koskevat kaavamääräykset turvaavat, ettei ympäristössä tapahdu merkittäviä muutoksia.

Kortteli 10

Korttelin 10 kulttuuriympäristöä vaalitaan seuraavilla ratkaisulla. Entisen vaivaistalon/vanhainkodin alue on osoitettu nykytilanteen ja voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti asuinrakennusalueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AK/s). Kaava määrää seuraavaa:

- Alueella olevia asuinrakennuksia ei saa purkaa.
- Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, väriytyksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.
- Muutoksista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa.
- Alueen puuston ominaispiirteet tulee säilyttää.

Kortteli 17

Korttelin 17 kulttuuriympäristöä vaalitaan seuraavilla ratkaisulla. Alue on osoitettu nykyisen käytön mukaisesti erillispientalojen kortteli-alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AO/s). Entinen päiväkotirakennus on suojeltu (sr) voimassa oleva asemakaavan mukaisesti.

Rakennusoikeus on pääpiirteissään nykytilanteen mukainen siten, että talousrakennuksia (t) var-ten on varattu yhteensä n. 50 k-m² lisärakennusoikeutta pihapiiristä.

Kaava määrää seuraavaa:

- Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen sr-merkin-
nällä suojeltavaksi osoitetun rakennuksen kanssa.
- Muutoksista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa.

5.426 Vesihuolto

Alue on vedenjakelun viemäroinnin piirissä.

5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

Kysymyksessä on rakennettu alue. Kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Nykytilanteen mukainen käyttötarkoitus, sekä nykytilanteen mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat sekä AK/s- aluetta ja AO/s- aluetta koskevat kaavamääräykset turvaavat, ettei ympäris- tössä tapahdu merkittäviä muutoksia.

5.44 Koilliskujan katuvarauksen poistamisen merkitys

Koilliskujan katuvaruksen ja sen jatkeella olevan jalankulun katuvaruksen poistamisen seurauk- sena kunnalta poistuu kadun ylläpitoa koskeva vastuu. Pitkällä aikavälillä yhteyden poistaminen saattaa aiheuttaa kunnalle lisäkustannuksia, jos Pohjanmäentien varteen on tarpeen rakentaa poistuvaa yhteyttä korvaava kevyen liikenteen väylä.

Koilliskujan katuvaruksen poistaminen muuttaa tieyhteyden rakennuspaikkojen 1 ja 4 si- säiseksi tieksi. Tie sijaitsee rakennuspaikan 1 alueella. Rakennuspaikalla 4 on tien alkupäähän (45 m matkalla) rasiiteena käyttöoikeus (ajo). Kyseisen 45 m:n tieosuuden ylläpidosta vastaavat rakennuspaikkojen 1 ja 4 haltijat. Muu osa poistuvasta Koilliskujan katualueesta jää rakennus- paikan 1 sisäiseksi tieksi.

Litintien osittainen muuttaminen yleisen tien alueesta (LYT) kaduksi siirtää osuuden ylläpitovas- tuun kunnalle. Muutos ei aiheudu kaavasta vaan tieosuuden toiminnallisen luokan muutoksesta sen jälkeen, kun Kausalan ohitustiejärjestelyt on toteutettu.



Kaavan alueet ilmakuvalla

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen

Pertti Hartikainen

dipl. ins.

Liitteet

1. Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

Erilliset asiakirjat

– Osallistumis- ja arviointisuunnitelma