

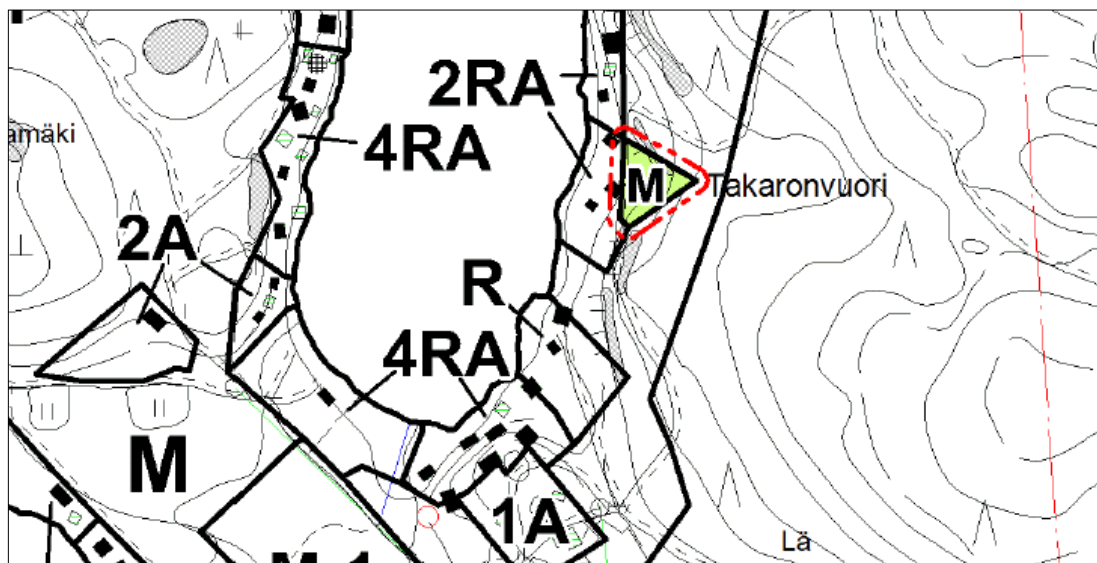
IITTI

PYHÄJÄRVEN-LEININSELÄN-URAJÄRVEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Tila

Kalliosaari 142-408-1-143

KAAVASELOSTUS



Helsinki 1.9.2023

Karttaako oy

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

09-1481943, 0400-425390

Vireille tulo: Kunnanhallituksen päätös 17.4.2023 § 73

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 22.6. – 21.7.2023

Ehdotus nähtävänä (MRA 19 §) 2.10. – 1.11.2023

Hyväksytty valtuustossa 14.11.2023 § 44

Saanut lainvoiman ...

Diaarinumero 105/10.02.02/2022

Kaavatunnus ...

Voimaantulo ...

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2	TIIVISTELMÄ	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.11	Alueen yleiskuvaus	3
3.12	Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö	3
3.13	Muinaisjäännökset	3
3.14	Pohjavesi	3
3.15	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
3.21	Maakuntakaava	4
3.22	Yleiskaava	4
3.23	Ranta-asemakaava	6
3.24	Rakennusjärjestys	6
3.25	Pohjakartta	6
4	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.21	Osalliset	6
4.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	6
4.3	Yleiskaavan tavoitteet	6
5	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	7
5.1	Kaavan keskeinen sisältö	7
5.2	Aluevaraukset	7
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	7
6.1	Suhde maakuntakaavaan	7
6.2	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	7
6.3	Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan	7
6.4	Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan	8
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	8

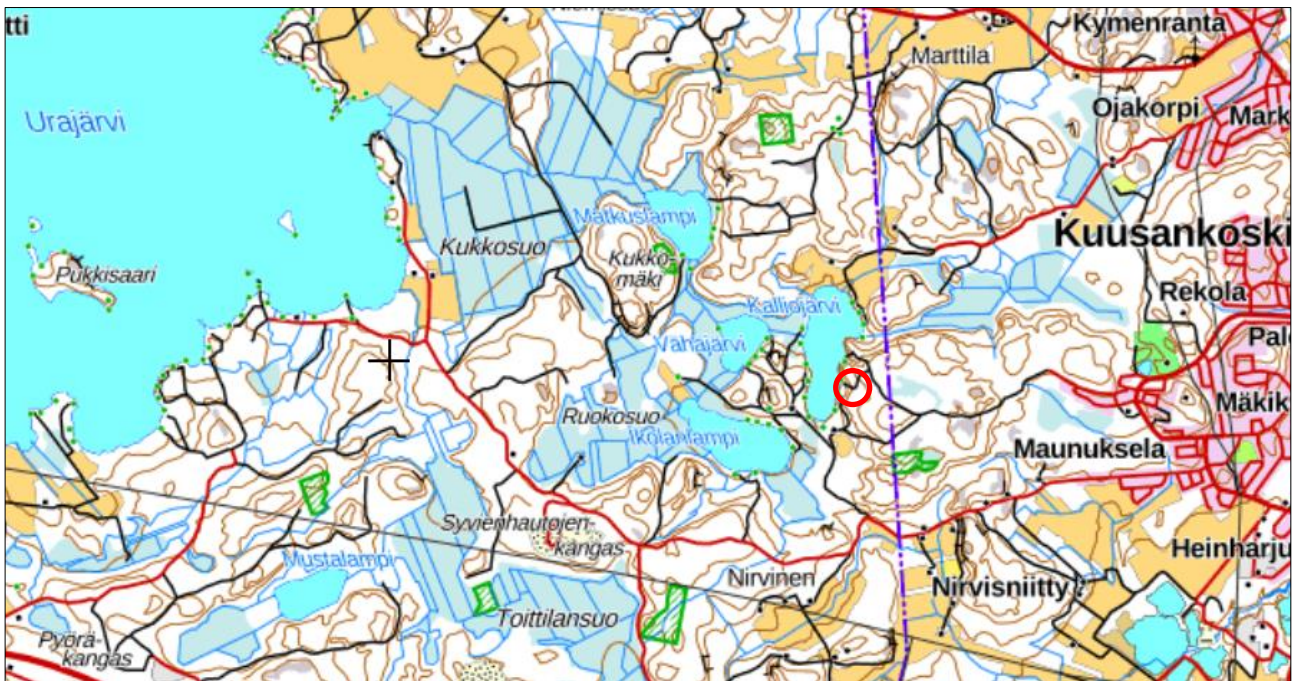
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan laatija

KARTTAAKO OY/ DI Pertti Hartikainen
Pakkamesatarinkatu 3, 00520 Helsinki
puh. 09-1481943, 0400-425390
sähköp. phartikainen(a)kolumbus.fi

Kaava-alue

Yleiskaavan muutosalue (n. 0,27 ha) sijaitsee Kalliojärven Takaronvuoren alueella.



Sijainti

C maamittauslaitos



Sijainti peruskartalla 2023

2 TIIVISTELMÄ

Yleiskaavan muutoksella korjataan kaavassa oleva virhe.

Kiinteistön Kalliosaari 142-408-1-143 omistaja pyysi 16.9.2022 saapuneessa kirjeessään, että Iitin kunta poistaisi kustannuksellaan Kalliojärven rannalla olevan RA-tontin Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven rantayleiskaavasta. Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuspaikka on jyrkkäreunainen suppa ja sen siirto vieressä olevaan parempaan paikkaan on mahdotonta. Lisäksi hakija ilmoittaa, että rakennuspaikka on harmia aiheuttava.

Kyseiseen kohtaan on yleiskaavassa osoitettu taustamaaston (ei omarantainen) rakennuspaikka sillä perusteella, että silloisen pohjakartan mukaan paikalla oli asuinrakennus. Yleiskaavan laatimisen aikaisessa kaavan pohjakartassa (peruskartta) oli virhe, sillä kyseisessä kohdassa oli asuinrakennuksen merkintä. Tällä perusteella kaavassa osoitettiin siihen kohtaan olemassa oleva rakennuspaikka (1RA). Myöhemmissä peruskartoissa virheellinen rakennuksen merkintä on poistettu.

Yleiskaavan mitoituserusteiden mukaan tilalla (silloin Kokkola 1-111) ei ollut oikeutta uuteen rakennuspaikkaan, sillä emätila Kokkola on käyttänyt Kalliojärven ja Vähäjärven rannalla yhteensä 22 rakennuspaikkaa siten, että käytännössä emätilan kaikki rannat on rakennettu.

Voimassa olevan yleiskaavan mukainen taustamaasto rakennuspaikka muutetaan M-alueeksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Kohdan 1 karttaotteet havainnollistavat alueen sijaintia rakennetussa ympäristössä.

3.12 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö

Alue on metsää.

Voimassa oleva yleiskaava nojautuu yleiskaavoituksen yhteydessä laadittuun luonnonoloja koskevaan selvitykseen (Hannu Friman: Ympäristöselvitys Iitin Leininselän-Urajärven-Pyhäjärven alueen rantayleiskaavoitusta varten, 1998). Selvityksessä alueeseen ei kohdistu erityisiä luontoarvoja.

3.13 Muinaisjäännökset

Museoviraston arkeologisen rekisterin mukaan alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Päijät-Hämeen vastuumuseon lausunnon 23.8.2023 mukaan alueelle ei ole tarvetta tehdä tarkempaa arkeologista selvitystä.

3.14 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää tai siihen soveltuvaa pohjavesialuetta.

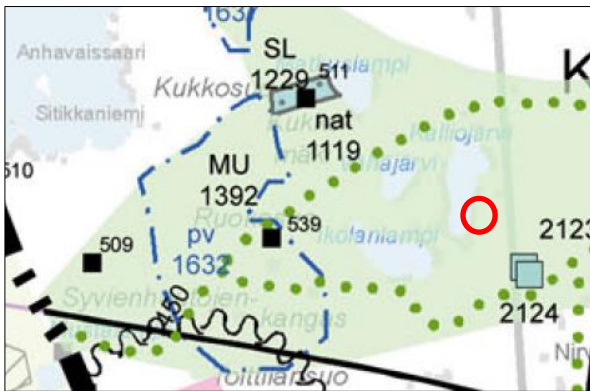
3.15 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Iitti on siirtynyt Päijät-Hämeen liittoon alkuvuodesta 2021, mutta Kymenlaakson vaihemaakuntakaavat ovat vielä voimassa Iitin osalta. Aiemmin Iitti kuului Kymenlaakson liittoon. Ympäristöministeriö vahvisti 14.12.2010 maakuntakaavan ”Maaseutu ja luonto”.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta

Maakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU):

MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA
Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka pääkäyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä.

Suunnittelumääräys:

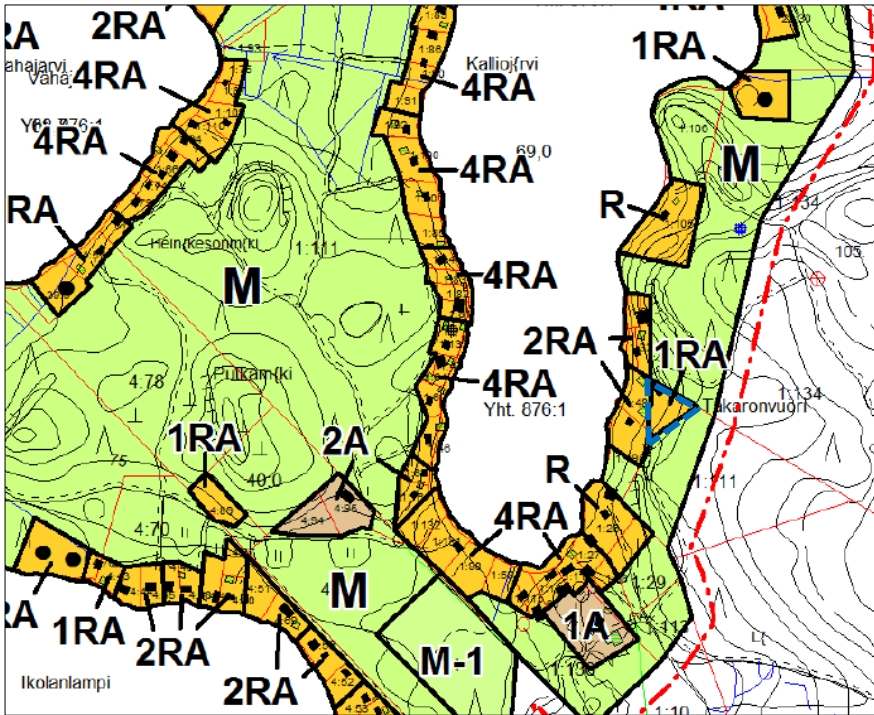
Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Olemassa olevia ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätalouk käyttöä.

Maakuntakaava ei ole voimassa käsillä olevalla alueella, jossa on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, mutta maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa muutettaessa.

3.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 23.5.2000 hyväksymä Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven vesistöalueen yleiskaava.

Voimassa olevassa yleiskaavassa kaavamuuosalueelle on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka (1RA), jonka koko on n. 0,27 ha. Rakennuspaikka sijaitsee taustamaastossa, olemassa olevan ranta-rakennuspaikan takana.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Muutosalue on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

Kaavamerkintöjen selitys:

RA	<p>LOMA-ASUNTOALUE</p> <p>Luku RA-merkinnän edessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on merkitty mustalla pisteellä (●).</p> <p>Kullekin vähintään 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti.</p> <p>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.</p> <p>Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen - alle 5 000 m²:n rakennuspaikat 160 kerros-m² - vähintään 5 000 m²:n rakennuspaikat 200 kerros-m².</p> <p>Kullekin vähintään 2 000 m²:n ja alle 3 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti.</p> <p>Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 90 kerros-m². Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m². Muita talousrakennuksia</p> <p>Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 160 kerros-m².</p> <p>Kullekin alle 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavasti</p> <p>Yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 kerros-m². Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m². Muun talousrakennuksen</p> <p>Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 8% rakennuspaikan pinta-alasta.</p> <p>Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella.</p>
-----------	--

3.23 Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

3.24 Rakennusjärjestys

Iitin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.7.2011.

3.25 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty voimassa olevan yleiskaavan numeerista maastokarttaa (peruskartta) ja kiinteistöjen osalta ajan tasalla olevaa numeerista kiinteistörajakarttaa. Pohjakartan virheellinen asuinrakennuksen merkintä on poistettu.

4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavamutoksen vireille tulosta 17.4.2023.

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 (MRL 62 §).

Osalliset on todettu erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä yleiskaavan muuttamista koskeva luonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30 §) 22.6. – 21.7.2023. Alueen omistajalle ja naapureille tiedotettiin kirjeitse.

Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo ja Päijät-Hämeen liitto. Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa kaavan sisällön osalta.

Yhtään mielipidettä ei esitetty.

4.3 Yleiskaavan tavoitteet

Yleiskaavan muutoksella korjataan kaavassa oleva virhe.

Kiinteistön Kalliosaari 142-408-1-143 omistaja on pyytänyt, että Iitin kunta poistaisi Kalliojärven rannalla olevan RA-tontin Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven rantayleiskaavasta. Hakija perustelee

hakemustaan sillä, että rakennuspaikka on jyrkkäreunainen suppa ja sen siirto vieressä olevaan parempaan paikkaan on mahdotonta. Lisäksi hakija ilmoittaa, että rakennuspaikka on harmia aiheuttava.

Kyseiseen kohtaan on yleiskaavassa osoitettu taustamaaston (ei omarantainen) rakennuspaikka sillä perusteella, että silloisen pohjakartan mukaan paikalla oli asuinrakennus. Yleiskaavan laatimisen aikaisessa kaavan pohjakartassa (peruskartta) oli virhe, sillä kyseisessä kohdassa oli asuinrakennuksen merkintä. Tällä perusteella kaavassa osoitettiin siihen kohtaan olemassa oleva rakennuspaikka (1RA). Myöhemmissä peruskartoissa virheellinen rakennuksen merkintä on poistettu.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan keskeinen sisältö

Kaavamuutoksella muutetaan taustamaastossa sijaitseva rakentamaton loma-asunnon rakennuspaikka (RA) maa- ja metsätalousalueeksi (M).

5.2 Aluevaraukset

Kaavamääräykset säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina.

Maa- metsätalousvaltainen alue (M)

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Kaavamääräyksen tarkoittamaa rakennusoikeutta ei alueelle ole osoitettu.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.21. Rakennuspaikan poistaminen ja muuttaminen M-alueeksi on sopusoinnussa maakuntakaavan MU-varauksen kanssa.

6.2 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Muutoksella korjataan yleiskaavassa oleva virhe. Havaitun virheen korjaamisella edistetään maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Yleiskaavan mitoituserusteiden mukaan tilalla (silloin Kokkola 1-111) ei ollut oikeutta uuteen rakennuspaikkaan, sillä emätila Kokkola on käyttänyt Kalliojärven ja Vähäjärven rannalla yhteensä 22 rakennuspaikkaa siten, että käytännössä emätilan kaikki rannat on rakennettu.

6.3 Vaikutus yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan

Taustamaaston rakennuspaikan poistaminen ei vaikuta yhtenäiseen vapaaseen rantaviivaan.

6.4 Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan

Alueeseen ei liity erityisiä luonnonarvoja tai erityisiä maisema-arvoja. Rakennuspaikkaa koskevan varauksen poistaminen ei vaikuta luonnonoloihin tai maisemaan.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

Maanomistajan omaan toivomukseen perustuvalla rakennuspaikkavarauksen poistamisella ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

KARTTAAKO OY



Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Erilliset asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma