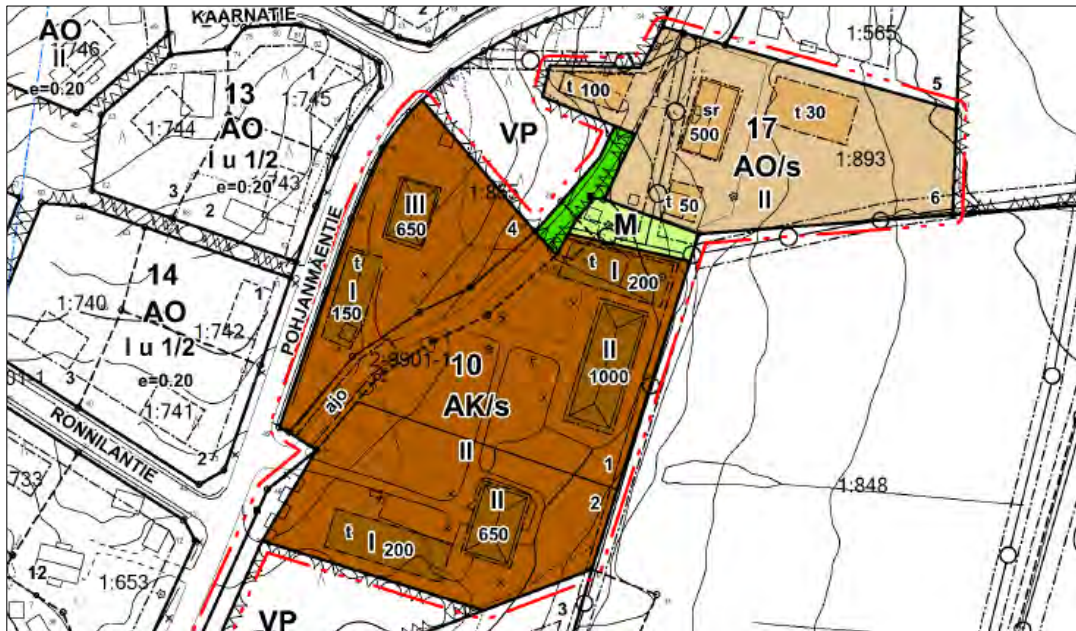


IITTI

RADANSUU

Koilliskuja Urajärventie ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



5.9.2023 (ehdotus)



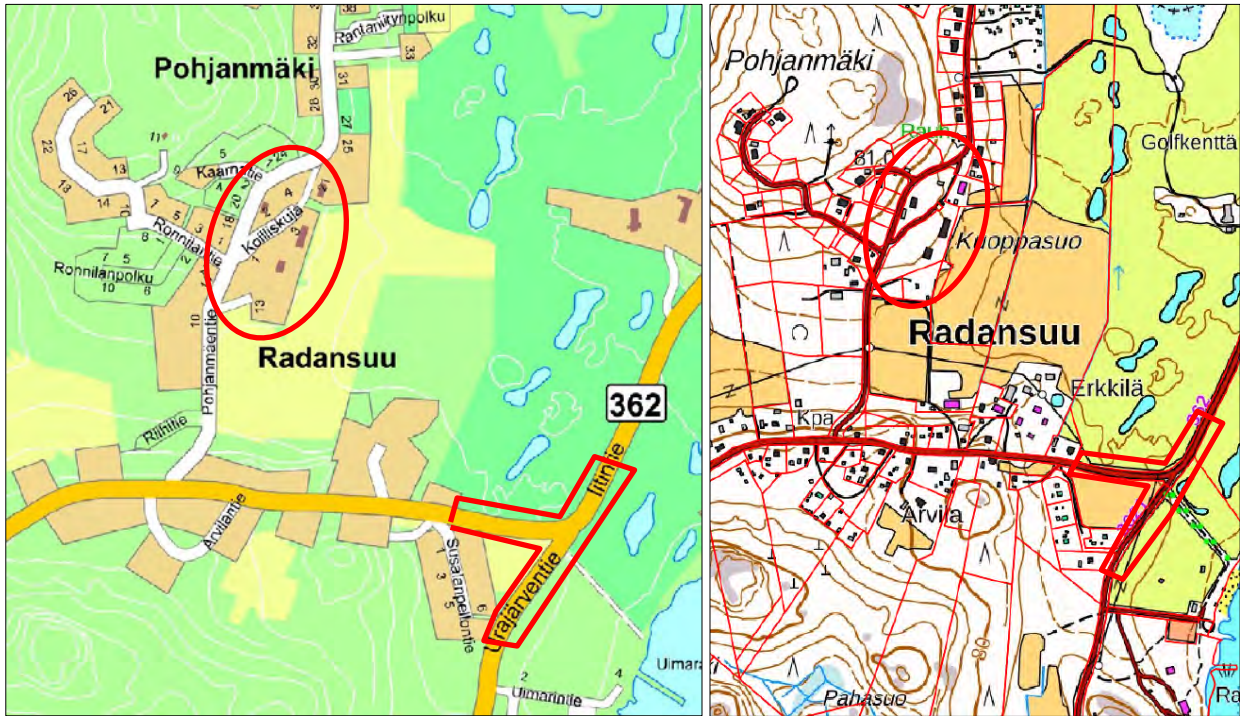
Pertti Hartikainen
Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki
p. 0400-425390
email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu 22.6.2023
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 22.6. – 21.7.2023
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 16.1.-15.2.2024
Kaavaehdotus hyväksytty, kunnanhallitus 18.12.2023 § 276
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-Iitin tien 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 muuttua 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-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 ja pohjavesi	6
3.121	Aiemmat selvitykset.....	6
3.122	Koilliskujan alueen kuvaus	7
3.123	Urajärventien- litintien alue	8
3.124	Pohjavesi	8
3.13	Rakennettu ympäristö	9
3.131	Väestö, työpaikat ja palvelut	9
3.132	Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö	9
3.133	Muinaisjäännökset.....	13
3.134	Tieverkko ja liikenneympäristö.....	14
3.135	Tekninen huolto.....	14
3.136	Ympäristön häiriötekijät.....	15
3.14	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.21	Maakuntakaava	15
3.22	Yleiskaava.....	16
3.23	Asemakaava	17
3.24	Valtatien tiesuunnitelma	19
3.25	Rakennusjärjestys.....	20
3.26	Pohjakartta	20
<i>4</i>	<i>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</i>	<i>20</i>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.31	Osalliset.....	21
4.32	Vireilletulo	21
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	22

4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	22
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	22
4.421	Yleiskaavan asettamat tavoitteet	22
4.43	Suunnittelun tarve ja tavoitteet	22
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne	22
5.11	Mitoitus	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.31	Korttelialueet.....	23
5.32	Liikenne- ja katuvaraukset.....	24
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.41	Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus.....	24
5.411	Maakuntakaava.....	24
5.412	Yleiskaava	24
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	25
5.421	Yhdyskuntarakenne	25
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset	25
5.423	Virkistysalueet.....	25
5.424	Liikenteelliset vaikutukset.....	25
5.425	Rakennettu kulttuuriympäristö	26
5.426	Vesihuolto	27
5.43	Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.44	Koilliskujan katuvarauksen poistamisen merkitys.....	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
	<i>Liitteet</i>	30
	<i>Erilliset asiakirjat</i>	30

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti kaavamuutoksen vireille tulosta 28.3.2022 §59.
- Kaavamuutos kuulutettiin vireille 22.6.2023
- Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävänä (MRA 30§) 22.6.- 21.7.2023
- Asemakaavaehdotus pidetään 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 asuinkerrostalojen alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AK/s). Kaava määrää seuraavaa:

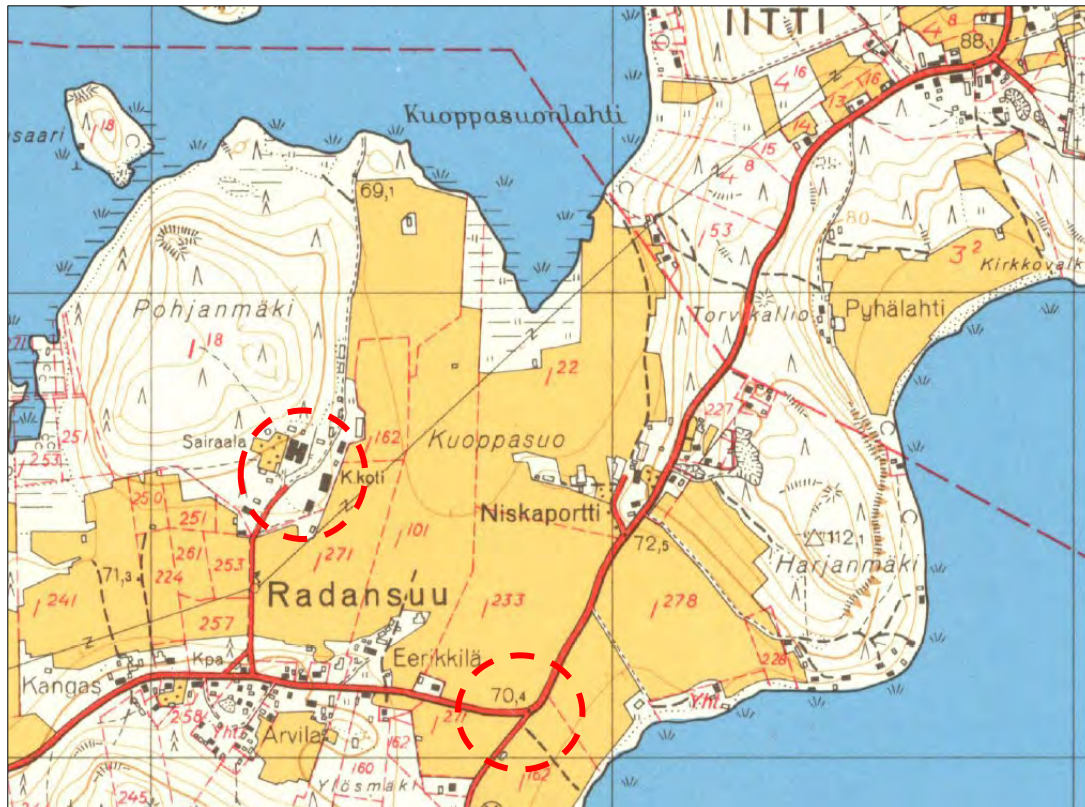
- Asuinkerrostalojen korttelialue, olla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää
- alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
- Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

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



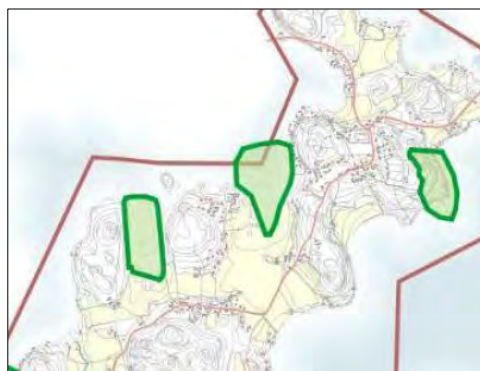
Peruskartta (2023) hahmottaa alueen sijaintia nykyisessä yhdyskuntarakenteessa. C Maanmittauslaitos

3.12 Luonnonympäristö ja pohjavesi

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

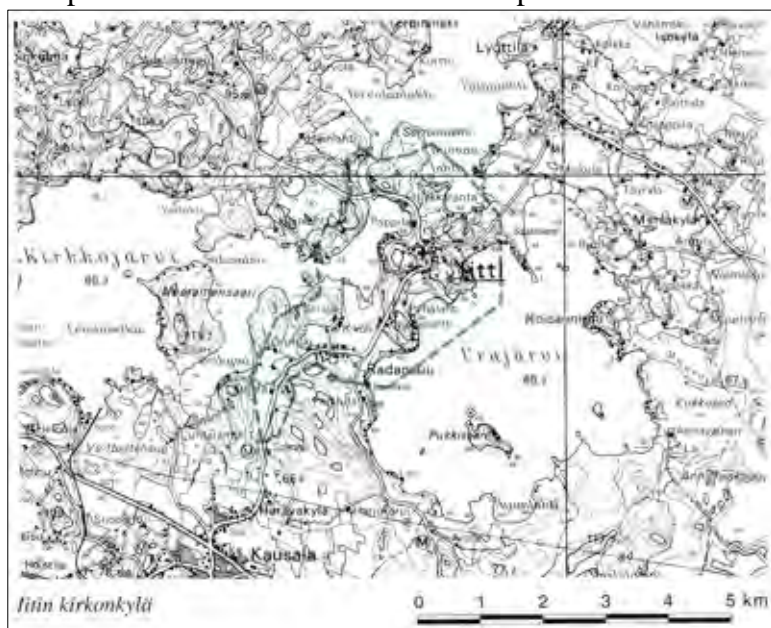
Voimassa olevan asemakaavan selvitykset

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.

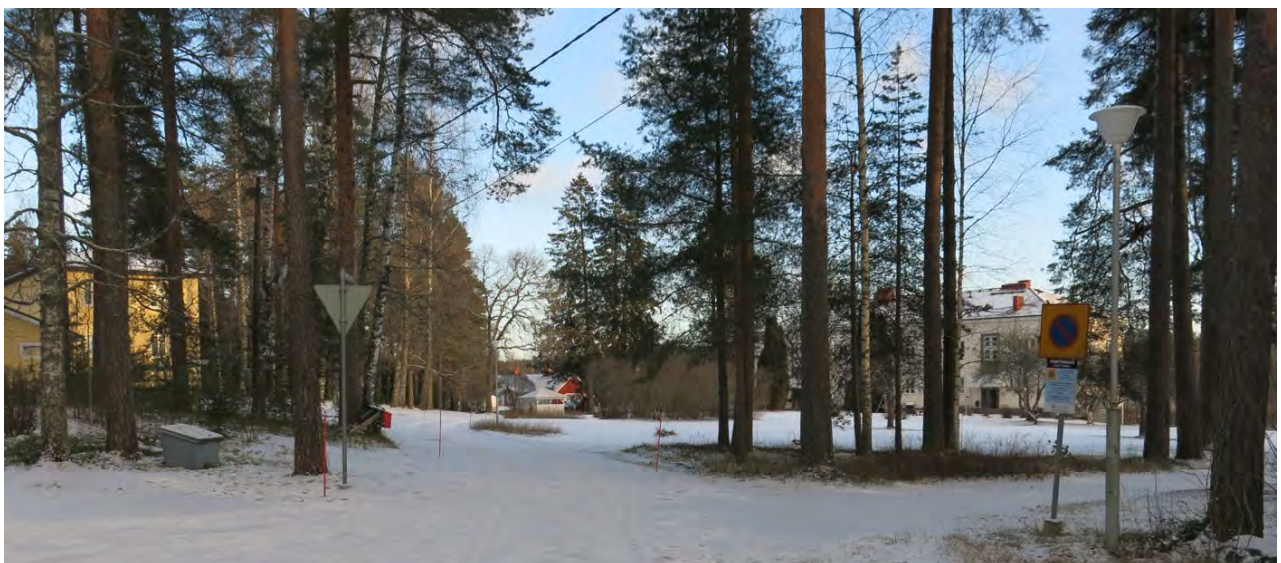
3.122 Koilliskujan alueen kuvaus

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.

3.123 Urajärventien- Iitintien alue

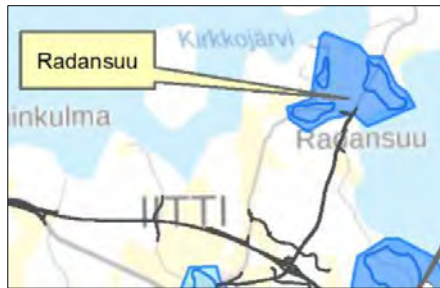
Alue on pääosin tiealuetta sekä sitä reunustavan golfkentän ja viheralueiden reuna-alueita. Tuore ilmakuva havainnollistaa tilannetta.



Ilmakuva (2022) hahmottaa rakennettua ympäristöä ja luonnonoloja.

3.124 Pohjavesi

Koko koilliskujan alue sekä myös pääosa Urajärventien -Iitintien alueesta on Radansuun vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.



- 1 Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
- 2 Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue

Pohjavesialueen rajaus ilmenee myös 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, kioski kotiseutumuseo, kesäteatteri sekä kylätalo, jossa on kahvila. Julkisen liikenteen yhteydet perustuvat pääosin koululais- ja kutsuliikenteeseen.

3.132 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Aiemmat selvitykset

Kaavoituksen pohjana olevat selvitykset:

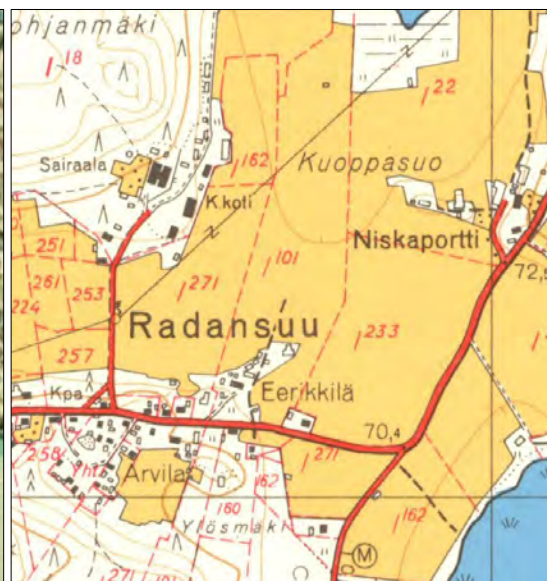
- Yleiskaavan selvitykset.
- Iitin Kirkonkylän- Kausalan osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys, Lahden ammattikorkeakoulu, 2009-2010.
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008, K-S ympäristökeskus, Sirpa Törrönen.
- Iitin Kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.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

Alueen rakentumisen vaiheet

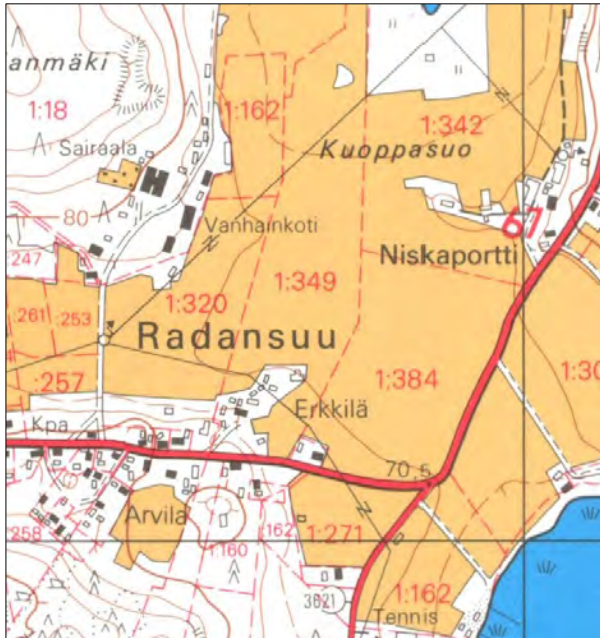
Vuoden 1932 pitäjänkartta ja myöhemmät peruskartat kuvaavat alueen rakentumisen vaihteita. Koilliskuja kulki pihapiirin läpi vielä 1980-luvulla. Pihapiirin kiertävä uusi Pohjanmäentie ilmenee vuoden 1998 peruskartasta. Ympäristön rakentuminen väljäksi omakotitalojen alueeksi on käynnistynyt 1990-luvulla.



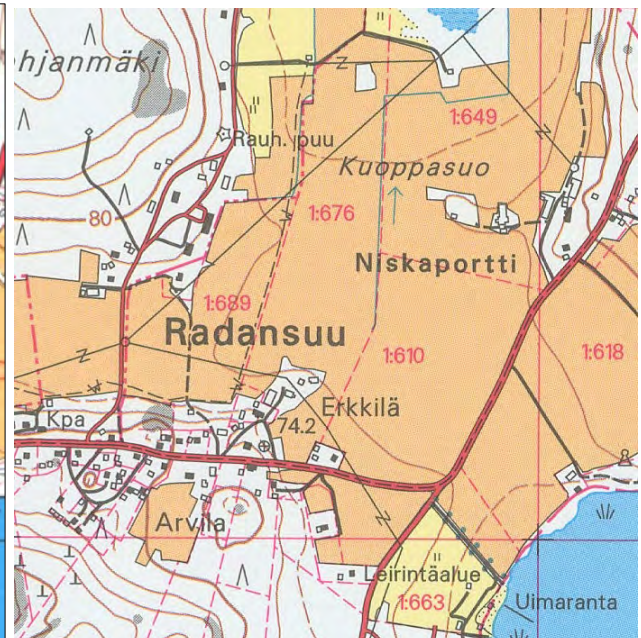
c Pitäjänkartta vuodelta 1932.



Peruskartta 1964.



Peruskartta 1980



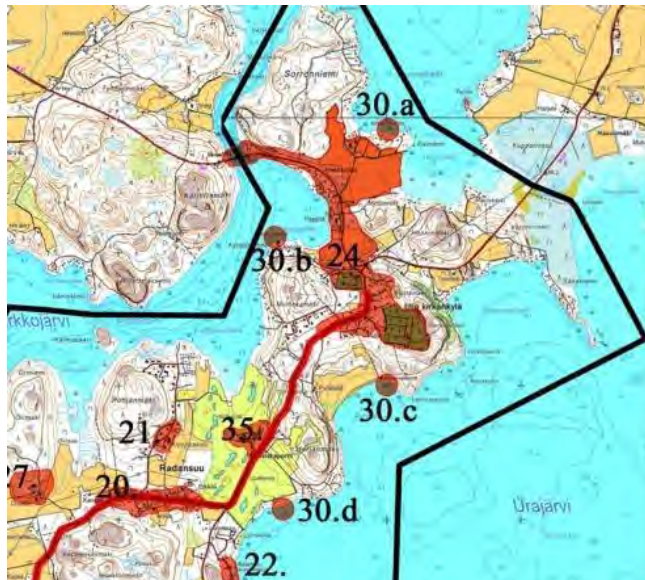
Peruskartta 1998



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 kaavamuuotosalueella.



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. Karjalaiskylä
16. Tillola-Niimimäki
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) Kuoppieniemen 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 asuntokäyttöön



Entisen päiväkodin pihapiirissä on romahtanut kellari

3.133 Muinaisjännökset

Alueellinen vastuumuseo totesi kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Koillis-kujan alue on ennestään rakennettua sekä Urajärventien risteysalueen ympäristö on jo entuudestaan muokattua. On varsin luultavaa, että alueella ei ole säilynyt viitteitä muinaismuistolain suojaamista muinaisjännöksistä.

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.



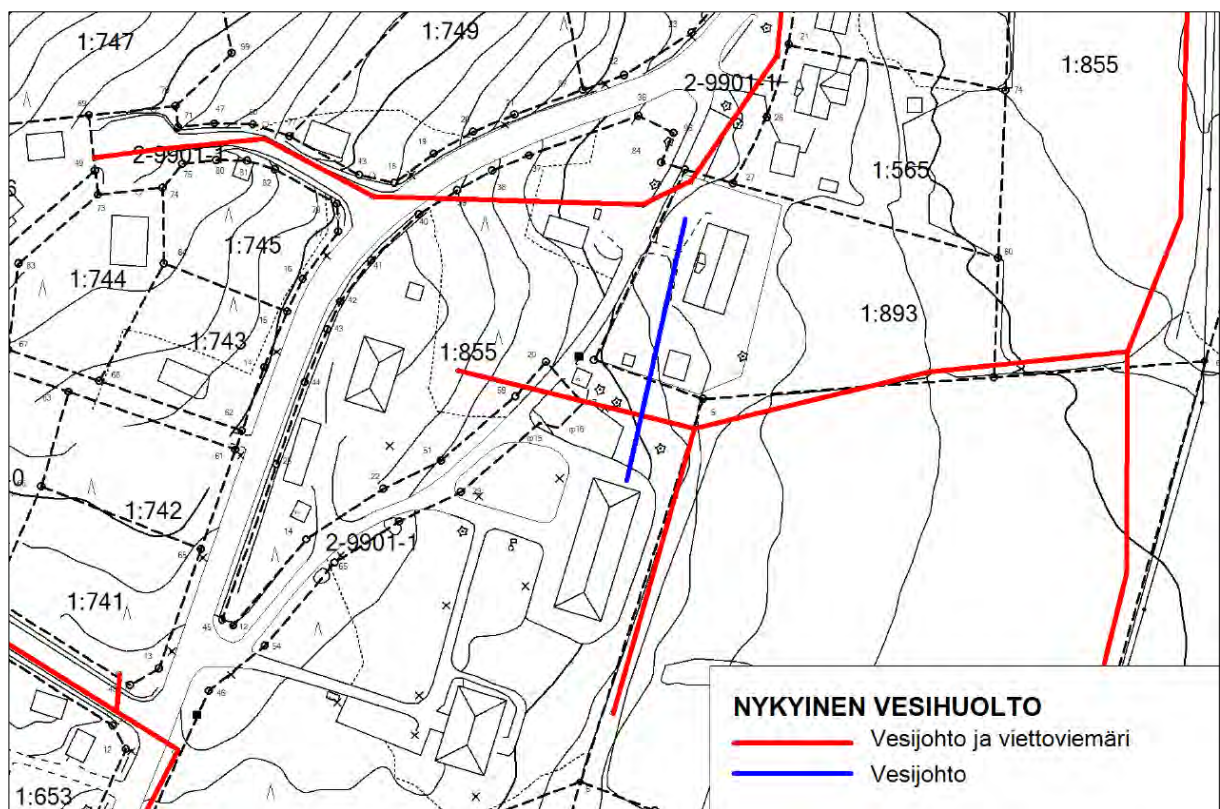
Urajärventien ja Iitintien liikennemäärät 2021

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

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

3.14 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa (vihreä alue).

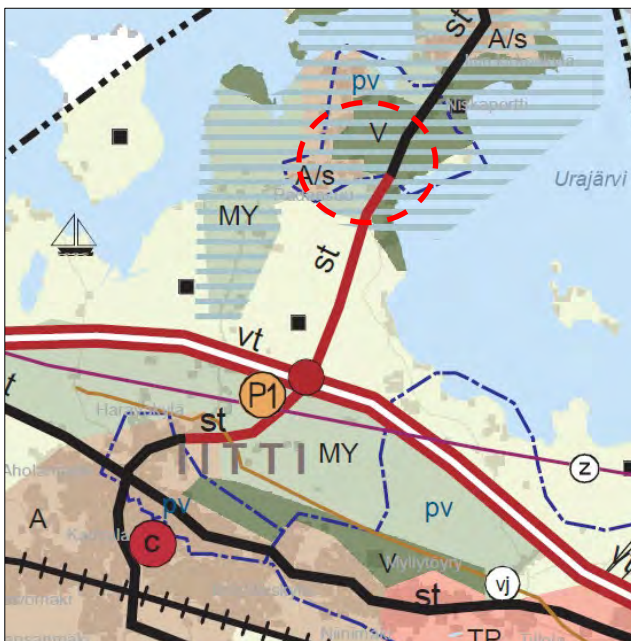


Kunnan maanomistus

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Iitti on siirtynyt Päijät-Hämeen liittoon alkuvuodesta 2021, mutta Kymenlaakson vaihemaakuntakaavat ovat vielä voimassa Iitin osalta. Ympäristöministeriö vahvisti 28.5.2008 Kymenlaakson maakuntakaava, taajamat ja niiden ympäristöt -nimisen maakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti 26.11.2014 Kymenlaakson maakuntakaavan, kauppa ja merialue.



*Voimassa olevat maakuntakaavat:
Taajamat ja niiden ympäristöt 28.5.2008*



Kauppa ja merialue 26.11.2014

Maakuntakaavassa Taajamat ja niiden ympäristöt 2008 Koilliskujan alue on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi (ruskea A/s).

/s merkintä: Alueen käytön suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisuuteen ja ominaispiirteiden säilyminen.

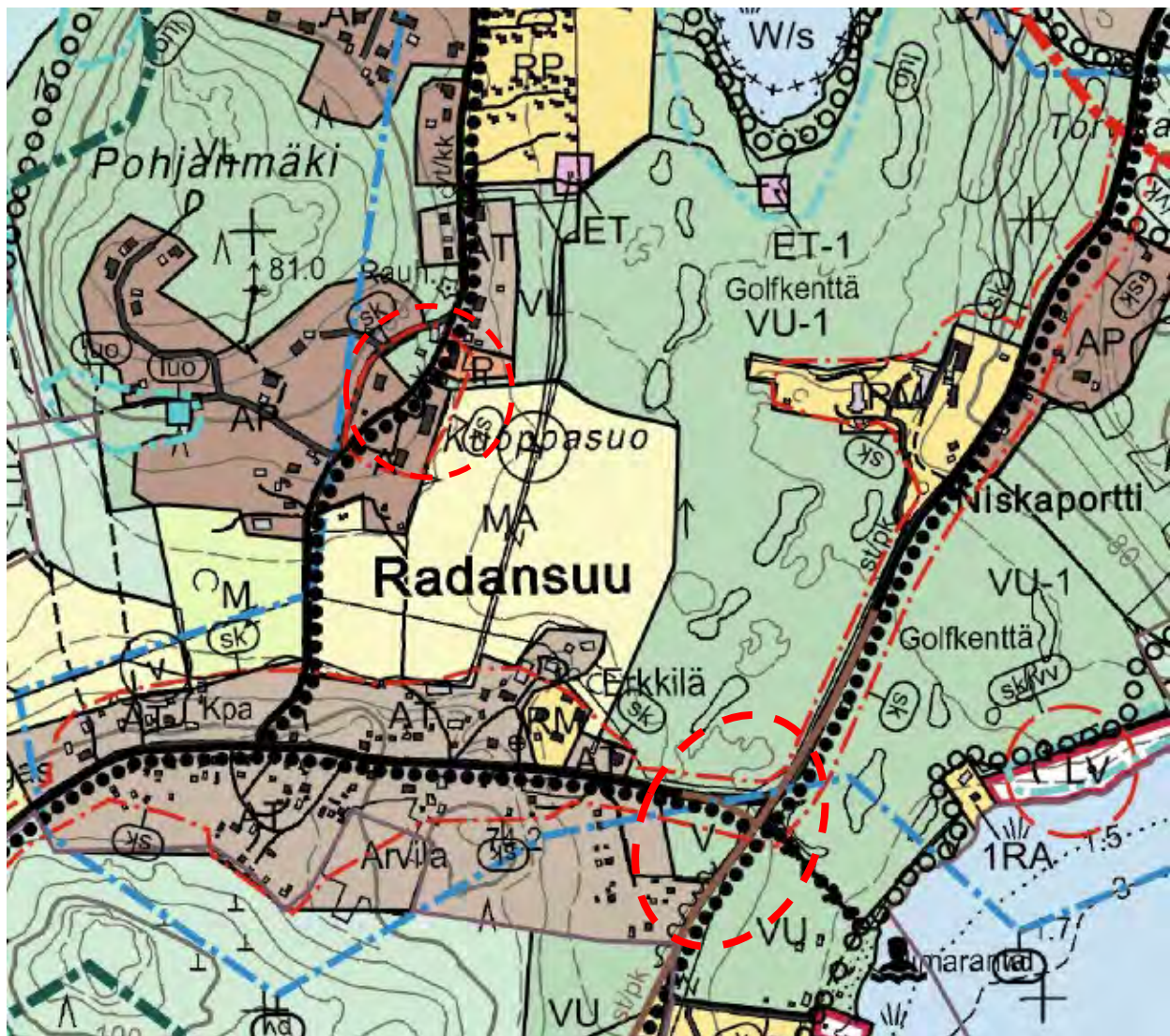
Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (turkoosi vaaka-viivoitus)

Urajärventie on seututie (st). Pääosa alueesta on pohjavesialuetta (pv)

Maakuntakaavassa Kauppa ja merialue 2014 Iitintien yhteyteen on osoitettu ylimaakunnallinen pyöräilyreitti (ruskea palloviiva)

3.22 Yleiskaava

Kirkonkylä-Kausalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 25.1.2011.




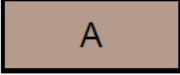
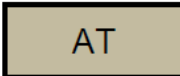
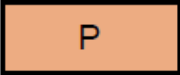
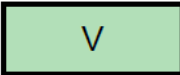
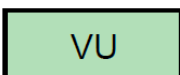
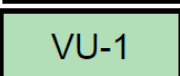



Voimassa oleva osayleiskaava on hyväksytty 25.1.2011. Kaavamuutosalueiden sijainti punaisella katkoviivalla.

Kaavassa osoitettuja merkintöjä:

- Koilliskujan kerrostaloalue on asuntoaluetta (A).
- Entisen päiväkodin alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P).
- Entisen päiväkodin viereisen kellarin alue on virkistysaluetta (V) ja päiväkodin itäpuoli lähi-virkistysaluetta (VL).
- Koilliskujan, Iitintien ja Urajärventien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti.

- Urajärventie on uusi seututie (st/pk), jonka länsipuolisen kyläalueen (AT) reunassa on meluntorjuntatarve. Tie rajautuu virkistysalueeseen (V) sekä virkistys- ja urheilupalvelujen alueisiin (VU, VU-1).
- Koilliskujan alue sekä Iitintien varsi: Arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue (punainen pistekatkoviivarajaus, sk).

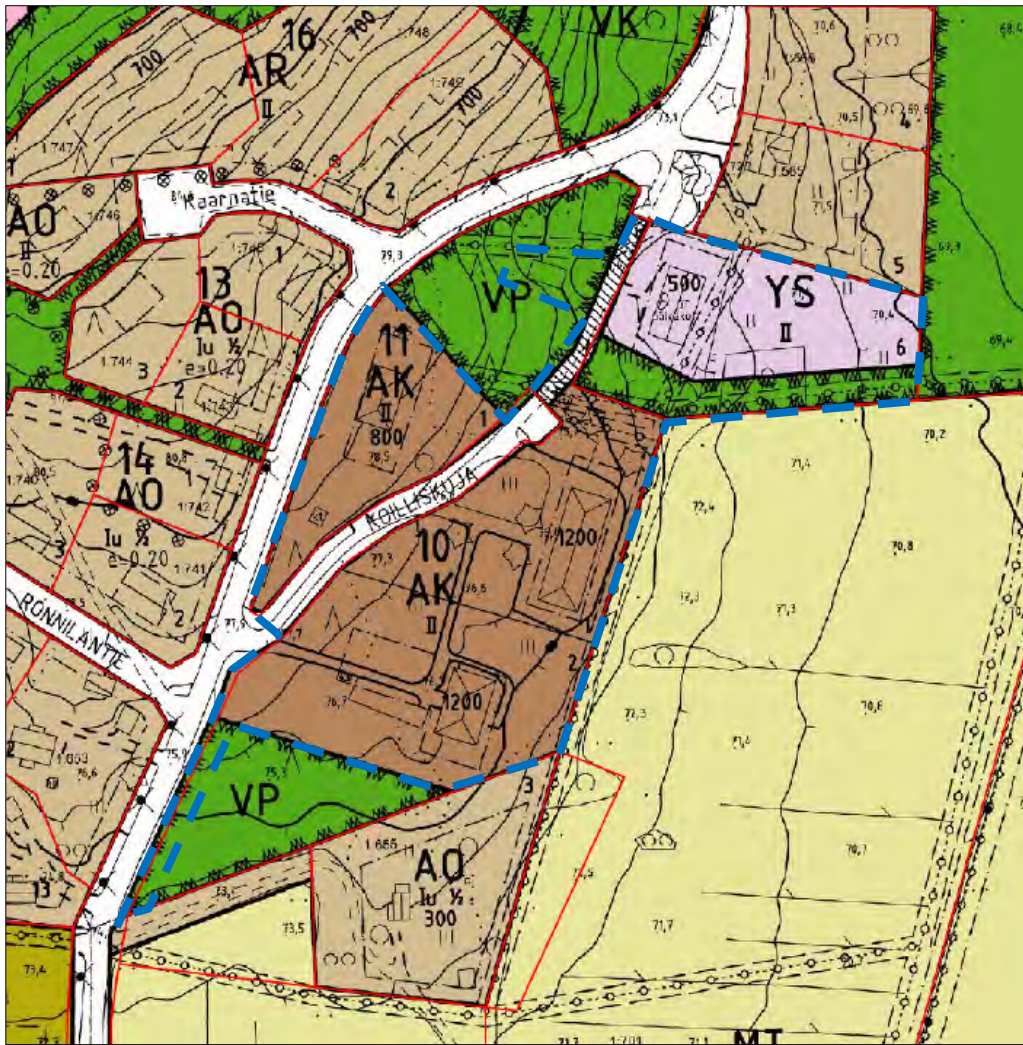
OSAYLEISKAAVAN MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ

(sk)	
	ARVOKAS RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN ALUE. Ympäristöä muuttavissa toimituksissa on otettava huomioon vaikutus maakunnallisesti ja / tai paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.
	ASUNTOALUE.
	KYLÄALUE TAI KYLÄMÄISEN ASUTUKSEN ALUE.
	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
	VIRKISTYSALUE.
	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE, JOLLA ON GOLFKENTTÄ.
st/pk	UUSI SEUTUTIE / PÄÄKATU.
	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
	MELUNTORJUNTATARVE. Radan tai tien meluntorjuntatarve, joka aiheutuu nykyisestä maankäytöstä tai ympäristöolosuhteista.
(pv)	
	TÄRKEÄ TAI VEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE. Aluetta koskevat kaavamääräykset on kuvattu kohdassa "Koko kaava-aluetta koskevia yleismääräyksiä".

3.23 Asemakaava

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

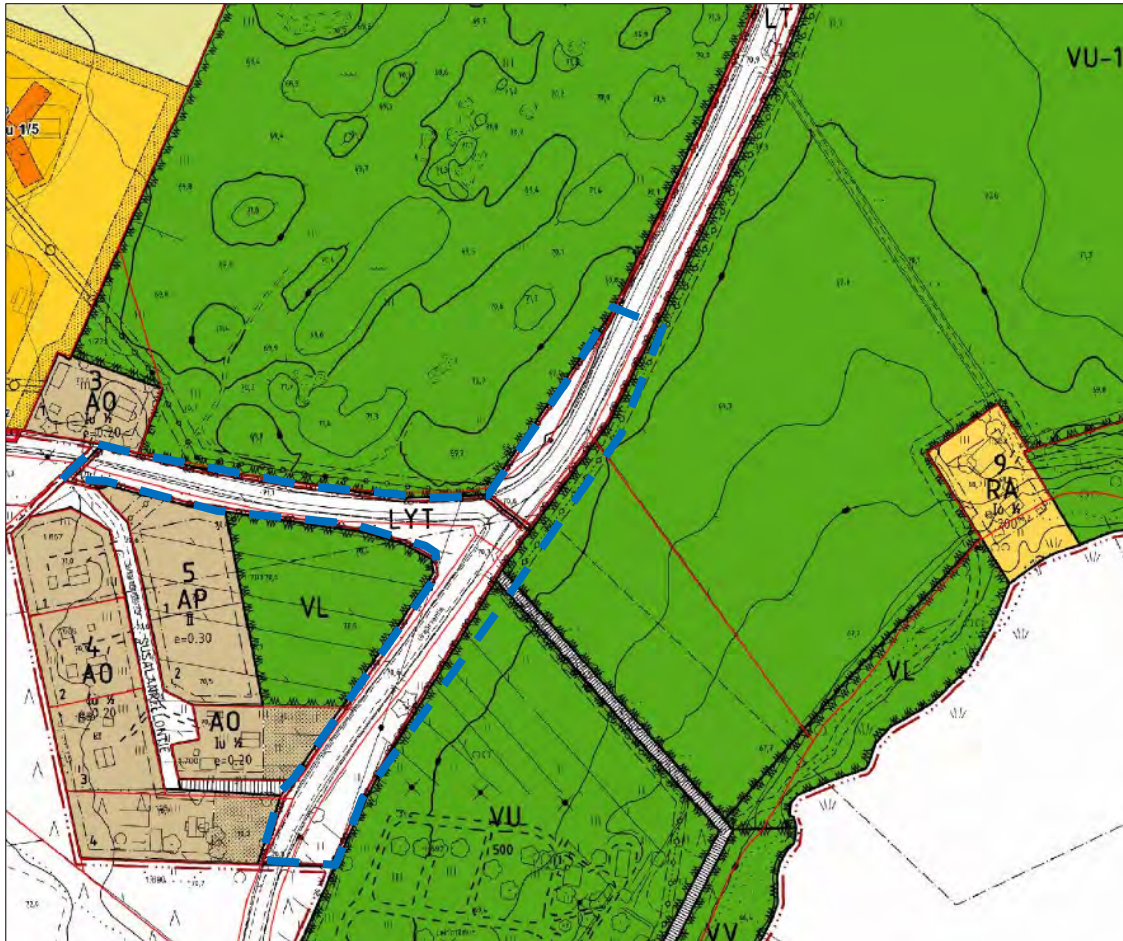
Kaava on hyväksytty valtuustossa 28.5.2007.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueet rajattu sinisellä katkoviivalla

Asemakaavamerkintöjä:

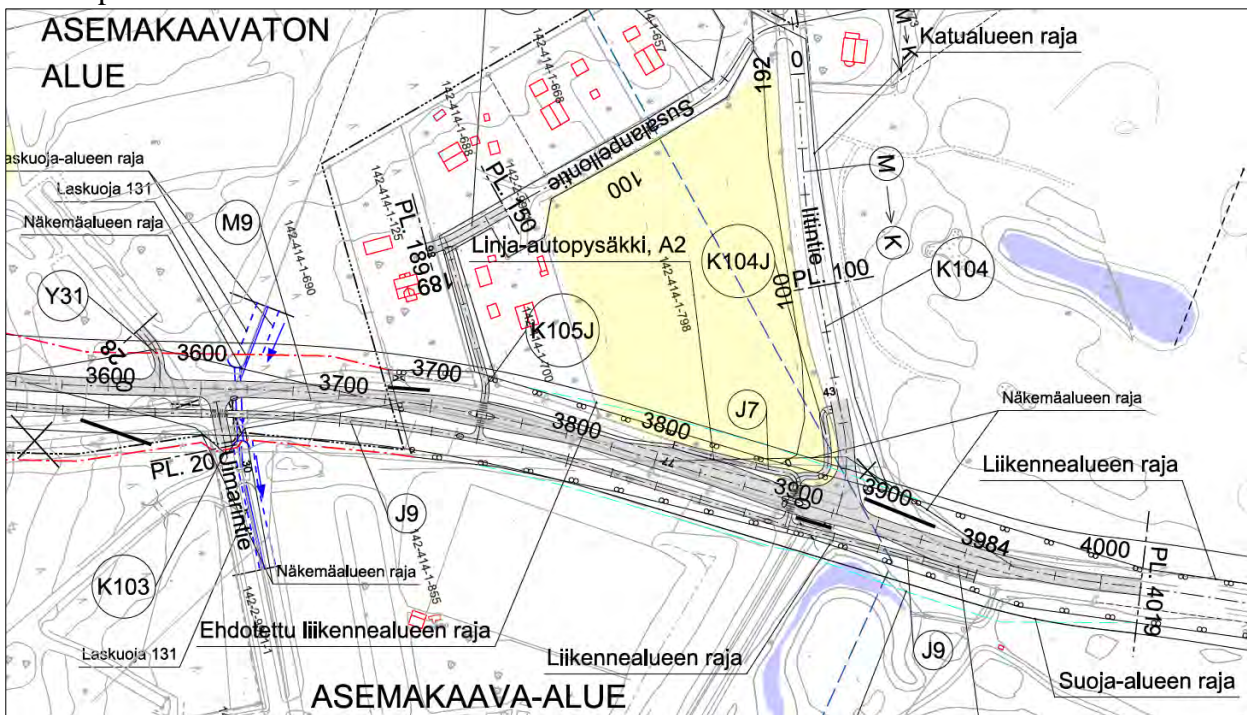
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueella olevien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Uudisrakentamisen tulee soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan.
YS	Sosiaalitointa 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.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
VU-1	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue golfkenttää varten.
LT	Yleisen tien alue
LYT	Yleinen tie vierilauetineen.
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.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalueet rajattu sinisellä katkoviivalla.

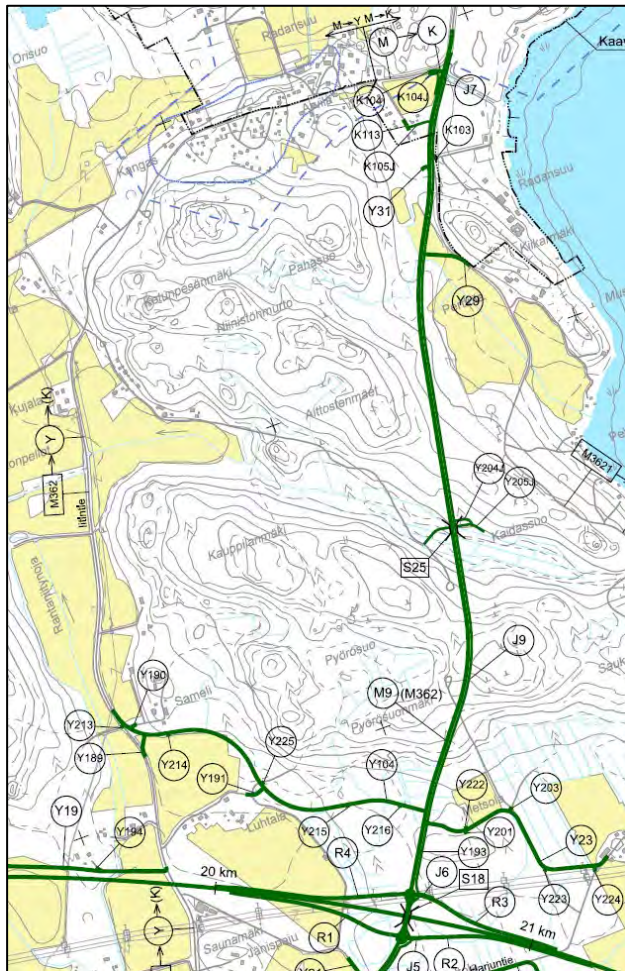
3.24 Valtatien tiesuunnitelma

Urajärventien-Itintien kaavaratkaisu nojautuu oheiseen hyväksymiskäsittelyssä olevaan Valtatien 12 parantamista koskevaan tiesuunnitelmaan.



Merkki	Muoto	Pvm	Suuruus	Tark.	Koordinaattijärjestelmä	Maastokartta	Mittakaava
	A. Eif	10.5.2021	M. Erja	I. Puustinen H. Kuusisto	ETRS-GK26 N2000	Valtatien 12 parantaminen välillä Uusikylä-Tillola. I Tiesuunnitelma	1:2000
					Tietokantatunnus 12 224 16500 - Z31 3460	Suunnitelmapaketti M9 plv. 3000-4200	

Valtatien 12 parantamista koskeva tiesuunnitelma on hyväksymiskäsittelyssä



Värien selltykset

Suunnitellut tiet:



Tämän suunnitelman mukaan
rakennettavat tai parannettavat tiet

Tiesuunnitelman yleiskartta

Kausalan taajamasta rakennetaan kokonaan uusi maantieyhteys (M9) Iitin kirkonkylään Radansuuhun. Yhteys korvaa nykyisen Iitintien.

Kausalan taajaman ja Iitin kirkonkylän väliselle uudelle maantielle rakennetaan erillinen jalankulku- ja pyöräilytie J9.

Iitin ulkoilureitistölle esitetään kaksi alikulkua, yksi uuden Iitin kirkonkylän maantien M9 ali (S25) ja toinen Urajärventien ali (S23).

Radansuun kohdalla kaduksi muuttuvan maantien 362 (Iitintie) liittymä toteutetaan uuteen Iitin kirkonkylän vievälle maantielle. Lisäksi toteutetaan jalankulku- ja pyöräilyväylät asemakaava-alueelle ja linja-autopysäkeille.

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 22.6.2023

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävänä (MRA 30§) 22.6.-21.7.2023.

Yksi kirjallinen mielipide jätettiin. Sen perusteella ei kaavaan tehty muutoksia.

Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus ja Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa. Lausuntojen perustella kaavamääräyksiä korjattiin ja kaavaselostusta täydennettiin.

Kaavan laatijan 5.9.2023 päivätty vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 27 §)

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt tarkisteituista 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 lähtötilanteen 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 pääpiirteissään 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).

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 asuinkerrostalojen alueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AK/s). Kaava määrää seuraavaa:

- Asuinkerrostalojen korttelialue, olla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
- 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.

Alueen kolme vanhaa asuinrakennusta suojellaan sr-merkinnällä voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksen tarkoittamalla tavalla:

sr Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkonäön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Olemassa olevien asuinrakennusten (sr) 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 rasisitteena 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.

AO/s-alueita koskevat kaavamääräykset:

- Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä.
- Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
- 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.

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.

5.32 Liikenne- ja viestintä

Urajärventien-litintien alue

Urajärventien maantieveraus (LT) on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa Urajärventie on uusi seututie.

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

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

Tiesuunnitelman toteuttamiseen liittyvät liikennejärjestelyt on kuvattu kohdassa 3.24.

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 toteutuvat 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-Itintien 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 Itintien välinen osuus.

Koilliskujan katuvarauksen poistamisen merkitystä on käsitelty erikseen kohdassa 5.44.

Urajärventien-litintien alue

Urajärventie ja sen jatkeena oleva litintien osuus on muutettu maantien alueeksi (LT) ja tiealuetta on levennetty käsittelyssä olevan tiesuunnitelman mukaiseksi. Urajärventien maantieveraus (LT) on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

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

Kaduksi/yksityistieksi muuttuvan litintien liikenne siirtyy pääosin Urajärventielle sen jälkeen, kun uusi Urajärventien tieosuus on toteutettu. Tiesuunnitelman liikenne-ennusteen mukaan Urajärventien liikennemäärä v.2040 on n.1800 ajoneuvoa/vrk. Litintien nykyinen liikennemäärä Haravakylän pohjoispuolella on tällä hetkellä suuruusluokkana 1500 ajoneuvoa/vrk.

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

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

- Asuinkerrostalojen korttelialue, olla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
- 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.

Alueen kolme vanhaa asuinrakennusta suojellaan sr-merkinnällä voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksen tarkoittamalla tavalla:

sr Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkonäön ominaispiirteet tulee säilyttää.

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

Kortteli 17

Korttelin 17 kulttuuriympäristöä vaalitaan seuraavilla ratkaisulla.

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.

AO/s-alueita koskevat kaavamääräykset:

- Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä.
- Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.
- 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.

5.426 Vesihuolto

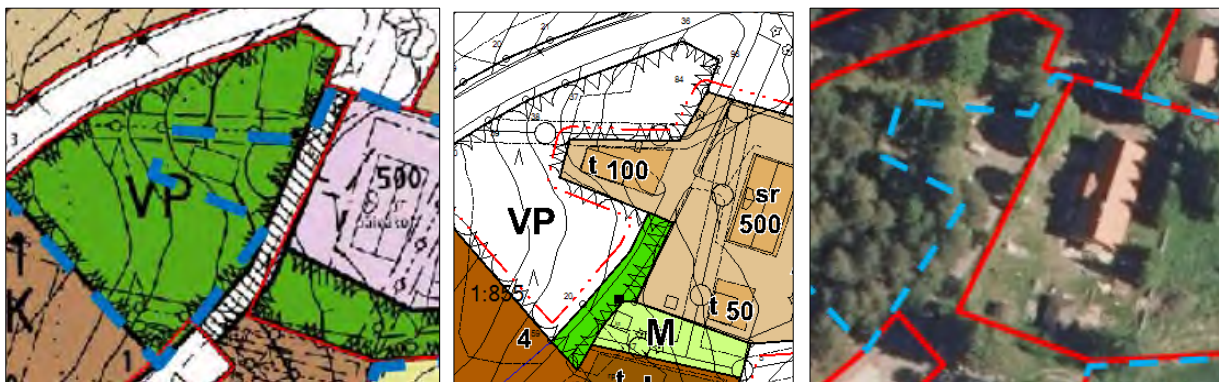
Alue on vedenjakelun viemäroinnin piirissä.

Kaavaan sisältyy tiukat pohjaveden suojelua koskevat määräykset.

5.43 Vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön

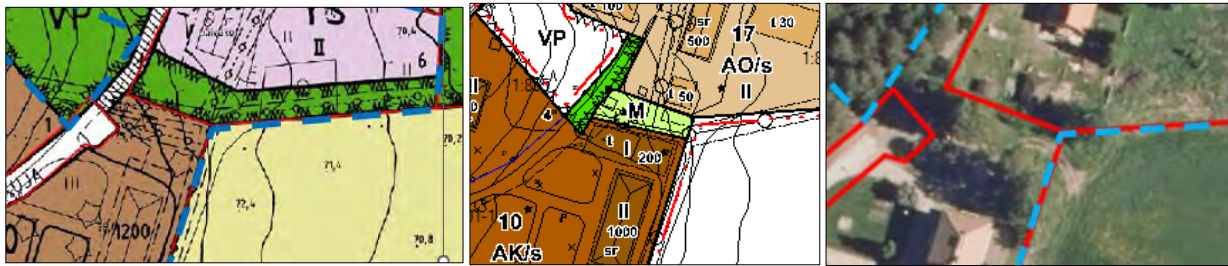
Kysymyksessä on rakennettu alue. Kaavalla ei suunnitella oleellisia muutoksia nykytilanteeseen. Nykytilanteen mukainen käyttötarkoitus, sekä nykytilanteen mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat sekä AK/s-alueita ja AO/s-alueita koskevat kaavamääräykset turvaavat, ettei ympäristössä tapahdu merkittäviä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

Romahtaneen kellarin alueella pieni osa VP-alueesta muutetaan AP/s-alueeksi. Muutettava vähäinen alue muodostuu lähinnä tiealueesta, pysäköintialueesta sekä purettavasta kellarista ja sen seinustojen pengerreretystä alueesta, joihin ei liity erityisiä luontoarvoja.



Romahtaneen kellarin alueella VP-alue muutetaan AP/-alueeksi

AK-alueesta M-alueeksi muutettava alue



AK-alueesta M-alueeksi muutettava alue on avointa pihan reuna-alueita, johon ei liity erityisiä luontoarvoja.

Entisen päiväkodin piha-alue muutetaan VP-alueesta AO/s-alueeksi.



AO/s-alueeksi muutettava voimassa olevan kaavan mukainen puisto (VP) on piha-alueita, johon ei liity erityisiä luontoarvoja.

5.44 Koilliskujan katuvarauksen poistamisen merkitys

Koilliskujan katuvaruksen ja sen jatkeella olevan jalankulun katuvaruksen poistamisen seurauksena 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.

Kaavalla ei järjestetä korvaavaa kevyen liikenteen yhteyttä Pohjanmäentien varteen. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien järjestäminen jää siten erilliseksi toimenpiteeksi, jonka toteutumisesta ei ole varmuutta. Kaavamuutoksella heikennetään siten jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä alueella.

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



Kaavan alueet ilmakuvalla

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen

Pertti Hartikainen

dipl. ins.

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Kaavan laatijan vastine luonnoksesta esitettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	142 litti	Täyttämispvm	28.12.2023
Kaavan nimi	Koilliskuja-Urajärventie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.06.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6801	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6801

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6801	100,0	3530	0,10	0,0000	-170
A yhteensä	1,8412	50,0	3530	0,19	0,6097	330
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4858	-500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0336	0,9			-0,2770	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7631	47,9			0,1109	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0422	1,1			0,0422	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]

Yhteensä	4	2800	3	2300
----------	---	------	---	------

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6801	100,0	3530	0,10	0,0000	-170
A yhteensä	1,8412	50,0	3530	0,19	0,6097	330
AK	1,2904	70,1	2850	0,22	0,0589	-350
AO	0,5508	29,9	680	0,12	0,5508	680
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4858	-500
YS					-0,4858	-500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0336	0,9			-0,2770	
VP	0,0336	100,0			-0,0606	
VL					-0,0384	
VU					-0,1780	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7631	47,9			0,1109	
Kadut	0,5028	28,5			0,3801	
Kev.liik.kadut					-0,0447	
LT	1,2603	71,5			-0,2245	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0422	1,1			0,0422	
M	0,0422	100,0			0,0422	
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	2800	3	2300
Asemakaava	4	2800	3	2300
Ei-asekaava				

KOILLISKUJA- URAJÄRVENTIE ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

Asemakaavan muuttamista koskeva luonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 22.6. – 21.7.2023 ja siitä on pyydetty lausunnot.

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

1 LAUSUNNOT**1.1 Hämeen ELY-keskus****Kaavallinen tilanne**

Lausunto

Maakuntakaava

- Maakuntakaavassa Iitintien yhteyteen on osoitettu osaksi ylimaakunnallista pyöräilyreitiverkostoa (py). Risteysalueita koskevat maakuntakaavan merkinnät tulee päivittää myös kaavaselostukseen.

Yleiskaava

- Kaavaselostuksesta puuttuvat maininnat Iitintien länsipuolella olevasta meluntorjuntatarpeesta. Kaavaselostukseen tulee myös lisätä tietona kaava-alueen rajautuminen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueisiin (V ja VU) sekä Susalanpellontiehen rajautuvaan kyläalueeseen sekä kylämäisen asutuksen alueeseen (AT).

Asemakaava

- Kaavaselostukseen tulee lisätä tieto siitä, että Pohjanmäen radansuun asemakaavan muutos ja laajennus on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.5.2007.

Vastine

- Kaavaselostusta täydennetään lausunnossa esitetyillä kaavallisilla tiedoilla.

Liikenne

Lausunto

Urajärventien / Iitintien alue

- Urajärventien ja Iitintien alueen kaavaratkaisu vastaa tiesuunnitelmassa esitettyä ratkaisua, eikä ELY-keskuksella ole huomautettavaa kaavaluonnokseen Urajärventien / Iitintien ympäristön osalta.
- Kaavaselostuksessa liikenteellisten vaikutusten arviointi on varsin vähäistä. Liikenteellisten vaikutusten arviointia on tehty vireillä olevan tiesuunnitelman yhteydessä. Selostukseen esitetään täydennettäväksi yhteenvetoa tiesuunnitelman mukaisesta vaikutusten arvioinnista.
- Kaava on Urajärventien / Iitintien osalta sidonnainen vireillä olevaan tiesuunnitelmaan ja uuden Iitintien linjauksen toteutumiseen. Kaduksi kaavoitettavalta osuudelta tulee tehdä kadunpito päätös sekä tarvittavat kiinteistötoimitukset tiesuunnitelman mukaisen rakentamisen jälkeen.

Koilliskujan alue

- Koilliskujan katuvarauksen poistamisen vaikutuksia kevyelle liikenteelle esimerkiksi liikenneturvallisuuden kannalta on arvioitu varsin niukasti.

- Kaavalla ei järjestetä korvaavaa kevyen liikenteen yhteyttä Pohjanmäentien varteen. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien järjestäminen jää siten erilliseksi toimenpiteeksi, jonka toteutumisesta ei ole varmuutta. Kaavamuutoksella heikennetään siten jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä alueella.
- ELY-keskus esittää täydennettäväksi selostukseen liikenteellisten vaikutusten arviointia tältä osin.

Kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee osallisiksi lisätä Uudenmaan ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue).

Vastine

Urajärventien / Iitintien alue

- Kaavaselostuksen liikenteellisten vaikutusten arviointia (kohta 5.424) täydennetään lausunnon tarkoittamalla tavalla tiesuunnitelman liikenteellisten vaikutusten arviointia koskevilla yhteenvetotiedoilla.
- Kadunpitopäätöstä koskeva lausunnon kohta koskee kaavan toteutusta ja se merkitään tiedoksi.

Koilliskujan alue

- Kaavaselostuksen liikenteellisten vaikutusten arviointia (kohta 5.424) täydennetään lausunnon tarkoittamalla tavalla mm. liikenneturvallisuuden osalta.

Kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisätään Uudenmaan ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue).

Luonto

Lausunto

- Kaavalla tutkitaan, voidaanko asemakaavan puistovaraus muuttaa osittain romahtaneen kellarin pihapiirin osalta AO/s-rakennuspaikkaan kuuluvaksi rakennuspaikan osaksi. Nykyinen kellarirakennus jouduttaneen purkamaan uuden talousrakennuksen rakentamisen myötä. Kellarirakennus lähiympäristöineen on potentiaalista elinympäristöä lepakoille ja kellarirakennus itsessään mahdollisesti lisääntymis- tai levähdyspaikka, jonka hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella ilman luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeuslupaa.
- Ennen kellarirakennuksen alueen osoittamista uudelle rakennuspaikalle tulee kellarirakennuksessa ja lähiympäristössä tehdä lepakkokartoitus, jossa hyödynnetään detektorointimenetelmiä mahdollisten lepakoiden liikkumisen selvittämiseksi kellarirakennuksen ympäristössä.
- Kaavaluonnoksessa kaavan VL- ja VP-alueita ollaan muuttamassa AO/s- ja M-alueiksi. Muuttuvien alueiden osalta tulee kaavaselostukseen lisätä alueiden luonnonympäristön kuvaus.
- Koilliskujan alueella on esitetty käyttötarkoitukseen nähden kovin pieni (500 m²) maa- ja metsätalousalue (M). Valitun kaavamerkinnän käyttö on perusteltu niukasti. ELY-keskus esittää harkittavaksi, kyseisen merkinnän korvaamista esim. merkinnällä lähivirkistysalue (VL) tai AO/s- ja AK/s- kortteleihin sisältyvällä istutettavalla alueen osalla. Mikäli aluetta koskevana kaavamerkintänä säilytetään maa- ja metsätalousalue (M), tulisi valitun merkinnän käyttö tulisi perustella tarkemmin kaavaselostuksessa.

Vastine

- Kaavatilanteesta riippumatta romahtanut kellari joudutaan rakennuksen vaarallisuuden vuoksi purkamaan tai korjaamaan uudisrakentamista vastaavalla tavalla. AP/s-alueeksi muutettava vähäinen alue muodostuu lähinnä tiealueesta, pysäköintialueesta sekä purettavasta kellarista ja sen seinustojen pengerrtystä alueesta. Kun lisäksi otetaan huomioon lähiympäristön laajan puistomaisen kokonaisuuden säilyminen ennallaan, AO/s-alueeksi muutettavalla kellarin ympäristöllä ei voi olla merkitystä seudulla mahdollisesti esiintyvän lepakon elinolosuhteiden kannalta. Esitetty lepakkoselvitys ei siten ole tarpeellinen (MRL 9§).

- AO/s- ja M-alueeksi muuttuvat VL- ja VP-alueet ovat avointa tai vähäpuustoista piha-alueita, niin kuin kaavaselostuksen kohdan 6 ilmakuvausta voi todeta. Kaavaselostuksen luonnonolojen kuvausta täydennetään näiltä osin.
- M-alueeksi osoitetulla vähäisellä aluevarauksella turvataan kulkuyhteys voimassa oleva asemakaavan maatalousalueelle (MT). Voimassa olevan kaavan VL-alue on entisen päiväkodin aidattua piha-alueita, jota ei ole käytetty virkistysalueena eikä siihen ole nähtävissä tarvetta. Lisäksi M-varaus helpottaa alueella sijaitsevien vesi- ja viemäriinjojen ylläpitoa (kaavaselostuksen kohta 3.135). M-varauksen tarkoittamaan kulkuyhteyden varautuminen on perusteltua. Lausunnossa esitettyyn käyttötarkoituksen muutokseen ei ole tarvetta.

Pohjavedet

Lausunto

- Pohjavesialueen rajausta on esitetty kaavakartalla hankalasti hahmotettavalla tavalla. Kaavakartalta tulee selkeästi ilmetä se, mitkä osat kaavoitettavista alueista sijoittuvat pohjavesialueelle ja mitkä osat ovat pohjavesialueen ulkopuolella. Pohjavesialueen rajaukset on osoitettava kaavakartalla selvästi erikseen sekä Koilliskujan alueen että Urajärven - Iitintien risteysalueen osalta. Pohjavesialueen rajausta koskeva merkintä (pv) tulisi kaavakartalla näkyä molempien kaavalueiden kohdalla.
- Pohjavesiä koskeva määräys "Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka aiheuttavat pohjaveden likaantumista tai muuttumista" tulee vaihtaa muotoon "Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista".
- Pohjavesialuetta koskevan kaavamääräyksen viimeistä virkettä tulee tarkentaa seuraavasti: "Öljysäiliöt on sijoitettava kaksoisvaipparakenteiseen säiliöön rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle nestetiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä".

Vastine

- Koilliskujan alueella pohjavesialueen raja sijoittuu kaukana kaavamuutosalueesta. Tällaisissa tilanteissa pohjavesialueen rajauksen osoittaminen kaavakartalla on epähavainnollinen esitystapa. Tällä perusteella kaavaan lisätään seuraava pv-alueen ulottuvuutta koskeva selvittävä kaavamääräys:
"Koilliskujan alue sekä Urajärven alueen pohjoisosa ovat tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta."
- Kaavakartalla esitettävien pv-merkintöjen lukumäärää lisätään havainnollisuuden parantamiseksi.
- Pohjavesialueen kaavamääräystä korjataan lausunnossa esiteyllä tavalla.

Urajärventien - Iitintien risteysalueen kuvaus

Lausunto

- Kaavaselostuksen sisältöä tulee päivittää siten, että siitä selvästi käy ilmi se, että kaavoitettavia alueita on kaksi ja ne sijaitsevat erillään toisistaan.
- Kaavaselostuksen kohdassa 3.11 (Alueen yleiskuvaus) ole minkäänlaista kuvausta Urajärventien - Iitintien risteysalueesta. Yleisesti ottaen tiealuetta koskeva ympäristön kuvaus on kaavaselostuksessa niukkaa. Selostukseen tulee lisätä alueelta valokuvia ja täydentää kaavaselostusta sanallisella kuvauksella risteysalueesta alueesta ja sen ympäristöstä.
- Kaavahankkeen uudelleen nimeämistä tulisi selkeyden vuoksi harkita. Käyttämällä hankkeesta jatkossa esimerkiksi nimeä Koilliskujan ja Urajärventien asemakaavamuutos tuotaisiin selvemmin esiin sitä, että kyse on kahta eri aluetta koskevasta kaavamuutoksesta,

Vastine

- Kaavaselostuksesta ilmenee selkeästi, että kaava-alue muodostuu kahdesta toisistaan erillään olevasta alueesta. Alueiden erillisuus ilmenee mm. selostuksen karttakuvista kohdissa 1.1, 3.11, 3.22, 3.23 ja 6. Lisäksi tekstissä alueet on kuvattu erikseen mm. otsikkokohdissa Koilliskujan alue ja Urajärventie-Iitintien alue. Alueiden erillisuus ilmenee selkeästi myös kaavakartassa. On yleistä, että kaava muodostuu kahdesta tai useammasta toisistaan erillään olevasta alueesta.
- Urajärventien-Iitintien osalta kaavamuutoksessa on kysymys ennen muuta olemassa olevien teiden hallinnollisen luokan muutoksista sekä voimassa olevaan asemakaavaan nähden hyvin vähäisistä teialueen rajauksen muutoksista. Alueen kuvaus on suhteutettu kaavalla suunniteltuihin muutoksiin (MRL 9 §). Ratkaisut nojaavat laadittuun tiesuunnitelmaan sekä sen pohjana oleviin selvityksiin. Alueen olosuhteet ja vuosikymmenin aikana tapahtunut kehitys ilmenevät mm. kaavaselostuksen kohdista 311, 3.132, 3.14, 3.23, 3.24 ja 6.
- Jos kaavasta käytettäisiin sen eri käsittelyvaiheissa toisistaan poikkeavaa nimeä, saataisi se aiheuttaa epäselvyyttä ja väärinkäsityksiä. Uudelleen nimeäminen tuskin selkeyttäisi kaavahanketta eikä siihen ole nähtävissä tarvetta.

Vastineiden mukainen päätösehdotus tiivistetysti

Kaavan pohjavesialuetta (pv) koskeva kaavamääräys korjataan seuraavan sisältöiseksi:

Koilliskujan alue sekä Urajärven alueen pohjoisosa ovat tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 3 luvun 2 §

(pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 2 luvun 16 §

(maaperän pilaamiskielto) sekä 17 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista. Jätevesiä ei saa päästää pohjavesiin.

Öljysäiliöt on sijoitettava kaksoisvaipparakenteiseen säiliöön rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle nestetiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä.

Kaavaselostusta täydennetään vastinekohdissa esitetyn mukaisesti.

1.2 Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lausunto

- Koilliskujan alue on ennestään rakennettua sekä Urajärventien risteysalueen ympäristö on jo entuudestaan muokattua. On varsin luultavaa, että alueella ei ole säilynyt viitteitä muinaismuistolain suojaamista muinaisjännöksistä. Kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Lausunto

- Koilliskujan entisen vaivaistalon/vanhainkodin alue on rakennettu 1900-luvun alkupuolella maaseutu-ympäristöön Radansuun kylätaajaman tuntumaan. Vaivaistalossa oli aluksi mielisairaille erityinen osasto, mutta vuonna 1913 kunta rakennutti vaivaistalon viereen mielisairaalan. Vuonna 1930 valmistui kivinen asunto- ja talousrakennus. Kaikki kolme rakennusta ovat rapattuja aumakattoisia tiilirakennuksia, joissa on moniruutuiset ikkunat. Rakennukset on saneerattu vuokrataloiksi. Ryhmäperhepäiväkodiksi kunnostettu rakennus on alun perin toiminut

navettana. Tiilirunkoinen rakennus on rakennettu vuonna 1900. Radansuun kulttuurimaisema, tiestö ja rakennukset ovat hyvin säilyneitä ja muodostavat Iitin kirkonkylän kanssa toisiinsa liittyvän, laajan kokonaisuuden.

- Voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueelle AK ja entisen päiväkodin alueelle YS kohdistuu määräys: *Alueella olevien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Uudisrakentamisen tulee soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan.*
- Museo esittää täsmennettäväksi nyt laadittavan kaavan vastaavia määräyksiä AK/s ja AO/s seuraavasti: [...] *korttelialue, jolla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. [...] Lisäksi AK/s-alueella sijaitsevat kolme entistä vanhainkodin rakennusta tulee merkitä vastaavalla sr-kaavamääräyksellä kuin päiväkotina toiminut entinen navettarakennuskin.*

Vastine

- AK/s- sekä AO/s alueiden kaavamääräyksiä on perusteltua korjata lausunnossa esiteyllä tavalla. Muutokset voimassa olevaan kaavaan ja luonnoksena nähtävänä olleeseen kaavaan nähden ovat vähäisiä.

Päätösehdotus

AK/s-alueen kaavamääräys muutetaan seuraavan sisältöiseksi:

Asuinkerrostalojen korttelialue, olla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

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.

AO/s-alueen kaavamääräys muutetaan seuraavan sisältöiseksi:

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristön ja rakennusten ominaispiirteet säilytetään korjaus- ja muutostöissä. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

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.

AK/s-alueen kolmen asuinrakennuksen rakennusalalle lisätään sr-suojelumerkintä.

1.3 Päijät-Hämeen liitto

Lausunto

- Ei lausuttavaa

2 MIELIPITEET

2.1 Mieli pide 1

Mieli pide

- Nyt esitetyssä suunnitelmassa kevyen liikenteen väylä kulkee Pohjanmäentien reunaan pitkin. Esitän mielipiteenäni, että jos väylä tulee ko. paikkaan, sen pitää mahtua siihen siten, että väylällä näkösuojaksi kasvatettuun pensasaitaamme ei kajota. Toisin sanoen väylän pitäisi mahtua nykyisen ajotien reunaan ilman että pihastamme joudutaan ottamaan väylälle tilaa. Jos piha ja pensasaita ovat uhattuina, vastustan väylän tuloa ko. paikkaan.
- Esitän myöskin mielipiteenäni, että Koilliskujaa ei muuteta yksityisalueeksi, vaan se pysyy katu- ja kunnan ylläpitovastuulla. Jos kuja ei olisi enää katualuetta, se tuottaisi ongelmia esimerkiksi roskakatosten ja postilaatikkojen sijoittelun suhteen: niiden on oltava kadun varrella.
- Yksityisalueella rajanveto olisi hankalaa, koska Koilliskuja 2 ja alueen kaksi muuta kerrostaloa eivät muodosta hallinnollis-taloudellista kokonaisuutta, vaan kyse on täysin eri taloyhtiöistä. Taloilla on myös täysin erilliset piha-alueet, joita Koilliskuja rajaa.
- Käsitykseni mukaan kaksi muuta taloa omistaa yksi henkilö, joka vuokraa taloista huoneistoja ja huolehtii omien kiinteistöjensä huolto- ja lumitöistä yms.
- Koilliskuja 2 taas on asunto-osakeyhtiö, jossa on kolme omistajaa. Auraus ja kaikki huoltotyöt on ulkoistettu huoltoyhtiölle.
- Toisin kuin kaavaluonnoksessa väitetään, kaikkia kolmea taloa ei ole remontoitu vuokraustarkoitusta varten. Koilliskuja 2 on täysin saneerattu vuonna 2018 huoneistojen myyntiä varten.

Vastine

- Koilliskuja on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta ja sen jatkeena on jalankulun katuvaraus. Julkisen ajoyhdyden tarve on kaventunut sen seurauksena, että vanha tie on korvattu uudella yhteydellä (Pohjanmäentie). Koilliskujan katuvaraus on tosiasialliselta käytöltään piha-alueetta, joka palvelee rakennuspaikkojen 1 ja 4 kulkuyhteytenä
- AH/s korttelialueen rakennuspaikkajako on ohjeellinen, mikä mahdollistaa tontinvuokra-alueiden joustavat järjestelyt.
- Koilliskujan katuvarauksen poistaminen muuttaa tieyhdyden rakennuspaikkojen 1 ja 4 sisäiseksi 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 rakennuspaikan 1 sisäiseksi tieksi.
- Jos Pohjanmäentien varteen toteutetaan tulevaisuudessa kevyen liikenteen väylä, se sijoittuu voimassa olevan kaavan mukaiselle Pohjanmäentien katualueelle ajoradan levennyksenä tai korotettuna jalkakäytävänä.
- Postilaatikot voidaan sijoittaa Pohjanmäentien katualueelle esim. nykyisen Koilliskujan liittymän tienoolle. Kaava ei rajoita roskakatosten tarkoituksenmukaista sijoittamista rakennuspaikoille tai sopimukseen perustuvaa rakennuspaikkojen yhteisjärjestelyä.

Päätösehdotus

- Ei muutosta kaavaan.

Helsinki 5.9.2023

KARTTA AKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.