

Kausalan asemakaavan muutos ja laajennus Jänispajun – Ravilinnan alueella (ns. Koulukeskuksen kaava) 392/10.02.03/2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.6.2024

1 (9)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä litin kunnan verkkosivuilla ja litti-pisteessä kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtana, ja sitä täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

Suunnittelualue

Suunnittelualue (noin 90 ha) sijaitsee Kausalassa, litin kunnassa. Alue rajoittuu luoteessa litintiehen ja etelässä Hämeentiehen / Kymmentiehen (Kuva 1). Asemakaavoitettavan alueen rajausta tarkentuu kaavatyön aikana.



Kuva 1 Luonnos suunnittelualueen rajauksesta

Tavoitteet

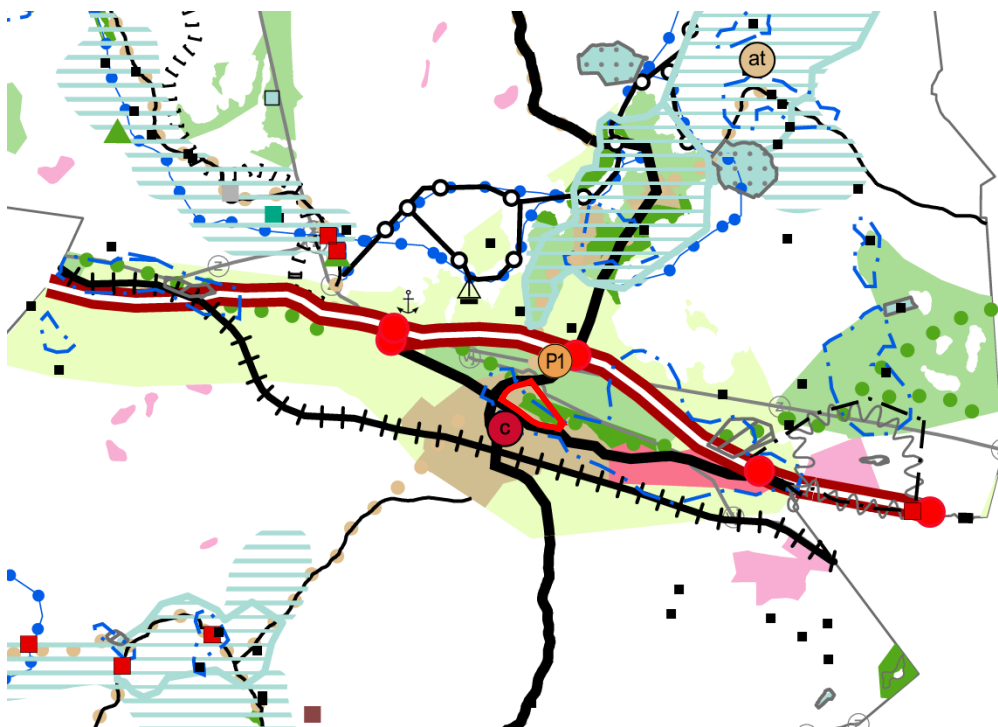
Suunnittelun tavoitteena on asemakaava ja asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan uusi koulurakennus, jonne sijoittuu yläkoulu ja lukio, liikuntahalli sekä toimintoja palvelevat katuyhteydet. Kaavatyön aikana tarkastellaan lisäksi asumista uusien sekä jo asemakaavoitettujen pientalotonttien osalta erityisesti Pajutien ja Jänistien varrella. Tavoitteena on suunnitteluratkaisu, jossa luontoarvot ja kaavataloudellinen tarkoituksenmukaisuus on huomioitu. Tavoitteena on myös alueen liikennejärjestelyjen parantaminen sekä kävelyn ja pyöräilyn ja muun kestävä kehityksen edistäminen. Uutta asumista tutkitaan n. 15–20 tontille suunnittelualueen länsiosaan.

Kaavatyön lähtökohtana on Ravilinnan takamaaston kehityskuvatyössä laadittu vaihtoehto, jossa koulu ja liikuntahalli sijoitetaan raviradan taustalla olevalle harjulle.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Iitin kunta siirtyi Päijät-Hämeen maakuntaan 1.1.2021. Iitin osalta voimassa on neljä Kymenlaakson vaihemaakuntakaavaa (Kuva 2): energiamaakuntakaava 2014, kauppa- ja merialue 2014, maaseutu ja luonto 2009 sekä taajamat ja niiden ympäristöt 2008. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen (A) ja virkistyksen (V) alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MU). Alue on tärkeää pohjavesialuetta (pv). Kaavassa on osoitettu Vt 12 uusi linjaus suunnittelualueen pohjoispuolelle.

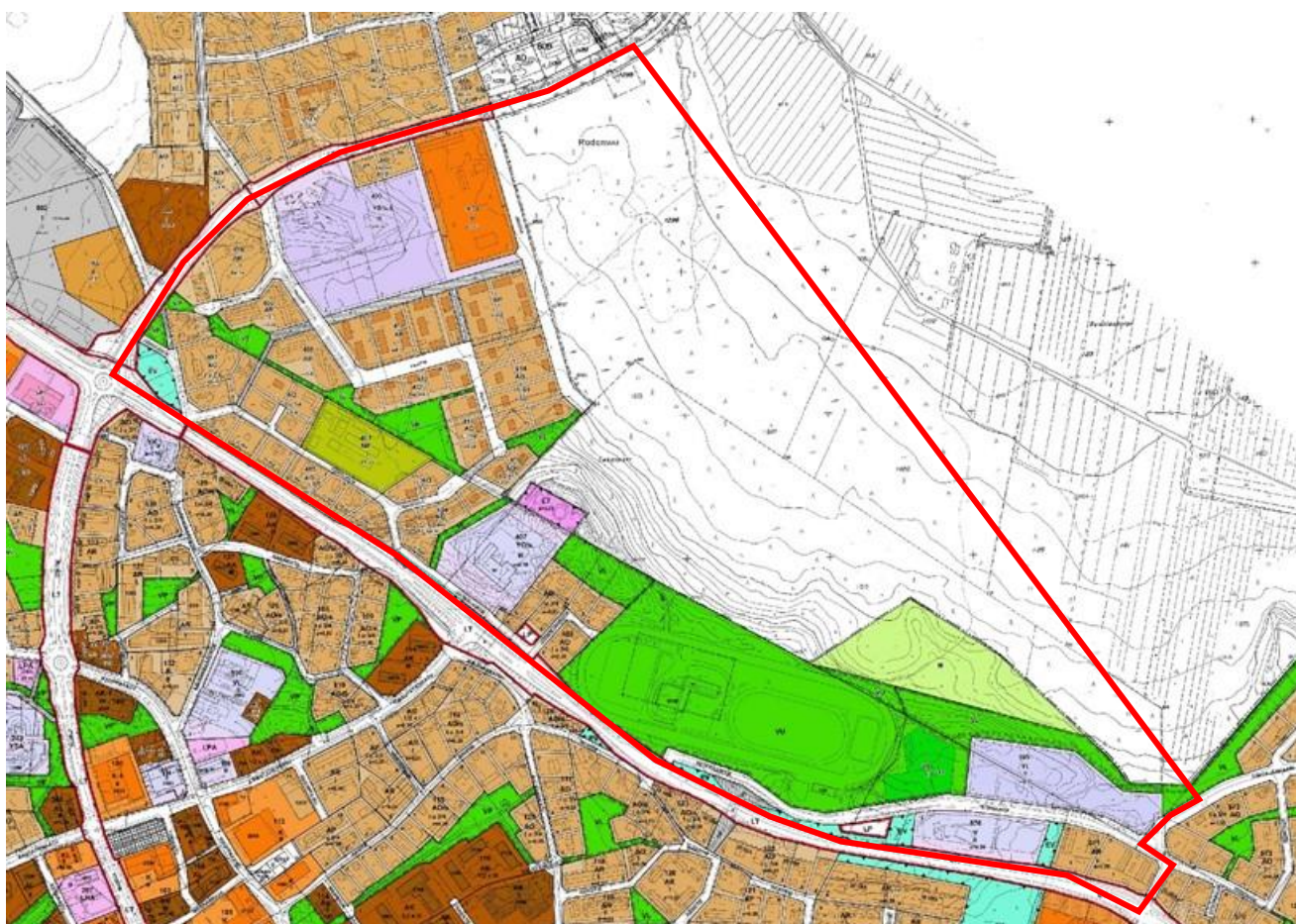


Kuva 2 Iitin epävirallinen ajantasamaakuntakaavayhdistelmä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti korostettuna. <https://paijat-hame.fi/voimassa-oleva-maakuntakaava-2014/selvitykset/>

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan (Kuva 4) suunnittelualueen länsiossa on osoitettu asuintalojen korttelialueiksi (AO, AP ja AR), yleisten rakennusten korttelialueiksi opetustointia (YO) sekä sosiaalitointia ja terveydenhuoltoa varten (YS/s) sekä toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Ravilinnan alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Alueen itäosaan on osoitettu julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL). Suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavoittamatonta.

Suunnittelualue on pääosin vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Kaavakartoilla pohjavesialue on osoitettu merkinnällä pv. Pohjavesialuetta koskee seuraavat määräykset:

- Rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa vesilain 2 luvun 2 § (pohjaveden muuttamiskielto), ympäristönsuojelulain 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).
- Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia ja rakenteita, jotka aiheuttavat pohjaveden likaantumista ja muuttumista. Jätevesiä ei saa päästää pohjavesiin. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle katettuun vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä.



Kuva 4 Ote asemakaavasovitteesta. Suunnittelualueen rajausta punaisella. <https://iitti.karttatiimi.fi>

Maanomistus

Alueella on kiinteistöjä sekä kunnan että yksityisen omistuksessa.

Suunnittelualueesta suurin osa on litin kunnan omistuksessa. Voimassa olevan kaavan mukaiset maantien alueet kuuluvat valtiolle. Sotekeskuksen ja alakoulun välissä noin viiden hehtaarin kokoisen alueen omistaa Päijät-Hämeen Osuuspankki. Paloaseman alueen omistaa Päijät-Hämeen hyvinvointialue. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa.

Kunnan ja alueen maanomistajien kesken laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimukset maan arvonnousun jakamiseksi.

Selvitykset

Kaavoituksen yhteydessä kootaan alueelle laaditut aiemmat selvitykset. Asemakaavatyön aikana käydään läpi lisäselvitystarpeet.

Alueelle laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia:

- litin Kirkonkylän- Kausalan osayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys, Lahden ammattikorkeakoulu, 2009–2010.
- Valtatien 12 parantaminen välillä Uusikylä-Tillola, KS ELY-keskus 2010
- Ravilinnan takamaaston kehityskuva (22.11.2023/Sitowise)

Kehityskuvassa tutkittiin vaihtoehtoja koulun, liikuntahallin ja mahdollisen asuinrakentamisen sijoittumiselle Ravilinnan takamaastoon siten, että alueen maankäyttö muodostaa mahdollisimman toimivan kokonaisuuden ja infrarakentamisen kustannukset pysyvät kohtuullisina. Uuden koulun ja liikuntahallin sijaintivaihtoehtoina tarkasteltiin sijaintia Pajutien varrella sekä Ravilinnan taustalla harjulla. Luonnossuunnitelmista laadittiin kaavataloudellinen arviointi sekä kevyet liikenteelliset-, rakennettavuus- ja luontotarkastelut. Tarkastelut toimivat alustavina sijaintitutkielminä. Tarkempi sijainti, tontin koko sekä tontille sijoitettavat toiminnot selvitetään asemakaavavaiheessa. Kaikissa vaihtoehdossa uudet pientalotontit sijoittuvat pääosin alakoulun, Juoksijantien ja litintien rajaamalle alueelle sekä asemakaavoitetun Jänistien pohjoispuolelle. Lisäksi tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa katuyhteys Ravilinnan taustalle sijoittuvalle koulukampukselle johdettaisiin paloaseman suunnalta ja uutta asumista sijoittuisi myös Ravilinnan itäpuolelle.

- Ravilinnan takamaaston kehityskuvan kaavataloudellinen arviointi (22.11.2023/Sitowise)
- Ravilinnan takamaaston kehityskuvan alustava liikenteellinen tarkastelu (22.11.2023/Sitowise)
- Ravilinnan takamaaston kehityskuvan alustava rakennettavuus tarkastelu (22.11.2023/Sitowise)

Alueelle laadittavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Luontoselvitys (liito-orava- ja lepakkoselvitys, kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen täydennys) (Sitowise Oy)
- Liikenneselvitys (Sitowise Oy)
- Hulevesiselvitys (Sitowise Oy)

- Asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi (Sitowise Oy)
- Pohjavesiselvitys (Sitowise Oy)

Vaikutusten arviointi

Kaavatyössä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Osalliset

Maanomistajat, asukkaat ja elinkeinonharjoittajat

- Alueen sekä naapurialueiden maanomistajat, asukkaat sekä elinkeinonharjoittajat

Kunnan viranomaiset

- Iitin hallintokunnat

Muut viranomaiset

- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue

Alueen toimijat

- Kausalan alakoulu
- Päiväkotikoti Pikku Vieteri
- Iitin hevosystävien seura
- Iitin vapaapalokunta
- Iitin Pyrintö ry
- Voimistelu- ja urheiluseura Kausalan Yritys ry
- Jenga Team ry
- Kiinteistö Oy Iitin Jäähalli
- Iitin Latu ry
- Iitin kansalaisopisto

- Iitin Pallo-68
- Iitin Vuokratalot Oy
- Kausalan kyläyhdistys
- Energia- ja vesilaitokset
- Tietoliikenneyhtiöt
- Luonnonsuojelu- ja muut järjestöt
- Muut yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelu koskee

Kaavoituksen kulku

Kaavan vireillä olosta on tiedotettu v. 2023 kaavoituskatsauksessa, ja kunnanhallitus päätti käynnistää kaavoituksen 5.2.2024 § 16.

Kaava-aineisto on valmistelun aikana nähtävillä

- Iitin kunnan nettisivuilla www.iitti.fi
- Iitti-pisteessä Iitin kunnantalolla (Rautatienkatu 20, 47400 Kausala)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka pidetään 30 päivän ajan nähtävänä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Osallisilla on mahdollisuus antaa Iitin kunnalle osoitettu lausunto tai kirjallinen mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana. Lausuntopyyntö osallisille viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lisäksi nähtävillä ja saatavissa koko hankkeen ajan Iitti-pisteestä ja osoitteesta www.iitti.fi/vireilla-olevat-kaavahankkeet

Kaavaluonnos

Tekninen johtaja asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 30 §). Kaavaluonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus. Lausuntopyyntö lähetetään osallisille viranomaisille.

Osallisilla on mahdollisuus antaa Iitin kunnalle osoitettu lausunto tai kirjallinen mielipide kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Kunta laatii lausunnoille ja mielipiteille perustellut vastineet.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan kunnanhallituksen päätöksellä nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27 §). Lausuntopyyntö lähetetään osallisille viranomaisille.

Osallisilla on mahdollisuus antaa Iitin kunnalle osoitettu lausunto tai kirjallinen muistutus kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Kunta laatii lausunnoille ja muistutuksille perustellut vastineet.

Hyväksyminen

Kaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos se myöntää valitusluvan (MRL 188

§). Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon (MRL 188 §).

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, mikäli kaavasta ei valiteta valitusaikana tai kaavaa koskeva valitusasia on hylätty oikeuselimissä.

Voimaantulo

Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu, niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman. Jos kunnanhallitus on maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla määrännyt kaavan osan tulemaan voimaan ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen.

Tiedottaminen

- Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan verkkosivuilla www.iitti.fi ja Iitinseutu-lehdessä
- Kaavoituksen käynnistymisestä, OAS:n, luonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta, yleisötilaisuuden pitämisestä sekä mahdollisuudesta mielipiteiden/muistutusten jättämiseen tiedotetaan kirjeitse asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluville maan omistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille. Ehdotusvaiheessa kirje lähetetään vähintään viikko ennen nähtävillä olon alkamista.
- Yleisötilaisuus luonnosvaiheessa.
- Lausuntopyynnöt osallisille viranomaisille sähköpostitse tai muuten sähköisesti
- Mielipiteen ja muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (vastine) kirjeitse tai sähköpostitse
- Hyväksymistä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan ELY-keskukselle ja niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan ollessa nähtävillä. Sähköpostitse tai muuten sähköisesti tai kirjeitse. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan sekä kaava ja kaavaselostus julkaistaan myös kunnan verkkosivuilla www.iitti.fi. Kuulutus. Valtuuston pöytäkirja (kaavan hyväksymispäätös) pidetään nähtävillä kunnan verkkosivuilla.
- Voimaan tullut kaava lähetetään Maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus kaavan voimaantulosta. Sähköpostitse tai muuten sähköisesti. Kuulutus voimaantulosta.

Aikataulu

Hankkeen tavoiteaikataulu:

Kaavatyön aloitus ja vireilletulo 6/2024

- Kuulutus vireilletulosta/käynnistymisestä
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo, lausuntojen pyytäminen

Asemakaavaluonnos Syksy 2024

- luonnos nähtävillä, lausuntojen pyytäminen
- yleisötilaisuus
- palautteen käsittely

Asemakaavaehdotus Kevät 2025

- ehdotus nähtävillä, lausuntojen pyytäminen
- palautteen käsittely

Asemakaavan hyväksyminen Kevät 2025

- käsittely kunnanhallituksessa
- käsittely kunnanvaltuustossa

Palaute

Palautteen voi antaa sähköisesti sähköpostiosoitteeseen kirjaamo@iitti.fi tai kirjallisesti osoitteeseen Iitin kunta, kirjaamo, PL 32 (Rautatienkatu 20 – 22), 47401 KAUSALA.

Yhteystiedot

Iitin kunta

Harri Hoffrén
Tekninen johtaja
harri.hoffren@iitti.fi
040 4854 037

Tuula Vuorinen
Kuntien yhteinen kaavoittaja (Iitti,
Kärkölä, Padasjoki ja Sysmä)
tuula.vuorinen@paijat-hame.fi
044 493 4006

Kaavanlaatija

Sitowise Oy
Kirsi Rantama
kirsi.rantama@sitowise.com