

517/10.02.03/2025

nähtävillä 17.4. – 16.5.2025

Kausalan asemakaavan muutos ja laajennus Ravilinnan etumaaston alueella (litin yhteiskoulun kaava)

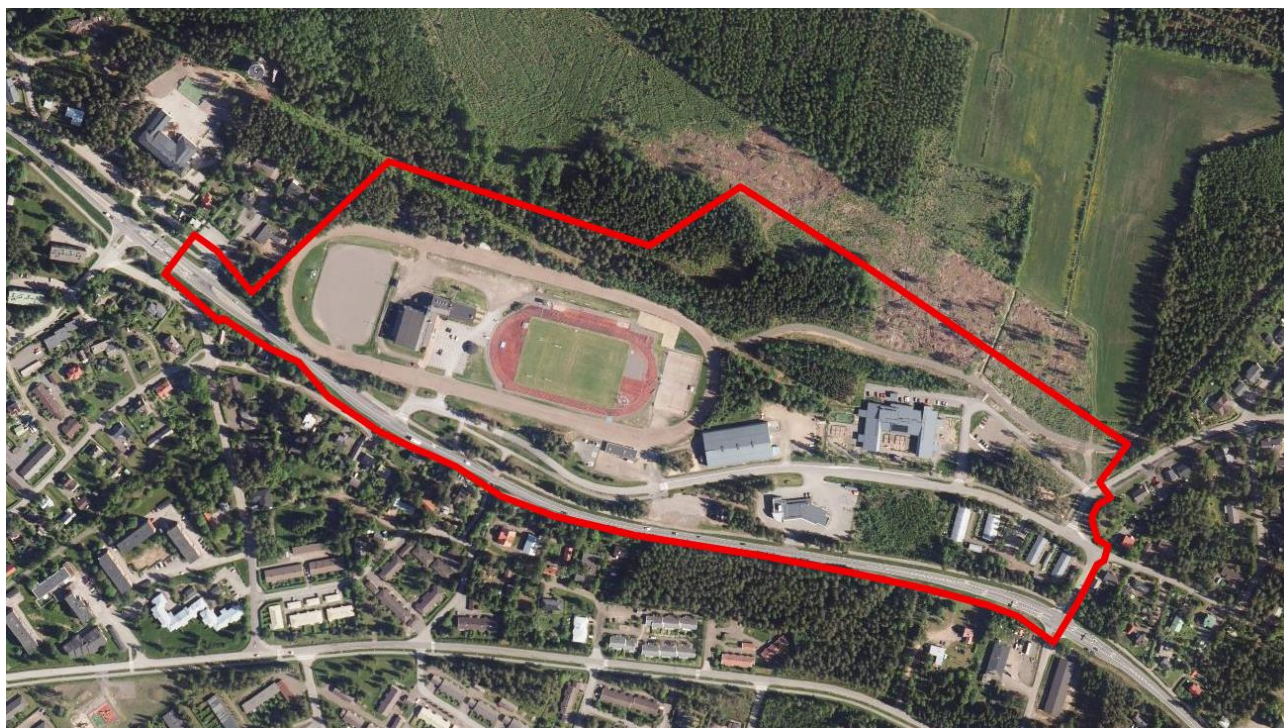
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.4.2025

Kaavahankkeen alkuvaiheessa laadittava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on osa asemakaavaprosessia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (AKL 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 24 ha) sijaitsee Kausalassa, litin kunnassa. Alue rajautuu etelässä Kymmentiehen, idässä Hiihtäjänkaareen ja lännessä Ravilinnan alueen reunaan (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, liikuntasali sekä toimintoja palvelevat liikennealueet. Tavoitteena on suunnitteluratkaisu, jossa luontoarvot ja kaavataloudellinen tarkoituksenmukaisuus on huomioitu. Tavoitteena on myös alueen liikennejärjestelyjen parantaminen sekä kävelyn ja pyöräilyn ja muun kestävän kehityksen edistäminen.

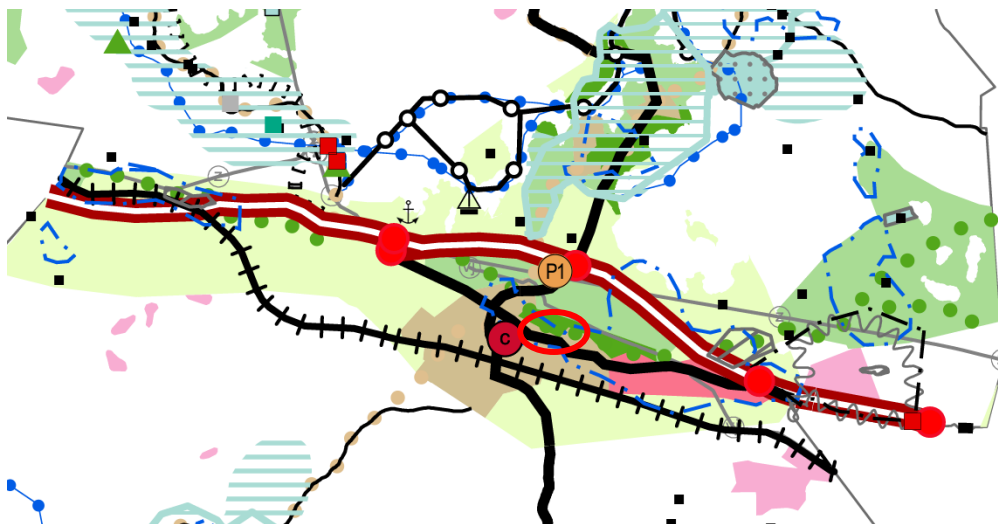
Kaavatyön lähtökohtana on kattava selvitys, jossa arvioitiin eri vaihtoehtoja koulun mahdolliselle sijainnille. Asemakaavan laatiminen uutta koulua varten aloitettiin vuonna 2024 Jänispajun-Ravilinnan alueella, mutta päätettiin keskeyttää alkuvuonna 2025 alueella havaittujen luontoarvojen ja taloudellisen kannattamattomuuden vuoksi. Tämän jälkeen Iitin kunnanvaltuusto teki periaatepäätöksen, jonka mukaan uusi koulu suunnitellaan Ravilinnan etumaastoon.

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 virkistysalueeksi (V) alueeksi. Alue on tärkeää pohjavesialuetta (pv). Kaavassa on osoitettu Vt 12 uusi linjaus suunnittelualueen pohjoispuolelle.

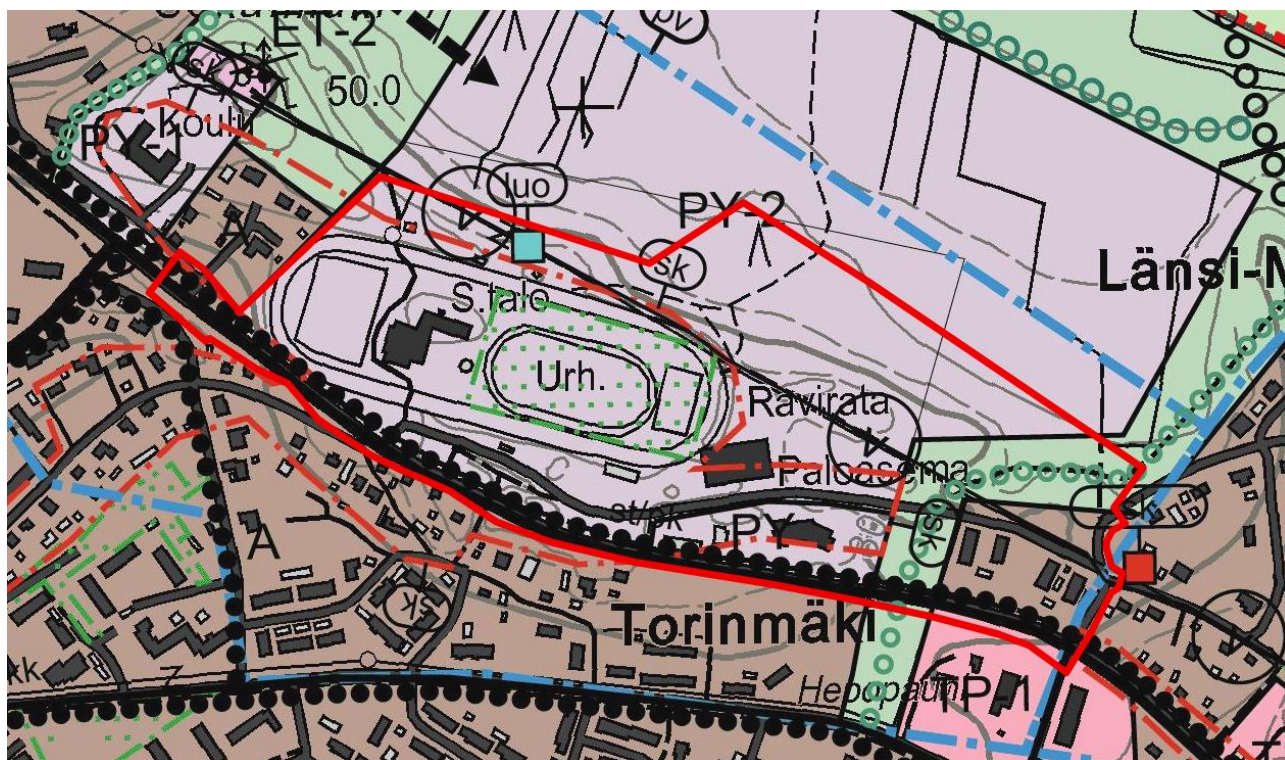
Päijät-Hämeen maakuntakaavan päivittäminen on aloitettu vuoden 2023 aikana. Voimaan tullessaan Päijät-Hämeen maakuntakaava tulee korvaamaan Iitissä tällä hetkellä voimassa olevat Kymenlaakson maakuntakaavat. Alustavan aikataulun mukaisesti kaavaluonnoksen on tarkoitus laittaa nähtäville syksyllä 2025.



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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kausalan-Kirkonkylän osayleiskaava (Kuva 3), joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.11.2011. Osayleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, joka on tarkoitettu ensisijaisesti urheilu, virkistys ja muiden vapaa-ajan toimintojen käyttöön (PY-2), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja virkistysaluetta (VL). Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle.



Kuva 3 Ote osayleiskaavasta. <https://kartta.iitti.fi>.

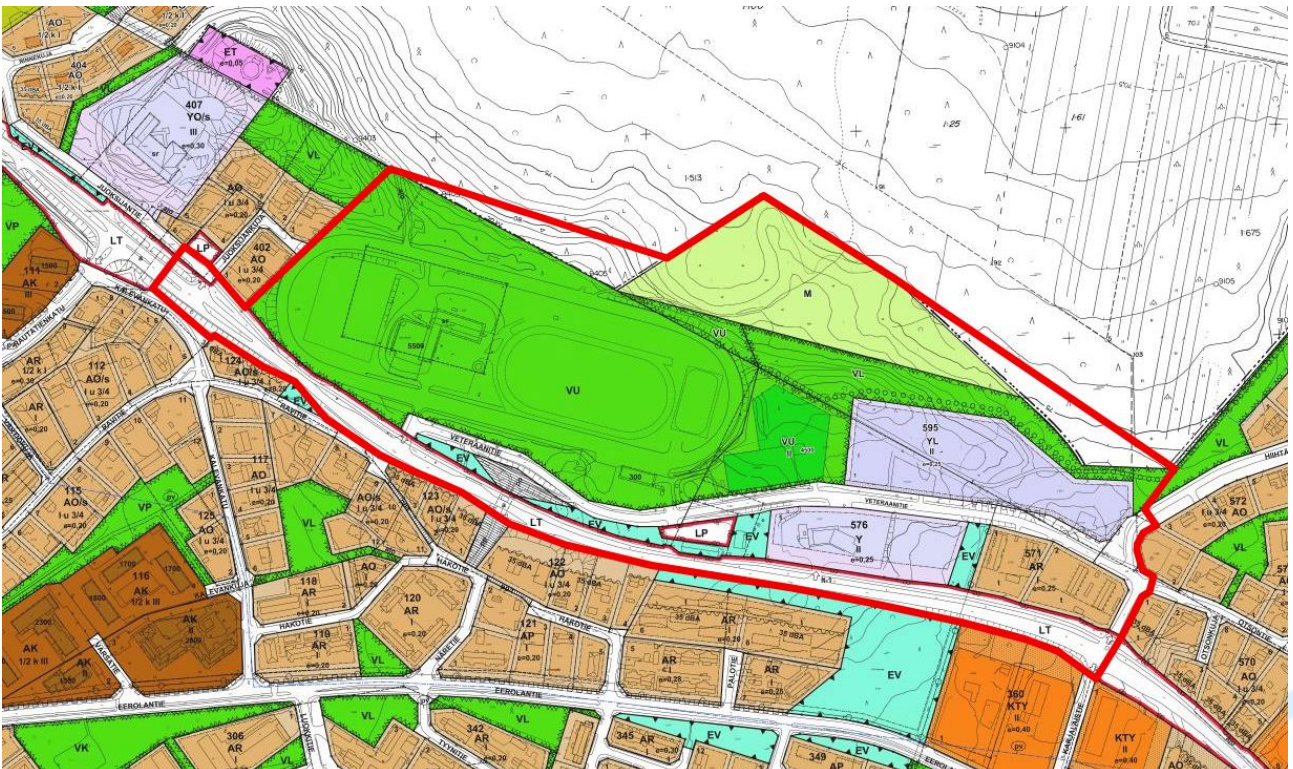
Asemakaava

Aluetta koskee seuraavat asemakaavan muutokset: Kausala Keskusta-alueen osa-alueen asemakaavan muutos (hyväksytty 5.3.2013), Kausala Veteraanintien päiväkotia asemakaavan muutos (hyväksytty 24.4.2018) ja Kausala itäisen osa-alueen asemakaavan muutos (hyväksytty 28.1.2014).

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan (Kuva 4) Ravilinnan alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU) ja kuntoreitin alue lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen itäosaan on osoitettu julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL), yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Suunnittelualueen pohjoisosa on osin maa- ja metsätalousaluetta (M) ja osin asemakaavoittamatonta aluetta.

Suunnittelualue on 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 asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajausta punaisella. <https://kartta.iitti.fi>

Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueesta on litin kunnan omistuksessa. Voimassa olevan kaavan mukaiset maantien alueet kuuluvat valtiolle. Paloaseman alueen omistaa Päijät-Hämeen hyvinvointialue. Pieni osa suunnittelualueen itäreunassa on yksityisomistuksessa.

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.
- Tiesuunnitelma Valtatien 12 parantamiseksi välillä Uusikylä - Tillola, Lahti ja litti, hyväksytty 11.6.2024. Tiesuunnitelma on lainvoimainen.
- Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2024. Lahden museot, 2024.
- Ravilinnan takamaaston kehityskuva (2023/Sitowise)
 - 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)
- Kausalan asemakaavan muutos ja laajennus Jänispajun-Ravilinnan alueella (keskeytetty 2025) valmistelussa tehdyt selvitykset:
 - Luontoselvitys (liito-orava- ja lepakkoselvitys, kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen täydennys) (2024 / Sitowise)
 - Liikenneselvitys (2024 / Sitowise)
 - Hulevesiselvitys (2024 / Sitowise)
 - Pohjavesiselvitys (2024 / Sitowise)

Alueelle laadittavia selvityksiä:

- Asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi
- Liikenneselvitys

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

Alueen toimijat

- Päiväkoti Pikku-Vieteri
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue
- Iitin VPK ry
- Iitin Hevosystäväinseura ry
- Iitin Pyrintö ry
- Voimistelu- ja urheiluseura Kausalan Yritys ry
- Jenga Team ry
- Kiinteistö Oy Iitin Jäähalli
- Iitin Latu ry
- Iitin kansalaisopisto
- Iitin Pallo-68 ry
- Iitin Vuokratalot Oy
- Kausalan Kyläyhdistys ry
- Kausalan alakoulu
- Energia- ja vesilaitokset
- Tietoliikenneyhtiöt
- Luonnonsuojelu- ja muut järjestöt
- Muut yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelu koskee

Kaavoituksen kulku

Kunnanhallitus päätti käynnistää kaavoituksen 7.4.2025 § 54.

Kaava-aineisto on valmistelun aikana nähtävillä:

- Iitin kunnan verkkosivuilla www.iitti.fi

- Iitti-pisteessä kirjastossa Iitin kunnantalolla (Rautatienkatu 20, 47400 Kausala). Huom. Iitti-piste siirtyy osoitteeseen Kausansaarentie 3, Kausala noin kesäkuun 2025 puolivälistä alkaen, kun kirjaston peruskorjaus on valmis.

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 lähetetään 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 (AKL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos se myöntää valitusluvan (AKL 188 §). Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon (AKL 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 alueidenkäyttölain 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 ja rajoituville 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

4/2025

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

Asemakaavaluonnos

8/2025

- luonnos nähtävillä, lausuntojen pyytäminen
- yleisötilaisuus
- palautteen käsittely

Asemakaavaehdotus

11/2025

- ehdotus nähtävillä, lausuntojen pyytäminen
- palautteen käsittely

Asemakaavan hyväksyminen

1/2026

- 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
0404854037

Maijastiina Lintukangas
Maankäyttöinsinööri
maijastiina.lintukangas@iitti.fi
0400183096

Kaavanlaatija

Sitowise Oy
Kirsi Rantama
kirsi.rantama@sitowise.com