

IITTI

## KAUSALAN POHJOINEN OSA-ALUE

### KAAVAN LAATIJAN VASTINE LUONNOKSESTA ESITETTYIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

Kausalan Pohjoisen osa-alueen asemakaavan muuttamista ja laajentamista koskeva luonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 10.4. - 8.5.2014 ja siitä on pyydetty lausunnot. Jätettyjen lausuntojen ja mielipiteiden johdosta esitän kaavan laatijana vastineenani seuraavaa. Kannanottojen sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

#### 1 LAUSUNNOT

##### 1.1 Kaakkois-Suomemen ELY-keskus

Lausunto

Kaava vastaa riittävästi työn tavoitteissa määritettyihin puutteisiin/muutostarpeisiin ja parantaa Kausalassa kaavoitetun maankäytön tilannetta.

Kaavaratkaisun tiejärjestelyissä on huomioitu vuonna 2010 valmistuneen yleissuunnitelman mukainen maantien 362 parantaminen välillä Haravakylä-Radansuu. Suunnitelman mukaisesti maantie 362 parannetaan pääosin uuteen paikkaan ja uusi linjaus on kaavakartalla osoitettu maantien alueena (LT). ELY-keskus muistuttaa, että tien linjaus on suunniteltu vasta yleissuunnitelmatasolla ja maantien aluevarauksen esittäminen asemakaavatason tarkkuudella edellyttäisi käytännössä tarkempaa (tiesuunnitelmatason) suunnittelua. Tiehankkeen edetessä tiesuunnitelmatasolle voi ilmetä tarve kaavaluonnoksessa esitetyn maantien alueen aluevarauksen tarkistamiselle. Koska kaavaluonnoksessa maantien alueen ympärille ei ole esitetty aluevarauksen tarkistamista estävää maankäyttöä, ei asia muodostune ongelmaksi.

Yleissuunnitelman valmistumisen jälkeen on koko valtatie 12 Lahti-Kouvola yhteysvälille laadittu uuden liikennepoliitikan mukainen kehittämissuunnitelmien uudelleenarviointi. Kausalan linjaus ja suunnitelmaratkaisut noudattanevat pitkälti v. 2010 yleissuunnitelmaa sisältäen Kausalan eritasoliittymän sekä maantien 362 parantamisen.

Kaavaselostuksen valtatie 12:n melua käsittelevässä kappaleessa (kpl 3.139) on virheellinen liikennemäärätieto Iitintien osalta. Keskimääräinen liikennemäärä on n. 1700 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Taloudellisissa vaikutuksissa (kpl 5.44) tulee huomioida myös liitteessä 2 esitettyjen uusien kevyen liikenteen yhteyksien toteuttaminen.

Asemakaavan toteuttamisen (kpl 6) osalta ELY-keskus toteaa, että valtatie 12 yhteysvälin Lahti-Kouvola kehittäminen 1. vaihe (n. 100 M€) on Valtioneuvoston liikennepoliittisessa selonteossa esitetty liikenneverkon v. 2016-2022 kehittämissuunnitelmassa. Kaavassa esitettyjen korttelialueiden toteuttaminen ei kuitenkaan edellytä maantien 362 linjauksen muutosta koskevien järjestelyiden toteutumista, joten kaavan toteuttaminen ei ole riippuvainen valtatiehankkeen etenemisestä.

Vastine

Kaavan sisältöä kohtaan ei ole esitetty huomautusta.

Kaavaselostusta on tarpeen korjata lausunnon tarkoittamalla tavalla päätösehdotuksen mukaisesti.

## Päätösehdotus

Iitintien virheellinen liikennemäärän nykytilaa koskeva tieto korjataan (kohta 3.139).  
Kaavan taloudellisia vaikutuksia täydennetään kevyen liikenteen osalta (kohta 5.44)

### 1.2 Kymenlaakson liitto

#### Lausunto

Ei huomautettavaa

#### Päätösehdotus

Ei muutosta.

### 1.3 Kymenlaakson museo

#### Lausunto

Nykyisen ympäristöön kuuluu, joitakin puolitoistakerroksista rakennuksia, jotka ovat suomalaiselle maisemalle ja ympäristölle tyypillisiä ja siinä mielessä niiden vaaliminen on suositeltavaa. Tähän ympäristöön kuuluu myös joitakin vanhempia asuinrakennuksia ja ulkorakennuksia jotka viittaavat alueen varhaisimpiin vaiheisiin ja ovat alueen arvokasta osaa. Pientaloalue ei ole kuitenkaan sen tyyppinen, johon tulisi osoittaa erityisiä suojelumääräyksiä. Pientaloalueen täydennysrakentaminen kaavassa esitetyllä tavalla vaikuttaa luontevalta ja sopivalta tähän ympäristöön.

Terveyskeskuksen rakennukset ovat edustavia 1950-luvun rakennuksia, Rakennuskokonaisuus ilmentää aikaansa ja on perusteltua, että tämä rakennettu alue suojellaan asemakaavalla. Alueelle voidaan kuitenkin sallia rakennuksiin hyvin sopivaa lisärakentamista, mikäli siihen tulee tarvetta.

#### Vastine

Terveyskeskuksen alueen vaalimista koskeva kannanotto otetaan huomioon päätösehdotuksen mukaisesti.

## Päätösehdotus

Terveyskeskuksen alueen YS-merkintä muutetaan YS/s-1-merkinnäksi, joka selitetään seuraavasti:

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa. Määräys ei koske talousrakennuksia. Vanhojen rakennusten tuntumaan sijoittuvat uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

### 1.4 Kouvolan kaupunki, terveyden ja ympäristönsuojelu

#### Lausunto

Sekä ympäristönsuojelun että terveydensuojelun kannalta keskeinen tekijä kaava-alueella on sijainti pohjavesialueella sekä valtatie 12:n ja Iitintien liikenteen aiheuttama melu.

Kaavaluonnoksessa on määräys torjua melua rakenteellisin toimin em. teiden melualueella, mikä voi olla riittävä keino saada sisätilan melu ohjearvon mukaiseksi. Valtatien varressa kaava-alueen nykyiset kiinteistöt ovat melualueella, samoin kuin Iitintien varren kaksi uutta rakennuspaikkaa. Myös piha-alueen melua pitäisi pystyä torjumaan, joten kaavassa olisi hyvä antaa määräyksiä myös rakennusmassojen sijoittelusta tai muista rakenteellisista ratkaisuista, jolla voidaan torjua piha-alueelle leviävää liikennemelua. Iitintien varteen merkitty uusi AP-

alue tulisi voida toteuttaa melulta suojatut piha-alueet, myös mahdollisesti lisääntyvässä liikennetilanteessa uudelta ohitustietä.

Pohjaveden suojelun kannalta on tällä kaava-alueella keskeistä saattaa asutus kunnallisen viemäriverkon piiriin.

#### Vastine

Lausunnon tarkoittama piha-alueiden meluntorjuntatarve Iitintien varressa koskee käytännössä korttelin 805 AP-aluetta. Korttelialueen rakennukset ja samalla asuntokohtaiset pihat sijoituvat pääosin kauaksi Iitintiestä melualueen ulkopuolelle. Lähinnä Iitintietä sijoittuva rakennus on pääty tielle päin, jolloin piha-alue jää suojaan. Kohdan 2.1 päätösehdotuksen mukaisesti rakennusaloja ja rakennusten ohjeellista sijoitusta korjataan, jolloin melun kannalta kriittinen rakennus sijoittuu vielä kauemmaksi Iitintiestä.

Alue on rakennettujen alueiden osalta jo kunnallisen viemäriverkon piirissä ja uudet alueen saatetaan viemäröinnin piiriin.

#### Päätösehdotus

Kuten kohdan 2.1 päätösehdotus.

#### 1.5 Rakennuslautakunta

##### Lausunto

Ei huomautettavaa.

##### Päätösehdotus

Ei muutosta.

#### 1.6 Tekninen lautakunta

##### Lausunto

Ei huomautettavaa.

##### Päätösehdotus

Ei muutosta.

## 2 MIELIPITEET

### 2.1 Risto Tani

#### Mielipide

Tontille 1: 111, Hietamaa, osoite Iitintie 8, ainoa looginen liittymä on Iitintieltä, sillä myös raskaan kaluston ja yhdistelmä ajoneuvon on päästävä pihaan. Vatajantieltä tehdystä liittymästä ei yhdistelmä taivu pihaan, ja liittymä sekä sieltä tehtävä lähes tontin mittainen tie kiinteistön pihalle tarvelisi huomattavan osan viheraluetta. Iitintien liittymä palvelisi myös tulevaisuudessa mahdollisesti viereiselle tontille rakennettavia rivitaloja.

#### Vastine

Mielipide on perusteltua ottaa huomioon päätösehdotuksen mukaisesti. Liittymän lisääminen parantaa myös viereisen AP-korttelin pysäköinnin järjestämistä.

#### Päätösehdotus

Kortteliin 805 lisätään liittymää osoittava nuoli rakennuspaikkojen 1 ja 19 rajalle olemassa olevan liittymän mukaiseen kohtaan. Viereisen AP-korttelin ohjeellista rakennuspaikkajakoa sekä ohjeellista rakennusten sijoitusta korjataan. Lähimpänä Iitintietä olevaa rakennusalaä siirretään kauemmaksi Iitintiestä.

## 2.2 Mirja Dahl (Tila 1:362, Vatajantie 23)

### Mielipide

Tonttini läpi kulkeva viemäri- ja sadeputki on piirretty osin väärään paikkaan puoleksi naapurin puolelle. Rasite on kokonaan tilamme puolella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Kaavassa tontilleni osoitettu M-varaus pitää poistaa ja muuttaa tonttialueeksi.

### Vastine

M-varauksella on tarkoitus turvata yleiskaavaan sisältyvän sijainniltaan ohjeellisen ulkoilun pääreitit toteuttaminen. M-varausta voidaan kaventaa siten, ettei se ulotu tilan 1:362 alueelle.

### Päätösehdotus

Tilan 1:362 alueella oleva M-varaus muutetaan AO-alueeksi. Johtorasite osoitetaan tilan 1:219 alueelle olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

## 2.3 Pekka Aro ja Heikki Aro (Tila 1:295, kaavassa M-alue ja LT-alue)

### Mielipide

Yleisen tien lunastuksessa 26.11.2003 omistamastamme kiinteistöstä Tapiola (1:295), lunastettiin kevyen liikenteen väylää varten 414 m<sup>2</sup>:n määräala. Kaavaluonnoksessa Iitintien uusi linjaus on piirretty kulkemaan osittain tonttimme kautta. Pyydämme tien linjauksen siirtämistä siten, että se kulkee etelämpänä ja tonttimme siltä osin jää koskemattomaksi. Tielinjauksen siirto ei tuottane minkäänlaisia vaikeuksia, koska alue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi ja tilaa tielinjaukselle etelämpänä on riittävästi. Alueella on jo nyt 40 km/h alue nopeusrajoitus, joten tiehen linjauksen siirron yhteydessä mahdollisesti tuleva loiva mutka ei aiheuta ongelmia. Olemme mielestämme osallistuneet jo nyt riittävästi yhteiskunnan talkoisiin omalta osaltamme ja toivomme, ettei tontistamme enää lunasteta määräalaa uutta Iitintietä varten.

### Vastine

Kaavaluonnoksen tievaraus (LT) nojautuu vuonna 2010 valmistuneeseen yleissuunnitelmaan, joka koskee maantien 362 parantamista välillä Haravakylä-Radansuu. Tien linjaus ja tien tilavarauksen tarve tarkentuu myöhemmin laadittavalla tiesuunnitelmalla. Kaavaa korjataan tarvittaessa tiesuunnitelman perusteella. Kyseinen alue on perusteltua jättää pois käsillä olevasta kaavamuutoksesta.

### Päätösehdotus

Kyseinen alue jätetään pois käsillä olevasta kaavamuutoksesta kohdan 2.4 päätösehdotuksen mukaisesti.

## 2.4 Saara Monten, Espoon Akvaariotukku Oy

Sillankorva 1:279, Sillankorva II 1:452, Ojansuu 1:141, Iitintie 28

### Mielipide

Iitintie 28 toimii tällä hetkellä eläintarviketukkuliikkeen Espoon Akvaariotukku Oy:n varastona. Akvaariotukku Oy on lemmikkieläintarvikkeita maahantuova yritys, jonka toiminta kattaa koko Suomen, olemme laajentaneet viime aikoina toimintaamme myös vientiin useisiin Euroopan maihin ja näillä näkymin tämä kasvu tulee jatkumaan voimakkaasti. Yritys on toiminut osoitteessa vuodesta 2007, jolloin yritys ja sen henkilökunta muuttivat Iittiin nimenomaan näiden tilojen ja niiden antamien kasvumahdollisuuksien takia. Yrityksen toiminta on kasvanut vuosi vuodelta ja tulee kasvamaan myös jatkossa. Tilalla oleva halli on jo tällä hetkellä turhan pieni ko. yrityksen toiminnalle ja tulevaisuudessa yritys tulee tarvitsemaan lisää hallitilaa.

Tavaraliikenne tällä hetkellä: Päivittäin useita kuorma ja jakeluautoja. Viikoittain täysperävaunullisia rekkoja. Tämän hetken kasvu näkymillä liikenteen uskotaan tuplaantuvan muutamassa vuodessa.

Tiloissa on toiminut aikaisemmin mm. huonekaluja, muovituotteita ja parvekelaseja valmistavia yrityksiä. Tilat soveltuvat erinomaisesti yllämainittuihin toimintoihin sekä esimerkiksi korjaamotoimintaan.

Kaavamääräys näiden tilojen osalta tulee säilyttää ennallaan, rakennusoikeus tulee säilyttää  $e=0,4$

Kaavaluonnoksen tietä emme tule hyväksymään. Tie kaventaisi merkittävästi jo tällä hetkellä riittämätöntä hallin piha- ja lastausaluetta, sekä vaikeuttaisi oleellisesti lisärakentamista ja lisärakennusten sijoittamista alueelle. Tie tekee tilasta arvottoman niin lisärakentamisen, parkki- ja lastausaluekäytön kuin muunkin toiminnan osalta, sekä aiheuttamaan merkittävää haittaa yritystoiminnalle. Hallin pihaliittymä litintiehen on myös säilytettävä ennallaan. Tietä ei tähän kohtaan ole koskaan aikaisemmin suunniteltu eikä sitä tule nytkään siihen suunnitella, emme tule hyväksymään tiesuunnitelmaa missään muodossa.

Kaavaluonnos heikentää merkittävästi tiloja ja niillä sijaitsevien rakennusten jälleenmyyntiarvoa ja käyttömahdollisuuksia, sekä vaikeuttaisi oleellisesti tilojen vuokraamista tulevaisuudessa, sekä aiheuttaisi selkeän taloudellisen vahingon tilojen omistajalle.

#### Vastine

Kaavan uudistamiseen sisältyy mm. seuraava kaavaselostuksessa esitetty lähtökohta: ”Alueen läpi johtavan Iitintien merkitys ja linjaus seututienä muuttuu sen jälkeen, kun maakuntakaavan ja yleiskaavan osoittama Kausalan ohitustie sekä uusi yhteys Kausalaan on toteutettu. Muutoksen seurauksena Iitintien ympäristön liikenne- ja viikkoliikenne on tarpeen pohtia muuttuvan tilanteen olosuhteiden mukaisesti.”

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuusalueeksi (TT), jonka rakentamistehokkuus on  $e=40$ . Osa tilojen alueesta on osoitettu liikennealueeksi Iitintien leventämistä varten. Alueelle ei ole osoitettu tieliittymää Iitintieltä. Tieyhteys alueelle on osoitettu vielä rakentamattoman Kylänpääntien kautta. Mutkikas tieyhteys olisi yritystoiminnan kannalta hankala ja vaikeuttaisi yritystoimintaa.

Kaavaluonnoksessa korttelin reunaan osoitettu katu-yhteys palvelee hyvin kyseistä korttelia ja korvaa nykyisen pääsytien, joka sijaitsee 25 m sivussa katuvarauksesta. Ratkaisu mahdollistaa nykyisen pääsytien käyttämisen piha- tai rakentamisalueeksi. Kun otetaan vielä huomioon, että katuvarauksen kohdalla sijaitsee rakentamisen estävä siirtoviemäri, ei katuvarauksesta ole sellaista haittaa, jota mielipiteessä on esitetty.

Kaavan käyttötarkoitus voidaan korjata voimassa olevan kaavan mukaisesti teollisuusalueeksi ja alueen rakentamistehokkuus voidaan nostaa voimassa olevan kaavan mukaiseksi  $e=0,40$ .

Vähäisellä katulinjauksen korjauksella korttelialueen pinta-ala on sama kuin voimassa olevassa kaavassa ja rakennusoikeus säilyisi myös samana. Rakentamisaluetta osoittava rakennusala on voimassa olevan kaavan rakennusala laajempi ja mahdollistaa voimassa olevaa kaavaa joustavammat mahdollisuudet rakennusten laajentamiselle sekä piha-alueiden käytölle.

Liittyminen Iitintielle voidaan hoitaa joustavasti olemassa olevaa tilannetta vastaavalla tavalla. Kun voimassa oleva kaava ei salli lainkaan liittymää Iitintielle, paranee alueen liikenteellinen asema oleellisesti.

Rakennuspaikalla pidettiin katselmus 14.8.2014. Paikalla olivat maanomistajan edustajat sekä tekn. joht. Haimila, rak. tark. Pätynen ja kaavan laatija Hartikainen. Katselmuksen yhteydessä tuli esille vielä seuraavia uusia näkökohta:

- Rakennuksen riittävä laajentaminen on vaikeaa olemassa olevalla rakennuspaikalla. Maanomistaja neuvottelee vielä naapuritilan (1:453) omistajan (Pullinen) kanssa lisämaan ostomahdollisuudesta.
- Rakennuspaikalle on kaavailtu maalämpöratkaisun toteuttamista, mutta rakennuspaikka ei ole riittävän suuri tähän tarkoitukseen.
- Kaavaluonnoksessa suunniteltu tie muuttaa rakennuspaikan rauhallisen ja suojaisan luonteen toiminnan kannalta haitallisella tavalla.

Maastokatselmuksessa esille tulleiden uusien näkökohtien perusteella kaavaratkaisua on tarpeen pohtia uudelleen sen jälkeen kun maanomistajan maanhankintaneuvottelujen tulos ja vaikutus kaavaan on selvinnyt.

Tässä vaiheessa on tarkoituksenmukaista rajata kyseinen kulmakunta pois käsillä olevasta kaavasta ja alueelle laaditaan erillinen kaavamuutos sen jälkeen kun mahdolliset maanhankinnat on toteutettu ja yrittäjän tarpeet ovat selkiytyneet.

#### Päätösehdotus

Kaava-alueesta rajataan pois:

- Tie3:n vaikutusalue: korttelit 808 ja 809 ja osa korttelista 807 (tontit 2 - 14 ja 19)
  - Iitintien uusi linjaus ja sen viereinen M-alue.
  - Tie 1 (kaduksi jäävä Iitintie) sekä uusi tieyhteys uudelle Iitintielle (Tie 2)
- Poisjätettävien alueiden käsittelyä jatketaan myöhemmin.

Helsinki 2.9.2014.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ins.