

## Lapinjärven kunta

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS Husulanmäki

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 13.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



Lapinjärven kunta  
Tekninen toimi  
kristiina.tikkala@lapinjarvi.fi  
www.lapinjarvi.fi

Lapinjärventie 20 A  
07800 Lapinjärvi  
(019) 510 860



## 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaavan tarkoitus.....	1
1.3 Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	13
3.1.4 Maanomistus.....	20
3.2 Suunnittelutilanne.....	20
3.2.1 Maakuntakaava .....	20
3.2.2 Yleiskaava.....	24
3.2.3 Asemakaava .....	25
3.2.4 Rakentamistapaohje.....	28
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	29
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>30</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	30
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	30
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	30
4.3.1 Osalliset .....	30
4.3.2 Vireilletulo.....	31
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	31
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	32
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	32
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	32
4.4.2 Palautteet ja niiden huomioiminen .....	33
4.4.2.1 Aloitusvaihe .....	33
4.4.2.2 Luonnosvaihe .....	35
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>36</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	36
5.1.1 Mitoitus.....	38
5.1.2 Havainnekuva.....	38
5.1.3 Palvelut .....	39
5.2 Aluevaraukset .....	39
5.2.1 Korttelialueet .....	39
5.2.2 Muut alueet .....	39

5.3	Kaavan vaikutukset .....	39
5.3.1	Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön .....	39
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	40
5.3.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön.....	40
5.3.4	Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	40
5.3.5	Vaikutukset talouteen ja palveluihin .....	40
5.3.6	Vaikutukset ilmastoon.....	40
5.4	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	41
5.5	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	42
5.6	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen .....	43
5.7	Ympäristön häiriötekijät .....	45
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	45
5.9	Nimistö.....	45
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>46</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	46
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	46
6.3	Toteutuksen seuranta.....	46

### 1.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- OAS
- Asemakaavakartta
- Havainnekuva
- Rakentamistapaohje (ehdotusvaiheessa)
- Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- Arvio Lapinjärven Husulanmäen kirjanpainajatuhojen vaikutuksista alueen liito-oravan elinpiiriin 2023, Suomen Luontotieto Oy
- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet

### 1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaava-aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat:

- Uusima-kaava 2050, Uudenmaan liitto
- Ingermaninkylän, Kirkonkylän ja Vasarankylän osayleiskaava, Lapinjärven kunta
- Husulanmäen asemakaavan 2019 kaavamateriaalit, Lapinjärven kunta
- Lapinjärven Husulanmäen asemakaava-alueen luontoselvitys 2017, Jere Salmi-

Asemakaavan muutoshankkeen yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Arvio Lapinjärven Husulanmäen kirjanpainajatuhojen vaikutuksista alueen liito-oravan elinpiiriin 2023, Suomen Luontotieto Oy
- Arkeologinen tarkkuusinventointi

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos aloitettiin kunnan aloitteesta ja se tuli vireille kunnanhallituksen päätöksellä 31.10.2022. Asemakaavan vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ja se on saatavilla koko kaavahankkeen ajan. Lisäksi kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus Lapinjärven kunnantalolla 21.11.2022 osallisille ja muille asianomaisille. Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.11.-18.12.2023 ja luonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 20.11.2023.

Arvioitu aikataulu:

- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtäville → 10–11/2022
- Luonnos nähtäville → 9/2023
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely 12/2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk → 1/2024
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen, 3/2024
- Asemakaava lainvoimainen 4/2024

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle muodostetaan asuinpientalojen korttelialue (AP), kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja yleisten rakennusten korttelialue (Y). Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistys- (VL, VL/s), luonnonsuojelu- (SL), maa- ja metsätalousalueita (M), maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA) sekä vesi- (W), liikenne- ja katualueita. Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevien rakennusten läheisyyteen, suojeltavien luontoarvojen säilyttämiseksi varattujen alueiden ulkopuolelle. Suurin osa kaava-alueesta jää rakentamattomaksi.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta myy tontit yksityisille rakentajille ja asemakaava toteutetaan yksityisten toimesta. Myös aluerakentamiseen perustuva ratkaisu voi tulla kysymykseen. Kunnan tavoite on saada kaavamuuotosalue vastaamaan laadullisesti tässä selostuksessa ja liiteasiakirjoissa kuvattua suunnitelmaa.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kooltaan noin 32,4 hehtaaria ja sijaitsee Lapinjärven eteläpuolella Ingermaninkylässä, noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Lapinjärven Kirkonkylästä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Lapinjärveen, idässä metsittyneisiin entisiin peltoalueisiin, etelässä valtatie 6:een ja lännessä Latokartanon asuinalueeseen sekä maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen. Luoteessa noin 250 metrin etäisyydellä sijaitsee entinen Lapinjärven Huoltola, jossa tällä hetkellä on Lapinjärven siviilipalvelukeskus. Alueesta lounaaseen sijaitsee teollisuusalue.

Suunnittelualue jakautuu läpi kulkevan tien perusteella luonnonoloiltaan kahteen eri alueeseen. Etelä-lounaisosat ovat laajaa peltoaukeaa ja puolestaan suunnittelualueen pohjois-koillisosat (Husulanmäki) ovat osin monipuolista sekametsää sekä osin koeistutettua peltomaata. Suunnittelualue rajautuu pohjoisilta osiltaan Lapinjärveen. Alue on väljästi rakennettu ja siellä on vain muutamia olemassa olevia rakennuksia. Husulanmäellä sijaitsee pääosin 1930-luvulla rakennettu kokonaisuus, päärakennus ja sen piha-alue, jonka lisäksi Lapinjärven rannan tuntumassa on erillinen myöhemmin rakennettu rantasauna. Pentikulmantienvärisä sijaitsee asuinrakennus sekä muutamia talousrakennuksia.



**Kuva 2. Ortokuva suunnittelualueesta. Suunnittelualue rajattu valkoisella katkoviivalla. (Ortokuva, Maanmittauslaitos 9/2022).**

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue jakautuu luonnonoloiltaan kahteen eri alueeseen: metsäiseen Husulanmäkeen ja peltoaukeaan. Etelä-lounaisosat ovat laajaa peltoaukeaa ja puolestaan suunnittelualueen pohjois-koillisosat (Husulanmäki) ovat osin monipuolista sekametsää sekä osin koeistutettua peltomaata. Suunnittelualue rajautuu pohjoisilta osiltaan Lapinjärveen.

Husulanmäki erottuu maastonmuodoiltaan selkeästi korkeampana muusta alueen maastosta. Mäki on kauttaaltaan metsäistä aluetta, jossa on pitkään ollut Metsätutkimuslaitoksen toimintaa, kuten metsänhoitoa ja koeistutuksia. Mäkien korkeimmat kohdat ovat 15 metriä järven pinnan yläpuolella. Husulanmäen niemellä on yhteensä noin 500 metriä matalaa ja heinikkoista rantaviivaa.

Vuoden 2019 Husulanmäen asemakaavatyön tueksi on laadittu biologi Jere Salmisen toimesta erillinen luontoselvitys vuonna 2017 (Lapinjärven Husulanmäen asemakaava-alueen luontoselvitys, 2017). Selvityksessä kartoitettiin alueen luontotyypit sekä kasvilisuutta, linnustoa ja EU:n luontodirektiivin liitteen IV mukaisesti mm. liito-oravan ja lepakoiden esiintyminen. Selvityksessä selostetaan alueen luontotyyppien yleispiirteet sekä arvokkaiden kohteiden ominaispiirteitä ja lajeja kuvataan tarkemmin. Vuoden 2019 Husulanmäen asemakaavaselostuksessa kuvataan kattavasti selvityksen pääpiirteet, jotka esitetään myös tässä:

#### Luontotyypit

Husulanmäen metsäiseen osuuteen kuuluu varsin monipuolisesti erilaisia metsätyyppejä kuivahkoista kankaista kosteisiin lehtoihin. Metsästä noin puolet on kangasmaata ja puolet lehtoa. Kangasmetsä on pääosin tuoretta ja lehtomaista. Karumman maan metsäkasvillisuutta tavataan lähinnä eteläisemmän mäen etelään-lounaaseen laskevassa rinteessä. Lehdot vaihtelevat varjoisista kuusikoista valoisiin lehtimetsiin. Husulanmäki jakautuu jyrkästi itäiseen kuusivaltaiseen ja läntiseen lehtipuuvallaiseen/lehtihavusekametsäiseen puoliskoon. Niiden raja kulkee suurin piirtein metsää halkovan Husulantien kohdalla.

Metsissä näkyvät laajalti metsänhoidon ja Metlan tutkimusten jäljet. Metsiä on käsitelty harvennushakkuin minkä jälkeen niiden on annettu kehittyä yleisesti yli uudistusien. Osa hakkuista näyttää olleen luonteeltaan enemmän poimintahakkuita, ja metsänhoidon tavoite lienee ollut myös maisemanhoidollinen. Vanhoja kaadettuja puita on jätetty maastoon, minkä ansiosta kuolleiden puuston määrä on hoidetussakin metsässä suhteellisen korkea. Luonnontilaisen kaltaista, rakenteeltaan monipuolista kuusivaltaista sekametsää löytyy lähinnä alueen itä- ja koillislaidalta. Lisäksi männyt ja rauduskoivut ovat saavuttaneet varsinkin metsän länsipuoliskolla sen verran korkean iän, että niillä on merkitystä vanhoista ja lahoista puista hyötyville eliölajeille. Alueella havaittiinkin keväällä 2023 merkkejä kirjanpainajasta. Alueelle laadittiin tämän johdosta uusi luontoselvitys ja ELY keskus teki alueella maastokäynnin.



Husulanmäkeä on käytetty vierasperäisten puulajien ja visakoivun kasvatukseen. Luoteisosassa on kaksi ympäröivästä metsästä erottuvaa visakoivun kasvatusalaa. Arboretum sijaitsee Husulantien varressa sen molemmin puolin liittyen osittain ilman jyrkkää rajaa luontaiseen metsään. Arboretumista kutostielle ulottuvalle tieosuudelle on istutettu myös douglaskuusikujanne.

Metsäalueen luoteispuolelle on perustettu peltomaalle jalojen lehtipuiden taimikoita. Jalo-putaimikoiden eteläpuolisen ladon ympärillä sijaitsee lisäksi varttunut euroopanlehtikuusi-istutus.



**Kuva 3. Husulanmäen luontotyyppit. Arvokkaat kohteet on numeroitu kohdekuvausten mukaan. Rantaluontotyyppiä ei ole rajattu erikseen. Maanmittauslaitos (avoin aineisto, ortoilmakuva 9/2017). (Lapinjärven Husulanmäen asemakaava-alueen luontoselvitys 2017)**

### Husulanmäen metsäluontotyypit (Kuva 3)

P = paikallisesti arvokas

P+ = paikallisesti hyvin arvokas

1	Arboretum (P+)
2	Eteläisen mäen metsä (P+)
3	Visakoivujen kasvatusmetsiköt (P)
4	Pohjoinen lehto (P+)
5	Talon lähimetsä
6	Itäinen kuusikko (P)
7	Itäinen lehto (P+)
8	Koillinen kuusikko (P)
9	Pohjoisen mäen lehto (P)
10	Niemen metsä (P)

Husulanmäen asemakaavan luontoselvityksen 2017 mukaan alueelta löytyy 10 eri metsäluontotyyppiä, jotka ovat paikallisesti arvokkaita tai hyvin arvokkaita. Seudullisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita luontotyyppiä alueelta ei löytynyt.

Husulanmäen asemakaavan luontoselvityksessä 2017 todetaan, että niemen luoteisrannassa on melko leveä vyöhyke vesi- ja rantakasvillisuutta. Vastaavanlainen, mutta kapeampi vyöhyke esiintyy alueen koillisrannalla. Todetaan myös, että matalassa vedessä ja vesirajassa kasvaa hyvin tiheä, yhtenäinen kasvusto haitallista vieraslajia, isosorsimoa. Pohjoisrannan lahdelmassa kuultiin linnustonselvityksen yhteydessä viitasammakon soidinääntelyä. Laji kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Tarkempaa aluerajausta ei pystytty selvitystyön yhteydessä tekemään.

Alueelta löytyi useita eri niittyluontotyyppiä. Näistä arvokkaimmiksi on luokiteltu Husulantien itäpuolisen ladon viereinen joutomaa-alue (melko monipuolisesti kuivien ja tuoreiden niittyjen kasvillisuutta) ja Husulanmäelle johtavien teiden peltoaukean puoleiset pientareet (hyvälaatuinen niittykasvillisuus).

Yhteenvedona todetaan, että Husulanmäen metsissä näkyy yleisesti ihmisen kädenjälki, mutta puusto on monin paikoin iäkästä, joten metsissä tavataan vanhan metsän piirteitä. Luonnontilaisimpien, vanhapuustoisimpien ja rakenteeltaan monipuolisimpien osa-alueiden ominaispiirteet olisi syytä huomioida alueen suunnittelussa.

#### Linnusto

Husulanmäellä havaittiin yhteensä 35 lintulajia, joista 20 arvioitiin alueella todennäköisesti pesiviksi. Yhteenvedona todetaan, että kaavan suunnittelualueelta tavattu

pesimälinnusto koostuu yleisistä lajeista eikä anna aiheutta erityiseen huomiointiin alueen rakentamisen suunnittelussa.

### Liito-orava

Selvityksessä todetaan, että Husulanmäen itä- ja koillisosan kuusivaltainen sekametsä muodostaa liito-oravalle soveltuvan lisääntymis- ja levähdysalueen. Tältä alueelta löydettiin yksittäinen liito-oravan papanaryhmä. Ison papanaryhmän löytyminen viittaa siihen, että liito-orava on käyttänyt talven aikana paikalla kasvavaa kuusta piilopaikkanaan ja/tai mahdollisesti varastoinut ravintoaan sen oksille. Tällaiset kohteet kuuluvat EU:n luontodirektiivin ja luonnonsuojelulain mukaisiin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin, joita ei lain mukaan saa hävittää eikä heikentää.

### Lepakot

Lepakkoselvityksessä tarkastettiin kaavan suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset, jotka voisivat soveltua paikoiksi lepakoiden lisääntymiskolonioille. Tarkistetuista rakennuksista ei todettu lepakoiden lisääntymiskolonioita eikä niistä löytynyt myöskään päiviiloja. Saalistavia lepakoita havaittiin selvitysalueelta melko runsaasti. Koska tarkastetuista rakennuksista ei tehty lepakoihin viittaavia havaintoja, saattavat muut mahdolliset lepakoiden lisääntymiseen ja lepäämiseen käytettävät kohteet Husulanmäellä olla puunkoloja ja linnunpönttöjä. Yhteenvetona todetaan, että säilyttämällä Husulanmäellä paikoin runsaana esiintyvät kolopuut pidetään yllä edellytyksiä runsaaseen lepakkokantaan metsäalueella.

### Liito-orava

Selvitysten mukaan liito-oravan elinpiiri rajoittuu Husulanmäen itärinteelle sekä entiselle metsittyneelle niitylle. Husulanmäen länsiosasta tai mäen lakialueelta ei lajin jätöksiä löydetty, kuten ei myöskään niemen kärjen alueelta. Jätösten määrä koko alueella oli varsin niukka ja ilmeisesti alueella on talveaan viettänyt vain yksi yksilö. Vuoden 2017 selvityksen elinpiiri on hieman laajempi kuin nyt jätösten perusteella alueelta rajattu elinpiiri. Liito-oravan elinpiirin tarkka rajaaminen on usein mahdotonta, ja laji saattaa liikkua pesä/lepokololtaan ruokailualueille jopa kilometrin päähän.

Luontotieto Oy on laatinut arvion (Arvio Lapinjärven Husulanmäen kirjanpainajantuhojen vaikutuksista alueen liito-oravan elinpiiriin 2023). Lapinjärven Husulanmäen asemakaavan muutosalueen liito-oravatilanteesta sekä arvion siitä, miten alueella suoritettavat hakkuut kirjanpainajakuoraisen tuhojen leviämisen estämiseksi vaikuttavat liito-oravan elinympäristöön ja lajin elinmahdollisuuksiin alueella.

### Kirjanpainajatuhot

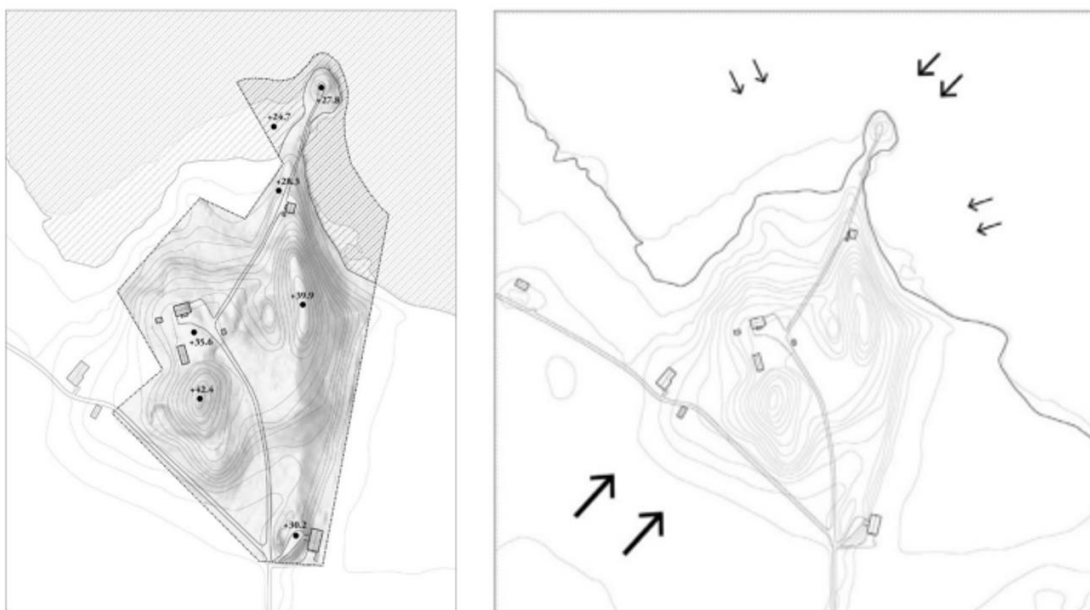
Selvityksen mukaan Husulanmäen alueella on laaja kirjanpainajakuoraisen aiheuttama metsätuhoalue ja erityisesti nuoria ja keski-ikäisiä kuusia on kuollut runsaasti alueelta. Tuhoalueelle on suunniteltu avohakkuuta tuhojen laajenemisen estämiseksi. Paikallisen metsänhoitoyhdistyksen laatiman hakkuusuunnitelman mukaisesti Husulanmäen

kirjanpainajakuoraisen valtaamalla alueella tehtäisiin avohakkuu, joka käsittäisi lähes koko liito-oravan elinpiiriksi arvioidun alueen, itäpuolen metsittyvää niittyaluetta lukuun ottamatta. Hakkuu käytännössä hävittäisi liito-oravan elinpiirin, mikäli kaikki varttunut puu alueelta poistettaisiin. Koska liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää on elinpiiri rajattava hakkuiden ulkopuolelle. Toisaalta laki metsätuhoista edellyttää maanomistajalta toimenpiteitä kuoriaistuhojen estämiseksi ja nämä kaksi asiaa ovat tällä kohteella ristiriidassa toistensa kanssa. Valvovana viranomaisena paikallinen ELY-keskus tekee tarvittaessa liito-oravan elinpiirin rajauspäätöksen tai myöntää poikkeusluvan hakkuihin, mikäli lajin suojelutaso säilyy suotuisana.

ELY-keskus on käynyt alueella mastokäynnillä ja todennut ettei toimenpiteitä toislaiseksi tarvita vaan että kohde on hyvä pitää seurannassa. ELY-keskus arvioi myös, että osalla alueen rannasta tulisi sen luontoarvoista johtuen esittää kaavamerkintä luonnonsuojelualue, SL.

**Maasto**

Maastonmuodoiltaan suunnittelualue poikkeaa selvästi sitä ympäröivistä alueista. Alueelle saavuttaessa tie nousee n. 6 metriä tontin risteyksestä piha-alueelle. Alueen keskellä on kaksi korkeampaa mäkeä, joiden väliselle tasaisemmalle alueelle olemassa oleva pihapiiri sijoittuu. Mäkien korkeimmat kohdat sijoittuvat n. 15 metriä järvenpinnan (n. +25.0) yläpuolelle. Idänpuoleinen mäki (+39.9) jakaa aluetta voimakkaasti. Länsipuolinen alue muodostaa näkymiltään suljetumman metsäalueen, kun taas mäen itäpuolella jyrkkä ja vaikeakulkuinen rinne irtolohkareineen laskeutuu järven rantaan, avarien järvimaisemien äärelle. Tontin länsipuolinen mäki (+42.4) suojaa pihapiiriä ja sulkee osittain näkymiä valtatie 6:lle ja pellon suuntaan. Piha-alueen pohjoispuolella maasto viettää loivemmin kohti järvenrantaa, tarjoten näkymiä järvelle myös piha-alueelta.



**Kuva 4. Husulanmäen korkeusero vasemmalla ja Husulanmäen tuulisuus oikealla. (Lähde: Husulanmäen asemakaava 2019, Hanna Jahkonen)**

## **Tuuliolosuhteet**

Alueella vallitseva tuulensuunta on lounainen (Ilmatieteenlaitos 2016), mutta tontin vaihtelevat maastonmuodot ja erityisesti kesäaikaan runsas kasvillisuus ja tiheä puusto suojaavat alueen keskiosia kovilta tuulenpuuskilta. Tontin reuna-alueilla tuuliolosuhteet ovat vaihtelevat, etenkin lännessä peltoalueiden ja idässä järven rajaamina. Niemenkärki, joka on lähes joka suunnassa järven ympäröimä, on ajoittain hyvin tuulista aluetta.

## **Lapinjärvi ja sen ranta-alueet**

Tontin ranta-alueet suuntautuvat pääosin itään ja pohjoiseen. Erityisesti itäpuolella ranta-alueita rajaa jyrkkä, vaikeakulkuinen rinne, mikä varjostaa ranta-alueita selvästi. Ranta on hyvin matalaa ja heinikkoista. Järvi on pinta-alaltaan noin 5,2 km<sup>2</sup> ja sen keskisyvyys on n. kaksi metriä. Järvi on tyypiltään runsasravinteinen järvi. Järven ekologinen tila on vuoden 2016 luokittelun perusteella välttävä.

Lapinjärven kunta teki vuonna 2019 valtuustossaan linjauksen, jonka myötä Lapinjärven tilan ja käytettävyyden parantaminen ovat keskeisiä tavoitteita kunnalle, ja kunta on valmis panostamaan toimenpiteisiin tavoitteiden saavuttamiseksi. Lapinjärven kunta haki Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistyksen kanssa ympäristöministeriön vesiensuojelun tehostamisohjelmasta rahoitusta kunnostushankkeelle. Uudenmaan ELY-keskus puolsi hakemusta ja myönteinen kolmivuotinen rahoituspäätös saapui toukokuussa 2021, jolloin hanke myös käynnistyi. Kymijoen-Suomenlahden vesienhoitoalueen vesienhoito-suunnitelmassa vuosiksi 2022–2027 on koottu tiedot vesien tilasta ja vesienhoitokaudella 2022–2027 tarvittavista toimenpiteistä vesien tilan parantamiseksi ja ylläpitämiseksi vesienhoitoalueella. Suunnitelmassa listattujen toimenpiteiden toteutus on tärkeää, jotta Lapinjärven osalta voidaan päästä kohti tavoitetason mukaista hyvää ekologista tilaa. Kolmivuotinen rahoituskausi on vasta alku pitkäjänteiselle, vuosia kestäväälle kunnostustyölle.

## **Pohjavesi**

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Lähin pohjavesialue sijaitsee Lapinjärven kirkonkylällä.

## **Rakennettavuus ja maaperä**

Ensisilmäyksellä järven ranta voisi maisemallisten arvojen myötä tuntua houkuttelevimmalta asuinrakentamiseen, mutta ranta-alueiden suuntautuminen pohjoiseen, vaikeakulkuinen maasto, ranta-alueiden vaikea saavutettavuus, tuulisuus sekä vanha kuusimetsä tekevät siitä vaikean rakennuspaikan. Toisaalta jyrkkä rinne korkeine kuusineen on myös yksi alueen kauneimmista metsäalueista, joten sen jättäminen luonnonvaraiseksi on siitakin syystä suositeltavaa.

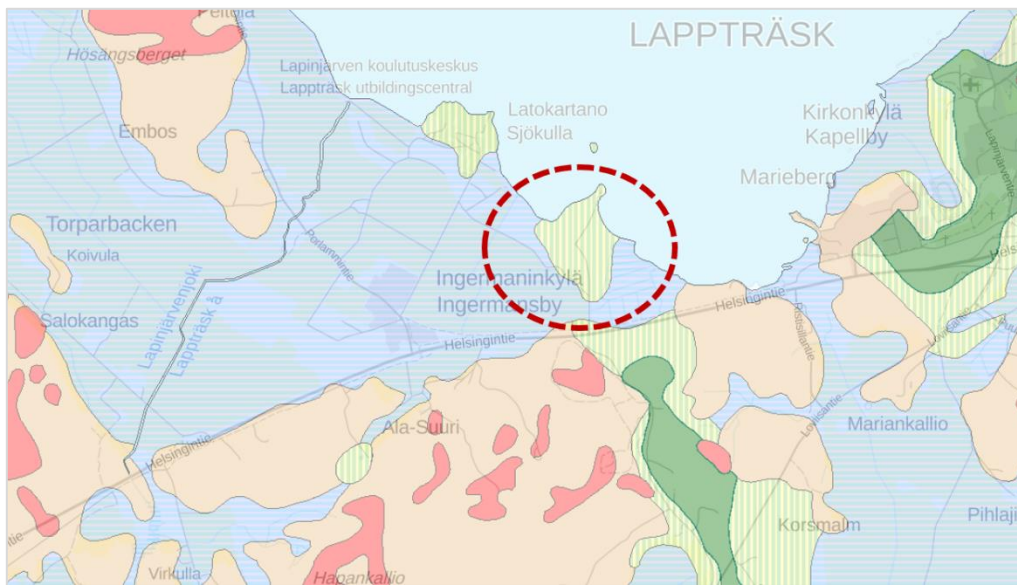
Tontin lännenpuoleinen mäki tarjoaa valoisan ja näkymien puolesta otollisen rakennuspaikan. Toisaalta valtatie 6:n melu on tontin lounaisrajalla, pellon vierellä ja aivan suunnittelualueen eteläosassa voimakkaimmillaan. Tontin keskiosa kahden rinteen



rajaamana muodostaa alueen suojaisimman ja tien varressa myös valoisan rakennuspaikan. Suunnittelualueen keskelle rakennettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon vanhojen rakennusten tuomat lisähaasteet sekä vanhojen arvopuiden ja -puuryhmien sijoittuminen.

Tontin pohjoispuoleinen rinne tarjoaa kauniita näkymiä ympäröiviin metsä- ja järvimaisemiin. Alueen pohjoispuoli on sijaintinsa puolesta hyvin suojaista ja rauhallista aluetta.

Husulanmäen maaperä koostuu sorasta, hiekasta ja hiedasta. Puolestaan aukeat peltoalueet ovat pääosin savea ja hiesua (kuva 5).



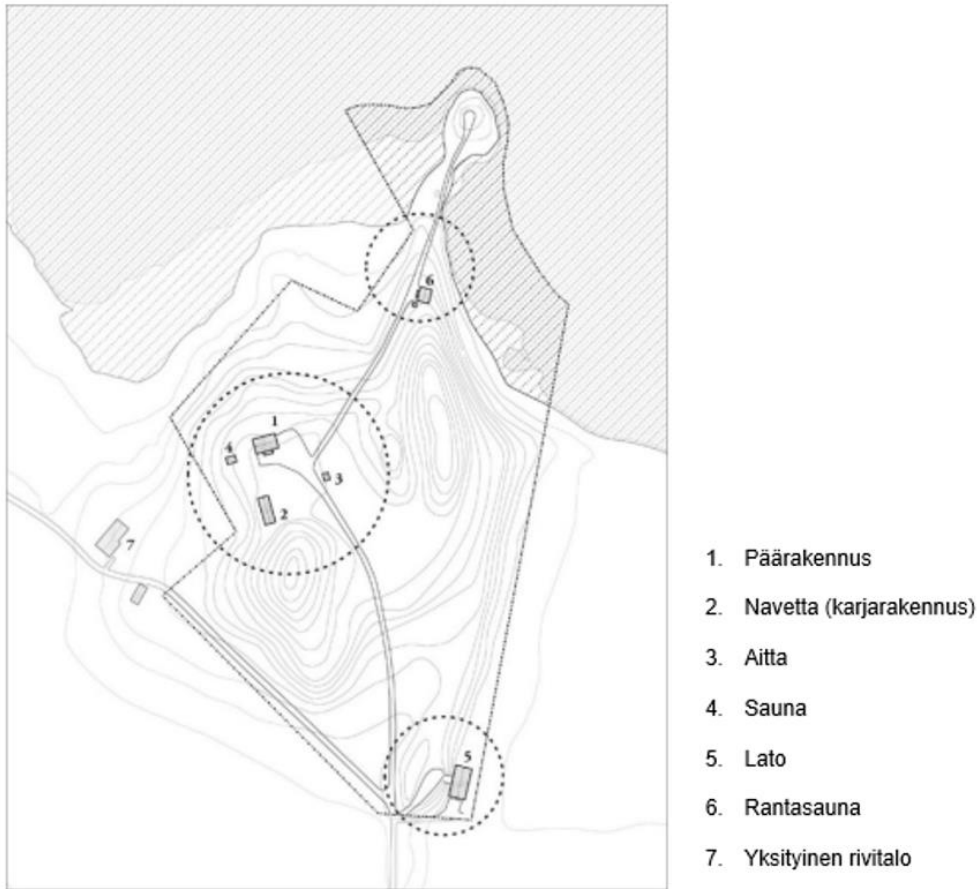
**Kuva 5. Suunnittelualueen maaperä. (Lähde: Maankamara, GTK)**

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on väljästi rakennettu ja alueella on vain muutamia rakennuksia. Husulanmäellä on olemassa oleva pihapiiri, johon kuuluvat pääosin 1930-luvulla rakennetut puurakenteiset päärakennus, navetta, aitta sekä vuonna 1962 rakennettu sauna. Järven rannalla sijaitsee 1980-luvulla rakennettu rantaosauna sekä Husulantien ja Pentinkulmantien risteuksen itäpuolella sijaitseva vanha lato. Husulanmäen rakennukset, joita vuokrataan Luonnonvarakeskuksen sekä yksityiseen käyttöön, ovat kunnan omistuksessa. Muut alueen rakennukset, asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta, sijoittuvat Pentinkulmantien yhteyteen.

Husulanmäen rakennukset, päärakennus, navetta, aitta ja rantaosauna, ovat kaikki puurakenteisia, punamultamaalattuja ja tyyliltään perinteisiä maalaisrakennuksia. Päärakennuksen ja navetan julkisivuissa on perinteinen pystyverhous, kun taas aitan, saunan ja rantaosaunan julkisivuissa hirret muodostavat vahvan vaakasuuntaisen elementin.



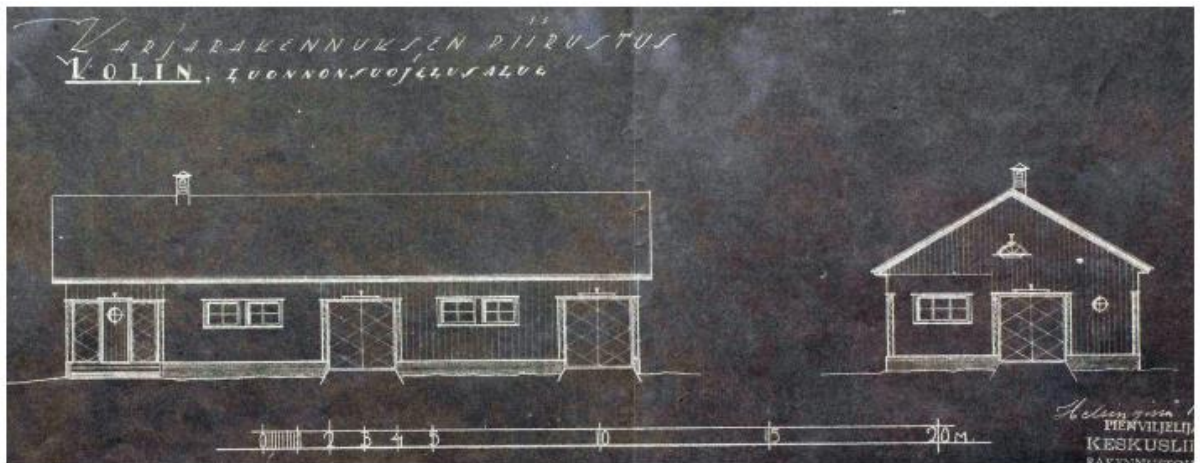


**Kuva 6. Suunnittelualueen rakennukset.**  
 (Lähde: Husulanmäen asemakaava 2019, Hanna Jahkonen)

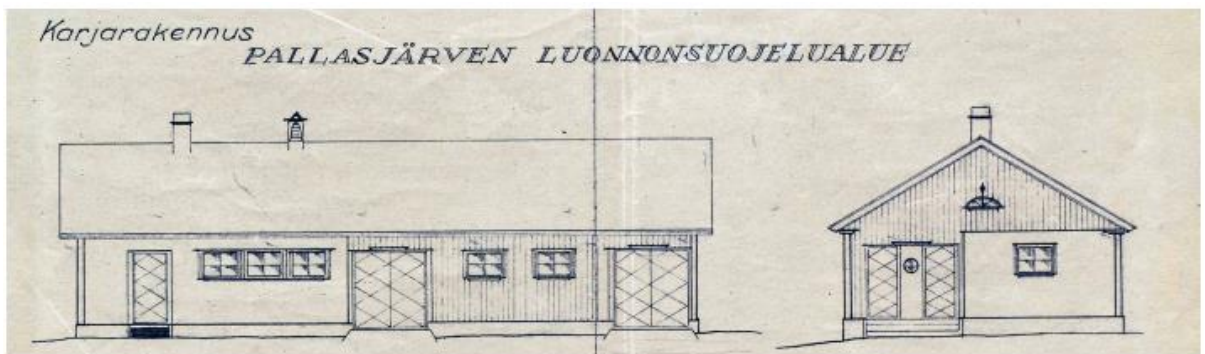
### Husulanmäen rakennusten historia

Vuoden 2019 Husulanmäen asemakaavoituksen yhteydessä tarkasteltiin rakennusten historiaa. Tutkimuksessa selvitettiin Metsätutkimuslaitoksen tutkimusasemien historiaa sekä alueen käyttöhistoriaa. Aineisto perustuu pääasiassa kansallisarkiston ja luonnonvarakeskuksen arkiston aineistoihin sekä selvityksen yhteydessä käytyihin haastatteluihin.

Tutkimus paljastaa, että Metsätieteellinen tutkimuslaitos rakennutti useita ulkoiselta hahmoltaan samankaltaisia tutkimusasemia vuosina 1933–36. Asemien rakennusryhmit jäljittelevät asettelultaan perinteistä suomalaista pihapiiriä, johon kuuluu päärakennus (asemanhoitajan asuin- ja toimistotila) sekä talousrakennuksia (karjarakennus, sauna). Asemia rakennettiin Lapinjärven lisäksi myös muun muassa Vilppulaan, Kolille ja Pallasjärvelle.



Kuva 7. Kolin kokeilualan karjarakennuksen julkisivupiirustuksia. (Lähde: Kansallisarkisto)



Kuva 8. Pallasjärven kokeilualan karjarakennuksen julkisivupiirustuksia. (Lähde: Kansallisarkisto)



Kuva 9. Lapinjärven tutkimusaseman karjarakennus talvella 2018. (Lähde: Lapinjärven kunta)

Lapinjärven aseman rakennuspiirustuksia ei löydetty vuoden 2019 asemakaavoituksen yhteydessä Luonnonvarakeskuksen (ent. Metsätieteellinen tutkimuslaitos, myöhemmin Metsäntutkimuslaitos) eikä Kansallisarkiston kokoelmista. Ainoat säilyneet, selkeästi Lapinjärkeä varten laaditut dokumentit ovat talousrakennuksen työselitys ja kesäkuussa 1935 päivätty urakkasopimus. Kansallisarkistosta löytyi myös päärakennuksen työselitys, jossa Vilppulan nimi on vedetty yli ja korvattu käsin Lapinjärvellä. Päärakennus

muistuttaa hyvin paljon Vilppulan vastaavaa, ja onkin syytä olettaa, että niissä on hyödynnetty samoja piirustuksia.



**Kuva 10. Vilppulan päärakennuksen julkisivupiirustus vasemmalla (Lähde: Kansallisarkisto) ja Lapinjärven tutkimusaseman päärakennus 2018 oikealla (Lähde: Henrik Lund).**



**Kuva 11. Lapinjärven päärakennus 1960- ja 70-luvuilla. (Lähde: Varmoloiden kotiarkisto)**

Vilppulan koeasemasta löytyy julkisivu- ja leikkauspiirustuksia. Piirustuksista ei käy ilmi niiden tekijää. Samaa tyyliä edustavan, samoihin aikoihin rakennetun Kolin kokeilualan karjarakennuksen piirustuksista löytyy merkintä Pienviljelijäin Keskusliiton Rakennustoimisto, ja ne on signeerannut rakennusmestari Toivo E. Survonen. Nämä piirustukset ovat selvästi Vilppulan piirustuksia taidokkaammin laadittuja, ja niihin sisältyy myös ovi- ja ikkunakaaviot detaljeineen. Lapinjärven koeasemalla varttunut Martti Varmola epäilee Vilppulan koeaseman suunnittelijaksi Metsähallituksen silloista Metsätieteellisen Tutkimuslaitoksen johtajaa, professori Olli Heikinheimoa. Selvitystä varten haastateltu Metsäntutkimuslaitoksen historian vuonna 2017 laatinut tutkija Jaana Laine pitää ajatusta mahdollisena, mutta sille ei löytynyt tutkituista kirjallisista lähteistä vahvistusta. Saunan suunnittelija on lääninarkkitehti Aarne Raveala.



Metsähallituksen koeasemat olivat ulkoiselta olemukseltaan ja myös käytöltään pieniä, osittain omavaraisia maatiloja. Lapinjärven asemalla lapsuutensa perheensä kanssa viettänyt Martti Varmola kertoo, että isän hoitaessa metsäteknikon tehtävää, tarkkailukarjakon koulutuksen saanut äiti huolehti kolmesta lehmästä ja kanoista. Tilanpito velvoitti myös peltoviljelyyn, Lapinjärvellä viljeltiin heinän ja vihannesten kotitarveviljelyn lisäksi sokerijuurikasta.



**Kuva 12. Arkielämää Lapinjärven kokeilualueella 1960-luvulla. (Lähde: Varmoloiden kotiarkisto)**

Luonnonvarakeskuksen arkiston vanhimmat Lapinjärven kokeilualan rakennuspiirustukset liittyvät 1980-luvun alussa toimisto- ja asuinrakennukseen tehtyyn peruskorjaukseen. Piirustukset on selvästi laadittu uudelleen. Tuolloin on uusittu LVI-järjestelmiä ja lisätty hirsirungon ulkopuolinen lämmöneristys. Päärakennusta on remontoitu lisää 2000-luvun alkupuolella.

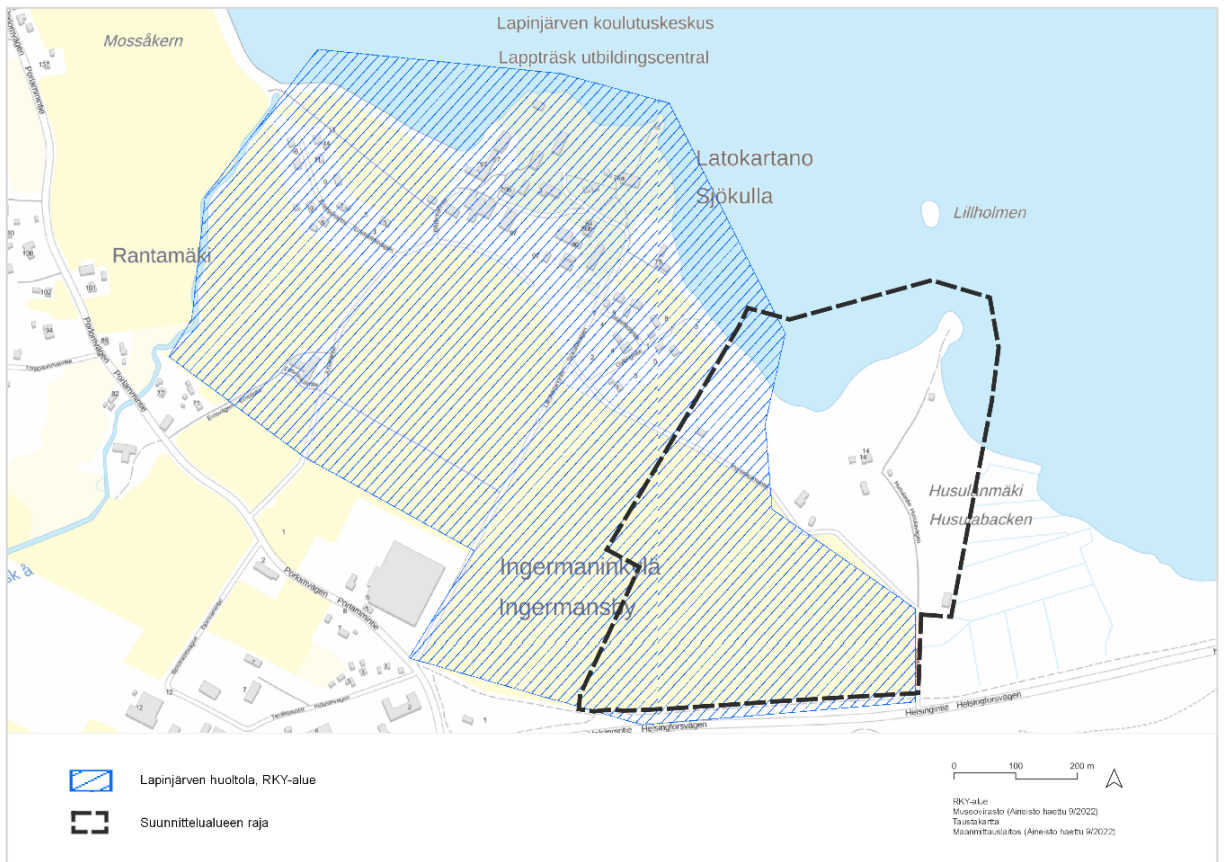
### **Väestö ja suhde yhdyskuntarakenteeseen**

Suunnittelualueen väestömäärä on tällä hetkellä alle 10 asukasta eikä alueella ole vakituisia työpaikkoja. Alue sijoittuu kuitenkin Lapinjärven kirkonkylän taajaman lievealueelle.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualue sijoittuu sen kaakkoisosilta RKY 2009-alueelle Lapinjärven huoltola. Lapinjärven huoltolalla on huomattava maisemallinen asema laajan viljelyaukean ympäröimänä Lapinjärven rannassa kohoavalla kumpareella, jonne johtaa pitkä koivukuja. Alueen rakennuskanta kuvastaa monipuolisesti hallinto- ja rakentamishistoriaa. Lapinjärven huoltola on toinen 1937 alkoholistolain mukaan perustetuista valtion alkoholistiparantoloista. Suunnittelualueen eteläiset peltoaukeat sekä tutkimusmetsäkäytössä oleva metsäalue ovat osa RKY-aluetta.

Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäänöksiä.



**Kuva 13. Suunnittelualueutta koskeva Lapinjärven Huoltolan RKY-alue. (Lähde: Museovirasto 9/2022, Maanmittauslaitos 9/2022).**

### Arkeologinen tarkkuusinventointi

Porvoon museo antoi hankkeesta lausunnon 30.11.2022 (PoM172/2022), jossa se totesi alueen olevan potentiaalista kiviakautiselle asutukselle ja edellytti alueen arkeologista tarkkuusinventointia. Inventoinnin tavoitteena oli selvittää, sijaitseeko alueella muinaisjäänöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä, joka tulee huomioida kaavassa. Suunnittelualueelle tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi kesällä 2023. Inventoinnin suoritti Heilu Oy.

Maastotyöt tehtiin kahden päivän aikana 11.5. ja 14.6.2023. Inventoinnissa ei havaittu kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Alueella havaittiin ainoastaan viime vuosisadan aikaista maankäyttöä, maanottoa, metsänhoitoa ja -istutusta sekä peltoviljelyyn liittyviä oja.

### Palvelut

Alueen lähipalvelut, kuten päivittäistavarakaupat, apteekki, terveysasema sekä kirjasto sijaitsevat Lapinjärven kirkonkylällä. Kattavampi palvelutarjonta ja erikoistavarakauppa sijaitsevat lähialueen kaupungeissa, Kouvolassa, Porvoossa sekä Loviisassa. Lapinjärven kirkonkylällä sijaitsee suomen- ja ruotsinkieliset alakoulut. Vuoden 2020 elokuusta

alkaen sekä suomen- että ruotsinkieliset yläkoulupalvelut on järjestetty kokonaan Loviisassa.

### **Liikenne ja tekninen huolto**

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 6:n pohjoispuolella, ja sieltä on hyvät liikenneyhteydet niin Helsingin kuin Kouvolan suuntaan. Ajoyhteys alueelle kulkee nykyisellään valtatie 6:een liittyvän Husulantien kautta, mutta Uudenmaan ELY-keskus on todennut, ettei liikennettä voida jatkossa johtaa suoralla yhteydellä valtatielle 6 suuren liikennemäärän ja korkean nopeusrajoituksen takia.

Kaava-alueella on kaksi sorapäälysteistä tietä (Pentinkulmantie ja Husulantie). Husulanmäelle, vanhan pihapiirin yhteyteen, saavutaan etelästä Husulantietä pitkin. Tie johtaa alueen keskelle vanhojen rakennusten rajaamalle pihapiirille, josta se jatkuu kaapeana metsätienä kohti niemen kärkeä.

Suunnittelualueelta on hyvät kävely- ja pyörätieyhteydet Lapinjärven kirkonkylälle. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat valtatie 6:n varrella, noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Pysäkeiltä on linja-autoyhteydet niin Helsingin, Kouvolan kuin Loviisankin suuntaan.

Alue kuuluu osittain rakennettuun kunnallistekniseen verkostoon. Kunnan vesi-, sadevesi- ja viemäriinjat kulkevat valtatie 6:n varressa. Alueen halki Husulan- ja Pentinkulmantien varteen on kaivettu Kymenlaakson Sähkön toimesta uusi sähkölinja, jonka suunnittelussa on varauduttu Husulanmäen rakentamiseen. Yksityisen toimijan valokaapelilinja on sijoitettu samaan kaivantoon. Kaukolämmön tuominen alueelle on todettu taloudellisesti kannattamattomaksi.

### **Virkistys**

Alueen ympärillä on useita ulkoilu- ja virkistyskohteita, Kirkonkylällä, Siviilipalveluksen suuntaan sekä Valtatie 6:n eteläpuolella. Alueen läheisyydessä sijaitsee muun muassa kuntoratoja, latuja sekä frisbeegolfrata.

### **Ympäristöhäiriöt**

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä, lukuun ottamatta valtatie 6:n potentiaalista meluhaittaa.

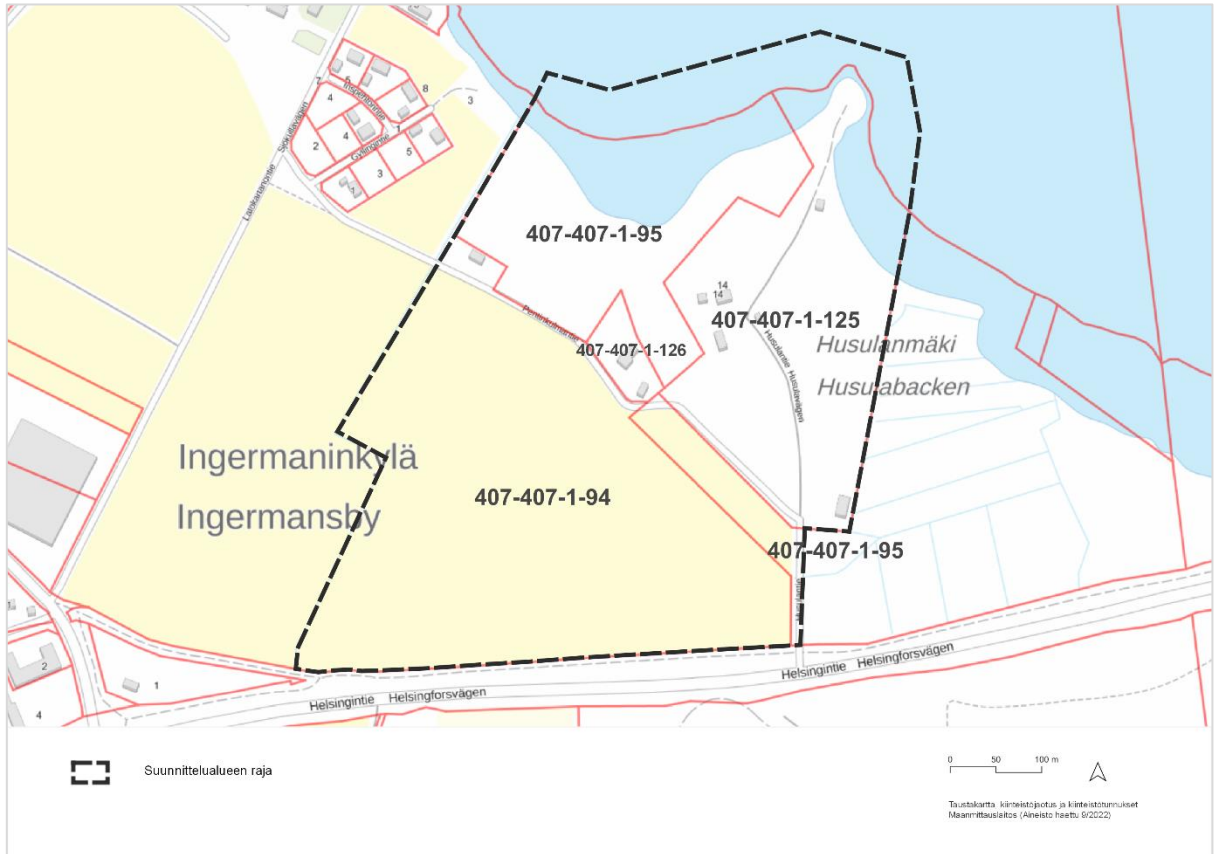
### **Sosiaalinen ympäristö**

Alue on väestömäärällisesti pieni. Aluetta käytetään jonkin verran ulkoiluun. Husulanmäen alueella ei ole toiminnassa kyläyhdistyksiä, mutta alue on luontoharrastajien suosiossa.



### 3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin Lapinjärven kunnan omistuksessa lukuun ottamatta Husulanmäen lounais- sekä kaakkoisosiin sijoittuvia alueita (osia kiinteistöstä 407-407-1-95), jotka ovat Metsähallituksen omistamia. Tämän lisäksi alueella on yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistama kiinteistö (407-407-1-126), jolla sijaitsee useamman huoneiston käsittävä asuintalo.



**Kuva 14. Suunnittelualan kiinteistöjaotus. (Lähde: Taustakartta, kiinteistöjaotus, kiinteistötunnukset, Maanmittauslaitos 9/2022)**

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka astui voimaan 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä. Uusimaa-kaava on kokonaisuus, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Vaihemaakuntakaavasta neljä jää voimaan kaavan tuulivoimaratkaisun myötä. Uusimaa-kaava 2050 ja aluetta koskeva Itä-uudenmaan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja saanut lainvoiman 13.3.2023. Siinä alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittävän yksiajorataisen tien varteen, lähelle Lapinjärven

Kirkonkylää, joka on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, pieneksi keskuksiksi sekä pohjavesialueeksi. Alueen läheisyydessä on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita sekä maakunnallisesti merkittävät tiet. Maakunta-kaavaan on osoitettu alueesta luoteeseen myös liikenteen pitkän aikavälin yhteystarve sekä luode-kaakkosuuntainen ohjeellinen linjaus voimajohdolle. Näistä merkinnöistä yksikään ei kohdistu suoraan suunnittelualueelle.



Kuva 15. Ote Uudenmaan liiton maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty maakuntakaavan karttaotteella punaisella katkoviivalla. (Uudenmaan liitto, karttapalvelu)

**Aluetta koskevat merkinnät ja suunnittelumääräykset:**

- **Keskustatoimintojen alue, pieni keskus**

*Nämä suunnittelumääräykset koskevat valtakunnankeskusta, keskuksia ja pieniä keskuksia. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen suunnittelumääräykset koskevat myös niillä sijaitsevia keskuksia sekä valtakunnankeskusta.*

*Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.*

*Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudulla.*

*Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.*

*Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.*

*Lisäksi seuraavien uusien keskusten yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen: Hista.*

### **Valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie**

*Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa.*

*Uusia liittymiä rakennettaessa tulee varmistaa, että liittymä on mahdollista toteuttaa tien sujuvuutta tai turvallisuutta vaarantamatta*

*Tie voi selvityksissä ja suunnitelmissa osoitetuin osin olla myös kaksiajoratainen.*

### **Maakunnallisesti merkittävä tie**

*Väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa.*



### **Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue**

*Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.*

*Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.*



### **Liikenteen pitkän aikavälin yhteystarve**

*Nuolen sijainti ei ole kartalla yksiselitteinen. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota seudullisiin ulkoilu-, virkistys- ja viheryhteystarpeisiin, luonnonsuojeluun, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön, maisemaan, pohja- ja pintavesien suojeluun sekä lajiston liikkumiseen. Lisäksi on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.*

### Pohjavesialue

*Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemman suunnittelun tulee perustua suunnittelualueella tehtyihin maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin ja siinä tulee huomioida vesilain mukaiset suoja-alueet.*

*Pohjavesialueen tarkka raja-  
aus tulee tarkistaa yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.*

### Suojelualue

*Suojelualueiksi osoitetuille alueille ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa siitä sellainen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus.*

### Voimajohdon ohjeellinen linjaus

*Voimajohdon sijainti ja tekninen toteutus tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja varsinaisessa lupamenettelyssä.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata linjauksen toteuttamismahdollisuudet.*

### **Aluetta koskevat yleiset suunnittelumääräykset:**

Aluetta koskee lisäksi yleiset suunnittelumääräykset, joita on seuraavista teemoista: kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka, ympäristön voimavarat ja vetovoima, energia ja tekninen huolto sekä ympäristöhäiriöt. Määräykset löytyvät täydellisinä Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä:

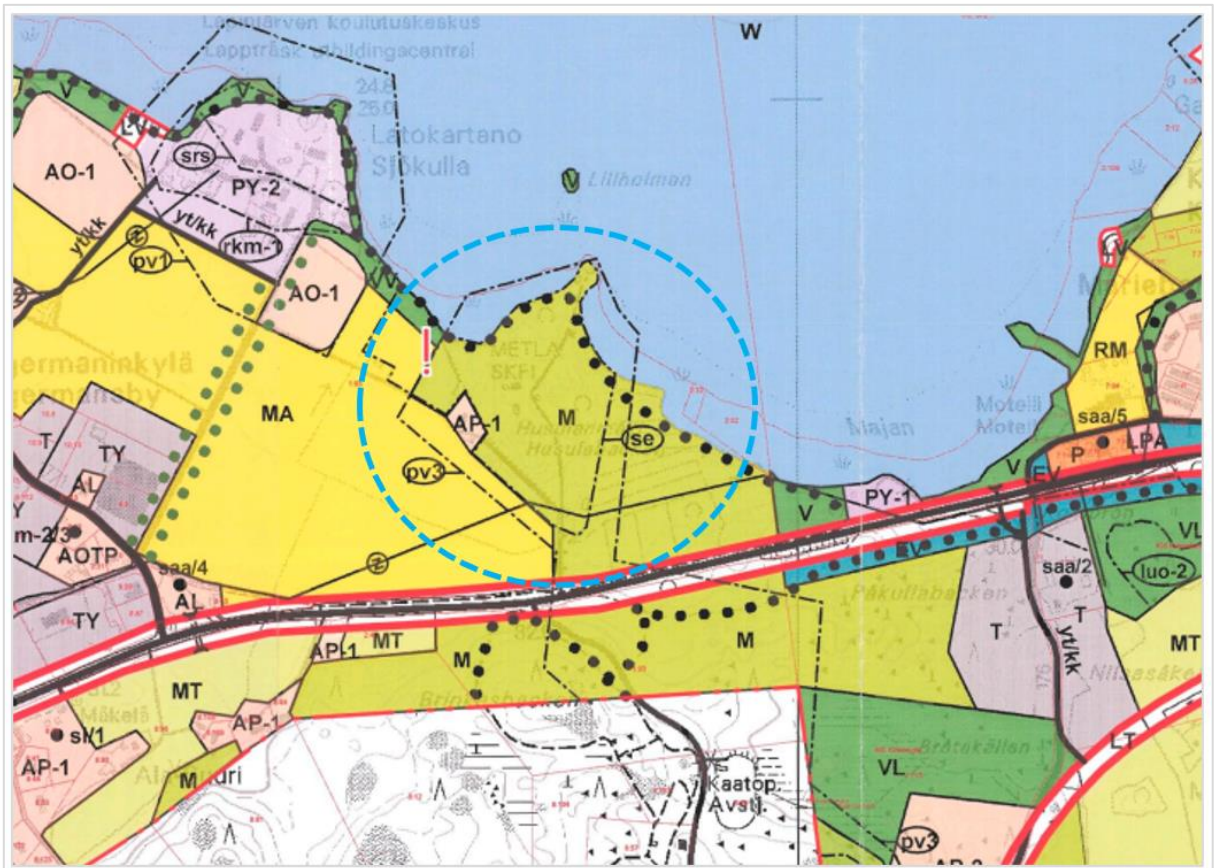


<https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/01/Ita-Uudenmaan-vaihemaakuntakaava-merkinnat-ja-maaraykset-13.3.2023.pdf>

### 3.2.2 Yleiskaava

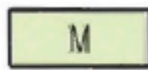
Alueella on voimassa Ingermaninkylän, kirkonkylän ja vasarankylän osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.2002. Siinä alue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä maisemallisesti arvokkaaksi pelto-alueeksi (MA). Lisäksi alue on pieneltä osin myös pientalovaltaista aluetta (AP-1). Kaa-vaan on osoitettu myös ulkoilureitti, pohjavesialue, johto tai linja –merkintä (z) sekä ympäristö- tai maisemavaurion korjaustarve –merkintä. Pohjavesimerkintä (pv3) on poistettu pohjavesiluokittelusta eikä sitä näin ollen tarvitse huomioida (ELY-keskuksen lausunto Husulanmäen kaavaluonnoksen 21.2.2018).

Alue on osayleiskaavakartassa myös osoitettu selvitysalueeksi ja määräyksen mukaan alueen maankäytön tarkentamiseksi on laadittava osayleiskaava. Alueen maankäyttöä on tarkasteltu Husulanmäen asemakaavalla vuonna 2019.



**Kuva 16. Ote osayleiskaavakartasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti yleiskaavakartalla sinisellä katkoviivalla. (Lapinjärven kunta)**

## Aluetta koskevat osayleiskaavan merkinnät ja määräykset:



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.  
Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.



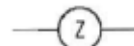
Pientalovaltainen asuntoalue.  
Yleinen vesi- ja jätevesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti, ellei sitä ole mahdollista liittää kunnalliseen vesi- ja jätevesihuoltoverkoston.



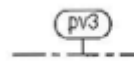
Maisemallisesti arvokas peltoalue.  
Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 momentin nojalla määrätään, että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas viljelymaisemakokonaisuus tulee säilyttää ja ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on huolehdittava siitä, ettei alueen maisemallisia arvoja heikennetä. Alueelle sallitaan pienimuotoisten olemassa oleviin rakennuksiin ja maisemaan sopeutuvien maatalousrakennusten sijoittaminen. Alueelle ei sallita muuta rakentamista.  
Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin vaaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen maisemaly lupa.  
Alueen metsittäminen on kielletty.



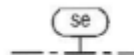
Ulkoilureitti.



Johto tai linja.



Pohjavesialue.



Selvitysalue.

Alueen maankäytön tarkentamiseksi on laadittava osayleiskaava.



Ympäristö- tai maisemavaurion korjaustarve.  
Kohde on kuvattu osayleiskaavakarttaan liittyvässä selostuksessa.

### 3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Husulanmäen asemakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.2.2019 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 21.3.2019. Siinä alue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA), maa- ja metsätalousalueeksi, joka on tutkimuskäytössä (M-1), lähivirkistysalueet (VL/s ja VL-1), sekä asuinpientalojen korttelialueet (AP -1 ja AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH). AL-korttelialueen rakennus on suojeltu kaavamerkinnällä (sr).

Asemakaavassa on osoitettu Lapinjärven huoltola valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkinnällä. Lisäksi toinen yhden virkistysalueen kohdalle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue -merkintä.





Kuva 17. Ote ajantasakaavasta. (Lapinjärven kunta)

### Keskeisimmät asemakaavan merkinnät ja määräykset:

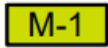
- AP-1**
**Asuinpienalojen korttelialue.**  
 Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pienaloja ja erillisiä pienaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös yksi 2-kerroksinen yhteiskäyttörakennus, jonka alakerrassa on autotallit ja yläkerrassa on ympäristöhäiriötä tuottamatonta työtilaa tai asuntoja. Tontille tai rakennuspaikalle saa yhtä erillispienaloa kohden rakentaa myös enintään 15 m<sup>2</sup> kevytrakenteisen lisärakennuksen sekä 15 m<sup>2</sup> vajarakennuksen.
- AP**
**Asuinpienalojen korttelialue.**
- AL**
**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**
- AH**
**Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.**


**Lähivirkistysalue.**

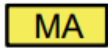
Alueella saa tehdä Luonnonvarakeskuksen voimassa oleviin kenttäkokeisiin liittyviä harvennushakkuita ja muita metsänhoitotöitä.


**Lähivirkistysalue.**

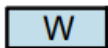
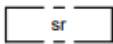
Alueen luonnontilaisuus on säilytettävä. Alueella saa suorittaa virkistyskäytön turvallisuuteen liittyviä ja muita pieniä maisemanhoidollisia toimenpiteitä.


**Maa- ja metsätalousalue, joka on tutkimusmetsäkäytössä.**

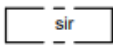
Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, pois lukien maisemaan sopeutuvat maatalousrakennukset.


**Maisemallisesti arvokas peltoalue.**

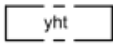
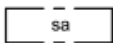
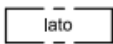
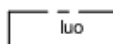
Maisemallisesti arvokas peltoalue, jonka kulttuurihistoriallisia arvoja ei saa heikentää metsittämällä tai rakentamalla (pois lukien maisemaan sopeutuvat maatalousrakennukset).


**Vesialue.**

**Suojeltava rakennus.**

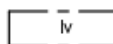
Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Museoviranomaiselta on pyydettävä lausunto rakennusluvan hakemisen yhteydessä.


**Säilytettävä rakennus.**

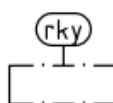
Rakennusta ei saa purkaa, mutta sen saa siirtää pihapiiriin alueella rakennukselle luonteenomaiseen paikkaan. Museoviranomaiselta on pyydettävä lausunto rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.


**Yhteiskäyttörakennuksen rakennusala.**

**Saunan rakennusala.**

**Ladon rakennusala.**

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan elinympäristöä heikentävien toimenpiteiden tekeminen on kielletty.


**Vesialueen osa, jolle saa rakentaa laiturin.**

Alueelle saa rakentaa yhden venelaiturin, joka on alueen asukkaiden yhteiskäytössä. Laiturin sijoituksessa on huomioitava alueen maaston olosuhteet sekä viereisen lähivirkistysalueen luonnontilaisuuden säilyminen. Alueelle saa rakentaa myös uimalaiturin.


**Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.**

Merkinnällä osoitetaan RKY 2009 -kohde Lapinjärven huoltola. Alueen käytössä tulee huomioida arvokohteen ominaispiirteiden säilyminen.

**Asemakaavan yleisiä määräyksiä:**

Alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Rakennukset tulee toteuttaa käyttäen radonturvallista rakennustapaa.

Istutettavaksi merkityt alueen osat tulee istuttaa tai niillä oleva kasvillisuus tulee säilyttää.

Erillisiä ullakkoja ei sallita.

Rakentamisessa tulee suosia resurssiviisaita ja kiertotalouden mukaisia ratkaisuja.

Pihojen ja yhteistilojen pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä ratkaisuja. Kiinteistöjen hulevedet imeytetään tonteilla. Yleisillä alueilla hulevesiä ei putkiteta, vaan käytetään olemassa olevaa ojaverkostoa ja uusia avo-ojia.

Lähtökohtaisesti rakennukset, joissa syntyy jätevettä, tulisi liittää viemäriverkostoon. Muissa tapauksissa tulee menetellä kulloinkin voimassa olevan talousvesien käsittelystä annetun valtioneuvoston asetuksen mukaisesti, joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita.

Ruoppaus tai ruoppausmassojen läjittäminen on ilmoitus- ja/tai luvanvaraista. W- ja VL-1-alueille kohdistuvan ruoppauksen tai ruoppausmassojen läjityksen osalta on kiinnitettävä huomiota mm. viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueiden LSL 49 § mukaiseen heikentämis- ja hävittämiskieltoon.

Korttelialueilla 3–6:

Rakennusten julkisivujen ja rungon tulee olla puuta. Ainoastaan lyhytnurkkaiset hirsitalot ovat mahdollisia.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2. Katon pintamateriaali tulee olla konesaumattu pelti tai sitä muistuttavaa lukkosaumakate. Katemateriaali tulee käsitellä julkisivun sävyyn.

Julkisivujen tulee olla maalattu puna- tai keltamullan sävyyn tai ne tulee jättää käsittelemättömäksi.

Ovien ja ikkunanpuitteiden tulee olla puuta.

Korttelialueilla 4 ja 6: Rakennuksen maastoon sovittamiseksi rakennuksen ensimmäinen kerros tulee toteuttaa rinnekerroksena.

**3.2.4 Rakentamistapaohje**

Husulanmäelle on hyväksytty rakentamistapaohjeet, jotka on päivätty 11.1.2019. Rakentamistapaohjeet täydentävät alueen asemakaavaa ja ohjaavat alueen toteutusta.

Ohjeet koskevat Husulanmäen asemakaavan kortteleita 2–6. Rakentamistapaohjeella pyritään vaalimaan alueelle ominaista ilmettä.

Tämän asemakaavan yhteydessä alueelle laaditaan uudet rakentamistapaohjeet, joilla rakentamista ohjataan maastoon sovituksen, yhtenäisen toteutuksen ja hulevesien hallinnan osalta.

### **3.2.5 Rakennusjärjestys**

Lapinjärven kunnassa voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.2.2019 ja se on tullut voimaan 2.4.2019.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan ja rakentamistapaohje päivitetään, jotta alueelle on jatkossa mahdollista rakentaa yksittäisiä erillispientaloja omille tonteilleen. Alue on tällä hetkellä kaavoitettu luomaan hyvät edellytykset lähinnä yhteisölliselle rakentamiselle. Lisäksi asemakaavan muutoksessa huomioidaan erityisesti lähivirkistysalueet, suojeltavat ja säilytettävät rakennukset sekä luonnon monimuotoisuus.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on aloitettu kunnan aloitteesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavahankkeen osallisia ovat:

- Alueen asukkaat ja maanomistajat, alueeseen rajautuvan maan omistajat ja lähinaapurit, yrittäjät sekä yhdistykset
- Kunnan viranomaiset
  - Lapinjärven kunnanvaltuusto
  - Lapinjärven kunnanhallitus
  - Lapinjärven kunnan tekninen lautakunta ja tekninen toimi
  - Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Viranomaiset ja yhdistykset
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Uudenmaan liitto
  - Itä-Uudenmaan palo- ja pelastuslaitos
  - Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu/Loviisa
  - Museovirasto (tarvittaessa)
  - Porvoon museo (rakennustutkimus)
  - Porvoon Seudun Lintuyhdistys ry
  - SLL Uudenmaan piiri
  - Itä-Uudenmaan luonnon- ja ympäristönsuojeluyhdistys
  - Ingermaninkylän-Rutummin Metsästysseura

- Yhdyskuntatekniikka:
  - Kymenlaakson Sähkö Oy
  - LPOnet Oy Ab
  - Lapinjärven Lämpö Oy
  - Kymenlaakson Jäte Oy
  - Lapinjärven vesilaitos

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille kunnanhallituksen päätöksellä 31.10.2022.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloitusvaihe

Ennen asemakaavan muutoksen vireilletuloa, pidettiin asemakaavamuutoksesta osallisille yleisötilaisuus 21.11.2022 Lapinjärven kunnantalolla sekä siihen liittyvä maastokävely kaava-alueella. Tilaisuudessa esiteltiin Husulanmäen asemakaavamuutosta, minkä yhteydessä kuntalaisilla sekä asianosaisilla oli tilaisuus esittää näkemyksiä ja toiveita sekä kuulla kunnan näkemyksiä kaavahankkeesta. Tilaisuuteen osallistujilla oli myös mahdollisuus keskustella kaavalaativien konsulttien sekä kunnan edustajien kanssa. Mahdollisuudesta osallistua tilaisuuteen ilmoitettiin sanomalehdissä, kunnan verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille.

Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella sanomalehdissä, kunnan verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on nähtävillä kunnan verkkosivuilla koko kaavahankkeen ajan ja sitä täydennetään tarvittaessa hankkeen edetessä. Osalliset voivat esittää OAS:aa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä asemakaavan muutosehdotuksen nähtävälle asettamiseen asti. Vireilletulosta ja OAS:sta pyydetään myös tarvittaessa lausunnot.

#### Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa arvioidaan aloitusvaiheessa esitetyn palautteen vaikutus kaavaratkaisuun. Kun asemakaavan muutosluonnos on hyväksytty kunnanhallituksessa, kunta asettaa valmisteluaineiston nähtävälle 30 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa lehdissä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta. Luonnoksesta pyydetään myös tarvittaessa lausunnot.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.11.-18.12.2023. Luonnoksesta järjestettiin lisäksi yleisötilaisuus 20.11.2023.



### Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutoksen ehdotusta valmisteltaessa arvioidaan luonnosvaiheessa esitetyn palautteen vaikutus kaavaratkaisuun. Kun asemakaavan muutosehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa, asetetaan valmisteluaineisto nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikana osalliset voivat esittää kirjallisia muistutuksia kaava-aineistosta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittaessa lausunnot.

### Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksymistä valmisteltaessa arvioidaan ehdotusvaiheessa esitetyn palautteen vaikutus kaavaratkaisuun. Jos asemakaavan muutosehdotukseen ei tehdä oleellisia muutoksia, etenee kaava hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavamuutoksen ehdotuksen valtuustokäsittelystä ja laadituista vastineista annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavan muutos on laadittu kaavaa laativan konsultin, A-Insinöörit Civil Oy:n sekä Lapinjärven kunnan virkamiesohjauksen yhteistyönä. Aloitus-, luonnos- ja ehdotusvaiheen aineistot lähetetään viranomaisille tiedoksi sekä pyydetään lausunnot. Viranomaistyöpalaveri kunnan, konsultin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kesken järjestettiin 14.12.2022. Varsinaiselle viranomaisneuvottelulle ELY-keskus ei nähnyt tarvetta.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

###### Kunnan asettamat tavoitteet

Lapinjärven kunnan tavoitteena on päivittää asemakaava nopealla aikataululla siten, että alueelle mahdollistetaan kysyntää vastaavien erillispientalotonttien rakentaminen. Kunnan tavoite on, että kunnalle tärkeä, jo asemakaavoitettu mutta toteutumaton asuinalue saadaan toteutumaan. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on huomioida erityisesti lähivirkistysalueet, suojeltavat ja säilytettävät rakennukset sekä luonnon monimuotoisuus kaavaratkaisussa.

###### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu myös hyvä vuorovaikutus asemakaavan muutoksessa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Asemakaavamuutoksessa

huomioidaan MRL:n ja MRA:n sekä hallintolain mukaisesti osallisten mahdollisuus vuorovaikutukseen kaavaprosessissa. Vuorovaikutuksesta on kerrottu luvussa 4.3.

#### 4.4.2 Palautteet ja niiden huomioiminen

##### 4.4.2.1 Aloitusvaihe

Aloitusvaiheen yleisötilaisuudessa katsottiin tärkeäksi, että erittäin sitovista rakennustapaohjeista luovutaan ja mahdollistetaan kaavalla vaihtelevat tonttikoot.

Mäen päälle johtavan ajoyhteyden sijaintia arvioitiin uudelleen kaavamuuotukseen puitteissa. Alustavana ajatuksena on muodostaa uusi ajoyhteys suunnittelualueelle sen lounaispuolelta ja muuttaa Pentinkulmantie osittain sekä Husulantie kokonaisuudessaan ainoastaan kävelyn ja kevyen liikenteen käyttöön.

Voimassa olevan asemakaavan AP-alueen e-lukua tarkastellaan uudelleen, sillä luku ei vastaa tällä hetkellä todellisuutta.

Suunnittelualueella on tunnistettu potentiaalia virkistyskäytön osalta. Suunnittelualueella olevaa niemenkärkeä esitettiin hyväksi paikaksi esimerkiksi lintukuvaukselle tai laavulle. Tällä hetkellä niemenkärjessä sijaitseva mökki ei ole aktiivisessa käytössä. Niemen kärjessä olevan mökin alue tulisi esittää kaavaluonnoksessa yleisten rakennusten korttelialueeksi, jotta se ei jatkossa palvelisi ainoastaan paikallisia asukkaita vaan kaikkia kunnan asukkaita.

Suomen luonnonsuojeluliiton aloitusvaiheessa annetussa lausunnossa huomautettiin, että nykyinen asemakaava osoittaa rakentamista liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueelle. Luonnonsuojeluliitto ehdotti myös VL/s merkintöjen muuttamista suojelualuevarauksen SL-merkinnöiksi, jolloin kaava osaltaan auttaisi kehittämään myös Lapinjärven metsiensuojelutilannetta.

Suunnittelualueen koillisosassa on asemakaavan muutosluonnoksessa muutettu osa VL/s-alueesta SL-alueeksi.

ELY-keskus on aloitusvaiheen lausunnossaan edellyttänyt, että alueen kirjanpainaajatuhot on syytä selvittää asiantuntijalla ja arvioida niiden laajuus sekä puuston poistotarve ja arvioida tämän luonnon- ympäristöön ja maisemaan kohdistuva vaikutus.

Alueelle on laadittu talven 2023 aikana selvitys Lapinjärven Husulanmäen kirjanpainaajatuhojen vaikutuksista liito-oravan elinpiiriin. Selvityksen mukaan Husulanmäen alueella on laaja kirjanpainaajakuoraisen aiheuttama metsätuhoalue ja erityisesti nuoria ja keski-ikäisiä kuusia on kuollut runsaasti alueelta. ELY-keskus on käynyt alueella mastokäynnillä ja todennut ettei toimenpiteitä toistaiseksi tarvita vaan että kohde on hyvä pitää seurannassa.

Uudenmaan liitto on aloitusvaiheen lausunnossaan katsonut, ettei kaavamuutoksella ole merkitystä maakunnallisesti tai seudullisesti ellei rakentamisen volyyymi ei kasva merkittävästi voimassa olevasta kaavasta.

Kokonaisrakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksen myötä alustavasti 3 250 k-m<sup>2</sup>:stä → 3489 k-m<sup>2</sup>:iin ja kasvaa 239 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueet pysyvät pitkälti samoina. Kaavakartan korttelia 1 on hieman laajennettu länteen alueen toteutettavuuden parantamiseksi.

Liikennejärjestelyiden osalta Uudenmaan liiton lausunnossa painotettiin, ettei valtatien liikenteen sujuvuutta tai turvallisuutta saa heikentää ja, että kirkonkylälle suuntautuvista kävely- ja pyöräyhteyksistä on huolehdittava.

Myös ELY-keskus on painottanut kevyen liikenteen yhteyksien turvallisuutta lausunnossaan.

Asemakaavan muutoksen myötä Husulantie muuttuu kokonaisuudessaan ja Pentinkulmantie osittain kävely- ja pyörätieksi. Tämä edistää liikkumista kestävin kulkumuodoin ja toisaalta myös liikenneturvallisuutta, kun autoliikenne katkaistaan valtatieltä Husulantielle sekä erotetaan kävely- ja pyöräliikenteestä.

Uudenmaan liitto kehotti myös harkitsemaan tarkemmin alueen toteutettavuutta ympäristöön ja energiaan liittyvien kiristyvien tavoitteiden kannalta. Esitetty maankäyttö poikkeaa maakuntakaavan keskeisistä suunnitteluperiaatteista. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa lausunnossaan, että laajemmin Lapinjärven kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen suhteutettuna Husulanmäen alueen voidaan kuitenkin katsoa sijoittuvan osaksi kuntakeskuksen lounaispuolista jo osittain rakennettua ja edelleen kehityksessä olevaa vyöhykettä.

Lapinjärven kunta on sittemmin keskustellut Uudenmaan Liiton kanssa Husulanmäen kaavoituksesta. Kyseessä on jo entuudestaan asemakaavoitetun alueen asemakaavan muutoksesta.

Porvoon museo moitti edellisessä kaavassa (lausunnot 23.2.2018 ja 10.10.2018), että kaava suojelee vain päärakennuksen. Porvoon museo toivookin aloitusvaiheen lausunnossaan, että kaavaa uudistettaessa tutkitaan Metsäntutkimuslaitoksen rakennuskannan muodostaman pihapiirin säilyttämistä kokonaisuudessaan.

Olemassa olevasta rakennuskannasta tutkimusaseman päärakennus suojellaan sr-merkinnällä (Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Muuta olemassa olevaa rakennuskantaa ei ole suojeltu, mutta ohjeellinen tonttijaotus on suunniteltu niiden säilyttämisen mahdollistamista ajatellen.

Viemäriverkostoja koskevia kaavamääräyksiä täsmennetään asemakaavan muutoksessa Lapinjärven ympäristöpäällikön aloitusvaiheessa antaman lausunnon pohjalta siten, että kaavamääräyksiin sisällytetään määräys vesihuoltolaitoksen viemäriin liittymisestä.

#### 4.4.2.2 Luonnosvaihe

Luonnoksesta ei annettu yhtään mielipiteitä. Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa.

Uudenmaan liitto ei ollut lausuttavaa asemakaavarakaisusta, mutta pyysi päivittämään selostukseen maakuntakaavan tilanteen sekä lisäämään maininnan voimassa olevista yleisistä suunnittelumääräyksistä.

ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa luonnonsuojelun osalta. ELY-keskus pyysi täydentämään sr-määräystä sekä määräyksiä hulevesien osalta rakentamisen aikaisesta työmaavesien käsittelystä. Liikenteen osalta ELY-keskus katsoo, että alueen jatkosuunnittelussa tulee liittymäturvallisuuteen ja alueen sisäisen liikenteen turvallisuuteen kiinnittää huomioita hyvällä ennakoivalla suunnittelulla. Kaavan valmisteluaineistossa todetaan, että Husulantien liittymä VT6:lta tullaan katkaisemaan. Suunnittelun edetessä tulee mm. liittymän katkaisun osalta olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ja Lapinjärven Lämpö Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaan.

Myöskään Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ollut lisättävää aiempaan lausuntoon, mutta huomautti, että ennen pellon poikki kulkenut 20 kV ilmajohto menee nykyään pellon etelälaidassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kyseessä on asemakaavan muutos, joka mahdollistaa Husulanmäen alueen kehittämisen virkistys- ja asumisen osalta luonnon monimuotoisuus sekä rakennettu kulttuuriympäristö huomioiden. Kaava-alueeseen sisältyy kaksi isompaa alikokonaisuutta: valtatie 6:n varteen sijoittuva peltoaukea ja Metsäntutkimuslaitoksen entisen tutkimusase- man alue ympäristöineen (Husulanmäki). Peltoalueet säilyvät pääasiassa ennallaan ja saavat merkinnän MA, maisemallisesti arvokas peltoalue. Metsähallituksen omistuksessa oleva, metsitetty tutkimusmetsäalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

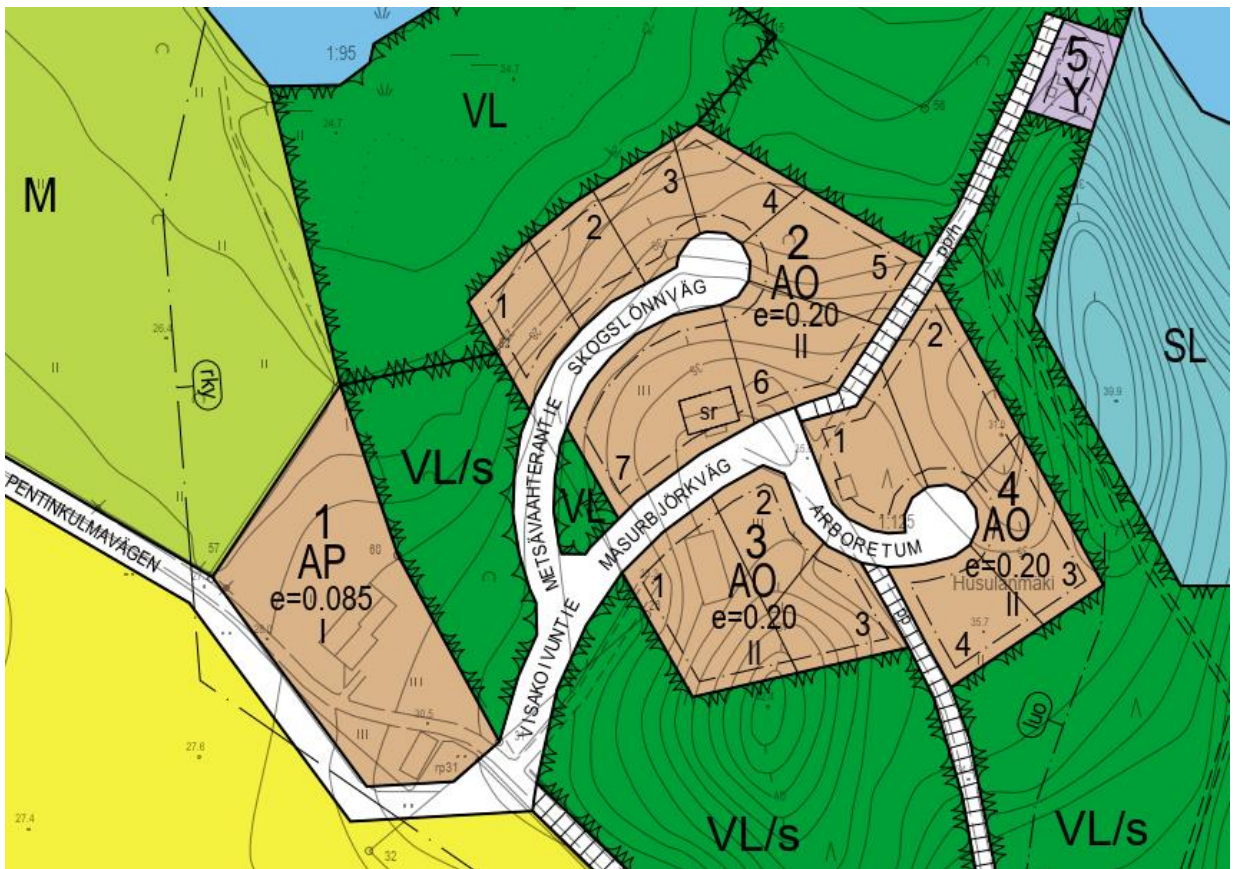


Kuva 18. Ote asemakaavakartasta.



Asemakaavan muutoksen myötä alueelle muodostuu korttelit 1–5, joista kortteli 1 osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), korttelit 2–4 erillispientalojen korttelialueiksi (AO) ja kortteli 5 yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Asemakaavan muutoksen myötä alueelle muodostuu kolme uutta katua, Visakoivuntie, Metsävaahterantie ja Arboretum. Katujen nimet ovat saaneet vaikutteensa alueella olevien luontotyyppien mukaan. Husulantien muutetaan kokonaisuudessaan ja Pentinkulmantie osittain vain kävely- ja pyöräliikenteen käyttöön.

Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevien rakennusten läheisyyteen. Suurin osa kaava-alueesta jää rakentamattomaksi. Tutkimusaseman päärakennus esitetään kaavassa säilytettäväksi. Muita rakennuksia ei ole esitelty suojeltavaksi, mutta ne on huomioitu rakennusaloissa ja ohjeellisissa tonttijaoissa siten, että niiden säilyttäminen on mahdollista uudisrakentamisen ohella. Valtaosa erillispientalojen korttelialueita (AO) ympäröivistä metsäalueista jää lähivirkistysalueeksi (VL tai VL/s) sekä pieneltä osin luonnonsuojelualueeksi (SL). Pentinkulmantien varressa sijaitseva kiinteistö pysyy voimassa olevan kaavan mukaisesti erillispientalojen korttelialueena tehokkuusluvulla 0.085.



**Kuva 19. Lähempi ote asemakaavakartasta.**



### **5.2.2 Palvelut**

Alueelle ei asemakaavassa osoiteta palveluita. Lähipalvelut sekä lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Lapinjärven kirkonkylällä noin 2,5 kilometrin etäisyydellä.

## **5.3 Aluevaraukset**

### **5.3.1 Korttelialueet**

Korttelit 2, 3 ja 4 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeuden määrittelevä tehokkuusluku  $e=0.20$  ja suurin sallittu kerrosluku on 2. Rakennusalojen rajat on määritelty siten, että niiden etäisyys on katualueista viisi metriä. Kyseisestä etäisyydestä on hieman poikettu olemassa olevien rakennusten kohdalla. Erillisellä yleismääräyksellä on lisäksi edellytetty rakennusten sijoittuvan vähintään neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Korttelissa 2 sijaitsee vanha tutkimusaseman sr-merkinällä suojeltu päärakennus sekä vuonna 1962 rakennettu saunarakennus. Korttelin 3 tontilla 1 sijaitsee navetta. Korttelin 4 tontilla 1 sijaitsee vanha aittarakennus, joka on mahdollista myös siirtää. Asuinpientalojen korttelialueen (AP), korttelin 1, tehokkuusluku  $e=0.085$  ja suurin sallittu kerrosluku on 1. Rannan tuntumassa olevan saunarakennuksen alue, kortteli 5, on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

### **5.3.2 Muut alueet**

Kaavaan sisältyy lähivirkistysalueita VL ja VL/s, luonnonsuojelualuetta SL, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta MA sekä tutkimusmetsäkäytössä olevaa maa- ja metsätalousaluetta M. Luonnontilallisuus on säilytettävä VL/s alueilla, mutta niillä saa suorittaa virkistyskäytön turvallisuuteen liittyviä ja muita pieniä maisemanhoidollisia toimenpiteitä. VL-alueella saa tehdä Luonnonvarakeskuksen voimassa oleviin kenttäkokeisiin liittyviä harvennushakkuita ja muita metsänhoitotöitä. Kaava-alueen itäpuolella on luontoselvityksessä havaittu luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. MA-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas viljelymaisemakokonaisuus tulee säilyttää ja ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on huolehdittava siitä, ettei alueen maisemallisia arvoja heikennetä. Alueelle sallitaan pienimuotoinen olemassa oleviin rakennuksiin ja maisemaan sopeutuvien maatalousrakennusten sijoittaminen.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön**

Kaavan toteuttaminen lisää mahdollisuuksia kysyntää vastaavaan pientalotaloasumiseen omalla tontilla luonnonläheisellä ja virkistysmahdollisuuksiltaan monipuolisella alueella lähellä Lapinjärven kunnan palveluita.

#### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavan mukainen rakentaminen keskittyy Husulanmäellä joko jo rakennetuille alueille tai alueille, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Valtaosa kaava-alueesta säilytetään luonnontilaisina lähivirkistysalueina. Liito-oravan elinympäristönä olevat alueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL), lähivirkistysalueeksi (VL/s) sekä luo-merkinnällä. Husulanmäen rakentaminen lisää mahdollisuuksia alueen metsien virkistyskäyttöön.

#### **5.4.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön**

Pentinkulmantien ajoneuvoliikenne tulee lisääntymään Husulanmäen rakentamisen myötä. Kaavoitettava alue on erillään Lapinjärven kirkonkylästä, mutta kävely- ja pyöräilyetäisyydellä. Peruspalvelut sijaitsevat noin 2,5 kilometrin etäisyydellä. Liikenneverkossa on huomioitu kävely- ja pyöräliikenteen yhteydet. Suunnitelmassa hyödynnetään jo rakennettua liikenneinfrastruktuuria mm. valtatievarressa kulkevan kävely- ja pyöräilyliikenteen yhteyden osalta.

#### **5.4.4 Vaikutukset kulttuuriympäristöön**

Olemassa olevasta rakennuskannasta tutkimusaseman päärakennus suojellaan sr-merkinnällä (Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteet huomioiden). Muuta olemassa olevaa rakennuskantaa ei ole suojeltu, mutta ohjeellinen tonttijaotus on suunniteltu niiden säilymismahdollisuuksia ajatellen. Kaavaan sisältyvät laajat, lähes luonnontilaiset virkistysalueet ja säilytettävä maisemallisesti arvokas peltoaukea tukevat paikallisten maisemallisten ja luonnonarvojen säilymistä asemakaava-alueella. Rakennettava alue on virkistysalueiden ympäröimänä eikä vaaranna RKY-alueen arvojen säilymistä.

#### **5.4.5 Vaikutukset talouteen ja palveluihin**

Husulanmäen rakentaminen lisää Lapinjärven vetovoimaa asuinpaikkana. Laadukkaassa asuinympäristössä sijaitsevien pientalotonttien tarjoaminen mahdollistaa kunnan asukasluvun kasvun ja eri alojen osaajien houkuttelemisen kunnan alueelle, mikä vaikuttaa positiivisesti nykyisiin ja Lapinjärvelle sijoittumista harkitseviin palveluihin ja yrityksiin. Kaavan toteuttaminen mahdollista Lapinjärven tonttitarjonnan monipuolistamisen ja asukasluvun kasvu edesauttaa osaltaan nykyisten palveluiden säilymistä.

#### **5.4.6 Vaikutukset ilmastoon**

Esitetty rakentaminen sijoittuu hieman irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Etäisyys lähimmälle bussipysäkille on noin 1,5 kilometriä. Julkisen kaukoliikenteen yhteydet ovat Lapinjärven kunnan kokon ja sijaintiin nähden melko hyvät. Lapinjärven kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen suhteutettuna Husulanmäen alueen



voidaan katsoa sijoittuvan osaksi kuntakeskuksen lounaispuolista, jo osittain rakennettua ja edelleen kehittymässä olevaa vyöhykettä.

### 5.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 25 §) mukaan asemakaavan selostuksessa on esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, mikäli asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Koska tämä asemakaava poikkeaa voimassa olevasta osayleiskaavasta, tämä selvitys sisällytetään kaavaselostukseen soveltuvin osin.

VAT: Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta. Husulanmäen rakentaminen lisää Lapinjärven vetovoimaa asuinpaikkana ja sillä on potentiaalia parantaa elinkeinoelämän kehittymistä alueella. Esitetty rakentaminen monipuolistaa Lapinjärven tonttitarjontaa ja lisää houkuttelevia vaihtoehtoja pientaloasumiselle.

VAT: Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta. Lapinjärven kunnan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen suhteutettuna Husulanmäen alueen voidaan katsoa sijoittuvan osaksi kuntakeskuksen lounaispuolista jo osittain rakennettua ja edelleen kehittymässä olevaa vyöhykettä.

VAT: Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta. Husulanmäen asuinalueelta on toimivat joukkoliikenneyhteydet Helsingin ja Kouvolan suuntaan. Asemakaavan muutos turvaa hyvät kestävän liikkumisen yhteydet Kirkonkylän suuntaan.

VAT: Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matkajajaljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Husulanmäen asuinalueen sijainti valtatie 6:n läheisyydessä tukee valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteutumista ja mahdollistaa tulevaisuuden liikennemuotojen hyödyntämisen alueen tarpeisiin.



VAT: Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta. Kaavalla ei ohjata rakentamista tulvariskialueille eikä tuuliselle ranta-alueelle. Kaavamääräyksissä edellytetään hulevesien imeyttämistä tonteilla.

VAT: Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Vt 6:n liikenteen melu huomioidaan tonttien sijoittelussa siten, ettei melu merkittävästi kantaudu rakentamiseen osoitetuille alueille. Huonon ilmanlaadun aiheuttamia haittoja ei ole havaittu kaava-alueella.

VAT: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Suunnitelma jättää valtaosan Husulanmäen metsäalueista lähes luonnontilaisiksi virkistysalueiksi tai suojelualueiksi sekä huomioi kaava-alueelle sijoittuvan RKY-alueen.

VAT: Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhteinäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Alueelle laadittava rakennustapaohje ohjaa alueen rakentamista kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti. Valtaosa alueesta säilytetään lähes luonnontilaisena virkistysalueena. Kaavaan sisältyvä MA-alue tukee Lapinjärven maatalousvaltaisen kulttuurin ja maatalouteen liittyvien elinkeinomahdollisuuksien säilymistä.

## 5.6 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Kaava-alue on pääosin maakuntakaavan ns. valkoista aluetta. Kaavan Helsingin seudun ulkopuolisia valkoisia alueita koskevassa kehittämissuosituksessa todetaan, että alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön ja että alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueelle ja kyliin. Suosituksessa todetaan kuitenkin myös, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Alue on asemakaavoitettu vuonna 2019.

Kun aluesuunnitelmaa tarkastellaan suhteessa Lapinjärvelle tyypilliseen hajanaiseen, erillisistä kylistä koostuvaan yhdyskuntarakenteeseen, Husulanmäki sijaitsee selkeästi

päätaajaman palveluiden piirissä ja tukee näin ollen näiden palveluiden säilymistä ja niiden saavutettavuutta. Vuonna 2004 kaavoitettu Sjököllan asuinalue on muutaman sadan metrin päässä, samoin Ingermaninkylän nauhamainen taajama. Husulanmäen alue on erillinen metsäsaareke, jonka keskellä on 1930-luvulta lähtien sijainnut Metsäntutkimuslaitoksen tutkimusasema rakennuksineen. Alueen virkistyskäyttö on tähän asti ollut vähäistä. Suunnitelman mukainen pienimuotoinen rakentaminen huomioi olemassa olevan ympäristön erityispiirteet ja edesauttaa alueen virkistyskäyttöä. Julkisen liikenteen yhteydet Helsingin ja Kouvolan suuntaan ovat alueelta hyvät, paikallista julkista liikennettä ei Lapinjärvellä käytännössä ole. Kestävän liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat Kirkonkylän suuntaan erinomaiset. Alueella on jo nyt kunnan vesi- ja viemäriiliitäntä ja sitä tullaan hyödyntämään uuden rakentamisen yhteydessä.

## 5.7 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Husulanmäelle suunniteltu asuntorakentaminen poikkeaa alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitetusta alueen pääkäyttötarkoituksesta (maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)). Tässä luvussa arvioidaan kaavaratkaisun vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä luetelluin yleiskaavaa laadittaessa huomioon otettavien asiakohdina laajuudessa kuin yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus edellyttävät.

### 1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Voimassa olevassa osayleiskaavassa (2002) on Husulanmäen kohdalla selvitysalue-merkintä (se), jonka maankäyttö vaatii erillisen osayleiskaavan laatimisen. Tämä asemakaavan muutos vastaa tuohon tarpeeseen. Selvitysalue-merkintä juontanee juurensa siitä, että osayleiskaavan laatimisen aikaan Husulanmäen alue oli vielä Metsähallituksen omistama ja siellä toimi metsäntutkimusasema. Kun Metsähallitus oli keskittämistoimiensa vuoksi valmis luopumaan alueesta vuonna 2014, kunta osti sen kasvattaakseen tonttimaan tarjontaa ja kehittääkseen kestävästä kehityksen mukaisen, asukkaita kunnan ulkopuolelta houkuttelevan asuinalueen.

Husulanmäen alueella on koko metsäntutkimusaseman ajan asuttu. Suunnitelmien mukaisen rakentamisen toteuduttua asukkaita tulisi todennäköisesti olemaan noin 50–60, kun huomioidaan olemassa oleva AP-alue. Lapinjärvi koostuu kahdestatoista ympäri kunnan aluetta (340 km<sup>2</sup>) levittäytyneestä kylästä, joista osa sijaitsee varsin kaukana keskustaaajamasta. Suhteessa paikallisiin olosuhteisiin etäisyys Husulanmäeltä Kirkonkylälle (autolla 5 km, kävellen tai pyöräillen 2,5 km) on kohtuullinen ja Kirkonkylän palvelut ovat helposti saatavilla. Vuonna 2004 kaavoitettu Sjököllan asuinalue on muutaman sadan metrin päässä, samoin Ingermaninkylän nauhamainen taajama ja Husulanmäen alueen voi katsoa täydentävän tätä kokonaisuutta.

### 2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Husulanmäen alue liittyy luontevasti olemassa olevaan infrastruktuuriin sekä ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteyksiin Lapinjärven Kirkonkylälle. Julkisen kaukoliikenteen yhteydet ovat Lapinjärven mittakaavassa hyvät. Kirkonkylässä ja Siviilipalveluskeskuksen

alueella käytössä olevan kaukolämpöverkon tuominen Husulanmäelle on todettu voimassa olevan kaavan valmisteluvaiheen aikana kannattamattomaksi. Vesi- ja viemäriverkosto ulottuu alueelle ja tuleva rakentaminen tullaan liittämään sen piiriin. Alueen välittömään läheisyyteen Husulan- ja Pentinkulmantien varteen on sijoitettu sähkömaakaapeli. Alue on mahdollista liittää valokaapeliverkkoon.

### 3. Asumisen tarpeet ja palvelujen saatavuus

Husulanmäelle suunniteltu asuminen tukeutuu Kirkonkylän paikallisesti kattaviin peruspalveluihin. Liikenteelliset yhteydet isompiin keskuksiin ovat paikallisesti arvioituna hyvät sekä omalla autolla, kävellen tai polkupyörällä, että joukkoliikenteellä.

### 4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Lapinjärven Kirkonkylän kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi huomattava lisärakentaminen tai kylärakentamisen tiivistäminen ei ole mahdollista. Kirkonkylällä on joitain kunnan omistuksessa olevia, asumiseen soveltuvia tontteja ja ne halutaan varata ikääntyneille suunnattuun kunnan vuokra-asuntorakentamiseen.

Husulanmäen rakentamisen vaikutus joukkoliikenteen järjestelyihin on pienen asukasmäärän vuoksi minimaalinen. Paikallista joukkoliikennettä ei käytännössä koulukyytejä lukuun ottamatta ole eikä ole taloudellisesti realistista odottaa sitä tulevaisuudessa. Kaukoliikenteen yhteydet pääkaupunkiseudun ja Kouvolan suuntaan ovat melko hyvät ja Husulanmäen tuleva rakentaminen tukee niiden kannattavuutta.

Yksityisautoilu on Lapinjärven kaltaisessa ympäristössä paikallisjoukkoliikenteen puuttuessa käytännössä lähes välttämättömyys. Ajonopeudet Husulan- ja Pentinkulmantiellä ovat matalia (30 km/h ja 40 km/h). Husulanmäen rakentamisen myötä ajoneuvoliikennöinti tulee Pentinkulmantiellä lisääntymään jonkin verran. Husulantie osoitetaan jalankulun ja pyöräilyn käyttöön, joka osaltansa edistää liikkumista kestävin kulkumuodoin ja toisaalta myös liikenneturvallisuutta, kun autoliikenne katkaistaan valtatieltä Husulantielle sekä erotetaan kävely- ja pyöräliikenteestä.

Alueella on jo olemassa olevat energia- ja vesihuolto sekä jätehuolto.

### 5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan terveellinen ja turvallinen asuminen luonnonläheisellä Husulanmäen alueella. Vaihtelevat tonttikoot mahdollistavat vaihtelevan kokoista rakentamista alueelle erilaisiin tarpeisiin. Kävely- ja pyöräilymahdollisuudet mahdollistavat eri ikäisten liikkumisen Lapinjärven kirkonkylälle myös kestävästi liikkumisen keinoin.

### 6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asukkaiden houkuttelemisen kuntaan. Pientalotonttien tarjoaminen laadukkaassa asuinympäristössä alueesta kiinnostuneille pientalorakentajille edesauttaa elinkeinoelämän säilymis- ja kehittymisedellytyksiä alueella.

### 7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueen rakentamisella ei ole merkittäviä ympäristöhaittoja.

### 8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Suunnitelma suojelee vanhan tutkimusaseman päärakennuksen. Ohjeellinen tonttijako on laadittu olemassa olevien rakennusten ehdoilla siten, että niiden säilyminen on mahdollista tonteille kohdistuvasta uudisrakentamisesta huolimatta osana ajallisesti kerroksellista rakennettua ympäristöä. Kaavaan sisältyvät laajat, lähes luonnontilaiset virkistysalueet ja säilytettävä maisemallisesti arvokas peltoaukea tukevat paikallisten maisemallisten ja luonnonarvojen säilymistä asemakaava-alueella.

### 9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavaan sisältyy 5,8 ha lähivirkistysalueita, mikä palvelee myös asemakaava-alueen ulkopuolisia ulkoilijoita.

## **5.8 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole havaittu muita häiriötekijöitä kuin valtatie 6:lta kantautuva liikenteen melu. ELY-keskus on todennut voimassa olevan asemakaavan kaavaluonnoksesta jättämässään lausunnossaan, että "Melun suhteen alue näyttää olevan hallinnassa. Lähimmillään alue on n. 150 m etäisyydellä tiestä ja siinä 55 dB ylittyyneen niukasti. Alue, johon on asumista, on kuitenkin huomattavasti kauempana ja mäen katveessa, joten ohjearvot täyttyvät varmuudella tämän asuntojen sijoitteluperiaatteen toteutuessa."

## **5.9 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

## **5.10 Nimistö**

Asemakaavalla muutetaan alueen katualueiden nimistöä. Uudet nimet ovat saaneet vaikutteensa alueella sijaitsevien luontotyyppien mukaan (Visakoivuntie, Metsävaahterantie, Arboretum). Husunlantien nimitys poistuu ja samalla myös Husulanmäellä sijaitsevan suojeltavan päärakennuksen katuosoite muuttuu Metsävaahterantieksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, ohjeellinen rakennustapaohje (laaditaan ehdotusvaiheessa) ja kaavaratkaisua havainnollista havainnekuva.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan yksityisten rakentajien toimesta. Alueen toteutus on mahdollista kaavan saatua kuulutuksella lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteuttamista valvoo Loviisan rakennusvalvonta. Aluetta koskee rakennusjärjestys.

Lapinjärven kunnassa 13.2.2024

#### Lapinjärven kunta

Kristiina Tikkala, tekninen johtaja  
[kristiina.tikkala@lapinjarvi.fi](mailto:kristiina.tikkala@lapinjarvi.fi)  
puh. 044 720 8652

#### Kaavaa laativa konsultti

A-Insinöörit Civil Oy / Espoo  
Bertel Jungin aukio 9, 02600 Espoo

Katri Peltoniemi, arkkitehti, projektipäällikkö, kaavan laatija  
puh. 041 731 6439  
[katri.peltoniemi@ains.fi](mailto:katri.peltoniemi@ains.fi)

Ville Savolainen, diplomi-insinööri, suunnittelija  
[ville.savolainen@ains.fi](mailto:ville.savolainen@ains.fi)

Jaana Virtanen, rakennusarkkitehti, suunnittelija  
[jaana.virtanen@ains.fi](mailto:jaana.virtanen@ains.fi)