

Lapinjärvi

Husulanmäki

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS
11.8.2023



Husulanmäki

1 SISÄLLYSLUETTELO

1	SISÄLLYSLUETTELO	1
2	ALUEEN SIJAINTI	2
3	ALOITE KAAVAN LAATIMISEKSI	2
4	SUUNNITTELUALUE	3
4.1	Selvitys suunnittelualan oloista	3
5	LÄHTÖTIEDOT	5
5.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, VAT	5
5.2	Maakuntakaava	5
5.3	Yleiskaava	8
5.4	Asemakaava	10
5.5	Pohjakartta	13
5.6	Rakennusjärjestys	13
5.7	Maanomistus	13
5.8	Kunnallistekniikka	14
6	SUUNNITTELUKÄYTÄVÄ JA TAVOITE	14
7	OSALLISET	15
8	VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	16
8.1	Vireilletulo	16
8.2	Luonnosvaihe	16
8.3	Ehdotusvaihe	16
8.4	Hyväksyminen	17
8.5	Alustava aikataulu sekä osallistuminen- ja vuorovaikutusmenetelmät	17
8.5.1	Asemakaavan muutoksen arvioitu aikataulu (päivitetty 11.8.2023)	17
8.5.2	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	18
9	PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT	18

**Husulanmäki
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS

2 ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutos koskee Husulanmäen aluetta, joka sijaitsee Lapinjärven kunnassa Ingermaninkylän koillisosissa. Kaava-alue sijaitsee Lapinjärven rannalla valtatie 6:n pohjoispuolella noin 2 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. Suunnittelualueen pinta-ala on 32,4 hehtaaria (päivitetty 11.8.2023).



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty opaskartalla punaisella katkoviivalla. (Lapinjärven karttapalvelu.)

3 ALOITE KAAVAN LAATIMISEKSI

Asemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu kunnan aloitteesta. Asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta on tarkoitus muuttaa siten, että alueelle on jatkossa mahdollista rakentaa yksittäisiä erillispientaloja omille tonteilleen. Alue on tällä hetkellä kaavoitettu luomaan hyvät mahdollisuudet ensisijaisesti yhteisölliselle rakentamiselle. Lisäksi

asemakaavan muutoksessa huomioidaan erityisesti lähivirkistysalueet, suojeltavat ja säilytettävät rakennukset sekä luonnon monimuotoisuus.

4 SUUNNITTELUALUE

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonolot

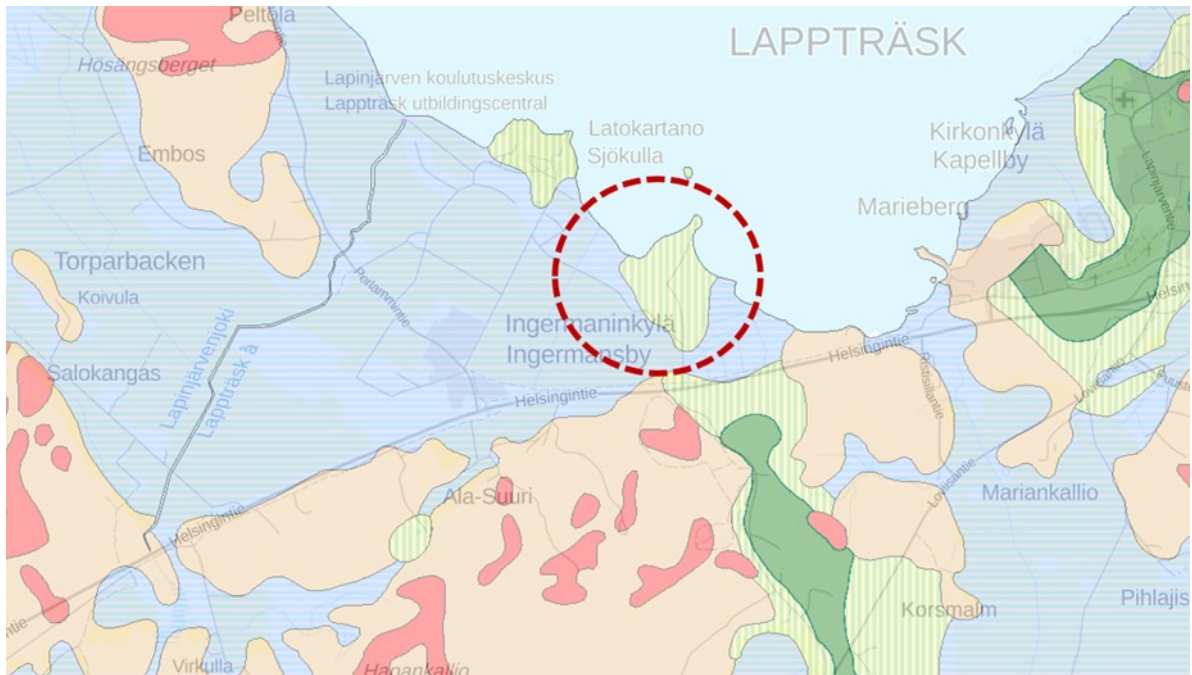
Suunnittelualue jakautuu läpi kulkevan tien perusteella luonnonoloiltaan kahteen eri alueeseen. Etelä-lounaisosat ovat laajaa peltoaukeaa ja puolestaan suunnittelualueen pohjois-koillisosat (Husulanmäki) ovat osin monipuolista sekametsää sekä osin koeistutettua peltomaata. Suunnittelualue rajautuu pohjoisilta osiltaan Lapinjärveen.

Husulanmäki erottuu maastonmuodoiltaan selkeästi korkeampana muusta alueen maastosta. Mäkien korkeimmat kohdat ovat 15 metriä järvenpinnan yläpuolella. Husulanmäen niemellä on yhteensä noin 500 metriä matalaa ja heinikkoista rantaviivaa. Järven ekologinen tila on vuoden 2016 luokittelun perusteella välttävä.

Luontoselvityksen (2017) mukaan alueelta löytyy 10 eri metsäluontotyyppiä, jotka ovat paikallisesti arvokkaita tai hyvin arvokkaita. Husulanmäen itä- ja koillisosa muodostavat liito-oravalle soveltuvan lisääntymis- ja levähdysalueen. Lisäksi luontoselvityksessä on todettu alueella olevan lepakoita, joiden elinympäristö metsäalueella tulee säilyttää.

Alue ei ole pohjavesialuetta, eikä vuoden 2002 osayleiskaavassa osoitettu pohjavesiluokittelu vastaa alueen pohjaveden tämänhetkistä tilannetta.

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



Kuva 2. Suunnittelualan maaperä (Maankamara, GTK).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on väljästi rakennettu ja alueella on vain muutamia rakennuksia. Husulanmäellä on olemassa oleva pihapiiri, johon kuuluvat puurakenteiset päärakennus, navetta, aitta sekä vuonna 1962 rakennettu sauna. Järven rannalla sijaitsee 1980-luvulla rakennettu rantasaua sekä Husulantien ja Pentinkulmantien risteyksen 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. Suunnittelualue kuuluu sen aivan eteläisiltä ja läntisiltä osin RKY 2009-alueelle, Lapinjärven huoltola.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 6:n etelälaidalla, joista on suora yhteys niin Helsingin kuin Kouvolan suuntaan. Kaava-alueella on kaksi sorapäällysteistä tietä (Pentinkulmantie ja Husulantie). Ajoyhteys alueelle kulkee 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.

Palvelut

Suunnittelualueen lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Lapinjärven Kirkonkylällä, johon etäisyyttä on 2,5 kilometriä. Suuremmat palvelut sijaitsevat Kouvolassa, Porvoossa ja Loviisissa.

5 LÄHTÖTIEDOT

5.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, VAT

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tässä asemakaavatyössä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista nousevat esille erityisesti, kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

5.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 ja aluetta koskeva Itä-uudenmaan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamien päätösten mukaisia muutoksia ei ole huomioitu kaava-aineistoissa, ja näin ollen se on voimassa vain pääosin. Siinä alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän yksiajorataisen tien varteen, lähelle Lapinjärven Kirkonkylää, joka on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, pieni keskus, sekä pohjavesialueeksi. Alueen läheisyydessä on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita sekä maakunnallisesti merkittäviä teitä. Maakuntakaavassa on osoitettu alueesta luoteeseen myös liikenteen pitkän aikavälin yhteystarve sekä luode-kaakkosuuntainen ohjeellinen linjaus voimajohdolle. Näistä merkinnöistä yksikään ei kohdistu suoraan suunnittelualueelle.



Kuva 3. Ote Uudenmaanliiton maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty maakuntakaavan karttaotteella punaisella katkoviivalla. (Lähde: Uudenmaanliitto, 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 rajaus 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

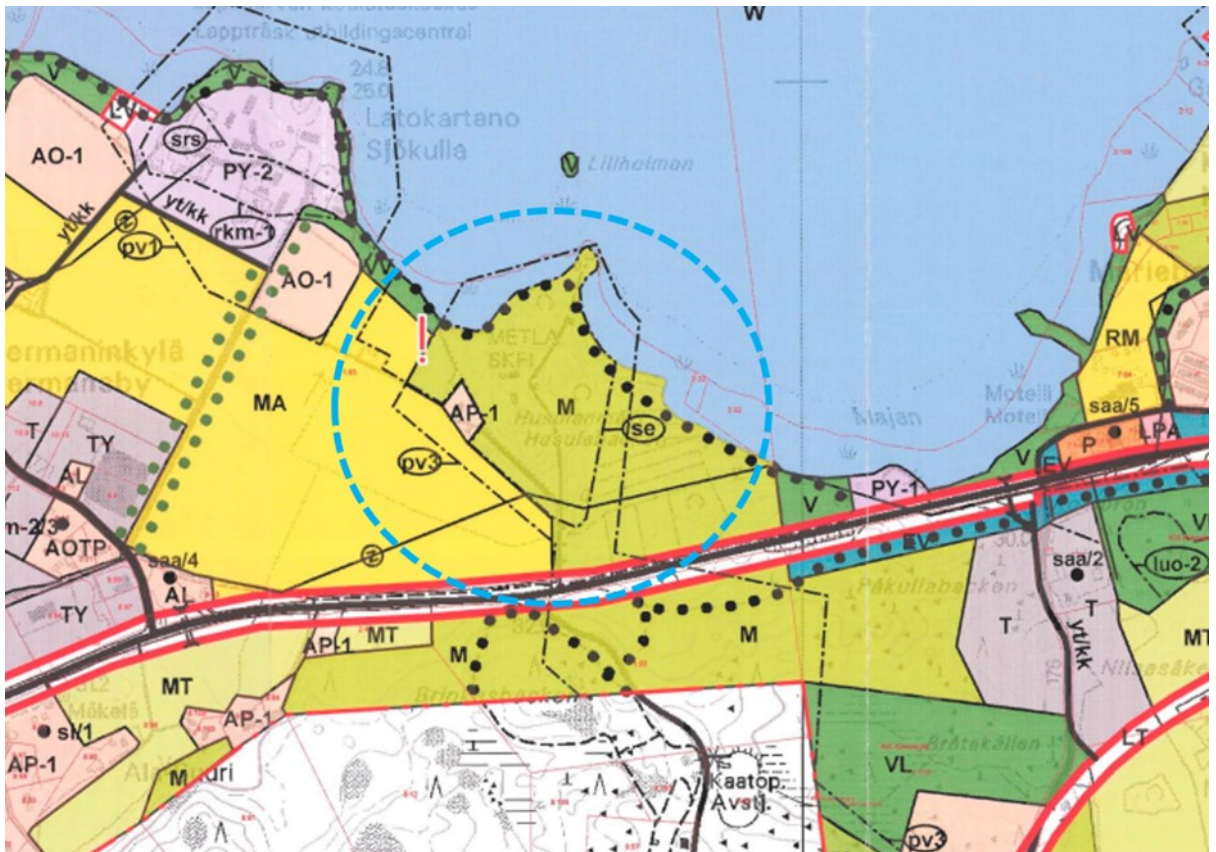
Voimajohdon sijainti ja tekninen toteutus tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja varsinaisessa lupamenettelyssä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata linjauksen toteuttamismahdollisuudet.

5.3 Yleiskaava

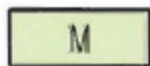
Alueella on voimassa Ingermaninkylän, Kirkonkylän ja Vasarankylän osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.2002. Siinä alue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Lisäksi alue on pieneltä osin myös pientalovaltaista aluetta (AP-1). Kaavassa alueelle 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) ([päivitetty 11.8.2023](#)).

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

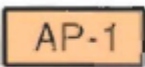


Kuva 4. Ote osayleiskaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti yleiskaavakartalla sinisellä katkoviivalla. (Lähde: Lapinjärven kunta).

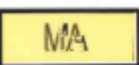
Aluetta koskevat osayleiskaavan merkinnät ja määräykset:



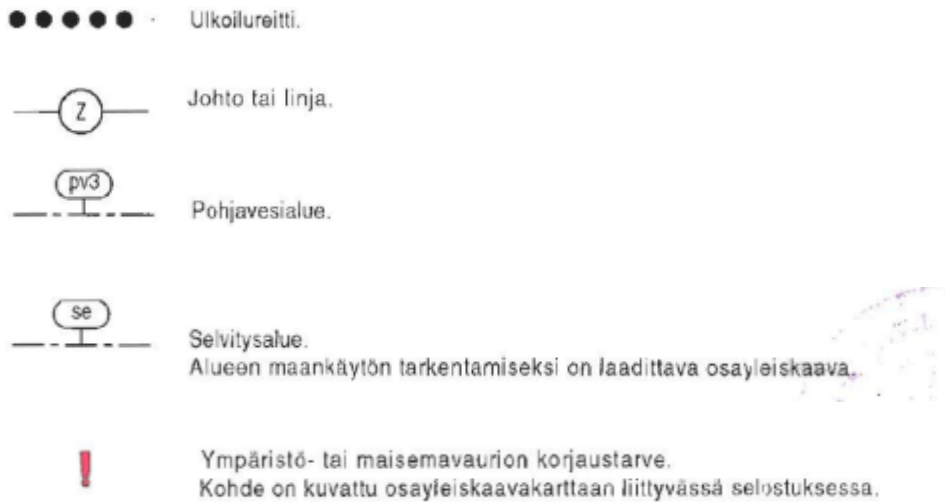
Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.



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.



5.4 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), lähivirkistysalueeksi (VL-1), lähivirkistysalueeksi, jonka luonnontilaisuus on säilytettävä (VL/s), asuinpienalojen korttelialueeksi (AP -1 ja AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). AL-korttelialueen rakennus on suojeltu kaavamerkinnällä (sr).

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



Kuva 5. Ote ajantasakaavasta. (Lähde: Lapinjärven kunta.)

Keskeisimmät asemakaavan merkinnät ja määräykset:

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja (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 erillispientaloa kohden rakentaa myös enintään 15 m² kevytrakenteisen lisärakennuksen sekä 15 m² vajarakennuksen.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.



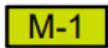
Lähivirkistysalue.

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



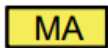
Lähivirkistysalue.

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



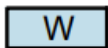
Maa- ja metsätalousalue, joka on tutkimusmetsäkäytössä.

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

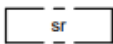


Maisemallisesti arvokas peltoalue.

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

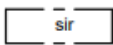


Vesialue.



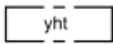
Suojeltava rakennus.

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.

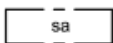


Säilytettävä rakennus.

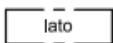
Rakennusta ei saa purkaa, mutta sen saa siirtää pihapiiriin alueella rakennukselle luonteenomaiseen paikkaan. Museoviranomaiselta on pyydettävä lausunto rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.



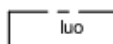
Yhteiskäyttörakennuksen rakennusala.



Saunan rakennusala.

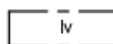


Ladon rakennusala.



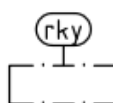
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

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 radon-turvallista 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. Katokaltevuuden 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.

5.5 Pohjakartta

Alueen pohjakarttaa ylläpitää Lapinjärven kunta ja se on tarkistettu.

5.6 Rakennusjärjestys

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

Husulanmäelle on määritetty rakentamistapaohjeet 11.1.2019. Rakentamistapaohjeet täydentävät alueen asemakaavaa ja ohjaavat alueen toteutusta. Ohjeet koskevat Husulanmäen asemakaavan kortteleita 2–6.

5.7 Maanomistus

Alue on pääosin Lapinjärven kunnan omistuksessa lukuun ottamatta Husulanmäen lounasosiin sijoittuvaa aluetta (osia kiinteistöstä 407-407-1-95), joka on

Metsähallituksen omistama. Tämän lisäksi alueella on yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistama kiinteistö (407-407-1-126), jolla sijaitsee useamman huoneiston käsittävä asuintalo.

5.8 Kunnallistekniikka

Alue kuuluu osittain rakennettuun kunnallistekniseen verkostoon.

6 SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITE

Tehtävänä on laatia asemakaavamuutos Husulanmäelle noin 32,4 ha suuruiselle alueelle Lapinjärven rannan yhteyteen ja valtatie 6:n varteen Ingermaninkylän koillisosiin ([päivitetty 11.8.2023](#)). Kaavamuutoksen laadinnassa päivitetään asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta niin, että jatkossa alueelle on mahdollista rakentaa yksittäisiä erillispientaloja. Lisäksi lähivirkistysalueet, suojeltavat ja säilytettävät rakennukset sekä luonnon monimuotoisuus otetaan erityisesti huomioon asemakaavan muutoksessa.

SELVITYKSET

Asemakaavatyötä varten laadittavat selvitykset liitetään osaksi nähtäville asetettavaa kaava-aineistoa.

Asekaavan muutosta varten on laadittu seuraavat selvitykset:

- Arvio Lapinjärven Husulanmäen Kirjanpainajatuhojen vaikutuksista alueen liito-oravan elinpiiriin 2023 ([päivitetty 11.8.2023](#))

Vuoden 2019 asemakaavaa varten on laadittu seuraavat selvitykset:

- Lapinjärven Husulanmäen asemakaava-alueen luontoselvitys 2017 ja sen liitteet

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen, MRA 1 §:n mukaan. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

7 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.

- Alueen asukkaat ja maanomistajat, alueeseen rajautuvan maan omistajat ja lähi-naapurit, 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

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

8 VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulon yhteydessä pidetään asemakaavamuutoksesta osallisille yleisötilaisuus, jossa heillä oli mahdollisuus keskustella suunnittelijoiden kanssa kaavamuutoksesta suunnittelualueella. Mahdollisuudesta osallistua tilaisuuteen ilmoitetaan sanomalehdissä, kunnan verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta päättää kunnanhallitus.

Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, kunnan verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan 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 nähtävillä asettamiseen asti. Vireilletulosta ja OAS:sta pyydetään myös tarvittaessa lausunnot.

8.2 Luonnosvaihe

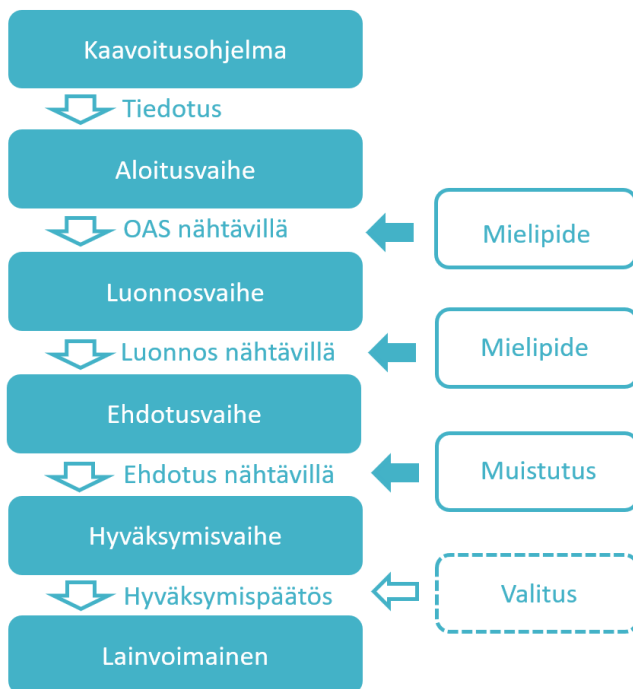
Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa arvioidaan aloitusvaiheessa esitetyn palautteen vaikutus kaavaratkaisuun. Kun asemakaavan muutosluonnos on hyväksytty kunnanhallituksessa, kunta asettaa valmisteluaineiston nähtävillä 30 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa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

8.3 Ehdotusvaihe

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

8.4 Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksymistä valmisteltaessa arvioidaan ehdotusvaiheessa esitetyn palautteen vaikutus kaavaratkaisuun. 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.



Kuva 6. Kuva 6. Kaavio kaavaprosessin etenemisestä sekä siihen liittyvästä osallistumisesta ja vaikutusmahdollisuuksista.

8.5 Alustava aikataulu sekä osallistuminen- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.5.1 Asemakaavan muutoksen arvioitu aikataulu (päivitetty 11.8.2023)

- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtävillä → 10-11/2022
- Luonnos nähtävillä → 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

Aikatauluarviota voidaan tarkistaa, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

8.5.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenettelyjä:

- Kuulutus paikallislehdessä ja kunnan internet-sivulla (www.lapinjärvi.fi)
- yleisötilaisuus
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan asiakirjojen nähtävillä pitäminen kunnan verkkosivuilla ja asiointipisteessä Lapinjärventie 20 A, 07800 Lapinjärvi

9 PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää aina kaavaehdotuksen nähtävillä oloon asti. Mielenpitoet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti. Kirjalliset mielenpitoet, muistutukset ja lausunnot tulee esittää kunnalle osoitteeseen: Lapinjärven kunta, tekninen lautakunta, Lapinjärventie 20 A, 07800 Lapinjärvi tai sähköpostiosoitteeseen kunta@lapinjarvi.fi.

Lapinjärven kunta 6.10.2022

Lisätietoja kaavoituksesta antaa:

Lapinjärven kunta

Kristiina Tikkala, tekninen johtaja

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

puh. 041 731 6439

katri.peltoniemi@ains.fi

Ville Savolainen, diplomi-insinööri, suunnittelija

ville.savolainen@ains.fi