

ASEMAKAAVA, INGERMANINKYLÄN HUSULANMÄKI

Asemakaava koskee osia kiinteistöistä 407-407-1-94 ja 407-407-1-95 sekä kiinteistöjä 407-407-1-125 ja 407-407-1-126

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä kunnantalon ilmoitustaululla kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Ajantasaiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan yhteispalvelupisteessä tai kunnan verkkosivuilla (www.lapinjärvi.fi/fi/husulanmaki) koko asemakaavan valmistelun ajan.

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat
 - Yleistä
 - Maakuntakaava
 - Yleiskaava
 - Asemakaava
 - Olemassa olevat selvitykset

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Hankkeen vaiheet, tiedottaminen ja osallistuminen
 - Kaavoituksen käynnistäminen
 - Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
 - Perusselvitys, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos
 - Kaavaehdotus
 - Kaavan hyväksyminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Kunta osti vuonna 2014 Lapinjärven Ingermaninkylästä tonttimaaksi niin kutsutun Metlan alueen, myöhemmin Husulanmäki (kiinteistö 407-407-1-125). Kunnanvaltuusto on 4.3.2015 § 8 päättänyt, että alueelle laaditaan asemakaava. Lisäksi kunnanvaltuusto päätti vuoden 2016 talousarvion laadinnan yhteydessä, että alue suunnitellaan perinteisen puurakentamisen ja uudet innovaatiot yhdistäväksi asuinalueeksi.

Alueen suunnittelusta on teetetty Aalto-yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun Arkkitehtuurin laitoksella kaksi vuonna 2016 valmistunutta arkkitehtuurin alan diplomityötä (tekijöinä Hanna Jahkonen ja Emma Kuokka). Töiden tilamisesta päätti kunnanvaltuusto joulukuussa 2015. Kunnanhallitus nimesi työskentelylle ohjausryhmä, johon kuului mm. kunnanhallituksen ja -valtuuston puheenjohtajat. Töiden valmistuttua ohjausryhmä totesi kokouksessaan 5.1.2017 että molemmat suunnitelmat ovat toteutuskelpoisia ja esitti Hanna Jahkosen työn valitsemista kaavoituksen pohjaksi. Kunnanvaltuusto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti 15.2.2017 § 2.

Suunnittelualue sisältää myös yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistaman kiinteistön 407-407-1-126 sekä osia kiinteistöistä 407-407-1-94 ja 407-407-1-95, jotka ovat kunnan ja Suomen valtion (Metsähallitus) omistuksessa.

2. SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavatyön tarkoitus on tutkia, voidaanko alueelle kaavoittaa nykyaikaista, mutta perinteestä voimansa saavaa, ihmislähtöistä ja yhteisöä tukevaa maaseutuasumista käyttäen lähtökohtana Hanna Jahkosen diplomityötä.

3. ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue sijoittuu Lapinjärven eteläpuolelle Ingermaninkylään, reilun kahden kilometrin päähän kirkonkylästä ja on kooltaan noin 30,5 ha. Alue on Lapinjärven kunnan omistuksessa lukuun ottamatta länsipuolista noin 6,1 ha metsäaluetta (osa kiinteistöstä 407-407-1-95), joka on Metsähallituksen eli Suomen valtion omistama sekä yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistamaa 0,49 hehtaarin tonttia (kiinteistö 407-407-1-126), jolla sijaitsee useamman huoneiston käsittävä asuintalo. Alue rajautuu pohjoisivultaan Lapinjärveen, lännessä rakenteilla olevaan Latokartanon asuinalueeseen sekä maisemallisesti arvokkaaseen peltoaukeaan, etelässä valtatie 6:een ja idässä metsittyneisiin entisiin peltoalueisiin. Noin 250 metrin päässä luoteeseen suunnittelualueen rajasta sijaitsee Lapinjärven siviilipalveluskeskus, entinen huoltola, joka on kulttuurihistoriallisten arvojen suojelu Rakennussuojelulain nojalla.

Husulanmäki (kiinteistö 407-407-1-125) poikkeaa maastonmuodoiltaan selvästi muusta suunnittelualueesta. Alueella sijaitsee muutama pääosin 1930-luvulta peräisin oleva, Metsähallituksen rakennuttama puinen rakennus, jotka muodostavat alueen keskelle, kahden korkeamman mäen väliin, ehyen pihapiirin. Mäkien korkeimmat kohdat sijoittuvat noin 15 metriä järvenpinnan yläpuolelle. Alue on kauttaaltaan hyvin metsäistä aluetta, jolle tuo lisäarvoa Metsäntutkimuslaitoksen monivuotinen toiminta (metsänhoito, koeistutukset). Metsähallituksen omistuksessa edelleen oleva alue, osa kiinteistöstä 407-407-1-95, on loivasti luoteeseen ja kohti järveä viettävää sekametsää sekä koeistutettua entistä peltoaluetta. Kunnan omistama alue, osa kiinteistöstä 407-407-1-94 on määritelty vuodelta 2002 peräisin olevassa Ingermaninkylän, Kirkonkylän ja Vasarankylän osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi viljelymaisemakokonaisuudeksi, joka tulee säilyttää rakentamattomana.

Kunnan vesi-, sadevesi- ja viemäriinjat kulkevat valtatie 6:n varressa. Alueen halki Husulan- ja Pentinkulmantien varteen on juuri kaivettu Kymenlaakson Sähkön toimesta uusi sähkölinja jonka suunnittelussa on varauduttu kohdealueen tulevaan rakentamiseen.

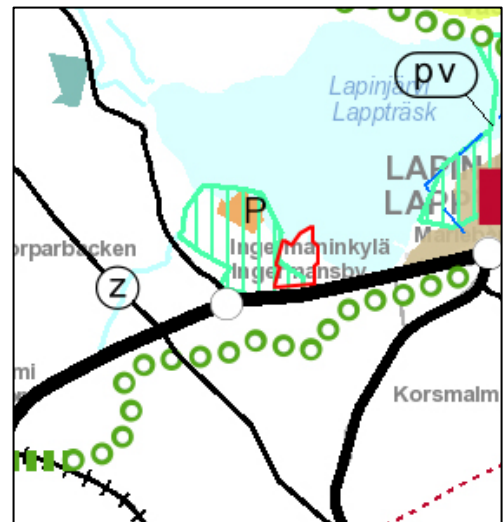
Husulanmäellä maaperä on pääosin hiekkaa, soraa ja silttiä; suunnittelualueeseen kuuluvilla peltoalueilla savea.

Alueen liikennejärjestelyt ovat haasteelliset ja ne tulee selvittää yhdessä ELY-keskuksen kanssa asemakaavan suunnittelun edetessä.



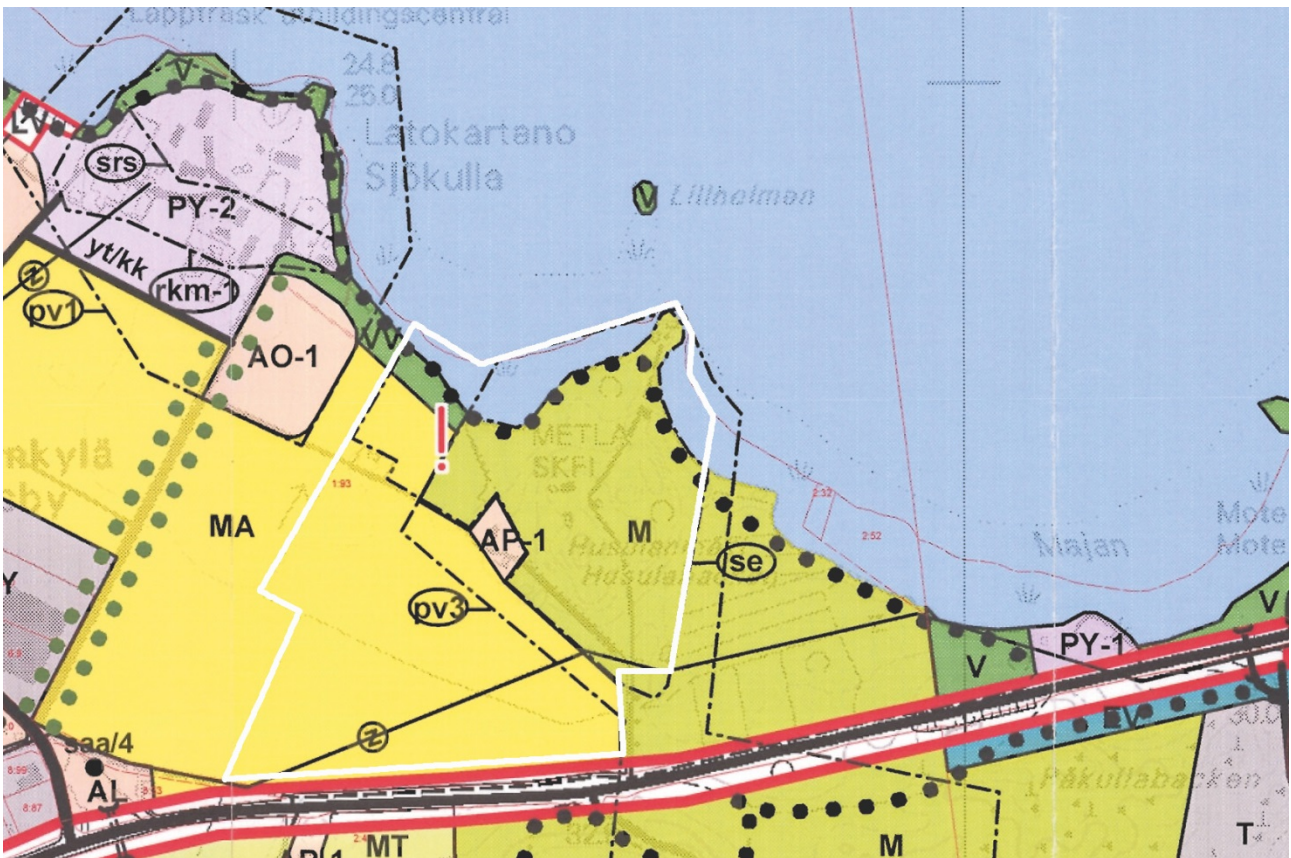
Maakuntakaava

Uudenmaanliiton karttapalvelusta (<http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/>) löytyvästä voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 (voimassa olevat merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000) suunnittelualueeseen (rajattu punaisella) kuuluva peltoaukea on saanut merkinnän Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Merkintä käsittää suunnittelualueen ulkopuolelle jäävän Siviilipalveluskeskuksen ympäröivine peltoalueineen. Kaavamerkintään liittyvät suunnittelumääräykset ovat seuraavat: "Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot."



Yleiskaava

Ingermaninkylän, Kirkonkylän ja Vasarankylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (hyväksytty 18.12.2002) Husulanmäki on määritetty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), jossa sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Suunnittelualueeseen sisältyvä peltoaukea on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA), jonka kulttuurihistoriallisia arvoja ei saa heikentää metsittämällä tai rakentamalla (poislukien maisemaan sopeutuvat maatalousrakennukset). Lisäksi osayleiskaavaan on merkitty Ympäristö- tai maisemavaurion korjaustarve, joka liittyy noin 300 metrin päässä suunnittelualueen rajasta sijaitsevaan isokokoiseen, aktiivikäytössä olevaan teollisuushalliin. Alueen keskellä sijaitseva asuintontti on saanut merkinnän pientalovaltainen asuinalue (AP). Alueen etelälaidassa on varaus voimalinjalle (z). Lisäksi Husulanmäen alue on merkitty selvitysalueeksi (se) jonka maankäyttö vaatii erillisen osayleiskaavan laatimista. Tämä nyt työn alla oleva asemakaava tulee sisältämään yleiskaavatasoisen tarkastelun, ja vastaa siten erillisen osayleiskaavan tarpeeseen.



Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Olemassa olevat selvitykset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Vuoden 2002 osayleiskaavatyon (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 5.6.2002) yhteydessä laaditut selvitykset:
 - Valtatien 6 melualuekartta
 - Luontoselvitys ja -kartta
 - Maisemaselvityskartta
 - Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden inventointi
 - Esihistorialliset kiinteät muinaisjäännekartta

- Arviolausunto Husulanmäen alueen rakennuksista, ISS Proko Intra Oy, 14.3.2011
- Puustokartoitus Husulanmäeltä, Lapinjärven kunta 2015
- Valtatien 6 tiesuunnitelma välillä Rutumi-Kimonkylä

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- Alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan palo- ja pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Lapinjärven Lämpö Oy
- Kymenlaakson Jäte Oy
- Lapinjärven vesilaitos
- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu/Loviisa
- Lapinjärven kunnan tekninen lautakunta ja tekninen toimi
- Museovirasto (tarvittaessa)
- Porvoon museo (rakennustutkimus)
- Ingermaninkylän-Rutumien Metsästysseura
- Porvoon Seudun Lintuyhdistys ry
- SLL Uudenmaan piiri
- Itä-Uudenmaan luonnon- ja ympäristönsuojeluyhdistys

5. HANKKEEN VAIHEET, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN (MRL 6 § ja 65 §, MRA 27 § ja 30 §)

Kaikki kaavoitushankkeen vaiheet (OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) asetetaan esille kunnan internetsivuille sekä yhteispalvelupisteen ilmoitustaululle vähintään 30 vrk ajaksi ja niiden nähtävillä olosta tiedotetaan virallisista kuulutuksista kunnan ilmoitustaululla ja internetsivulla. Osallisille ilmoitetaan sähköpostitse tai postissa lähetettävällä kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voivat osalliset jättää mielipiteen ja kaavaehdotuksesta muistutuksen. Mielipiteet ja muistutukset voi toimittaa kunnalle kunkin vaiheen nähtävilläoloajan puitteissa, tarkemmat ohjeet tähän löytyvät virallisista kuulutuksista. Kahdessa ensimmäisessä vaiheessa pyydetään viranomaisilta ja eri hallintokunnilta alustavat kommentit ja kolmannessa, kaavaehdotusvaiheessa, lausunnot (MRA 28 §).

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaava on tullut vireille kunnanvaltuuston päätöksellä 4.3.2015 § 8. Kunnanvaltuusto päätti 15.2.2017 § 2 valita Hanna Jahkosen diplomityön kaavasuunnittelun pohjaksi. Kaavoitustyö on aloitettu kunnan toimesta maaliskuussa 2017.

Järjestetyt avoimet tilaisuudet

Emma Kuokka ja Hanna Jahkonen ovat esitelleet diplomityönsä kaikille avoimessa tilaisuudessa Lapinjärvellä 29.8.2016 ja töistä on tiedotettu ja materiaalit julkaistu kunnan IHKU-blogissa 28.9.2016. Useat paikallislehdet ovat uutisoineet suunnitelmista. Hanna Jahkosen diplomityö on lisäksi ollut kunnan toimesta esillä Lapinjärven kirjaston näyttelytilassa 3.-13.4.2017 ja sitä on esitelty kiinnostuneille mm. Ihmislähtöisen asumisen työpajassa 20.4.2017.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL § 66)

Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kunnan internetsivuilla ja kunnan yhteispalvelupisteen ilmoitustaululla 28.6.-4.8.2017. Suunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin kunnan internetsivuilla sekä ilmoituksin paikallislehdissä. Suunnitelmasta saatiin yksi kuntalaismielipide sekä alustavat lausunnot Luonnonvarakeskukselta, Porvoon kaupungin Ympäristöterveydenhuolloilta, Porvoon museolta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä Museovirastolta. Annetut mielipiteet ja lausunnot otetaan huomioon jatkokehittelyssä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä.

Kaavaluonnos

Kunnanvaltuusto on päättänyt, että alueen kaavoitus pohjautuu Hannan Jahkosen diplomityöhön (ks. kohta "Kaavoituksen käynnistäminen"). Kaavaluonnos perustuu pitkälti tähän materiaaliin ja esittelee suunnitelman lähtökohdat ja peruspiirteet. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville tämän luvun alussa kuvailulla tavalla. Kunta esittelee kaavaluonnoksen avoimessa yleisötilaisuudessa, tarkemmat tiedot virallisessa kuulutuksessa.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus vastaa muodoltaan asemakaavan sisältövaatimuksia ja sisältää kaikki tarvittavat selvitykset ja liitteet. Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville tämän luvun alussa kuvailulla tavalla. Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (MRL 66 §, MRA 18 §). Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 §).

Kaavaehdotuksen tavoiteaikataulu on kevät 2018.

Kaavan hyväksyminen (MRA 93 § ja 94 §)

Kunnanvaltuusto käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä (MRL 52 §). Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla, internetsivulla ja paikallislehdissä.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (MRL 9 §, MRA 1 §)

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Tämän asemakaavan laatiminen edellyttää yleiskaavatasoista vaikutusten arviointia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Kaava-alueesta on laadittu erillinen luontoselvitys, muut vaikutukset arvioidaan osana kaavatyötä. Kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta on ensisijaisen tärkeää, että rakentaminen ja maankäyttöratkaisut sopeutuvat ympäristöön. Alueen olemassa oleva rakennuskanta ympäristöineen tullaan kartoittamaan riittävällä tarkkuudella kaavatyön yhteydessä.

7. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja hankkeesta antaa aluearkkitehti Johanna Hyrkäs, puh. 044 700 3142 tai sähköposti johanna.hyrkas@lapinjarvi.fi.

Lapinjärvellä 20.9.2018

Aluearkkitehti Johanna Hyrkäs