

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. 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
 - Aloituskokouksen 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 teettämisestä päätti kunnanvaltuusto joulukuussa 2015. Hankkeen ohjausryhmä johon kuului mm. kunnanhallituksen ja -valtuuston puheenjohtajat, totesi kokouksessaan 5.1.2017 että molemmat suunnitelmat ovat toteutuskelpoisia ja esitti Hanna Jahkosen työn valitsemista kaavoituksen pohjaksi. Kunnanvaltuusto hyväksyi ehdotuksen 4.3.2015 § 8.

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 valtion 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 kaksi erillistä huoneistoa 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 arvojensa vuoksi suojeltu Rakennussuojelulain nojalla.

Husulanmäki (kiinteistö 407-407-1-125) poikkeaa maastonmuodoiltaan selvästi muusta suunnittelualueesta. Alueella sijaitsee muutama pääosin 1930-luvulla peräisin oleva 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 peltomaata. 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.

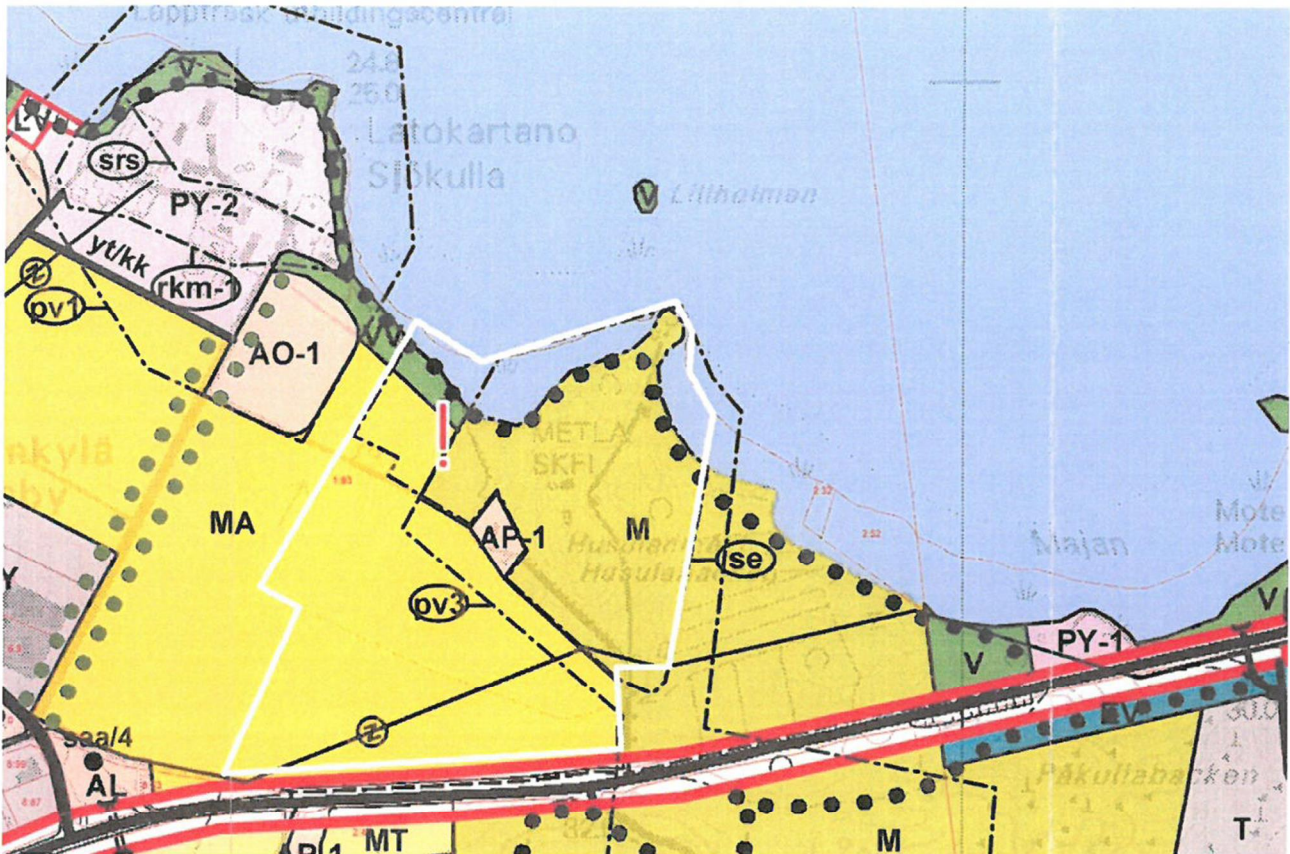


Maakuntakaava

Alueella voimassaolevassa 15.2.2010 vahvistetussa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty pohjavesialueeksi (pv) ja alueeseen kuuluva peltoaukea on saanut merkinnän Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde (ma/ v). Valmistelussa olevasta Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta pohjavesialuumerkintä puuttuu.

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

- Suunnittelualan 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-Rutumin Metsästysseura
- Porvoon Seudun Lintuyhdistys ry
- SLL Uudenmaan piiri
- Itä-Uudenmaan luonnon- ja ympäristönsuojeluyhdistys

5. HANKKEEN VAIHEET, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaikki kaavoitushankkeen vaiheet (OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) asetetaan esille kunnan internetsivuille sekä yhteispalvelupisteen ilmoitustaululle ja niiden nähtävillä olosta tiedotetaan virallisista kuulutuksista kunnan ilmoitustaululla ja internetsivulla. Osallisille ilmoitetaan sähköpostitse tai postissa lähetettävällä kirjeellä

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaava on tullut vireille kunnanvaltuuston päätöksellä 4.3.2015 § 8. Kunnanvaltuusto päätti 15.2.2017 § 2 valita Hanna Jahkosen diplomityön kaavasunnittelun pohjaksi.

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.

Kaavoitustyö on aloitettu kunnan toimesta maaliskuussa 2017.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL § 66)

Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua.

Perusselvitysvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos

Perusselvitysvaiheessa on koottu kaavan lähtötietoaineistot sekä kartoitettu tarvittavat selvitykset tiedustelemalla niiden tarvetta eri viranomaistahoilta (ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo) sekä täsmennetty kaavoitustyön tavoitteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön (yhteystiedot asiakirjan lopussa).

Kaavaluonnoksen tavoiteaikataulu on syksy 2017.

Kaavaehdotus

Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville kunnan Yhteispalvelupisteen ilmoitustaululle 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (MRL 66.2 §, MRA 18 §). Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Mahdolliset muistutukset on toimitettava kunnan tekniseen toimeen ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2).

Kaavaehdotuksen tavoiteaikataulu on talvi 2017-18.

Kaavan hyväksyminen

Kunnanvaltuusto käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93 §).

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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 laaditaan 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

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää perjantaihin 4.8.2017 klo 14.00 mennessä yhteispalvelupisteeseen (suljettu heinäkuun ajan), sähköpostilla osoitteeseen johanna.hyrkas@lapinjarvi.fi tai postitse osoitteeseen Lapinjärven kunta, aluearkkitehti Johanna Hyrkäs, Lapinjärventie 20 A, 07800 LAPINJÄRVI.

Lisätietoja (paikalla 30.7. alkaen):
Aluearkkitehti Johanna Hyrkäs
Puh. 044 700 3142
Sähköposti: johanna.hyrkas@lapinjarvi.fi

Lapinjärvellä 29.6.2017

Tekninen toimi / Aluearkkitehti Johanna Hyrkäs