

VASTINE

 HEINOLAN KAUPUNKI
 68/RAK KOMEANRINNE RANTA-ASEMAKAAVA

Komeanrinteen ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 15.3. – 13.4.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä kolme (3) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja mielipiteeseen vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Alueellisen vastuumuseon lausunto (12.4.2021): <i>Arkeologinen kulttuuriperintö</i> Tiedot alueen muinaisjäännöksistä eivät ole ajan tasalla. Viimeksi suunnittelualue on ollut inventoinnin kohdealueena 2003. Museo edellyttää, että kaavahankkeeseen liitetään selvityksenä rakennuspaikan ja sitä ympäröivän alueen maastotarkastus. Koska kyse on varsin pienestä, nopeasti tarkastettavasta alueesta, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo voi pyynnöstä suorittaa kyseisen tarkastelun virkatyönään kesän 2021 aikana. <i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</i> Museon rakennuskulttuuriyksiköllä ei ole huomauttamista ranta-asemakaavaluonnokseen.	Merkittään tiedoksi. Museota pyydetään suorittamaan kaava-alueella arkeologinen inventointi, ja inventoinnin tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Merkittään tiedoksi.
Hämeen ELY-keskuksen lausunto (26.3.2021): Suunnittelualueelta laadittu emätilaselvitys osoittaa Ilmajärven emätilan alueelle 5,3 lay/km, josta ennen kaavaa on käytetty 5 yksikköä. Käytössä olevien laskentaperiaatteiden mukaisesti uutta rakennuspaikkaa ei voisi muodostaa. Keskenäinen, ilman lupaa rakennettu saunarakennus ei ole perustelu rakennuspaikan muodostamiselle. Suunnitelman vaikutukset maisemaan ovat ilmeiset, ottaen huomioon rakentamisen määrä ja sijoittuminen. Maisemavaikutuksia on pyritty vähentämään kaavamääräyksillä, joiden mukaan rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena, maiseman kannalta merkittävä puusto on säilytettävä ja puiden kaataminen on maisematyöluvan varaista, lukuun ottamatta lupiin liittyvää tai vähäistä puiden kaatamista. Myös Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain vähäinen harventaminen on sallittua. Rakennusalat on osoitettu rinteiden yläreunaan, maisemallisesti herkälle paikalle. Kaavoitettavan alueen metsä on suurimmilta osin hakattua tai voimakkaasti harvennettua. Maisemaan kohdistuvia vaikutuksia tulisi vielä arvioida tarkemmin, tarpeen mukaan havainnekuvien avulla.	Suunnittelualueelta laadittua emätilaselvitystä päivitetään kaavaehdotusvaiheessa. Kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa eikä käsillä olevassa kaavassa voida ottaa kantaa alueen aikaisempaan maankäyttöön tai maankäytön luvanvaraisuuteen. Rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu alueen maastonmuodot, rannan jyrkähkösti nouseva rinne sekä suunnittelualueelle johtava ajojyrkkyys. Rakentaminen on pyritty osoittamaan tasaiseen maastoon, jossa myös suojaavaa puustoa on aivan ranta-alueella enemmän. Kaavassa on annettu riittävästi määräyksiä koskien puuston säilyttämistä ja rakentamisen sopeuttamista ympäristöön ja maisemaan. Koska rakennuspaikka sijaitsee jyrkässä rinteessä, kaavaehdotuksessa kerroslukua koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon $k\frac{1}{2}$ l.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Laadittavassa luontoselvityksessä tulee kartoittaa alueen luontotyytit ja tarkistaa, onko alueella luonnonsuojelulla suojeltavia eliöitä, niille soveltuvia elinympäristöjä ja kulkuyhteyksiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä. Luontoselvityksen tulokset tulee huomioida kaavaehdotusvaiheessa. Kaavan laatimisen yhteydessä on tarpeen varmistaa, että vesihuollon toiminnalle on kiinteistöllä tekniset ja taloudelliset mahdollisuudet.	Alueelta on laadittu kattava luontoselvitys kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaavassa on annettu määräyksiä liittyen jätevesi- ja jätehuollon järjestämiseen rakennuspaikalla. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään Heinolan terveydensuojeluviranomaisen lausuntoon annetun vastineen mukainen määräys vesi-, hulevesi- ja jätehuollon toteuttamisesta. (kts. alempana oleva vastine terveydensuojeluviranomaisen lausuntoon).
Terveydensuojeluviranomaisen lausunto (7.4.2021): Kaava-alue sijaitsee korkean radonhaittariskin alueella, jonka takia terveydensuojeluviranomainen esittää yleisiin kaavamääräyksiin lisättäväksi määräyksen varautua radonhaitan torjuntaan kaikissa asumiseen käytettävissä maanvastaisissa rakennuksissa. Suunnittelualue sijaitsee jyrkällä rinnealueella, jossa on myös kallioalueita. Yleisiin kaavamääräyksiin tulisi lisätä määräys hulevesien viivyttämisestä ja käsittelystä tontilla. Hulevesiä ei saisi myöskään ohjata ilman toimenpiteitä suoraan viereiseen järveen. Tarkempi hulevesisuunnitelma tulisi esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Mikäli kaavan mahdollistamia rakennuksia varten tehdään talousvesikaivo, tulisi kaivosta saatavan talousveden laatu selvittää ennen sen käyttöönottoa. Järvenranta-alueilla on usein haasteita saada rengaskaivoista hyvälaatuisia talousvettä ja porakaivossa on radonhaitta-alueilla iso riski talousveden korkeisiin radon-, arseeni- ja uraanipitoisuuksiin. Talousveden laatu tulisi huomioida rakennuslupamenettelyssä.	Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys koskien mahdollista radonhaittaa: "Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollisen radonhaitan torjunta." Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Ennen rakentamista tulee esittää suunnitelma vesi- ja hulevesihuollon sekä jätehuollon järjestämisestä. Vesi- ja jätevesihuolto tulee toteuttaa voimassa olevan lain asetusten ja säädösten ja kunnan ympäristöviranomaisten määräysten mukaan."
Mielipide A (28.3.2021): Kyseiselle rakennuspaikalle ei maisemallisesti sovellu kaksikerroksinen rakennus. Jyrkäkhö rinne ja muutoinkin korkea harjarinne muodostavat sellaiset maasto-olosuhteet, että yksikerroksinen rakennus on ainoa hyväksyttävä ratkaisu.	Heinolan rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon. Myös Heinolan kaupungissa hyväksytyissä ranta-asemakaavoissa lomarakennuksen kerrosluvuksi on yleisesti osoitettu 1½ - II. Koska rakennuspaikka sijaitsee jyrkäkhössä rinteessä, kaavaehdotuksessa kerroslukua koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon k½ I. Määräys mahdollistaa yksikerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamisen. Rakennukseen voi sisältyä kellarikerron, jonka kerrosala voi olla puolet varsinaisen kerroksen kerrosalasta.

Turussa 29.9.2021

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.