

HEINOLAN KAUPUNKI

68/RAK KOMEANRINNE RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



29.9.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot.....	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	9
Jätteenkäsittelyn vaihemaakuntakaava	10
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	14
Arkeologinen tarkastus/inventointi.....	15
Vanha rakennuskanta.....	15
Palvelut.....	15
Liikenne	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	16

Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	17
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	18
4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus.....	18
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.2. Aluevaraukset	18
Korttelialueet	19
Maa- ja metsätalousalueet	19
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
Yleiskaavallinen tarkastelu	19
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Taloudelliset vaikutukset.....	22
5. Ranta-asemakaavan toteutus	23
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3. Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake (lisätään kaavan hyväksymisvaiheessa)
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Emätilaselvitys (tarkistettu 29.9.2021)
- 5) Luontoselvitys
- 6) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 7) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
- 8) Arkeologinen tarkastus

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	5.3.2021	Valmisteluvaiheen kuuleminen
1.0	Kaavaehdotus	29.9.2021	Käsitelty Heinolan elinvoimailautakunnassa __.__.2021 § __
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.____	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

HEINOLAN KAUPUNKI

68/RAK KOMEANRINNE RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 111-413-3-5 Komeanrinne.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Loma-asuntojen kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	15.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	15.3. – 13.4.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan kaupungin Komeankylän alueella Ilmajärven länsirannalla noin 25 kilometriä Heinolan keskustan palveluista koilliseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka suunnittelualueen kiinteistölle 111-413-3-5 Komeanrinne. Rakennuspaikan tavoitteellinen rakennusoikeus on kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mahdollistama enimmäisrakennusoikeus.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee kiinteistöä 111-413-3-5 Komeanrinne. Suunnittelualaella on rantaviivaa yhteensä noin 110 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 110 metriä. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 1,4 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin puustoista metsämaata. maaperä on pääosin moreenia sekä vähäisemmältä osin kallio-
maata.

Suunnittelualaealta on laadittu luontoselvitys 16.9.2021. Selvitys on selostuksen liitteenä 5.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.





Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakenteilla saunarakennus, jolla ei ole lain edellyttämää rakennuslupaa. Rakentaminen on ollut keskeytyksissä muutaman vuoden ajan.



Saunarakennus kiinteistöllä 111-413-3-5 Komeanrinne.



Saunarakennus kuvattuna rannan puolelta.



Suunnittelualan rantaa.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja. Suunnittelualueelta Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on laatinut 16.9.2021 arkeologisen tarkastuksen (liite 8).

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

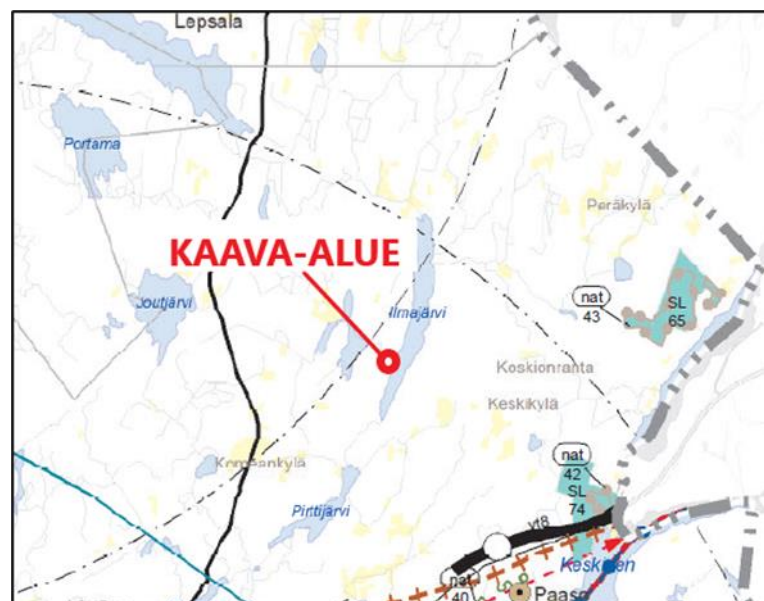
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu maaseutumaiseksi alueeksi. Suunnittelualue kuuluu lentotoiminnan kannalta tärkeään vyöhykkeeseen (ltv).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Päijät-Hämeen maakuntakaavakartta.



Maaseutumainen alue



Lentotoiminnan kannalta tärkeä vyöhyke

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset.

Alueelle rakentamista suunniteltaessa mahdolliset rakentamisrajoitukset tulee selvittää.

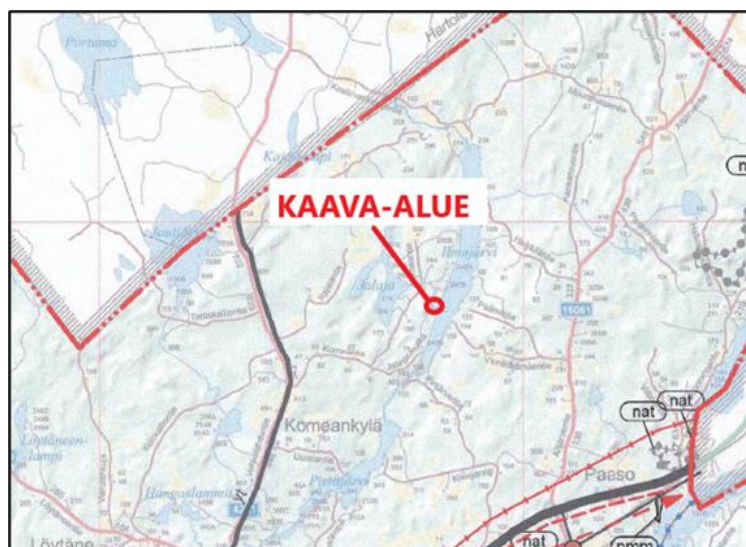
Jätteenkäsittelyn vaihemaakuntakaava

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 28.1.2021 Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston kokouksessa. Vaihemaakuntakaavalla on tarkoitus ratkaista Lahden seudun jätteenkäsittelyalueen sijoittuminen. Suunnittelualueelle ei kohdistu vaihemaakuntakaavassa merkintöjä tai määräyksiä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Heinolan kaupunginvaltuuston 14.4.2014 hyväksymä oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Koko kaupunkia koskeva strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen siten, että voimassa olevat osayleiskaavat säilyvät alueellaan oikeusvaikutteisina yleiskaavoina. Suunnittelualueella ei ole voimassa muita yleis- tai osayleiskaavoja. Suunnittelualue on strategisessa yleiskaavassa 2035 osoitettu kehittämisalueeksi, johon kohdistuu maaseutua koskevat kehittämissuosituksiset (ksM). Maaseudun kehittämissuosituksiset koskevat niitä maa-alueita, joille ei ole yleiskaavakartassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti strategisessa yleiskaavassa 2035:



**Kehittämisaalue.****Maaseutua koskevat kehittämissuosituks (ksM)**

Maaseudun kehittämissuosituks koskevat niitä maa-alueita, joille ei ole yleiskaavakartassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Keskustaajaman pohjois- ja itäpuolella sijaitsevan laajan maaseutuvyöhykkeen merkitystä Heinolan kuntakokonaisuuden kannalta korostetaan maankäytöllisissä ja toiminnallisissa suunnitteluratkaisuissa ja toteutustöiden toteutuksessa. Yksityiskohtaisempaa maankäyttöä ohjataan laadittujen ja laadittavien osayleiskaavojen kautta tai muulla tavoin. Osayleiskaavoissa pyritään ohjaamaan loma- ja haja-asutusta siten, että muodostuu ekologinen, taloudellinen, sosiaalisesti hyvinvoiva ja ilmasto- ja energiapolitiittisen ohjelman tarkoittama mahdollisimman vähän päästöjä aiheuttava ja kestävä yhdyskuntarakenne. Tästä näkökulmasta edullisesti sijaitsevilla alueilla voidaan sallia loma-asumisen tiivistämistä. Loma-asuntojen muuttamista pysyvään asumiseen voidaan sallia, mikäli rakennuspaikka sijaitsee yleisen tien tuntumassa tai se tukeutuu kylä- tai taajamarakenteeseen ja rakennuskanta on tähän sovelias. Hallitsematon haja-asutusta pyritään välttämään. Osayleiskaavoissa huolehditaan siitä, että maakunnallisille ja seudullisille ulkoilureiteille, ekokäytävälle, suojelukohteille yms. sekä yhdyskuntateknisille verkostoille ja laitteille osoitetaan tarpeelliset varaukset. Maaseudun sekä matkailu- ja virkistysalueiden aktiivista käyttöä edistetään.

Maaseutualueilta palvelevaa tiestöä pidetään kunnossa ja perusparannetaan tarpeen mukaan. Liikenneturvallisuuden kannalta parannettavia tiejaksoja ovat mm. Kouvolantie (kt46) ja Marjoniementie (yt 15013). Perusparannustoimet on sovitettava kylärakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

Vähimmäispalvelutason varmistamiseksi maaseutu- ja loma-asukkaille sekä matkailu- ja retkeilypalvelujen käyttäjille kehitetään mobiilipalvelujen reitistö – pilottireitittinä esimerkiksi Sulkavankoski–Hirvisalo–Paistjärvi–Keskö–(Imjärvi–)Sulkavankoski ja Marjoniemi–Vaippila–Ravioskorpi–Nuoramoinen (Sysmä)–Lauhjoki–Pääsinniemi–Lusi. Mahdollisia palveluja ovat esim. kirjastoauto, terveysbussi, e-kauppajakeluauto, mahdollisesti yhdistettynä joukkoliikennepalveluun tai kutsutaksiin.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Heinolan kaupungin 16.7.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon kerrosalaltaan 150 k-m². Yli 1 ha:n rakennuspaikoilla loma-asunnon kerrosala voi olla enintään 200 m². Loma-asuntoa palvelevia talousrakennuksia saa rakentaa kerrosalaltaan seuraavasti:

- Erillinen saunarakennus 30 k-m²
- Aitta majoitustarkoituksiin 20 k-m²
- Varastotilaa (alle 1 ha:n rakennuspaikka) 30 k-m²
- Varastotilaa (1 ha ja yli 1 ha:n rakennuspaikka) 100 k-m²
- Savusauna 20 k-m²
- Grillikatos tai huvimaja 20 k-m²

Alle 1 ha:n rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin enintään 270 k-m². Yli 1 ha:n rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin enintään 360 k-m².

Vähintään 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa erillisen enintään 1 ½ -kerroksisen sivuloma-asunnon,

jonka kerrosala on enintään 35 k-m². Sivuloma-asunto tulee sijoittaa pääloma-asunnon pihapiiriin siten, että käytetään hyödyksi olemassa olevaa rakennuspaikan tieliittymää, piha-aluetta ja teitä, laituria sekä sauna ja muita talousrakennuksia. Sivuloma-asunnon etäisyys pääloma-asunnosta saa olla enintään 20 m. Sivuloma-asuntoa ei saa lohkoa omaksi kiinteistöksi.

Erillisen saunarakennuksen kerrosalasta on saunatiloja (sauna, pesu- ja pukuhuone) oltava vähintään 30 %. Savusaunaa ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omalla tai hallitsemalla maalla. Oman kiinteistön muista rakennuksista savusauna tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle. Mikäli on tarve rakentaa lähemmäksi muita rakennuksia tai se on rakennuksen osana, niin tulee se erottaa palomuurirakentein muista rakennuksista.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa maisemoida puu- ja pensasistutuksin. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus ja puusto pääosin säilyttää, vain vähäinen harventaminen sallitaan.

Rakennuksen etäisyyden rajasta tulee olla yhtä suuri kuin sen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy ja jätevedet voidaan käsitellä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettujen asetusten sekä Heinolan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Mikäli em. määräyksistä ei muuta seuraa, noudatetaan seuraavien rakennusten ja rakennelmien etäisyyksiä rantaviivasta ja vesijätön reunasta:

- asuin- tai lomarakennus, alle 50 k-m²: 20 m
- asuin- tai lomarakennus, 50-150 k-m²: 30 m
- asuin- tai lomarakennus, yli 150 k-m²: 40 m
- saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 20 k-m² ja jossa on enintään 10 m²:n avokuisti: 10 m

- saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 30 k-m² ja jossa on enintään 20 m²:n avokuisti: 15 m
- aitta- ja muut talousrakennukset enint. 30 k-m²: 20 m
- talousrakennukset 30-50 k-m²: 30 m
- talousrakennukset 50-100 k-m²: 50 m
- grillikatokset ja huvimajat, enint. 20 k-m²: 10 m

Rakennuksen alimman lattiatason / perustustaso alimman kosteudesta vaurioituvan rakennusosan tulee olla vähintään 1,5 m ylävesirajaa korkeammalla. Ellei vesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,9 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita.

Lain mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu emätilaselvitys 26.2.2021, jota on päivitetty 29.9.2021 (liite 4). Suunnittelualueen kiinteistön 111-413-3-5 Komeanrinne emätila on 18.12.1931 rekisteröity kiinteistö 89-413-3-8 ILMAJÄRVI (lakannut 4.4.1967), kun selvityksen poikkileikkausajankohta on 1.7.1959.

Kiinteistö 111-413-3-5 Komeanrinne on muodostettu rakennuspaijaksi 1.9.2020 kiinteistörekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa. Toimituspöytäkirjan mukaan kantakiinteistön 111-413-3-79 Ilmajärvi rakennusoikeus on siirtynyt lohkokiinteistölle.

26.2.2021 laaditun selvityksen perusteella emätilan alueella on laskennallista lomarakennusoikeutta yhteensä 5,3 lay/km, josta ennen kaavoitusta on rakentamiseen käytetty 5 lay. Emätilan alueella on näin ollen ennen kaavoitusta laskennallista rakennusoikeutta 0,3 lay/km, jolloin alueelle jää kaavan toteutumiseen jälkeen rakennusoikeutta -0,7 lay.

29.9.2021 päivitettyssä emätilaselvityksessä huomiota on kiinnitetty vastarannan läheisyyskertoimiin. Ilmajärvi on emätilaan kuuluvien kiinteistöjen 111-413-3-77 Tuurinpuro, 111-413-3-78 Leenanranta ja 111-413-3-79 Ilmajärvi kohdalla yli 200 metriä leveä eli vastarannan läheisyyskertoimenä on tässä kohtaa käytetty kerrointa 1 aikaisemman 0,5 sijaan, jota on käytetty, kun vastarantaan on matkaa 100-200 metriä.

Emätilan alueella on päivitetyn selvityksen mukaan laskennallista lomarakennusoikeutta yhteensä 8,7 lay/km, josta ennen kaavoitusta on rakentamiseen käytetty 5 lay. Emätilan alueella on näin ollen ennen kaavoitusta laskennallista rakennusoikeutta 3,7 lay/km, jolloin alueelle jää kaavan toteutumiseen jälkeen rakennusoikeutta 2,7 lay.

Heinolan Ilmajärvi kuuluu rantavyöhykkeen mitoitusluokkaan pienet järvet ja lammet (>2 ha), jossa mitoituslukuna on 6 rrp/mrv-km. Muunnetusta/oiotusta rantaviivasta on muodostettu mitoitusrantaviiva käyttämällä Heinolan kaupungin mitoitusperusteiden mukaisia kertoimia, jossa lahdet, salmet ja kapeat vesistön osat ovat min. 50 m ja max. 200 m sekä niemet ja kannakset min 50 m ja max. 150 m. Vastakkaiset rantaviivat luetaan salmiksi ja kapeaksi vesistön osaksi, kun vastaranta on 200 metrin etäisyydellä tai lähempänä.

Mitoitusrantaviivan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskertoimina

- alle 50 m → 0
- 50-100 m → 0,25
- 100-200 → 0,5
- yli 200 m → 1

Emätilaselvityksen liitteenä on kartta mitoitusrantaviivan laskenta-perusteista.

Laaditun emätilaselvityksen mitoitusperusteet noudattavat Heinolan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 § 9 hyväksymiä mitoitusperiaatteita.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 16.9.2021 (liite 5). Selvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastotyöt on suoritettu 8.4. ja 24.7.2021. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvoja ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työssä kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelamat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi kartoitettiin muut luontotyypit sekä kasvillisuus ja kasvisto. Työssä etsittiin

myös uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteen lajien (erityisesti liito-orava) esiintymiä. Lepakkoselvitystä tai linnustoselvitystä ei katsottu tarpeelliseksi, sillä alue on pieni ja valtaosin varttunutta taimikkoa tai tuoretta avohakkuuta.

Selvitysalueella ei ole selvityksen perusteella maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita. Luonnonsuojelullisesti merkittävien lajien esiintymiä ei ole ennestään tiedossa eikä niitä löydetty tässäkään selvityksessä. Luontoarvoihin perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole siten tarpeen esittää.

Arkeologinen tarkastus/inventointi

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen tarkastus 16.9.2021 (liite 8). Selvityksen on laatinut FM Hannu Poutiainen ja HuK O-P. Puttonen Päijät-Hämeen alueellisesta vastuumuseosta.

Tarkastuksen perusteella RA-alue ei ole ollut otollista arkeologisille muinaisjäännöksille eikä myöskään niiden havaitsemiselle.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon suunnittelussa.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Heinolan keskustassa noin 25 km suunnittelualueesta lounaaseen.

Liikenne

Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Suunnittelualueen läpi kulkee rasiitetie suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseville kiinteistöille.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 5.3.2021.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnosvaiheessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Ranta-asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla 15.3.2021 Itä-Häme -nimisessä lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 5.3.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 15.3. - 13.4.2021 välisenä aikana Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa sekä projektisivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/heinola. Osallisille, Hämeen ELY-keskukselle, Päijät-Hämeen liitolle, Päijät-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle (Lahden museot) sekä Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskuksen toimialalle on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon (Lahden museot), Hämeen ELY-keskuksen ja Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskuksen terveydensuojeluviranomaisen lausunnot. Päijät-Hämeen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ja mielipide ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen liitteenä 7.

5.3.2021 päivättyyn kaavaan on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kaavan yleisiä määräyksiä on tarkistettu liittyen mahdolliseen radonhaittariskiin sekä vesi-, hulevesi- ja jätehuollon järjestämiseen rakennuspaikalla
- rakennuspaikan kerroslukumerkinnäksi on muutettu ½k I
- kaavan yleisistä määräyksistä on poistettu ohjeellista tonttijakoa koskeva määräys
- RA-korttelialueen kaavamääräystä on muutettu siten, että määräys "Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon" on muutettu muotoon "Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon."

Muutokset ovat vähäisiä ja 29.9.2021 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Heinolan elinvoimalautakunta on käsitellyt 29.9.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

Heinolan elinvoimalautakunta on hyväksynyt __.__.2021 päivätyn 68/RAK Komeanrinteen ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2021 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,42 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 1,09 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,33 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, toimitetaan ehdotusvaiheessa).

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikalle kerrosalaa yhteensä 360 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 360 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet**Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)**

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon, yhden erillisen enintään 1½-kerroksisen sivuloma-asunnon, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m², sivuloma-asunnon enintään 35 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 140 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 360 k-m².

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys sekä saunarakennuksen ja talousrakennusten rakennusalat.

Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**Yleiskaavallinen tarkastelu**

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, kaa-
vatyön yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on
selvitetty ranta-asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen li-
säksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Arviointi suori-
tetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleis-
kaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen
suunnittelualueella (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

*MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudelli-
suus ja ekologinen kestävyys*

Suunniteltu maankäyttö on luonteva osa olemassa olevaa raken-
netta, mikä tukee näin alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä.
Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-
asumista.

*MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hy-
väksikäyttö*

Suunnitelma edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hy-
väksikäyttöä. Uusi lomarakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan
tieverkoston yhteyteen.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Suunnitelma toteutuessaan luo mahdollisuuksia loma-asumisen ja
asumiseen liittyvien palveluiden kehittämiseksi. Kaava tukeutuu
olemassa oleviin palveluihin. Heinolan kaupungin palvelut sijaitse-
vat noin 25 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Vesi- ja jätehuolto alueella ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia ympäristöhaittojen vähentämisessä.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Uuden rakentamisen soveltuvuutta maisemakuvaan on pyritty huomioimaan kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisu ei aiheuta uhkaa maiseman ja luonnonarvojen säilymiselle.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alueella on riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Suunnitelma ei vähennä tosiasiallisesti virkistysalueiden määrää eikä estä yhteisten virkistysalueiden muodostumista.

Johtopäätökset

Laadittava ranta-asemakaava ei edellytä erillisen yleiskaavan laadintaa. Ranta-asemakaavassa voidaan ottaa huomioon pääosa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetuista sisältövaatimuksista. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa osoitetaan yksi uusi loma-asuntojen rakennuspaikka. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen alueella.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei katsota olevan vaikutusta yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Heinolan keskustassa noin 25 kilometriä suunnittelualueesta lounaaseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaavassa on huomioitu kaava-alueen kiinteistöllä sijaitseva rasitetie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavassa osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikka on puustoinen ja vastarannalle näköetäisyyttä on lähes 200 metriä. Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on pyritty minimoimaan antamalla kaavassa määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäröivään maisemaan. Rakennusten on kaavamääräysten mukaan sopeuduttava ympäröivään maisemaan

ja rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena. Rakennuspaikalla on säilytettävä myös maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyölupaa koskeva kaavamääräys).

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä. Kaavassa on huomioitu kaavamääräyksiin alueen sijoittuminen korkean radonriskin alueelle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Heinolan kaupunki.

Turussa 29.9.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.