

INSINÖÖRITOIMISTO ALPO LEINONEN OY
Mäntypöllinkuja 6N
50170 MIKKELI

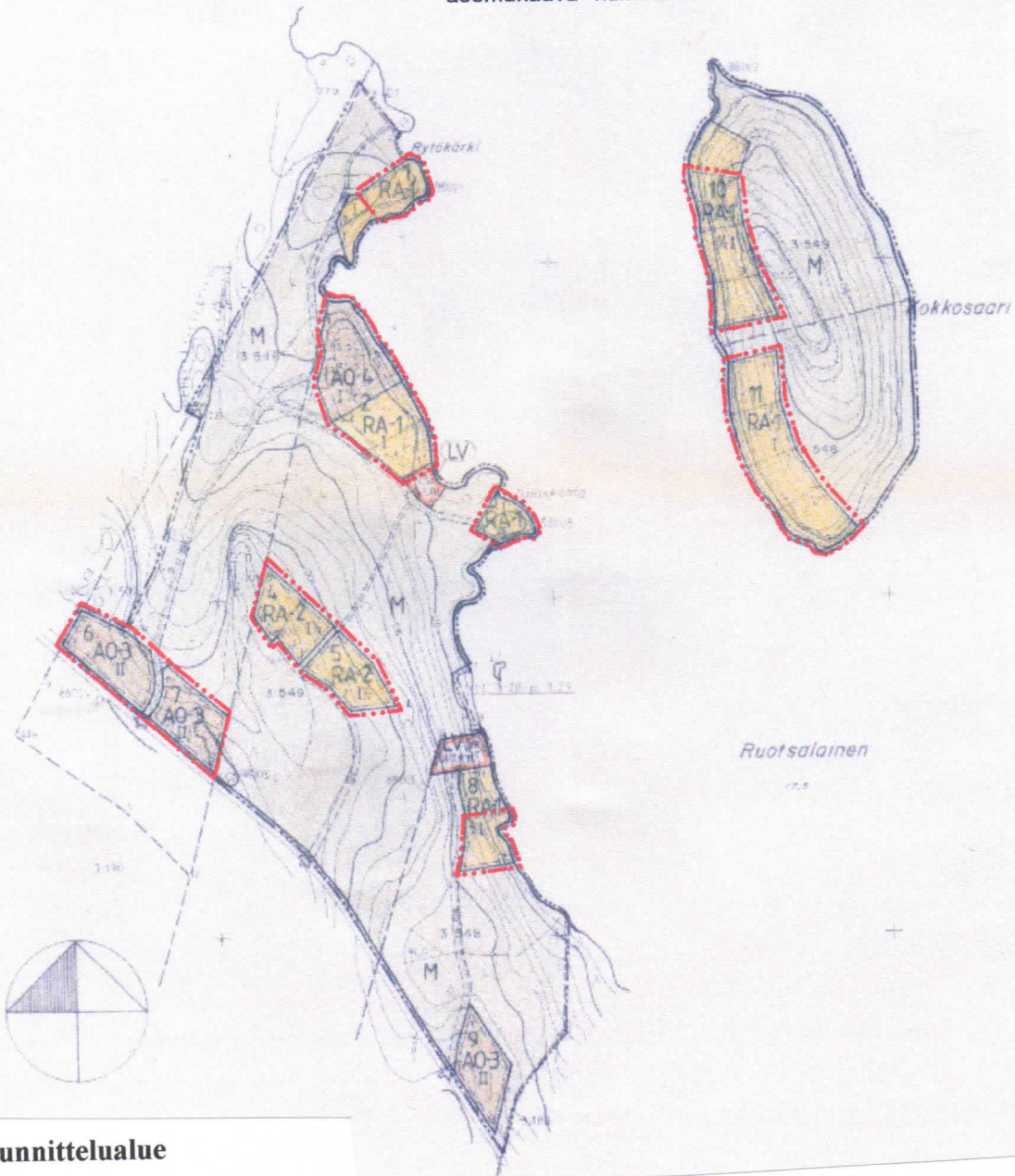
RYTÖLÄ – RANTAMÄKI RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN
SELOSTUS

Vireilletulosta ilmoitettu	
Tekninen lautakunta hyväksynyt	
Nähtävillä	
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	

Luonnos



Korttelialueet, joiden ranta-
asemakaava kumotaan.



Suunnittelualue

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alue käsittää Heinolan kaupungin Jyrängön kylässä ja Ruotsalaisen länsirannalla olevat tilat 111-406-3-691 (Rytöniemi), -3-677 (Rantamäki I), -3-678 (Kumpula), -3-679 (Koivikko), 3-680 (Talasranta), ja -3-696 (Vuokkola), Kokkosaassa olevat tilat 111-406-3-674 (Kotkanpesä), -3-675 (Tyynilä), -3-676 (Rajaranta), -3-697 (Karnala), -3-698 Kaarela), -3-699 (Louhela) ja -3-700 (Ahvenluoto) sekä ei omarantaiset tilat 111-406-3-681 (Kalliorinne), -3-682 (Näkölä), -3-683 (Lepikko), -3-684 (Kuusirinne), -3-693 (Vahteristo) ja -3-694 (Hietarinne)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tilat sijaitsevat Ruotsalaisen länsirannalla ja sen edustalla olevassa Kokkosaassa. Kaava-alue sijaitsee noin 5 km Heinolan keskusta-alueesta luoteeseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: Rytölä – Rantamäki ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen.

Tavoitteena on kumota osittain 26.6.1989 hyväksytty ja 19.2.1990 vahvistettu ranta-asemakaava.

Kaavasta jäisi voimaan yksi rakennuspaikka Kokkosaassa (k. 10/RN:o 3:673), kaksi rakennuspaikkaa Ruotsalaisen länsirannalla (k. 1, RN:o 3:682 ja k. 8, RN:o 3:695) ja yksi ei omarantainen rakennuspaikka (k. 9, RN:o 3:686) sekä kaavaan kuuluvat maa- ja metsätalousalueet (M) ja venevalkama-alueet (LV).

Kumottavien rakennuspaikkojen omistajat haluavat kumota määräyksiltään vanhentuneen rantakaavan rakennuspaikat. Rakennusoikeus kaavassa on ollut RA-1 korttelialueilla 120 kem², RA-2 korttelialueilla 140 kem², AO-3 korttelialueilla 300 kem² ja AO-4 korttelialueilla 400 kem². Lisäksi määräyksillä on rajoitettu rakennusten sijoittamista rakennuspaikalla.

Oikeusvaikutteisessa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa puolestaan rakennusoikeudet loma-asuntojen alueilla RA-3 on 250 kem² (e=0,10) ja AO-1 rakennusoikeus on 400 kem². Oikeusvaikutteinen yleiskaava mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen suoraan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnos, kaavakartta kaavan kumoamisesta, 10.8.2015

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hankkeesta on alustavasti neuvoteltu 11.5.2015 kaupungin kaavoituksessa.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pääosin toteutunut.

Kumottavia rakennuspaikkoja on yhteensä 19 lomarakennuksen rakennuspaikkaa.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Rakennuspaikkojen ulkopuolinen alue on tavanomaista metsätalousaluetta talousmetsineen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen tiet ja lähes kaikki rakennuspaikat on rakennettu. Lähialue on haja-asutusaluetta, jossa on tilojen talouskeskuksia ja loma-asutusta.

3.1.4 Maanomistus

Pääosa omistajista omistaa yhden rakennuspaikan. Neljällä maanomistajista on 2-3 rakennuspaikkaa. Liitteenä luettelo maanomistajista.

3.1.5 Suunnittelutilanne ja kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavassa alueella ei ole merkintöjä taikka aluevarauksia

Rytölä – Rantamäen ranta-asemakaava on hyväksytty Heinolan kunnanvaltuustossa 26.6.1989 § 103 ja vahvistettu Mikkelin lääninhallituksen päätöksellä 19.2.1990.

YLEISKAAVAN KUMOAMISEN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Kaavan suunnittelun tarve**

Kaavan kumoamiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke käynnistyy kaupungin kaavoitustoimen toimesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat maanomistajat, tekninen lautakunta, kaupunginhallitus ja ELY-keskus.

4.3.2 Vireilletulo**4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavahankkeesta ilmoitetaan kaupungin toimesta osallisille lähettämällä OAS ja luonnos 10.8.2015 sekä varataan 30 pv aikaa esittää lausuntonsa ja mielipiteensä; samoin menetellään ehdotusvaiheessa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Lausuntojen jälkeen pidetään tarvittaessa neuvottelut eri tahojen kanssa.

4.3.4 Ranta-asemakaavan kumoamisen tavoitteet*Maanomistajien tavoitteet*

Maanomistajan tavoitteena on saada kumottua kaava rakennuspaikkojensa osalta, koska oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava mahdollistaa suuremman rakennusoikeuden toteuttamisen.


4.3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**4.4.3 Kaavan kumoamisen valinta ja perusteet***Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen*

OAS:n ja luonnosvaiheen käsittelyn jälkeen lausunnoissa ja muistutuksissa esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon ehdotusta laadittaessa.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaehdotus menee em. prosessin jälkeen kaupungin tekniseen lautakuntaan käsiteltäväksi, kuulutettavaksi ja osallisille lausunnoille sekä kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi.

Mikkelissä 13.8.2015.



Alpo Leinonen
Rakennus- ja maanmittausinsinööri
0440 555 195

alpo.e.leinonen@gmail.com

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Luonnos, kaavakartta kaavan kumoamisesta 10.8.2015.