

Tekninen lautakunta	§ 167	01.10.2013
Kaupunginhallitus	§ 486	28.10.2013
Tekninen lautakunta	§ 179	09.12.2014
Tekninen lautakunta	§ 118	13.10.2015

## **Ranta-asemakaavan muutos 54/Rakm Virpilampi II**

908/10.02.04/2012

Tekla § 167 Valmistelija: kaavoituspäällikkö va. Ritva-Maija Kuuskoski, puh. 03-849 3216, etunimi.sukunimi@heinola.fi

### **Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos.**

Rakennusliike Porvari Oy on jättänyt omistamastaan Virpilammen ranta-asemakaava-alueesta kaavoitusaloitteen 14.3.2012, jonka mukaan kaava-alueen RA-M-kortteli (Loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue) muutetaan osittain omarantaisiksi loma-asunnoiksi ja osittain ei-omarantaisiksi loma-asunnoiksi.

Kaavan laatijana on rakennusarkkitehti Anja Vahteristo-Järvinen.

Perusteluna kaavamuutokselle maanomistaja toteaa, että suoritettun ennakkomarkkinoinnin tuloksena loma-asukkaat eivät tänä päivänä tyydy yhteisiin rantasauna yms. - tiloihin, vaan kaikki haluavat omat yksilölliset vapaasti käytössään olevat tilat.

Suunnittelualue sijaitsee Viilajärven rannalla Heinolan kaupungin keskustasta koilliseen. Maanteitse matkaa on 18,5 km. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 13,3 ha.

Kaavamuutos koskee Hirvisalon kylän (402) tiloja 2-235, 2-244, 2-245, 2-246 ja 2-247.

Ranta-asemakaavan muutos koskee Hirvisalon (402) Virpilammen ranta-asemakaavan (Virpilampi) kortteleita 4, 5, ja 6 sekä niihin liittyvää retkeily- ja ulkoilualueetta sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja.

Alueella on voimassa Virpilammen ranta-asemakaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.09.2008.

Voimassa olevassa Virpilammen ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä on suoritettu emätila- ja mitoitusarkkitehtuurin kaupunkin voimassa olevien rantayleiskaavoitusta koskevien mitoitusperiaatteiden (kval 15.11.1999) mukaisesti. Emätilan rakennusoikeus on 23 rantarakennuspaikkaa, joka on kaavassa toteutettu siten, että 14 rantara-

kennuspaikkaa on omarantaisia RA-tontteja ja 9 rakennuspaikkaa on loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RA-M).

Ranta-asemakaavan muutoksessa RA-M-korttelialueen yhdeksän rakennuspaikka on muutettu neljäksi omarantaiseksi loma-asunnoksi (RA kortteli 6) ja neljäksi ei-omarantaiseksi loma-asunnoksi (RA kortteli 7) siten, että niillä on mahdollisuus rannan käyttöön kahdella erillisellä yhteiskäyttöalueella. Loma-asuntojen kokonaismäärä vähenee yhdellä loma-asuntoyksiköllä.

Ranta-asemakaavan muutoksella loma-asuntojen korttelialueiden rantaviivan käyttö korttelissa 6 lisääntyy 146 m ja kortteleissa 4-5 vähenee 71 m. Vapaan rantaviivan muutos on -75 metriä.

Antinlahden rantaan jää maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja (MY). Loput osa alueesta on edelleen retkeily ja ulkoilualue (VR). Sisäinen tiestö on osoitettu ohjeellisena kaavakartassa.

Valmisteltavana olevan asian vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa.

Esityslistan liitteenä 3

- Osallistumis- arviointisuunnitelma (25.09.2013)
- Ranta-asemakaavan muutos, luonnoskartta (25.09.2013)
- Ranta-asemakaavan muutos, luonnoksen selostus liitteinen (25.09.2013)

Ehdotus:

Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää

- 1) omalta osaltaan laittaa ranta-asemakaavan muutoksen vireille,
- 2) hyväksyy omalta osaltaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville siihen asti, kunnes kaavaehdotus asetetaan nähtäville,
- 3) hyväksyy omalta osaltaan 25.09.2013 päivätyn ranta-asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää tarvittavat lausunnot ja
- 4) esittää asian edelleen kaupunginhallitukselle toimenpiteitä varten.

Päätös:

Teknisen toimen johtaja täydensi päätösesitystään:

Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää

- 1) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus laittaa ranta-asemakaavan muutoksen vireille,

2) hyväksyä omalta osaltaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville siihen asti, kunnes kaavaehdotus asetetaan nähtäville,

3) hyväksyä omalta osaltaan 25.09.2013 päivätyn ranta-asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää tarvittavat lausunnot

Hyväksyttiin teknisen toimen johtajan täydennetty päätösesitys.

Tiedoksianto: Jatkokäsittely kaupunginhallitukseen  
Virallinenote Rakennusliike Porvari Oy  
Kopio kaavoituspäällikkö, kaavoitusyksikkö  
Khal § 486 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.9.2013 liitteineen toimitetaan kaupunginhallituksen kokoukseen osallistuville sekä kaupunginhallituksen varajäsenille esityslistan mukana.

Ehdotus: Vs. kaupunginjohtaja (SM): Kaupunginhallitus päättää laittaa ranta-asemakaavan muutoksen 54/Rakm Virpilampi II vireille.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösesityksen ja ohjeisti jatkovalmistelua Ilkka Jaakkolan esityksestä: Korttelin RA7 merkinnällä MY olevan alueen tulee olla leveämpi, jotta rakennuspaikkojen 1-4 rakentaminen ei ulotu rantaan asti.

Tiedoksianto: Kopio va. kaavoituspäällikkö Ritva-Maija Kuuskoski  
suunnitteluavustaja Sirpa Alaputto  
Tekla § 179 Valmistelija: toimistoarkkitehti Juha Poskela, puh. 03-849 3242, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 23.12.2013-21.1.2014. Luonnoksesta jätettiin yhteensä 2 lausuntoa ja kolme mielipidettä. Palaute ja kaavanlaatijan vastine on selostuksen liitteenä 4.

Kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin seuraavia muutoksia luonnoksen nähtävilläolon aikana tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella:

- Kaavasta poistettiin yhteiskäyttöiset ranta-alueet.
- Muokattiin määräyksiä ympäristötoimen ja rakennusvalvonnan lausunnon mukaisesti.
- Selostusta on täydennetty edellä esitettyjen muutosten osalta.

Esityslistan liitteenä 1 on 27.10.2014 päivätty 54/Rakm Virpilampi II kaavaehdotuskartta määräyksineen ja -selostus liitteineen.

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää hyväksyä 54/Rakm Virpilampi II kaavaehdotusaineiston (päivätty 27.10.2014) ja asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi sekä

pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös: Va. kaavoituspäällikkö Marko Luukkonen oli kokouksessa läsnä asiantuntijana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksianto: Kopio kaavoituspäällikkö, toimistoarkkitehti, suunnitteluavustaja (kaavoitus)  
Tekla § 118 Valmistelija: kaavoituspäällikkö Marko Luukkonen, puh. 03-849 3240, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 27.2.2015-30.3.2015. Ehdotuksesta jätettiin yhteensä 3 lausuntoa ja 2 muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja niiden kaavan laatijan vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

Kaavakarttaan ja määräyksiin ei ollut tarvetta tehdä muutoksia ehdotuksesta jätetyn palautteen perusteella. Selostukseen on tehty tarkistuksia ja päivityksiä.

Esityslistan liitteenä 1 27.10.2014 päivätty 54/Rakm Virpilampi II kaavakartta määräyksineen ja päivitetty selostus liitteineen.

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää osaltaan hyväksyä 54/Rakm Virpilampi II kaava-aineiston ja esittää 54/Rakm Virpilampi II ranta-asemakaavamuutoksen (päivätty 27.10.2014) hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jatkokäsittely: kaupunginhallitus

Tiedoksianto: Kopio kaavoituspäällikkö, toimistoarkkitehti, suunnitteluavustaja (kaavoitus)