

**Asemakaava ja asemakaavan muutos 668/Ak/Akm Sinitaival eteläosa 21. Sinilähde**

497/10.02.03/2016

Tekla 07.06.2016 § 75 **Teknisen lautakunnan pöytäkirjassa 17.6.20147 § 93 on asiasta seuraavaa:**

29/10.02.03/2012

Tekla § 93

Asian aikaisemmat käsittelyt:

Tekninen lautakunta 18.09.2007 § 262

Valmistelija kaavasuunnittelija Irene Översti, puh 03 849 3245  
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on vuosille 2006 - 2010 laaditussa kaavoitusohjelmassa.

Asemakaavan muutos koskee osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevan alustavan luonnoksen mukaisesti Sinilähteen kaupunginosan ranta-aluetta. Asemakaava koskee muutosalueeseen rajautuvaa vesialueen kaistaletta ja siihen kuuluvia saaria. Suunnittelualue on noin 90 hehtaaria.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavaa laadittaessa riittävän varhaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan arvioinnista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos).

Liitteenä 1/9 on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 610/Ak osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen.

Ote voimassa olevasta kaavasta on nähtävillä kokouksessa 1:2000.

TEKNISEN TOIMEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 610/Ak osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville siihen saakka kunnes kaavaehdotus asetetaan nähtäville.

PÄÄTÖS: Lautakunta kuuli asiantuntijana kaupunginarkkitehti Hartti Hämäläistä, joka kuulemisen jälkeen poistui kokouksesta.

Hyväksyttiin.

TEKLA 02.06.2009 § 104

Valmistelija kaavasuunnittelija Irene Översti, puh 03 849 3245  
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Luonnos

Asemakaava koskee vesialueita ja muilta osin muutetaan vanhaa kaavaa. Kaava-alueen pinta-ala on 115 hehtaaria. Tästä vesialuetta on lähes puolet. Maa-alueesta virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi jää lähes 70 prosenttia, koska alueella on runsaasti luontoarvoja ja monimuotoinen topografia.

Kaikki 112 tonttia on osoitettu erillispientaloille. Näistä 11 on omaraan-  
taisia. 75 % tonteista rajoittuu rantaan tai viheralueeseen. Kaavassa on mukana yksi yksityinen maanomistaja, jolle on osoitettu seitsemän tonttia. Kaava-alueen rakennusoikeus on 34013 kerrosneliömetriä, joka on noin kaksinkertaistunut entisestään. Suunnittelualueen aluetehokkuus  $e=0,06$  (maa-alueen osalta). Kerroskorkeudet vaihtelevat yhden ja kahden väliä. Tonteille on osoitettu säilytettäviä tontin osia. Rantatonteille kortteleissa 74 ja 75 on osoitettu saunan rakennusalat erikseen alemman tulvakorkeuden yläpuolelle. Asuinrakennusten kohdalla on käytetty ylempää tulvakorkeutta.

Kaavassa on osoitettu runsaasti virkistykseen soveltuvaa aluetta: lähivirkistysaluetta, uimaranta, koirapuisto uimapaikkoineen, venevalkamia ja luonnonsuojelualueita. Lähivirkistysalueille on erikseen osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeät alueet. Uimarannalle ja Ruukinpohjan venevalkamalle on ajoyhteydeksi osoitettu olemassa oleva tie, jonka varrelle on esitetty 'pysäköintitasukuja'. Kaksi hidaskatua on osoitettu toimimaan asuntokadun lisäksi kevyen liikenteen yhdyskäytävinä. Alueelle on osoitettu runsas ulkoi-  
lureittiverkosto, josta osa on polkutasoista. Korttelialueisiin kohdistuu ehdotusvaiheessa kaavaan liitettävät rakentamistapaohjeet. Kaavalla osoitetaan sitova tonttijako.

Liitteinä 1/6 on asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 610/Ak se-  
lostus, jonka liitteenä 6 on pienennös kaavakartasta sekä merkin-

nöistä ja määräyksistä. Liitteet 2 ja 3 on luettavissa kaupungin kotisivuilta (ohje selostuksen liitteissä).

#### TEKNISEN TOIMEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta hyväksyy asemakaavan ja asemakaavaluonnoksen 610/Ak selostuksineen ja päättää laittaa sen nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyytää ennakkolausunnot.

**PÄÄTÖS:** Lautakunta kuuli asiantuntijana kaupunginarkkitehti Harri Kuivalaista ja kaavasuunnittelija Irene Överstiä, jotka kuulemisen jälkeen poistuivat kokouksesta.

Hyväksyttiin.

TEKLA 29.09.2009 § 175

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, puh. 03-849 3240, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Sinitaipaleen kaavaluonnos oli nähtävillä kesä-heinäkuussa. Suunnitelmasta saatiin 5 lausuntoa ja 14 kirjallista mielipidettä. Mielipiteistä 4 oli ryhmänä allekirjoitettuja (allekirjoittajamäärät 20, 45, 48 ja 53), loput yhden tai kahden henkilön nimissä jätettyjä. Liite 1/4 ryhmämielipiteet.

Kaikissa mielipiteissä oli ilmaistu jonkinasteinen vastustus omarantaisten tonttien kaavoittamiseen. Muita usein esiin tuotuja teemoja olivat mm. maisematekijät, alueen virkistyskäyttöarvo nykyiselle asutukselle, maaperän rakennettavuus ja raskaiden ajoneuvojen pysäköintialue. Osittain samoja asioita tuli esille myös ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnossa.

Toisaalta viranomaislausunnoissa kaavaluonnosta pidettiin myös kokonaisuutena hyvänä lähtökohtana jatkosuunnittelulle. Hämeen ympäristökeskus katsoi, että alueen runsaat luontoarvot on riittävässä laajuudessa selvitetty ja otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Päijät-Hämeen liitto lausui, että kaupunki on tehnyt omana työnään selkeän ja perusteellisen asemakaavaluonnoksen, joka ottaa hyvin huomioon maakuntakaavan erilisinä osoitetut taajamatoimintojen alueet ja niiden luonteen. Kaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Omarantaisten tonttien kaavoittamisesta annetun runsaan palautteen vuoksi maankäyttöosasto katsoo, että kaavasuunnittelun jatkaminen edellyttää tätä asiaa koskevaa poliittista evästystä. Suhtautuminen taajama-alueen rantarakentamiseen olisi syytä ratkaista laajemminkin, koska kysymys koskee Sinitaipaleen kaavan lisäksi esim. Laajalahden-Kouvolantien osayleiskaavan aluetta ja tulevaa Tähti-

niemen suunnittelua.

Muilta osin Sinitaipaleen kaavaluonnoksesta saatu palaute kuuluu tavanomaisen kaavoitusprosessin piiriin, ja se käsitellään tarkemmin eri valmistelussa.

#### TEKNISEN TOIMEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää keskustella taajama-alueitten rantarakentamisesta ja antaa evästyksen Sinitaipaleen suunnittelun jatkamista varten.

**PÄÄTÖS:** Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen oli teknisessä lautakunnassa kuultavana tämän asian kohdalla ja kuulemisen jälkeen poistui kokoushuoneesta.

Teknisen toimen johtaja muutti päätösehdotustaan siten, että "Tekninen lautakunta päättää kysyä kaupunginhallituksen näkemystä tämän kaavan rantarakentamisesta ennen kaavan jatkamista".

Teknisen toimen johtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

#### KHAL § 573

Kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen on kokouksessa esittelemässä asiaa.

**KAUPUNGINJOHTAJA:** Kaupunginhallitus päättää keskustella taajama-alueitten rantarakentamisesta ja antaa evästyksen Sinitaipaleen suunnittelun jatkamista varten.

**PÄÄTÖS:** Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen oli kaupunginhallituksessa kuultavana tämän asian kohdalla. Kuulemisen jälkeen hän poistui kokoushuoneesta.

Jäsen Seppä esitti, että kaava laitetaan jäihin ja odotellaan yleiskaavan valmistumista, mutta Sepän esitystä ei kannatettu.

Kaupunginjohtaja täydensi päätösesitystään seuraavalla tavalla: Suunnittelua jatketaan luonnoksen perusteella.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan tekemän päätösesityksen.

Seppä ilmoitti asiasta pöytäkirjan liitteenä 1 olevan eriävän mielipiteen.

-----

Valmistelija: suunnittelija Irene Översti, puh. 03-849 3245,  
etunimi.sukunimi@heinola.fi

### Ehdotus

Luonnosvaiheessa ollut 610/Ak kaava käsitti koko ns. Sinitaipaleen alueen. Ehdotusvaiheessa alue jaettiin kahtia, koska eteläosaan kohdistui muutospainetta ja pohjoisosan suunnittelun jatkaminen oli suoraviivaisempaa. Pohjoisosan kaavoitusta jatkettiin numerolla 610 ja tätä eteläosan kaavoitusta numerolla 668.

Eteläosan maa- ja vesipinta-ala on noin 80 hehtaaria. Kaavalla on osoitettu 100 pientalotonttia, joista 11 on omarantaisia ja 73 rajautuu vesistöön tai viheralueeseen. Asukkaita alueelle on odotettavissa noin 250.

Koko Sinitaipaleen kaavaluonnoksesta tuli 14 huomautusta, joiden sisältö koski lähes täysin nyt käsiteltävää eteläosan aluetta. Huomautusten ja lausuntojen perusteella on tehty selvityksiä ja suunnitelmia, ja niiden pohjalta muutoksia kaava-asiakirjoihin.

Luonnosvaiheen jälkeen teetetyt suunnitelmat ja selvitykset:

- maatutkaluotaus Ruukinpohjaan suunnitellun sataman vesialueella
- rakennettavuusselvitys
- hulevesiselvitys
- katu- ja aluetekniikan sekä siihen liittyvän vesihuollon yleissuunnitelma

Selvitysten mukaan alue voidaan rakentaa luonnoksen periaatteiden mukaisesti. Kaava-alueen kunnallistekniset kustannukset ovat n. 2,5 M €.

Kaava-asiakirjoihin tehdyt suurimmat muutokset:

- yksi tontti on eriytetty korttelista 60, jotta olemassa oleva oja sijoittuu viheralueelle
- korttelia 74 on siirretty idemmäksi
- kortteleita 79 ja 82 on muokattu
- raskaan liikenteen paikoitusmahdollisuus on poistettu
- Ruukinraitti on muutettu kevytväyläksi
- selostukseen on lisätty kaava-alueen rakentamisen alustava vaiheistus ja kunnallistekniikan kustannusarvio
- on laadittu rakentamistapaohjeet, joiden avulla pyritään luomaan viihtyisä asuinympäristö. Rakentamistapaohjeita täydennetään kuvin ja kaavioin ennen hyväksymiskäsittelyä.

Valmisteltavana olevan asian vaikutukset on kirjattu kaavaselostuksen kohtaan 5.4.

Esityslistan liitteenä 2 on kaavaselostus, jonka viimeisenä liitteenä

on kaavakarttaotteet sekä rakentamistapaohjeet. Liitteet 2-4 on luet-  
tavissa [www.heinola.fi/palvelut/kaavoitus](http://www.heinola.fi/palvelut/kaavoitus) ja maankäyttö/asemakaa-  
voitus/vireillä olevat asemakaavat

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää hyväksyä  
3.6.2014 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuk-  
sen 668 ak/akm sekä siihen sisältyvät rakentamistapaohjeet 668,  
asettaa kaava-asiakirjat nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää tarvitta-  
vat lausunnot. Mikäli muistutuksissa ja lausunnoissa ei ilmene mer-  
kittäviä muutostarpeita, viedään kaava suoraan kaupunginhallituksen  
käsittelyn kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Yhden maan-  
omistajan kanssa on tehtävä sitä ennen maankäyttösopimus. Mikäli  
sopimusta ei synny, niin alue jätetään nyt vahvistettavasta kaavasta  
pois.

Päätös: Merkittiin, että va.kaavoituspäällikkö Marko Luukkonen, kaavasuun-  
nittelija Irene Översti ja suunnitteluarkkitehti Ritva-Maija Kuuskoski  
olivat teknisessä lautakunnassa kuultavana tämän asian kohdalla,  
mutta eivät osallistuneet päätöksentekoon

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksianto: Kopio suunnittelija (kaavoitus)  
kaavoituspäällikkö  
suunnitteluavustaja (kaavoitus)

-----

Tekla Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Irene Översti,  
puh. 044 769 4174,  
[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

### II kaavaehdotus

Ehdotuksesta saapui kaksi lausuntoa, joista ympäristö- ja rakennus-  
lautakunnan lausunnon pohjalta poistettiin yksi alueellisen jätetilan  
paikka ja rakentamistapaohjeen liitekartalla korostettiin kaavakartalla  
vaikeasti havaittavia jt, en ja et-merkintöjä. Toisella lausunnon jättä-  
neellä eli ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa.

Muistutuksia saapui yhdeksän. Esiin tuotuja asioita oli mm. uusien  
tonttien tarpeettomuus suhteessa väestönkehitykseen, kestävän ke-  
hityksen vastaisuus, alueen luonnonarvojen ja maiseman pilaaminen  
(rantatontit), vääränlainen kaavaratkaisu, suunnittelualueen soveltu-  
mattomuus rakentamiseen, jo olemassa olevien tonttien määrä sekä  
maaston korkeuserot. Muistutusten pohjalta korttelit 78 ja 79 poistet-

tiin ja uimaranta-aluetta laajennettiin pohjoiseen.

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä, tuli tarpeelliseksi osoittaa alueelta Y-tontti mahdollisia tulevia tarpeita varten, koska kaupunki on vuokrannut Sinilähteeltä jo yhden tontin hoivakodille ja toinen on varauksessa. Lisäksi koulun sijoitus on vielä avoin. Sijoitus tämän kaavan alueelle johtuu siitä että, muita tarpeeksi suuria ja soveltuvia alueita ei ole.

Muita I ehdotusvaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia:

Y-tontin takia on poistettu 16 pientalotonttia ja Y-tontin kohdalla kaavaan on otettu mukaan myös Toukolahdentie, jolle on osoitettu levennysmahdollisuus. Sinitaival-kadun varteen on lisätty 3 pientalotonttia. Yksityisen omistamalle maalle on osoitettu yksi uusi tontti. Korttelin 80 eteläpää käännettiin siten että, asuinrakennukset sijoittuvat paremmin maastoon ja ilmansuuntiin nähden. Venesatama-aluetta on laajennettu, joka mahdollistaa uimarantaa ja venesatamaa palvelevan yhteisen rakennuksen rakentamisen. Yksityiskoh-  
taisia kaavamerkintöjä on muutettu ja poistettu.

Asemakaava koskee vesialueita ja muilta osin muutetaan vanhaa kaavaa. Kaava-alueen pinta-ala on 82 hehtaaria. Tästä vesialuetta on puolet. Maa-alueesta virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi jää yli puolet, noin 24 hehtaaria. 81 tonttia on osoitettu erillispientaloille AO ja yksi yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Pientalotonteista 11 on omavarantaisia. Tonteista 66 rajoittuu rantaan tai viheralueeseen. Kaava-alueen rakennusoikeus on reilut 39000 kerrosalaneliometriä, joka on noin nelinkertainen entiseen nähden. Kerroskorkeudet vaihtelevat pientalotonteilla yhden ja kahden välillä ja Y-tontilla on kaksi- ja kolmekerroksiset alueet.

Kaavassa on osoitettu runsaasti virkistykseen soveltuvaa aluetta: lähivirkistysaluetta, uimaranta, koirapuisto, venevalkamia, venesatama ja luonnonsuojelualueita. Lähivirkistysalueille on erikseen osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeät alueet. Uimarannalle ja Ruukinpohjan venevalkamalle on osoitettu ajoyhteydeksi olemassa oleva tie ja sen päähän paikoitusalue. Hidaskadut on osoitettu toimimaan asuntokatujen lisäksi kevyen liikenteen yhdyskäytävänä. Alueelle on osoitettu runsas ulkoilureittiverkosto. AO-korttelialueisiin kohdistuu sitovat rakentamistapaohjeet.

Rakentamistapaohjeisiin on liitetty esimerkkikuvia havainnollistamaan haluttua alueen ilmettä. Ohjeilla on tarkoitus edesauttaa viihtyisän ympäristön rakentumisen ja estää ylilyönnit. Ohjeisiin on tehty pieniä vaatimusmuutoksia.

Y-tontin osoittamisen myötä kaava-alue on laajentunut, ja sen vuoksi kaava on laitettava vielä nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitel-

ma on päivitetty.

Kaavassa mukana olevan yksityisen maanomistajan (korttelissa 28) kanssa tehdään maankäyttösopimus ennen kaavan lopullista hyväksymistä.

Esityslistan liitteenä 5 on asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 668 ak/akm selostus liitteineen.

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää hyväksyä 20.5.2016 päivätyn asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 668 ak/akm II kaavaehdotuksen ja siihen sisältyvät rakentamistapaohjeet 668. Tekninen lautakunta päättää asettaa em. asiakirjat julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, ja ellei kaavaan tehdä II ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen suuria muutoksia, voi II ehdotuksen viedä suoraan kaupunginhallituksen käsittelyyn ja sitä kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Maankäyttösopimuksen tulee olla lainvoimainen ennen kaavan hyväksymistä.

Päätös: Merkittiin, että maankäyttöinsinööri Juho Lumme oli teknisessä lautakunnassa kuultavana tämän asian kohdalla.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Kopio vs. kaavoituspäällikkö Poskela  
kaavoitusarkkitehti Översti  
kaavoitussihteeri Alaputto