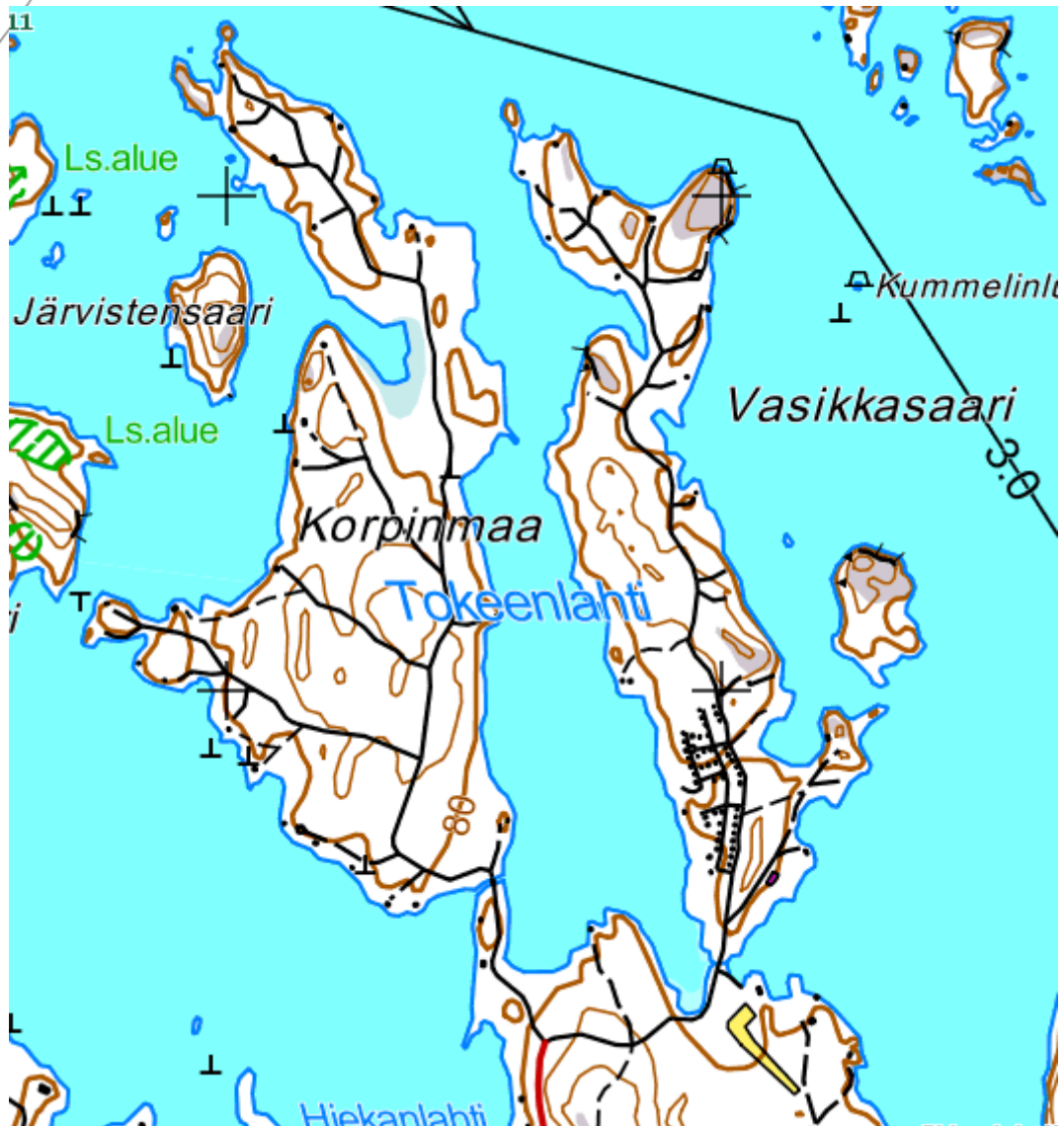


59/RAK KORPINMAA-VASIKKASAARI RANTA-ASEMAKAAVA

SELOSTUS

9.5.2017



HYVÄKSYMISPÄIVÄ-
MÄÄRÄT:

Vireilletulo:
Tekninen lautakunta
13.12.2016.

Kaavaehdotus:
Tekninen lautakunta
...20...
Kaupunginhallitus
...20...
Kaupunginvaltuusto
...20...

Lainvoima

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)	1
2.2	Asemakaavan sisältö	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	2
3.1.2	Luonnonympäristö.....	3
3.1.3	Rakennettu ympäristö	3
3.1.4	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	4
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	4
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	4
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	5
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	5
4.3.1	Osalliset.....	5
4.3.2	Vireilletulo.....	5
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	5
4.4	Asemakaavan tavoitteet	5
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	5
4.4.2	Yleiskaavallinen tarkastelu	5
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	5
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	5
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	5
4.5.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	6
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
5.1	Kaavan rakenne	6
5.1.1	Mitoitus	6
5.1.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	6
5.2	Aluevaraukset.....	6
5.2.1	Korttelialueet	6
5.2.2	Tie- ja katualueet.....	6
5.2.3	Muut alueet.....	7

5.3	Ympäristön häiriötekijät	7
5.4	Nimistö	7
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	7
6.1	Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset.....	7
6.2	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	7
6.3	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	7
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	7
6.6	Muut vaikutukset	7
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	8
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	8
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	8
7.3	Toteutuksen seuranta.....	8

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Ranta-asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Valmisteluvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 5: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 6: Viitasammakkoselvitys

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Ruotsalaisen ranta-osayleiskaavan luontoselvitys
- alueen rakennuspaikkojen haltijat:
 - o korttelialue 1 Heinolan Tekniset ry
 - o korttelialue 2 Heinolan Pursiseura ry
 - o korttelialue 3 Heinolan Eläkeläiset ry

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

59/RAK Kaavan nimi on Ranta-asemakaava Korpinmaa- Vasikkasaari alueelle. Selostus koskee 23.3.2016 päivättyä luonnosta asemakaavakartaksi.

Asemakaava koskee tiloja Korpinmaa 111–406-3-546 ja Hevossaari 111–406-3-556 (Vasikkasaari).

Kaavan laatija: Rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen / Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Korpinmaalla – kortteli nro 1 ja Vasikkasaarella - korttelit nrot 2 ja 3. Kaupungin keskustaan on matkaa linnuntietä noin viisi (5) kilometriä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu RANTA-ASEMAKAAVA KORPINMAA- VASIKKASAARI. Suunnittelualue on kolmessa osassa, joiden pinta-alat ovat: Korttelialueet (K) ja virkistysalue (V) = K 1 ja V yht. 2,57 ha, K 2 ja V yht. 3,23 ha ja K 3 ja V yht. 1,87 ha, yhteensä n. 7,67 hehtaaria. Suunnittelualue on mäntykangasta.

Tarkoituksena on asemakaavoittaa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan mukaiset RA-2 alueet ranta-asemakaavalla niin, että yleiskaavan mukaisten RA-2 (LEIRIKESKUS) alueiden oleva kokonaisrakennusoikeus jaetaan 2 – 3 erillisiin rakentamisalueisiin vuokrasopimuksessa erikseen sovitulla rajalla. Tämä mahdollistaa alueiden käyttämisen edelleen yleishyödylliselle toiminnalle yhdistysten ja yhteisöjen käytössä.

Korttelialueen määräalat voidaan vuokrata yhdistyksille ja yhteisöille.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

- Tekninen lautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 13.12.2016 ja asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 20.1.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ranta-asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 20.1.2017 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa 20.1.-2.2.2017.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen __.__.20__.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla __.__.20__.

- kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta __.__.20__.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.20__.
- Lainvoiman asemakaava sai __.__.20__.

2.2 Asemakaavan sisältö

Ranta-asemakaavalla osoitetaan uudet korttelialueet RM-1, yhteensä kolme korttelialuetta. Korttelialueilla on rakennusalat, joissa on yhdistysten lomarakennuksia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialueen ja tieliittymän osalta kaavan toteuttamisvastuu on erillisen sopimuksen mukaan alueelle rakentavalla yhteisöllä.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ruotsalaisen ranta-alueilla Korpinmaalla ja Vasikkasaarella. Kaupungin keskustaan on matkaa linnuntietä noin viisi (5) kilometriä luoteeseen.



Suunnittelualue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva,

Alueet ovat tavanomaista mäntyvaltaista kangasmaastoa. Rannat ovat moreeni-hiekkapohjaisia. Vasikkasaaren eteläisimmässä korttelissa on matala kalliomuodostuma.

Luonnon monimuotoisuus

Vasikkasaarella on rantametsä (RAOYK selostus 70.) ja Korpinmaalla myös rantametsäalue (RAOYK selostus 71), mutta ne eivät ulotu suunnittelualueelle.

Vesistöt ja vesitalous

Ruotsalainen kuuluu Päijänteen vesistöalueeseen sekä Kymijoen vesistöön. Ruotsalaisen veden pintaa on laskettu vuosina 1830–1831 0,9 metriä tulvahaittojen vähentämiseksi. Vesi on vähäravinteista ja kirkasta ja veden laatu on käyttökelpoisuusluokituksessa luokiteltu erinomaiseksi. Alueella ei ole pistekuormituslähteitä ja maatalouden vaikutus veden laatuun on vähäinen.

Maa- ja metsätalous

Alueen metsät ovat talousmetsinä virkistyskäytössä.

Luonnonsuojelu

Korpinmaan pohjoiskärjessä on Natura 2000 aluetta. Ei ulotu suunnittelualueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella jokaisella korttelialueella on eri yhteisöjen loma- ja yhteiskäyttöisiä kokoontumisrakennuksia.

Yhdyskuntarakenne

Erillisten omarantaisten lomarakennusten lisäksi Vasikkasaaren eteläosassa on siirtolapuutarha-alue.

Taajamakuva

Alue on haja-asutusaluetta.

Palvelut

Palvelut saadaan kaupungin keskustan ja vt 5 läheisyydessä olevista kauppa- ym palveluista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella ei ole pysyviä työpaikkoja.

Virkistys

Korpinmaan – Vasikkasaaren alueet toimivat asukkaiden virkistysalueena.

Liikenne

Alueelle on rakennettu ja kunnossapidetään tiheä yksityistieverkosto. Vasikkasaaren pohjoisimman korttelialueen pohjoispuolelle on varattu virkistysalueelle ohjeellinen venevalkama (lv). Korttelin alueella on joitain veneitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita (RAOYK selostus)

Tekninen huolto

Alueen vesi- ja jätevesihuolto on kiinteistökohtaista.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rantaosayleiskaavaa varten on laadittu v. 2003 luontoselvitys myös Korpinmaan ja Vasikkasaaren alueelle. Siinä ei ole mitään sellaista, joka estäisi esitetyn ranta-asetmakaavan laatimista ja toteuttamista. Tarvittaessa em. luontoselvitystä täydennetään tämän kaavan laatimisen yhteydessä.

3.1.4 Maanomistus

Alueen omistaa Heinolan kaupunki. Kaikissa kolmessa korttelissa on yksi yhteisölle vuokrattu määräala; niillä on rakennukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava (11.3.2008 tai maakuntakaavaehdotuksessa; ollut nähtävänä 1.8.—2.9.2016).
- Ruotsalaisen rantaosayleiskaava (10.3.2014)
- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys (1.1.2002).
- Luontoselvitys rantaosayleiskaavan yhteydessä v. 2003 sekä viitasammakkoselvitys 21.5.2016.
- Korttelialueille tulee laaditaan erillinen suunnitelma rakennuspaikkojen ja rakennusalojen jakamisesta eri yhteisöille määräaloiksi.
- Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mittausyksikön laatimaa ja hyväksymää pohjakarttaa.
- Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tavoitteena on ranta-asetmakaavalla jakaa rantaosayleiskaavan mukaiset rakennuspaikat erillisiksi määräaloiksi yhdistyksille ja yhteisöille vuokrattavaksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy on ryhtynyt ranta-asemakaavan laatimiseen Heinolan kaupungin Maankäyttöosaston hankintapäätöksen 6.10.2015 Dnro 4799/10.02.04/2015 mukaisesti.

Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta **13.12.2016**.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Kiinteistöjen omistajat
- naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupunki: ympäristö- ja rakennuslautakunta, kunnallistekninen osasto, vesihuoltolaitos

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella **20.1.2017** Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet **liitteenä**.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Rantaosayleiskaavassa on RM-2 alueet tarkoitettu kokoontumis-, majoitus- ja huoltorakennuksille, tehokkuus $e = 0,1$.

4.4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Ranta-asemakaavalla toteutetaan rantaosayleiskaavan tavoitteet.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Valmisteluvaiheen jälkeen ei ole tullut.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Ranta-asemakaavalla haluttaisiin mahdollistaa nykyistä useamman yleishyödyllisen yhteisön tai yhdistyksen rakentamismahdollisuuden Korpinmaalle ja Vasikkasaareen.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen lautakunta teki **13.12.2016** alueesta kaavoituspäätöksen.

Valmisteluvaiheessa **maankäyttö** asetti kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot; **20.1.—2.2.2017**.

Ehdotusvaiheessa tekninen lautakunta päätti (___.__.20__) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 7,49 hehtaaria. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1800 kerrosalaneliömetriä.

Tilastolomake LIITE 3 (ehdotuksen liitteeksi)

5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Puusto ulottuu kaikilla rakennuspaikoilla rantaan saakka. Rakennusalan rajoilla ja rakennusjärjestyksen määräyksillä turvataan rantamaiseman säilyminen.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Korpinmaan kortteli	pinta-ala, n. 0,94 ha	rakennusoikeus 600 krsm ²
Vasikkasaaren pohjoisin kortteli -"-	n. 1,26 ha	- "- - 600 -"-
Vasikkasaaren eteläinen kortteli - "-	n. 0,81 ha	-"- <u>600 -"-</u>
Yhteensä	n. 3,01 ha	1800 krsm ²

Korttelialueen kerrosluku on I½ - II ja rakennusoikeus a' 600 krsm². Korttelialueille kullekin rakennusalueelle saa rakentaa loma- ja matkailupalveluja varten tarvittavia loma-asuntoja sekä yhteiskäyttöisen kokoontumisrakennuksen, yhteensä enintään 3 rakennusta sekä tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusoikeus osoittaa kokonaisrakennusoikeutta korttelialueella.

Rakennuslupien käsittelyn yhteydessä määritellään ne seikat, jotka rakennusjärjestyksen mukaan on otettava huomioon rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa. Suunnittelu ja rakentaminen tulee toteuttaa siten että lopputulos on ulkoasultaan maastoon hyvin sulautuvia.

5.2.2 Tie- ja katualueet

Alueille johtaa yksityistiet. Rakennetuille rakennuspaikoille on tieyhteydet valmiina. Kaavassa on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet rakentamattomille määräaloille yksityisteiltä.

5.2.3 Muut alueet

Muut alueet ovat retkeily- ja virkistysaluetta (V). Korttelialueiden viereiset retkeily- ja virkistysalueet: Korpinmaa n. 1,63 ha sekä Vasikkasaari pohjoinen n. 1,97 ha ja eteläinen n. 0,88 eli yhteensä n. 4,48 ha; koko kaava-alue 7,49 ha. Vasikkasaari pohjoinen korttelin pohjoispuolelle, virkistysalueelle on varattu ohjeellinen venevalkama ajoyhteyksineen. Korttelin alueella ja sen rannassa on pidetty joitakin veneitä.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Vähäisinä ympäristön häiriötekijänä voidaan pitää vesiliikennettä ja liikennettä oleville lomarakennuspaikoille.

5.4 Nimistö

Nykyiset teiden nimet säilyvät ranta-asemakaava-alueella.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen ja sosiaalisiin oloihin

Viihtyisän ja puhtaan ympäristön vaikutus ihmisten terveellisyyteen ja sosiaalisiin oloihin on aina myönteinen.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Vesistöt ja vesitalous

Vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti ja valtioneuvoston antaman asetuksen ”talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla” sekä kaupungin ympäristömääräysten mukaisesti.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on positiivisia työllisyysvaikutuksia. Väestön määrään ei ole vaikutusta.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä; kaavalla on tarkoitus mahdollistaa enintään neljän uuden lomarakennuksen rakentaminen.

6.5 Kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia.

6.6 Muut vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Rakentaminen tuo työmahdollisuuksia alueelle.

Ympäristöhäiriöt
Ei merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

MRL, MRA ja rakennusjärjestys sekä rakennus- ja toimenpideluvat ja ilmoitusmenettely lupien hakemisen yhteydessä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan totuttaminen voi alkaa sen tultua lainvoimaiseksi.

7.3 Toteutuksen seuranta

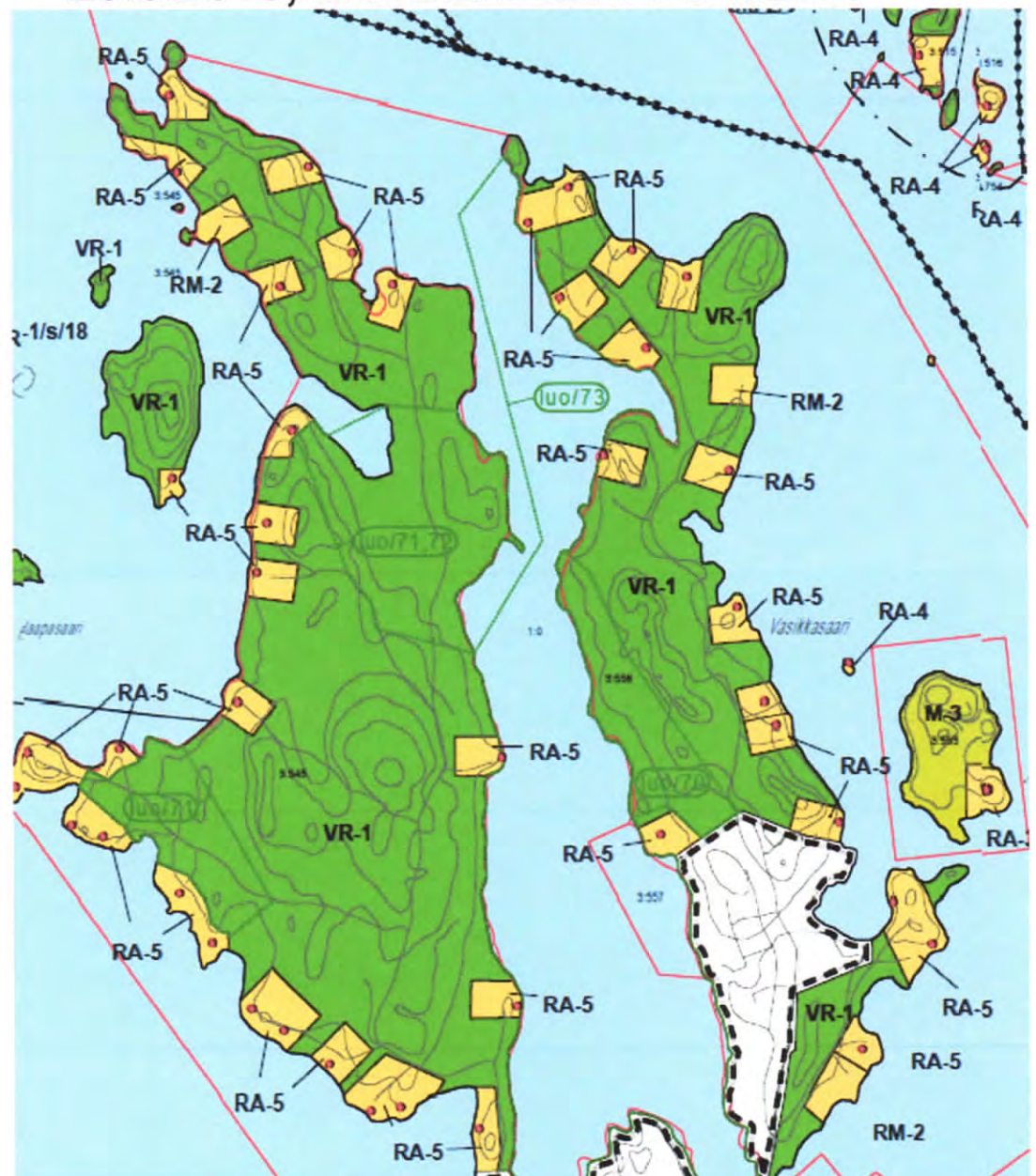
Kaava toteutuu kaupungin sekä yhteisöjen ja yhdistysten aikataulun mukaisesti.

Mikkelissä 9.5.2017

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri
Insinööritoimisto Alpo Leinonen
puh. 04 4055 5195, alpoe.leinonen@gmail.com

RAK/59 RANTA-ASEMAKAAVA OSALLE KORPINMAA – VASIKKASAAREN ALUETTA

OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)
29.3.2016, TÄYDENNETTY 9.5.2017



HEINOLAN KAUPUNKI

**RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMINEN OSALLE TILOJA KORPINMAA 111–406-3-546
JA HEVOSSAARI 111–406-3-556 (Vasikkasaari)**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 29.3.2016, täydennetty 28.4.2016

MIKÄ ON OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää alueelliselle ELY- keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §).

MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Ranta-asemakaavalla pyritään jatkosuunnittelemaan Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa osoitetut matkailupalvelualueet (RM-2).

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Tavoitteena on osoittaa tarkoituksenmukaiset rakennuspaikat yhdistyksille ja yhteisöille sekä osoittaa niiden viereen vastaavia uusia paikkoja yleishyödylliselle toiminnalle. Alueilla (RM-2) on jo olemassa olevia yhdistysten ja yhteisöjen rakennuksia. Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa näille RM-2 korttelialueille uusia rakentamisalueita rakennusaloina. Rantaosayleiskaavan RM-2 -alueille vahvistettuja rakennusoikeuksia ei ole tarkoitus muuttaa, vaan se jaetaan useammaksi rakennuslaksiksi.

Ranta-asemakaavalla kaavoitettavat alueet koskevat Heinolan kaupungin Ruotsalainen – nimisen järven ranta-alueella olevia tiloja Korpinmaa RN:o 3:545 ja Hevossaari RN:o 3:556 (Vasikkasaarella).

MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?

Maakuntakaava

Alue kuuluu 11.3.2008 hyväksyttyyn maakuntakaavaan ja maakuntakaavan ehdotukseen 2014. Maakuntahallitus on hyväksynyt ehdotuksen 13.4.2015 nähtäville asettamisesta 14.8.2015 saakka. Korpinmaan – Vasikkasaaren (tila Hevossaari 3-556) alueella on matkailupalvelujen alueita ja loma-asuntoalueita sekä virkistysalueita.

Yleiskaava

Alueelle on 10.3.2014 voimaan tullut Ruotsalaisen rantaosayleiskaava.

Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla on tarkoitus jakaa kolmen voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisen RM-2 – alueen/ korttelialueen rakennusoikeus kahdeksi tai kolmeksi rakennuslaksiksi. Muutettavien rakennuspaikkojen pinta-alat ovat, RM-1 n. 9400 m². RM-2 n. 12600 m² ja RM-3 n.8100 m². Niiden rakennusoikeudet olisivat tehokkuusluvun e=0,1 mukaan 940 kem², 1260 kem² ja 810 kem²; yhteensä n. 3010 kem². Kaavassa osoitettujen korttelien RM- 1 rakennusoikeudeksi on esitetty a' 600 kem² eli yhteensä 1800 kem² eli rakennusoikeus on noin 60 % rantaosayleiskaavan rakennusoikeudesta. Korttelialueita laajennettaisiin siten, että kaava mahdollistaisi useamman lomarakennuksen rakentamisen kullekin rantaosayleiskaavan mukaiselle RM-2 alueelle.

MITÄ JA MITEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN?

Odotettavissa olevien vaikutusten esiintyminen ja arviointi tapahtuu asiantuntijoiden, viranomaisten, maanomistajien, asukkaiden ja suunnittelijoiden kanssa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat ja ilmakuvat.

Arviointikohde

Yhdyskuntarakenne

Näkökohta

- alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen
- maanomistus

Ympäristö

- maisemakuva
- vesistö
- rakennettu ympäristö

Ihmiset

- elinolot ja viihtyisyys

KETKÄ OVAT OSALLISET JA SIDOSRYHMÄT?

Osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähistön maanomistajat ja – haltijat sekä asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat

- maanomistajat ja -haltijat

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus

Kunnan hallintokunnat

- Heinolan kaupunki

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA? MITEN SUUNNITTELUSTA

SUUNNITTELU- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Syksy 2016 1. Laatimisprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	Aloitussivaiheen viranomaisneuvot- telu. Kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arvi- ointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtävillä 20.1.– 2.2.2017. Mahdollisuus muutosesitysten	Kuulutukset Tiedottaminen pai- kallislehdissä ja kirjeet maanomistajille Kaupungin kotisivut
Kevät 2017 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Kaupunginhallitus/ kaavoitustoimi asettaa nähtäville Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottel u tarvittaessa	Ehdotus nähtäville Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut
Syksy 2017 3. Hyväksymisvaihe	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa	Kaavan hyväksyminen kaupunginhallitus > kaupunginvaltuusto	Kaavan hyväksymis- päätöksen laillisuudesta voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen	Hyväksymis- päätöksestä kuulutetaan virallisesti.

Aikataulu on viitteellinen ja se tarkentuu prosessin edetessä.

KUKA VALMISTEE?

Kaavoitustyötä kunnassa ohjaa ja seuraa kaupungin kaavoitustoimi. Käytännön asioista vastaa toimistoarkkitehti Juha Poskela.

Käytännön suunnittelutyöstä vastaa rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy:stä.

MISTÄ SAA TIETOA?

Heinolan kaupunki
Rauhankatu 3
18100 Heinola

toimistoarkkitehti Juha Poskela
juha.poskela@heinola.fi

Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy
Mäntypölinkuja 6N 50170 Mikkeli

Rakennus- ja maanmittausinsinööri
Alpo Leinonen
alpo.leinonen@gmail.com

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin aikana Heinolan kaupungin kotisivuilla www.heinola.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 111 Heinola Täyttämispvm 22.05.2017
Kaavan nimi 59/Rak Korpinmaa-Vasikkasaari
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 20.01.2017
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 7,4900 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 7,4900
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,4900	100,0	1800	0,02	7,4900	1800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,4800	59,8			4,4800	
R yhteensä	3,0100	40,2	1800	0,06	3,0100	1800
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	7,4900	100,0	1800	0,02	7,4900	1800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,4800	59,8			4,4800	
V	4,4800	100,0			4,4800	
R yhteensä	3,0100	40,2	1800	0,06	3,0100	1800
RM-1	3,0100	100,0	1800	0,06	3,0100	1800
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

TILOILLE KORPINMAA 111-406-3-546 JA HEVOSSAARI 111-406-3-556 LAADITTU RANTAASEMAKAAVA

Luonnos on ollut julkisesti nähtävänä 20.1. - 2.2.2017 välisen ajan.

Luonnoksesta saadut lausunnot ja mustutukset sekä kaavan laatijan vastine niistä.

1. Lausunnonantaja

1.1. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

EL Y lausunnossaan 13.2.2017 alueen kokonaisrakennusoikeus määräytyy tehokkuuden $e=0,2$ mukaan. Kaava laaditaan osayleiskaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa. Kaavaluonnos perustuu rantaosayleiskaavatyön yhteydessä tehtyyn luontoselvitykseen 29.10.2015.

Viranomaisneuvottelussa sovittiin, että eteläisimmän RM-2 alueen osalta selvitetään luontoarvoja mm. viitasammakon osalta. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden kaavamääräykset tulee selkeyttää ainakin ohjeellisen osa-alueen ja sallittujen rakennusten lukumäärän suhteen.

Vastine: Viitasammakkoselvityksen on tehnyt Ympäristösuunnittelu Enviro Oy/ FM Marko

Vauhkonen alueille 1 ja 3 (eteläisin RM-2 alue, kaavaluonnoksessa se on merkitty RM-3 alueeksi), sillä alueen 2 rannalla ei ole lajin kutupaikaksi sopivaa elinympäristöä. Selvityksen maastotyöt tehtiin 2. ja 5.5.2016 viitasammakon soidin- ja kutuaikaan klo 22 - 24 välillä. Selvityksessä ei tehty havaintoja viitasammakosta. Tulosten perusteella ranta-asemakaavaan sisältyvillä alueilla ei ole lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä viitasammakon erityinen huomioiminen kaavaa laadittaessa ole tarpeen.

Kaavamääräyksiä korjataan siten, että ohjeellinen osa-alueen raja korvataan ohjeellisella tontin/rakennuspaikan rajalla ja rakennusten enimmäismääräksi/ rakennuspaikka merkitään kolme rakennusta.

Vastine: Rakennuspaikkojen/tonttien rajoja ei merkitä, koska RM-alue on yksi rakennuspaikka. Ns. majoitusrakennusten/ loma-asuntojen ja yhteiskäyttöisten kokoontumisrakennusten lukumäärä rajoitetaan enintään kolmeen/RM-alue.

1.2. Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole lausunnossaan 19.1.2017 huomautettavaa ranta-asemakaavasta.

Vastine: Ei lausuttavaa.

1.3. Ympäristötoimi ja rakennusvalvonta ovat yhteisessä lausunnossaan 6.2.2017 todenneet

mm., että alueelle tulisi laatia yleiskaavoituksen luontoselvitystä tarkempi luontoselvitys, korttelialueiden ulkopuoliset retkeily- ja virkistysalueelle lisättäisiin selitykseksi, että aluetta hoidetaan talousmetsänä. Lisäksi lisättäisiin metsänhoitoa koskeva määräys, että kaava-alueella vaaditaan MRL:n 128 §:n mukainen maisematyölupa. Yleiskaavassa alueet on merkitty leirikeskus alueeksi (RM-2); tulisi harkita alueiden muuttamista RA- alueiksi. Tämä edellyttäisi rantamitoituksen tarkistamista - mitoitus 15.11.1999 taikka vireillä olevan mukaisesti.

Vastine: ELY-keskuksen edellyttämässä luontoselvityksessä (21.5.2016 biologi Marko Vauhkonen) on selvitetty viitasammakon elinympäristöjä; muutoin käytetään yleiskaavan yhteydessä tehtyä luontoselvitystä, koska siinä muutoin on kattavasti selvitetty luonnonolot alueella.

Maisematyölupaa koskeva määräys voidaan lisätä kaava määräyksiin. RM- merkitä sopii hyvin kaavamääräykseksi, koska kysymyksessä on yhdistyksille ja yhteisöille tarkoitettua rakentamisesta loma- ja yhteiskäyttöisine rakennuksineen.

1.4. Matti Seppä esittää muistutuksessa 2.2.2017 muun muassa, että yleiskaavassa on neljä (4) rakennuspaikkaa. Nyt niitä on kahdeksan (8). Asemakaavan pohjakarttaa on täydennettävä JUHTA:n suositusten mukaiseksi. Kaava-alueen raja on liian suppea; on syytä saattaa ko. aluekokonaisuus kaavoituksen piiriin eli Vasikkasaaren ja Korpinmaan lisäksi Hevossaan itä puoli. Seppä

muistuttaa Wihurikoskelta 22.2.2008 vedenottamoa varten ostetun maan kauppa kirjan merkinnästä sekä esittää suunnittelualuetta siirtola puutarhaan asti vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Vesihuoltoa koskevat asemakaava määräykset on otettava mukaan kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen.

Vastine: Kaava käsittää yleiskaavan kolme RM-2 aluetta. Ranta-asemakaava käsittää kaikki Korpimaalla ja Vasikkasaarella Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan RM-2 alueet. Kun Korpinmaan ja Vasikkasaaren sekä Hevossaaren alueet myöhemmin kaavoitetaan, niin se tehtäen muuttamalla yleiskaavaa ja laatimalla alueille asemakaava.

Ehdotuksessa tullaan käyttämään pohjakarttana Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön laatimaan kaavan pohjakarttaa. Kaavamääräyksien ja -selostuksen mukaan vesi- ja jätevesihuolto tehdään kiinteistökohtaisesti ja että vesi-, hulesi- ja jätehuollon sekä vesi- ja jätevesihuolto tulee toteuttaa voimassa olevan asetuksen ja säännösten ja kunnan ympäristöviranomaisen määräysten mukaisesti.

Vesilaitoksen toiminta-alueen laajentamisesta ei päätetä kaavalla ja tällä ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta toiminta-alueen muutostarpeisiin.

1.5. Hely Alakokkare/ Heinolan Eläkeläiset ry esittää muistutuksessaan 23.1.2017 muun muassa, että yhdistykselle vuokrattu n. 6000 m² alue on yleiskaavassa RA-5 aluetta ja esittää kaavamerkinnäksi R-1, jolle saa rakentaa loma- ja vapaa-ajanvietteen palvelevia rakennuksia yleiseen ja yhteisöjen käyttöön. Hän esittää myös, että aluetta pienennetään puoleksi siitä mitä nykyisin on. Yhdistyksellä ei ole tarvetta ostaa kiinteistöä ja hän esittää vuosivuokran alentamista.

Vastine: Alue on yleiskaavassa RM-2 (Leirikeskus) aluetta. Alueelle saa kaavaluonnoksen kaavamääräysten mukaan rakentaa loma- ja matkailupalveluja varten loma-asuntoja ja yhteiskäyttöisen kokoon-
tumisrakennuksen sekä lisäksi rantasaunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Näiden mukaan muistutuksessa esitetyt edellytykset rakentamisen ja sen käytön mukaan täyttyvät. Vuokra-alueen koosta ja vuokrahinnasta sovitaan vuokrasopimuksella.

1.6. Lahden seudun toimihenkilöt Pro ry esittää vastineessaan mm., että heidän tonttinsa koko on n. 5000 m² ja rakennusten pinta-ala n. 187 m². Yhdistyksen rakennukset on sijoitettu niin, että sitä ei järkevästi saa pienennettykään. Asia voitaneen yhdessä vielä tarkistaa, jos kaupunki asiassa voi neuvotella. Lisäksi yhdistys kirjoittaa vuokrien kohtuullistamisesta, tien rakentamisesta ja mökin käyttöajasta ja sen puutteellisista varusteista.

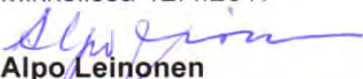
Vastine: Kyseinen alue on yleiskaavassa osoitettu RM-alueeksi. Korttelialueen rakennusoikeus on 400 k-m², joten se mahdollistaa tarvittaessa kahden vuokra-alueen muodostamisen joiden molempien rakennusoikeus voisi olla 200 k-m². Vuokra-alueen koosta ja vuokrahinnasta sovitaan vuokrasopimuksessa.

Lisäksi: Eteläisimmän korttelialueen (luonnoksessa RM-3) pohjoispuolella rantaosayleiskaavassa oleva RA-5 alue rajataan pois kaava-alueesta.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa kaavamääräys vesi- ja jätehuollosta korjataan vesi- ja jätevesihuol-
loksi.

Edellä olevaan viitaten pyydän, että Korpinmaa- Vasikkasaari ranta-asemakaava hyväksyttäisiin edellä esitetyillä vähäisillä korjauksilla ehdotuksena käsiteltäväksi.

Mikkelissä 12.4.2017


Alpo Leinonen

kaavanlaatija

rakennus- ja maanmittausinsinööri

FISE Oy:n kaavan laatijan pätevyys (YKS rek. 556)

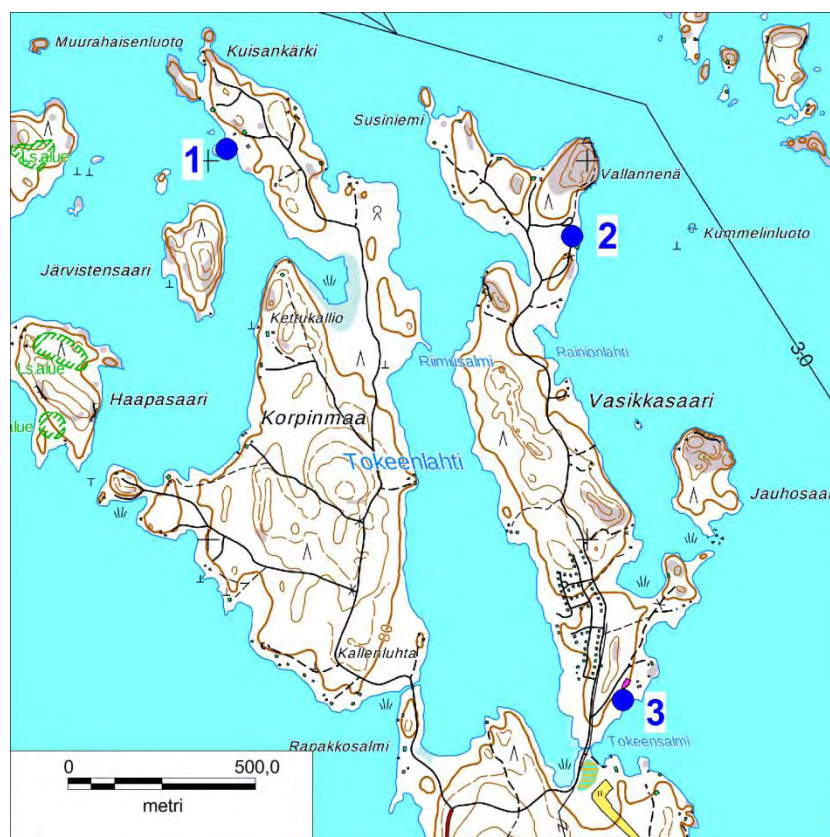
RANTA-ASEMAKAAVA KORPINMAA–VASIKKASAARI VIITASAMMAKKOSELVITYS

Marko Vauhkonen
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
21.5.2016

1 JOHDANTO

Heinolan Hevossaaren kaupunginosassa sijaitsevan Korpinmaan–Vasikkasaaren alueelle ollaan laatimassa ranta-asemakaava. Kaava käsittää kolme erillistä aluetta, joista yksi sijaitsee Korpinmaassa ja kaksi Vasikkasaarella (kuva 1).

Heinolan kaupunki tilasi kaavoitusta varten viitasammakkoselvityksen Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä. Työn on tehnyt biologi, FM Marko Vauhkonen. Viitasammakkoselvitys tehtiin vain alueilla 1 ja 3 (ks. kuva 1), sillä alueen 2 rannalla ei ole lajin kutupaikaksi sopivaa elinympäristöä.



Kuva 1. Ranta-asemakaavaan sisältyvät alueet–1-3. Viitasammakkoselvitystä ei tehty alueella 2, jonka rannalla ei ole lajin kutupaikaksi sopivaa elinympäristöä. Pohjakartta © Maanmittauslaitos.

2 AINEISTO JA MENETELMÄT

Selvityskohteiden lähialueelta on tiedossa aiempia havaintoja (M. Vauhkonen, julkaisematon) viitasammakosta mm. Tokeenlahdelta, mutta varsinaista viitasammakoselvitystä Korpinmaan tai Vasikkasaaren alueella ei ole tehty.

Selvityksen maastotyöt tehtiin viitasammakon soidin- ja kutuaikana 2. ja 5.5.2016. Inventointi tehtiin Sierlan ym. (2004) julkaisun ohjeiden mukaisesti. Koiraiden soidinääntelyä kuunneltiin selvityskohteiden rannoilla sääoloiltaan sopivina tyyninä ja lämpiminä iltoina, jolloin viitasammakoiden soidin on voimakkaimmillaan.

Koiraiden ääntelyä kuunneltiin kohtuullisella etäisyydellä rantaviivasta niin, ettei soidin häiriintynyt. Havainnointi ajoittui molemmilla käynneillä klo 22–24 välille. Selvityksessä havaitut viitasammakkoyksilöt paikannetaan kartalle ja arvioidut yksilömäärät kirjataan muistiin. Havaintojen perusteella rajataan lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat.

3 TULOKSET

Selvityksessä ei tehty havaintoja viitasammakosta. Tulosten perusteella ranta-asemakaavaan sisältyvillä alueilla ei ole lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä viitasammakon erityinen huomioiminen kaavaa laadittaessa ole tarpeen.

4 KIRJALLISUUS

Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004: Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. – *Suomen ympäristö* 742:1–113.