

Asemakaava ja  
asemakaavan muutos

**50 OYK**

**Laajalahti-Kouvolantie**

**EHDOTUSVAIHE II**

II ehdotus nähtävillä 04.05. – 05.06.2018

pvm. 08.08.2018

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ



Asianumero 227/10.02.02/2017

Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Lausunnot</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Mielipiteet</b> .....	<b>6</b>

## 1 Lausunnot

Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaava, II ehdotusvaiheen kuuleminen		
Saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet		
Lausunnot	Sisältö tiivistettynä	Vastine ja tehdyt toimenpiteet
Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskus	<p>Vanhoja luontoselvityksiä voi pitää riittävinä, jos niitä tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä</p> <p>Moottoritien länsipuolen asemakaavoituksen edistyessä tulee poikittaisten jalankulku- ja pyöräteiden toteuttamismahdollisuudet tarkentaa ja maankäytön reservialueiden tullessa asemakaavoitettaviksi tulee kevytliikenneyhteyksistä tehdä aluetta laajempia selvityksiä niiden kattavuuden varmistamiseksi.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että Laajalahti-Kouvolaantie II osayleiskaavaehdotus noudattaa niin maakuntakaavaa kuin Heinolan strategista yleiskaavaakin. Kaavan selvityksiä ja vaikutusten arviointia on täydennetty ja kaavamääräyksiä täydennetty. ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.</p>	<p>Asemakaavoituksen yhteydessä tarkistetaan aina olemassa olevien selvitysten päivittämistä sekä tarkentamistarve jo siksi, että yleiskaavan selvitystarkkuus ei pääasiallisesti vastaa asemakaavan tarkkuutta.</p> <p>Toimenpiteet</p> <p>Lisätään muistutukseksi, asian yksiselitteisyyden toteamiseksi ja ymmärryksen lisäämiseksi yleismääräyksiin määräys päivittää ja tarkentaa tehtyjä selvityksiä asemakaavoitusvaiheessa asemakaavaa koskevilta osilta sekä määräys päivittää, tutkia ja tarkentaa moottoritien ylittävien kevyenliikenteen yhteyksien osalta.</p>

Heinolan kaupunki Tekninen toimiala Tapio Pesonen	Uusille ARA-1 alueille tulisi osoittaa ohjeellinen toteuttamisjärjestys kunnallistekniikan rakentamisen kulujen hallitsemiseksi	Osayleiskaavaehdotuksessa (II) on esitetty alueiden toteuttamisjärjestys, jossa ARA-1 alueet ovat toteuttamisjärjestyksessä kategoriassa 3. ja erillisellä selvityksellä.
Ilmavoimat	Ei huomautettavaa	-
Lahden museot Arkeologia	Ei huomautettavaa	-
Lahden museot Rakennuskulttuuri	Ei huomautettavaa	-
Puolustusvoimat	<p>Kaavamääräyksiin maininta siitä, että Lusin varalaskupaikan asettamat rakentamisrajoitteet tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä</p> <p>Rakennustöissä tulee huomioida alueella mahdollisesti kulkevat Puolustusvoimien kaapelilinjat</p> <p>Alueelle laadittaviin rakennusjärjestyksiin ja tähän osayleiskaavaan seuraava yleismääräys:</p> <p>Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista koko kunnan alueella tulee aina pyytää erillinen lausunto puolustusvoimien Pääesikunnalta.</p>	<p>Toimenpiteet</p> <p>Lisätään maininta yleisiin kaavamääräyksiin Lusin varalaskupaikan rakentamisrajoitteiden selvittämisestä rakennusluvassa.</p> <p>Lisätään tuulivoimaloista esitetty määräys kaavan yleismääräyksiin.</p>

	Myös alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista pientuulivoimaloista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto, jos kiinteistö mille voimala rakennetaan, rajoittuu Puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen.	
Heinolan kaupunki Lupa- ja valvontalautakunta	<p>Kouvolaan tien risteyksessä sijaitsevan EO-alueen merkintä tulee muuttaa. Lainsäädännössä tapahtuneiden muutosten takia maa-ainesluvan myöntäminen kallionotolle alueella ei ole emää mahdollista. Valtioneuvoston asetusta 800/2010 (ns. muraus-asetus) muutettiin asetuksella 314/2017. Kivenlouhinnan ja murskauksen vähimmäisetäisyydeksi asumiseen tai loma-asumiseen käytettävään rakennukseen tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan oleskeluun tarkoitettuun piha-alueeseen säädettiin asetuksella 300 metriä.</p> <p>Saa-merkintää entisen Helsingin kaupungin sahan alueella on laajennettava, siten että puutteellisesti tutkitut, asemakaavassa viheralueeksi merkityt alueet rajataan saa-merkinnän sisään vähintään niiltä osin kuin niille yleiskaavassa osoitetaan rakentamista.</p> <p>Yleismääräystä suoraan rakennusluvan myöntämiselle tulee tarkentaa niin, että suora rakennuslupa voidaan myöntää MRL 72.1 §:n mukaan V-, EV-, M- ja MU-alueille ilman asemakaavoitusta.</p>	<p>Alueelle on yleiskaavamerkinnoilla ja määräyksillä osoitettu selvitysalue (se), jolla on veloitettu selvittämään maa-ainestenottamisesta ja alueen maankäytön ratkaisemisesta asemakaavoittamisella.</p> <p>Yleismääräyksen rakennusluvan myöntämisestä MRL 72 §:n mukaisesti rajaa rakennusluvan myöntämisen yleiskaavanperusteella koskemaan ainoastaan ranta-alueita, joka voidaan toteuttaa jolloin se selkiyttää kaavan määräyksiä.</p> <p>Toimenpiteet</p> <p>Muutetaan EO-alueen maankäyttövarausmerkintää, siten että alue on käyttöönottamaton maa-ainesten ottoalue, jonka jatkokäyttö tulee selvittää erillisellä selvityksellä.</p> <p>Muutetaan saa-alueen merkintää esitetysti</p> <p>Muutetaan yleismääräystä rakennusluvan myöntämisestä V-, EV-, M- ja MU-alueille esitetysti.</p>

## 2 Mielenpito

Mielenpito	Sisältö tiivistettynä	Vastine ja tehdyt toimenpiteet
Muistutus 1 Heinolan omakotiyhdistys	Ei huomautettavaa Yhdistys puoltaa esitettyä aktiivisten kyläalueiden vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi niiltä osin, kuin se on mahdollista sekä rakennuslupien saantia osayleiskaavan perusteella	-
Muistutus 2 Heinolan Vihreät	Laajalahden (Pitkäniemen) asemakaava-alueeseen liittyen: Laukeavatko kunnallistekniikan velvoitteet, kun Laajalahden osayleiskaava saa lainvoiman. Onko kaupunki varautunut kunnallistekniisiin kustannuksiin, jos tonttitarve on pientä ja aluetta rakennetaan hitaasti?  Kaava-aineistoon tiedot kunnallistekniikan hinnasta (Laajalahden alue ja muut).	Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja asemakaavoituksella kunnalle tulee kadun ja kunnallistekniikan rakentamisvelvoite, mikäli alue otetaan käyttöön (alueelta myydään tai vuokrataan tontteja). Yleiskaavan laadinnan ja siihen liittyvien arvioiden perusteella kaupunki (kunnallispäätäjät) voivat arvioida kustannuksia jotka tarkentuvat asemakaavoitusvaiheessa ja edelleen rakennussuunnitteluvaiheessa. Toteuttamista ohjataan maapoliittisella ohjelmalla, jonka perusteella, toteuttamista (asemakaavoitus → rakentamissuunnittelu → rakentaminen) suunnitellaan ja budjetoidaan kaupungin budjetteihin eri vuosille.  Kaava-aineistossa on arviot eri alueiden toteuttamisesta yleiskaavallisella tasolla arvioituna (selostuksen liite 14).

<p>Muistutus 3 Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys</p>	<p>Kaavan tarkoituksena on saattaa loppuun 2005 aloitettu ranta-asemakaavoitus Pitkäniemessä</p> <p>Luontoselvitykset riittämättömiä, lepakoista ja selkärangattomista ei ole tehty selvitystä Meluseelvitys ei ole riittävä ja tulee päivittää Kaupallinen selvitys on puutteellinen Yleiskaava ei sisällä sellaisia selvityksiä, joita KHO edellytti jo kumotessaan Pitkäniemen asemakaavan vuonna 2008</p> <p>Uudella kaupunginosalla on negatiivisia vaikutuksia: tuhoaa luonnonvaraista maastoa, aiheuttaa ilmastollista haittaa, lisää turvattuutta ja luo sosiaalista eriarvoisuutta Kaava hajauttaa yhdyskuntarakennetta</p>	<p>Kaavan tarkoituksena on Heinolan kaupungin keskeisten alueiden eli kaupunkivyöhykkeen saaminen suunnitelmallisen rakentamisohjauksen ja MRL:n suunnitelmatasohierarkian mukaiseen tilaan (josta muistuttaja on itsekin monia kertoja huomauttanut, että tämä yleiskaavataso puuttuu Heinolasta), jossa Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaava on osa osayleiskaavoista koostuvaa aluesuunnittelukokonaisuutta.</p> <p>Selvitykset on todettu riittäviksi eri viranomaisten puolesta aiemmissa kaavavaiheissa ja ely-keskuksen nyt antaman lausunnon mukaisesti selvitykset ovat edelleen riittävät ja käyttökelpoiset kunhan niitä päivitetään asemakaavoitusvaiheessa. Päivitykset tehdään, kun asemakaavaa tai asemakaavamuutosta laaditaan eli asemakaavoitusvaiheessa tarkistetaan ja tarvittaessa päivitetään ja/tai tarkennetaan olemassa olevat selvitykset sekä tehdään mahdollisesti uusia tarvittavia selvityksiä, asemakaavatason tarkkuudella.</p> <p>Osayleiskaavan alue on kokonaisuudessaan keskellä ja keskeisellä osalla Heinolan kaupungin kokonaiskaupunkirakennetta, ts. välillä Heinolan keskusta – Heinolan kirkonkylän keskusta, jossa on jo olemassa olevaa maankäyttöä eli kaupunkirakennetta.</p>
--	--	--

	<p>Tekeväntien ja Sammontien välistä VP –aluetta ei saa poistaa</p> <p>Osayleiskaava ei vastaa Ympäristöministeriön ympäristöoppaan 120 tavoitteita</p>	<p>Näin ollen, mikäli toteutuessaan, osayleiskaava tiivistää Heinolan kaupunkirakennetta ja näin ollen nykytiedon valossa on parempi vaihtoehto mm. ilmastovaikutusten osalta kuin rakentaminen haja-asutusalueille tai kokonaan uusien yhdyskuntarakenteiden muodostaminen. Kaavan selvityksissä on tutkittu luonnon kannalta merkittävät alueet ja otettu ne huomioon kaavaa laadittaessa. Yleiskaavan suunnitteluperiaatteet toimintojen sijoittamisesta ja aluevaraukset eivät poikkea tavanomaisista rakennetuista alueista, joten perusteita turvattomuuden lisääntymiseen tai sosiaaliseen eriarvoistumiseen ei ole nähtävissä.</p> <p>Yleiskaavalla ei ole poistettu voimassa olevassa asemakaavassa olevaa VP-aluetta.</p> <p>Kaavan tavoitteista, niiden päivittämisestä sekä niiden sisällöstä on esitetty selostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaava on laadittu MRL:n yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Ympäristöopas 120 käsittelee nk.. rantayleiskaavan laatimista, 50 Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaava on kaupungin keskeiselle kaupunkialueelle eli yhdyskuntarakenteen ohjaamiseen tarkoitettu yleissuunnitelma. Ei siis pääasiassa loma-</p>
--	---	--



	<p>Kaavan toteutumisaikaa ei ole arvioitu Uusille alueille ja kaupunginosille ei väestökehityksen perusteella ole todellista tarvetta</p> <p>Vesihuollon laskelmat vuodelta 2006 ovat puutteelliset ja kustannukset kohdistuvat pelkästään aluevaraukseen A-3</p>	<p>asutuksen järjestämiseen ranta-alueilla oleva ranta-osayleiskaava.</p> <p>Kaavan tavoitevuodeksi on alun perin asetettu 2030. Kaavan tavoitevuosi ei (missään yleiskaavassa) kuitenkaan ole millään lailla sitova. Yleiskaava on odottanut uuden maakuntakaavan valmistumista ja kaavan tavoite toteuttamisesta on päivitetty vastaamaan paremmin Heinolan kaupungin tilannetta, eli kunnan jossa väestökehitys on ollut/on negatiivista, mutta tarpeita kaupungin kokonaiskuvassa alueelliselle kehittämiselle ja mahdollisesti uusienkin alueiden (erilaisten aluevarausten) rakentamiselle on olemassa, mm. strategisten tavoitteiden toteuttamiseksi esimerkiksi väestökehityksen ja työpaikkojen määrän suhteen (Heinolan kaupungin strategia). Näin ollen, eri kaavoilla (yleis ja asema) pyritään tuottamaan maankäytöllistä resurssia eli kaavallista varantoa erilaisiin käyttötarkoituksiin, jotta voidaan tarjota erilaisia vaihtoehtoja mm. yritysille ja asukkaille sijoittua Heinolaan. Yleiskaavan laatiminen ei siis tarkoita alueen toteuttamista, vaan erilaisten maankäyttöjen mahdollistamista suunnitellusti.</p> <p>Vesihuollon arviot vuodelta 2006 ovat mukana liitteen 14 arviossa vertailun vuoksi.</p>
--	---	--

	<p>Liite 14 sisältää rakenteellisia virheitä, arvioissa olisi tullut ottaa huomioon n. 600 rakentamatonta tonttia n. 3000 tontista</p> <p>Uuden kaupunginosan yhdyskuntataloudellisia kustannuksia ei ole pohdittu arvioinnissa</p> <p>Miten osayleiskaava edistää rakentamattomien tonttien käyttöönottoa?</p>	<p>Arviointi on tehty kyseistä yleiskaavaa varten, eli se ei siis ole koko kaupunkia koskeva arvio; kaavatyössä, kaavaselostuksessa ja sen aineistossa tehdään kaavan vaikutusten arviointia. Yleiskaava ei velvoita toteuttamaan yleiskaavassa olevia alueita, vaan ne toteutetaan, jos niille on tarvetta. Heinolan kaupungin alueella olevat muistuttajan esittämät ”rakentamattomat” 600 tonttia vaikuttavat kaava-alueeseen niiltä osin kuin ne sijaitsevat kaavan alueella. Nämä tontit ovat huomioitu kaavassa mm. kaavamääräyksillä, jotka velvoittavat rakentamaan ensisijaisesti olemassa olevat alueet ennen uusien alueiden avaamista, mikäli olemassa olevat tontit ja alueet ovat mahdollista osoittaa kysynnälle.</p> <p>Osayleiskaavaan on merkitty toteuttamisjärjestys, jossa ensisijaisena ovat olemassa olevien alueiden yhteydessä sijaitsevat alueet sekä määräyksiä olemassa olevien alueiden ensisijaisesta tiivistämisestä sekä siitä että uusien alueiden rakentaminen ja käyttöön otto tulee perustua todelliseen tarpeeseen (tarveselvitys, joka siis on esimerkiksi kaupungin tilastolliseen seurantaan, maapoliittiseen ohjaukseen ja kysyntään perustuva selvitys). Tässä on myös ymmärrettävä, että yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Asemakaavoituksella taas luodaan kunnan eri alueille kaavallista tonttireserviä mahdollistamaan erilaisia</p>
--	---	--

	<p>Toteutumiskustannusarviossa tulee huomioida toteutumisaikataulu, koulukuljetukset, ym. menot</p>	<p>kunnassa tapahtuvia kehittämis- ja rakentamishankkeita. Se miten, missä ja millä tavalla kunta luovuttaa tontteja taas on maapoliittisen ohjelman alla eli poliittisten päättäjien hallussa. Optimaalisena periaatteena yleisesti pidetään pääsääntöisesti pyrkimystä aina ensin saamaan rakennettua luovutettavissa olevat tontit ennen uusien alueiden avaamista. Joskin myös tonttitarpeessa on eroavaisuuksia, joten tiettyjä alueita saatetaan avata (rakentaa) tietyn laisten tonttien kysynnän tarpeesta johtuen, mihin olemassa olevat luovutettavissa olevat tontit eivät pystyisi vastaamaan.</p> <p>Toteutumiskustannukset ovat laskettu kuten selvityksessäkin todetaan: nykyarvossa, jotta niiden kustannukset mm. vertailtavissa keskenään ja ne ovat ymmärrettävissä nykyarvossa, koska mitä kauemmaksi tulevaisuuteen maksu sijoittuu, sitä vähemmän sillä on arvoa nykyhetkellä siinäkin tapauksessa, että inflaatiota ei ole. Mikäli taas ajateltaisiin, että tulevaisuuden rakentamisen hinnat kasvaisivat inflaatiovauhtia, niin silloin myös palkat ja tulot kasvavat. Nykyisin myös kaupungin perimät maksut nousevat inflaation suhteessa ja verotuotto perustuu prosentuaalisiin osuuksiin. Näin ollen tulevaisuuteen sijoittuvan rakentamisen maksujen vertailua ei ole tehty.</p>
--	---	--

	<p>Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa ei ole huomioitu väestörakenteen kehitystä ja suhteellisen ostovoiman heikkenemistä. Jos laskennallinen tarve arvioitaisiin väestörakenteen muuttumisen ja kaupan trendien mukaisesti, ei lisätarvetta olisi.</p>	<p>Perusopetuslain 32 §:n mukaan opetuksen järjestäjä on velvollinen järjestämään oppilaan maksuttoman koulukuljetuksen tai avustamaan riittävässä määrin oppilaan kuljettamista tai saattamista, jos oppilaan koulumatka on viittä kilometriä pitempi tai koulumatka muodostuu oppilaalle liian vaikeaksi, vaaralliseksi tai rasittavaksi, kun otetaan huomioon oppilaan ikä tai muut olosuhteet. Maksuton koulukuljetus koskee perusopetusta, lisäopetusta tai esiopetusta saavaa oppilasta. Yleiskaavan alueet, etenkin uudet asuinalueet ovat alle viiden kilometrin etäisyydellä nykyisen kouluverkon kouluista, kaikille yleiskaavan asuinalueille on osoitettu kevyenliikenteen väylät tai yhteystarpeet ohjaamaan alueiden toteuttamista ja erityistapausten arviointi on liian epämääräistä, joten koulukyytien arvioinnille ei ole ollut tarvetta.</p> <p>Kaupallinen arviointi on teetetty alan asiantuntijalla ja sen sisällöstä ei ole ollut mm. ELY-keskuksella huomauttamista. Kaupan toimijat laskevat itse toimintansa ja lisärakentamisensa kannattavuuden ja tekevät investointi- ja rakentamispäätökset sen mukaisesti. Yleiskaavalla ei rakennu yksikään kaupan rakennus yleiskaavan alueelle, se antaa mahdollisuuksia eri toimintojen ja toimijoiden sijoittamiselle ja sijoittumiselle</p>
--	--	--

	<p>Suokannaksen teollisuus- ja yritysalueen vihervyöhykettä ei saa poistaa. Omakotiasutuksen leviäminen teollisuus- ja yritystonttien suuntaan haittaa alueen yritystoimintaa.</p> <p>Marjoniementien rantavyöhykkeellä olevan V-alueen voi muuttaa ARA-1 tai AO –alueeksi</p>	<p>alueellisesti sekä ohjaa näiden toimintojen sijoittumispaikkoja ja enimmäismäärää.</p> <p>Yleiskaavalla ei ole poistettu olemassa olevien asemakaavojen viheralueita. Yleiskaavan aluevaraukset sisältävät myös viher-, tie ja muut yleiset alueet.</p> <p>Maankäytön suunnittelussa on turvattava myös rantojen yhteiskäyttöä sekä vapaata pääsyä rannoille eri alueilla. Näin ollen kyseiselle V-alueen muuttamiselle ei ole perustetta.</p>
Muistutus 4	<p>Tilan 111-407-10-2 Tarkjärvi alueilla olevat maankäyttövaraukset on muutettava haja-asutus- aluerakentamisen mahdollistavaksi Varaus asemakaavoitukseen epärealistinen Alueen merkinnäksi tulee muuttaa AP Tilaan kuuluvan rantapalstan käyttötarkoitus V on muutettava AP-alueeksi</p>	<p>Alue on Heinolan kaupungin kaupunkivyöhykettä, olemassa olevaa taaja-asutusta, joten alueen tulee olla suunnitelmallisen rakentamisen piirissä. Ts. alue ei ole haja-asutusaluetta, joten haja-asutusluonteisen rakentamisen salliminen alueelle haittaisi alueen suunnitelmallista toteuttamista eli asemakaavoitusta. Alueen sijaitessa kaupunkivyöhykkeen eli yhdyskuntarakenteen laidalla, on se yleiskaavaehdotuksessa osoitettu toteuttamisjärjestyksessä muiden keskeisempien alueiden jälkeen eli reservialueena. Maankäytön suunnittelussa on turvattava myös rantojen yhteiskäyttöä sekä vapaata pääsyä rannoille eri alueilla. Näin ollen kyseiselle V-alueen muuttamiselle ei ole perustetta.</p>

Muistutus 5	Voiko luonnosvaiheen vastineista poistaa sivulta 9 tekstin ”Vanha tieyhteys Pirttipohjaan/rantaan merkitään” ja tilalle ”Vanhaan tieyhteyteen perustuvat tieoikeudet on lakkautettu v.2017. Tieyhteyttä ei merkitä.”	Luonnosvaiheen vastineet ovat luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineita eikä niitä voida jälkikäteen enää muuttaa.
Muistutus 6	Venesatama/-valkama merkintä puuttuu Ruotsalaisen Kirkonpohjan pohjoisrannalla olevan venesataman kohdalta Ison Huhtisaaren länsirannalla virheellisesti venesatamamerkintä Länsirannalla olevaa valkamaa ei yleiseen käyttöön	Olemassa olevat venesatamat/valkamat säilyvät kaavasta huolimatta ja venevalkamia voidaan perustaa myös ilma osayleiskaavamerkintää. venevalkamamerkintä on ohjaava ja se osoittaa mm. tarpeita venevalkamille ja sen sijainti on ohjeellinen ja osoittaa mm. tarpeen alueellisesti. Merkinnällä voidaan osoittaa niin yleiset kuin yksityisetkin satamat/venevalkamat.  Toimenpiteet Lisätään olemassa olevalle venevalkamalle merkintä.
Muistutus 7	Tila 111-401-1-429, M-alueen suurentaminen ja Ara-1 alueen pienentäminen liitteenä olevan piirroksen mukaiseksi Huhtisaareen merkattu venevalkama on väärässä paikassa	Aluerajaukset ovat muotonsa puolesta muutettavissa myös asemakaavoitusvaiheessa, kun tarkempi suunnittelu linjaa alueiden käyttöä. Yleiskaavan aluevaraukset sisältävät myös alueiden liikenne-, yleiset- ja viheralueet. Yleiskaava-alueen varauksen pienentäminen esitetysti on mahdollista.

		<p>Olemassa olevat venesatamat/valkamat säilyvät kaavasta huolimatta ja venevalkamia voidaan perustaa myös ilma osayleiskaavamerkintää.</p> <p>venevalkamamerkintä on ohjaava ja se osoittaa mm. tarpeita venevalkamille ja sen sijainti on ohjeellinen ja osoittaa mm. tarpeen alueellisesti. Merkinnällä voidaan osoittaa niin yleiset kuin yksityisetkin satamat/venevalkamat.</p> <p>Toimenpiteet Muutetaan M / ARA-1 aluevarausten rajaa vastaamaan muistutuksessa esitettyä.</p>
Muistutus 8	<p>Moottoritien länsipuolella oleva alue MU-alue tulee muuttaa AO/AP –alueeksi. Alueella oleva asemakaavan mukainen rakennusoikeus tulee siirtää tai korvata.</p> <p>Moottoritien itäpuolella selvitysalueen EO merkintä tulee muuttaa TP-alueeksi. Samalla luo-6 merkintää tulee supistaa kaikilla kohdealueilla. Kokkalammen ja maantien 140 välissä olevan alueen MU-merkintä tulee muuttaa TP-merkinnäksi.</p>	<p>Alue on moottoritiehen verrattuna maasto-olosuhteiltaan sellainen, että sinne ei ole järkevää jatkaa pientaloasutusta mm. moottoritien meluntorjunnan hankaluuden vuoksi. Alueella on voimassa oleva asemakaava, jota yleiskaava ei kumoa, vaan toimii ohjaavana asemakaavaa muutettaessa. Asemakaavalla osoitetut asiat, kuten rakennusoikeus, ratkaistaan asemakaavan muutoksella.</p> <p>EO-alue muutetaan TP/res –alueeksi. Luo-alueiden rajaukset perustuvat yleiskaavan selvityksiin ja niitä tulee päivittää asemakaavoitusvaiheessa, jolloin myös rajauksiin voidaan tehdä muutoksia ja</p>

	<p>Kokkalampien välissä oleva luo-5 merkintä tulee poistaa alueen tulevien tiejärjestelyjen suunnittelun vuoksi</p> <p>Moottoritien länsipuolella olevan avatun louhoksen tasaaminen tulee mahdollistaa kaavaa lisättävällä T/res tai vastaavalla merkinnällä</p>	<p>tarkennuksia tarkempien selvitysten johdosta. Heinolan kaupunki on teettänyt Luontoselvitys Sundell:lla pikkusiniisipiseurannan vuonna 2018, jonka perusteella luo-6 alueiden muutoksiin ei ole perusteita. Seurannassa on todettu mm. Kokkalammen ja maantien 140 välisestä alueesta, että se tulisi jättää kokonaan maanoton ja näin ollen myös rakentamisen ulkopuolelle.</p> <p>Alue on yleiskaavan suunnittelussa katsottu soveltuvan M-alueeksi mm. puskurivyöhykkeenä.</p> <p>Luo-alueiden rajaukset perustuvat yleiskaavan selvityksiin ja niitä tulee päivittää asemakaavoitusvaiheessa, jolloin myös rajauksiin voidaan tehdä muutoksia ja tarkennuksia tarkempien selvitysten johdosta. Mikäli alueella on luo-alueita tulee tiejärjestelyiden suunnittelussa ottaa ne huomioon.</p> <p>Kyseinen alue on poistettu osayleiskaavasta mm. alueelle tarvittavien tiejärjestelyjen hankaludesta johtuen. Moottoritien rampista ei voida ELYn lausunnon mukaisesti järjestää liittymää ja teollisuusalueelle johtavaa katuyhteyttä ei voida toteuttaa olemassa olevien asuinalueiden lävitse.</p>
--	---	--



		<p>Toimenpiteet EO-alue muutetaan TP/res –alueeksi ja päivitetään selvitysalueen (se) aluerajausmerkinnän määräys vastaamaan muutosta.</p>
Muistutus 9	<p>Huhtisaaren itäpuolta ei saa kaavoittaa ARA-1 alueeksi, vaan muuttaa M –alueeksi. ARA-1 alue on liian lähellä vastarannan rakennuksia ja aiheuttaa häiriötä ja arvon alennusta Alueella on myös nähty useasti valkoselkätikkoja ja joutsenia</p>	<p>Kaavan aluevarauksella annetaan mahdollisuus loma-asuntojen tai pysyvän asutuksen osoittamiseen asemakaavoituksella, mikäli tällaiselle on alueella tarvetta. Yleiskaavoitus ei automaattisesti toteuta aluevarauksia vaan antaa niihin mahdollisuuden, mikäli osoitetulle maankäytölle on tarvetta (osayleiskaavassa on annettu määräyksiä toteuttamisesta). Arvon alentuminen kaavoituksella on spekulatiivista, todennäköisempää on, että alueen arvo nousee verrattuna alueen nykyarvoon. Arvon alentuminen ei ole pätevä syy aluevarausten muuttamiseen; aluevaraukset tehdään suunnitelmallisen ja paikalliset olosuhteet huomioiden riittävän, tiiviin ja tehokkaan yhteiskuntarakenteen muodostamiseksi. Kaavaan on tehty luontoselvitykset, joita tarkennetaan asemakaavoitusvaiheessa. Mahdolliset linnustolliset suojelutarpeet osoitetaan asemakaavoitusvaiheessa, mikäli niille on osoitettavissa perusteet selvitysten johdosta.</p>

Muistutus 10	Kirkonkylän alueella melumuuri myös järven puolelle moottoritietä	Kaavaehdotuksessa on osoitettu meluntorjuntatarve molemmin puolin moottoritietä kirkonkylän alueella.
Muistutus 11	Tila 111-407-10-1, A/res –alue pitää muuttaa AP – alueeksi. Rannan V –alue muutettava AP –alueeksi	Alue on Heinolan kaupungin kaupunkivyöhykettä, olemassa olevaa taaja-asutusta, joten alueen tulee olla suunnitelmallisen rakentamisen piirissä. Ts. alue ei ole haja-asutusaluetta, joten haja-asutusluonteisen rakentamisen salliminen alueelle haittaisi alueen suunnitelmallista toteuttamista eli asemakaavoitusta. Alueen sijaitessa kaupunkivyöhykkeen eli yhdyskuntarakenteen laidalla, on se yleiskaavaehdotuksessa osoitettu toteuttamisjärjestyksessä muiden keskeisempien alueiden jälkeen eli reservialueena. Maankäytön suunnittelussa on turvattava myös rantojen yhteiskäyttöä sekä vapaata pääsyä rannoille eri alueilla. Näin ollen kyseiselle V-alueen muuttamiselle ei ole perustetta
Muistutus 12	V –merkinnän poistaminen tilan 111-406-3-764 alueelta Osayleiskaavaehdotusta muutettaisiin 2014 nähtävillä olleen osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti aluerajauksiin, muistutuksen liitteenä suunnitelma alueen rakentamisesta. Tilan 111-406-3-738 MU-merkintään lisämääräys, joka mahdollistaa uusiutuvien energiamuotojen kehittämisen	Osayleiskaavan aluerajaukset ovat tarkan sijaintinsa ja rajauksien suhteen ovat ohjeellisia. Tarkat, esitetyt tonttirajaukset tehdään asemakaavoituksella ja ne suunnitellaan asemakaavan tarkkuudessa, jolloin rajaukset voivat muuttua yleiskaavan yleispiirteisistä rajauksista mm.

		<p>Toimienpiteet</p> <p>Alueiden rajauksia voidaan tarkistaa esitettyjen suunnitelmaluonnosten pohjalta. Tutkitaan esitystä MU-määräyksestä.</p>
<p>Muistutus 13</p> <p>Telac Oy</p>	<p>Mahdollistaako oyk asemakaavan 564 mukaiset toiminnot alueella?</p> <p>Sammontielle on ennen edellistä kaavoitusta myönnetty rakennuslupa 600 krm2 varastorakennukselle, joten alue on sopiva rakentamiselle T-merkinnällä</p> <p>Luonnoksessa on edelleen saa –merkintä, eikö kaikkia puhdistustoimenpiteitä ole saatettu loppuun, niin kuin sopimus edellyttää?</p>	<p>Osayleiskaava ei kumoa voimassa olevia asemakaavoja tai vaikuta olemassa oleviin rakennuksiin tai jo myönnettyihin rakennuslupiin. Osayleiskaava vaikuttaa alueen rakentamiseen ohjaamalla asemakaavanmuutoksia alueella.</p> <p>Osayleiskaava ei vaikuta sopimukseen puhdistamisesta. Osayleiskaavalla ohjataan maankäyttöä / asemakaavoitusta ja mm. sitä mitä niissä tulee huomioida. Mikäli asemakaavoitus / rakentamisvaiheessa todetaan, että alue on puhdistettu niin siitä ei silloin ole tarvetta esittää merkintöjä asemakaavaan tai huomioida muulla tavalla. Alueella on edelleen selvittämättömiä alueita (kts. lupa- ja valvontalautakunnan lausunto), joten saa-alue-rajauksia tarkistetaan.</p> <p>Toimenpiteet</p> <p>Saa-alue-rajauksen tarkistaminen lupa- ja valvontalautakunnan esityksen mukaisesti.</p>
<p>Muistutus 14</p> <p>Termen Der Oy</p>	<p>Huhtisaaren uusi ARA-1 alue muutettava M-alueeksi</p>	<p>Kaavan aluevarauksella annetaan mahdollisuus loma-asuntojen tai pysyvän asutuksen osoittamiseen asemakaavoituksella, mikäli tällaiselle on</p>

		<p>alueella tarvetta. Yleiskaavoitus ei automaattisesti toteuta aluevarauksia vaan antaa niihin mahdollisuuden, mikäli osoitetulle maankäytölle on tarvetta (osayleiskaavassa on annettu määräyksiä toteuttamisesta). Aluevaraukset tehdään suunnitelmallisen ja paikalliset olosuhteet huomioiden riittävän, tiiviin ja tehokkaan yhteiskuntarakenteen muodostamiseksi.</p>
Muistutus 15	<p>Ehdotetut teollisuusalueidenrajaukset aiheuttaisivat toteutuessaan merkittävää melu-, liikenne- ja viihtyvyyshaittaa  TP/A –alueen pohjoisosassa oleva pieni viheralue V – alueeksi, jotta aluetta ei voi tulevaisuudessa ottaa teollisuuden käyttöön  Tehokujan ja Sammontien kulmassa sijaitsevan TP-1 – alueen muuttaminen AO –alueeksi</p>	<p>Alueella on voimassa oleva asemakaava, jonka mukaisesti alue on rakentunut ja rakentuu. Osayleiskaavaehdotuksessa esitetään periaatteet, miten asemakaavoitus tulee järjestää, mikäli asemakaavaa alueella muutetaan. Osayleiskaavassa on osoitettu työpaikka-alueita teollisuusalueiden sijaan, jolla on siis huomioitu nyt olemassa olevaa tilannetta asemakaavassa olevien teollisuusalueiden ja asuinalueiden läheisyydestä. Osayleiskaava-alueiden aluevarauksien rajaukset eivät ole takkoja vaan yleistyksiä, joten asemakaavoitettaessa voidaan rajoja siirtää suuntaan tai toiseen, oli aluerajauksen paikka sitten osayleiskaavassa mm. kyseisen viheralueen kulman osalta linjattu kuinka tahansa.</p> <p>Toimenpiteet  Muutetaan viheryhteyden linjausta ja muutetaan TP-1 alueen pohjoispäädyn</p>

		määräystä siten, että se mahdollistaa myös asuinkäytön, jolloin tehtyjen muutosten johdosta alueen osan maankäytön ohjaus on linjassa alueella olevan asuinalue / viheralue / työpaikka-alue vaihtumisen kanssa
Muistutus 16	Kannatetaan ehdotuksessa tutkittavan uuden yhdystien rakentamista Lakeasuontieltä Heinolan pohjoiseen liittymään.	Kyseisen uuden yhdystien alue ei ole osayleiskaava-alueen alueella, mutta yhdystien selvitykset ovat olleet osayleiskaavan laadinnan pohjamateriaalina.

Heinolassa 8.8.2018

Kaavoitusarkkitehti  
Juha Poskela

[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

**Heinolan kaupunki**  
**Elinvoima / Maankäyttö**  
Rauhankatu 3, 18100 Heinola  
Puh. (03) 849 30 (vaihde), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
Y-tunnus 1068892-9  
[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)