

Asemakaavan muutos

704 AKM

Pirtinkalliot

26 Pirttiniemi

Asemakaavan selostus 2.12.2019
päivätyyn asemakaavaehdotukseen

Elinvoimalautakunta on hyväksynyt
kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

704 AKM Pirtinkallioiden asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos koskee Pirttiniemen kaupunginosan (26) korttelin 303 tonttia 2 ja tiloja/rakennuspaikkoja 401-1:12, 1:30, 1:44 1:108, 1:230, 1:670 ja 1:784 sekä virkistysalueita 401-1:12, 1:230, 1:670 ja 1:752.

Asemakaavalla muodostuu Pirttiniemen kaupunginosan (26) kortteli 303 sekä siihen liittyvät virkistys- ja katualueet.

Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Irene Översti, Heinolan kaupunki

Kansikuva:

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonkylässä Pirttiniemen kaupunginosassa Ruotsalainen-järven rannalla. Aluetta rajaavat järvi ja pientaloalue. Kaupungin keskustaan on matkaa noin seitsemän kilometriä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Pirtinkalliot, koska alueella on kallioisia mäkiä. Suunnittelualueen pinta-ala on reilu kolme hehtaaria. Alueella on kolme terävää mäentöppyrää. Muutoin maasto laskee loivasti kohti rantaa.

Kaksi maanomistajaa jätti alueesta kaavoitusaloitteet. Toinen koski tontin jakamista ja rakennusoikeuden lisäämistä, ja toinen laajentamista. Laajentamista ei viety ehdotukseen asti maanomistajan tahdosta.

Kaava-alueella on lukuisia päivitystarpeita, mm. rakennusoikeudet, johtotiet ja ajo-yhteydet.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3 Sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Kaavan sisältö	5
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	5
3 Suunnittelun lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.4 Asemakaava	13
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja kehittyminen	16
5 Asemakaavan kuvaus	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.3 Aluevaraukset	17
5.4 Nimistö.....	19
6 Kaavan vaikutukset.....	20
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	20
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	20
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	20
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	20
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset.....	21
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	21
7 Asemakaavan toteutus	22

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavaa varten on tutkittu lukuisia selvityksiä, mutta niissä ei ole ollut sisältöä tähän alueeseen liittyen.

Alueelle ei ole laadittu luontoselvitystä, koska alue on jo lähes kokonaan rakennettu.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.10.2019.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupungintalolla (Rauhankatu 3), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 9.10.2019 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.- 23.10.2019.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,2 hehtaaria ja rakennusoikeus on 3210 kerrosalaneliometriä, jossa 1460 k-m² lisäystä entiseen. Aluetehokkuus lasketaan ehdotusvaiheessa.

Kaavassa on osoitettu 9 omarantaista pientalotonttia sekä viher- ja katualueita. Kaava perustuu vanhoihin kaavoihin, joita päivitetään tämän päivän tarpeiden mukaisiksi. Yksi tontti jaetaan kahtia. Kerrosluvut vaihtelevat I, lu¹/₂ ja II. Talousrakennuksissa kerrosluku on yksi. Aikaisemmin ajoyhteyksinä osoitetut kulut on muutettu kaduiksi, paitsi Talasniemen kärjessä sijaitseville kahdelle tontille on edelleen osoitettu ajoyhteys toisen tontin kautta. Rantaan laskevan maaston takia jätevedet joudutaan ainakin osin pumppaamaan kaupungin verkostoon. Hulevesille on osoitettu varaukset kolmen tontin alueelle. Monet muutokset ovat detaljitasonisia.

Kallioniemi-kadulle on rakennettu jo kunnallistekniikka, ja Talasniemi-kadulle rakennetaan myöhemmin. Katu-status tulee kaavan lainvoimaistumisen myötä.

Kaavan vaikutukset ovat pieniä.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaupunki rakentaa kadut. Yksityiset rakentavat tontit. Arvioitu aikataulu alueen rakentumiseksi on pari vuotta.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue on rantaa, jonka maisemaa hallitsee runsas puusto rakentamisesta huolimatta. Pirttiniementieltä rantaa hädin tuskin näkee ja järveltä katsottuna rakennukset sulautuvat ympäristöön.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Alueella on kolme terävää mäntöpyyrää, joista kahdelle on rakennettu. Muutoin maasto laskee loivasti kohti rantaa. Maasto on rakennettavuudeltaan hyvä.

Kasvillisuus, luontotyypit



Alue on korkeimmilta osiltaan kuivaa mäntymetsää, missä alimpana kerroksena puolukkaa.

Kosteammilla paikoilla kasvaa sekapuustoa. Pirttiniementien varsi on niin tiheäkasvustoinen, että tieltä ei näe juuri muuta kuin metsän muodostaman vihermassan.

Eläimistö

Alueelta ei ole tiedossa eläimistöä.

Pienilmasto

Pienilmasto on suotuisa, koska kalliot suojaavat pohjoistuulilta ja toisaalta etelän aurinko lämmittää.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Ruotsalainen-järven rannalla.



Alue rajautuu lännessä kosteikkopainanteeseen, mikä viivyttää ja suodattaa Ruotsalaiseen päätyviä hulevesiä.

Maa- ja metsätalous

Alueella ei ole maa- ja metsätalousaluetta.

Luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus

Alueelta ei ole tiedossa arvokkaita luontokohteita, eikä siellä ole jäljellä kuin yksi jokseenkin luonnontilainen tontti. Jos arvoja alueelta löytyisi ovat ne virkistysalueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on vuosikymmenien 1950-2010 haarukalla eri-ikäisiä rakennuksia. Osa vaatimattomia mökkejä ja pari uudempaa ja isompaa asuinrakennusta. Kaikki rakennukset ovat puisia. Yhdeltä tontilta päärakennus on palanut. Täysin tyhjiä tontteja on vain kaksi ja rakennettuja kuusi. Rannassa on laitureita ja noin sadan metrin päässä asfaltoitu katu. Alue on melko väljä.

Palvelut

Päiväkotiin on matkaa (alueelta keskimäärin) vajaa kaksi kilometriä, alakouluun puolitoista kilometriä. Yläkoulu on keskustassa seitsemän kilometrin etäisyydellä, mutta paikallisliikenteen pysäkki, josta sinne vie linja-auto tunnin välein, on parin sadan metrin päässä.

Virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa seitsemän kilometriä kaava-alueelta.

Lähin päivittäistavarakauppa on reilun kilometrin päässä.

Puolentoistakilometrin sisällä on anniskeluravintola ja kahvila.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja. Lähialueella suurimpia työllistäjiä ovat kaupat ja koulu.

Virkistys

polku/latuverkostoon on matkaa puolitoista kilometriä. Samassa paikassa sijaitsee liikuntahalli ja koulu leikki- ja liikuntapihoineen. Mm. ulkojäät ja yleisurheilukenttä sijaitsevat heti näiden vieressä hieman kauempana.



Lähin yleinen uimapaikka (kuvassa rantasaunan ja maston välissä) on lähes kaava-alueen vieressä, mutta sinne pitää kiertää tietä pitkin. Venelaituri on kaava-alueen vieressä sen kaakkoispuolella.

Liikenne



Kokoojakatutyypistien katujen varsilla on kevytväylät, joten liikenneturvallisuus on hyvä. Vaurioituneen asfaltin lisäksi liikenteellisiä ongelmapaikkoja lähialueelta ei ole tiedossa.

Paikallisliikenteen pysäkki, josta vie linja-auto tunnin välein keskustaan, on parin sadan metrin päässä. Puolentoistakilometrin päästä pysäkiltä pääsee suoraan Lahteen vievään linja-autoon.

Kaukoliikenteen pysäkki ja pikavuoropysäkki ovat keskustassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole arvoitettua rakennettua kulttuuriympäristöä, eikä myöskään täydennyssuunnitelmassa esitettyjä inventoitavia kohteita.

Arkeologisia kohteita on kaava-alueesta luoteeseen, mutta kaava-alueella niitä ei ole.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka on Pirttiniementiellä, ja kesällä 2019 se rakennettiin myös nyt kaavassa nimetyille Kallioniemi-kadulle. Kaava-alueella ei ole hulevesijohtoja. Kaava-alueella on oja, ja alue rajautuu lännessä kosteikkopainanteeseen, mikä viivyttaa ja suodattaa Ruotsalaiseen päätyviä hulevesiä. Jätehuolto on kiinteistökohtainen. Katujen kunnossapidosta vastaa kaupunki.

Kaksi tonttia kahdeksasta on liittynyt kunnallistekniikan verkostoon ja kolme ei kuulu vesilaitoksen toiminta-alueeseen.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia melu-, värinä- ja ilmanlaatuhaittoja. Vastarannalla on havaittu sahatoiminnan jäljiltä saastuneita maa-alueita, joten myös kaava-alueen edustan pohjasedimenteissä voi esiintyä haitta-aineita. Tarkempaa tutkimustietoa ei ole.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen nykyinen vähäinen asujaimisto koostuu lähinnä keski-ikäisistä asukkaista.

Kylällä on paljon liikuntaan liittyviä harrastusmahdollisuuksia, mutta myös esim. seurakunta tarjoaa vaihtoehtoja. Kokoontumistilana toimii mm. kyläyhdistyksen ylläpitämä Kyläpirtti.

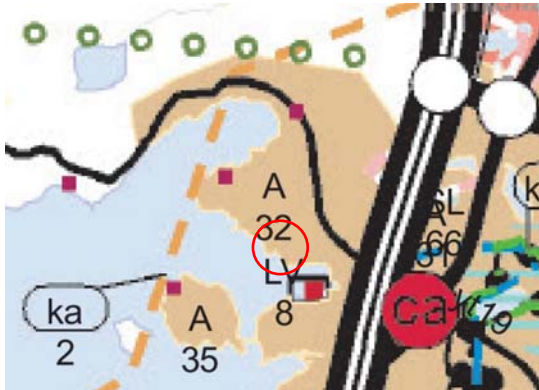
3.1.4 Maanomistus

Kartalla kaupungin omistama maa-alue on vihreällä ja vesialue sinisellä. Laituri sijaitsee osittain yhteisellä ja osittain kaupungin vesialueella. Voimassa olevassa asemakaavassa viher- ja katualuetta on osin yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

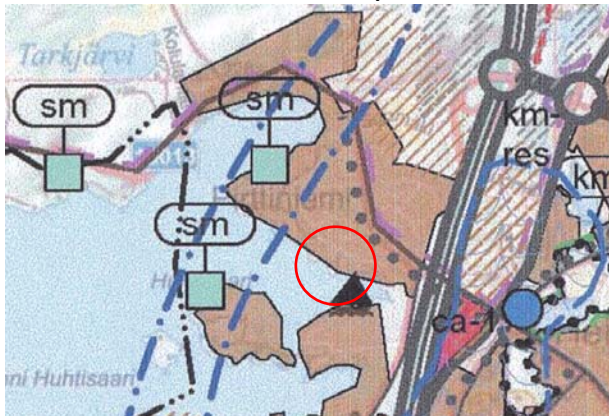
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2017, lainvoimainen)



Kaavoitettava alue sijoittuu alueelle A 32 eli taajamatoimintojen alueelle, joka pitää sisällään kadut, viheralueet ja palvelut.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014, lainvoimainen)



Kaavoitettava alue on olevaa taaja-asutusta



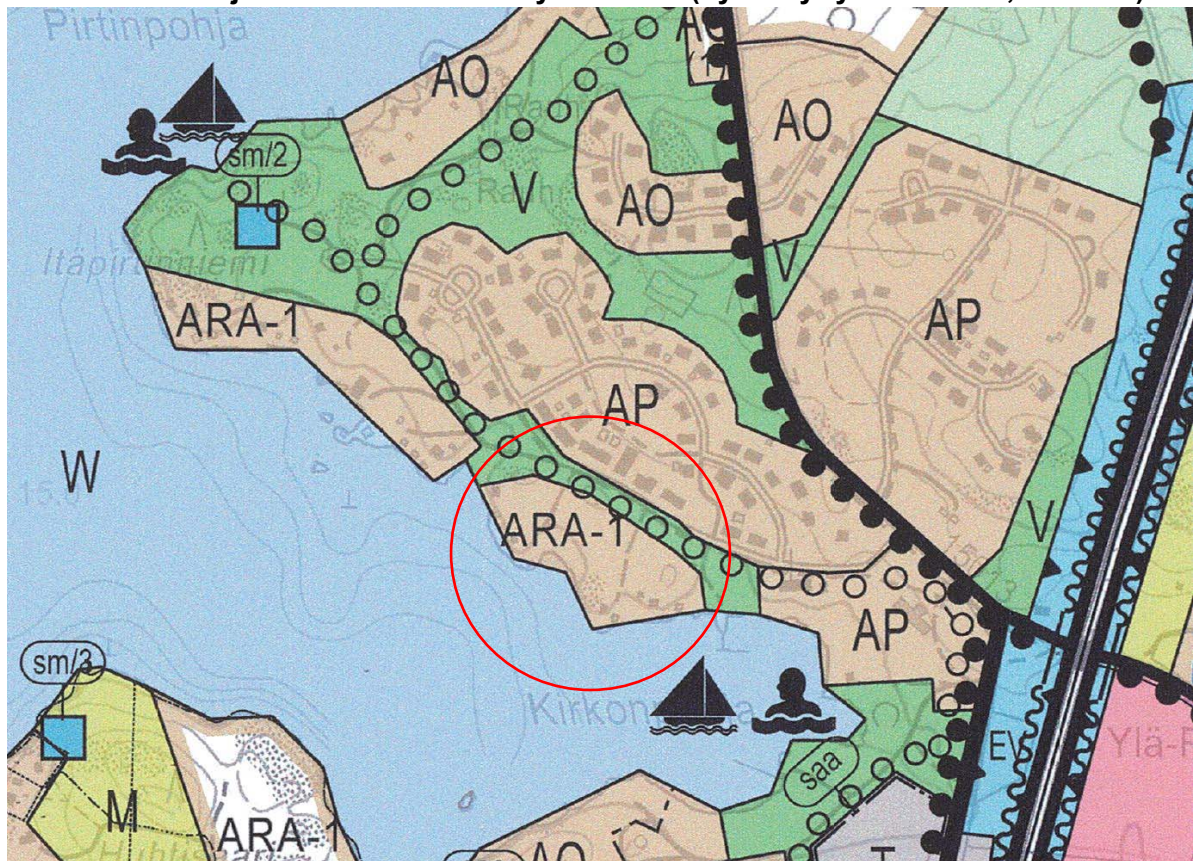
Olevaa taaja-asutus.

Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkinä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms.

Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Siniset pistekatkoviivat rajaavat kaava-alueita koskeviksi määräyksiksi mm: rakennetun ympäristön, maiseman luonteen ja mittakaavan säilyttäminen sekä kevyen liikenteen väylästön kehittäminen miellyttäväksi ja omintakeiseksi.

Laajalahti - Kouvolantie -yleiskaava (hyväksytty 12.11.2018, valitettu)



ARA-1

Loma-asumisen ja ympärivuotisen asumisen alue.

Alueelle voidaan asemakaavoittaa loma-asumista ja ympärivuotista asumista. Uusien ympärivuotisten asuinpaikkojen/alueiden toteuttaminen tulee perustua selvitykseen tonttien alueellisesta tarpeellisuudesta.

V

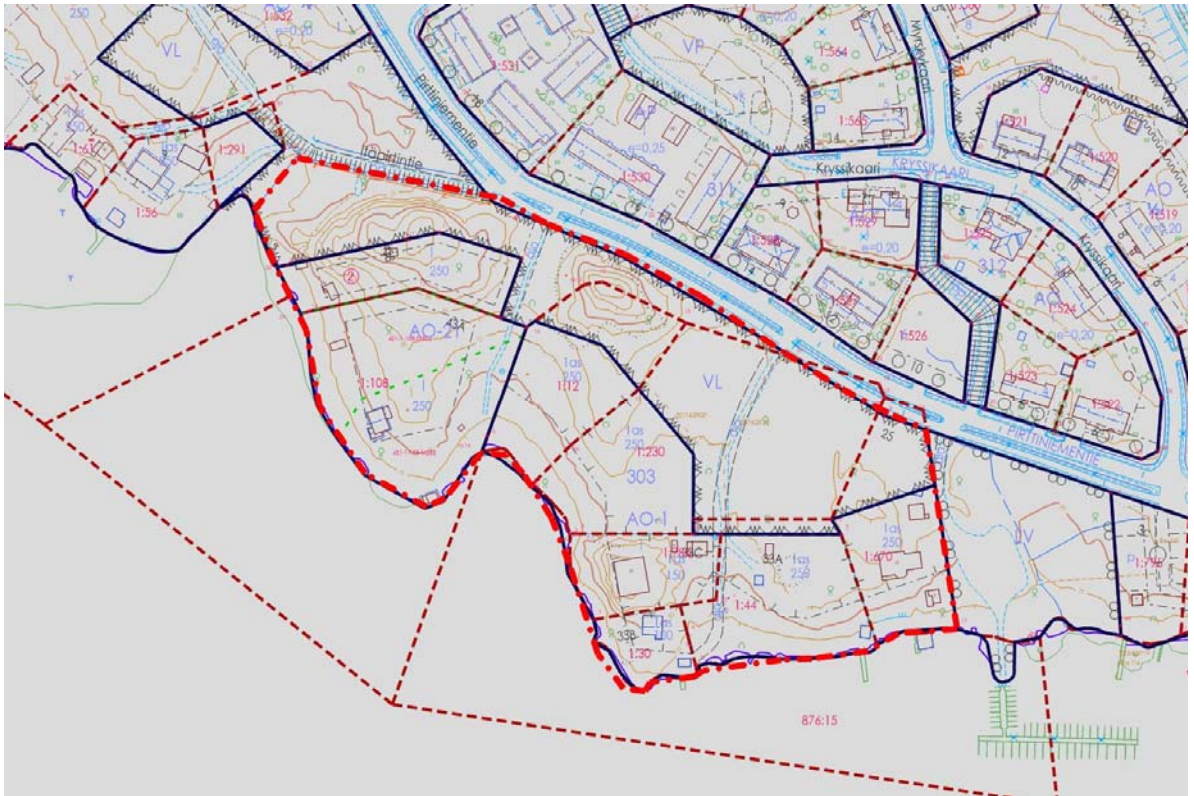
Virkistysalue.

Alueelle voidaan rakentaa ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

3.4 Asemakaava



Ote ajantasakaavasta. AO=pientalojen korttelialue, VL=lähivirkistysalue

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1988 ja 2001. Kaava-alueen kaksi läntisintä tonttia on vuoden 2001 kaavassa.

- Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019
- Yksi rakennuspaikoista on rekisteritontti ja muut tiloja.
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistöt- ja mittaus -yksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.
- Lähialueella on muutama rakentamaton kuivan maan pientalotontti. Tontit ovat yksityisessä omistuksessa.
- Kaavaa koskevat mahdolliset selvitykset on lueteltu kohdassa 1.5.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisen aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Elinvoimalautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 14.8.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- yksityiset ja Heinolan kaupunki maanomistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Heinolan kaupungin tekninen lautakunta
- Kirkonkylän kyläyhdistys
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Elenia
- Dna

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 9.10.2019 ja kirjeitse osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille sen mukaan, mitä tietoja kaupungilla on käytettävänä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille ja asukkaille postitettiin 4.10.2019 kirje, joka sisälsi seuraavat asiakirjat:

-saatekirje, jossa kerrottiin, että kirjeet lähetetään seuraavista vaiheista vain ulkopaikkakuntalaisille, ja etenemistä voi jatkossa seurata lehtikuulutuksista ja kaupungin internet-sivulla

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnos
- kaavaselostus liitteineen

Kaavaluonnoksen ja OASin nähtävillä olo ja yleisötilaisuus ilmoitettiin myös lehtikuulutuksella 9.10.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 9.10.2019 lähtien Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Kaavaluonnos oli nähtävillä samoissa paikoissa 9.-23.10.2019. Luonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 14.10.2019.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavan tavoitteista alueelle kohdistuu riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet.

Strategisen yleiskaavan tavoitteista alueelle kohdistuu maiseman luonteen säilyttäminen.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu ARA-merkintää, joka mahdollistaa sekä vakituisen että loma-asumisen. Asemakaavaan on valittu vakituisen asumisen linjaus, koska alue sijaitsee lähellä palveluita ja on jo voimassa olevan asemakaavan sallimana ollut menossa siihen suuntaan.

Kunnan asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- viihtyisä asuinympäristö, jossa on huomioitu näkemät rannalta järvelle ja järveltä rannalle niin, että rakentaminen saa näkyä, mutta ei hallita maisemaa
- omarantaisten tonttien lisääminen
- rakennusoikeuden lisääminen
- rantasaunojen mahdollistaminen kaavalla
- hulevesien hallinta
- kunnallistekniikan rakentaminen alueelle

Osallisten tavoitteet kaavan valmisteluvaiheessa:

- rakennusoikeuden lisääminen
- tontin jakaminen
- tontin laajentaminen

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja kehittyminen

Asemakaavalla on vain detaljitasoisia vaihtoehtoja, koska jo olemassa olevat tontit, johtotiet ja maanomistus sanelevat päälinjaukset.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Luonnoksen nähtävillä olon aikana tuli sekä suullista että kirjallista palautetta. Palaute koski lähinnä kunkin maanomistajan detaljitasoisia muutostarpeita, mm. rakennusalojen rajauksia. Myös kaavamääräyksessä ollut puuston poistamisrajoitus vain yhteen viiden metrin näkemäkaistaleeseen sai kritiikkiä. Asioista on käyty vielä keskustelua puhelimitse ja sähköpostin välityksellä. Mielipiteet on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Viranomaisten lausunnot:

Heinolan kaupungin ympäristöpäällikkö nosti lausunnossaan esiin sen, että vastarannan sahatoiminnan aiheuttamat haitta-aineongelmat voivat kohdistua myös tähän alueeseen. Ympäristöpäällikkö kehotti lausunnossaan neuvottelemaan ELY-keskuksen kanssa siitä, aiheuttaako se rajoituksia ruoppauksille tai laitureiden rakentamiselle myös nyt kaavoitettavalla alueella. ELY-keskus vastasi tähän omassa lausunnossaan.

Ympäristöpäällikkö piti hulevesien johtovarausta harhaanjohtavana, koska käytännössä hulevedet saattavat vielä täysin rakentuneellakin alueella kulkea avo-ojassa järveen. Ympäristöpäällikkö ehdottaa kaavamerkinnän selitykseksi ”johtoa tai reittiä varten varattu kaavan osa”.

>Kaavoittajan vastine: Katu ja siihen liittyvät johdot tulee rakentaa kerralla valmiiksi, joten ”reitti”-mahdollisuutta ei anneta.

Hämeen ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa tulee kuvata Kirkonpohjan etelärannan vanha saha-alue ja mahdollisten haitta-aineiden esiintyminen pohjasedimenteissä. Vesirakennustöille ei voida antaa mitään yleisiä rajoituksia. Mahdollisten ruoppausten ja isompien laitureiden luvantarve tulee tarkastella tapauskohtaisesti.

>Kaavoittajan vastine: Kaavaselostukseen lisätään tekstiä mahdollisista haitta-aineongelmista.

Hulevesien johtamisesta annettavat määräykset tarkentunevat kaavamutoksen ehdotusvaiheessa.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Heinolan kaupungin vastaavan rakennustarkastajan kanssa on käyty kaavasta suullinen keskustelu. Saunan etäisyysvaatimus rantaan tulee mainita kaavassa numeroin tai rakennusalan rajauksella.

>Kaavoittajan vastine: lisätään etäisyysvaatimus määräykseen.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,1598 hehtaaria. Alueen rakennusoikeus on 3210 kerrosalaneliometriä, jossa 1460 k-m² lisäystä entiseen. Asuntojen lukumääräksi tulee tonttien määrä eli 9, jos ei rakenneta yhtään paritaloa. Väestömääräksi alueelle tulee n. 20. Työpaikkoihin kaava ei vaikuta. Tontit riittänevät pariksi vuodeksi.

- *tilastolomake LIITE 2*

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Kaava ei aiheuta palvelujen lisäämistarvetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Määräyksessä veloitetaan osittainen rantapuuston säilyttäminen/istuttaminen, virkistysalueisiin rajautuvien tontinrajojen aitaaminen sekä ulkonäkötekijöitä.

Hulevesille on osoitettu kaksi johtovarausta. Hulevesien johtamisen tarkempi suunnittelu on työn alla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

Kerrosluvuissa on huomioitu tonttien eriarvoiset sijainnit ja muodot, jotta kaikilla olisi mahdollisuus hyödyntää maisemanäkymiä. Tonteilla 3 ja 4 on huomioitu tonttien voimakkaan kiilamaiset muodot ja niiden tehokkaampi hyödyntäminen osoittamalla rakennusalat siten, että autosuojat voidaan rakentaa yhteen.

- *kaavamerkinnyt ja -määräykset LIITE 3*

5.3.2 Aluevaraukset

A 62,9 % - Alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue. Kaikki tontit rajoittuvat virkistysalueeseen rantaan. Tonttien tarkemmassa suunnittelussa on huomioitu maisemalliset näkymät järveltä ja järvelle. Tarkistettu rantaviiva mukailee siinä määrin kiinteistörajoja, että rannassa tonttien rajoina on käytetty jo olemassa olevaa kiinteistörajaa.

V 32,3 % - Alueelle ei ole osoitettu erityisiä toimintoja.

L 4,8 % - Liikennealueisiin lukeutuu alueen kadut. Alueen luonteeseen sopii sorapintaiset väylät, jolloin pois johdettavia hulevesiä muodostuu vähemmän tai ei ollenkaan. Kaavalla osoitettuja katuja ei myöskään välttämättä valaista. Lopullinen varustelu tarkentuu katusuunnitelmalla.

5.3.3 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue

Kortteli 303

Korttelialueen kerrosluvut vaihtelevat: I, lu1/2 ja II. Talousrakennusten kerrosluku on I. Kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat 215-435 kerrosneliömetrin välillä. Lukema sisältää 35 kerrosneliömetrin suuruisen saunan, jolle on osoitettu rakennusala erikseen. Korttelialueelle on osoitettu 9 tonttia ja rakennusalat. Talasniemi-kadusta jatkuu yhteys kahdelle tontille (7 ja 8) ajo-merkinnällä. Tontilla 9 on johtovaraus vesi- ja jätevesijohtoja varten tontille 8. Tonteille 4, 5 ja 9 on osoitettu varaus hulevesijohdolle. Maastosta ja rakennusten sijoittamisesta johtuen rakentamisen edellytyksenä voi olla tonttikohtainen tai useamman tontin yhteinen pumppaamo, jotta jätevedet saa johdettua kaupungin verkostoon.

Määräyksessä veloitetaan osittainen rantapuuston säilyttäminen/istuttaminen, virkistysalueisiin rajautuvien tontinrajojen aitaaminen sekä ulkonäkötekijöitä.

5.3.4 Tie- ja katualueet

Kadut

Talasniemi - Uusi katu, joka on ollut aiemmin kaavassa ajoyhteysmerkinnällä.

Kallioniemi - Uusi katu, joka on ollut aiemmin kaavassa ajoyhteysmerkinnällä.

5.3.5 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Pirtinpuisto

Lähivirkistysalue on muutoin pysynyt ennallaan, mutta sen läpi olleet ajoyhteydet on muutettu kaduiksi, ja yhtä tonttia on suurennettu hieman.

5.4 Nimistö

Kaavan nimistö on uusi. Uudet nimet on johdettu tilojen ja paikkojen nimistä ja maantieteellisistä ominaisuuksista.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Ko. vaikutukset ovat hyvin pienet. Alue säilyy yhtä terveellisenä ja turvallisena, vaikka tontit rakentuvatkin. Yhden jo rakennetun rantatontin leventäminen ei vaikuta kokonaisuuteen juuri mitenkään. Jos alueen asukkaat ovat käyttäneet yksityisen omistamia ranta-alueita ulkoiluun, on se ollut satunnaista, koska polkuja ranta-alueelle ei ole syntynyt.

Kaava ei myöskään vaikuta lahden pohjukan tilanteeseen, jossa on pidetty luvatta veneitä kaupungin omistamalla rannalla.

Rakennusten sijoittelulla on mahdollisuus vaikuttaa yksityisyyteen.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Ympäristöön ja rakentamiseen liittyviä määräyksiä noudattamalla kaavalla on vain vähäinen vaikutus ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin. Rakentaminen vaikuttaa tietysti mm. pintavesien kulkureitteihin.

Jos sahatoiminnan aiheuttamia haitta-aineita olisikin pohjasedimenteissä, niin oikein tehtynä ruoppaus ja mittavampi vesirakentaminen ei aiheuta oikein tehtynä vaaraa ympäristölle eikä ihmisten terveydelle.

Luonnon monimuotoisuuteen kaavalla ei ole vaikutusta, koska alueelta ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja.

Ilmanlaatuun, meluun ja tärinään kaavalla ei ole vaikutuksia. Pienilmasto muuttuu jonkin verran rakennusten rakennuttua.

Ympäristöhäiriöitä alueella ei ole eikä niitä ole kaavalla osoitettu.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Väestön määrään alueella on odotettavissa pieni nousu. Lapsiperheet tulee olemaan vähemmistönä.

Kaava ei aiheuta palvelujen lisästarvetta.

Taajamarakenne tiivistyy hieman.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Kaikkien tonttien rakennuttua liikenne tietysti hieman lisääntyy.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Vanha huvilakulttuuri tulee poistumaan, mutta sen on mahdollistanut aiempikin kaava. Maisemalliset vaikutukset jäänevät melko pieniksi, koska puuston säilyttämisestä määrätään kaavassa.

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla pieniä vaikutuksia. Laadukas ja virikkeellinen ympäristö on houkutteleva asuinpaikka, mutta voi myös houkutella asumisen ja yrittämisen yhdistämiseen paikkakunnalla. Uusia työpaikkoja kaava ei suoranaisesti tuo, mutta välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä. Palveluihin ei tarvita lisäsatsauksia kaavan takia. Päivittäiset palvelut sijaitsevat korkeintaan keskustassa seitsemän kilometrin etäisyydellä, mutta lähin kauppa on kilometrin päässä. Oman auton käyttämiseen ei ole siis välttämättä tarvetta, kun hyvät joukkoliikenneyhteydetkin ovat kävelymatkan päässä.

Jo ennen kaavamutoksen aloittamista alueen rakentamisen aktivoituminen aiheutti paineita kunnallistekniikan rakentamiseksi alueelle. Rakennusten käyttötarkoitusten ja kokonaan rakentamattomien tonttien takia alue ei ole ollut otettuna kokonaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeksi. Kunnallistekniikkaa tarvitsee rakentaa vielä vajaa 100 metriä. Rakentamisen sijoittamisesta ja maaston muodoista johtuen usealla tontilla on tarve omaan tai yhteiseen pumppaamoon.

7 Asemakaavan toteutus

Alueen kadut rakentaa kaupunki, ja tontit yksityiset maanomistajat. Kallioniemeen on jo rakennettu viemäri ja vesijohto. Myös Talasniemeen rakennetaan kunnallistekniikka. Kuitenkin maastosta ja rakennusten sijoittamisesta johtuen voi rakentamisen edellytyksenä olla tonttikohtainen pumppaamo.

Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa yhtenäisen korttelin syntyminen esim. rakennuslupahakemukseen liitettävien valokuvien. Värit voivat vaihdella, kunhan ne ovat toisiinsa sointuvat.

Alue rakentunee valmiiksi parissa vuodessa.

Mahdollisten ruoppauksen ja vesirakentamisen lupamenettelyssä tulee huomioida sahatoiminnan mahdollisesti aiheuttamat haitta-aineongelmat pohjasedimentissä. Työ voi edellyttää ELY-keskuksen lausunnon ja erityisiä työtapoja.

Heinolassa 25.9.2019 (luonnos), 2.12.2019 (ehdotus)

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti
044 769 4174

Juha Poskela
kaavoituspäällikkö
044 769 4367

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos

704 AKM

Pirtinkalliot

Pirttiniemi

30.7.2019

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonkylässä Pirttiniemen kaupunginosassa. Kirkonkylän keskustaan on matkaa noin 1 kilometri ja kaupungin keskustaan vajaa 7 kilometriä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3 hehtaaria.

• *sijainti KANSIKUVA*

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaksi maanomistajaa on jättänyt kaavamuutoshakemukset, joissa halutaan pilkkoa rantatontti kahtia ja lisätä rakennusoikeutta. Lähialueen maanomistaja on suullisesti ilmaissut halukkuuden muuttaa virkistysaluetta tonttimaaksi. Rakennusoikeuden lisäystä on toivottu usean maanomistajan taholta. Alue pysyisi edelleen asumisen alueena, mutta tiivistäen.

Haetut muutokset vaativat asemakaavan muuttamisen. Uutta asemakaavaa syntyy rantaviivan tarkistuksen myötä.

Maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus, mikäli kaupungin maapoliittinen ohjelma sitä edellyttää.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Kaavoituspäätös

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen.

Elinvoimalautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan 14.8.2019.

3.2 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa lähes kokonaan yksityiset.

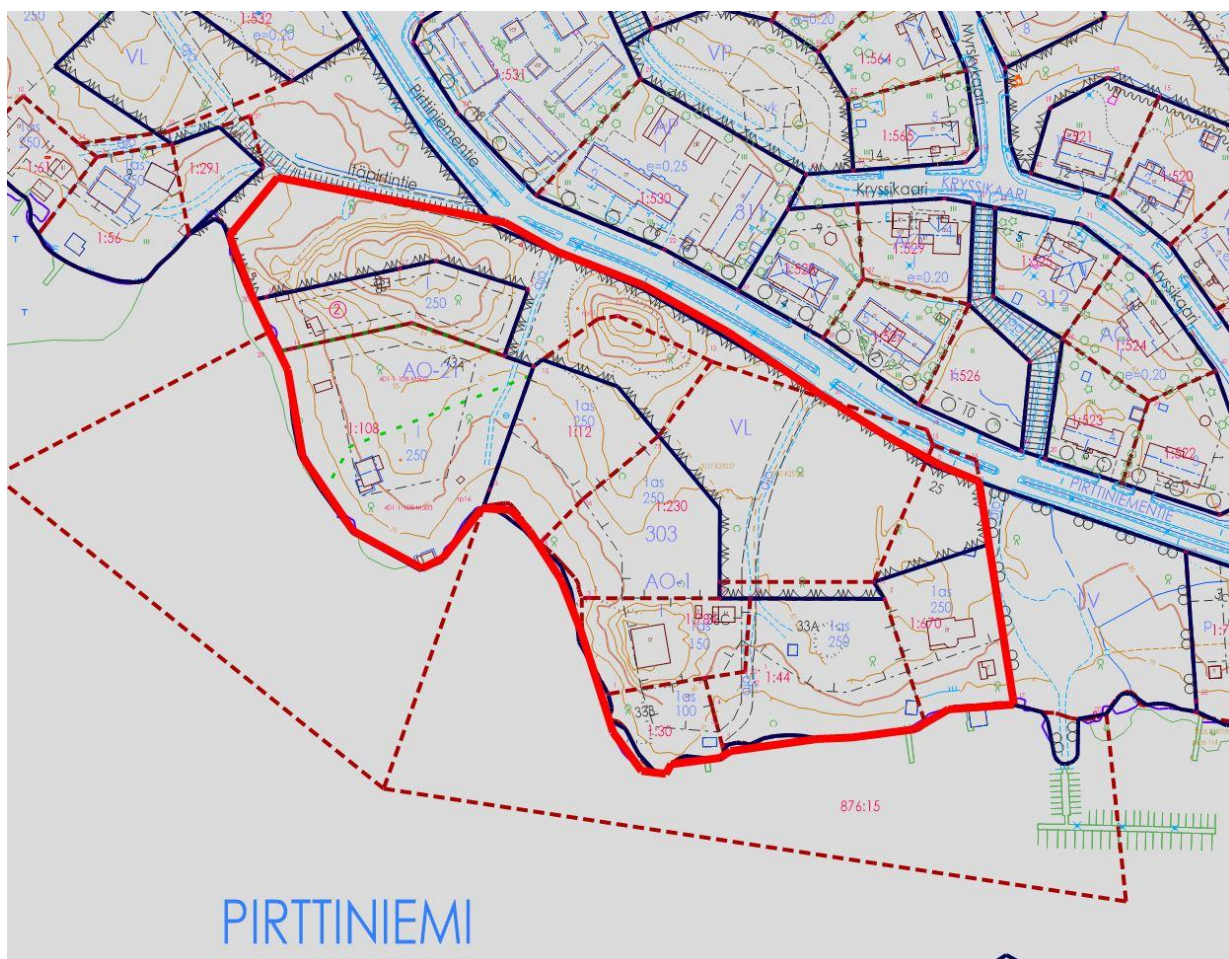
3.3 Kaavutilanne

Ylemmän tason kaavoista kaava-alueella on voimassa:

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2017, lainvoimainen)
- Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014, lainvoimainen)

Laajalahti - Kouvolantie –yleiskaava (hyväksytty 12.11.2018, valitettu)

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1988 ja 2001.



Ote ajantasakaavasta. AO=pientalojen korttelialue, VL=lähivirkistysalue

Alueella on nyt vakituksen asumisen omarantaisia tontteja, joiden kulut on osoitettu ajojhteyksin virkistysalueen läpi.

3.4 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

3.5 Selvitykset

Olemissa selvityksissä ei ole ilmennyt rajoituksia kaavoitukselle. Selvityksiä tehdään tarvittaessa.

4 Vaikutusalue



Alustava suunnittelualan rajaus (yhtenäinen viiva) ja vaikutusalue (pisteviiva).

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys ja ajankäyttö sekä sosiaaliset vaikutukset)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset
(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilmanlaatu, pienilmasto melu sekä maa- ja metsätalous)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen, rakennettu ympäristö, julkiset tilat ja tekniset järjestelmät)

Liikenteelliset vaikutukset
(liikenneturvallisuus, eri liikennemuodot, kadut, melu ja pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset
(maisema, kaupunkikuva, asumiskulttuuri, historialliset kohteet, näköalat ja kauneus)

Taloudelliset vaikutukset
(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset, yksityistalous, elinkeinoelämä, ympäristöhäiriöt)

6 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia tässä asemakaavassa ovat mm:

- suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Heinolan kaupungin tekninen lautakunta
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Kirkonkylän kyläyhdistys
- Sähköverkkoyhtiö (Elenia)
- Tietoliikenneverkkoyhtiö (DNA)

7 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pidetään virkamiestyöryhmän aloituskokous, jossa on ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäyttöosaston edustajat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään kommentteille Hämeen ELY-keskukseen. Kaavan vähäisten vaikutusten takia ei tarvitse järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot asianosaisilta kohdan 6 viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet on taulukoitu. Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen, joten sen hyväksyy elinvoimalautakunta.

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti	8 / 2019=>	Mielipiteen esittäminen
Kaavaluonnos / nähtävillä 14 pv	10 / 2019	Huomautuksen esittäminen
Kaavaehdotus / nähtävillä 14 pv	1 / 2020	Muistutuksen esittäminen
Elinvoimalautakunnan hyväksymispäätös	2 / 2020	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana pidetään esittely- ja palautetilaisuus osallisille, jossa kaavan laatijan vastaanotto.

Kaikista mahdollisista osallisille suunnatuista informaatio- ja esittelytilaisuuksista ilmoitetaan viikkoa ennen tilaisuutta Itä-Häme -lehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla. Lisäksi näistä ilmoitetaan kirjeitse kaikille kaava-alueen ja arvioidun vaikutusalueen maanomistajille.

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan Itä-Häme –lehdessä ja kaupungin internetsivulla/sähköinen ilmoitustaulu. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Kaupungintalolla maankäytössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä www.heinola.fi/nähtävillä olevat kaavat ja katusuunnitelmat.

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Suullinen palaute tulee antaa suoraan kaavan laatijalle nähtävänäoloaikana.

Kirjallinen palaute tulee toimittaa nähtävänäoloaikana alla olevaan osoitteeseen kirjepostina tai sähköpostilla. Kirje- ja sähköposti tulee osoittaa maankäytölle.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Irene Översti, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4174

Heinolassa 30.7.2019, 2.12.2019

Irene Översti

kaavoitusarkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Elinvoima / Maankäyttö

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihte), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	03.12.2019
Kaavan nimi	704 AKM, Pirtinkalliot		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	02.12.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.10.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1598	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1598

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	3,1598	100,0	3210	0,10	0,0000	1460
A yhteensä	1,9884	62,9	3210	0,16	0,0070	1460
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0209	32,3			-0,1575	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1505	4,8			0,1505	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1598	100,0	3210	0,10	0,0000	1460
A yhteensä	1,9884	62,9	3210	0,16	0,0070	1460
AO	1,9884	100,0	3210	0,16	0,0070	1460
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0209	32,3			-0,1575	
VL	1,0209	100,0			-0,1575	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1505	4,8			0,1505	
Kadut	0,1505	100,0			0,1505	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						