



Asemakaavan muutos ja
kumoaminen

702 AKM/K

Jauhokalliontie

Asemakaavan selostus 7.11.2019
päivättyyn asemakaavaehdotukseen

Elinvoimalautakunta on
hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

702 AKM/K Jauhokalliontien asemakaavan muutos ja kumoaminen.

Asemakaavan muutos koskee Vierumäen kaupunginosan (30) korttelia 102 (111-404-7:54), kylän 111-404 virkistys- ja katualueita 3:58, 5:90, 5:105, 7:54, 7:108, 8:81, 8:82, 8:103 ja 23:0 sekä yleisen tien aluetta 111-895-2:16.

Asemakaavan kumoaminen koskee kylän 111-404 tiloja 3:58 ja 8:82 eli osia VL-, LYS- ja katualueista.

Asemakaavalla muodostuu Vierumäen kaupunginosan (30) korttelin 102 osa ja siihen liittyvät viher-, katu- ja yleisen tien alueet.

Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Irene Översti, Heinolan kaupunki

Kansikuva: Suunnittelualue sijaitsee Vierumäen kaupunginosassa (30), taajaman keskeisellä alueella Vierumäenraitin (mt 140) molemmin puolin Jauhokalliontien eteläpuolella. Kaupungin keskustaan on matkaa 13 kilometriä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Jauhokalliontie, koska muutettava tontti sijaitsee sen varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on vajaa 7 hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin tasaista, mutta nousee pohjoisosastaan.

Pientalotonteiksi muutettavat rivitalotontit ovat siirtyneet maakaupalla kaupungin omistukseen elokuussa 2019. Kaupunki on tehnyt aloitteen kaavamutoksesta, jolla pystyttäisiin osaltaan vastaamaan Vierumäen pientalotonttien kysyntään. Tarkoituksena on muuttaa rivitalotontit pientalotonteiksi ja päivittää samalla tarpeellisin osin lähiympäristöäkin. Vanhaa asemakaavaa kumotaan asemakaava-alueen länsiosasta.

Tontit rakentunevat nopeaan tahtiin, koska kaupungilla ei ole myynnissä pientalotontteja Vierumäellä, ja kyläyhdistys on kertonut tarvetta olevan.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.4 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti.....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.4 Sisällysluettelo.....	3
2 Tiivistelmä.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Kaavan sisältö.....	4
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	4
3 Suunnittelun lähtökohdat.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja kehittyminen.....	17
5 Asemakaavan kuvaus.....	19
5.1 Kaavan rakenne.....	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.3 Aluevaraukset.....	19
5.4 Nimistö.....	21
6 Kaavan vaikutukset.....	22
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	22
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....	22
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	22
6.4 Liikenteelliset vaikutukset.....	22
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset.....	22
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	23
7 Asemakaavan toteutus.....	24
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
7.3 Toteutuksen seuranta.....	24

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.10.2019.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.-23.10.2019.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 11.12.2019.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.12.2019-11.1.2020.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

2.2 Kaavan sisältö

Kaavamutokseen otetun alueen pinta-ala on 6,8645 hehtaaria. Siitä kumotaan 0,2435 ha eli kaava-alueen pinta-ala jää 6,6210 ha. Rakennusoikeus vähenee 1033 kerrosalaneliometriä, jolloin osoitetuille kolmelle pientalotontille jää rakennusoikeutta yhteensä 1200 m². Tontit rajoittuvat viheralueeseen. Aluetehokkuudeksi jää vain 0,02, koska pinta-alallisesti rakentamisalueen osuus on vain 7,3 %.

Kaavalla osoitettava katu- ja kevytväyläverkosto noudattelee olemassa olevaa tilannetta muutoin, paitsi Soraperä-katu muutetaan viheralueeksi, koska tonteille voidaan kulkea suoraan Jauhokalliontieltä. Katualueiden hoidosta poistuu täten 130 m tietä, koska Soraperän lisäksi sen jatkeena on ollut käytössä viheralueella oleva turha hoidettu ajotie Vierumäenraitille. Yleisen tien rajaus siirretään noudattamaan haltuunottorajaa. Kaavalla kumotaan alueita, jotka ovat nyt tarpeettomia ja joiden tulevaa käyttöä ei tiedetä.

Kaavalla saadaan testattua, meneekö pientalotontit kaupaksi, vaikka rivitalotontit ovatkin jääneet suurelta osin rakentumatta. Mikäli kokeilu tuottaa tulosta, voidaan useampia rivitalotontteja muuttaa pientalotontteiksi.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen kohdistuu lähinnä pientalotonttien rakentamiseen. Kunnallistekniikan tonttiliittymät rakennetaan etelästä puiston kautta, jolloin vältetään turhilta rasitteilta ja kiinteistökohtaisilta pumppaamoilta. Soraperä muutetaan virkistysalueeksi.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maisemarakenne, maisemakuva

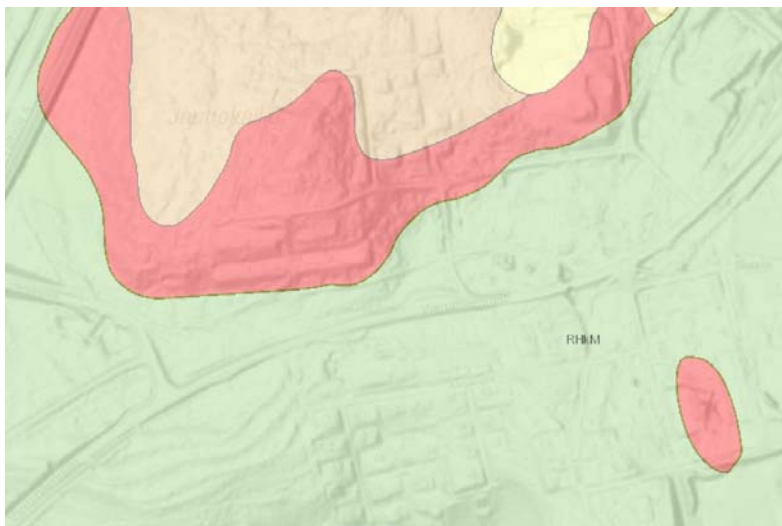
Alue on runsaspuustoinen, minkä takia näkemät ovat lyhyitä ja rakennettu ympäristö jää miltei näkymättömiin.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus



Alue on muutoin tasainen, mutta nousee muutaman metrin pohjoisosistaan. Tonttimuutoksen rinnealueen luoteisosassa on kalliopaljastumia ja kookkaita irtokiviä. Alavimmalla alueella on pienialainen suo.



GTK:n maaperäkartta. Maa-aines metrin syvyydellä. Merkinnät ja värialueet:

- vihreä RHKM = reunamuodostuma, hiekkavaltainen
- punainen = kallio
- vaalea = hiekkamoreeni
- keltainen = karkea hieta

Kasvillisuus, luontotyypit



Alue on sekapuustoinen. Muutettavilla rivitalotonteilla on runsaasti katajaa. Suoalueella kasvaa mm. mustikkaa, suopursua ja sammalia.

Eläimistö

Alueella ei ole tiedossa erityisiä eläinten reviirejä.

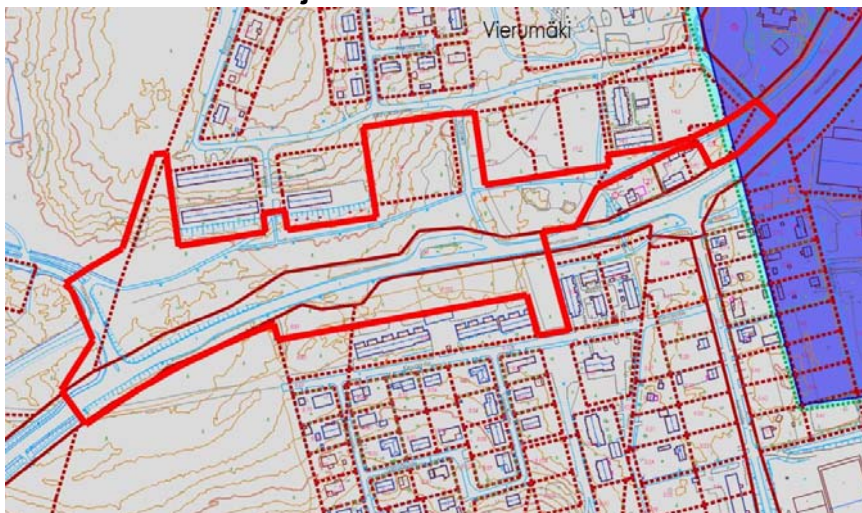
Luonnon monimuotoisuus

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Pienilmasto

Alueella on suotuisa pienilmasto, koska Vierumäki on korkealla. Kesällä on lämmintä ja talvella paljon lunta. Tonttien sijainti rinteessä mahdollistaa lämpimät oleskelualueet.

Vesistöt ja vesitalous



Suunnittelualue lukeutuu itäosaltaan Vierumäen pohjavesialueeseen ja...



...Vierumäen vedenottamon valuma-alueeseen.

Alueella ei ole avovesistöjä. Keskiosassa on pienialainen suo.

Maa- ja metsätalous

Alueella ei ole maa- ja metsätalousaluetta.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Jauhokalliontietä länteen. Risteyksen jälkeen tie nousee viitisen metriä. Vasemmalle kääntyvä katu on Soraperä, jonka takana on muutettavat rivitalotontit ja...



...reunassa koko kadun matkalla huomattava maavalli, joka lienee muodostunut kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.



Naapurustossa on yksikerroksisia valkoisia ja punaisia pien- ja rivitaloja. Jauhokalliontien leveä, reunoiltaan puustoinen, katuvaraus antaa suojaa pihaille. Jauhokalliontien leveys juontuu siitä, että edelliseen kaavaan (rakennuskaava) oli otettu tiialueeksi myös tien varrella olleet kapeat viherkaistaleet. Kaistaleet näkyvät ainakin vuoden 1975 lohkomiskartassa.

Itäpuolella on rakentamattomia rivitalotontteja. Koulu ja puukerrostalo ovat näköetäisyydellä. Rakeisuus on melko harva, mutta Heinolalle tyypillinen.

Palvelut

Päiväkoti ja alakoulu sijaitsevat kaava-alueen vieressä Jauhokalliontiellä.

Yläkoulu, virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa 13 kilometriä kaava-alueelta. Kirjastoauto palvelee alueella.

Päivittäistavarakauppa ja kahvila sijaitsevat ihan vieressä. Liikenneaseman monipuoliset palvelut sijaitsevat vajaan kilometrin päässä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Vierumäen kylällä on noin 600 työpaikkaa, joista valtaosa teollisuuden parissa. Resortin alue työllistää noin 500 henkilöä liikunnan ja vapaa-ajantoimintojen parissa.

Virkistys

Suunnittelualueen vieressä on kilometrin pituinen kuntoreitti. Lisää reittejä ja monipuolisia liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia löytyy viiden kilometrin päästä Vierumäki Resortin alueelta.

Liikenne



Kuvassa poikittain Soraperää jatkava asfaltoitu tie, jota ei ole ollut edes kaavallisesti olemassa, eikä Vierumäenraitilla eli yleisellä tiellä ole virallista kaavan mahdollistamaa liittymää, mutta kevytväylällä kulkevilla on väistämisvelvollisuus.

Vierumäenraitin nopeusrajoitus on 50 km/h.

Kaava-alueen lähistössä on meneillään kevytväylä- ja katuverkoston parannustyö. Tämän jälkeen verkosto on kattava ja turvallinen.

Heinola-Lahti -paikallisliikenteen vuoroja ajaa Vierumäenraitia eli kaava-alueen halki. Pysäkit ovat siis hyvin lähellä. Kaukoliikenteen ja pikavuoron pysäkit sijoittuvat moottoritien rampeille noin kilometrin päähän.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole kohteita.

Tekninen huolto

Kunnallistekniset johdot: sininen vesi ja punainen jätevesi. Alueella ei ole hulevesijohtoja. Kaukolämpöjohto (magenta) sijoittuu lähimmillään Jauhokalliontien alkuun (kartalla oikea yläkulma). Jätehuolto on kiinteistökohtainen. Katujen kunnossapidosta vastaa kaupunki.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on moottoritien ja teollisuuden vaikutuspiirissä. Kaava-alueella ei pitäisi ilmetä meluhaittoja, koska Versowood teki melulähteiden koteloiteja lähempänä tehdasta sijaitsevan puukerrostalon rakentamisen yhteydessä. Alueelta ei ole tiedossa tärinähaittoja eikä saastuneita maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

Asujaimisto koostuu eri elämänvaiheissa olevista asukkaista. Kylä tarjoaa sosiaalisia virikkeitä koululla, palotalolla, seurakuntasalissa ja Aavehallissa. Lisää tarjontaa löytyy Resortin alueelta.

3.1.4 Maanomistus

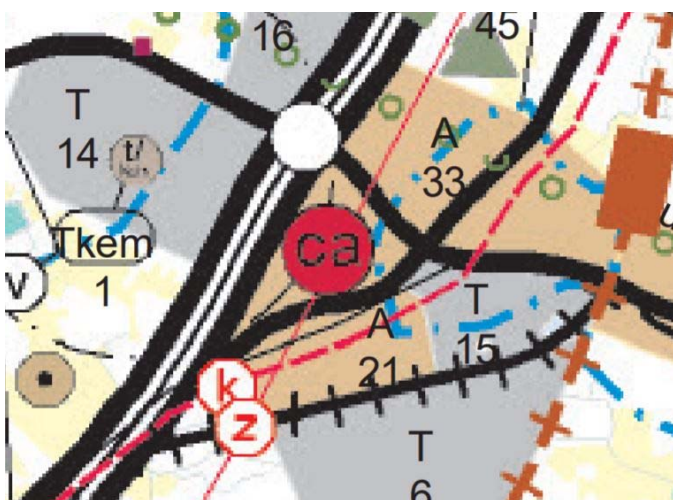


Kaupunki omistaa viheralueet ja kaavalla muutettavat tonttialueet, valtio omistaa jäävän yleisen tien alueen, ja loput ovat yksityisten.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava, hyväksytty 2.12.2017



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue ca-pallukan alareunassa ja sen eteläpuolella.

Alakeskusten suunnittelussa, yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja kehittämisessä tulee asukkaalle varata esteettömästi ja turvallisesti saavutettavissa olevat kaupallisten ja julkisten palveluiden alueet.

A21 = Vierumäen taajamatoimintojen alue. Toteutunut taajaman osa, jonka itäreunassa osin pohjavesialuetta (sininen raja).

Strateginen yleiskaava, hyväksytty 14.4.2014



Strategisen yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä:



Keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alue.
Alueelle saa sijoittaa keskusta soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja.

ca-2 = Keskustatoimintojen alakeskus, jonne voidaan asemakaavassa osoittaa liiketilaa enintään 8000 kem².

punainen yhtenäinen viiva = Uusi voimalinja

sininen raja = Pohjavesialue

Kehittämialue.

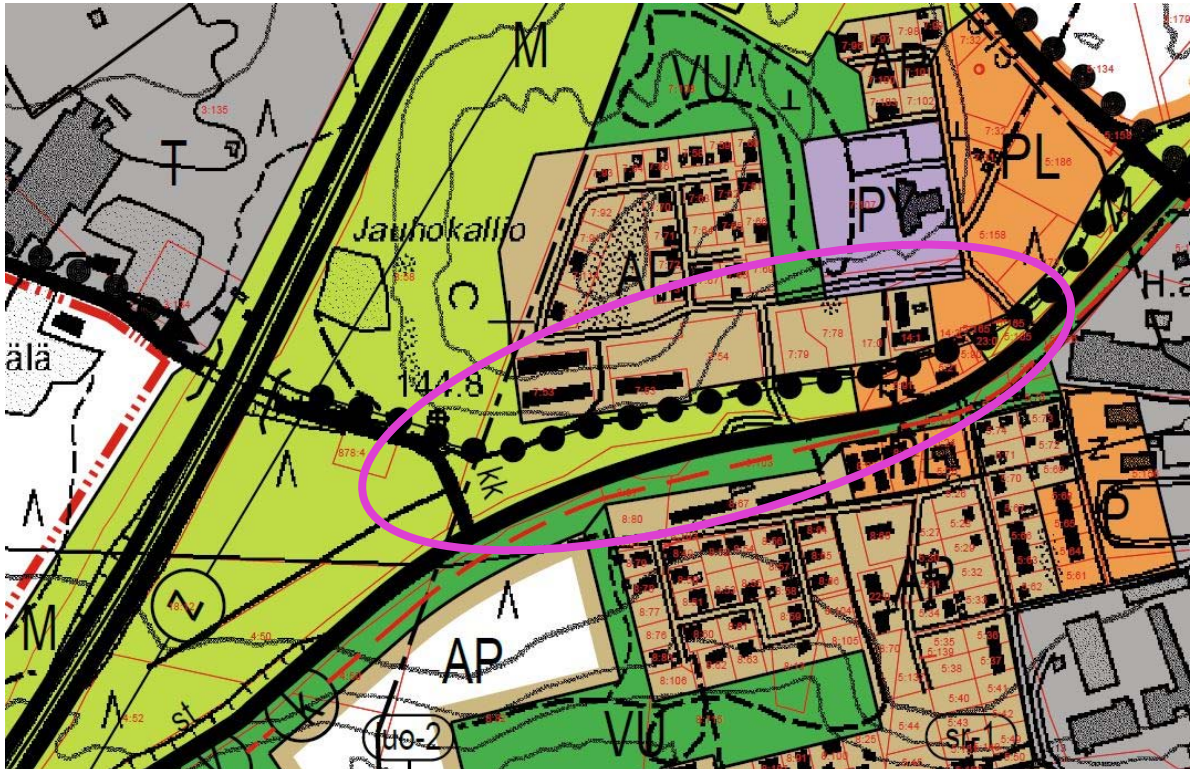
Laatukäytävää koskevat kehittämissuositukset (ksL)

Maankäyttöä tiivistetään ja eheytetään "Vanhan vitosen" (st 140) varrella tukemaan kevyen ja joukkoliikenteen käyttöä. Laatukäytävällä suositaan toimintojen sekoittumista (asumista, työpaikkoja, palveluja ja vapaa-ajan toimintoja) siten, että muodostuu vetovoimainen ja monipuolinen liikkumismiljö. Uusia toimintoja sijoitettaessa tai olevia kehitettäessä tulee rakennetun ympäristön ja maiseman luonne ja mittakaava pitää lähtökohtana. Metsän- ja maisemanhoidossa tulee huolehtia siitä, että tienvarsinäkymät pysyvät ehyinä ja vaihtelevina avohakkuut ja toisaalta maiseman umpeenkasvua välttää. Rakennettujen ja rakentamattomien tiejakojen vuorottelu pyritään selkeyttämään ja uusi maankäyttö ohjaamaan bussipysäkkien läheisyyteen. Mootoriajoneuvojen ja kevyen liikenteen väylästä kehitetään ja kunnostetaan siten, että muodostuu turvallinen, miellyttävä ja matkaketjuiltaan sujuva sekä kaupunkikuvallisesti omintakeinen liikkumismiljö kaikille käyttäjäryhmille. Tiekäytävän kehittämisessä otetaan huomioon erikoiskuljetusten aiheuttamat rajoitukset.

Kaava-alue sisältyy rajaukseen ksL kehittämisalue, ote merkinnöistä ja määräyksistä yllä.

Kaava-alue sisältyy myös rajaukseen ksV, mutta sen sisältö antaa suuntaviivoja laaja-alaisempaan maankäytön suunnitteluun Vierumäen kylän ja Resortin alueilla. Lisäksi määräyksessä viitataan vuoden 2011 Vierumäen asumisstrategiaan, jonka mukaan tarvitaan riittävää ja monipuolista tarjontaa mm. työvoiman saannin turvaamiseksi kasvaville yrityksille. Lisäksi strategian mukaan kehitetään uudenlaisia vapaa-ajanasumiskonsepteja ja näiden yhteyteen liiketoimintamahdollisuuksia.

Vierumäen osayleiskaava, hyväksytty 16.6.2008



Ote Vierumäen yleiskaavasta (kaavoitettava alue: magenta ovaali). Alla merkintöjä ja määräyksiä:

AP	pientalovaltainen asuntoalue
PL	lähipalvelujen alue
M	maa- ja metsätalousvaltainen alue
VU	urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Värirajauksella kuvataan uutta tai olennaisesti muuttuvaa aluetta.

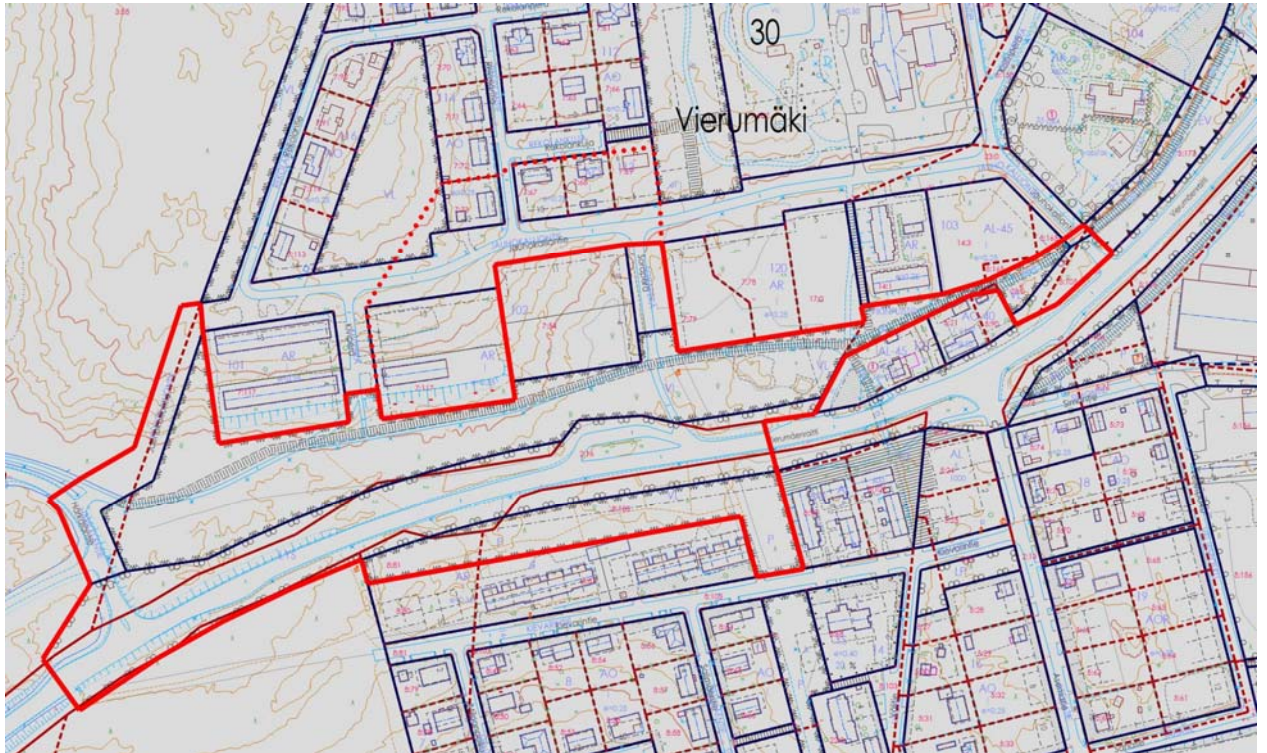
Kaavan muita merkintöjä:

---	kaasu- ja vesijohtovaraus
••••	kevyen liikenteen reitti

Pohjavesirajaus on muuttunut tämän yleiskaavan laatimisen jälkeen. Ks. edellä olevat ylemmät kaava-asteet.

Voimassa olevat asemakaavat

Rk Vmäki 5 hyväksytty 31.10.1989 ja Ak 620 hyväksytty 27.10.2007



Ote ajantasa-ase­makaavasta ja siinä olevat kaava-alueen aluevaraukset:

AR	rivitalojen ja muiden kyt­kettyjen rakennusten korttelialue
LYS	yleinen tie
VL	lähivirkistysalue
VP	puisto

katualueita: Härkäläntie, Jauhokalliontie ja Soraperä

Muuta kaavaan liittyvää

- Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.
- Kaava-alueen kaksi rivitalojen rakennuspaikkaa on yhtenä tilana.
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistöt ja mittaus -yksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.
- Nyt kaavoitettavan alueen läheisyydessä on viisi rakentamatonta rivitalotonttia. Tontit ovat yksityisten omistuksessa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavan laatimiseen on ryhdytty kaupungin pientalotonttitarjonnan määrän ja laadun lisäämiseksi juuri Vierumäellä.

Elinvoimalautakunta teki kaavoituspäätöksen 10.4.2019.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Heinolan kaupungin tekninen lautakunta
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Vierumäen kyläyhdistys
- Elenia, Dna

4.2.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 9.10.2019 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

4.2.3 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. Nähtävillä olon aikana tuli sähköpostitse yksi kysymys, joka koski rakennusten sijoittamista tonteille.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.12.2019-11.1.2020. Kaavaehdotuksesta ei tullut muistutuksia.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaa käsiteltiin mm. 6.6.2019 sisäisessä palaverissa, jossa oli ympäristönsuojelun, rakennusvalvonnan, viherpalveluiden, kunnallistekniikan sekä maankäytön edustajia.

Luonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Lausunnonantajat ilmoittivat, että ei ole lausuttavaa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksessa on kyse niin yksityiskohtaisesta asiasta, että ylemmät kaavatasot eivät siihen juurikaan vaikuta.

Kunnan asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- saadaan Vierumäen tonttitarjontaan pientalotontteja
- saadaan lisää asukkaita alueelle
- säilytetään olemassa olevat virkistysalueet
- tiivistetään ja eheytetään taajamakuva

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja kehittyminen

Kaavan vaihtoehdot ovat olleet lähinnä, kuinka jakaa kaksi rivitalojen rakennuspaikkaa pientalotonteiksi ja otetaanko osa viheralueeksi. Valittuun ratkaisuun päädyttiin siksi, että rakennuksilla muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Luonnoksesta sähköpostitse esitetty kysymys ei aiheuttanut muutoksia kaavaan.

Ehdotukseen on lisätty johtovaraus tontille 1. Vesi- ja jätevesijohto sijaitsevat tontin nurkalla aivan rajan tuntumassa, ehkä jopa tontin puolella, joten ne rasittavat tonttia. Mahdollisen johtolinjojen kaivamisen yhteydessä joudutaan kaivamaan myös tontin puolelta.

Harjansuuntaa osoittava merkintä poistettiin, koska rakennuksen suuntaus on osoitettu jo asteluvulla.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen muutoksen pinta-ala on 6,8645 hehtaaria, mutta asemakaavaa muodostuu enää 6,6210 ha, koska kaavalla kumotaan 0,2435 ha.

Prosentteina alueen pinta-alasta virkistysalueiksi jää 65,2, tonttimaaksi 7,3 ja liikennealueiksi 27,4. Alueen rakennusoikeus on 1200 kerrosalaneliömetriä, jossa 1033 k-m² vähennystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,02. Asuntojen lukumääräksi tulee tonttien määrä eli kolme, jos ei rakenneta yhtään paritaloa. Väestömääräksi alueelle tulee noin 10. 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 vaikuta palvelutarjontaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla toteutuu virkistysalueiden säilyminen sekä taajamakuvan tiivistäminen ja eheyttäminen. Se olisi toteutunut rivitalokaavanakin, mutta kun niille ei ole ollut kysyntää. Alue on edelleen melko väljä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnät ja –määräykset

- *kaavamerkinnät ja –määräykset sekä tonttijako LIITE 3*

5.3.2 Aluevaraukset

A 7,3 % - Alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue rivitalojen rakennuspaikkojen tilalle pientalotonttien kysynnän vuoksi.

V 65,2 % - Virkistysalue ja niiden kevytväylät noudattavat suurilta osin vanhaa kaavaa, mutta katualuetta on myös muutettu virkistyskäyttöön.

L 27,4 % - Kaavassa on osoitettu yleisen tien alue, joka on tarkistettu haltuunottorajauksen mukaiseksi. Jauhokalliontien länsipää on poistettu tarpeettomana. Näiden asioiden takia kaavaa kumotaan osittain.

5.3.3 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue

Kortteli 102, tontit 1-3

Korttelialueen kerrosluku on 2/3k I ja rakennusoikeus kullakin tontilla 400. Korttelialueelle on osoitettu 3 tonttia, rakennusalat, sekä rakennuksen sijoituskulma harjansuuntineen 50° tontin rajaan nähden. Kaavalla myös määrätään rakentamaan kiinni pohjoiseen rakennusalan rajaan. Tontille 1 on osoitettu johtovaraus. Vesi- ja viemäriliittymät rakennetaan ainakin tonteille 2 ja 3 puiston kautta etelästä.

Rakennusten sijoituskulma on määrätty vinottain laskevan rinteeseen takia. Näin muodostuu kolmen talon eheä kokonaisuus.

5.3.4 Tie- ja katualueet

LT Yleisen tien alue

Vierumäenraitti

Rajaus on tehty vastaamaan yleisen tien haltuunottorajaa.

Kaavassa on osoitettu jo olleet kaksi 'ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti' -nuolta, ne on vain siirretty haltuunottorajaan, kun ne ovat aiemmin olleet kaavalla tehdyn rajauksen mukaisesti ulompana tiestä.

Kadut

Jauhokalliontie – Oleva katu, jota on pidennetty itäpäästä ja lyhennetty länsipäästä kumoamalla.

Härkäläntie – Oleva katu, jota on pidennetty eteläpäästään, koska yleisen tien rajaus on päivitetty haltuunottorajaan.

5.3.5 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Vikinpuisto

Alueelle on osoitettu vanhaan malliin kävelijöille ja pyöräilijöille kevytväyläverkosto. Itäpäässä pieni patkka palvelee myös tontille ajona.

Vesi- ja viemäri liittymät kaavalla osoitettaville tonteille rakennetaan tämän puiston kautta tonttien eteläpuolelta.

Soraperä-katu muuttuu viheralueeksi.

Alue soveltuu virkistykseen, koska ajonopeus Vierumäenraitilla on vain 50 km/h.

Kievarinpuisto

Kaavalla on yhdistetty olevat VL- ja VP-alueet VL-alueeksi. Puisto palvelee maisemallisena suoja-alueena Vierumäenraitille, mutta soveltuu virkistykseen, koska ajonopeus Vierumäenraitilla on vain 50 km/h.

5.4 Nimistö

Kaavassa on vanha nimistö. Soraperä niminen katu poistuu nimenä kokonaan.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla on hyvin pieni vaikutus elinoloihin ja sosiaalsiin oloihin.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on hyvin pieni vaikutus ympäristöön.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Väestön määrään voi olla positiivinen vaikutus, jos asukkaat tulevat muualta. Väestön rakenne tulee pysymään muun alueen tavoin monipuolisena.

Palveluihin ei ole lisästarvetta.

Taajamarakenne tiivistyy, mutta rakeisuus on edelleen väljä.

Kaava jatkaa alueelle tyypillistä matalaa rakentamistapaa, joskin tonttien sijaitessa rinteessä, sallitaan 2/3 kellarista käytettävän kerrosalaan.

Vesi- ja jätevesiverkostoon joudutaan tekemään tonttiliittymien mahdollistamat johtovedot.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole juurikaan vaikutusta liikenneverkostoon, liikenneturvallisuuteen eikä matkatuotoksiin. Kaavalla kumotaan katualuetta, mitä ei ole rakennettukaan ja mikä katsotaan tarpeettomaksi myös tulevaisuudessa.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia. Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

Kaavalla ei ole juurikaan vaikutusta taajamakuvaan ja maisemaankin olemattoman vähän. Vaikutusalueeseen on rajattu vain Jauhokalliontien varrella olevat vastapäiset pientalotontit sekä viereinen rakennettu rivitalotontti, jolle on suora näköyhteys.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla pieni positiivinen vaikutus etenkin, jos asukkaat tulevat muualta. Uusia työpaikkoja kaava ei tuo. Palveluihin ei tarvita lisäsatsauksia kaavan takia. Kaupunki rakentaa kunnallistekniikan liittymät tonttien rajoille asti.

Asukkaan kannalta on edullista, että päiväkotia, koulu ja päivittäistavarakauppa sijaitsevat vieressä. Oman auton käyttämiseen ei ole välttämättä tarvetta, koska hyvät joukkoliikenneyhteydet ovat kävelymatkan päässä.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Vesi- ja viemäri liittymät vaativat suunnitelman, koska nyt kunnallistekniikka on tehty vain yhden liittymän vaatimukseen. Liittymät on alustavasti suunniteltu rakennettavaksi tonttien etelärajalle

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kadunrakennus

Soraperä tulee saattaa viheralueen kehittymisen mahdollistavaan tilaan ja sen viereinen valli on poistettava.

Tontit tullee myytyä parin vuoden sisällä.

7.3 Toteutuksen seuranta

Rakennuslupavaiheessa tulee varmistua yhtenäisen korttelin syntyminen esim. rakennuslupahakemukseen liitettävien valokuvien, joiden mukaan voidaan arvioida soveltuvuus ympäristöön.

Heinolassa 3.9.2019 (luonnos), 7.11.2019 (ehdotus)
selostuksen päivitys 4.2.2020

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti
044 769 4174

Juha Poskela
kaavoitusarkkitehti
044 769 4367

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Maankäyttö
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihe), 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.

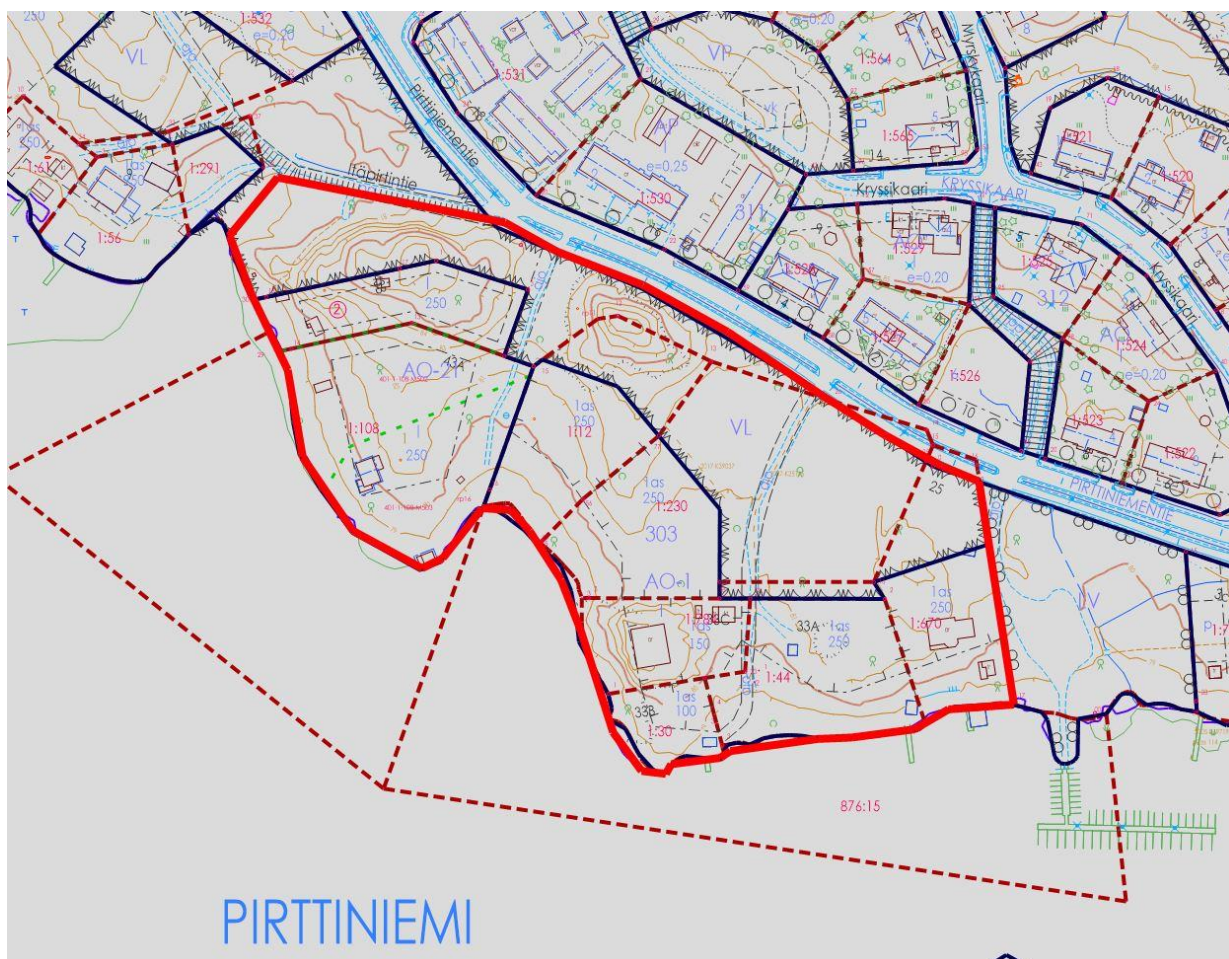
3.3 Kaavutilanne

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.

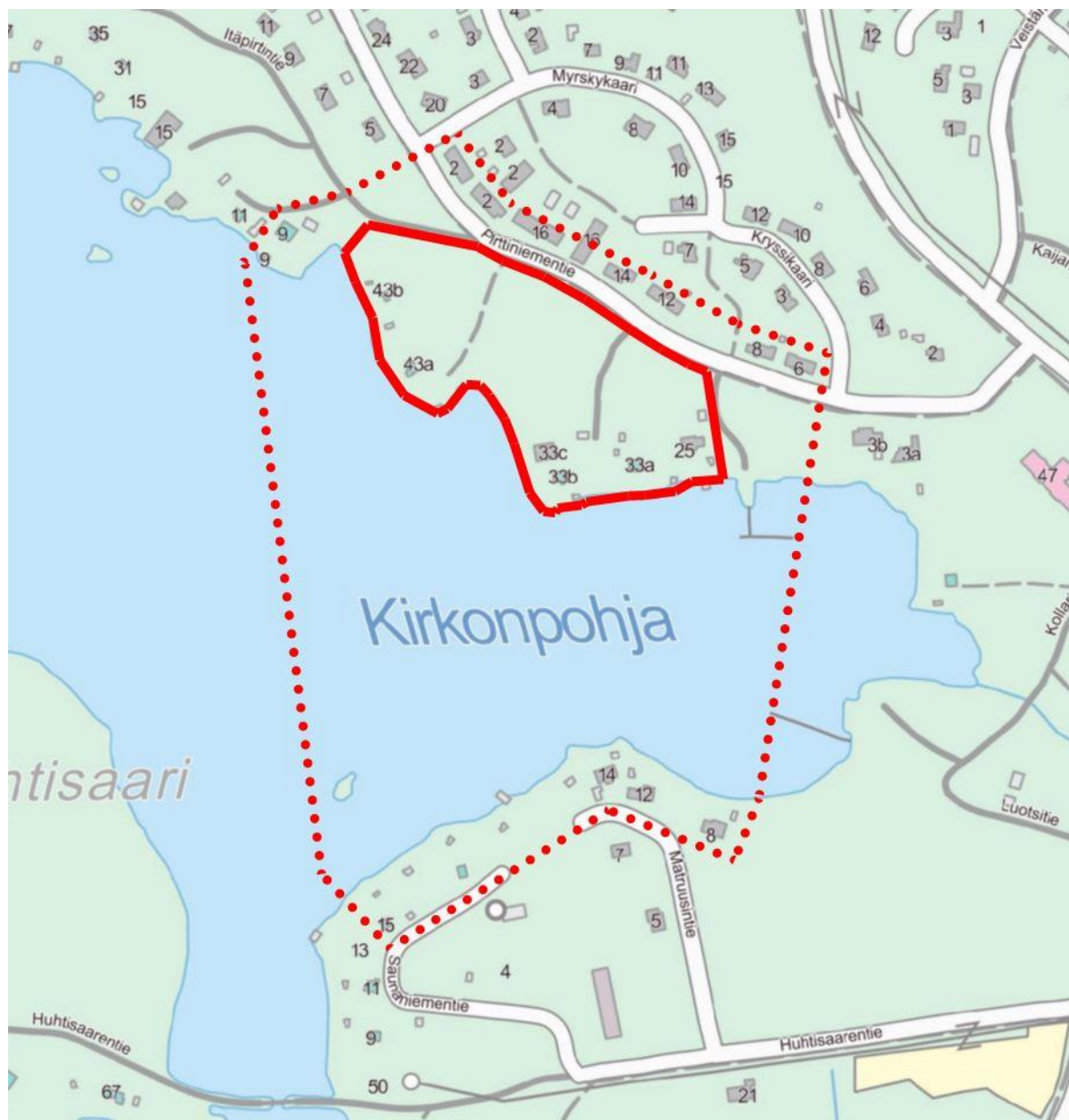
3.4 Rakennusjärjestys

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]	
Maanalaisen 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						