

HEINOLAN KAUPUNKI

68/RAK KOMEANRINNE RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



29.9.2021 (25.1.2022)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot.....	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	9
Jätteenkäsittelyn vaihemaakuntakaava	10
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	14
Arkeologinen tarkastus/inventointi.....	15
Vanha rakennuskanta.....	15
Palvelut.....	15
Liikenne	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	16

Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	17
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	18
4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus.....	18
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.2. Aluevaraukset	18
Korttelialueet	19
Maa- ja metsätalousalueet	19
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
Yleiskaavallinen tarkastelu	19
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Taloudelliset vaikutukset.....	22
5. Ranta-asemakaavan toteutus	23
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3. Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET

- 1) Seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Emätilaselvitys (tarkistettu 29.9.2021)
- 5) Luontoselvitys
- 6) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 7) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
- 8) Arkeologinen tarkastus
- 9) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 10) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	5.3.2021	Valmisteluvaiheen kuuleminen
1.0	Kaavaehdotus	29.9.2021	Käsitelty Heinolan elinvoimautakunnassa 24.11.2021 § 79
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(25.1.2022)	Hyväksytty Heinolan elinvoimautakunnassa __.__.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

HEINOLAN KAUPUNKI

68/RAK KOMEANRINNE RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 111-413-3-5 Komeanrinne.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Loma-asuntojen kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	15.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	15.3. – 13.4.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	16.12.2021 – 16.1.2022
Kaupunki on hyväksynyt kaavan	____.____.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan kaupungin Komeankylän alueella Ilmajärven länsirannalla noin 25 kilometriä Heinolan keskustan palveluista koilliseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka suunnittelualueen kiinteistölle 111-413-3-5 Komeanrinne. Rakennuspaikan tavoitteellinen rakennusoikeus on kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mahdollistama enimmäisrakennusoikeus.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee kiinteistöä 111-413-3-5 Komeanrinne. Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 110 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 110 metriä. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 1,4 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin puustoista metsämaata. maaperä on pääosin moreenia sekä vähäisemmältä osin kallio-
maata.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 16.9.2021. Selvitys on selostuksen liitteenä 5.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.





Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakenteilla saunarakennus, jolla ei ole lain edellyttämää rakennuslupaa. Rakentaminen on ollut keskeytyksissä muutaman vuoden ajan.



Saunarakennus kiinteistöllä 111-413-3-5 Komeanrinne.



Saunarakennus kuvattuna rannan puolelta.



Suunnittelualan ranta.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja. Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on laatinut suunnittelualueelta 16.9.2021 arkeologisen tarkastuksen (liite 8).

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

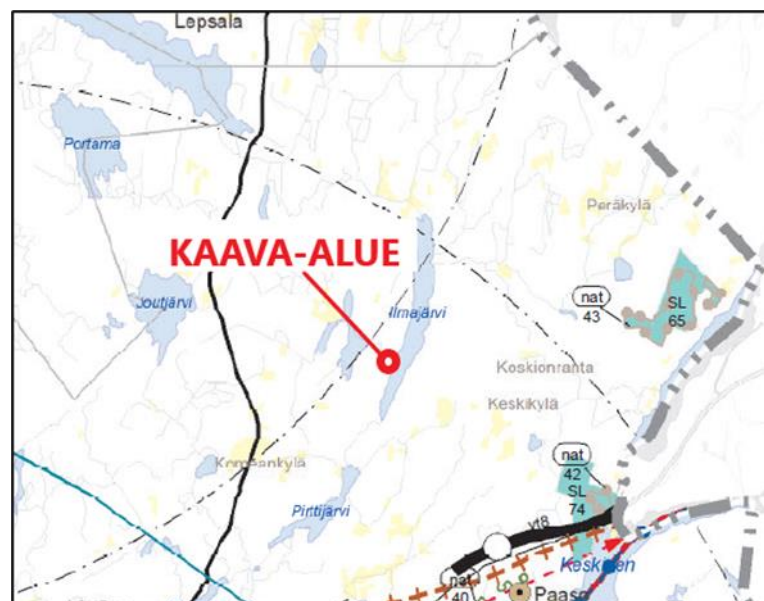
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu maaseutumaiseksi alueeksi. Suunnittelualue kuuluu lentotoiminnan kannalta tärkeään vyöhykkeeseen (ltv).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Päijät-Hämeen maakuntakaavakartta.



Maaseutumainen alue



Lentotoiminnan kannalta tärkeä vyöhyke

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset.

Alueelle rakentamista suunniteltaessa mahdolliset rakentamisrajoitukset tulee selvittää.

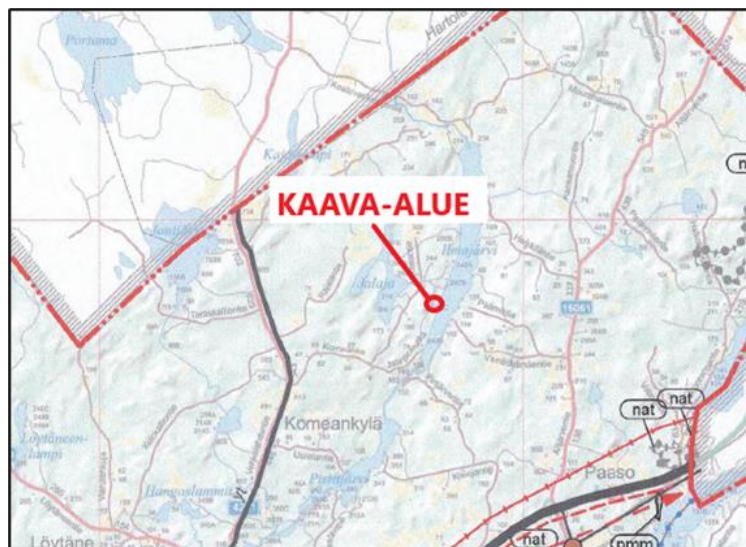
Jätteenkäsittelyn vaihemaakuntakaava

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 28.1.2021 Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston kokouksessa. Vaihemaakuntakaavalla on tarkoitus ratkaista Lahden seudun jätteenkäsittelyalueen sijoittuminen. Suunnittelualueelle ei kohdistu vaihemaakuntakaavassa merkintöjä tai määräyksiä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Heinolan kaupunginvaltuuston 14.4.2014 hyväksymä oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Koko kaupunkia koskeva strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen siten, että voimassa olevat osayleiskaavat säilyvät alueellaan oikeusvaikutteisina yleiskaavoina. Suunnittelualueella ei ole voimassa muita yleis- tai osayleiskaavoja. Suunnittelualue on strategisessa yleiskaavassa 2035 osoitettu kehittämisalueeksi, johon kohdistuu maaseutua koskevat kehittämissuosituksiset (ksM). Maaseudun kehittämissuosituksiset koskevat niitä maa-alueita, joille ei ole yleiskaavakartassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti strategisessa yleiskaavassa 2035:



**Kehittämisaalue.****Maaseutua koskevat kehittämissuosituks (ksM)**

Maaseudun kehittämissuosituks koskevat niitä maa-alueita, joille ei ole yleiskaavakartassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Keskustaajaman pohjois- ja itäpuolella sijaitsevan laajan maaseutuvyöhykkeen merkitystä Heinolan kuntakokonaisuuden kannalta korostetaan maankäytöllisissä ja toiminnallisissa suunnitteluratkaisuissa ja toteutustolmenpiteissä. Yksityiskohtaisempaa maankäyttöä ohjataan laadittujen ja laadittavien osayleiskaavojen kautta tai muulla tavoin. Osayleiskaavoissa pyritään ohjaamaan loma- ja haja-asutusta siten, että muodostuu ekologinen, taloudellinen, sosiaalisesti hyvinvoiva ja ilmasto- ja energiapolitiittisen ohjelman tarkoittama mahdollisimman vähän päästöjä aiheuttava ja kestävä yhdyskuntarakenne. Tästä näkökulmasta edullisesti sijaitsevilla alueilla voidaan sallia loma-asumisen tiivistämistä. Loma-asuntojen muuttamista pysyvään asumiseen voidaan sallia, mikäli rakennuspaikka sijaitsee yleisen tien tuntumassa tai se tukeutuu kylä- tai taajamarakenteeseen ja rakennuskanta on tähän sovelias. Hallitsematon haja-asutusta pyritään välttämään. Osayleiskaavoissa huolehditaan siitä, että maakunnallisille ja seudullisille ulkoilureiteille, ekokäytävälle, suojelukohteille yms. sekä yhdyskuntateknisille verkostoille ja laitteille osoitetaan tarpeelliset varaukset. Maaseudun sekä matkailu- ja virkistysalueiden aktiivista käyttöä edistetään.

Maaseutualueilta palvelevaa tiestöä pidetään kunnossa ja perusparannetaan tarpeen mukaan. Liikenneturvallisuuden kannalta parannettavia tiejaksoja ovat mm. Kouvolantie (kt46) ja Marjoniementie (yt 15013). Perusparannustoimet on sovitettava kylä- ja rakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

Vähimmäispalvelutason varmistamiseksi maaseutu- ja loma-asukkaille sekä matkailu- ja retkeilypalvelujen käyttäjille kehitetään mobiilipalvelujen reitistö – pilottireitittinä esimerkiksi Sulkavankoski–Hirvisalo–Paistjärvi–Koski–(Imjärvi–)Sulkavankoski ja Marjoniemi–Vaippila–Ravioskorpi–Nuoramoinen (Sysmä)–Lauhjoki–Pääsinniemi–Lusi. Mahdollisia palveluja ovat esim. kirjastoauto, terveysbussi, e-kauppajakeluauto, mahdollisesti yhdistettynä joukkoliikennepalveluun tai kutsutaksiin.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Heinolan kaupungin 16.7.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon kerrosalaltaan 150 k-m². Yli 1 ha:n rakennuspaikoilla loma-asunnon kerrosala voi olla enintään 200 m². Loma-asuntoa palvelevia talousrakennuksia saa rakentaa kerrosalaltaan seuraavasti:

- Erillinen saunarakennus 30 k-m²
- Aitta majoitustarkoituksiin 20 k-m²
- Varastotilaa (alle 1 ha:n rakennuspaikka) 30 k-m²
- Varastotilaa (1 ha ja yli 1 ha:n rakennuspaikka) 100 k-m²
- Savusauna 20 k-m²
- Grillikatos tai huvimaja 20 k-m²

Alle 1 ha:n rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin enintään 270 k-m². Yli 1 ha:n rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin enintään 360 k-m².

Vähintään 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa erillisen enintään 1 ½ -kerroksisen sivuloma-asunnon,

jonka kerrosala on enintään 35 k-m². Sivuloma-asunto tulee sijoittaa pääloma-asunnon pihapiiriin siten, että käytetään hyödyksi olemassa olevaa rakennuspaikan tieliittymää, piha-aluetta ja teitä, laituria sekä saunaa ja muita talousrakennuksia. Sivuloma-asunnon etäisyys pääloma-asunnosta saa olla enintään 20 m. Sivuloma-asuntoa ei saa lohkoa omaksi kiinteistöksi.

Erillisen saunarakennuksen kerrosalasta on saunatiloja (sauna, pesu- ja pukuhuone) oltava vähintään 30 %. Savusaunaa ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omalla tai hallitsemalla maalla. Oman kiinteistön muista rakennuksista savusauna tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle. Mikäli on tarve rakentaa lähemmäksi muita rakennuksia tai se on rakennuksen osana, niin tulee se erottaa palomuurirakentein muista rakennuksista.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa maisemoida puu- ja pensasistutuksin. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus ja puusto pääosin säilyttää, vain vähäinen harventaminen sallitaan.

Rakennuksen etäisyyden rajasta tulee olla yhtä suuri kuin sen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy ja jätevedet voidaan käsitellä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettujen asetusten sekä Heinolan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Mikäli em. määräyksistä ei muuta seuraa, noudatetaan seuraavien rakennusten ja rakennelmien etäisyyksiä rantaviivasta ja vesijätön reunasta:

- asuin- tai lomarakennus, alle 50 k-m²: 20 m
- asuin- tai lomarakennus, 50-150 k-m²: 30 m
- asuin- tai lomarakennus, yli 150 k-m²: 40 m
- saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 20 k-m² ja jossa on enintään 10 m²:n avokuisti: 10 m

- saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 30 k-m² ja jossa on enintään 20 m²:n avokuisti: 15 m
- aitta- ja muut talousrakennukset enint. 30 k-m²: 20 m
- talousrakennukset 30-50 k-m²: 30 m
- talousrakennukset 50-100 k-m²: 50 m
- grillikatokset ja huvimajat, enint. 20 k-m²: 10 m

Rakennuksen alimman lattiatason / perustustaso alimman kosteudesta vaurioituvan rakennusosan tulee olla vähintään 1,5 m ylävesirajaa korkeammalla. Ellei vesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,9 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita.

Lain mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu emätilaselvitys 26.2.2021, jota on päivitetty 29.9.2021 (liite 4). Suunnittelualueen kiinteistön 111-413-3-5 Komeanrinne emätila on 18.12.1931 rekisteröity kiinteistö 89-413-3-8 ILMAJÄRVI (lakannut 4.4.1967), kun selvityksen poikkileikkausajankohta on 1.7.1959.

Kiinteistö 111-413-3-5 Komeanrinne on muodostettu rakennuspaijaksi 1.9.2020 kiinteistörekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa. Toimituspöytäkirjan mukaan kantakiinteistön 111-413-3-79 Ilmajärvi rakennusoikeus on siirtynyt lohkokiinteistölle.

26.2.2021 laaditun selvityksen perusteella emätilan alueella on laskennallista lomarakennusoikeutta yhteensä 5,3 lay/km, josta ennen kaavoitusta on rakentamiseen käytetty 5 lay. Emätilan alueella on näin ollen ennen kaavoitusta laskennallista rakennusoikeutta 0,3 lay/km, jolloin alueelle jää kaavan toteutumiseen jälkeen rakennusoikeutta -0,7 lay.

29.9.2021 päivitettyssä emätilaselvityksessä huomiota on kiinnitetty vastarannan läheisyyskertoimiin. Ilmajärvi on emätilaan kuuluvien kiinteistöjen 111-413-3-77 Tuurinpuro, 111-413-3-78 Leenanranta ja 111-413-3-79 Ilmajärvi kohdalla yli 200 metriä leveä eli vastarannan läheisyyskertoimena on tässä kohtaa käytetty kerrointa 1 aikaisemman 0,5 sijaan, jota on käytetty, kun vastarantaan on matkaa 100-200 metriä.

Emätilan alueella on päivitetyn selvityksen mukaan laskennallista lomarakennusoikeutta yhteensä 8,7 lay/km, josta ennen kaavoitusta on rakentamiseen käytetty 5 lay. Emätilan alueella on näin ollen ennen kaavoitusta laskennallista rakennusoikeutta 3,7 lay/km, jolloin alueelle jää kaavan toteutumiseen jälkeen rakennusoikeutta 2,7 lay.

Heinolan Ilmajärvi kuuluu rantavyöhykkeen mitoitusluokkaan pienet järvet ja lammet (>2 ha), jossa mitoituslukuna on 6 rrp/mrv-km. Muunnetusta/oiotusta rantaviivasta on muodostettu mitoitusrantaviiva käyttämällä Heinolan kaupungin mitoitusperusteiden mukaisia kertoimia, jossa lahdet, salmet ja kapeat vesistön osat ovat min. 50 m ja max. 200 m sekä niemet ja kannakset min 50 m ja max. 150 m. Vastakkaiset rantaviivat luetaan salmiksi ja kapeaksi vesistön osaksi, kun vastaranta on 200 metrin etäisyydellä tai lähempänä.

Mitoitusrantaviivan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskertoimina

- alle 50 m → 0
- 50-100 m → 0,25
- 100-200 → 0,5
- yli 200 m → 1

Emätilaselvityksen liitteenä on kartta mitoitusrantaviivan laskenta-perusteista.

Laaditun emätilaselvityksen mitoitusperusteet noudattavat Heinolan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 § 9 hyväksymiä mitoitusperiaatteita.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 16.9.2021 (liite 5). Selvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastotyöt on suoritettu 8.4. ja 24.7.2021. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvoja ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työssä kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi kartoitettiin muut luontotyypit sekä kasvillisuus ja kasvisto. Työssä etsittiin

myös uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteen lajien (erityisesti liito-orava) esiintymiä. Lepakkoselvitystä tai linnustoselvitystä ei katsottu tarpeelliseksi, sillä alue on pieni ja valtaosin varttunutta taimikkoa tai tuoretta avohakkuuta.

Selvitysalueella ei ole selvityksen perusteella maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita. Luonnonsuojelullisesti merkittävien lajien esiintymiä ei ole ennestään tiedossa eikä niitä löydetty tässäkään selvityksessä. Luontoarvoihin perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole siten tarpeen esittää.

Arkeologinen tarkastus/inventointi

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen tarkastus 16.9.2021 (liite 8). Selvityksen on laatinut FM Hannu Poutiainen ja HuK O-P. Puttonen Päijät-Hämeen alueellisesta vastuumuseosta.

Tarkastuksen perusteella RA-alue ei ole ollut otollista arkeologisille muinaisjäännöksille eikä myöskään niiden havaitsemiselle.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon suunnittelussa.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Heinolan keskustassa noin 25 km suunnittelualueesta lounaaseen.

Liikenne

Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Suunnittelualueen läpi kulkee rasiitetie suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseville kiinteistöille.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 5.3.2021.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Ranta-asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla 15.3.2021 Itä-Häme -nimisessä lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 5.3.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 15.3. - 13.4.2021 välisenä aikana Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa sekä projektisivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/heinola. Osallisille, Hämeen ELY-keskukselle, Päijät-Hämeen liitolle, Päijät-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle (Lahden museot) sekä Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskuksen toimialalle on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolokaudena.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon (Lahden museot), Hämeen ELY-keskuksen ja Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskuksen terveydensuojeluviranomaisen lausunnot. Päijät-Hämeen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ja mielipide ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen liitteenä 7.

5.3.2021 päivättyyn kaavaan on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kaavan yleisiä määräyksiä on tarkistettu liittyen mahdolliseen radonhaittariskiin sekä vesi-, hulevesi- ja jätehuollon järjestämiseen rakennuspaikalla

- rakennuspaikan kerroslukumerkinnäksi on muutettu ½k I
- kaavan yleisistä määräyksistä on poistettu ohjeellista tonttijakoa koskeva määräys
- RA-korttelialueen kaavamääräystä on muutettu siten, että määräys "Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon" on muutettu muotoon "Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon."

Muutokset ovat vähäisiä ja 29.9.2021 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 25.1.2022:

Heinolan elinvoimalautakunta on käsitellyt 29.9.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 24.11.2021 § 79.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 16.12.2021 - 16.1.2022 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon (Lahden museot), Hämeen ELY-keskuksen, Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskuksen terveydensuojeluviranomaisen sekä Päijät-Hämeen pelastuslaitoksen lausunnot. Päijät-Hämeen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 9 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 10.

Kaavaan ei ole saatujen lausuntojen perusteella tarpeen tehdä muutoksia ja 29.9.2021 päivätty kaavakartta etene hyväksymisvaiheeseen.

Kaavan hyväksyminen

Heinolan elinvoimalautakunta on hyväksynyt 29.9.2021 päivätyn 68/RAK Komeanrinteen ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2022 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,42 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 1,09 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,33 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, toimitetaan hyväksymisvaiheessa).

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikalle kerrosalaa yhteensä 360 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 360 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisesti aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon, yhden erillisen enintään 1½-kerroksisen sivuloma-asunnon, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m², sivuloma-asunnon enintään 35 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 140 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 360 k-m².

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys sekä saunarakennuksen ja talousrakennusten rakennusalat.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, kaa-
vatyön yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on
selvitetty ranta-asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen li-
säksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Arviointi suori-
tetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleis-
kaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen
suunnittelualueella (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

*MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudelli-
suus ja ekologinen kestävyys*

Suunniteltu maankäyttö on luonteva osa olemassa olevaa raken-
netta, mikä tukee näin alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä.
Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-
asumista.

*MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hy-
väksikäyttö*

Suunnitelma edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hy-
väksikäyttöä. Uusi lomarakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan
tieverkoston yhteyteen.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Suunnitelma toteutuessaan luo mahdollisuuksia loma-asumisen ja
asumiseen liittyvien palveluiden kehittämiseksi. Kaava tukeutuu
olemassa oleviin palveluihin. Heinolan kaupungin palvelut sijaitse-
vat noin 25 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Vesi- ja jätehuolto alueella ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia ympäristöhaittojen vähentämisessä.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Uuden rakentamisen soveltuvuutta maisemakuvaan on pyritty huomioimaan kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisu ei aiheuta uhkaa maiseman ja luonnonarvojen säilymiselle.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alueella on riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Suunnitelma ei vähennä tosiasiallisesti virkistysalueiden määrää eikä estä yhte- näisten virkistysalueiden muodostumista.

Johtopäätökset

Laadittava ranta-asemakaava ei edellytä erillisen yleiskaavan laa- dintaa. Ranta-asemakaavassa voidaan ottaa huomioon pääosa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetuista sisältö- vaatimuksista. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa osoitetaan yksi uusi loma-asuntojen rakennuspaikka. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen alueella.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei katsota olevan vaikutusta yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Heinolan keskustassa noin 25 kilometriä suunnittelualueesta lounaaseen.

Liikenne

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaavassa on huomioitu kaava-alueen kiinteistöllä sijaitseva rasi-tie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavassa osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikka on puustoinen ja vastarannalle näköetäisyyttä on lähes 200 metriä. Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on pyritty minimoimaan antamalla kaavassa määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäröivään maisemaan. Rakennusten on kaavamääräysten mukaan sopeuduttava ympäröivään maisemaan

ja rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena. Rakennuspaikalla on säilytettävä myös maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavasta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus (maisematyölupaa koskeva kaavamääräys).

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä. Kaavassa on huomioitu kaavamääräyksiin alueen sijoittuminen korkean radonriskin alueelle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Heinolan kaupunki.

Turussa 29.9.2021 (25.1.2022)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	01.02.2022
Kaavan nimi	68Rak Komeanrinne		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	29.09.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.03.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4200	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,4200
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,11	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	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	1,4200	100,0	360	0,03		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,0900	76,8	360	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,3300	23,2				
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4200	100,0	360	0,03		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,0900	76,8	360	0,03		
RA	1,0900	100,0	360	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,3300	23,2				
M	0,3300	100,0				
W yhteensä						

HEINOLAN KAUPUNKI

68/RAK KOMEANRINNE RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~5.3.2021~~ 29.9.2021

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Heinolassa Ilmajärven länsirannalla noin 25 kilometriä Heinolan keskustan palveluista koilliseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 111-413-3-5 Komeanrinne. Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 110 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 110 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,4 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen raja:



Lähde: Ote kiinteistörekisteristä, Maanmittauslaitos. ©MML

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisomistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin puustoista metsämaata. Suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia sekä kalliomaata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakenteilla saunarakennus, jolla ei ole lain edellyttämää rakennuslupaa. Rakentaminen on ollut keskeytyksissä muutaman vuoden ajan.



Saunarakennus kuvattuna rannan puolelta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

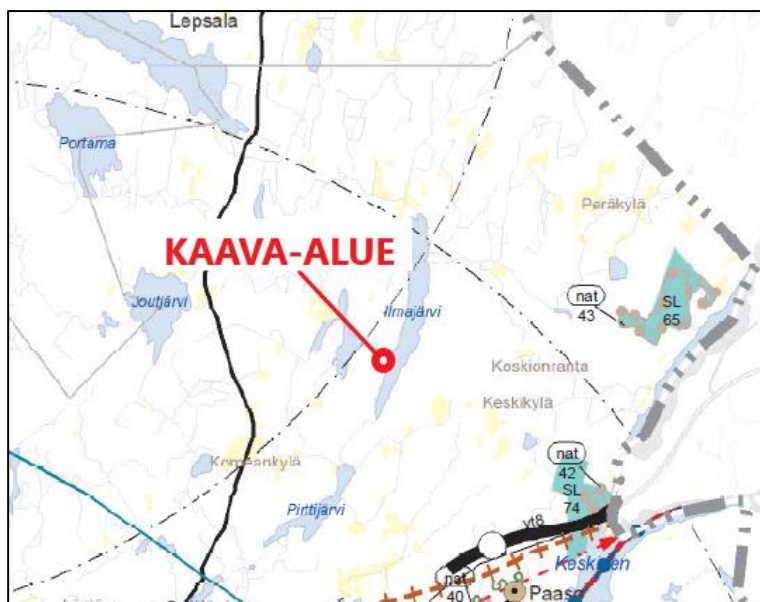
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu maa-seutumaiseksi alueeksi. Suunnittelualue kuuluu lentotoiminnan kannalta tärkeään vyöhykkeeseen (ltv).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa (rajattu punaisella):



Lähde: Päijät-Hämeen maakuntakaavakartta.



Maaseutumainen alue



Lentotoiminnan kannalta tärkeä vyöhyke

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset.

Alueelle rakentamista suunniteltaessa mahdolliset rakentamisrajoitukset tulee selvittää.

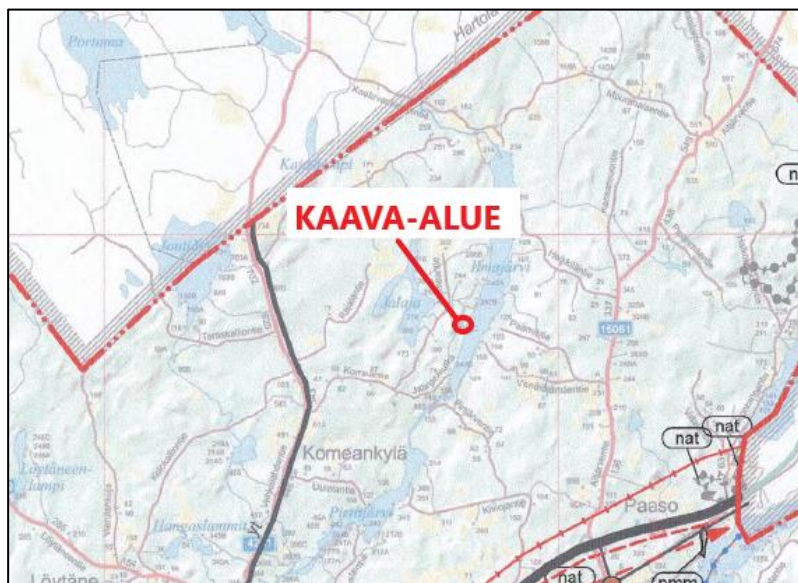
Jätteenkäsittelyn vaihemaakuntakaava

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 28.1.2021 Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston kokouksessa. Vaihemaakuntakaavalla on tarkoitus ratkaista Lahden seudun jätteenkäsittelyalueen sijoittuminen. Suunnittelualueelle ei kohdistu vaihemaakuntakaavassa merkintöjä tai määräyksiä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Heinolan kaupunginvaltuuston 14.4.2014 hyväksymä oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Koko kaupunkia koskeva strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen siten, että voimassa olevat osayleiskaavat säilyvät alueellaan oikeusvaikutteisina yleiskaavoina. Suunnittelualueella ei ole voimassa muita yleis- tai osayleiskaavoja. Suunnittelualue on strategisessa yleiskaavassa 2035 osoitettu kehittämisalueeksi, johon kohdistuu maaseutua koskevat kehittämissuositukset (ksM). Maaseudun kehittämissuositukset koskevat niitä maa-alueita, joille ei ole yleiskaavakartassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti strategisessa yleiskaavassa 2035:



**Kehittämisaalue.****Maaseutua koskevat kehittämissuositukset (ksM)**

Maaseudun kehittämissuositukset koskevat niitä maa-alueita, joille ei ole yleiskaavakartassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Keskustaajaman pohjois- ja itäpuolella sijaitsevan laajan maaseutuvyöhykkeen merkitystä Heinolan kuntakokonaisuuden kannalta korostetaan maankäytöllisissä ja toiminnallisissa suunnitteluratkaisuissa ja toteutustoimenpiteissä. Yksityiskohtaisempaa maankäyttöä ohjataan laadittujen ja laadittavien osayleiskaavojen kautta tai muulla tavoin. Osayleiskaavoissa pyritään ohjaamaan loma- ja haja-asutusta siten, että muodostuu ekologinen, taloudellinen, sosiaalisesti hyvinvoiva ja ilmasto- ja energiapolitiittisen ohjelman tarkoittama mahdollisimman vähän päästöjä aiheuttava ja kestävä yhdyskuntarakenne. Tästä näkökulmasta edullisesti sijaitsevilla alueilla voidaan sallia loma-asumisen tiivistämistä. Loma-asuntojen muuttamista pysyvään asumiseen voidaan sallia, mikäli rakennuspaikka sijaitsee yleisen tien tuntumassa tai se tukeutuu kylä- tai taajamarakenteeseen ja rakennuskanta on tähän sovelias. Hallitsematonta haja-asutusta pyritään välttämään. Osayleiskaavoissa huolehditaan siitä, että maakunnallisille ja seudullisille ulkoilualueille, ekokäytävälle, suojelukohteille yms. sekä yhdyskuntateknisille verkostoille ja laitteille osoitetaan tarpeelliset varaukset. Maaseudun sekä matkailu- ja virkistysalueiden aktiivista käyttöä edistetään.

Maaseutualueita palvelevaa tiestöä pidetään kunnossa ja perusparannetaan tarpeen mukaan. Liikenneturvallisuuden kannalta parannettavia tiejaksoja ovat mm. Kouvolaantie (kt46) ja Marjoniementie (yt 15013). Perusparannustoimet on sovitettava kylärakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

Vähimmäispalvelutason varmistamiseksi maaseutu- ja loma-asukkaille sekä matkailu- ja retkeilypalvelujen käyttäjille kehitetään mobiilipalvelujen reitistö – pilottireititinä esimerkiksi Sulkavankoski–Hirvisalo–Paistjärvi–Kestö–(Imjärvi–)Sulkavankoski ja Marjoniemi–Vaippala–Ravioskorpi–Nuoramoinen (Sysmä)–Lauhjoki–Pääsinniemi–Lusi. Mahdollisia palveluja ovat esim. kirjastoauto, terveysbussi, e-kauppajakeluauto, mahdollisesti yhdistettynä joukkoliikennepalveluun tai kutsutaksiin.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Heinolan kaupungin 16.7.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka suunnittelualueen kiinteistölle 111-413-3-5 Komeanrinne. Rakennuspaikan tavoitteellinen rakennusoikeus on kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mahdollistama enimmäisrakennusoikeus.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan:

- nykytilanneselvitys
- luontoselvitys (kevät/kesä 2021)
- emätilaselvitys
- arkeologinen tarkastus (kesä-syky 2021)

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

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

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Heinolan kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus, (liikenne ja infra: Uudenmaan ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (Lahden museot)
- Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymä (PHHYKY), ympäristöterveyskeskuksen toimiala

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Maaliskuu 2021:

Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaavan laatijan tiloissa Turussa sekä internet-sivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/heinola. Kaava-aineiston nähtävilläolosta ja kaavatyön viireilletulosta ilmoitetaan kirjeitse kaikille osallisille

sekä kuulutetaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä (Itä-Häme). Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaavan laatija pyytää lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta (Lahden museot) sekä Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymän (PHHYKY) ympäristöterveyskeskuksen toimialalta, joille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Lokakuu 2021:

Kaavaehdotus nähtäville. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Tammikuu 2022:

Kaupungin *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnitteluavustaja Päivi Leppänen

puh. 050 3454 005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Heinolan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Juha Poskela
puh. 044 769 4367, juha.poskela@heinola.fi

Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Hannu Takala	Suomi.fi	13.04.2021 07:29:10 UTC+03:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Etusivu
- Alkuperäiset dokumentit
- Allekirjoitukset sähköisesti liitettynä

Lahden Museot /
Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 12.4.2021

Pasi Lappalainen / Nosto Consulting
pasi.lappalainen@nostosconsulting.fi

Viite: Lausuntopyyntö 9.3.2021

Asia: Komearinteen ranta-asemakaava, luonnos

Heinolassa Komeankylän Ilmajärven länsirannalle ollaan laatimassa ranta-asemakaavaa, jonka tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka kiinteistölle 111-413-3-5 Komeanrinne. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Kaavatyötä valmistelee Nosto Consulting Oy alueen maanomistajan toimeksiannosta.

Lahden Museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu 5.3.2021 päivätystä kaavaluonnoksesta seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Tiedot alueen muinaisjäännöksistä eivät ole ajan tasalla: viimeksi suunnittelualue on ollut inventoinnin kohdealueena vuonna 2003 (*H. Poutiainen 2003, Heinola. Arkeologinen täydennysinventointi*). Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää, että kaavahankkeeseen liitetään selvityksenä rakennuspaikan ja sitä ympäröivän alueen maastotarkastus. Koska kyse on varsin pienestä, nopeasti tarkastettavasta alueesta, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo voi pyynnöstä suorittaa kyseisen tarkastelun virkатыönään kesän 2021 aikana.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Museon rakennuskulttuuriyksiköllä ei ole huomauttamista ranta-asemakaavaluonnokseen.

Lahden Museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö

Hannu Takala



tutkija, arkeologi

Esko Tikkala

rakennustutkija

Riitta Niskanen

Tiedoksi

Museovirasto
Hämeen ELY-keskus, Ympäristöyksikkö alueidenkäyttö
Heinolan Kaupunki



Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7
20100 TURKU

Lausuntopyyntö 9.3.2021

Ranta-asemakaava, Heinola, Komearinne 111-413-3-5, valmisteluaineisto

Hämeen ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa asiakohdassa mainitusta asemakaavan valmisteluaineistosta. Suunnittelualue sijaitsee Ilmajärven länsirannalla, Jalajanojan ja Kettuvuoren välisessä rinteessä. Alueella on voimassa vuonna 2016 lainvoiman saanut Heinolan strateginen yleiskaava. Suunnittelualue on merkitty kehittämisalueeksi, johon kohdistuvien kehittämissuositusten mukaan *alueen loma- ja haja-asutusta pyritään ohjaamaan siten, että muodostuu ekologinen, taloudellinen, sosiaalisesti hyvinvoiva ja ilmasto- ja energiapoliittisen ohjelman tarkoittama mahdollisimman vähän päästöjä aiheuttava ja kestävä yhdyskuntarakenne*. Tämä tavoite toteutuu em. suunnitelman mukaan, olosuhteiden niin salliessa, mm. loma-asutusta tiivistämällä. Yleisellä tasolla nämä tavoitteet ovat kannatettavia. Ranta-alueiden tiivistäminen edellyttää kuitenkin yhdyskuntarakenteeseen perustuvaa yleiskaavatasoista suunnittelua.

Rakennuspaikkojen määrä ja rakennusoikeus

Suunnittelualueelta laadittu emätilaselvitys osoittaa Ilmajärven emätilan alueelle 5,3 loma-asuntoyksikköä/km, josta ennen kaavaa on käytetty 5 yksikköä. Käytössä olevien laskentaperiaatteiden mukaisesti uutta rakennuspaikkaa ei voisi muodostaa. Keskeneräinen, ilman lupaa rakennettu saunarakennus ei ole perustelu rakennuspaikan muodostamiselle.

Kaavan tarkoituksena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka ja rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaisena maksimina. Rakennuspaikan koko on 1,09 ha mikä merkitsee rakennusjärjestyksen perusteella enintään 360 km²:n mukaista rakennusoikeutta. Kaavalla osoitetaan rakennusoikeutta 360 km² ja mahdollistetaan yhden enintään kaksiasuntoisen ja kaksikerroksisen loma-asunnon ja yhden erillisen enintään 1,5-kerroksisen sivuloma-asunnon sekä talous- ja saunarakennuksen rakentaminen.

26.03.2021

Mikäli rakennuspaikan muodostamiselle on osoitettavissa erityisiä perusteluita, tulee suunnittelussa jatkossa huomioida seuraavia seikkoja.

Maisema ja luonto

Suunnitelman vaikutukset maisemaan ovat ilmeiset, ottaen huomioon kaavaluonnoksen mahdollistama rakentamisen määrä ja sijoittuminen. Ko. vaikutuksia on pyritty vähentämään kaavamääräyksillä, joiden mukaan rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena, maiseman kannalta merkittävä puusto on säilytettävä ja puiden kaataminen on maisematyöluvanvaraista, lukuun ottamatta lupiin liittyvää tai vähäistä puiden kaatamista. Myös Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantavyöhykkeen kasvillisuus ja puusto tulee säilyttää pääosin ja vain vähäinen harventaminen sallitaan. Rakennusalat on osoitettu rinteiden yläreunaan, maisemallisesti herkälle paikalle. Käytävissä olevien aineistojen perusteella on nähtävissä, että kaavoitettavan alueen metsä on suurimmilta osin hakattua tai voimakkaasti harvennettua. Maisemaan kohdistuvia vaikutuksia tulisi vielä arvioida tarkemmin, tarpeen mukaan havainnekuvien avulla.

Suunnittelualueelta tullaan laatimaan luontoselvitys. Kaavoihin laadittavissa luontoselvityksissä tulee kartoittaa alueen luontotyypit ja tarkistaa, onko alueella luonnonsuojelulla suojeltavia eliöitä, niille soveltuvia elinympäristöjä ja kulkuyhteyksiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä. Luontoselvityksen tulokset tulee huomioida kaavaehdotusvaiheessa Kaavoitettavan alueen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelu- tai Natura 2000 -alueita.

Kaavaluonnoksessa esitetään jätevedet käsiteltäväksi kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti. Kaavan laatimisen yhteydessä on tarpeen varmistaa, että vesihuollon toiminnalle on kiinteistöllä tekniset ja taloudelliset mahdollisuudet.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut ympäristöasiantuntija Pauliina Kauppinen. Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Hannele Kuitunen ja ratkaissut johtava alueidenkäytön asiantuntija Annu Tulonen.

Tiedoksi

Heinolan kaupunki/kaavoitus
Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
Päijät-Hämeen liitto

Tämä asiakirja HAMELY/562/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/562/2021 har godkänts elektroniskt

Tulonen Annu 19.04.2021 13:40

Kuitunen Hannele 16.04.2021 10:05

Nosto Consulting Oy
Pasi Lappalainen
Brahenkatu 7
20100 Turku
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Lausunto
7.4.2021
D/625/11.02.02.01/2021

Viite: lausuntopyyntö 9.3.2021, Nosto Consulting Oy

Terveystensuojeluviranomaisen lausunto Heinolan Komearinteen ranta- asemakaavan luonnoksesta

Nosto Consulting Oy pyytää kaavaa laativana konsulttina Heinolan kaupungin terveystensuojeluviranomaisen lausuntoa Heinolan Komearinteen ranta-asemakaavan luonnoksesta sekä sitä koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaselostuksesta. Olen tutustunut 5.3.2021 päivättyyn kaava aineistoon ja terveystensuojeluviranomaisen lausuntona totean seuraavaa.

Kaava-alue sijaitsee korkean radonhaittariskin alueella, jonka takia terveystensuojeluviranomainen esittää yleisiin kaavamääräyksiin lisättäväksi määräyksen varautua radonhaitan torjuntaan kaikissa asumiseen käytettävissä maanvastaisissa rakennuksissa.

Suunnittelualue sijaitsee jyrkällä rinnealueella, jossa on myös kallioalueita. Yleisiin kaavamääräyksiin tulisi lisätä määräys hulevesien viivytämisestä ja käsittelystä tontilla. Hulevesiä ei saisi myöskään ohjata ilman toimenpiteitä suoraan viereiseen järveen. Tarkempi hulevesisuunnitelma tulisi esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Mikäli kaavan mahdollistamia rakennuksia varten tehdään talousvesikaivo, tulisi kaivosta saatavan talousveden laatu selvittää ennen sen käyttöönottoa. Järvenranta alueilla on usein haasteita saada rengaskaivoista hyvälaatuista talousvettä ja porakaivoissa on radonhaitta alueilla iso riski talousveden korkeisiin radon-, arseeni- ja uraanipitoisuuksiin. Talousveden laatu tulisi huomioida rakennuslupamenettelyssä.

Muilta osin Komearinteen ranta-asemakaavan luonnoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaselostuksesta ei ole huomautettavaa.



Silja Mäkelä

Toimialajohtaja, Ympäristöterveyskeskus

From: [Niina Ahlfors](#)
To: [Pasi Lappalainen](#)
Subject: VL: Johtoryhmään: Lausuntopyyntö, Heinolan 68/Rak Komeanrinne ranta-asemakaava
Date: torstai 18. maaliskuuta 2021 16.58.20
Attachments: [image002.png](#)

Hei

Uudelleen ilman s-kirjainta

Ystävällisin terveisin

Niina Ahlfors

Lähettilä: Niina Ahlfors

Lähetetty: torstai 18. maaliskuuta 2021 16.54

Vastaanottaja: pasi.lappalainen@nostosconsulting.fi

Aihe: VL: Johtoryhmään: Lausuntopyyntö, Heinolan 68/Rak Komeanrinne ranta-asemakaava

Hei

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Heinolan Komeanrinteen ranta-asemakaavasta.

Ystävällisin terveisin

Niina Ahlfors

Lähettilä: Pasi Lappalainen <pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi>

Lähetetty: tiistai 9. maaliskuuta 2021 14.47

Vastaanottaja: Hämeen ELY-keskus <kirjaamo.hame@ely-keskus.fi>; Päijät-Hämeen Liitto /
Toimisto <toimisto@pajjat-hame.fi>; Lahden kaupunki <kirjaamo@lahti.fi>; Mäkelä Silja
<silja.makela@phsotey.fi>

Aihe: Lausuntopyyntö, Heinolan 68/Rak Komeanrinne ranta-asemakaava

LAUSUNTOPYYNTÖ 9.3.2021

Hämeen ELY-keskus

Päijät-Hämeen liitto

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (Lahden museot)

Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymä, ympäristöterveyskeskuksen toimiala

Nosto Consulting Oy on laatinut alueen maanomistajan toimeksiannosta Heinolan kaupunkiin
68/Rak Komeanrinne ranta-asemakaavasta kaavaluonnoksen.

Ranta-asemakaava tulee vireille 15.3.2021 Itä-Häme -lehdessä julkaistavalla kuulutuksella.

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä
15.3.2021 - 13.4.2021 kaavan laatijan Nosto Consulting Oy:n tiloissa erikseen sovittavana
ajankohtana ja osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/heinola.

Ranta-asemakaavan kaavaluonnoksen kaavakartta ja -selostus ovat tämän sähköpostin liitteenä.

Nosto Consulting Oy varaa viranomaisille mahdollisuuden lausua kaavaluonnoksesta sen

nähtävilläoloaikana.

Lausunto pyydetään toimittamaan sähköisenä osoitteeseen
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi.

Ystävällisin terveisin

Pasi Lappalainen



Pasi Lappalainen

Johtava konsultti, dipl.ins.

Kaupanhahvistaja, tunnus 402702/219

puh. 0400 858 101

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7

20100 TURKU

www.nostoconsulting.fi

MIELIPIDE A

From:

To:

Pasi Lappalainen

Subject:

Ranta-asemakaava, kt. 111-413-3-5

Date:

sunnuntai 28. maaliskuuta 2021 13.00.04

Hei.

Kyseiselle rakennuspaikalle ei maisemallisesti sovellu kaksikerroksinen rakennus. Jyrkähkö rinne ja muutoinkin korkea harjanne muodostavat sellaiset maasto-olosuhteet, että yksikerroksinen rakennus on ainut hyväksyttävä ratkaisu.

VASTINE

HEINOLAN KAUPUNKI
68/RAK KOMEANRINNE RANTA-ASEMAKAAVA

Komeanrinteen ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 15.3. – 13.4.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä kolme (3) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja mielipiteeseen vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Alueellisen vastuumuseon lausunto (12.4.2021): <i>Arkeologinen kulttuuriiperintö</i> Tiedot alueen muinaisjäännöksistä eivät ole ajan tasalla. Viimeksi suunnittelualue on ollut inventoinnin kohdealueena 2003. Museo edellyttää, että kaavahankkeeseen liitetään selvityksenä rakennuspaikan ja sitä ympäröivän alueen maastotarkastus. Koska kyse on varsin pienestä, nopeasti tarkastettavasta alueesta, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo voi pyynnöstä suorittaa kyseisen tarkastelun virkatyönään kesän 2021 aikana. <i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</i> Museon rakennuskulttuuriyksiköllä ei ole huomauttamista ranta-asemakaavaluonnokseen.	Merkittään tiedoksi. Museota pyydetään suorittamaan kaava-alueella arkeologinen inventointi, ja inventoinnin tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Merkittään tiedoksi.
Hämeen ELY-keskuksen lausunto (26.3.2021): Suunnittelualueelta laadittu emätilaselvitys osoittaa Ilmajärven emätilan alueelle 5,3 lay/km, josta ennen kaavaa on käytetty 5 yksikköä. Käytössä olevien laskentaperiaatteiden mukaisesti uutta rakennuspaikkaa ei voisi muodostaa. Keskeneräinen, ilman lupaa rakennettu saunarakennus ei ole perustelu rakennuspaikan muodostamiselle. Suunnitelman vaikutukset maisemaan ovat ilmeiset, ottaen huomioon rakentamisen määrä ja sijoittuminen. Maisemavaikutuksia on pyritty vähentämään kaavamääräyksillä, joiden mukaan rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena, maiseman kannalta merkittävä puusto on säilytettävä ja puiden kaataminen on maisematyöluvan varaista, lukuun ottamatta lupiin liittyvää tai vähäistä puiden kaatamista. Myös Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain vähäinen harventaminen on sallittua. Rakennusalat on osoitettu rinteiden yläreunaan, maisemallisesti herkälle paikalle. Kaavoitettavan alueen metsä on suurimmilta osin hakattua tai voimakkaasti harvennettua. Maisemaan kohdistuvia vaikutuksia tulisi vielä arvioida tarkemmin, tarpeen mukaan havainnekuvien avulla.	Suunnittelualueelta laadittua emätilaselvitystä päivitetään kaavaehdotusvaiheessa. Kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa eikä käsillä olevassa kaavassa voida ottaa kantaa alueen aikaisempaan maankäyttöön tai maankäytön luvanvaraisuuteen. Rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu alueen maastonmuodot, rannan jyrkähkösti nouseva rinne sekä suunnittelualueelle johtava ajoyhteys. Rakentaminen on pyritty osoittamaan tasaiseen maastoon, jossa myös suojaavaa puustoa on aivan ranta-alueutta enemmän. Kaavassa on annettu riittävästi määräyksiä koskien puuston säilyttämistä ja rakentamisen sopeuttamista ympäristöön ja maisemaan. Koska rakennuspaikka sijaitsee jyrkähkössä rinteessä, kaavaehdotuksessa kerroslukua koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon $k\frac{1}{2}$ l.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Laadittavassa luontoselvityksessä tulee kartoittaa alueen luontotyytit ja tarkistaa, onko alueella luonnonsuojelulla suojeltavia eliöitä, niille soveltuvia elinympäristöjä ja kulkuyhteyksiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä. Luontoselvityksen tulokset tulee huomioida kaavaehdotusvaiheessa. Kaavan laatimisen yhteydessä on tarpeen varmistaa, että vesihuollon toiminnalle on kiinteistöllä tekniset ja taloudelliset mahdollisuudet.	Alueelta on laadittu kattava luontoselvitys kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Kaavassa on annettu määräyksiä liittyen jätevesi- ja jätehuollon järjestämiseen rakennuspaikalla. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään Heinolan terveydensuojeluviranomaisen lausuntoon annetun vastineen mukainen määräys vesi-, hulevesi- ja jätehuollon toteuttamisesta. (kts. alempana oleva vastine terveydensuojeluviranomaisen lausuntoon).
Terveydensuojeluviranomaisen lausunto (7.4.2021): Kaava-alue sijaitsee korkean radonhaittariskin alueella, jonka takia terveydensuojeluviranomainen esittää yleisiin kaavamääräyksiin lisättäväksi määräyksen varautua radonhaitan torjuntaan kaikissa asumiseen käytettävissä maanvastaisissa rakennuksissa. Suunnittelualue sijaitsee jyrkällä rinnealueella, jossa on myös kallioalueita. Yleisiin kaavamääräyksiin tulisi lisätä määräys hulevesien viivyttämisestä ja käsittelystä tontilla. Hulevesiä ei saisi myöskään ohjata ilman toimenpiteitä suoraan viereiseen järveen. Tarkempi hulevesisuunnitelma tulisi esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Mikäli kaavan mahdollistamia rakennuksia varten tehdään talousvesikaivo, tulisi kaivosta saatavan talousveden laatu selvittää ennen sen käyttöönottoa. Järvenranta-alueilla on usein haasteita saada rengaskaivoista hyvälaatuisia talousvettä ja porakaivossa on radonhaitta-alueilla iso riski talousveden korkeisiin radon-, arseeni- ja uraanipitoisuuksiin. Talousveden laatu tulisi huomioida rakennuslupamenettelyssä.	Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys koskien mahdollista radonhaittaa: "Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollisen radonhaitan torjunta." Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Ennen rakentamista tulee esittää suunnitelma vesi- ja hulevesihuollon sekä jätehuollon järjestämisestä. Vesi- ja jätevesihuolto tulee toteuttaa voimassa olevan lain asetuksien ja säädösten ja kunnan ympäristöviranomaisten määräysten mukaan."
Mielipide A (28.3.2021): Kyseiselle rakennuspaikalle ei maisemallisesti sovellu kaksikerroksinen rakennus. Jyrkäkhö rinne ja muutoinkin korkea harjarinne muodostavat sellaiset maasto-olosuhteet, että yksikerroksinen rakennus on ainoa hyväksyttävä ratkaisu.	Heinolan rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon. Myös Heinolan kaupungissa hyväksytyissä ranta-asemakaavoissa lomarakennuksen kerrosluvuksi on yleisesti osoitettu 1½ - II. Koska rakennuspaikka sijaitsee jyrkäkhössä rinteessä, kaavaehdotuksessa kerroslukua koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon k½ I. Määräys mahdollistaa yksikerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamisen. Rakennukseen voi sisältyä kellarikerron, jonka kerrosala voi olla puolet varsinaisen kerroksen kerrosalasta.

Turussa 29.9.2021

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Hannu Takala	Suomi.fi	11.01.2022 15:11:02 UTC+02:00



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (1 sivu)

Kansilehden sivu 1/1

Heinolan kaupunki, kaavoitus

kirjaamo@heinola.fi

Viite: Lausuntopyyntönnö 10.12.2021

Asia: Komeanrinteen ranta-asemakaava, ehdotusvaihe

Kaavoitettava 1,4 hehtaarin alue sijaitsee Ilmajärven länsirannalla Komeankylän alueella noin 25 kilometriä Heinolan keskustasta koilliseen. Kaavan tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan rakennuksen rakennuspaikka suunnittelualueelle. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu Nosto Consulting Oy:n 29.9.2021 päivätyistä kaava-asiakirjoista seuraavaa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavaan huomautettavaa. Museo edellytti lausunnossaan kaavaluonnoksesta 12.4.2021 arkeologista maastotarkastusta paikalla, jonka museo toteutti virkatyönään 16.9.2021. Sen perusteella museolla ei ole huomautettavaa hankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Hannu Takala
tutkija, arkeologi	Esko Tikkala
tutkija	Reetta Nousiainen

Tiedoksi Museovirasto, Hämeen Ely-keskus



Häme
Ympäristöyksikkö

Heinolan kaupunki
PL 1001
18101 Heinola

Lausuntopyyntö 10.12.2021

Lausunto ranta-asemakaavaehdotus, 68 Komearinne, Heinola

Hämeen ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa asiakohdassa mainitusta hankkeesta. ELY-keskus on aiemmassa, valmisteluvaiheen lausunnossaan todennut, ettei käytössä olevien vakiintuneiden laskentaperiaatteiden mukaan uuden rakennuspaikan osoittaminen olisi mahdollista ilman, että ratkaisulle osoitetaan erityisiä perusteluita. Hämeen ELY-keskus esitti vielä varmistettavaksi vesihuollon järjestäminen sekä täydennettäväksi suunnitelman maisemalliset vaikutusten arviointia.

Suunnittelualueelta laadittua emätilaselvitystä on tarkistettu vastarannan läheisyyskertoimen osalta ja saatu uudeksi laskennalliseksi rakennusoikeudeksi 8,7. Rakennuspaikoista on käytetty 5 ja näin ollen uuden rakennuspaikan osoittaminen on mahdollista. ELY-keskus ei ole tarkistanut vastarannan keskimääräistä etäisyyttä kantatilasta, eikä ota tässä lausunnossa kantaa käyttämättä jäävän rakennusoikeuden määrään.

Kaavaehdotukseen on kaavaluonnoksesta annetun lausunnon mukaisesti liitetty luontoselvitys (Komeanrinteen ranta-asemakaavan luontoarvojen perusselvitys, Envibio Oy, 16.9.2021). Selvityksen mukaan alue on suurilta osin varttunutta taimikkoa tai tuoretta avohakkuuta. Alueella ei ole maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita. Luonnonsuojelullisesti merkittävien lajien esiintymiä ei ollut ennestään tiedossa eikä niitä löydetty selvitystä tehtäessäkään. Näin ollen kaavamerkintöihin tai -määräyksiin ei ole luonnonsuojelun kannalta tarvetta tehdä muutoksia.

Luonnosvaiheen lausunnossa esitettyä maisemavaikutusten tarkastelua ei ole tehty, mutta lomarakennuksen sallittua kerroslukua on kaavassa laskettu kahdesta kerroksesta k1/2 l:een, mikä on

5.1.2022

paremmin sovitettavissa rinnemaastoon. Ranta-asemakaava-alueella tehtävät toimenpiteet, kuten puiden kaadot, arvioidaan maisematyölupien yhteydessä. RA-alue on hyvin voimakkaasti käsiteltyä, joten sen kasvillisuuden tulisi antaa kehittyä kaavan yleisten määräysten tavoitteiden mukaisesti luonnontilaiseen suuntaan.

Vesihuoltoa koskevaa yleismääräystä on tarkennettu eikä Hämeen ELY-keskuksella ole enää huomautettavaa suunnitelmasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun on osallistunut ympäristöasiantuntija Pauliina Kauppinen. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Hannele Kuitunen ja ratkaissut johtava alueidenkäytön asiantuntija Annu Tulonen.

Tiedoksi

Päijät-Hämeen liitto
Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja HAMELY/562/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/562/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Kuitunen Hannele 05.01.2022 15:57

Hyväksyjä Tulonen Annu 05.01.2022 15:58

Heinolan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@heinola.fi

Lausunto

16.12.2021

D/625/11.02.02.01/2021

Viite: lausuntopyyntö 10.12.2021, Sirpa Alaputto

**Terveystensuojeluviranomaisen lausunto Heinolan Komearinteen ranta-
asemakaavan ehdotusvaiheen asiakirjoista**

Heinolan kaupungin Kaupunkisuunnittelu pyytää terveystensuojeluviranomaisen lausuntoa Heinolan Komearinteen ranta-asemakaavaehdotuksesta sekä sitä koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaselistuksesta. Olen tutustunut 29.9.2021 päivättyyn kaava-aineistoon ja terveystensuojeluviranomaisen lausuntona totean seuraavaa.

Terveystensuojeluviranomainen on antanut kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista lausunnon ja siinä esitetyt asiat on otettu kaavaehdotusta laadittaessa huomioon. Terveystensuojeluviranomaisella ei ole kaavaehdotuksen asiakirjoista huomautettavaa.



Silja Mäkelä

Toimialajohtaja, Ympäristöterveyskeskus



17.01.2022

Vastaanottaja

Heinolan kaupunki
Elinvoima, Kaupunkisuunnittelu

Kohde

Ranta-asemakaava 68 Komeanrinne

Lausunto ranta-asemakaava 68 Komeanrinne

Päijät-Hämeen pelastuslaitos on vastaanottanut 10.12.2021 lausuntopyynnön ranta-asemakaava 68 Komeanrinne.

Kaavan tavoitteena on osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennus-paikka suunnittelualueelle.

Olen tutustunut ranta-asemakaavan muutokseen.

Pelastuslaitoksen lausunto:

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavan muutosta.

Muuta:

Lausunto on kirjattu pelastuslaitoksen valvontajärjestelmään. Lausunto on tehty etätyönä, joten lausunnosta puuttuu allekirjoitus.

paloinsinööri
Raila Viljamaa

Lähettilä: Kaisa Torri <kaisa.torri@paijat-hame.fi>
Lähetetty: perjantai 17. joulukuuta 2021 13:04
Vastanottaja: Alaputto, Sirpa
Kopio: Niina Ahlfors
Aihe: Komearinteen ranta-asemakaava, ehdotusvaihe

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

Hei,

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa Heinolan ranta-asemakaavasta 68, Komearinne. Kiitämme kuitenkin lausuntomahdollisuudesta.

Ystävällisin terveisin,

Kaisa Torri
Erityisasiantuntija
Päijät-Hämeen liitto
kaisa.torri@paijat-hame.fi
puh: 040-774 7060

VASTINE

HEINOLAN KAUPUNKI
68/RAK KOMEANRINNE RANTA-ASEMAKAAVA

Komeanrinteen ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 16.12.2021 – 16.1.2022. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta on saatu yhteensä neljä (4) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineet.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Alueellisen vastuumuseon lausunto (11.1.2022): Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavaan huomautettavaa. Museo edellytti lausunnossaan kaavaluonnoksesta 12.4.2021 arkeologista maastotarkastusta paikalla, jonka museo toteutti virkatyönään 16.9.2021. Sen perusteella museolla ei ole huomautettavaa hankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.	Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.
Hämeen ELY-keskuksen lausunto (5.1.2022): Suunnittelualueelta laadittua emätilaselvitystä on tarkistettu vastarannan läheisyyskertoimen osalta ja saatu uudeksi laskennalliseksi rakennusoikeudeksi 8,7. Rakennuspaikoista on käytetty 5 ja näin ollen uuden rakennuspaikan osoittaminen on mahdollista. ELY-keskus ei ole tarkistanut vastarannan keskimääräistä etäisyyttä kantatilasta, eikä ota tässä lausunnossa kantaa käyttämättä jäävän rakennusoikeuden määrään. Kaavaehdotukseen on kaavaluonnoksesta annetun lausunnon mukaisesti liitetty luontoselvitys. Alueella ei ole maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita. Luonnonsuojelullisesti merkittävien lajien esiintymä ei ollut ennestään tiedossa eikä niitä löydetty selvitystä tehtäessäkään. Kaavamerkintöihin tai -määräyksiin ei ole luonnonsuojelun kannalta tarvetta tehdä muutoksia. Luonnosvaiheen lausunnossa esitettyä maisemavaikutusten tarkastelua ei ole tehty, mutta lomarakennuksen sallittua kerroslukua on kaavassa laskettu kahdesta kerroksesta k ½ I:een, mikä on paremmin sovitettavissa rinne- ja maastoon. Ranta-asemakaava-alueella tehtävät toimenpiteet, kuten puiden kaadot, arvioidaan maisematyölu-pien yhteydessä. RA-alue on hyvin voimakkaasti käsiteltyä, joten sen kasvillisuuden tulisi antaa kehittyä kaavan yleisten määräysten tavoitteiden mukaisesti luonnontilaiseen suuntaan. Vesihuoltoa koskevaa yleismääräystä on tarkennettu eikä Hämeen ELY-keskuksella ole enää huomautettavaa suunnitelmasta.	Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Terveystieteiden tutkimuskeskuksen lausunto (16.12.2021): Terveystieteiden tutkimuskeskus on antanut kaavahan-keen luonnosvaiheen asiakirjoista lausunnon ja siinä esi-tetyt asiat on otettu kaavaehdotusta laadittaessa huomi-oon. Terveystieteiden tutkimuskeskuksella ei ole kaavaehdo-tuksen asiakirjoista huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.
Päijät-Hämeen pelastuslaitoksen lausunto (17.1.2022): Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavan muutosta.	Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.

Turussa 25.1.2022

Nosto Consulting OyPasi Lappalainen
dipl.ins.