

# Ranta-asemakaava 69/Rak, Kurenniemi

Asia numero 1111/10.02.04/2021

**SELOSTUS** 25.7.2022



Alueen sijainti.

## SISÄLLYSLUETTELO

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 1     | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                      | 3 |
| 1.1   | Tunnistetiedot.....   | 3 |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti .....   | 3 |
| 1.3   | Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                      | 3 |
| 2     | TIIVISTELMÄ.....  | 3 |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet) .....       | 3 |
| 2.2   | Asemakaavan sisältö .....   | 4 |
| 2.3   | Asemakaavan toteuttaminen.....                                      | 4 |
| 3     | SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....                                      | 4 |
| 3.1   | Selvitys suunnittelualueen oloista .....                            | 4 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus.....   | 4 |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö.....   | 4 |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö .....  | 5 |
| 3.1.4 | Maanomistus.....  | 6 |
| 3.2   | Suunnittelutilanne.....   | 6 |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset ..... | 6 |
| 4     | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                              | 6 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....  | 6  |
| 4.2   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                  | 7  |
| 4.3   | Osallistuminen ja yhteistyö .....   | 7  |
| 4.3.1 | Osalliset .....   | 7  |
| 4.3.2 | Vireilletulo .....  | 7  |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                               | 7  |
| 4.4   | Asemakaavan tavoitteet .....  | 7  |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston anatmat tavoitteet .....                                 | 7  |
| 4.4.2 | Yleiskaavallinen tarkastelu .....   | 7  |
| 4.4.3 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....       | 7  |
| 4.5   | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                   | 8  |
| 4.5.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                                 | 8  |
| 4.5.2 | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....                            | 8  |
| 5     | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....  | 8  |
| 5.1   | Kaavan rakenne .....  | 8  |
| 5.1.1 | Mitoitus .....  | 8  |
| 5.1.2 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                   | 8  |
| 5.2   | Aluevaraukset .....   | 8  |
| 5.2.1 | Korttelialueet .....  | 8  |
| 5.2.2 | Tie- ja katualueet .....  | 9  |
| 5.2.3 | Muut alueet .....   | 9  |
| 5.3   | Ympäristön häiriötekijät .....  | 9  |
| 5.4   | Nimistö .....   | 9  |
| 6     | KAAVAN VAIKUTUKSET JA YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU .....                       | 9  |
| 6.1   | Ihmisten elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset ..... | 9  |
| 6.2   | Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....                                     | 9  |
| 6.3   | Vesistö ja vesitalous .....   | 9  |
| 6.4   | Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset .....                 | 9  |
| 6.5   | Liikenteelliset vaikutukset .....   | 9  |
| 6.6   | Kulttuuriset vaikutukset .....  | 9  |
| 6.7   | Muut vaikutukset .....  | 10 |
| 6.7.1 | Taloudelliset vaikutukset ..  | 10 |
| 6.7.2 | Ympäristöhäiriöt .....  | 10 |
| 6.7.3 | Yleiskaavallinen tarkastelu .....   | 10 |
| 7     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....  | 10 |
| 7.1   | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....                   | 10 |
| 7.2   | Toteuttaminen ja ajoitus .....  | 10 |
| 7.3   | Toteutuksen seuranta .....  | 10 |

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonnos ranta-asetemakaavakartaksi (1:5000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 5: Valmisteluvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 6: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 7: Lausunto mahdollisista suojelluille lajeille soveltuvista elinympäristöistä.
- Liite 8: Emätilaselvitys
- Liite 9 Rakennusten vuoriselvitykset
- Liite 10 Ruotsalaisen rantayleiskaavan *Luontoarvot ja yhteenveto* 2008
- Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Selostus koskee 24.5.2022 päivättyä ehdotusta ranta-asetemakaavaksi.

Asemakaava koskee tila Kureniemi 111–408–1–308.

Kaavan laatija: Rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen / Tmi Insinööri Alpo Leinonen.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruotsalaisen pohjoisrannalla noin 10 kilometriä luoteeseen kaupungin keskustasta.

### 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Kurenniemen ranta-asetemakaava 1:5000. Tarkoituksena on asemakaavoittaa Kurenniemen tila niin, että muodostettaisiin kolme uutta rakennuspaikkaa yhteen korttelialueeseen. Alueella on seurakunnan leirikeskus huoltotalousrakennuksineen, jotka puretaan.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

- Asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 14.9.2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ranta-asetemakaavaluonnos asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungintalon asiakaspalvelupisteessä, Kyläpirtillä ja kaupungin kotisivuilla 14.9.-18-8-2022.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa 14.9. - 29.9.2021.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 21.6.2022.

- Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Kyläpirtillä ja kaupungin kotisivuilla 18.8.-18.9.2022.
- kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta \_\_.\_\_.20\_\_.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.20\_\_.
- Lainvoiman asemakaava sai lainvoiman \_\_.\_\_.20\_\_.

## 2.2 Asemakaavan sisältö

Ranta-asetakaavalla osoitetaan yksi korttelialue, johon muodostuu kolme loma- tai asuinrakennusten rakennuspaikkaa (ARA). Muu alue tilasta on maa- ja metsätalousaluetta.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialueen toteuttamisvastuu on maanomistajilla.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus, inventointi nykyisistä rakennuksista

Suunnittelualue sijaitsee Ruotsalaisen ranta-alueella Kurenniemessä. Alueella on ollut v. 2018 alusta käytöstä poistettu seurakunnan leirikeskus, jossa on päärakennus- talonmiehen asunto (457 m<sup>2</sup>), majoitusrakennus (330 m<sup>2</sup>) ja rantasauna (98 m<sup>2</sup>). Päärakennuksesta ja majoitusrakennuksesta on laadittu perusteelliset vaurioselvitykset vuosina 2017 ja 2018. Selvityksien mukaan rakennuksissa on runsaasti rakenne- ja kosteusvaurioita, joten ne ovat purkukuntoisia. Näin ollen rakennuksia ei ole tarkoitus enää käyttää, joten ne puretaan. Kirkkoneuvosto on tehnyt päätöksen 9.12.2021 niiden purkamisesta.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva.

Rakennettu alue on pääosin leirikeskuksen piha-alueita. Muu osa kaava-alueita on talousmetsää. Rannat ovat moreeni- hiekkapohjaisia.

Ilmakuva leirikeskuksesta.

#### Luonnon monimuotoisuus

Leirikeskuksen niittymäinen piha-alue ja viereinen kangasmetsä muodostavat tasaisen rakentamisalueen, jonka korkeusero Ruotsalaisen vedenpinnasta (+77,5) korttelialueella on 0–8 metriä. Biologi Marko Vauhkosen luontolausunnossa on myös kuvattu luonnonoloja.



Ilmakuva leirikeskuksesta.

#### Vesistöt ja vesitalous

Ruotsalainen järveltä on yhteys Päijänteelle. Järven keskisyvyys on 9,9 m ja suurin syvyys 56,4 m. Sen ekologinen tila arvioidaan hyväksi, joka on lievästi rehevöitynyt. Sen hygienia on uimiseen ja muuhun virkistyskäyttöön hyvää tasoa (Järviwiki, Suomen ympäristökeskus).

#### Maa- ja metsätalous

Alueen metsät ovat talousmetsinä ja ne ovat olleet myös virkistyskäytössä.

#### Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luontoselvitysten mukaan luonnonsuojelukohteita.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

##### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueen ympäristössä on loma- ja pysyvää asutusta. Kaava mahdollistaa joko loma- tai asuinrakennusten rakentamisen.

##### Yhdyskuntarakenne

Yleiskaavassa suunnittelualueella on leirikeskuksen alue (RM-1 2000) ja yksi loma-asuntojen (RA-3) alue. Kaavamuutoksessa RA-3 kolme alue siirretään kaavassa loma-asuntorakennusten korttelialueelle (ARA), johon muodostetaan kolme rakennuspaikka. Yhtenäisen vapaan rannan osuus kasvaa. Yhdyskuntarakenne ei merkittävästi muutu. Kaava mahdollistaa joko loma- tai erillispientalon rakentamisen. Lähialueella on ympärivuotisia asuntoja.

##### Taajamakuva

Alue on haja-asutusaluetta.

##### Palvelut

Palvelut saadaan kaupungin keskustasta.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella oli aikaisemmin työpaikkoja leirikeskukseen toiminnan aikana. Kaavan toteuttaminen tuo tilapäisesti työmahdollisuuksia.

## Virkistys

Suunnittelualueen metsät ja järviolue toimivat virkistysalueina.

## Liikenne

Alueelle on rakennettu ja kunnossapidetään yksityistie, josta on liittymä Kurenniementielle.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella on purkukuntoiset; leirikeskusrakennus (457 m<sup>2</sup>), majoitusrakennus (330 m<sup>2</sup>) ja rantaosauna (98 m<sup>2</sup>). Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita. Kaavan mukaisilla rakennukset rakennetaan nykyisten rakennusten alueelle.

## Tekninen huolto

Alueen vesi- ja jätevesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti ao. määräysten mukaisesti.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan luontoselvityksessä ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty mitään sellaista, joka estäisi suunniteltujen rakennuspaikkojen suunnittelemista ranta-asemakaavalla. OYK:n luontoselvityksiä täydennetään asiantuntijan lausunnolla alueen elinympäristön luontotyypeistä ja lajistosta.

### 3.1.4 Maanomistus

Alueen omistaa Heinolan seurakunta.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Ruotsalaisen rantaosayleiskaava, hyväksytty 21.2.2011, lainvoimainen 10.3.2014.
- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys; hyväksytty 3.6.2019, tullut voimaan 16.7.2019.
- Pohjakarttana kaavaehdotuksessa käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mittausyksikön hyväksymää pohjakarttaa 1:5000.
- Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rakennuksilla ei ole enää käyttöä leirikeskusena, joten alueen käyttötarkoitus muutetaan. Näin ollen uusien rakennuspaikkojen muodostaminen ja rakentaminen ranta-alueelle edellyttää ranta-asemakaavan laatimista. Suunnittelun tavoitteena on ranta-asemakaavalla

saada emätilaselvityksen ja kaupunginvaltuuston 6.3.2017 päätöksen mukainen rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen määrä suunnittelualueelle. Alueen rakennusoikeus (krs-m2) pienenee.

#### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Tmi Insinööri Alpo Leinonen on ryhtynyt ranta-asemakaavan maanomistajien pyynnöstä.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Kiinteistöjen omistajat
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Terveystieteiden tutkimuskeskus, Päijätsote
- Heinolan kaupunki
- Marjoniemen seudun kyläyhdistys ry

##### 4.3.2 Vireille tulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 14.9.2021 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

##### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaiheessa annetuista lausunnoista vastineet liitteenä.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Rantaosayleiskaavassa alueella on yksi loma- ja asuinrakennusten (ARA) korttelialue.

##### 4.4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Ranta-asemakaavalla toteutetaan rantayleiskaavan ja kaupunginvaltuuston päätöksen 6.3.2017 mukaisen mitoituksen tavoitteet.

Ranta-asemakaava on nk. maanomistajan kaava, jonka laatimiseen maanomistajalla on oikeus (MRL 74§).

Yleiskaava yleispiirteisenä kaavana ohjaa asemakaavoitusta. Yleiskaavan mukaan suunnittelualueelle saa sijoittaa leirikeskuksen 2000 krs<sup>m</sup>2. Alueella on kolme rakennusta. Ranta-asemakaavan mukaan samalle alueelle saa rakentaa kolme asuin- tai lomarakennusta (ARA), enintään 1350 krs<sup>m</sup>2. Koska kysymys on uusien rakennusten rakentamisesta entisen leirikeskuksen pihapiiriin, niin ranta-asemakaava ei merkittäväällä tavalla poikkea yleiskaavan mukaisesta maankäytöstä. (Lisäperustelut kohdassa Kaavan vaikutukset, yleiskaavallinen tarkastelu (6.7.3).

#### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS:n ja luonnosvaiheen jälkeen on kaupungin maankäytön ja hakijan sekä kaavan laatijan kesken pidetty neuvottelu 8.11.2021. Tämän neuvottelun ja osallisten antamien lausuntojen perusteella kaavakarttaa ja -määräyksiä sekä asiakirjoja on täydennetty.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Leirikeskukseen toiminta on loppunut ja rakennukset puretaan. Rakennukset ovat tehtyjen selvitysten mukaan purkukuntoisia. Tämän vuoksi alueen rakentaminen halutaan turvata ranta-asemakaavalla niin, että muodostettaisiin kolme uutta rantarakennuspaikkaa.

##### 4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vireilletulokuulutus oli 14.9.2021.

Valmisteluvaiheessa kaupunkisuunnittelu asetti kaavaluonnoksen nähtäville ja pyysi tarvittavat lausunnot; 14.9.—29.9.2021.

Ehdotusvaiheessa elinvoimalautakunta päätti 21.6.2022 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.8.-18.9.2022.

*Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta, Lahden museolta (Alueellinen vastuumuseo) sekä Hämeen ELY-keskukselta. Vastineet lausuntoihin on kaavaselostuksen liitteenä. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.*

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 26,75 ha. Rakennusoikeus on 1350 kerrosalaneliömetriä; loma- tai asuinrakennukset 3 x 350 kerrosalaneliömetriä.

Tilastolomake LIITE 4 (ehdotuksen liitteeksi)

#### 5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-alueella on puustoa. Kaavamääräyksissä on rakennusjärjestyksen määräykset rakennusten etäisyydestä rantaviivasta ja rantamaiseman säilymisestä sekä kaavamääräykset radonhaitan torjumisesta ja hulevesien johtamisesta. Rakennuslupien käsittelyn yhteydessä määritellään lisäksi ne seikat, jotka rakennusjärjestyksen mukaan on otettava huomioon rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa. Suunnittelu ja rakentaminen tulee toteuttaa siten että lopputulos sopii hyvin ulkoasultaan maastoon ja maisemaan. Yleiskaavan yhteydessä laadittu luontoselvitys on otettu huomioon ehdotusta laadittaessa. Lisäksi asiantuntija on antanut lausuntonsa alueen elinympäristön luontotyypeistä.

### 5.2 Aluevaraukset



### 5.2.1 Kortteli- ja maa- ja metsätalousalueet

| Alue                               | pinta-ala, ha | rak. oikeus, k-m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Kortteli 1, rakennuspaikka 1 (ARA) | 0,780         | 450                           |
| rakennuspaikka 2 (ARA)             | 0,780         | 450                           |
| rakennuspaikka 3 (ARA)             | <u>0,780</u>  | <u>450</u>                    |
| Yhteensä                           | <b>2,340</b>  | <b>1350</b>                   |
| M-alue                             | <u>24,410</u> | 0                             |
| Koko suunnittelualue, yhteensä     | <b>26,75</b>  | <b>1350</b>                   |

### 5.2.2 Tie- ja katualueet

Korttelialueelle johtaa yksityistie.

### 5.2.3 Muut alueet

Muut alueet ovat maa- ja metsätalousaluetta (M).

### 5.3. Ympäristön häiriötekijät

Vähäisenä ympäristön häiriötekijänä voidaan pitää vesiliikennettä.

### 5.4. Nimistö

Nykyiset teiden nimet säilyvät ranta-asemakaava-alueella.

## 6. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset.

Viihtyisän ja puhtaan ympäristön vaikutus ihmisten terveellisyyteen ja sosiaalisiin oloihin ovat aina myönteisiä.

### 6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Ei merkittäviä vaikutuksia, koska rakentaminen sijoitetaan rakennetulle alueelle eli olemassa olevaan pihapiiriin. Kaavalla vähennetään alueella yleiskaavassa olevaa rakennusoikeutta 650 k-m<sup>2</sup>.

### 6.3 Vesistöt ja vesitalous

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

### 6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on positiivisia työllisyysvaikutuksia. Väestön määrä lisääntyy, mikäli osa rakennuksista rakennetaan pysyvään asuinkäyttöön. Lähialueella on muutamia ympärivuotisia asuntoja, mutta pääasiassa loma-asutusta.

### 6.5 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset vähenevät, koska alueen käyttötarkoitus muuttuu. Liikenne alueelle on olemassa olevan tietön kautta; lyhyehköt liittymät uusille rakennuspaikoille rakennetaan.

## 6.6. Kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia.

## 6.7 Muut vaikutukset

### 6.7.1 Taloudelliset vaikutukset

Rakentaminen tuo työmahdollisuuksia alueelle.

### 6.7.2 Ympäristöhäiriöt

Ei merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

## 7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan totuttaminen voi alkaa sen tultua lainvoimaiseksi.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Kaava toteutuu maanomistajien aikataulun mukaisesti.

Mikkelissä 25.7.2022 tark. 7.10.2024.

Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

Tmi Insinööritö Alpo Leinonen

puh. 04 4055 5195, [alpoe.leinonen@gmail.com](mailto:alpoe.leinonen@gmail.com)