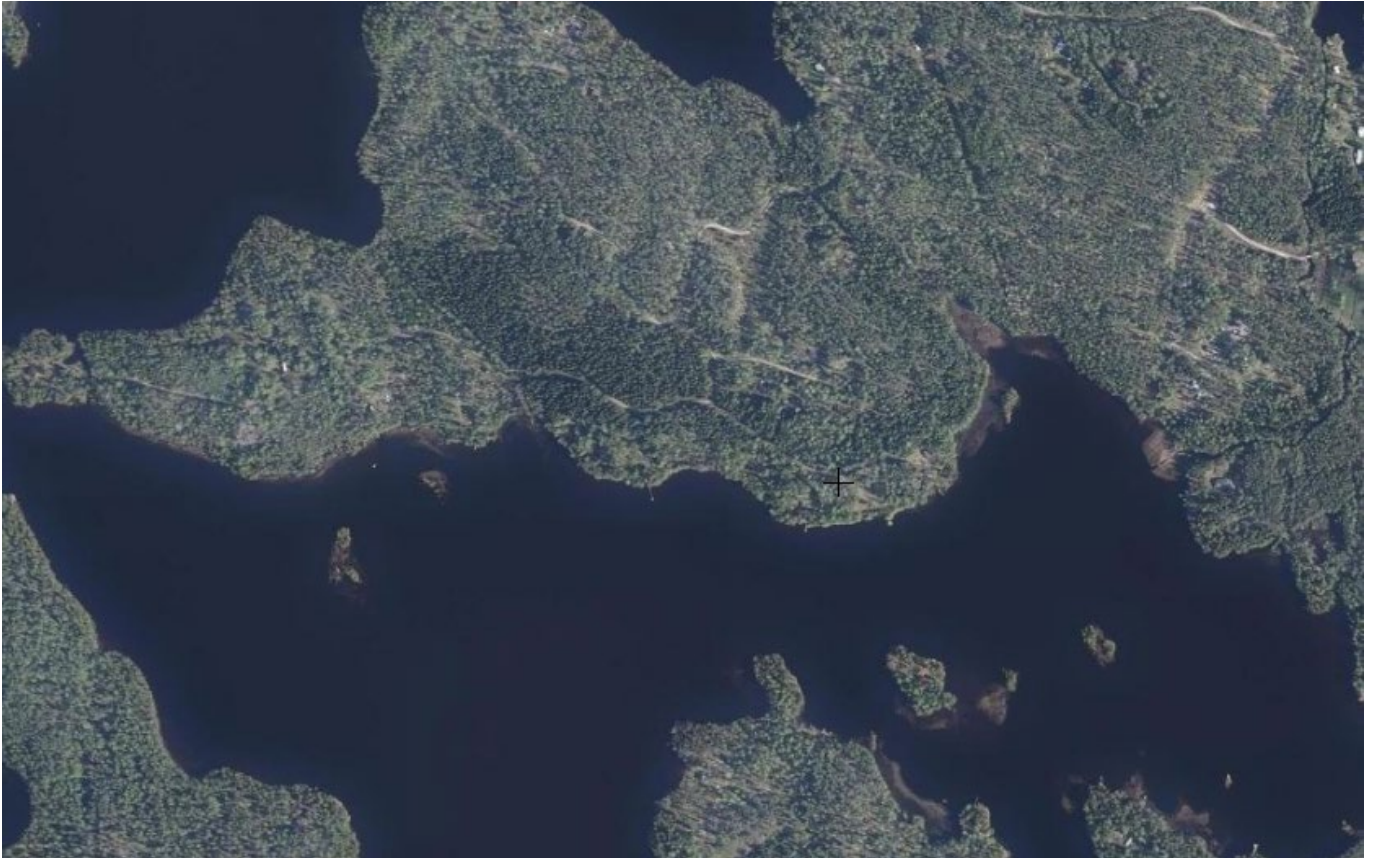




Ranta-asemakaavan muutos

72 RAKM

Käiväraistenniemi

Asemakaavan selostus 6.10.2025
päivätyyn asemakaavaehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.2025.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.2025.

1 Perus- ja tunnistetiedot

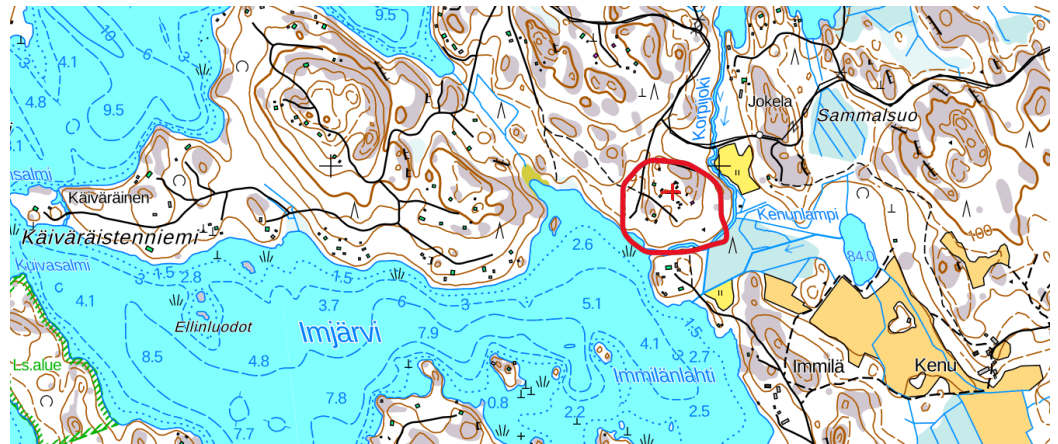
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

72 RAKM Käiväräistenniemen ranta-asemakaava.

Asemakaavan muutos koskee 72 RAKM Käiväräistenniemen ranta -
asemakaavaa.

Kaavan laatija:

Mika Rantala, Arkkitehti



Suunnittelualue sijaitsee Imjärven Immilänlahden pohjoispuolella. Kaupungin keskustaan on matkaa noin 16 kilometriä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on 72 RAKM Käiväräistenniemen ranta-asemakaava.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,8 hehtaaria.

Maanomistajat ovat sopineet kaavamuutoksen laatimisesta. Tarkoituksena on rakennusoikeuden päivittäminen sekä mahdollistaa laadukasvapaa-ajan asuminen. Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3 Sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2 Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Kaavan sisältö	5
2.3 Kaavan toteuttaminen	5
3 Suunnittelun lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	13
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	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	20
6 Kaavan vaikutukset	21
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	21
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	21
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	21
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	21
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset	21
6.6 Taloudelliset vaikutukset	21
7 Asemakaavan toteutus	22
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22
7.3 Toteutuksen seuranta	22

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Luonnosvaiheen vastineet
- Liite 4: Ehdotusvaiheen vastineet
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 6: Selvitys olevasta rakennuskannasta

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaproessin vaiheet

- Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella Itä-Häme lehdessä 05.04.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Heinolan kaupungin Asiakaspalvelupisteessä (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 05.04.2025 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 05.04.-02.05.2025
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.2025.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa xx.xx.2025.
- Valtuusto hyväksyi kaavan xx.xx.2025.
- Lainvoimaisuuskuulutus xx.xx.2025.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on 3,8 ha ja rakennusoikeus on 840 k-m², lisääntyy 600 k-m². Rakennuspaikkojen lukumäärä, jotka tukeutuvat ranta-alueeseen on 4. Virkistysalueiksi jää 51 prosenttia ja tonttimaata on 49 prosenttia.

Kaava-alueen maat on yksityisomistuksessa.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Korttelialueen toteuttamisvastuu on maan omistajilla. Kaava-aluetta on jo toteutettu ja tullaan toteuttamaan maanomistajien toimesta.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue on tavanomaista hyvää sekapuustoista kangas-, ja rinnemaastoa. Ranta on moreeni- ja hiekkapohjainen. Korkeusero korttelialueella +84 – +94.

Kuva Korpjoentie 235A risteyksestä Imjärven suuntaan (etelään päin)





Venevalkama itään päin kuvattuna



Venevalkama pohjoiseen päin kuvattuna

Luonnon monimuotoisuus

Alue on monimuotoista metsäistä rinnemaastoa, jonka korkeusero Imjärven vedenpinnasta (+83,8) on 0–10m.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen itäreunassa oleva Korpijoki on noin 800 m pitkä uoma, joka virtaa Kokkoselästä (+84,8) Imjärveen (+83,8). Imjärven valuma-alue on Kymijoen päävesistöalueen (14) kolmannen jakovaiheen vesistöalue. Suomen ympäristökeskuksen valuma-alue tietokannan mukaan Imjärven valuma-alueen laajuus (F) on 145,61 km² ja järvisyys (L) 19,32 %. Vuoden 2022 luokittelussa sekä Imjärven, että Kokkoselän ekologinen tila on luokiteltu erinomaiseksi ja kemiallinen tila hyvää huonommaksi (Suomen ympäristökeskus, 2024). Vesikartta -karttapalvelussa Korpijoki on merkitty osaksi Imkoskea, joka alkaa Kuijärvestä ja laskee ensin Imjärveen ja sieltä Ala-Rääveliin. Imkosken ekologinen tila on luokiteltu hyväksi ja kemiallinen tila hyvää huonommaksi (Suomen ympäristökeskus, 2024)



Korpijoki alueen itä reunalla



Korpijoki pohjoiseen päin



Korpijoki Imjärvelle päin.

Maa- ja metsätalous

Alueen metsät ovat talousmetsinä virkistyskäytössä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavassa osoitettujen loma-asuntojen rakennuspaikka on puustoinen ja vastarannalle näköetäisyyttä on 350 metriä.





kuva venevalkamasta etelään päin

Alueen luonnon monimuotoisuuden perustana olevat metsät ovat pääosin havupuuvaltaisia, mutta alueella on myös lehtoja, jotka kertovat ravinteikkaasta maaperästä. Alueen metsät tarjoavat elinympäristön monille eläinlajeille kuten jänis, hirvi, kauris ja kettu. Järven rannoilla ja saarilla voi tavata erilaisia lintuja, kuten kuikkia, sorsa lintuja ja lokkeja. Lisäksi järvessä itsessään on runsaasti eri kaloja, kuten kuhaa, ahvenia, haukia ja särkiä.

Maa- ja metsätalous

Ympäristön metsäalueet ovat varttunutta mäntymetsää, jossa maanomistaja suorittaa jatkuvan kasvatuksen mallia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuspaikoille on 80-luvun vaihteessa rakennettu kaavaääräyksien mukaisesti yksiasuntoisia lomarakennuksia ja ajansaatossa joitakin talous- ja saunarakennuksia, jotka poikkeavat alkuperäisen rantakaavan sallimasta rakennusten enimmäismäärästä. Myöhemmin alueen rakennuspaikoille on suoritettu uudisrakentamista poikkeuslupamenettelyllä.

Palvelut

Palvelut saatavilla kaupungin keskusta alueelta

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole pysyviä työpaikkoja.

Virkistys

Rantakaava-alueen kaikki metsäalat on määritelty yhteiskäyttöisiksi vapaa-alueiksi, joille saa rakentaa rantakaava-alueen asukkaiden vapaa-ajanvietto palvelevia laitteita. Rantakaava-alueen marjaisa metsä ja polkuverkostot tukevat alueen hyötykäyttöä virkistäytymiseen.

Liikenne

Käiväraistenniemen alueelle on rakennettu ja kunnossa pidettävä yksityistie.

Tekninen huolto

Alueen vesi- ja jätevesihuolto on kiinteistökohtainen ja jo pääosin valmiiksi rakennettu. Jätehuolto on kiinteistökohtainen. Alueen tieverkoston omistaa ja vastaa kunnossapidosta Korpjoentien yksityistie hoitokunta.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

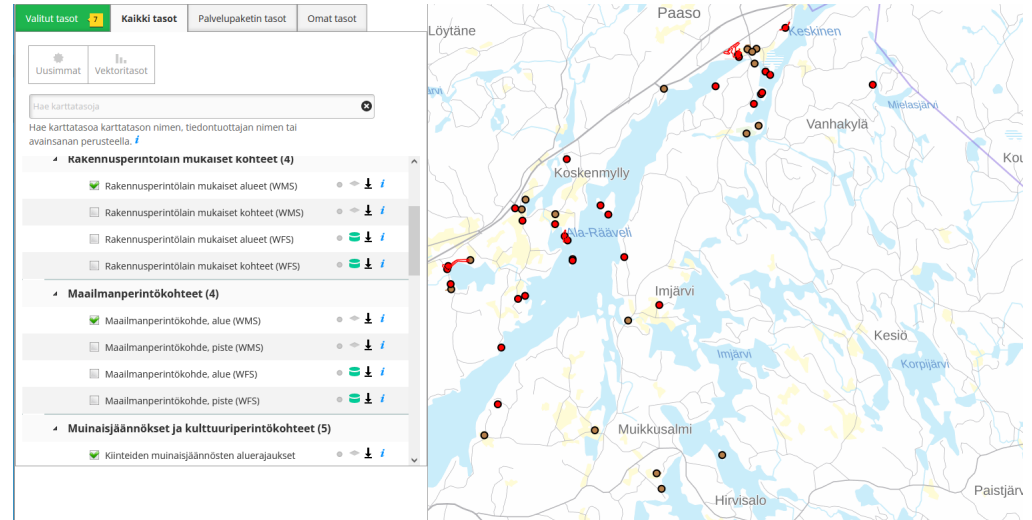
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole melu-, värinä- ja ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Hankealueella ei sijaitse Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaalin mukaisia kulttuuriperintö- tai maailmanperintökohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue ei sijoitu valtakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävälle maisema - alueille. Hankealuetta lähimpänä ovat kulttuuriperintö- tai maailmanperintökohteet, kiinteät muinaisjäännökset ja

valtakunnallisesti tai maakunnallisesti. Merkittävät maisema alueet on esitetty alla olevalla kartalla.



3.1.5 Maanomistus

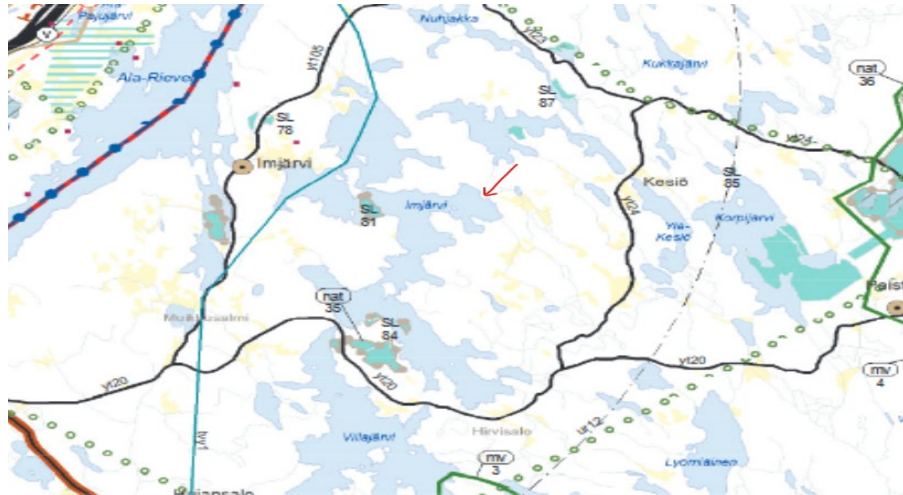
Alueen omistavat yksityiset henkilöt.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alue kuuluu 2.12.2016 hyväksyttyyn maakuntakaavaan 2014, joka on tullut lainvoimaiseksi 14.5.2019. Maakuntakaavassa alue on osoitettu kuuluvan maaseutumaiseen alueeseen. Alue on myös osoitettu kuuluvan Lusin lentotoiminnan kannalta tärkeään vyöhykkeeseen 12 km (Itv1).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Maakuntakaavassa ei ole muita merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Hankealue on merkitty kehittämisalueeksi, jota koskevat maaseutua koskevat kehittämis- suositukset (ksM). Maaseudun kehittämissuositukset koskevat niitä alueita, joille ei ole yleiskaavassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia. Keskustaajaman pohjois- ja itäpuolella sijaitsevan laajan maaseutuvyöhykkeen merkitystä Heinolan kuntakokonaisuuden kannalta korostetaan maankäytöllisissä ja toiminnallisissa suunnitteluratkaisuissa ja toteutustoimenpiteissä.

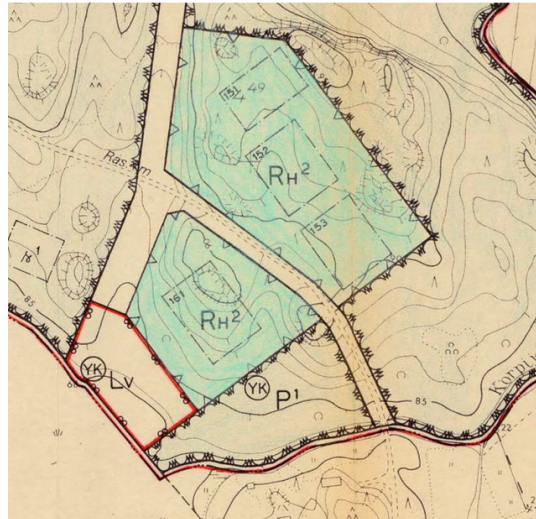
Yksityiskohtaisempaa maan käyttöä ohjataan laadittujen ja laadittavien osayleiskaavojen kautta tai muulla tavoin. Hankealueelle ei ole laadittu osayleiskaavaa. Kehittämisalueella maaseudun sekä matkailu- ja virkistysalueiden aktiivista käyttöä edistetään. Maaseutualueita palvelevaa tiestöä

pidetään kunnossa ja perus parannetaan tarpeen mukaan.

Perusparannustoimet on sovitettava kylärakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

Ranta-asemakaava

- Alueelle on aiemmin maanomistajien toimesta laadittu ranta-asemakaava (72 Käiväräistenniemi), joka hyväksytty Heinolan maalaiskunnassa 29.07.1974.



- Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019
- Pohjakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.5. ja 1.6

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty maanomistajien tarpeesta päivittää asemakaava vastaamaan tulevaisuuden tarpeita laadukkaan, viihtyisän ja virkistävän loma-asumisen varmistamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.2.2024

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 05.04.2025 ja kirjeitse kaava-alueen sekä arvioidun vaikutusalueen maanomistajille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 05.04.2025 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen asiakirjoineen. Kirjeessä kerrottiin, että kaavan etenemistä voi jatkossa seurata lehtikuulutuksista ja kaupungin internet-sivulla. Kirjeet lähetetään seuraavista vaiheista vain ulkopaikkakuntalaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 05.04.2025 alkaen Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä Torikatu 8, Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla <https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/ranta-alueiden-kaavoitus/72-kaivaraistenniemi/>

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella 05.04.2025. Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 05.04.2025 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen asiakirjat.

Ulkopaikkakuntalaisille osallisille postitettiin kuulutus ja kaavaluonnos 05.04.2025. Kaavaluonnos oli nähtävillä 05.04.-02.05.2025.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käydään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Luonnoksesta pyydettiin ennakolausunnot.

- luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 3

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa ranta-asetuksessa oleva rakennusoikeus: Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksinomaan lomakäyttöön tarkoitetun rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 60m². Rakennuspaikalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia.

Alueen rakennusoikeus määrä ei vastaa tämän päivän Heinolan kaupungin kaavoitukselle asetettuja tavoitteita ja maanomistajat tavoittelevat muutoksella yhdenvertaisuutta.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa merkittävästi, kun rakennuspaikalle sallitaan kerrosalaltaan 130 k-m²:n laajuinen loma-asunto. Lisäksi sallitaan enintään 50 k-m² sauna- tai talousrakennuksia, rakennuspaikalle sallitaan erillisiä rakennuksia enintään 5 kappaletta.

Virkistysalueet on haluttu pitää ennallaan.

Tehtyjen tarkastelujen perusteella alue on lisärakentamiseen soveltuvaa aluetta.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu kuuluvan maaseutumaiseen alueeseen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Hankealue on merkitty kehittämisalueeksi, jota koskevat maaseutua koskevat kehittämis- suositukset (ksM). Maaseudun kehittämissuositukset koskevat niitä alueita, joille ei ole yleiskaavassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Keskustaajaman pohjois- ja itäpuolella sijaitsevan laajan maaseutuvyöhykkeen merkitystä Heinolan kuntakokonaisuuden kannalta korostetaan maankäytöllisissä ja toiminnallisissa suunnitteluratkaisuissa ja toteutustoimenpiteissä.

Yksityiskohtaisempaa maan käyttöä ohjataan laadittujen ja laadittavien osayleiskaavojen kautta tai muulla tavoin. Hankealueelle ei ole laadittu osayleiskaavaa. Kehittämisalueella maaseudun sekä matkailu- ja virkistysalueiden aktiivista käyttöä edistetään. Maaseutualueita palvelevaa tiestöä pidetään kunnossa ja perus parannetaan tarpeen mukaan. Perusparannustoimet on sovitettava kylärakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,8 hehtaaria. Loma-asuntojen määrä on 4, jotka tukeutuvat ranta-alueeseen. Maa-alueesta virkistysalueiksi jää 51 prosenttia. Tonttimaata on 49 prosenttia maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 840 kerrosalaneliömetriä, jossa 600 k-m² lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,02.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa merkittävästi, kun rakennuspaikalle sallitaan kerrosalaltaan 130 k-m²:n laajuinen loma-asunto. Lisäksi sallitaan enintään 50 k-m² sauna- tai talousrakennuksia, rakennuspaikalle sallitaan erillisiä rakennuksia enintään 5 kappaletta.

- tilastolomake LIITE 2

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Palvelut saatavilla kaupungin keskusta alueelta

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Monipuolinen ja viihtyisä loma-asuinympäristö toteutuu kaavalla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- kaavamerkinnot ja -määräykset LIITE 5

5.3.2 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue RA, rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon kerrosalaltaan 130k-m² ja tämän lisäksi kerrosalaltaan enintään 50 k-m² sauna- ja talousrakennuksia. Erillisiä rakennuksia voi olla yhdellä rakennuspaikalla enintään 5 kappaletta. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla yhteensä enintään 210k-m².

5.3.4 Tie- ja katualueet

Ohjeellinen tie

Rajaus on tehty vastaamaan yksityistien haltuunottorajaa.

Alueelle johtaa yksityistie. Rakennetuille rakennuspaikoille on tieyhteydet valmiina.

5.3.5 Muut alueet

LV/yk Venevalkama

Alueen länsiosaan on osoitettu venevalkama, aluevarausta on kavennettu alueen osana.

V/yk Yhteiskäyttöinen virkistysalue, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueelle tulee jättää luonnontilaisen kaltainen rantavyöhyke, jolla oleva puusto tulee säilyttää.

5.4 Nimistö

Kaavamuutos ei vaikuta alueen nimistöön.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Viihtyisän ja puhtaan ympäristön vaikutus ihmisten terveellisyyteen ja sosiaalisiin oloihin on aina myönteinen.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

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.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavamutoksella ei ole vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Ei liikenteellisiä vaikutuksia

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita ja näin ollen ei vaikutusta.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla suoria ja välillisiä vaikutuksia. Laadukas ja virikkeellinen ympäristö on houkutteleva lomapaikka.

Uusia työpaikkoja kaava ei suoranaisesti tuo, mutta välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä. Palveluihin ei tarvita lisäsatsauksia kaavan takia.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakennuslupien käsittelyn yhteydessä määritellään ne seikat, jotka rakennusjärjestyksen mukaan on otettava huomioon rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa. Suunnittelu ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, että lopputulos on ulkoasultaan maastoon hyvin sopeutuva.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen omistaa kaavan hakijat, jotka hoitavat omalta osaltaan toteuttamisen omalla aikataulullaan, kun asemakaava muutos on tullut kuulutuksella voimaan.

7.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Heinolan kaupunki.

Heinolassa 6.10.2025 (ehdotus)

Mika Rantala

Arkkitehti
046 877 2843

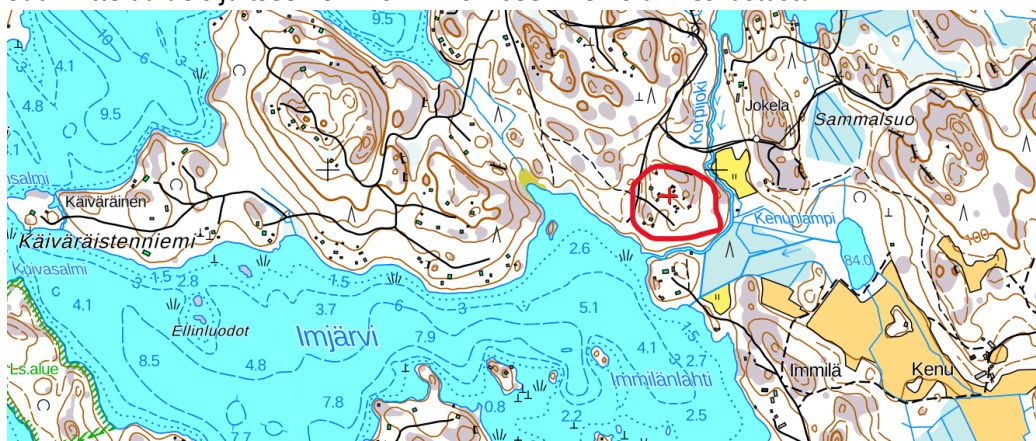
Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

10.2.2024

Ranta-asemakaava muutos, 72 Rakm Käiväräistenniemi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 10.02.2024

Suunnittelualue sijaitsee noin 16 km Koilliseen Heinolan keskustasta



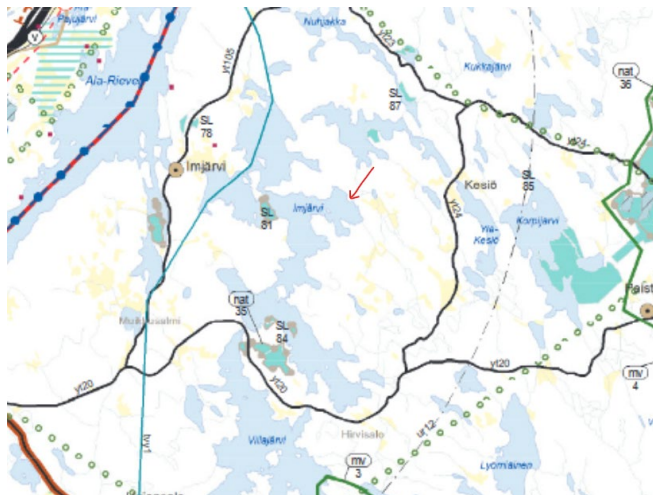
MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI SUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavantarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava

Alue kuuluu 2.12.2016 hyväksyttyyn maakuntakaavaan 2014, joka on tullut lainvoimaiseksi 14.5.2019. Maakuntakaavassa alue on osoitettu kuuluvan maaseutumaiseen alueeseen. Alue on myös osoitettu kuuluvan Lusin lentotoiminnan kannalta tärkeään vyöhykkeeseen 12km (ltv1).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Maakuntakaavassa ei ole muita merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Hankealue on merkitty kehittämisalueeksi, jota koskevat maaseutua koskevat kehittämis- suositukset (ksM).

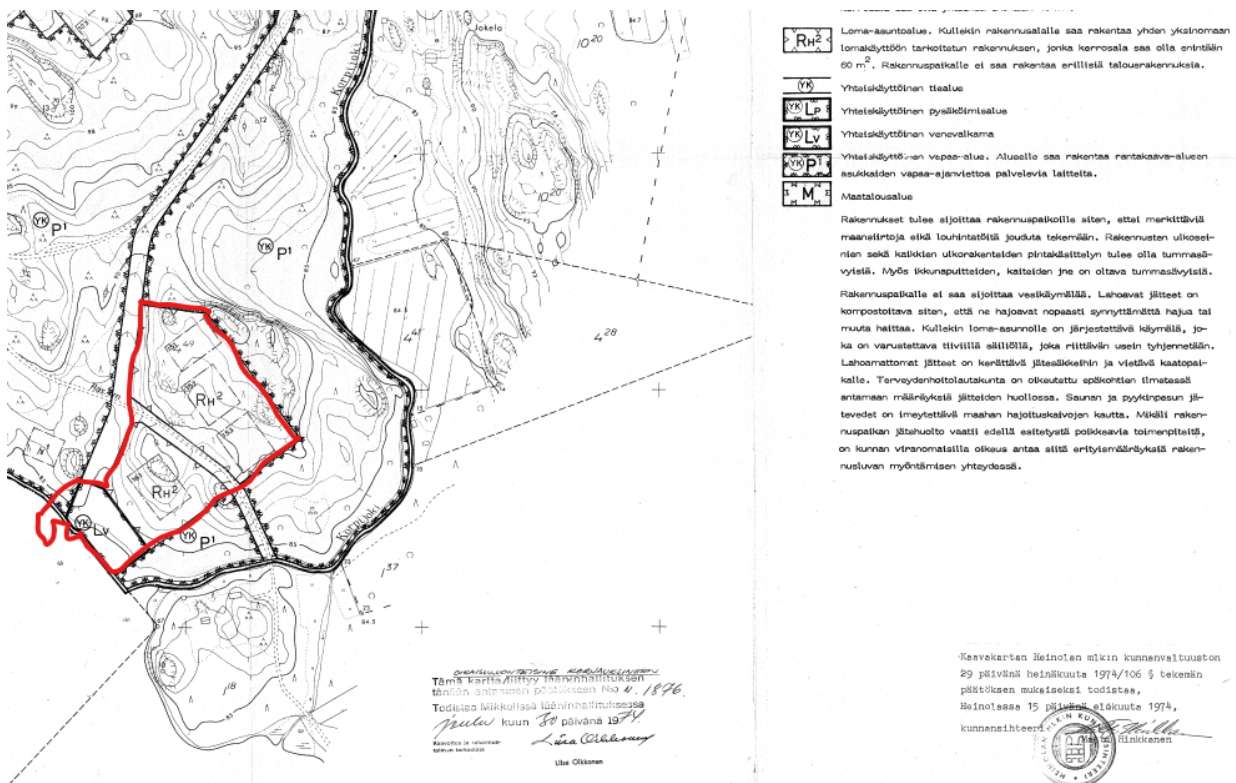
Maaseudun kehittämissuosituksien koskevat niitä alueita, joille ei ole yleiskaavassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia. Keskustaajaman pohjois- ja itäpuolella sijaitsevan laajan maaseutuvyöhykkeen merkitystä Heinolan kuntakokonaisuuden kannalta korostetaan maankäytöllisissä ja toiminnallisissa suunnitteluratkaisuissa ja toteutustoimenpiteissä.

Yksityiskohtaisempaa maan käyttöä ohjataan laadittujen ja laadittavien osayleiskaavojen kautta tai muulla tavoin. Hankealueelle ei ole laadittu osayleiskaavaa. Kehittämisalueella maaseudun sekä matkailu- ja virkistysalueiden aktiivista käyttöä edistetään. Maaseutualueita palvelevaa tiestöä pidetään kunnossa ja perus parannetaan tarpeen mukaan. Perusparannustoimet on sovittava kylärakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

Ranta-asemakaava.

Alueelle on aiemmin maanomistajien toimesta laadittu ranta-asemakaava (72 Käiväräistenniemi), joka hyväksytty Heinolan maalaiskunnassa 29.07.1974. Käiväräistenniemi sijaitsee Imjärven Immilänlahden pohjoispuolella.

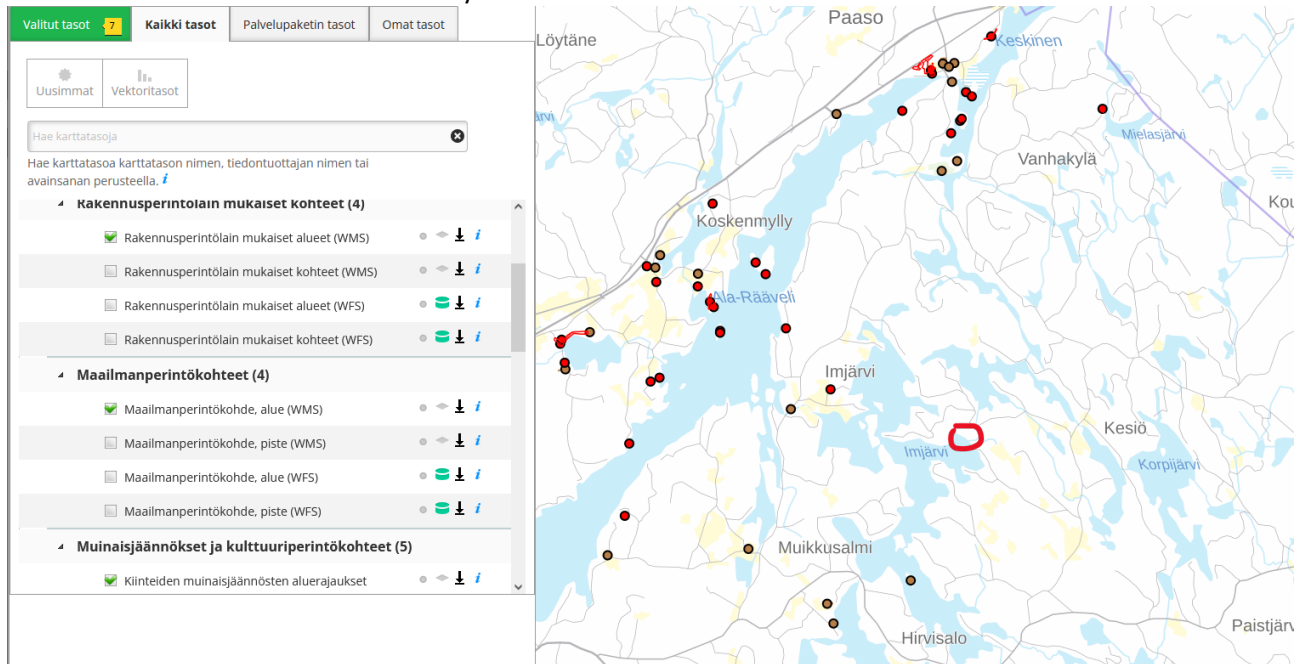
Voimassa olevan rantakaavan mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksinomaan lomakäyttöön tarkoitetun rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 60 m². Rakennuspaikalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia. Muutosalue rajoittuu Imjärvi, Korpijoki ja Korpijoentien muodostamaan n.3,8 ha alueeseen. Rantakaavassa alueelle on osoitettu 4 kpl rakennuspaikkaa, yhteiskäyttöinen vapaa-alue ja yhteiskäyttöinen venevalkama alue.



Ote rantakaavasta

Maisema - ja kulttuuriarvot

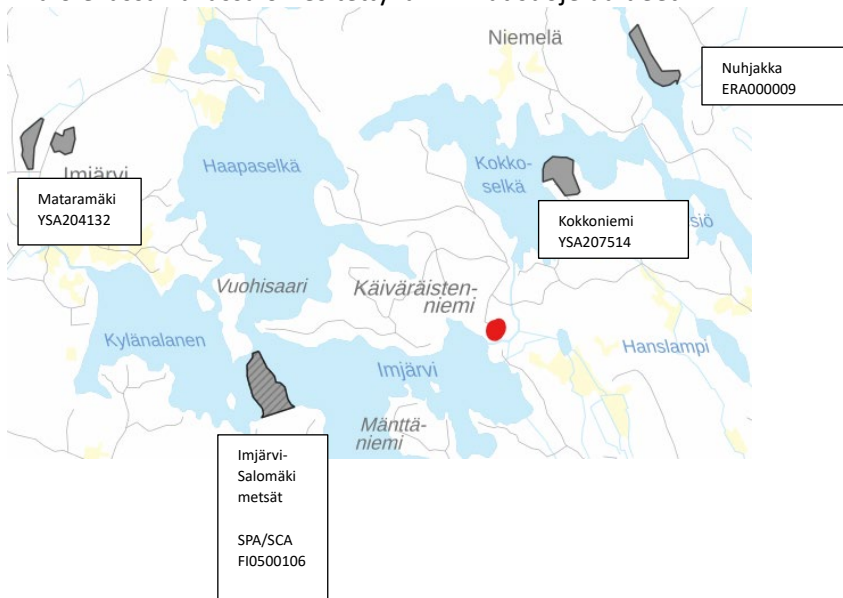
Hankealueella ei sijaitse Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaalin mukaisia kulttuuriperintö- tai maailmanperintökohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue ei sijoitu valtakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävälle maisema - alueille. Hankealuetta lähimpänä olevat kulttuuriperintö - tai maailmanperintökohteet, kiinteät muinaisjäännökset ja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet on esitetty alla olevalla kartalla.



Luontoarvot

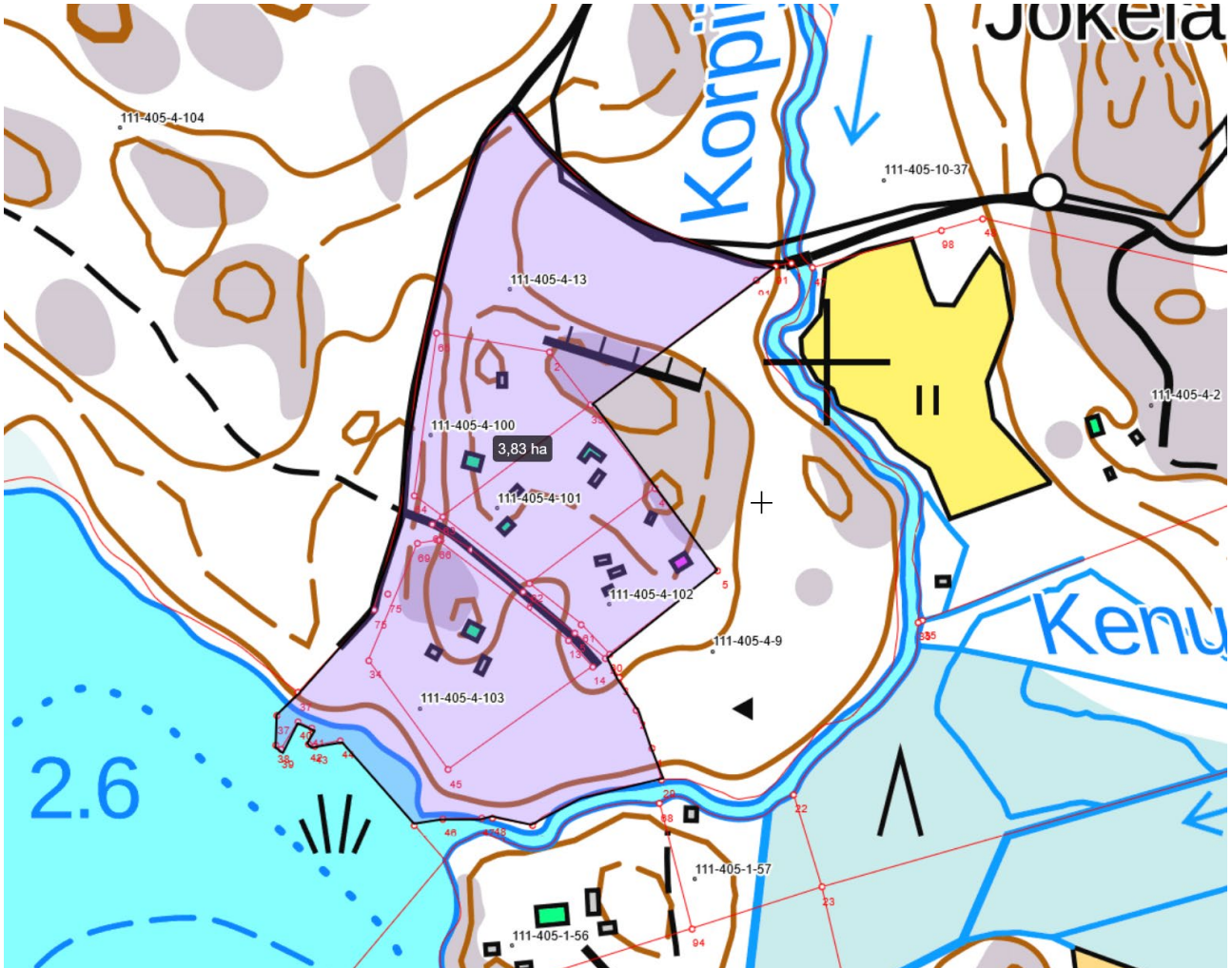
Suomen ympäristökeskuksen ja Metsäkeskuksen avoimien paikkatietoaineistojen perusteella hankealueella eikä sen välittömässä läheisyydessä sijaitse suojelualueita tai metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin Natura-alue, Imjärven – Salonmäen metsät (SPA/SAC, FI0500106) sijaitsee hankealueelta noin 1,4 km lounaaseen. Lähimmät yksityisten mailla olevat luonnonsuojelualueet ovat 1000m koilliseen sijaitseva Kokkonien luonnonsuojelualue (YSA207514) ja 1,9 km päässä sijaitseva Nuhjakan aluekokonaisuus (ERA000009) sekä 3,2 km länteen sijaitseva YSA204132 Mataramäen luonnonsuojelualue.

Alla olevassa kuvassa on esitetty lähimmät suojelualueet.



Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä

-kiinteistöjä 111-405-4-100, 111-405-4-101, 111-405-4-102, 111-405-4-103 ja 111-405-4-13



Suunnittelualueen raja

SUUNNITTELUN TAVOITE

Rakennuspaikoille on ajansaatossa jo rakennettu joitakin talous- ja saunarakennuksia, jotka poikkeavat alkuperäisen rantakaavan sallimasta rakennusten enimmäismäärästä. Tavoitteena kaavamuutoksessa on mahdollistaa vapaa-ajan asuminen sekä päivittää rakennusoikeutta seuraavasti:

1. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon kerrosalaltaan 130 k-m², sauna- ja talousrakennuksia, em. yhden rakennuksen max. kerrosala 50 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus max. 210 k-m² sauna- ja talousrakennuksineen.
2. Rakennuspaikkojen rakennusalat laajennetaan vastaamaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä (33-34 §)
3. Yhteiskäyttöinen venevalkama-alue kohdistetaan nyt venevalkama käytössä olevaan alueeseen.

MITÄ JA MITEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN

Odotettavissa olevien vaikutusten esiintyminen ja arviointi tapahtuu asiantuntijoiden, viranomaisten, kiinteistöomistajien, loma-asukkaiden ja suunnittelijoiden kanssa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat ja tarvittaessa ilmakuvat.

Arviointikohde

Näkökohta

Ympäristö

-Yhdyskuntarakenne - alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen

- maanomistus

- maisemakuva

- vesistö

- rakennettu ympäristö

Ihmiset

- elinolot ja viihtyisyys

KETKÄ OVAT OSALLISET JA SIDOSRYHMÄT

Osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähistön maanomistajat ja – haltijat sekä loma asukkaat ja muut, joiden oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Osallisia tässä ranta-asemakaavassa ovat mm:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA? MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN

SUUNNITELU VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Kevät 2024 1.Laatisprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutos luonnos.	Kaavamuutoksen aloittamisesta tiedottaminen osallisille sekä lausuntojen pyytäminen.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. OAS ja Luonnos nähtävillä 04/2025 Mahdollisuus muutosesitysten jättämiseen.	Kuulutukset tiedottaminen paikallislehdissä ja kirjeet maanomistajille. Nähtävillä Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin kotisivuilla
Kevät 2025 Ehdotusvaihe	Kaavamuutos luonnoksesta ja OAS:sta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavamuutos ehdotus.	Elinvoimalautakunta/ kaupunkisuunnittelu asettaa nähtäville.	Ehdotus nähtäville. Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen.	Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa. Kaupungin kotisivut
Kevät/kesä 2025 Hyväksymisvaihe	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa.	Kaava muutoksen hyväksyminen kaupunginhallitus > kaupunginvaltuusto.	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymis- päätöksestä hallinto-oikeudelle.	Hyväksymis- päätöksestä kuulutetaan virallisesti.

Aikataulu on viitteellinen ja se tarkentuu prosessin edetessä.

Tämä OAS lähetetään kirjeitse kaikille kaava-alueen ja arvioidun vaikutusalueen asukkaille ja maanomistajille. OAS:n ja luonnoksen jälkeen tulevista kaavan vaiheista tiedotetaan kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisille. Kaavan etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivuilta (osoite alla).

Ranta-asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan Itä-Häme –lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla/sähköinen ilmoitustaulu. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä <https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

KUKA VALMISTEELEE

Kaavoitustyötä kunnassa ohjaa ja seuraa elinvoiman kaupunkisuunnittelu. Käytännön asioista ja suunnittelutyöstä vastaa Arkkitehti Mika Rantala

MISTÄ SAA TIETOA?

Heinolan kaupunki, PL100, 18101 Heinola

Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3

Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen katri.Kuivalainen@heinola.fi

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin aikana Heinolan kaupungin kotisivuilla

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/ranta-alueiden-kaavoitus/72-kaivaraistenniemi/>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 2

Kunta	Heinola	Täyttämispvm	8.10.2025
Kaavan nimi	72 RAKM Käiväraistenniemi		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	6.10.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	5.4.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	111-rak 72 rakm
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1530	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,08	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	4

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,1530	100,00	840	0,04	0,0000	600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1877	8,7	0	0,00	0,1876	0
R yhteensä	1,7793	82,6	840	0,05	0,0000	600
L yhteensä	0,0676	3,1	0	0,00	-0,3060	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,1184	5,5	0	0,00	0,1184	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,1530	100,00	840	0,04	0,0000	600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1877	8,7	0	0,00	0,1876	0
V/yk	0,1877	100,0	0	0,00	0,1876	0
R yhteensä	1,7793	82,6	840	0,05	0,0000	600
RA	1,7793	100,0	840	0,05	1,7793	840
RH-2	0,0000	0,0	0		-1,7793	-240
L yhteensä	0,0676	3,1	0	0,00	-0,3060	0
LV/yk	0,0676	100,0	0	0,00	-0,1876	0
L/yk	0,0000	0,0	0		-0,1184	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,1184	5,5	0	0,00	0,1184	0
M	0,1184	100,0	0	0,00	0,1184	0
W yhteensä						

Asemakaavan muutos

72 RAKM

Käiväraistenniemi

VASTINEET
KAAVALUONNOKSESTA
SAATUUN PALAUTTEeseen

Luonnos nähtävillä 5.4. – 2.5.2025

pvm. 6.10.2025

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	3
1.1	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 02.05.2025	3
1.2	Lahden Museot, 11.04.2025	4
1.3	Päijät-Hämeen ympäristöterveys, 30.04.2025	4
2	Mielipiteet	6

1 Lausunnot

1.1 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 02.05.2025

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on tarpeen tarkentaa kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen osalta. Kaavalla mahdollistetaan voimassa olevaan ranta-asetmakaavaan nähden selkeästi suurempien loma-asuntojen toteuttaminen. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus yli kolminkertaistuu, kun rakennuspaikalle sallitaan kerrosalaltaan 130 k-m²:n laajuinen loma- asunto. Lisäksi sallitaan enintään 50 k-m² sauna- tai talousrakennuksia, rakennuspaikalle sallitaan erillisiä rakennuksia enintään 5 kappaletta. Rakentamisen ja rakennusten määrän moninkertaistuminen suhteessa voimassa olevaan kaavaan tulee käydä selkeästi ilmi kaavaselostuksessa. Kaavaselostusta olisi lisäksi asianmukaista täydentää kuvauksella olemassa olevasta rakennuskannasta.

Kaavaselostuksen mukaan alueen vesi- ja jätevesihuolto on kiinteistökohtainen ja jo pääosin valmiiksi rakennettu. Tieverkoston omistaa ja kunnossapidosta vastaa Korpjoentien yksityistiehoitokunta. Kaavaluonnoksessa on annettu määräyksiä jätevesien osalta.

ELY-keskus muistuttaa, että ilmastovaikutukset ovat yksi MRA:n mukaisista arvioitavista kaavan vaikutuksista. Kaavojen ilmastovaikutusten laadullisessa arvioinnissa ja tunnistamisessa voidaan hyödyntää esimerkiksi KILVA-työkalua.

1.1.2 Vastine

Lausunnossa pyydetty selvitys rakentamisen ja rakennusten määrän moninkertaistumisesta suhteessa voimassa olevaan kaavaan on kirjattu kaavaselostukseen. Kaavaselostukseen on lisätty kuvaus olemassa olevasta rakennuskannasta. Muistutus MRA:n ilmastovaikutuksen arvioimisesta kaavoituksessa, merkitään tiedoksi. Yleisellä tasolla voidaan todeta, että kaavamutoksen mahdollistamalla lisärakennusoikeudella, joka perustuu pienehköihin, puurakenteisiin rakennuksiin, ei ole merkittävää ilmastovaikutusta.

1.2 Lahden Museot, 11.04.2025

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue on suurimmilta osin rakennettua, joten mahdollisuudet sille, että alueelta löytyisi muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä ovat vähäiset. Hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museo kuitenkin huomauttaa, että kaavaselostuksen kohtaa 3.1.3 Rakennettu ympäristö on syytä muuttaa: Muinaisjäännökset eivät kuulu pelkästään rakennettuun ympäristöön vaan ovat huomattavasti laajempi käsite. Myös termi muinaismuistot tulisi vaihtaa muotoon muinaisjäännökset tai arkeologiset suojelukohteet. Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

1.2.2 Vastine

Lausunnossa ehdotetut muutokset on huomioitu kaavaselostuksessa seuraavasti.

Kaavaselostuksen kohdasta 3.1.3 on poistettu ja siirretty omaksi kohdaksi **3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset**. Termi muinaismuistot vaihdettu muotoon muinaisjäännökset.

1.3 Päijät-Hämeen ympäristöterveys, 30.04.2025

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

Terveystensuojeluviranomaisen lausuntona pyydämme huomioimaan seuraavat seikat kaavahankkeessa. Hankealue kuuluu radonhaitta alueeseen ja yleisissä kaavamääräyksissä olisi tämän takia perusteltua edellyttää uudis- ja korjausrakentamisessa varautumista radonhaitan torjuntaan, vaikka kyseessä onkin loma-asuminen.

Ranta-alueilla on usein haasteellista saada pintavesikaivoista talousveden laatuvaatimukset täyttävää talousvettä. Yleisiin kaavamääräyksiin olisi perusteltua edellyttää rakennuslupamenettelyn yhteydessä myös selvitystä talousveden hankinnasta. Jos talousvesi otetaan omasta kaivosta, tulisi kaivon vedenlaatu selvittää näytteellä ennen käyttöönottoa. Muilta osin terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Käiväraistenniemen ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta.

1.3.2 Vastine

Voimassa olevan Heinolan kaupungin Rakennusjärjestyksen pykälän 38 mukaisesti rakentamisessa ja suunnittelussa on otettava huomioon rakennuspaikan pilaantuneet tai sellaisiksi epäillyt alueet.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuspaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Tehty selvitys ja selvitys niistä toimenpiteistä, joihin on tarpeen ryhtyä pilaantuneisuuden vuoksi, tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

Maininta radonhaitan torjunnasta ja selvitystä talousveden hankinnasta rakennuslupamenettelyn yhteydessä lisätään yleisiin kaavamääräyksiin.

2 Mielipiteet

Ranta-asemakaavan muutosluonnokseen ei saatu mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo aikana 5.4-2.5.2025

Espoossa 6.10.2025

Mika Rantala
Arkkitehti
+358 46 8772843

Kaavaselostuksen liite 6: Selvitys olevasta rakennuskannasta



Kuva 1: Määräalan 4:103 rakennukset 1-3 (etelästä)



Kuva 2: Määräalan 4:100 rakennukset 4-6 (pohjoisesta)

12.5.2025



Kuva 3: Määräalan 4:101 rakennukset 7-10 (etelästä)



Kuva 4: Määräalan 4:102 rakennus 11, 12 ja rakennusryhmä 13 (etelästä)

