

Ranta-asemakaavan muutos

72 RAKM

Käiväraistenniemi

Asemakaavan selostus 6.10.2025, tark. 19.2.
päivätyyn asemakaavaehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan **xx.xx.2025**.

Kaava on tullut voimaan **xx.xx.2025**.

1 Perus- ja tunnistetiedot

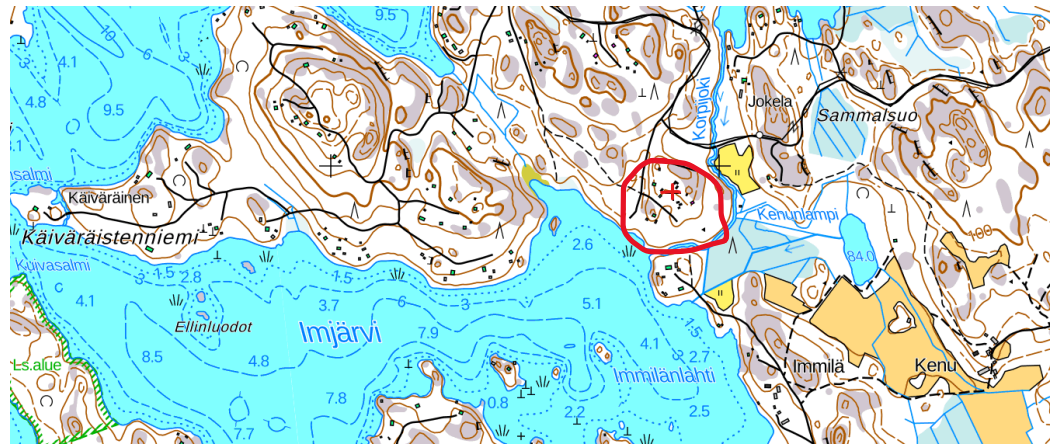
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

72 RAKM Käiväraistenniemen ranta-asemakaava.

Asemakaavan muutos koskee 72 RAKM Käiväraistenniemen ranta -
asemakaavaa.

Kaavan laatija:

Mika Rantala, Arkkitehti



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

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on 72 RAKM Käiväraistenniemen ranta-asemakaava.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,8 hehtaaria.

Maanomistajat ovat sopineet kaavamuutoksen laatimisesta. Tarkoituksena on rakennusoikeuden päivittäminen sekä mahdollistaa laadukas vapaa-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	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
5 Asemakaavan kuvaus	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset	18
5.4 Nimistö	19
6 Kaavan vaikutukset	20
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	20
6.2 Ympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat vaikutukset	21
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	21
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	21
6.5 Kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset	22
6.6 Taloudelliset vaikutukset	22
7 Asemakaavan toteutus	23
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	23
7.3 Toteutuksen seuranta	23

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 Kaavaprosessin 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.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 16.10.2025.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.11.-16.12.2025

- 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 maanomistajilla. 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 korttelialueilla +84 – +94.

Kuva Korpjoentie 235A risteyksestä Imjärven suuntaan (etelään päin)





Venevalkama itään päin kuvattuna



Venevalkama pohjoisesta 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 Kujjärvestä 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, sorsalintuja 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 kaavamääräyksien mukaisesti yksiasuntoisia lomarakennuksia ja ajan saatossa talous- ja saunarakennuksia, jotka poikkeavat alkuperäisen rantakaavan sallimasta rakennusten enimmäismäärästä. Myöhemmin alueen rakennuspaikoille on suoritettu uudisrakentamista poikkeuslupamenettelyllä. Kaava-alueella on yhteensä 14 pientä rakennusta.

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.

Erityistoiminnat

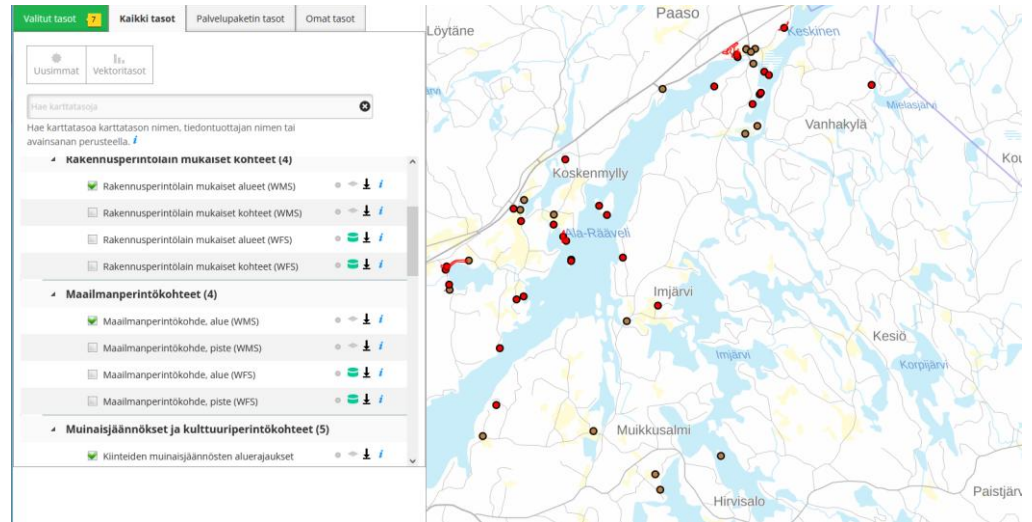
Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

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 maakunnallisesti merkittäville 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 hyväksytyyn 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

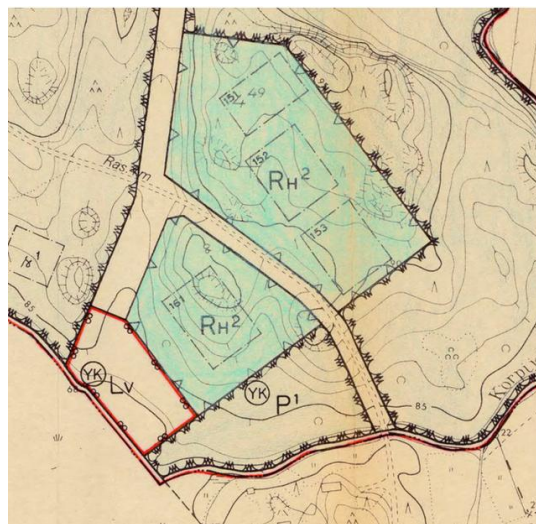
Alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Hankealue on merkitty kehittämisalueeksi, jota koskevat maaseutua koskevat kehittämis- suositukset (ksM). Maaseudun kehittämissuosituksia koskevat niitä alueita, joille ei ole yleiskaavassa osoitettu aluevarausmerkintää 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 parannetaan tarpeen mukaan. Perusparannustoimet on sovittava kylärakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

Ranta-asemakaava

- Alueelle on aiemmin maanomistajien toimesta laadittu ranta-asemakaava (03 Rk 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 ennakkolausunnot.

- luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 3

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

- ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 4

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa oleva rakennusoikeus: Kullekin rakennusalueelle 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 kehittämissuosituksia 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.

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

Asianumero 504/10.02.034/2024 ja 647/10.02.2025

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

Kaava-alueen ympäristö on viihtyisä ja puhdas ja siten vaikutuksiltaan myönteinen. Kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen kautta vapaa-ajan asunnot on mahdollista rakentaa nykyaikaisiksi.

Kaavamuutos ei muilta osin vaikuta elinoloihin tai sosiaaliseen ympäristöön.

6.2 Ympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa nykyistä kaavaa huomattavasti enemmän rakentamista. Korttelialueille jää vähemmän luonnonympäristöä, kun voimassa olevan kaavan mukaan on sallittu kullekin rakennuspaikalle vain 60 kerros-m² rakentamista ja kaavamuutoksella rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nousee 210 kerros-m²:iin. Myös rakennusten lukumäärä nousee vanhan kaavan mukaisesta yhdestä rakennuksesta/rakennuspaikka viiteen rakennukseen/rakennuspaikka. Kaavan välittömässä ympäristössä vaikutukset ovat merkittävät, mutta koska kaava käsittää vain neljä rakennuspaikkaa, jäävät vaikutukset pienialaisiksi. Todellisesti kaava-alueella on jo huomattavasti ylitetty voimassa olevan kaavan rakennusoikeus ja etenkin sallittu rakennusten lukumäärä. Tämän vuoksi todelliset ympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole niin merkittäviä.

Kaava-alueella ei ole merkittäviä luontokohteita eikä luonnon monimuotoisuus vaarannu, koska käytännössä rakennuspaikoille tuleva lisärakentaminen ei ole merkittävää. Rakennuspaikoille on jo nyt poikkeamisluvilla rakennettu useita rakennuksia ja rakennuspaikat ovat pihaympäristöä.

Rakennuspaikat eivät ole omarantaisia ja sijoittuvat melko etäälle Imjärven ja Korpioen rannasta. Vain yksi rakennuspaikka sijoittuu lähelle rantaa stien, että rakentaminen voi sijoittua lähimmillään 20 metrin päähän rantaviivasta. Kaavamuutoksen vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi.

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

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Ei liikenteellisiä vaikutuksia.

6.5 Kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset

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

Kaava-alueen rakennuspaikat ovat jo rakentuneita. Rakennuksia on toteutettu huomattavasti enemmän kuin voimassa olevan kaavan mukaan olisi ollut mahdollista. Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ovat siten todellisuudessa vähäisemmät kuin rantakaavan mitoituksen muutos osoittaa.

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), täydennykset 19.2.2026

Mika Rantala

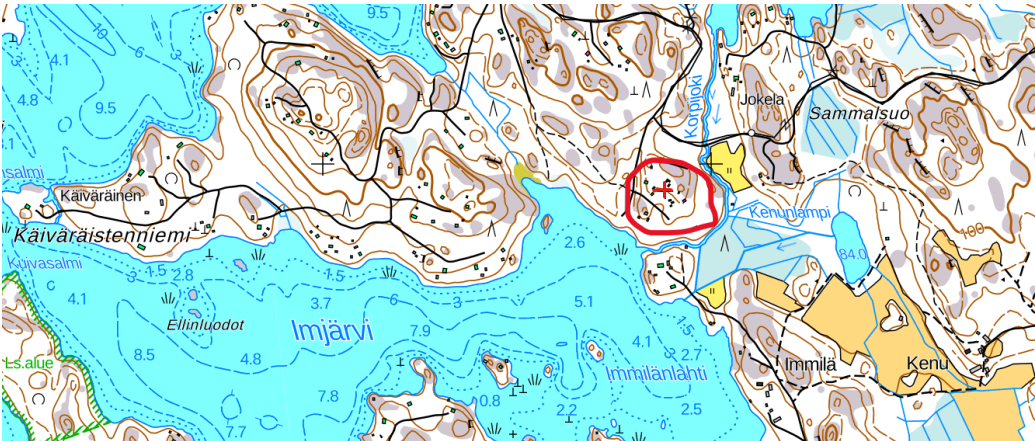
Arkkitehti
046 877 2843

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

Ranta-asemakaava muutos, 72 Rakm Käiväristenniemi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 10.02.2024

Suunnittelualue sijaitsee noin 16 km Koilliseen Heinolan keskustasta



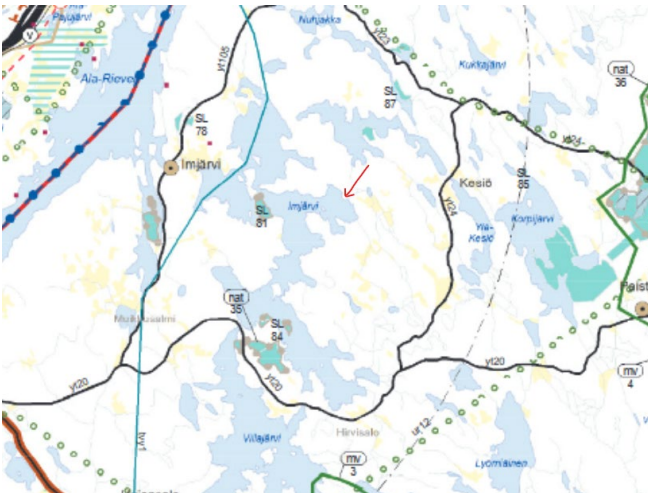
MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI SUUNNITELMA?

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 hyväksytyyn 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

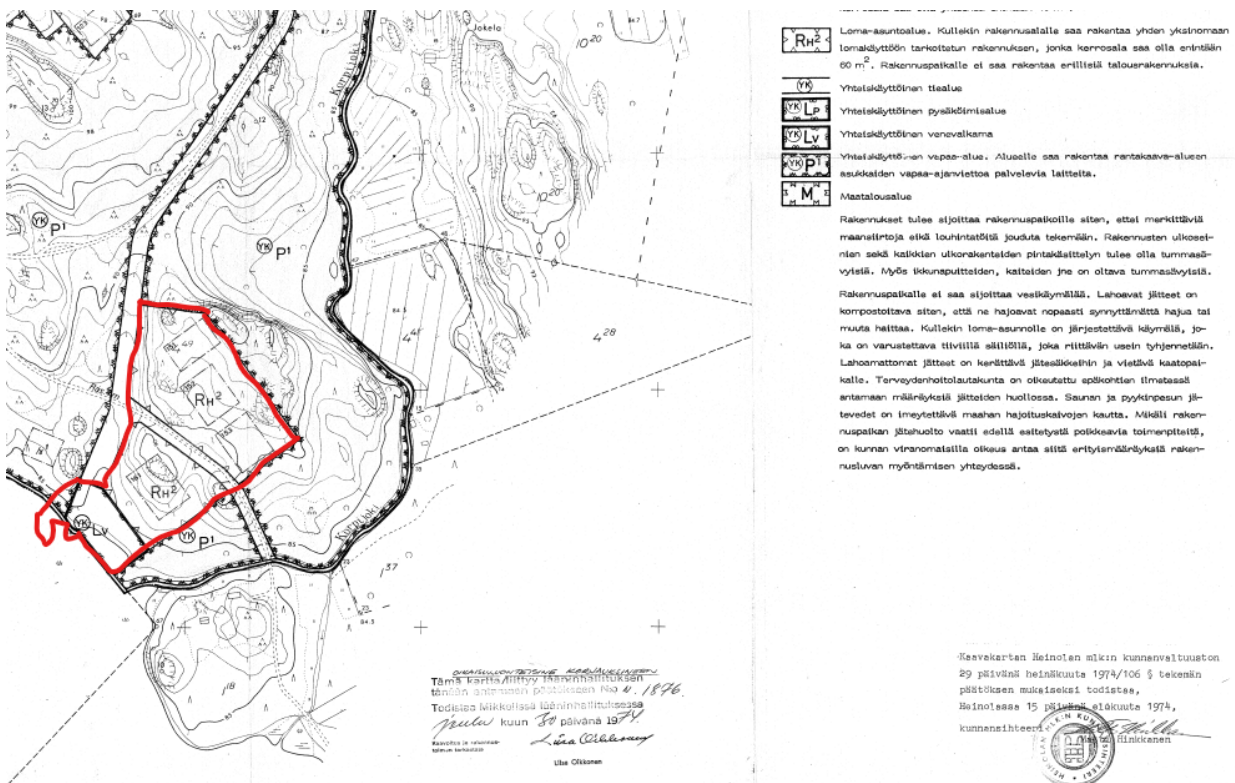
Alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Hankealue on merkitty kehittämisalueeksi, jota koskevat maaseutua koskevat kehittämissuositukset (ksM). Maaseudun kehittämissuositukset koskevat niitä alueita, joille ei ole yleiskaavassa osoitettu aluevarausmerkintää 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 sovittava kylärakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

Ranta-asemakaava.

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

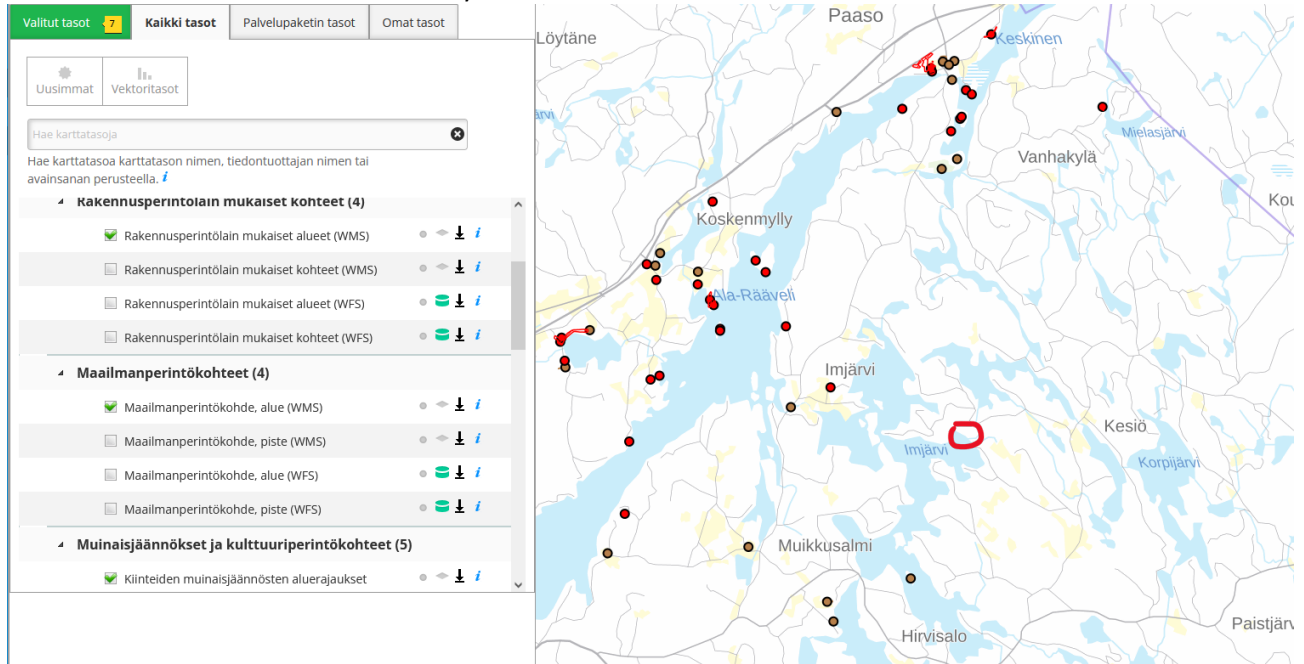
Voimassa olevan rantakaavan mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksinomaan lomakäyttöön tarkoitetun rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 60 k-m². Rakennuspaikalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia. Muutosalue rajoittuu Imjärvi, Korpijoki ja Korpiojentien muodostamaan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



Ote rantakaavasta

Maisema - ja kulttuuriarvot

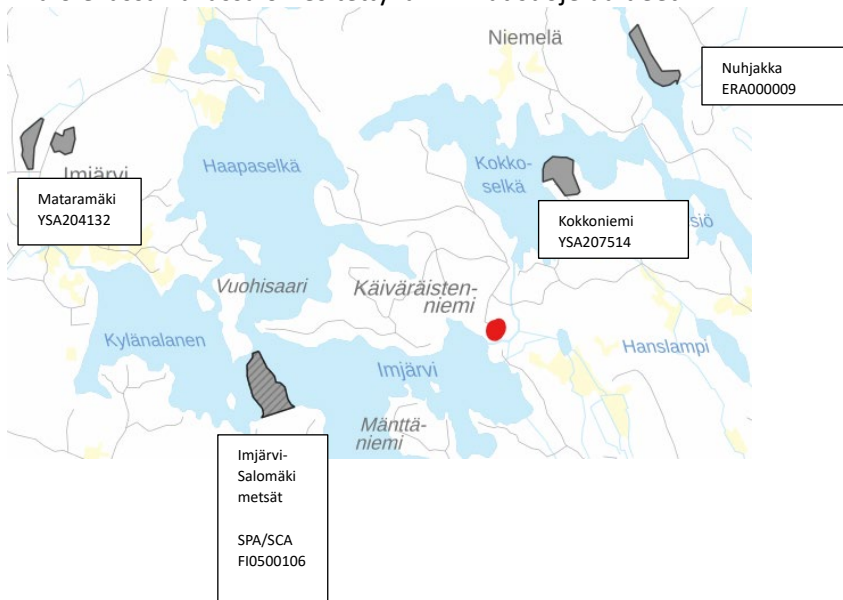
Hankealueella ei sijaitse Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaalin mukaisia kulttuuriperintö- tai maailmanperintökohteita tai kiinteitä muinaisjäänköksiä. Alue ei sijoitu valtakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävälle maisema - alueille. Hankealuetta lähimpänä olevat kulttuuriperintö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



Luontoarvot

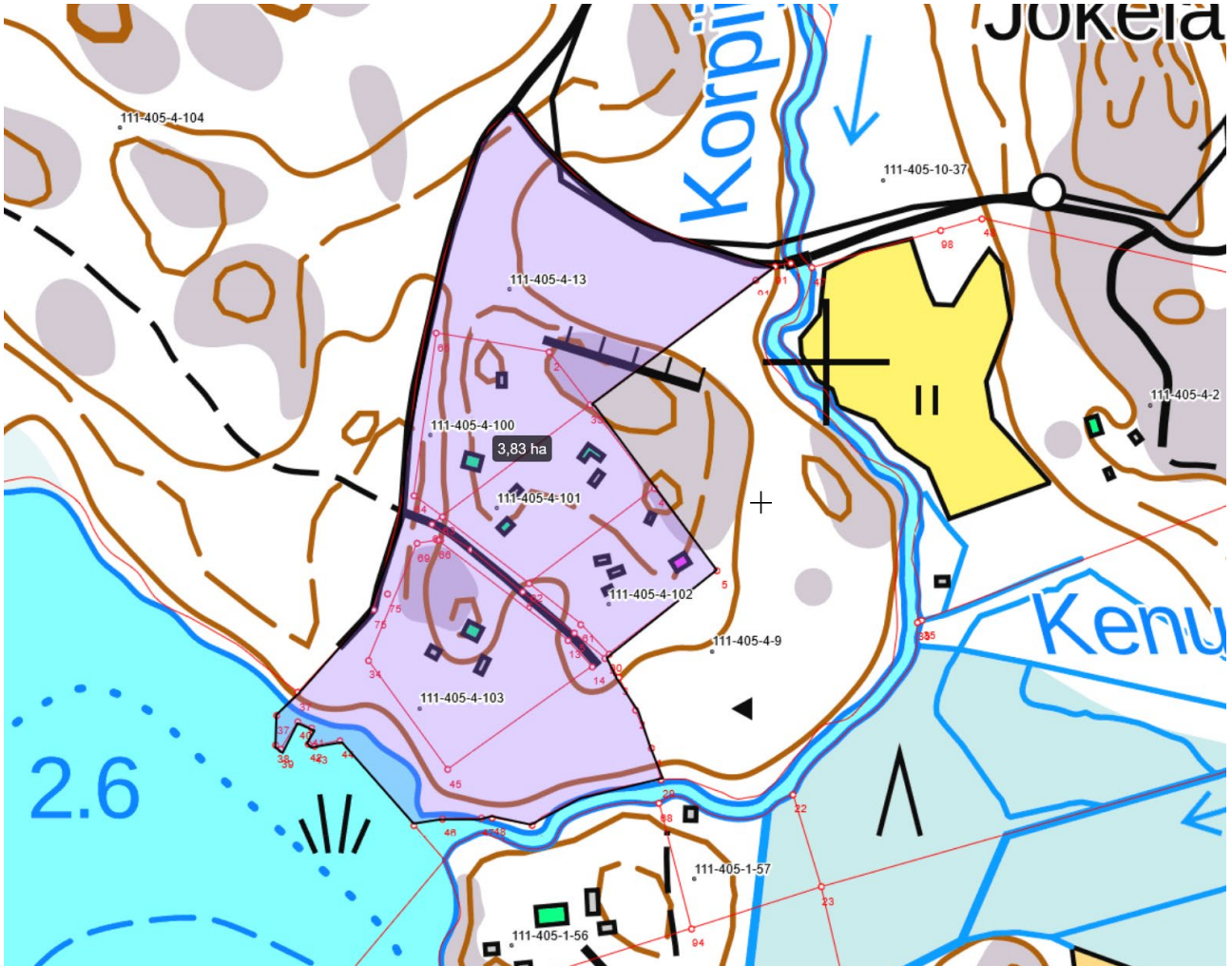
Suomen ympäristökeskuksen ja Metsäkeskuksen avoimien paikkatietoaineistojen perusteella hankealueella eikä sen välittömässä läheisyydessä sijaitse suojelualueita tai metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin Natura-alue, Imjärven – Salonmäen metsät (SPA/SAC,FI0500106) sijaitsee hankealueelta 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-asetakaavan 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 rajaus

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

Ihmiset

-Yhdyskuntarakenne - alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen

- maanomistus

- maisemakuva

- vesistö

- rakennettu ympäristö

- 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 hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle.	Hyväksymispäätöksestä 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 VALMISTEE

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

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

Käiväräistenniemi

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-asemakaavaan 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 Korpijoentien 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

Lausunnonssa 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

Terveysturvaviranomaisen 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 terveysturvaviranomaisella ei ole huomautettavaa Käiväräistenniemen 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

Ranta-asemakaavan muutos

73 RAK/M

Käiväraistenniemi

**VASTINEET
KAAVAEHDOTUKSESTA
SAATUUN PALAUTTEeseen**

Ehdotus nähtävillä 15.11-16.12.2025

pvm. 19.02.2026

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



Sisällysluettelo

1	Lausunnot.....	3
1.1	Hämeen Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskus, 12.12.2025	3
1.2	Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 1.12.2025	3
1.3	Päijät-Hämeen ympäristöterveys, 8.12.2025	3

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



1 Lausunnot

1.1 Hämeen Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskus, 12.12.2025

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

Valmisteluvaiheessa antamassa lausunnossa ELY-keskus muistutti kaavan vaikutusten arvioinnin täydentämisen tarpeista kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen ja ilmastovaikutusten osalta. Rakennusoikeuden moninkertaistuminen voimassa olevaan kaavaan nähden tulee käydä kaavaselostuksesta ilmi selkeästi. Lausunto on osittain otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Rakennusoikeuden merkittävä lisääntyminen on tuotu selkeästi esiin kaavaselostuksessa. Vaikutusten arviointia ei ole täydennetty ELY-keskuksen valmisteluvaiheen lausunnon mukaisesti ja tältä osin ELY-keskus toistaa valmisteluvaiheessa lausumansa.

1.1.2 Vastine

Täydennetään vaikutusten arviointia.

1.2 Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 1.12.2025

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Arkeologinen kulttuuriperintö

Viitaten aiempaan lausuntoon 15.4.2025, hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Viitaten luonnosvaiheen 15.4.2025 päivättyyn lausuntoon, hankkeelle ei ole esteitä rakennetun kulttuuriperinnön tai maiseman osalta.

1.2.2 Vastine

Merkintään lausunto tiedoksi.

1.3 Päijät-Hämeen ympäristöterveys, 8.12.2025

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

Terveystieteiden tutkimuskeskus on antanut lausunnon kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista. Kaavaehdotuksessa on otettu hyvin huomioon

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



lausunnossa esille tuodut asiat ja niihin on myös annettu vastine ehdotusvaiheen asiakirjoissa.

Yleisissä kaavamääräyksissä on määräys, joka koskee oman kaivon käyttöä ja siitä otettavan talousveden laatua. Määräyksessä viitataan STM:n asetukseen 1352/2015. Tämä asetus koskee isoja yksiköitä, jotka käyttävät talousvettä yli 10 m³/d. Tässä kohdassa tulisi viitata Sosiaali- ja terveysministeriön asetukseen pienten yksiköiden talousveden laatuvaatimuksista ja valvontatutkimuksista (401/2001).

Muilta osin terveydensuojelulla ei ole huomautettavaa Käiväräistenniemen ranta-asemakaavaehdotuksesta.

1.3.2 Vastine

Korjataan yleisissä kaavamääräyksissä olevaan määräykseen viittaus oikeaan asetukseen.

19.2.2026

Mika Rantala

Arkkitehti

046 877 2843

Katri Kuivalainen

Asemakaava-arkkitehti, Heinolan kaupunki

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Kaupunkiympäristö / Kaupunkisuunnittelu

PL 1001, 18101 Heinola

Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola, asiakaspalvelu: Kauppakatu 4, Heinola

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

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



12.5.2025

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)

