

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
54/VIRPILAMPI II
111 Heinola - Hirvisalon kylä 402

RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS
SELOSTUS

28.9.2015

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 27.10.2014. päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

1.1 Ranta-asemakaava-alue

Ranta-asemakaavan muutos koskee Hirvisalon (402) Virpilammen ranta-asemakaavan (Virpilampi) kortteileita 4, 5, ja 6 sekä niihin liittyvää retkeily- ja ulkoilualueutta sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja. Hirvisalon kylän (402) tilat 2-235, 2-244, 2-245, 2-246 ja 2-247.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Viilajärven rannalla Heinolan kaupungin keskustasta koilliseen. Maanteitse matkaa on 18,5 km. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 13,3 ha ja se rajoittuu Viilajärven rantaviivaan.

(c) Heinolan kaupunki



Kuva: Kaavamuutosalueen sijainti.

1.3 Ranta-asemakaavam muutoksen tarkoitus

Kaava-alueen omistaa Rakennusliike Porvari Oy, joka toteuttaa yksilöllistä lomarakentamista voimassa olevan Virpilammen ranta-asemakaavan alueella eikä aio toimia matkailuyrittäjänä, vaan hakee muutosta matkailu- ja retkeilyalueen rakennusoikeuden muuttamisen loma-asuntojen korttelialueeksi.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Ranta-asetemakaavaprossin vaiheet

Hankkeen suunnittelu on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta syksyllä 2012. Muutosprosessissa noudatetaan voimassa olevan ranta-asetemakaavan periaatteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen asiakirjat toimitettu Heinolan kaupungille elokuun puolivälissä 2013.

Luonnos nähtävillä 23.12.2013 – 21.1.2014.

Ehdotus nähtävillä 27.2.2015 – 30.3.2015.

2.2 Ranta-asetemakaavan muutos

Voimassa olevassa Virpilammen ranta-asetemakaavassa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.9.2008 emätila- ja mitoitustarkastelussa on kaupungin voimassa olevien mitoituspäätösten (kv 15.11.1999) mukaisesti laskettu emätilalle 23 rantarakennuspaikkaa rakennusoikeuden määräksi, siten että 14 rantarakennuspaikkaa on omavarantaisia ja 9 rakennuspaikkaa on matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialueella.

Tällä ranta-asetemakaavan muutoksella voimassaolevan kaavan mukaiselle emätilalle osoitetaan rantarakennuspaikkoja yhteensä 22 kappaletta, joista omavarantaisia rakennuspaikkoja on 18. Neljä rakennuspaikkaa on osoitettu ilman omaa rantaviivaa.

Ranta-asetemakaavan muutoksella loma-asuntojen korttelialueiden rantaviivan käyttö korttelissa 6 lisääntyy 146 m ja korttelissa 5 vähenee 71 m. Vapaan rantaviivan muutos on -75 m. Kompensaatioksi yksi rakennuspaikka koko emätilan kokonaisrakennusoikeudesta jätetään käyttämättä ja neljä paikkaa on osoitettu rannattomina rakennuspaikkoina.

Antinlahden rantaan jää maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä maisema- ja ympäristöarvoja. Suurin osa alueesta on edelleen retkeily ja ulkoilualueita. Sisäinen tiestö on osoitettu ohjeellisena kaavakartassa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Olemassa oleva tilanne

Ranta-asetemakaavan muutos perustuu voimassa olevan ranta-asetemakaavaan perusselvityksiin ja liiteaineistoon, alueella ei ole tapahtunut muutoksia 2008 valmistuneen kaavan jälkeen.

Alueen aikaisempi leirintä- ja matkailuvaunualuekäyttö ovat edelleen maastossa havaittavissa. Alue on voimassa olevan kaavan mukainen RA-M-alue, jonka muutos nyt on kyseessä.



Kuva: Entistä matkailuvaunualueen maastoa.



Kuva: Entinen grillipaikka.

Maisemansuojelun kannalta ranta-asemakaavan muutosalueella on Antinlahden eteläranta, jonka maisema on ehyt ja rauhallinen rantakasvillisuuden ja kalliomäkien ansiosta.

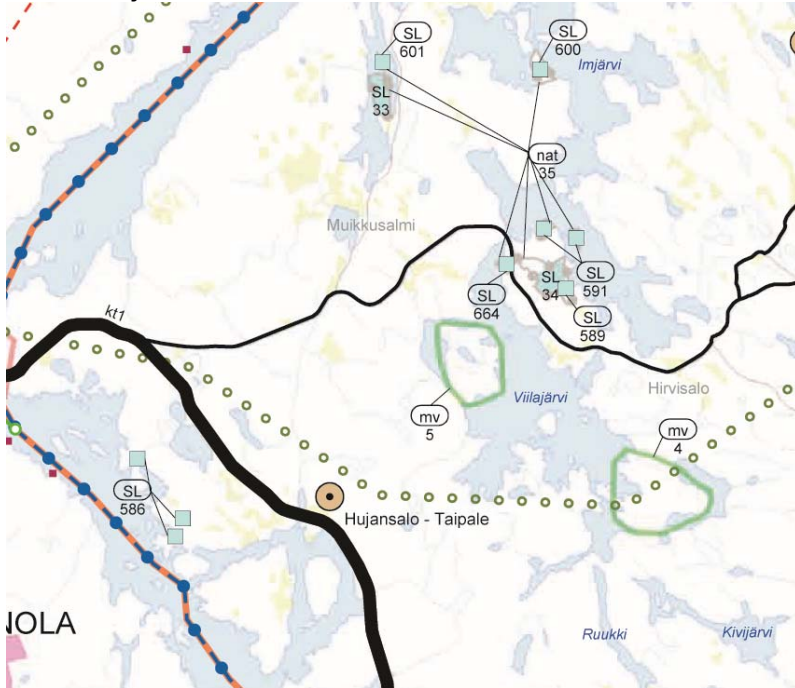
3.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2008 voimaan tulleessa ranta-asemakaavan muutoksessa erillinen luonto- ja maisemaselvitys, jonka on laatinut Suunnittelukeskus Oy (LIITE 6). Selvitystä täydennettiin maastokartoituksella 2008 voimaan tulleen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa (LIITE 6).

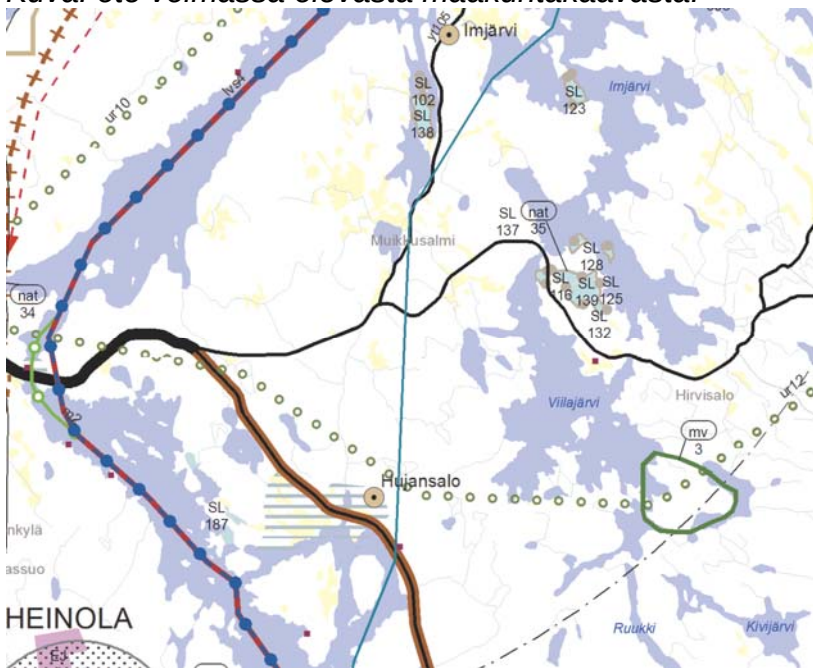
Kaava-alueen luonnonympäristö on kuvattu selvityksissä.

3.3 Suunnittelutilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.2.2006 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 11.3.2008. Maakuntakaavassa alue on osoitettu Matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueeksi, joka on poistettu uudesta maakuntakaavaehdotuksesta. Maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä 4.5.-12.6.2015 välisen ajan. Maakuntakaavaehdotuksessa ei ole esitetty muutoksia alueelle.



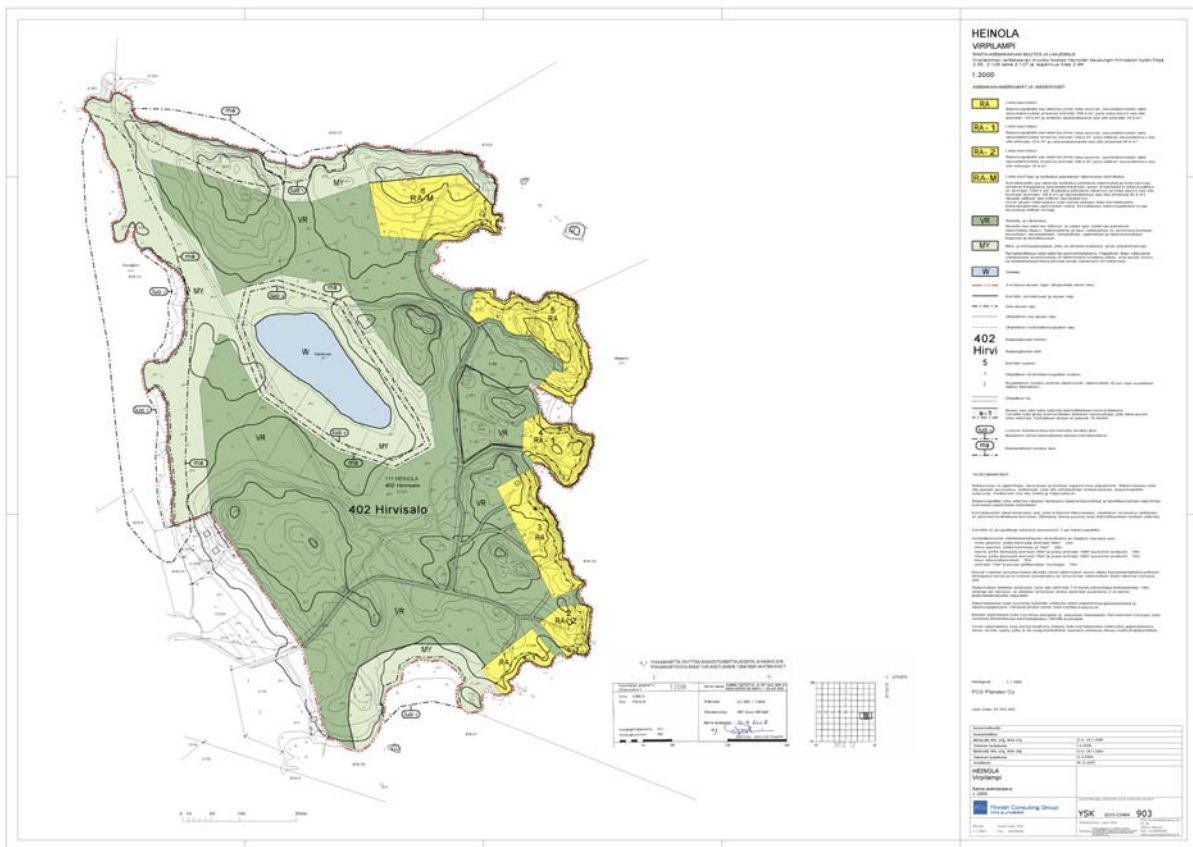
Kuva: ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.



Kuva: ote maakuntakaavaehdotuksesta.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Voimassa oleva Virpilammen ranta-asemakaava, jonka Heinolan kaupungin valtuusto on hyväksynyt 29.09.2008.



Kuva: ote voimassa olevasta kaavasta.

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys 1.1.2012.

4. RANTA-ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavoituspäätös

Maanomistaja on jättänyt kaavamuutosanomuksen, joka koskee osaa voimassa olevasta Virpilammen ranta-asemakaavasta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tämän selostuksen liitteenä.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaava-alueen omistaa nykyisin rakennusliike, jolla ei ole tarkoitusta aloittaa matkailuyritystoimintaa alueella kuten edellisellä maanomistajalla, vaan toteuttaa koko alue korkeatasoisena vapaa-ajan asuntoalueena. Retkeily- ja matkailualueen korttelialueesta yhteissaunoineen halutaan luopua ja toteuttaa alue erillisinä lomarakennuspaikkoina merkittävät luontoarvot huomioiden. Kullekin lomarakennuspaikalle toteutetaan erilliset vesi- ja viemäri liittymät umpisäiliöineen Heinolan kaupungin ympäristötoimen ohjeiden mukaisesti.

4.4 Valmisteluvaiheen (luonnos) jälkeen

Luonnosvaiheen nähtävillä oloaikana (23.12.2013 - 21.1.2014) jätettiin yhteensä 2 lausuntoa ja kolme mielipidettä. Palaute ja kaavan laatijan vastineet liitteenä 4. Kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin muutoksia luonnoksen nähtävillä oloaikana tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella. Kaavasta poistettiin yhteiskäyttöiset ranta-alueet

ja muokattiin määräyksiä ympäristötoimen ja rakennusvalvonnan lausunnon mukaisesti. Selostukseen on tehty tarkistuksia näiden osalta.

4.5 Ehdotusvaiheen jälkeen

Ehdotuksen nähtävillä oloaikana (27.2.2015 - 30.3.2015) jätettiin yhteensä 3 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Palaute ja kaavan laatijan vastineet liitteenä 5. Päijät-Hämeen liitto ei antanut lausuntoa vaan totesi seuraavaa: *"Päijät-Hämeen liitto katsoo, että asiakirjoihin ei ole tullut sellaisia muutoksia, että olisi tarpeen antaa erikseen lausuntoa. Päijät-Hämeen liiton mielestä ranta-asemakaavaehdotuksella ei ole maakunnallista merkitystä."* Kaavakarttaan ja määräyksiin ei ollut tarvetta tehdä muutoksia ehdotuksesta jätetyn palautteen perusteella. Selostukseen on tehty tarkistuksia ja päivityksiä mm. maakuntakaavaa koskevaan kohtaan sekä toteutuneen aikataulun ja päivämäärien suhteen.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 13,3 ha. Loma-asuntojen määrä on 15, joista 11 on omarataista ja neljä ranta-alueeseen tukeutuvaa lomarakennuspaikkaa.

Rantarakennusoikeus ja emätilamitoitus

Voimassa olevassa Virpilammen ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä on suoritettu emätila- ja mitoitustarkastelu kaupungin voimassa olevien rantayleiskaavoitusta koskevien mitoituseriaatteiden (kval 15.11.1999) mukaisesti (LIITE 7). Emätilalle (2:20 VIRPILAMPI) ranta-rakennusoikeuden määräksi on laskettu yhteensä 23 omarataista rakennuspaikkaa. Voimassa olevassa kaavassa rantarakennusoikeus on osoitettu siten, että 14 rantarakennuspaikkaa on omarantaisia (RA-, RA-1 ja RA-2 alueet) ja 9 rakennuspaikkaa on matkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialueella (RA-M).

Ranta-asemakaavan muutoksella emätilan (2:20 VIRPILAMPI) rantarakennusoikeuden käyttö muuttuu siten, että rantaan tukeutuvia rantarakennuspaikkoja osoitetaan kaava-muutoksella sekä voimassa olevan kaavan voimaan jäävällä osalla yhteensä 22 kpl, joista omarantaisia rantarakennuspaikkoja on 18. Neljä (4) rakennuspaikkaa on osoitettu ilman omaa rantaviivaa.

Ranta-asemakaavan muutoksella loma-asuntojen korttelialueiden rantaviivan käyttö korttelissa 6 lisääntyy 146 m ja korttelissa 5 vähenee 71 m. Vapaan rantaviivan muutos on yhteensä -75 m. Kompensaatioksi yksi rantarakennuspaikka emätilan kokonaisrantarakennusoikeudesta on jätetty käyttämättä ja neljä paikkaa on osoitettu rannattomina rakennuspaikkoina.

5.2 Aluevaraukset

Retkeily- ja ulkoilualue VR.

Alueen tiestö kulkee retkeily- ja ulkoilualueella.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on esitetty tehtäväksi lahden ympäri kiertävä polku, jolloin lahden suulla oleva silta saadaan yhteiseen virkistyskäyttöön. Reitti yhdistyy myös olemassa olevaan kenttäalueeseen.

Loma-asuntojen korttelialue RA, rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 250 k-m², josta loma-asunto saa olla

enintään 150 k-m², erillinen saunarakennus enintään 25 k-m² ja talousrakennuksia yhteensä 40 k-m².

Maa ja Metsätalousalue MY, jolla on erityisiä maisema ja / tai ympäristöarvoja. Rantakasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen luonto- tai maisemaolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Tämä ranta-asemakaavan muutos perustuu voimassa olevan Virpilammen ranta-asemakaavan perusselvityksiin.

Alue tarjoaa viihtyisän loma-asumisen puhtaan luonnon keskellä.

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei aiheuteta merkittävää muutosta voimassa olevan kaavan vaikutuksiin. Häiriövaikutukset saattavat vähentyä, kun matkailua palveleva loma-asuntoalue muuttuu yksittäisiksi loma-asuntotonteiksi.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Ranta-asemakaavan muutos todennäköisesti vähentää olemassa olevan kaavan mukaisen käytön vaikutuksia ympäristöön, koska alueelle osoitetaan vähemmän rakentamista ja matkailua palveleva loma-asuntoalue muutetaan yksittäisiksi loma-asuntotonteiksi. Voimassa olevassa kaavassa osoitetut ympäristöarvoja omaavat alueet säilyvät.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla osoitetaan olemassa oleva loma-asuntoalue, jossa loma-asuntotontit on keskitetty ryhmiksi. Kaavalla ei osoiteta pysyvän asumisen alueita, joten kaava ei hajauteta olemassa olevaa pysyvän asutuksen yhdyskuntarakennetta.

Liikenteelliset vaikutukset

Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta yleisiin teihin tai liikennöintiin alueelle. Alueelle on olemassa olevat tieyhteydet. Kaavamuutos vaikuttaa kaava-alueen sisäisiin tieyhteyksiin, kun niitä linjataan osittain uudelleen, jotta tonttialueista saadaan järkevän muotoisia ja kokoisia.

Kulttuuri ja muut vaikutukset

Kaavamuutos ei muuta olemassa olevan kaavan maisemavaikutuksia, koska loma-asuntoalueet osoitetaan samoille paikoille kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaavamuutoksella rajataan loma-asuntokorttelialueita ja rakennusaloja uudelleen siten, että rakentamattomaksi huonosti kelpaavat alueet kuten lahden pohjan pehmeiköt jne... jotka ovat myös maisemallisesti herkempiä alueita, on jätetty pois rakennusmaasta.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta vastaa kokonaisuudessaan maanomistaja, joten kaavamuutoksella ei ole yhdyskuntaan kohdistuvia kustannusvaikutuksia.

Rakentamattomien tonttien rakentaminen taas työllistää ja loma-asukkaat tuovat rahaa paikkakunnalle palveluita ja kauppoja käyttäessään.

7 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamisesta vastaa maanomistaja.

Maanomistajalla on menossa kolmannen loma-asunnon rakentaminen Virpilammen ranta-
asemakaava-alueella ja tarkoitus on jatkaa rakentamalla loma-asunto tai kaksi vuodessa,
kunnes alueen kaikki 22 loma-asuntoa ovat valmiit.

7.2 Toteutuksen seuranta

Ranta-asemakaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Heinolan kaupunki.

Toteutuksen yhteydessä seurataan mm. kerrosalan käytön toteutumista
rakennusvalvonnan toimesta.

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
LIITE 3	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 4	Valmisteluvaiheen palaute ja niiden vastineet
LIITE 5	Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
LIITE 6	Luontoselvitys ja selvityksen täydennys
LIITE 7	Mitoitustarkastelu

Heinola 28.9.2015

Anja Vahteristo-Järvinen
rakennusarkkitehti

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue (punaisella) ja vaikutusalueen raja (oranssilla).

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Viilajärven rannalla Heinolan kaupungin keskustasta koilliseen. Maanteitse matkaa on 18,5 km. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 13,3 ha.

Ranta-asemakaavan muutos koskee Hirvisalon (402) Virpilammen ranta-asemakaavan (Virpilampi) kortteleita 4, 5, ja 6 sekä niihin liittyvää retkeily- ja ulkoilualueutta sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja. Hirvisalon kylän (402) tilat 2-235, 2-244, 2-245, 2-246 ja 2-247.

- *suunnittelu- ja vaikutusalue* KANSIKUVA

2. SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

Voimassa olevan Virpilammen ranta-asemakaava-alueen omistaa Rakennusliike Porvari Oy, joka aikoo toteuttaa koko kaava-alueen aluerakentamisen periaatteella. Rakennusliike haluaa muuttaa voimassa olevan ranta-asemakaavan RM- alueen RA-alueeksi. Ennakkomarkkinoinnin tuloksena maanomistaja toteaa, etteivät loma-asukkaat ole tänä päivänä halukkaita yhteisiin rantasauna yms. - tiloihin, vaan kaikki haluavat omat yksilölliset vapaasti käytössään olevat tilat.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. 3.1 Kaavoituspäätös

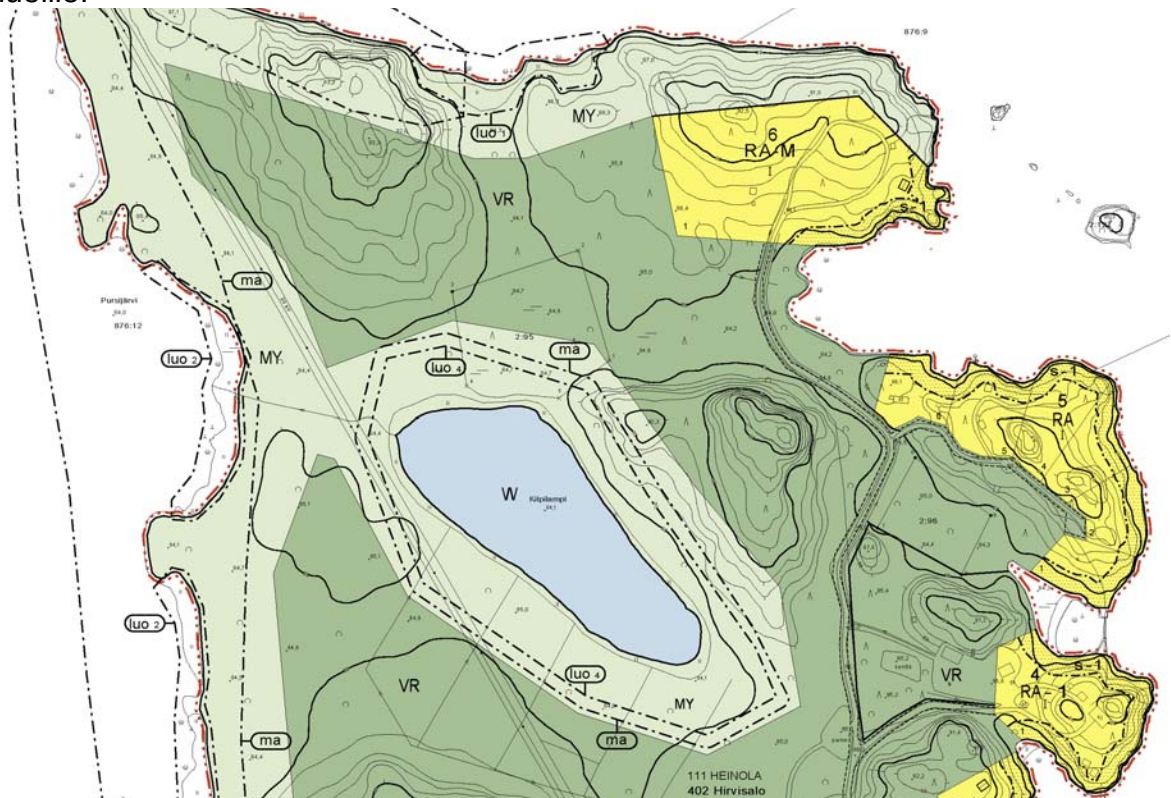
Maanomistaja on jättänyt 14.3.2012 osaa Virpilammen ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutos anomuksen.

3.2. 3.2 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Rakennusliike Porvari Oy.

3.3. Kaavatilanne

Alueella on voimassa Virpilammen ranta-asemakaava, jonka kaupungin valtuusto on hyväksynyt 29.09.2008. Kaava-alue on suuremmaksi osaksi retkeily- ja ulkoilualueutta VR sekä Antinlahden ja Pursijärven rantavyöhykkeellä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä maisema ja/tai luontoarvoja. Rakennusoikeus keskittyy RA-M, RA ja RA-1 alueille.



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

3.4. Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3.5. Selvitykset

Tässä ranta-asemakaavan muutoksessa on tarkoitus tukeutua voimassa olevan ranta-asemakaavan selvityksiin. Lisäksi tämän kaavatyön yhteydessä pyydetään Heinolan kaupungin ympäristötoimiston lausunto kiinteistökohtaisten -vesi- ja jätevesien järjestämisestä alueella.

Voimassa olevassa Virpilammen ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä on suoritettu emätila- ja mitoitustarkastelu kaupungin voimassa olevien rantayleiskaavoitusta koskevien mitoituseriaatteiden (kval 15.11.1999) mukaisesti.

Voimassa olevassa Virpilammen ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty luonto- ja maisemaselvitys sekä maastokartoitus liito-oravien ja linnuston osalta.

4. VAIKUTUSALUE

Vaikutusalue kansikuvassa.

5. OSALLISET

Osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia tässä asemakaavassa ovat:

- Heinolan kaupunki
- Elenia Verkko Oy
- vaikutus- ja lähialueen omistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys

6. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään kommenteille Hämeen ELY-keskukseen. Järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta, johon kuuluvat mahdollisesti Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet), Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen pelastuslaitos.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

7. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Liikenteelliset vaikutukset

(liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja melu)

Kulttuuri ja muut vaikutukset

(maisemakuva)

Taloudelliset vaikutukset

(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset)

8. KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	2013 lokakuu	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 vrk*	2013 lokakuu	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaehdotus / tekninen lautakunta	2014 joulukuu	
/ nähtävillä 30 vrk*	2014 joulukuu – 2015 tammikuu	Muistutuksen esittäminen*
/ kaupunginhallitus	2015 tammi- helmikuu	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	2015 tammi- helmikuu	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

*Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset tulee toimittaa Heinolan kaupungin kirjaamoon nähtävänäoloaikojen päättymistä.

9. OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Valmisteluvaiheessa pidetään alustavista luonnoksista sekä mahdollisista lisäselvityksistä esittely- ja kuulemistilaisuus.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana pidetään esittely- ja palautetilaisuus osallisille, jossa kaavan laatijan vastaanotto.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana pidetään esittely- ja palautetilaisuus osallisille, jossa kaavan laatijan vastaanotto.

Kaikista osallisille suunnatuista informaatio- ja esittelytilaisuuksista ilmoitetaan viikkoa ennen tilaisuutta Itä-Häme -lehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla. Lisäksi ilmoitetaan kirjeitse kaikille kaava-alueen arvioidun vaikutusalueen maanomistajille sekä Viilajärvi-seuralle.

Asemakaavan muutoksen viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitus-taululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä Kaupungintalolla Teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluyksikössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä www.heinola.fi/Ajankohtaista.

10. YHTEYSTIEDOT

Heinolan kaupunki / kirjaamo / Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA

Lisätietoja antaa:

Anja Vahteristo-Järvinen, rakennusarkkitehti 040 559 1030

11. PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Palaute kaavaa koskevista asioista tulee antaa Heinolan kaupungin kirjaamoon. Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksiköstä.

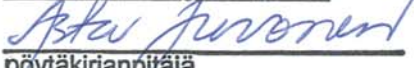
Heinola 27.10.2014

Anja Vahteristo-Järvinen
rakennusarkkitehti

19.10.2015 § 283


pöytäkirjanpitäjä

9.12.2014 § 179


pöytäkirjanpitäjä

54/RAKM

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS - VIRPILAMPI II

111 HEINOLA

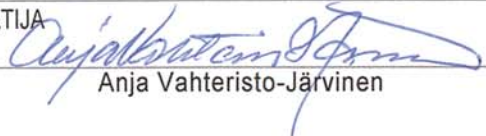
Ranta-asemakaavan muutos koskee Virpilammen ranta-asemakaavan (Virpilampi) kortteleita 4, 5, ja 6 sekä niihin liittyvää retkeily- ja ulkoilualueutta sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja.
Tilat: 2-235, 2-244, 2-245, 2-246 ja 2-247.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Virpilammen ranta-asemakaavan (Virpilampi II) korttelit 4, 5, 6 ja 7 sekä niihin liittyvät retkeily- ja ulkoilualue ja maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä maisema- ja /tai ympäristöarvoja.

MITTAKAAVA 1:2000

Luonnos 25.09.2013
Ehdotus 27.10.2014

KAAVAN LAATIJA
rak.arkkit.


Anja Vahteristo-Järvinen

Kaupungin hallitus, vireilletulo	28.10.2013	§ 486
Tekninen lautakunta, OAS	01.10.2013	§ 167
Tekninen lautakunta, luonnos	01.10.2013	§ 167
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	23.12.2013-21.1.2014	
Tekninen lautakunta, ehdotus	9.12.2014	§ 179
Nähtäville asettaminen, ehdotus	27.2.-30.3.2015	
Tekninen lautakunta, hyväksyminen	13.10.2015	§ 118
Kaupungin hallitus, hyväksyminen	19.10.2015	§ 283
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen		§
Lainvoimaisuuskuulutus	16.12.2015	

8.12.2014


kaavoituspäällikkö

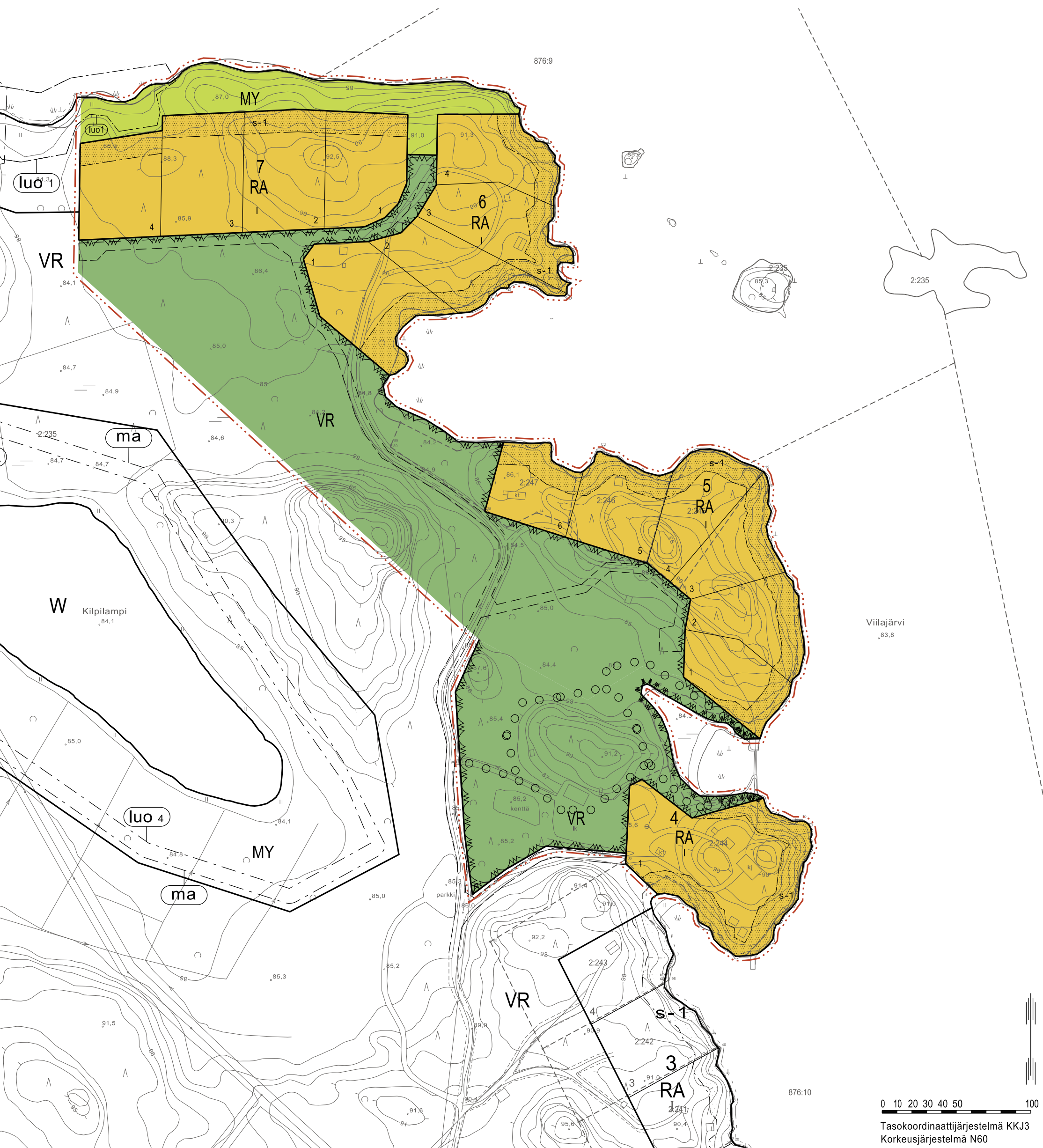
Marko Luukkonen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 vaatimukset.

4.12.2013

MAANHITTAUSINSINööri


TIMO STRANDÉN



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Retkeily- ja ulkoilualue.



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 250 k-m², josta loma-asunto saa olla enintään 150 k-m² ja erillinen saunarakennus enintään 25 k-m².



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja.

Rantakasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen luonto- tai maisemaolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.



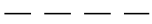
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



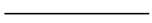
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

6

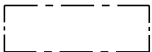
Korttelin numero.

6

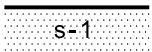
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

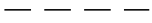


Rakennusala.



Alueen osa, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

Tonteille tulee jättää luonnontilaisen kaltainen rantavyöhyke, jolla oleva puusto tulee säilyttää. Vyöhykkeen leveys on pääosin 15 metriä.



Ohjeellinen tie.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Numerointi viittaa selostuksessa olevaan kohdeluetteloon.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten on sijainniltaan, muodoltaan ja kooltaan sopeuduttava ympäristöön. Rakennuksissa tulee olla pääosin puuvuoraus. Julkisivujen tulee olla väritykseltään tummansävyisiä, maastonväreihin sulautuvia. Vesikatteen tulee olla tumma ja heijastamaton.

Rakennuspaikka tulee säilyttää nykyisen kaltaisena maastonmuodoiltaan ja kasvillisuudeltaan sekä liittää luontevasti ympäröivään maisemaan.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Tonteilla on autopaikkoja varattava seuraavasti: 2 ap / rakennuspaikka.

Uudisrakennusten vähimmäisetäisyydet rantaviivasta tai vesijätön reunasta ovat:

- loma-asunnot, jonka kerrosala enintään 50m² 20m
- loma-asunnot, jonka kerrosala yli 50m² 30m
- sauna, jonka kerrosala enintään 20m² ja jossa enintään 10m² suuruinen avokuisti 10m
- sauna, jonka kerrosala enintään 25m² ja jossa enintään 20m² suuruinen avokuisti 15m
- muut talousrakennukset 20m
- enintään 12m² suuruiset grillikatokset, huvimajat 10m

Kaavan voimaan astuessa kaava-alueella olevat rakennukset saavat sijaita kaaavamääräyksistä poiketen lähempänä rantaa ja ne voidaan peruskorjata tai tuhoutuneen rakennuksen tilalle rakentaa vastaava uusi.

Rakentamisessa tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä ja rakennusjärjestystä.

Ennen rakentamista tulee esittää suunnitelma kunkin korttelialueen vesihuollon järjestämisestä sekä suunnitelma alueen jätehuollon järjestämisestä.

Metsien käsittelyssä retkeily- ja ulkoilualueilla tulee noudattaa metsälain ja -asetuksen määräyksiä. Rantametsien hoidossa tulee noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus TAPION suosituksia. Metsähoidollissa toimenpiteissä tulee hakea MRL 128 §:n mukainen maisematyö lupa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	20.10.2015
Kaavan nimi	54/RAKM Virpilampi II		
Hyväksymispvm	19.10.2015	Ehdotuspvm	27.10.2014
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	21.12.2013
Hyväksymispykälä	283	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111H191015A283		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,8132	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	12,8132

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,61

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 11 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	12,8132	100,0	3750	0,03	-0,0004	740
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,0178	47,0			-0,0715	
R yhteensä	6,0377	47,1	3750	0,06	1,0761	740
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,7577	5,9			-1,0050	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	12,8132	100,0	3750	0,03	-0,0004	740
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,0178	47,0			-0,0715	
VR	6,0178	100,0			-0,0715	
R yhteensä	6,0377	47,1	3750	0,06	1,0761	740
RA	6,0377	100,0	3750	0,06	3,1700	2000
RA-M					-2,0939	-1260
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,7577	5,9			-1,0050	
MY	0,7577	100,0			-1,0050	
W yhteensä						