



Ranta-asemakaava

55 / Rak Jameksela

KAAVASELOSTUS

11.06.2014

(luonnosvaihe 24.04.2013/27.06.2013)
(ehdotus 22.4.2014-21.5.2014/26.2.2014)

Lainvoimaisuuskuulutus

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2	TIIVISTELMÄ	2
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
	<i>Vesistöt ja vesitalous</i>	6
	<i>Luonnonsuojelu</i>	6
	<i>Työpaikat, elinkeinotoiminta</i>	7
	<i>Virkistys</i>	7
	<i>Liikenne</i>	7
	<i>Tekninen huolto</i>	7
	<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	8
	<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
	Yhteystiedot	21

LIITTEET:

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Asemakaavakartta ehdotus 1:2000
- Liite 3 s.1-2: Asemakaavamerkinnot määräyksineen
- Liite 4: Rantakaavan ehdotusvaiheen ohjeellinen havainnekuva
- Liite 5: Luonnos- ja ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet

LIITTEETASIAKIRJAT:

Heinola, Marjoniemi, Tila Jameksela 1:260, Luontoselvitys 04.08.2013,
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

55/Rak Jameksela. kaavaselostus koskee 11.06.2014 päivättyä ranta-
asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee Heinolan kaupungin Marjoniemen kylän (408) tilaa 1:260

Kaavan laatija:

Kaisa Tynkkynen arkkitehti Safa, Arkkitehtitoimisto Kaisa Tynkkynen Oy

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustasta luoteeseen Marjoniemen kylässä Ruotsalaisen-järven Muikkulahden rannalla. Heinolan kirkonkylään matkaa maanteitse n.10 km ja Heinolan kaupungin keskustaan noin 16 km.



Kuva kaava-alueen sijainnista

Kartta / © Heinolan kaupunki 08.04.2013

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimeksi on valittu Jameksela tilan nykyisen nimen mukaan.

Nimen taustalla on alueella aiemmin toteutunut toiminta. Tontille on 1960-uvulla rakennettu Mattisen Teollisuus Oy:n farkkutehtaan työntekijöiden käyttöön pieniä loma-asuntoja.

Kaavan tarkoitus on luoda alueelle puitteet rantaosayleiskaavan edellyttämälle toiminnalle. Rantaosayleiskaavassa edellytetään alueen toteuttamiseksi asemakaavan laatimista.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin olennaiset vaiheet

Hankkeen ideointi käynnistyi konsultin toimesta maanomistajien toimeksiantona syksyllä 2012. Suunnittelun tavoitteita, lähtökohtia ja mitoitusperusteita on täsmennetty yhteistyössä maanomistajan ja kaupungin viranomaisten kanssa sekä huomioitu luonnosvaiheesta saatu palaute. Alueen kaavoituksen pohjaksi on laadittu useita vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia.

Kaavoituksen periaatteista ja lähtökohdista on käyty keskusteluja kaupungin viranomaisten kanssa syksyllä 2012 ja alkuvuodesta 2013. Lisäksi kaupungin toimesta alustavia kaavoituksen pohjaksi tehtyjä vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia on esitelty Hämeen ELY- keskukselle 07.03. 2013. Kaavaluonnoksen nähtävilläolovaiheen jälkeen naapureille järjestettiin kuulemistilaisuus 27.09.2013.

- Kaupunginhallitus päätti kaavan vireilletulosta 03.06.2013.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 05.06.2013. OAS, kaavaselostus ja kaavaluonnos tarkennettiin neuvottelun muistion esittämällä tavalla.
- Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutetaan Itä-Häme-lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla 10.07.2013. Lisäksi OAS lähetettiin postitse lähialueen naapureille.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 28.05.2013.
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavan muu valmisteluaineisto pidetään yleisesti nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 19.7-17.8.2013.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään asianosaisilta ennakolausunnot.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 8.4.2014.
- Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivuilla 22.4.-21.5.2014.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään asianosaisilta lausunnot.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta 30.6.2014.
- Asemakaava sai lainvoiman 5.9.2014.

2.2 Asemakaavan sisältö

Kaavassa määritellään puitteet lomakylämaiselle rakentamiselle ja siihen liittyville yhteiskäyttöisille toiminnoille.

Kaavassa määritellään tontin rakennusoikeus, rakentamisen sisältö ja keskeiset toiminnot.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

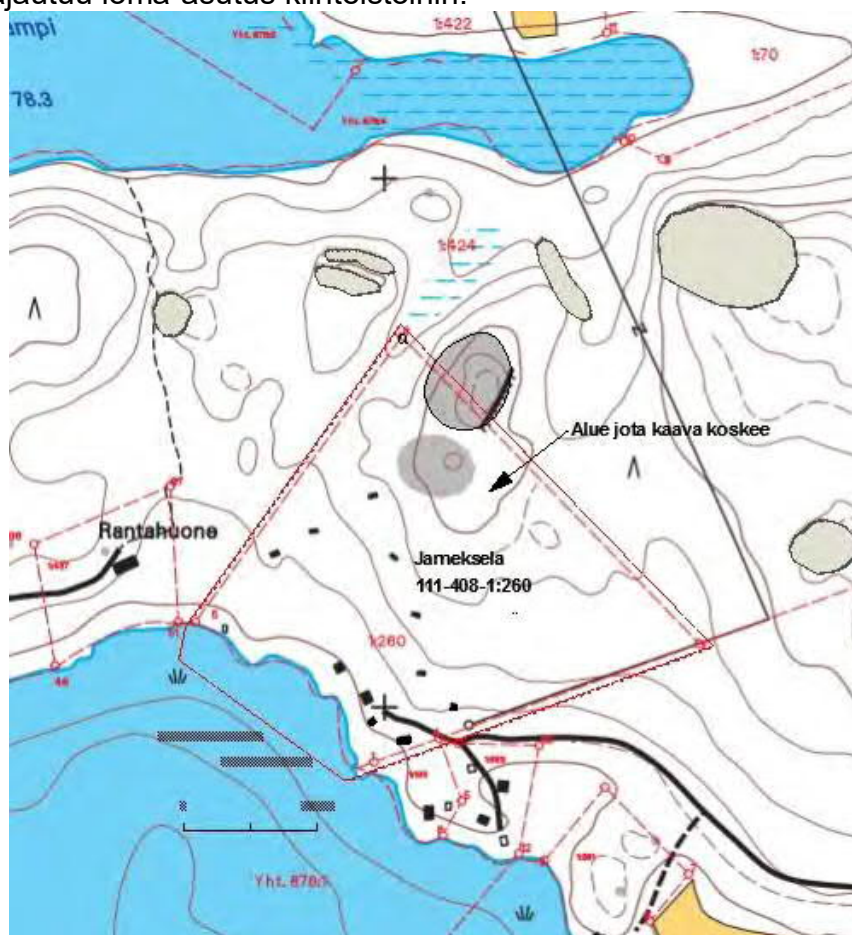
Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi asemakaavan mukaisesta rakentamisesta, tieliittymästä ja yhdyskuntateknisestä huollosta vastaa maanomistaja.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on n. 6 hehtaaria. Suunnitteluala rajautuu lounaassa Ruotsalaisen Muikkulahteen. Rantaviivan pituus n. 190m. Muilta osin tontti rajautuu pääosin metsäalueisiin. Kaakkoisnurkassa ranta-alueella tontti rajautuu loma-asutus kiinteistöihin.



Kuvassa suunnitteluala

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaston muodot ja kasvillisuus

Tontin lounaisosassa on maastonmuodoltaan melko tasainen rantavyöhyke jossa puusto harvennuttua. Rantaosuuden jälkeen maasto nousee tasaisesti tontin pohjoisnurkkaa kohti yhteensä noin 25 metriä. Myös rinnealueen puustoa on harvennuttu. Alueella kasvaa pääosin nuorta sekametsää. Tilan kaakkois- ja itäosissa on varttuneempaa männikköä ja havumetsää. Pohjoisosassa tontin korkeimmalla kohdalla on kalliomuodostelma. Tarkempi maaston ja kasvillisuuden kuvaus on esitetty luontoselvityksessä tämän selostuksen liiteasiakirjassa.



Ranta-alueen puusto on koivu- ja mäntyvaltaista varttunutta harvennettua puustoa. Matalassa rantavedessä kasvaa n. 20- 30 metriä leveänä vyöhykkeenä järviruokoa. Olemassa olevan loma-asunnon rannan kohdalta ruovikkoa on poistettu.



Ranta-aluetta olemassa olevan loma-asunnon ja saunarakennuksen vierellä.



Ranta-aluetta tontin lounaisosassa.



Suurin osa kaava-alueesta on rinnettä. Rinteessä kasvaa harvennuksen jäljiltä nuorta sekametsää. Aluskasvillisuus on voimakkaasti heinittynyttä.



Tontin pohjoisosassa on jäkäläpeitteinen kallio-osuus jonka reunoilla kasvaa mäntyjä ja katajia. Kallio-osuus yhtyy alueen pohjoispuolella olevaan korkeampaan kalliomuodostelmaan.

Vesistöt ja vesitalous

Ruotsalainen on iso järviolue jonka kautta muodostuu vesitse yhteys mm. Heinolan keskusta, Kalkkisten kanavan kautta Päijänteelle ja Vääksyn kanavan kautta Vesijärvelle.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole todettu arvokkaita luontokohteita, lajiesiintymiä tai muita erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon ranta-asemakaavan laadinnassa. Luontoselvitys tämän selostuksen liite asiakirjana.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Ranta-alueella on yksi käytössä oleva lomarakennus, erillinen saunarakennus ja huonokuntoinen venevaja.



Alueen rinteessä on 6 pienikokoista kotamaista huonokuntoista lomarakennusta.

Yhdyskuntarakenne

Alue on tyypillistä metsävaltaista haja-asutusaluetta jonka ranta-alueita leimaa melko tiivis loma-asutus. Lähialueella on joitakin ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä sekä maataloutta harjoittavia tiloja.

Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät Heinolan kirkonkylältä noin 10 km:n päästä. Lähin huolto- ja liikenneasema on Marjoniementien varressa noin 10 km:n päässä. Heinolan kaupungin keskustan monipuoliset palvelut ovat noin 16 km:n päässä. Marjoniemen kylän keskustassa, noin 4 km:n päässä, käy kirjastoauto.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Lähiseudulla on lähinnä vähäistä maatalouteen liittyvää elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Lähialueella ei ole rakennettua virkistystoimintaa. Laaja vesistö ja aluetta ympäröivät yhtenäiset ja moni-ilmeiset metsäalueet tarjoavat runsaasti virkistysmahdollisuuksia.

Liikenne

Alueelta on tontin kaakkoisnurkalta yhteys Pikkupellontielle joka yhtyy Muikkulahti-tiehen. Muikkulahti-tieltä on yhteys Marjoniementielle.

Tekninen huolto

Alue on liitetty paikalliseen sähköverkkoon. Alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ja sen lähistöllä ei ole ympäristönsuojelu- tai ympäristöhäiriökohteita. Kaava-alueelle on tehty luontoselvitys.

Sosiaalinen ympäristö

Lähiympäristö on harvaan asuttua, rauhallista maaseutumaista aluetta. Ranta-alueilla on melko runsaasti loma-asutusta. Marjoniemen kylän kylätalolla noin 4 km:n päässä järjestetään jonkin verran tapahtumia alueen asukkaille. Noin 4 km:n päässä maanteitse, Ruotsalaisen rannalla, sijaitsee seurakunnan Kurenniemen leirikeskus.

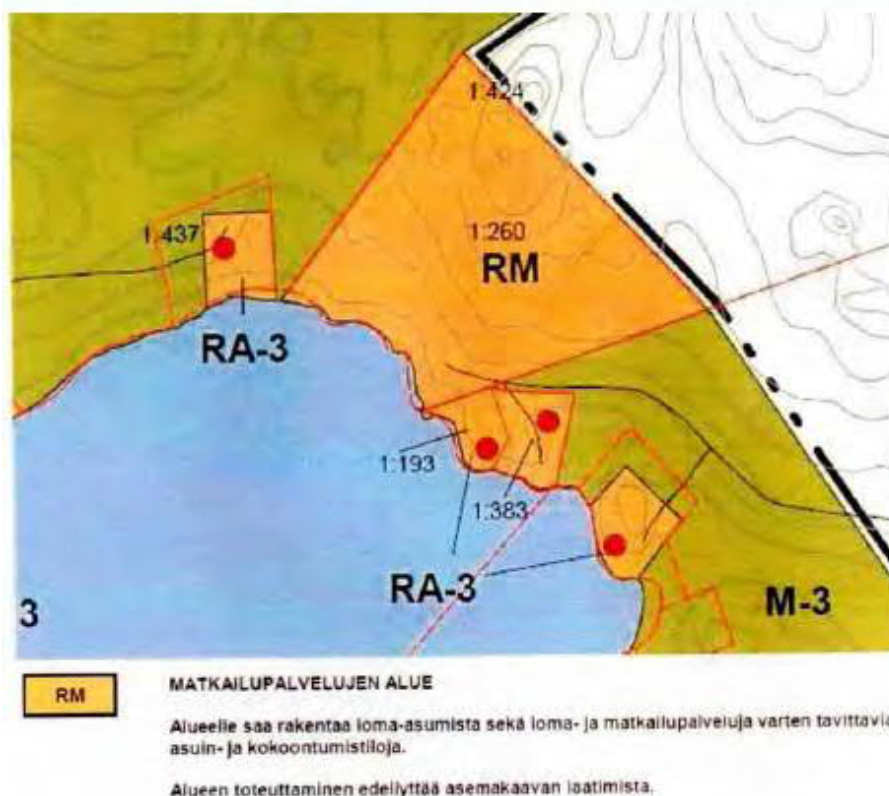
3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maa-alue on Jaakko ja Maija Nikulan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- Voimassa oleva Ruotsalaisen rantaosayleiskaava (Heinolan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 21.02.2011).



- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupungin valtuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 18.06.2012 §103 ja se on astunut voimaan 31.07.2012.
- Kaavaehdotuksessa pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin maankäyttö- osaston kiinteistö- ja mittausyksikön hyväksymää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Luontoselvitys 04.08.2013.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen kaavan laatimiseen ovat tehneet maanomistajat. Rantaosayleiskaavassa alue on merkitty matkailupalveluiden alueeksi. Alueelle saa rakentaa loma-asumista sekä matkailu- ja matkailupalveluita varten tarvittavia asuin- ja kokoontumistiloja. Alueen rakentamisen toteuttamiseksi rantaosayleiskaavassa edellytetään asemakaavan laatimista. Omistajien tavoitteena on käynnistää toimenpiteet tilan muuttamiseksi rantaosayleiskaavan mukaiseen käyttöön tai myydä tontti ranta-asemakaavan saatua lainvoiman.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Maanomistajat ovat jättäneet kaupungille anomuksen kaavan laatimiseksi 08.10.2012. Kaavan suunnittelu käynnistyi konsulttityönä maanomistajan toimeksiannosta 2012. Kaavoituksen pohjaksi laaditut alustavat maankäyttösuunnitelmat esiteltä Hämeen ELY- keskukselle 07.03.2013. Kaupunginhallitus päätti kaavan vireilletulosta 03.06.2013. Viranomaisneuvottelu / aloituskokous pidettiin 05.06.2013 (MRL 66§, MRA 26§).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Heinolan kaupunki
- Kaava-alueen omistajat
- Vesialueen omistajat
- Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat
- Vaikutus- ja lähialueen omistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveystyö
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Marjoniemen alueen kyläyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 10.07.2013 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville laiton yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnosvaiheessa Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.07.2013 kaavaehdotukseen asti. Lisäksi OAS lähetettiin postitse lähialueen naapureille.

Kaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 19.07-17.08.2013 Heinolan kaupungin maankäyttöosastolla, Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon ajan jälkeen naapureille järjestettiin kuulemistilaisuus 27.09.2013.

Kaavaluonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 5.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 22.04-21.05.2014 Heinolan kaupungin maankäyttöosastolla, Kirkonkylän kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotuksen palaute ja niiden vastineet on esitetty liitteessä 5.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Rantaosayleiskaavassa alueen toteutuksen puitteet on määritelty väljästi. Alueelle saa rakentaa loma-asumista ja sekä loma- ja matkailupalveluja varten tarvittavia asuin- ja kokoontumistiloja. Alueen rakentamisen toteuttamiseksi kaavassa edellytetään asemakaavan laatimista.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteena on kaavoituksella ohjata rakentamista ja toimintojen sijoittelua ja määrää alueella niin, että syntyy ilmeeltään yhtenäinen ja toiminnoiltaan lomakylätyyppinen kokonaisuus joka huomio alueen erityispiirteet ja sopeutuu maisemaan mahdollisimman luontevasti.

Ideointi- ja kaavaluonnos vaiheessa tutkittiin useiden vaihtoehtoisten maankäyttösuunnitelmien kautta ei omarantaisten loma-asuntojen ja niitä palvelevien yhteiskäyttötilojen- ja toimintojen rakentamisen määrää ja sijoittumista tontilla. Luonnosvaiheessa tutkittiin myös mahdollisuutta toteuttaa rakentaminen vaiheittain. Alueen houkuttelevuuden lisäämiseksi päätettiin myös lisätä kaava-alueeseen osa rannan edustalla olevaa vesialuetta, jotta loma-asukkaiden käyttöön saadaan venevalkama. Kaavaluonnos tehtiin vaihtoehto D:n pohjalta.

Kaavaluonnoksesta esitettiin nähtävillä oloajan jälkeen 6 lausuntoa ja 22 muistutusta.

Luonnosvaiheen nähtävillä oloajan jälkeen naapurustolle järjestetyssä kuulemistilaisuudessa käsiteltiin seuraavia asioita.

- Naapurustolle selvitettiin, että tämän tyyppinen rakentaminen alueelle on ratkaistu jo voimassa olevassa yleiskaavassa.
- Naapureiden huolena oli tontin rakentamisen ympäristölle ja naapurustolle mahdollisesti aiheuttama häiriö. Esitettiin, että rakennusten ja rakennusoikeuden määrää tulisi alentaa ja rakennusten sijoitusta tulisi tarkentaa kauemmaksi nykyisistä loma-asunnoista.

- Venevalkaman laituri tulisi siirtää keskemälle suunnittelualuetta, jotta naapurille tuleva häiriö vähenee.
- Ajo tontille tulisi linjata pohjoisemmaksi, jotta siitä aiheutuisi vähemmän häiriötä nykyisen tonttiliittymän läheisyydessä oleville naapureille.
- Rantaan sijoittuvan rakentamisen sijoitusta tulee tutkia edelleen.
- Toivottiin myös maanomistajan selvitystä alueen toteuttamiskäytöstä.

Kaavaehdotus vaiheeseen luonnosvaiheesta saadun palautteen ja hankkeen tavoitteiden tarkennuttua kaavaehdotusvaiheeseen rakentamisen määrää ja sijoittumista tontille tutkittiin uudelleen. Kaavamääräyksiä tarkennettiin.

Kaavaan lisättiin virallinen pohjakartta.

Luontoselvityksen valmistuminen ei aiheuttanut muutosta kaavaan.

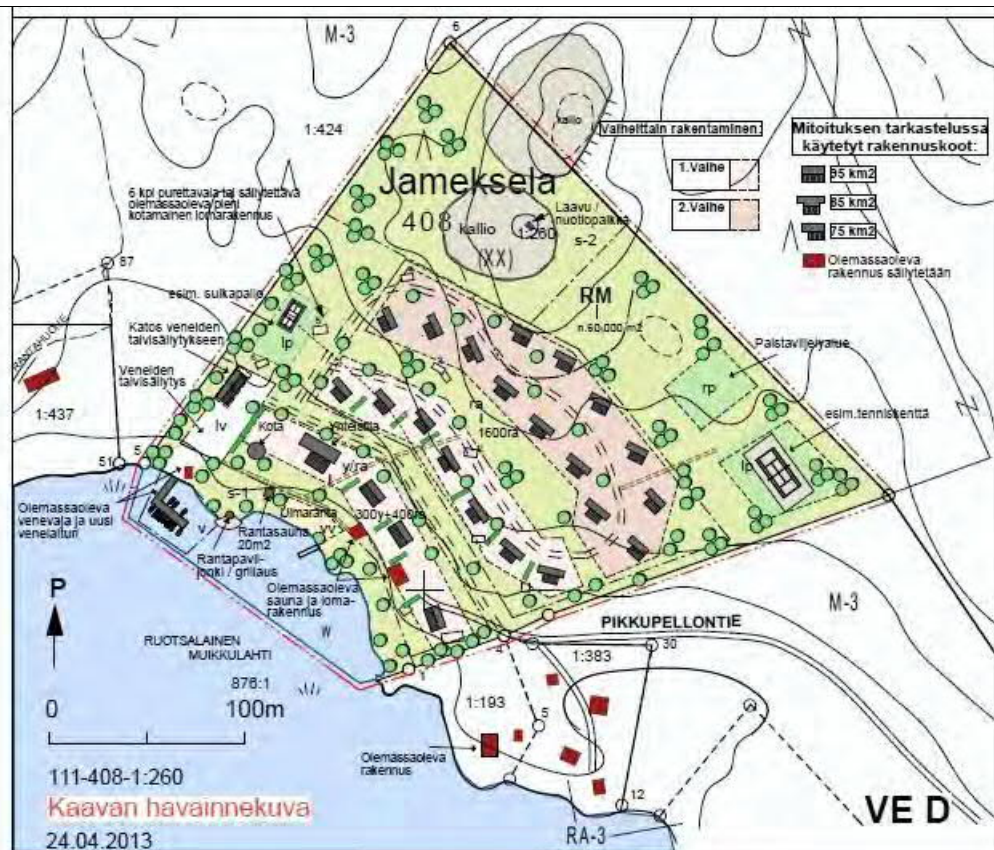
Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävilläaikaan 3 lausuntoa, joiden perusteella kaavaan tehtiin seuraava vähäinen tarkistus:

- Määräyksiin maininta hulevesien käsittelyn huomioimisesta suunnitteluvaiheessa.

4.5 Ideointivaihe

Ideointivaiheessa rakennusoikeuden määrä vaihteli 2150 k-m² ja 2300 k-m² välillä. Viranomaisneuvottelujen palautteen johdosta ideointivaiheen vaihtoehtoista kaavaluonnoksen pohjalle valittiin vaihtoehto D. Toimintojen ja rakentamisen sijoittelun suhteen alue on jaettu kaavaluonnosvaiheessa vesialueeseen, rantavyöhykkeeseen ja rinnealueeseen.

Rakennusoikeudeksi esitettiin loma-asunnoille rantavyöhykkeellä 400 k-m² ja rinteessä 1600 k-m², sekä yhteiskäyttöisille rakennuksille rantavyöhykkeellä 300 k-m². Rakennusten lukumäärää ei rajoitettu. Yhteiskäyttöisinä alueina tutkittiin uimarannan, peli- ja leikkialueiden, palstaviljelyalueen, venevalkaman ja veneiden talvisäilytysalueen sijoittumista. Tutkittiin myös alueen vaihteittain rakentamista.



Nähtävillä ollut kaavaluonnoksen havainnekuva

4.6 Kaavaluonnosvaihe

Kaavaluonnoksessa alue osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Rakennusoikeus tontilla on yhteensä 2300 k-m² + talousrakennukset 345 k-m².

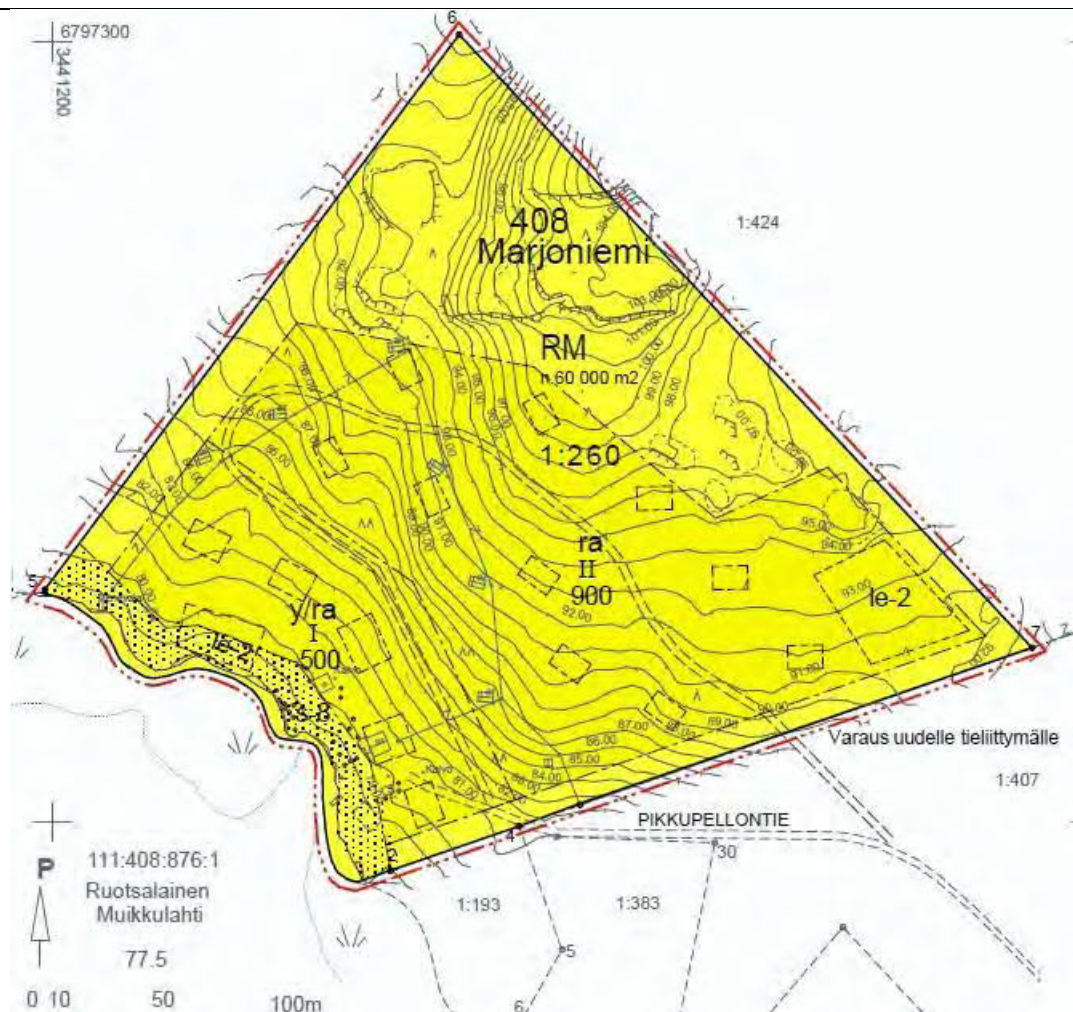
Tontin rinteeseen loma-asunnoille on osoitettu 1600 k-m² (ra) ja rannan läheisyyteen loma-asunnoille ja yhteiskäyttötiloille yhteensä 700 k-m² (y/ra). Näiden lisäksi saa rakentaa pihavarstoja ja muita talousrakennuksia enintään 15% kerrosalasta. Kaavassa on lisäksi osoitettu vesialue (W), vesialueen osa venelaiturille (v), venevalkama veneiden talvisäilytykseen (lv), ohjeellisia peli ja/tai leikkialueita (lp), ohjeellinen uimaranta (vv) ja palstaviljelyalue (rp) sekä ohjeellisia ajo- ja kulkuyhteyksiä ja luonnontilaisena säilytettäviä alueita (s-1 ja s-2). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2.

Rakennusalan rajaa siirrettiin kauemmaksi kaakkoisrajasta, jotta rajalle jää riittävä suojavyöhyke naapurikiinteistöjen suuntaan. Tontin pohjoisosan kallioalue rajattiin rakennusalan ulkopuolelle. Rannan tuntumassa säilytettiin mahdollisimman luonnontilaisena säilytettävä yhteiskäyttöinen alue. Rannan tuntumassa säilytettiin mahdollisimman luonnontilaisena säilytettävä yhteiskäyttöinen alue. Maanomistajien kesken tutkittiin uuden ajoyhteyden linjausta nykyistä tonttiliittymää pohjoisemmaksi.



Kaavaehdotusvaiheen havainnekuva

Kaavaehdotuksessa alue osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Rakennusoikeus tontilla on yhteensä 1400 k-m². Rakennusoikeutta on esitetty tontin rinteeseen loma-asunnoille 900k-m² (ra) ja rannan läheisyyteen loma-asunnoille ja yhteiskäyttötiloille yhteensä 500 k-m² (y/ra). Yhteiskäyttöisen rakennuksen ja loma-asuntojen kokonaismäärä on yhteensä enintään viisitoista. Tämän lisäksi voi rakentaa enintään 2 erillistä saunarakennusta sekä tarvittavia talousrakennuksia, kuten varastoja, grillikodan ja muita vastaavia kokonaisrakennusoikeuden puitteissa. Kaavassa on osoitettu rakennusten ohjeelliset sijainnit ja ohjeellisia peli ja/tai leikkialueita (le-2,) sekä ohjeellinen tontin sisäinen ajotie ja varaus uudelle tonttiliittymälle. Rantaan on osoitettu mahdollisimman luonnontilaisena säilytettävä alue (s-8) jolle sallitaan korttelin loma-asunnoille yhteiskäyttöistä pienimuotoista rantatoimintaa ja rakentamista.



Kaavaehdotusvaiheen asemakaava

4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunginhallitus päätti kaavan vireilletulosta 03.06.2013.
- Tekninen toimi ilmoitti ranta-asemakaavan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnosvaiheen kuulemisesta 10.07.2013.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue käsittää koko tontin ja muodostaa yhden kiinteistön. Aluetta ei voi jakaa erillisiin tontteihin. Toimintojen ja rakentamisen määrän ja sijoittelun suhteen alue on jaettu ranta- ja rinnealueeseen. Tontin pohjoisosan kallioalueet on rajattu rakennusalan ulkopuolelle ja ranta-alueesta on osoitettu rantaviivan läheisyyteen mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä yhteiskäyttöinen alue jolle sallitaan pienimuotoista rantatoimintaa ja rakentamista.

Ranta-alueen rakennusalueelle on mahdollista rakentaa loma-asuntoja ja yhteiskäyttöinen asuin- ja kokoontumisrakennus sekä erillisiä sauna- ja talousrakennuksia.

Rinnealueen rakennusalueelle on mahdollista rakentaa loma-asuntoja ja tarvittavia talousrakennuksia sekä ohjeellinen vapaa-ajan harrastuksiin liittyvä yhteiskäyttöinen alue.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6 hehtaaria. Rantaviivan pituus on noin 190m. Kaavassa tontille sallittu kokonaisrakennusoikeus on 1400 kerrosalaneliömetriä. Alueen tehokkuusluku on 0,0233.

Yhteiskäyttötilan ja loma-asuntojen yhteenlaskettu kokonaismäärä on enimmillään 15. Näiden lisäksi saa rakentaa enimmillään kaksi erillistä saunarakennusta ja tarvittavia talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuden puitteissa.

Arvioitu asukasmäärä on noin 45 henkilöä. Luonnosvaiheessa arvioitu asukasmäärä oli noin 100.

Kaavaluonnosvaiheessa rakennusoikeus oli yhteensä 2645 k-m² (2300 k-m²+talousrakennukset 345 k-m²). Rakennusoikeus on pienentynyt luonnosvaiheesta yhteensä noin 47%.

5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tarkentuessa rakennusoikeuden määrää on vähennetty merkittävästi ja vesialue kaavasta on poistettu. Ympäristöön kohdistuvat rasitukset jäävät alueella kaavaluonnosvaihetta selvästi pienemmiksi. Rakennettavien rakennusten kokonaismäärää on rajoitettu joten rakentaminen tontin kokoon nähden jää osoitettuun käyttötarkoitukseen nähden melko pieneksi.

Kaavamääräyksillä rakentamista ohjataan niin, että alueelle syntyy ilmeeltään yhtenäinen ja maastoon sopeutuva kokonaisuus. Lisäksi kaavassa edellytetään ennen rakentamisen alkamista kokonaissuunnitelman esittämistä paitsi rakentamisesta niin myös koko korttelialueen vesi- ja jätehuollon järjestämisestä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa loma- ja matkailupalveluja varten tarvittavia loma-asuntoja sekä yhteiskäyttöisen asuin- ja kokoontumisrakennuksen, yhteensä enintään viisitoista rakennusta. Tämän lisäksi voidaan rakentaa enintään kaksi erillistä saunarakennusta sekä tarvittavia talousrakennuksia, kuten varastoja, grillikodan

ja muita vastaavia rakennuksia. kokonaisrakennusoikeus tontilla on yhteensä 1400 kerrosalaneliötä.

Loma-asuntojen suurin sallittu rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliötä.

Yhteiskäyttöisen asuin- ja kokoontumisrakennuksen suurin sallittu rakennusoikeus on 300 kerrosalaneliömetriä.

Rakentamisessa ja rakennusten etäisyydessä rantaviivaan, muilta osin kuin kaavassa on määrätty toisin, tulee noudattaa kaupungin kulloinkin voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalin sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennuksissa tulee olla pääosin puuvuoraus. Julkisivujen tulee olla väritykseltään tummansävyisiä maaston väreihin sulautuvia. Vesikatteen tulee väritykseltään olla tumma ja heijastamaton.

Rakennukset tulee sijoittaa rinteeseen suuntaisesti. Rakentamatta jääville tontin osille, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun osoitettuun toimintaan, on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

Rakennusvaiheessa alueelle on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa kokonaissuunnitelma.

Autopaikkoja rakennettava vähintään 1 ap/ loma-asunto ja 1 ap/ 15 kokoontumistilan istumapaikka.

Kaava-alueella kaavan voimaan astuessa olevan rakennusluvan mukaiset rakennukset saavat sijaita kaavamääräyksistä poiketen lähempänä rantaa ja ne voidaan peruskorjata tai tuhoutuneen rakennuksen tilalle rakentaa vastaava uusi.

Ennen rakentamista tulee esittää suunnitelma koko korttelialueen vesi-, hulevesi- ja jätehuollon järjestämisestä. Vesi- ja jätehuolto tulee toteuttaa voimassaolevan lain asetuksien ja säädösten ja kunnan ympäristöviranomaisten määräysten mukaan.

Korttelin osa-alueet:

ra

Rakennusala jolle saa rakentaa loma-asuntoja.

y/ra

Rakennusala jolle saa rakentaa loma-asuntoja ja yhteiskäyttötiloja.

s-8

Alueen osa, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueelle tulee jättää luonnontilaisen kaltainen rantavyöhyke jolla oleva puusto tulee säilyttää.

Alueelle sallitaan korttelin loma-asunnoille yhteiskäyttöistä pienimuotoista rantatoimintaa kuten uimaranta ja rantapelipaikka sekä grillikatos ja saunarakennus. Kyseisen alueen ympäristö tulee istuttaa rantamaisemaan soveltuvasti.

Ohjeelliset korttelin osa-alueet on esitetty kaavakartassa (LIITE 2) sekä kaavamerkinnöissä ja määräyksissä. (LIITE 3 s.1 ja 2)

5.2.2 Tie- ja katualueet

Tontilla ei ole varsinaisia tie- ja katualueita. Tontin sisäinen ajotie on kaavassa osoitettu ohjeellisenä. Kaavaan on myös esitetty varaus uudelle tonttiliittymälle josta on alustavasti sovittu maanomistajien kesken.

5.2.3 Muut alueet

Kaavaluonnosvaiheen vesialue (W) on poistettu kaavaehdotuksesta.

5.3 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja - määräykset LIITE 3 s.1 ja 2

5.4 Nimistö

Ei nimistö muutoksia.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Koska rantaosayleiskaavassa alue on merkitty matkailupalveluiden alueeksi on ollut tiedossa, että alueelle toteutuu tavanomaisesta loma-asutuksesta poikkeava rakentaminen. Rakentamisen kokonaismäärää on kuitenkin tämän tyyppiselle kaava-alueelle ja tontin kokoon nähden melko vähäinen joten

ympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole merkittäviä. Yhteiskäyttötilan ja loma-asuntojen yhteenlaskettu kokonaismäärä on enimmillään 15 ja arvioitu asukasmäärä on n. 45 henkilöä. Kaavaluonnosvaiheesta rakentamisen määrä ja arvioitu asukasmäärä on pienentynyt lähes puolella, joten mm. ajoneuvoliikenne Pikkupellontiellä ja mahdolliset rakennusaikaiset haitat jäävät luonnosvaihetta vähäisemmiksi.

Kaava vaikuttaa kuitenkin jonkin verran tontille johtavan kapean Pikkupellon- ja Muikkulahdentien liikenteen määrän lisääntymiseen ja voi heikentäen tien kuntoa ja liikenneturvallisuutta. Kapealla Pikkupellontiellä ajonopeus jää kuitenkin alhaiseksi joten onnettomuusriski ei ole suuri ja meluhaitta jää pieneksi. Liikenne on suurimmillaan kesä- heinä- ja elokuussa. Kesäkuukausina liikenne jakaantuu kuitenkin tasaisemmin viikon kaikille päiville, kuin syksyllä, keväällä ja talvella, jolloin liikenne on vähäisempää, mutta keskittyy enemmän viikonlopun päiviin. Lisäksi kaavaehdotuksessa on esitetty tontille ajoon uusi tielinjaus nykyistä pohjoisemmaksi, jolloin tontin eteläpuoleisille loma-asunnoille aiheutuu vähemmän häiriötä.

Kaavaehdotuksesta on poistettu vesialue ja venevalkamavaraus.

Yhteiskäyttöiselle ranta-alueelle saa kuitenkin muodostua pienimuotoista rantatoimintaa. Myös tavanomainen venelaituri voidaan rakentaa. Toteutusta ohjaavassa havainnekuvassa venelaituri on siirretty luonnosvaihetta keskemälle tontin ranta-alueelta, jotta sen veneliikenne häiritsee mahdollisimman vähän sitä lähellä olevan kiinteistön ranta-alueelta.

Rantatoiminta, mm. uimarannan, veneilyn ja yhteiskäyttöön tarkoitettujen rakennusten osalta, voivat aiheuttaa jonkin verran ajoittaista häiriötä. Ranta-alue toimintoineen on kuitenkin vain tontin loma-asuntojen käytettävissä, joten haitta jää pieneksi verrattuna siihen, että alue olisi julkisessa käytössä. Samoin on oletettavaa, että alueen loma-asukkaiden oma kontrolli yhteisellä tontilla estää muita häiritsevän toiminnan paremmin, kuin esimerkiksi kahden erillisen tontin välillä, jolloin häiriöön puuttuminen voi olla hankalampaa.

Kaavan aiheuttamat mahdolliset häiriötekijät lähialueelle on arvioitu kohdistuvan oheisen kartan mukaisesti painotetusti lähistön rantakiinteistöihin ja Pikkupellontien varteen sekä rannan edustan vesialueeseen. Vaikutusalueeksi on arvioitu noin 1 kilometri halkaisijaltaan oleva ympyrä.



Kuvassa arvioitu vaikutusalue

Kartta / © Heinolan kaupunki 08.04.2013

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Uusien loma-asukkaiden myötä Marjoniemen kylän seutu saa pirstysruiskeen. Hanke edistää näin ollen omalta osaltaan Päijät-Hämeen kylien mahdollisuudet -hankkeen tavoitteita. Kaava-alueelle ei ole suunnitteilla ympärivuotista elinkeinotoimintaa tai vakituisia työpaikkoja, mutta tilapäisesti hanke voi mahdollistaa pienimuotoista elinkeinotoimintaa ja tarjota määräaikaista työpaikkoja.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kasvillisuus ja eläimistö

Perusteellisesta luontoselvityksestä käy ilmi, että alueella ei ole sellaisia arvokkaita kasvi- tai eläinlajiesiintymiä, jotka tulisi ottaa huomioon ranta-asemakaavassa. Luontoselvitys on tämän selostuksen liiteasiakirjana.

Vesistöt ja vesitalous

Tontilla tai ranta-alueella ei sallita vesistöä tai pohjavesiä likaavaa toimintaa. Vesihuolto järjestetään voimassaolevan lain asetusten ja säädösten sekä kaupungin ympäristöviranomaisen määräysten mukaisesti. Ennen rakentamista alueelle on esitettävä suunnitelma koko korttelialueen vesi- ja jätehuollon järjestämisestä.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Keskittetty loma-asuntorakentaminen on kestävä kehityksen periaatteen mukaista. Yhteisöllisyyteen perustuva rakentaminen ja toiminta vähentää rantarakentamisen painetta muualla. Alue monipuolistaa myös seudun loma-asuntotarjontaa.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alue on yhteydessä olemassa olevaan tiestöön. Pikkupellon- ja Muikkulahdentie ovat yksityisiä teitä. Liikenteen lisääntyminen ja rakentaminen voivat heikentää teiden kuntoa.

Maanomistajat ovat lisäksi alustavasti sopineet uuden tieliittymän linjaamisesta nykyistä liittymää pohjoisemmaksi.

Liikenteellisiä vaikutuksia on käsitelty myös kohdassa 6.1 ; vaikutukset terveellisyteen ja viihtyisyyteen ja kohdassa 6.6 ; taloudelliset vaikutukset.

6.5 Kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva

Kaava-alueella on jo aiemmin ollut pienimuotoista yhteisöllistä loma-asumista. Uusi kaava jatkaa osaltaan tätä perinnettä. Maiseman rakenne on myös aikaisemmasta toiminnasta johtuen osittain muovautunut kaavan edellyttämään suuntaan mm. harvennetun puuston suhteen. Luonnosvaiheen jälkeen rakennusoikeutta on vähennetty 47%. Rakennettavien rakennusten

enimmäislukumäärää on rajoitettu ja vesialue sekä venevalkama-alue on poistettu, joten vaikutus maisemaan järveltä päin katsottuna jää luonnosvaihetta selvästi vähäisemmäksi. Rakentamisen sijoittamiselle maastoon sekä julkisivu- ja kattomateriaaleille annetaan määräyksissä ohjeet yhtenäisen ja maastoon sopeutuvan kokonaisuuden varmistamiseksi. Kaava myös määrää säästämään mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa ja istuttamaan puita ja pensaita rakentamatta jääville alueille. Vesirajan välittömässä yhteydessä oleva ranta-alue on kaavassa merkitty säilytettäväksi mahdollisimman luonnonmukaisena. Ranta-alueella rakennusten etäisyys rantaviivasta määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan ja on riippuvainen rakennuksen kerrosalasta.

Tontin pohjoisosan kallioalueet ja tontin metsä-alueisiin rajautuvat reuna-alueet on jätetty rakennusalan ulkopuolelle.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Maanomistaja huolehtii alueen vesi- ja jätehuollon sekä tieliittymän järjestämisestä.

Alueelle johtavan yksityistien tienpidon kustannuksiin kiinteistö osallistuu yksityistielain osittelun mukaisesti niin, että toteutuneiden ruokakuntien lukumäärä huomioidaan ja todellinen lisääntyneen liikenteen määrä arvioidaan. Kaavan toteutuksen rakennusaikaisesta tien kunnossapidosta vastaa myös kiinteistön omistaja.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteet 2 ja 3 ranta-asemakaavakartta ja sen määräykset ja ohjeet.
Liite 4 kaavaehdotusvaiheen havainnekuva .

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamisesta vastaa maanomistaja. Kaavan toteutus on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kunta. Rakennuslupavaiheessa kaavan toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvonta.

Lahdessa 11.06.2014 Kaisa Tynkkynen, arkkitehti Safa

Yhteystiedot:

Maanomistajat:

Jaakko Nikula, 040 7316391, jaakko.nikula@gmail.com

Maija Nikula, 0400 929474

Kaavan laatija:

Kaisa Tynkkynen, arkkitehti Safa

Arkkitehtitoimisto Kaisa Tynkkynen Oy

Nallekatu 2 as 1 15950 Lahti

gsm 050 339 3991

kaisa.tynkkynen@phnet.fi

Heinolan kaupunki , Kirjaamo , Rauhankatu 3, 18100 Heinola,

kirjaamo@heinola.fi

OSALLISTUMIS - JA ARVIOINTISUUNNITELMA

MRL 64§, 63§

Kaavan nimi:

55 / RAK JAMEKSELA

Ranta-asemakaava-alue:

Heinolan Marjoniemen kylän (408) tila 1:260

26.02.2014

24.04.2013 / täydennetty 27.06.2013 / kaavaehdotusvaihe 26.02.2014



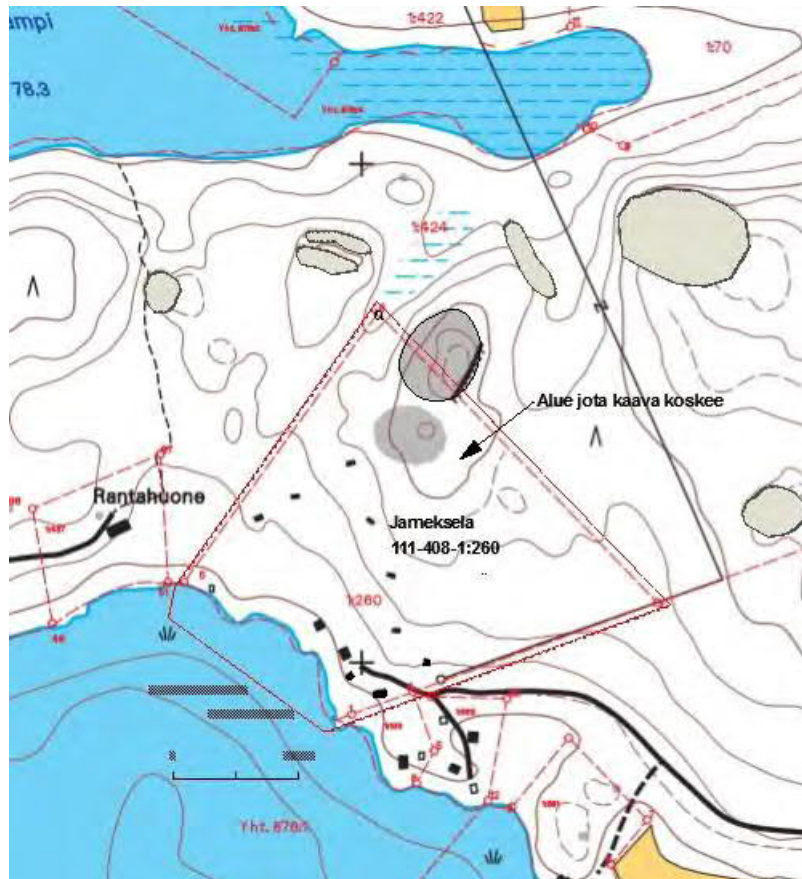
Kuva / kaavan sijainti

Kartta / © Heinolan kaupunki 08.04.2013

1.1. Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Heinolan kaupungin Marjoniemen kylän (408) tilan 1:260. Alue sijaitsee Heinolan keskustasta luoteeseen Ruotsalaisen Muikkulahden rannalla. Keskustaan matkaa maanteitse on noin 15 km ja Heinolan kirkonkylään noin 10 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6 hehtaaria. Korkeusero tontilla yhteensä noin 25 metriä.

Kaavaluonnosvaiheessa kaavassa ollut vesialue on kaavaesityksestä poistettu.



Kuva / suunnittelualue

1.2. Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Aloitteen kaavan laatimiseen ovat tehneet maanomistajat.

Rantaosayleiskaavassa alue on merkitty matkailupalveluiden alueeksi. Alueelle saa rakentaa loma-asumista sekä matkailu- ja matkailupalveluita varten tarvittavia asuin- ja kokoontumistiloja. Alueen rakentamisen toteuttamiseksi kaavassa edellytetään asemakaavan laatimista.

Omistajat haluavat käynnistää toimenpiteet tontin muuttamiseksi rantaosayleiskaavan osoittamaan käyttöön. Tavoitteena on luoda alueelle puitteet yhteisölliselle loma-asutukselle jonka rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Kaavassa määritellään tontin rakennusoikeus, rakentamisen sisältö ja keskeiset toiminnot. Tontille on aiemmin rakennettu pienimuotoista yhteisöllistä loma-asutusta.

1.3. Kaavoituspäätös

Maanomistajat jättivät hakemuksen asemakaavan laatimisesta 08.10.2012.

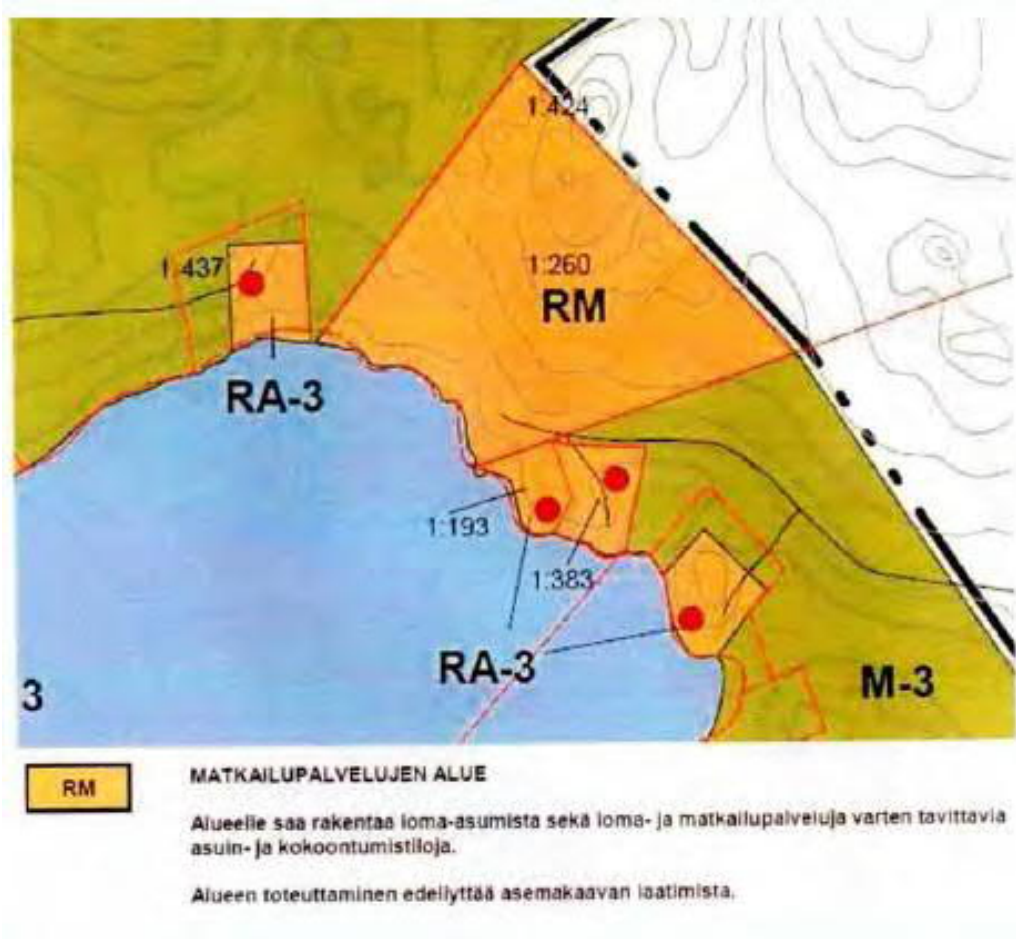
Kaupunginhallitus päätti kaavan vireille tulosta 03.06.2013.

1.4. Maanomistus

Maa-alue on Jaakko ja Maija Nikulan omistuksessa.

1.5. Kaavatilanne

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa (Heinolan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 21.02.2011) suunnittelualue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM).



Kuva / ote Ruotsalaisen rantaosayleiskaavasta

1.6. Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

1.7. Rakennusjärjestys

Kaupungin valtuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 12.06.2012 §103 ja se on astunut voimaan 31.07.2012.

1.8. Selvitykset

Heinolan kaupunki on tehnyt rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä luontoselvityksen. Alueen maanomistaja on lisäksi teettänyt luontoselvityksen alueesta kesällä 2013. Luontoselvitys on kaavaselostuksen liiteasiakirja.

1.9. Vaikutusalue

Lähivaikutusalueeksi on arvioitu noin kilometrin halkaisijaltaan oleva alue. Vaikutusalue painottuu lähiympäristön ranta-alueella ja Pikkupellontien läheisyydessä sijaitseviin kiinteistöihin sekä tontin edustan vesialueeseen.



Kuva / kaavan vaikutusalueesta

Kartta opaskartta / © Heinolan kaupunki 08.04.2013

1.10. 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
- Kaava-alueen omistajat
- Vesialueen omistajat
- Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat
- Vaikutus- ja lähialueen omistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysyhtymä
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Heinolan kaupungin ympäristötoimi ja rakennusvalvontatoimisto
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Marjoniemen alueen kyläyhdistys

1.11. Viranomaisyhteistyö

Ennen varsinaisen kaavan suunnittelun aloittamista kaavoituksen periaatteista ja lähtökohdista on käyty keskusteluja kaupungin Teknisen toimen viranomaisten kanssa syksyllä 2012 ja alkuvuodesta 2013. Lisäksi kaupungin toimesta alustavia kaavoituksen pohjaksi tehtyjä maankäyttösuunnitelmia on esitelty Hämeen ELY-keskukselle 07.03.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kommentoille Hämeen ELY- keskukseseen ja järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot Heinolan kaupungin Ympäristötoimelta- ja Rakennusvalvontatoimistolta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Hämeen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta sekä Ympäristöterveyskeskukselta. Lausunnot ja niiden vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5.

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

1.12. Selvitykset ja vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina 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

- maisema- ja kaupunkikuva

Taloudelliset vaikutukset

- yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset

1.13. Kaavoituksen kulku, päätökset ja aikataulu

Kaavan 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*	heinäkuu 2013	Neuvottelun esittäminen Hämeen ELY- keskukselle *
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 vrk*	heinä-elokuu.2013	Mielipiteen esittäminen kaavan laatijalle *
Kaavaehdotus / tekninen lautakunta	huhtikuu 2014	
/ nähtävillä 30 vrk*		Muistutuksen esittäminen Heinolan kaupunki kirjaamo *
/ kaupunginhallitus		

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös		Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle
---	--	--

*Neuvottelun esittämisen ELY- keskukselle voi tehdä siihen asti kunnes kaavaehdotus laitetaan nähtäville. Mielipiteet kaavan laatijalle tulee esittää ennen kaavaluonnoksen nähtävillä oloajan päättymistä. Muistutukset kaavaehdotuksesta tulee toimittaa Heinolan kaupungin kirjaamoon ennen sen nähtävillä oloajan päättymistä. Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten kaavan laatijalta.

1.14. Osallistuminen ja tiedottaminen

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

1.15. Yhteystiedot

Heinolan kaupunki , Kirjaamo , Rauhankatu 3, 18100 Heinola, kirjaamo@heinola.fi

Maanomistajat:

Jaakko Nikula , jaakko.nikula@gmail.com, 040 7316391

Maija Nikula, 0400 929474

Lisätietoja antaa:

Kaavan laatija, Kaisa Tynkkynen, arkkitehti Safa, 050 3393991

Arkkitehtitoimisto Kaisa Tynkkynen OY, kaisa.tynkkynen@phnet.fi

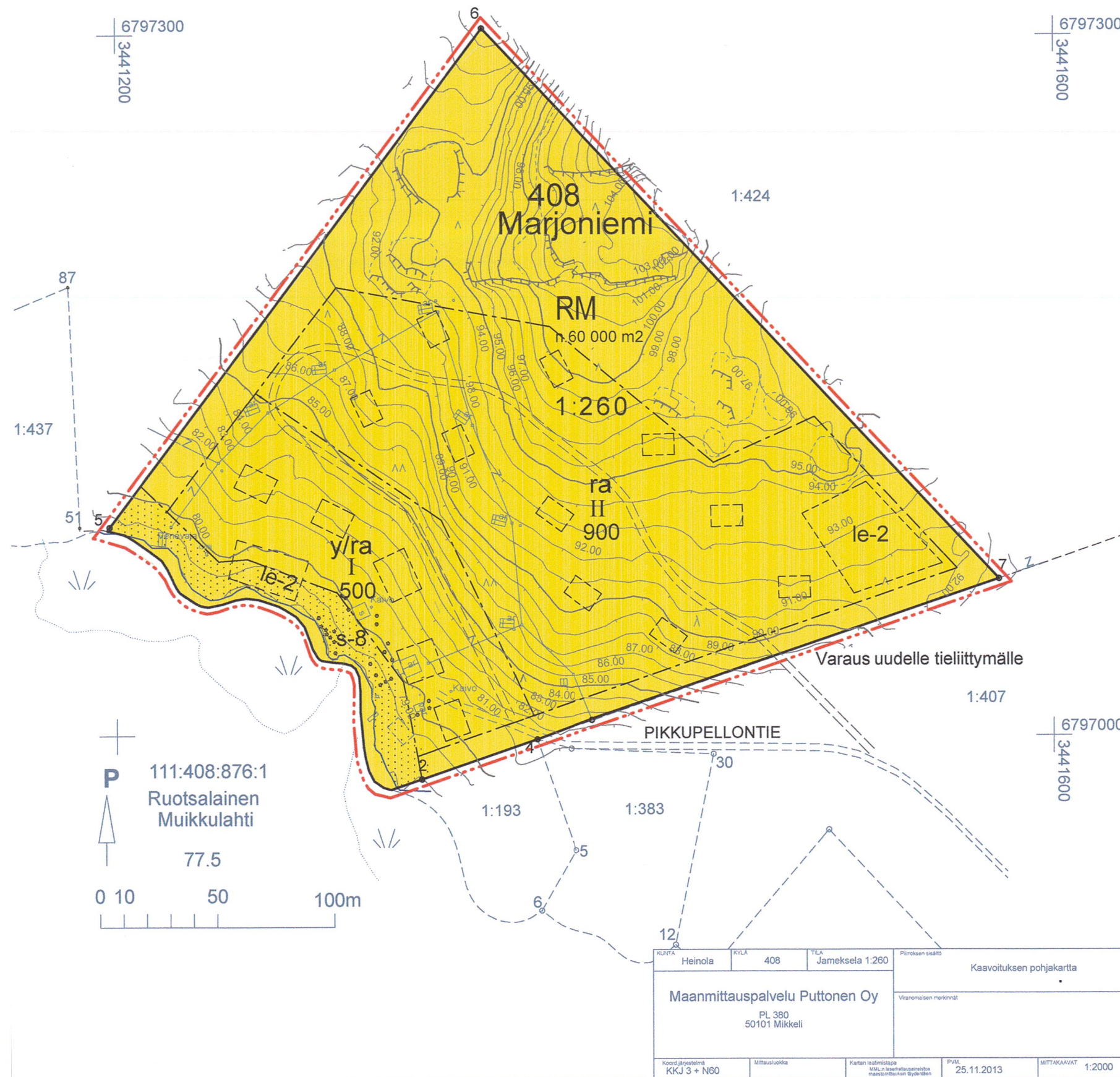
Nallekatu 2 as 1, 15950 Lahti,

Juha Poskela, toimistoarkkitehti, (03) 849 3242

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Lahdessa 26.02.2014

Kaisa Tynkkynen arkkitehti Safa



KUNTA	Heinola	KYLA	408	TILA	Jameksela 1:260	Piirityksen sisältö
Maanmittauspalvelu Puttonen Oy						Kaavoituksen pohjakartta
PL 380 50101 Mikkeli						Viranomaisen merkinnät
Koord. järjestelmä	Mittausluokka		Kartan laadinnasta		Pvm.	MITTAKAAVAT
KKJ 3 + N60			MikL:n laatuvaatimukset maastonmittauksen työmenetelmien		25.11.2013	1:2000

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

RM

MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Alueelle saa rakentaa loma- ja matkailupalveluja varten tarvittavia loma-asuntoja sekä yhteiskäyttöisen asuin- ja kokoontumisrakennuksen, yhteensä enintään viisitoista rakennusta. Tämän lisäksi voidaan rakentaa enintään kaksi erillistä saunarakennusta sekä tarvittavia talousrakennuksia, kuten varastoja, grillikodan ja muita vastaavia rakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus tontilla on yhteensä 1400 k-m².

Loma-asunnon suurin salliitu rakennusoikeus on 150 k-m².

Yhteiskäyttöisen asuin- ja kokoontumisrakennuksen suurin sallittu rakennusoikeus on 300 k-m².

Rakentamisessa, ja rakennusten etäisyydessä rantaviivaan, muilta osin kuin kaavassa on määrätty toisin, tulee noudattaa kaupungin kulloinkin voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalin sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennuksissa tulee olla pääosin puuvuoraus. Julkisivujen tulee olla väritykseltään tummansävyisiä maaston väreihin sulautuvia. Vesikatteen tulee väritykseltään olla tumma ja heijastamaton.

Rakennukset tulee sijoittaa rinteeseen suuntaisesti. Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun osoitettuun toimintaan, on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

Rakennuslupavaiheessa alueelle on hyväksytettävä rakennusvalvonnassa kokonaisuunnitelma.

Autopaikkoja rakennettava vähintään 1ap / loma-asunto ja
1ap / 15 kokoontumistilan istumapaikka.

Kaava-alueella kaavan voimaan astuessa olemassa olevan rakennusluvan mukaiset rakennukset saavat sijaita kaavamääräyksistä poiketen lähempänä rantaa ja ne voidaan peruskorjata tai tuhoutuneen rakennuksen tilalle rakentaa vastaava uusi.

Ennen rakentamista tulee esittää suunnitelma koko korttelialueen vesi-, hulevesi- ja jätehuollon järjestämisestä. Vesi- ja jätehuolto tulee toteuttaa voimassaolevan lain asetusten ja säädösten ja kunnan ympäristöviranomaisten määräysten mukaan.

— · · · — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · · · — Osa-alueen raja.

----- Ohjeellinen osa-alueen raja.

408 Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Marjoniemi Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1:260 Tilan numero.

PIKKUPELLONTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun muun yleisen alueen nimi.

900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

ra

Rakennusala jolle saa rakentaa loma-asuntoja.

y/ra

Rakennusala jolle saa rakentaa loma-asuntoja ja yhteiskäyttötiloja.

Ohjeellinen rakennuksen sijainti.

le-2

Ohjeellinen peli ja / tai leikkialueeksi varattu alueen osa.

Ohjeellinen ajoyhteys.

s-8

Alueen osa, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueelle tulee jättää luonnontilaisen kaltainen rantavyöhyke jolla oleva puusto tulee säilyttää. Alueella sallitaan korttelin loma-asunnoille yhteiskäyttöistä pienimuotoista rantatoimintaa kuten uimaranta ja rantapelipaikka sekä grillikatos ja saunarakennus. Kyseisten alueiden ympäristö tulee istuttaa rantamaisemaan soveltuvasti.

RANTA-ASEMAKAAVA - JAMEKSELA
MARJONIEMEN KYLÄ 408

Asemakaava koskee Marjoniemen kylän (408) tilaa 1:260

MITTAKAAVA 1:2000

Ranta-asemakaava
55/RAK JamekselaLuonnos 24.04.2013/ muutettu 27.06.2013
Ehdotus 26.02.2014 / tarkistuspvm. 11.06.2014suunnittelija
Kaisa Tynkkynen
arkkitehti Safa

Tekninen lautakunta, vireilletulo	03.06.2013	§ 283
Kaupunginhallitus, OAS	03.06.2013	§ 283
Kaupunginhallitus, luonnos	03.06.2013	§ 283
Valmisteluvaiheen kuuleminen	19.07. - 17.08.2013	
Tekninen lautakunta, ehdotus	08.04.2014	§ 56
Nähtäville asettaminen, ehdotus	22.04. - 21.05.2014	
Tekninen lautakunta, hyväksyminen	17.06.2014	§ 92
Kaupunginhallitus, hyväksyminen	30.06.2014	§ 254
Lainvoimaisuuskuulutus	05.09.2014	

11.06.2014

Va. kaavoituspäällikkö



Marko Luukkonen

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

12.12.2013

Maanmittausinsinööri



Timo Stranden

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä 30.6.2014 § 254

17.9.2014

Hallinto- ja kehitysjohtaja



Sinikka Malin

6797300

3441200

Rakennusoikeutta yhteensä 1400k-m2

Esimerkkitoiteutus:

y/ra alue:4 loma-asuntoa ja 1 yhteiskäyttöinen
rakennus sekä 1 rantasauna.**ra-alue:**

10 loma-asuntoa.

408
Marjoniemi

1:424

RM

n. 60 000 m2

1:260

ra

II

900

le-2

Esim. sulkapallo-ja
lentopallokenttäVeneiden
talvisäilytys

Grillikatos

Venelaituri

Pelikenttä
Leikkipaikka

Uimaranta

Yhteiskäyttöinen
rakennusNykyinen
saunaNykyinen
loma-asunto

Varaus uudelle tieliittymälle

1:407

PIKKUPELLONTIE

1:193

1:383

P

111:408:876:1
Ruotsalainen
Muikkulahti

77.5

0 10

50

100m

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	16.09.2014
Kaavan nimi	55/Rak Jameksela		
Hyväksymispvm	30.06.2014	Ehdotuspvm	08.04.2014
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	10.07.2013
Hyväksymispykälä	254	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111H300614A254		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,0100	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,0100
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,19
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,0100	100,0	1400	0,02	6,0100	1400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	6,0100	100,0	1400	0,02	6,0100	1400
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
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 [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [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	6,0100	100,0	1400	0,02	6,0100	1400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	6,0100	100,0	1400	0,02	6,0100	1400
RM	6,0100	100,0	1400	0,02	6,0100	1400
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						