

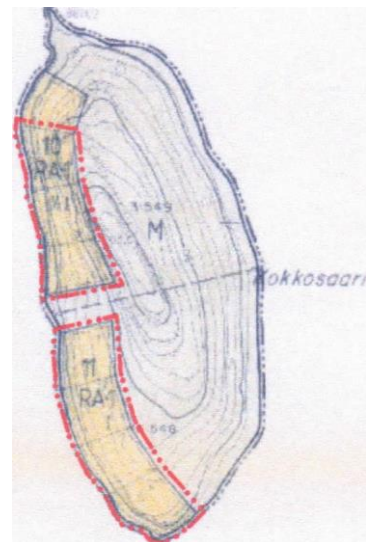
INSINÖÖRITOIMISTO ALPO LEINONEN OY
Mäntypölinkuja
6N 50170
MIKKELI

RYTÖLÄ –RANTAMÄKI RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

SELOSTUS

Vireilletulosta ilmoitettu	3.10.2015
Tekninen lautakunta hyväksynyt, ehdotus	8.3.2016
Nähtävillä	1.4. – 30.4.2016
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	29.8.2016
Lainvoimainen	7.12.2016

**Korttelialueet, joiden ranta-
asemakaava kumotaan on merkitty
puneella.**



Suunnittelualue

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alue käsittää Heinolan kaupungin Jyrängön kylässä ja Ruotsalaisen länsirannalla olevat tilat 111- 406-3-691(Rytöniemi), -3-677 (Rantamäki I), - 3-678 (Kumpula), -3-679 (Koivikko), 3- 680 (Talasranta) ja -3-696 (Vuokkola), Kokkosaarella olevat tilat 111-406-3-674 (Kotkanpesä), - 3-675 (Tyynilä), -3-676 (Rajaranta), -3-697 (Kamala), -3-698 Kaarela), -3-699 (Louhela) ja -3-700 (Ahvenluoto) sekä eiomarantaiset tilat 111-406-3-681 (Kalliorinne), -3-682 (Näkölä), -3-683 (Lepikko), -3-684 (Kuusirinne), -3-693 (Vahteristo) ja -3- 694 (Hietarinne).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tilat sijaitsevat Ruotsalaisen länsirannalla ja sen edustalla olevassa Kokkosaarella. Kaava-alue sijaitsee noin 5 km Heinolan keskusta-alueesta luoteeseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: Rytölä – Rantamäki ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen.

Tavoitteena on kumota osittain 26.6.1989 hyväksytty ja 19.2.1990 vahvistettu ranta-asemakaava. Kaavasta jäisi voimaan yksi rakennuspaikka Kokkosaarella (k. 10/RN:o 3:673), kaksi rakennuspaikkaa Ruotsalaisen länsirannalla (k. 1/RN:o 3:692 ja k. 8/RN:o 3:695) ja yksi ei omarantainen rakennuspaikka (k. 9/ RN:o 3:686) sekä kaavaan kuuluvat maa- ja metsätalousalueet (M) ja venevalkama-alueet (LV).

Kumottavien rakennuspaikkojen omistajat haluavat kumota määräyksiltään vanhentuneen rantakaavan rakennuspaikat. Rakennusoikeus kaavassa on ollut RA- 1 korttelialueilla 120 krsm², RA-2 korttelialueilla 140 krsm², A0-3 korttelialueilla 300 krsm² ja A0-4 korttelialueilla 400 krsm². Lisäksi määräyksillä on rajoitettu rakennusten sijoittamista rakennuspaikalla.

Oikeusvaikutteisessa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa puolestaan rakennusoikeudet loma-asuntojen alueilla RA-3 on 250 krsm² (e=0,10) ja A0-1 rakennusoikeus on 400 krsm². Oikeusvaikutteinen yleiskaava mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen suoraan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ehdotus, kaavakartta kaavan kumoamisesta, 1.2.2016.

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hankkeesta on alustavasti neuvoteltu 11.5.2015 kaupungin kaavoituksessa. Viranomaisneuvottelu oli ELY- keskuksessa 29.10.2015.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pääosin toteutunut.

Kumottavia rakennuspaikkoja on yhteensä 19 lomarakennuksen rakennuspaikkaa.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Rakennuspaikkojen ulkopuolinen alue on tavanomaista metsätalousaluetta talousmetsineen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen tiet ja lähes kaikki rakennuspaikat on rakennettu. Lähialue on haja-asutusaluetta, jossa on tilojen talouskeskuksia ja loma-asutusta.

- 3.1.4 **Maanomistus**
Pääosa omistajista omistaa yhden rakennuspaikan. Neljällä maanomistajista on 2-3 rakennuspaikkaa.
- 3.1.5 **Suunnittelutilanne ja kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset** Maakuntakaavassa alueella ei ole merkintöjä taikka aluevarauksia
Rytölä -Rantamäen ranta-asemakaava on hyväksytty Heinolan maalaiskunnan kunnanvaltuustossa 26.6.1989 § 103 ja vahvistettu Mikkelin lääninhallituksen päätöksellä 19.2.1990.

YLEISKAAVAN KUMOAMISEN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.1 **Kaavan suunnittelun tarve**
Kaavan kumoamiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.
- 4.2 **Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset** Kaavahanke käynnistyy kaupungin kaavoitustoimen toimesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat, tekninen lautakunta, kaupunginhallitus ja ELY-keskus.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on tullut vireille 22.9.2015.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeesta on ilmoitettu kaupungin toimesta osallisille lähettämällä OAS ja luonnos 1.10.2015. OAS on nähtävillä 14.10.2015 alkaen ehdotuksen nähtäville asettamiseen saakka. Luonnos oli nähtävillä 14. – 28.10.2015. Luonnoksesta ei tullut huomautuksia. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja pyydetään ELY:ltä lausunto.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Lausuntojen jälkeen pidetään tarvittaessa neuvottelut eri tahojen kanssa

4.3.4 Ranta-asemakaavan kumoamisen tavoitteet

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada kumottua kaava rakennuspaikkojensa osalta, koska oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava mahdollistaa suuremman rakennusoikeuden toteuttamisen.

4.4.3 Kaavan kumoamisen valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

OAS:n ja luonnosvaiheen käsittelyn jälkeen lausunnoissa ja muistutuksissa ei ole esitetty muutoksia.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaehdotus menee em. prosessin jälkeen kaupungin tekniseen lautakuntaan käsiteltäväksi, kuulutettavaksi ja osallisille lausunnoille sekä kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi.

Mikkelissä 14.2.2016

Alpo Leinonen

Alpo Leinonen

Rakennus- ja maanmittausinsinööri

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), täydennetty
2. Ehdotus kaavan kumoamisesta 1.2.2016.

HEINOLAN KAUPUNKI

RYTÖLÄ - RANTAMÄKI RANTA-ASEMAKAAVAN OSAN KUMOAMINEN

MIKÄ ON OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähdyn tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää alueelliselle ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §).

MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Heinolan kaupungin Ruotsalainen -nimisen järven ranta-alueelle sijoittuva, tilojen Rytölä RN:o 3:548 ja Rantamäki RN:o 3:549 20.3.1989 laadittu ja 19.2.1990 vahvistettu ranta-asemakaava, on tarkoitus kumota yhteensä 19 tilan/rakennuspaikan osalta maanomistajien tahdosta. Kumoaminen koskee Ruotsalaisen länsirannalla olevia rakennuspaikkoja/tiloja (6 kpl) 111-406-3-691(Rytöniemi), -3-677 (Rantamäki I), - 3-678 (Kumpula), -3-679 (Koivikko), 3-680 (Talasranta), ja -3-696 (Vuokkola) ja Kokkosaaressa olevia tiloja (7 kpl) -3-674 (Kotkanpesä), - 3-675 (Tyynilä), -3-676 (Rajaranta), -3-697 (Kamala), -3-698 Kaarela), -3-699 (Louhela) ja -3-700 (Ahvenluoto) sekä ei omarantaisia tiloja (6 kpl) -3-681 (Kalliorinne), -3-682 (Näkölä), -3-683 (Lepikko), -3-684 (Kuusirinne), -3-693 (Vahteristo) ja -3- 694 (Hietarinne). Suunnittelualue käy ilmi liitteenä olevista kartoista.

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Ranta-asemakaavan kumoamisen tavoitteena on kumota osa Mikkelin lääninhallituksen päätöksellä 19.2.1990 vahvistetusta ranta-asemakaavasta. Alueelle on kaupunginvaltuuston päätöksellä 21.2.2011 hyväksytty ja 10.3.2014 voimaan tullut oikeusvaikutteinen Ruotsalaisen rantaosayleiskaava. Ranta-asemakaavassa **kokonaiskerrosala on** RA – korttelialueilla 120 kem2 tai 140 kem2 ja AO- korttelialueilla 300 kem2 tai 400 kem2. Yleiskaavassa kokonaiskerrosalat ovat RA-3 loma-asuntojen alueella enintään 250 kem2 (e=0,10), josta lomarakennuksen kerrosala on enintään 150 kem2 ja AO-1 erillispientalojen alueella enintään 400 kem2 (e=0,10), josta asuinrakennuksen kerrosala enintään 300 kem2.

Koska yleiskaava mahdollistaa suuremman rakentamisen määrän suoraan rakennusluvilla, niin on tarkoituksenmukaista kumota määräyksiltään vanhentunut ranta-asemakaava.

MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?

Maakuntakaava

Alue kuuluu 11.3.2008 hyväksyttyyn maakuntakaavaan ja maakuntakaavan luonnokseen 2012. Maakuntahallitus on hyväksynyt luonnoksen 13.4.2015 nähtäville asettamisesta 14.8.2015 saakka. Kummassakaan kaavassa ei ole merkintöjä eikä määräyksiä suunnittelualueelle. Alueen itäpuolella on veneväylä.

Yleiskaava

Alueelle on 10.3.2014 voimaan tullut rantaosayleiskaava.

Ranta-asemakaava

Nyt osittain kumottava ranta-asemakaava on hyväksytty Heinolan kaupungin valtuustossa 26.6.1989 ja se on vahvistettu Mikkelin lääninhallituksen päätöksellä 19.2.1990. Kaavassa on erillispientalojen korttelialueita (AO-3 ja

AO-4) joiden rakennusoikeus on enintään 300 tai 400 kem2 sekä loma-asuntojen korttelialueita (RA-1 ja RA-2) rakennusoikeus 120 ja 140 kem2 sekä maa- ja metsätalousalueita (M) ja venevalkama LV). Kumottavat kaava-alueet ovat AO-3, AO-4 sekä RA- 1 ja RA-2 alueita.

MITÄ JA MITEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN?

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

Arviointikohde
Yhdyskuntarakenne

Näkökohta
- alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen
- maanomistus

Ympäristö

- maisemakuva
- vesistö
- rakennettu ympäristö

Ihmiset

- elinolot ja viihtyisyys

KETKÄ OVAT OSALLISET JA SIDOSRYHMÄT?

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

Maanomistajat, asukkaat

- maanomistajat

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus

Kunnan hallintokunnat

- Heinolan kaupunki

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA? MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

SUUNNITTELU- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Kevät 2015 1. Laatisprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	Aloituvaiheen viranomaisneuvot- telu Kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtäville. Mahdollisuus muutosesitysten jättämiseen	Kuulutukset Tiedottaminen paikallislehdissä ja kirjeet maanomistajille Kunnan kotisivut
Kesä 2015 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Kaupunginhallitus/ kaavoitustoimi asettaa nähtäville Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu tarvittaessa	Ehdotus nähtäville Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut
Syysy 2015 3. Hyväksymisvaihe	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa	Kaavan hyväksyminen kaupunginhallitus > kaupunginvaltuusto	Kaavan hyväksymispäätöksen laillisuudesta voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan virallisesti.

Aikataulu on viitteellinen ja se tarkentuu prosessin edetessä.

KUKA VALMISTEE?

Kaavoitustyötä kunnassa ohjaa ja seuraa kaupungin kaavoitustoimi. Käytännön asioista vastaa toimistoarkkitehti Juha Poskela.

Käytännön suunnittelutyöstä vastaa rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy:stä.

MISTÄ SAA TIETOA?

Heinolan kaupunki
Rauhankatu 3

18100 Heinola

Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy
Mäntypöllinkuja 6N
50170 Mikkeli

toimistoarkkitehti Juha Poskela
juha.poskela@heinola.fi

Alpo Leinonen,
rakennus- ja
maanmittausinsinööri
Puh: 0440 555 195
sähköposti: alpo.e.leinonen@gmail.com

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin aikana Heinolan kaupungin kotisivuilla www.heinola.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	16.08.2017
Kaavan nimi	56/Rak Rytölä-Rantamäki		
Hyväksymispvm	29.08.2016	Ehdotuspvm	08.03.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.10.2015
Hyväksymispykälä	57	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111V290816A57		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	-7,3542	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	-7,3542
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] -1,12

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset -13 Ei-omarantaiset -4

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset -12 Ei-omarantaiset -2

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	-7,3542	100,0	-3660	0,05	-7,3542	-3000
A yhteensä	-2,1867	29,7	-1300	0,06	-2,1867	-1000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	-5,1675	70,3	-2360	0,05	-5,1675	-2000
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		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	-7,3542	100,0	-3660	0,05	-7,3542	-3000
A yhteensä	-2,1867	29,7	-1300	0,06	-2,1867	-1000
AO	-2,1867	100,0	-1300	0,06	-2,1867	-1000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	-5,1675	70,3	-2360	0,05	-5,1675	-2000
RA	-5,1675	100,0	-2360	0,05	-5,1675	-2000
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						