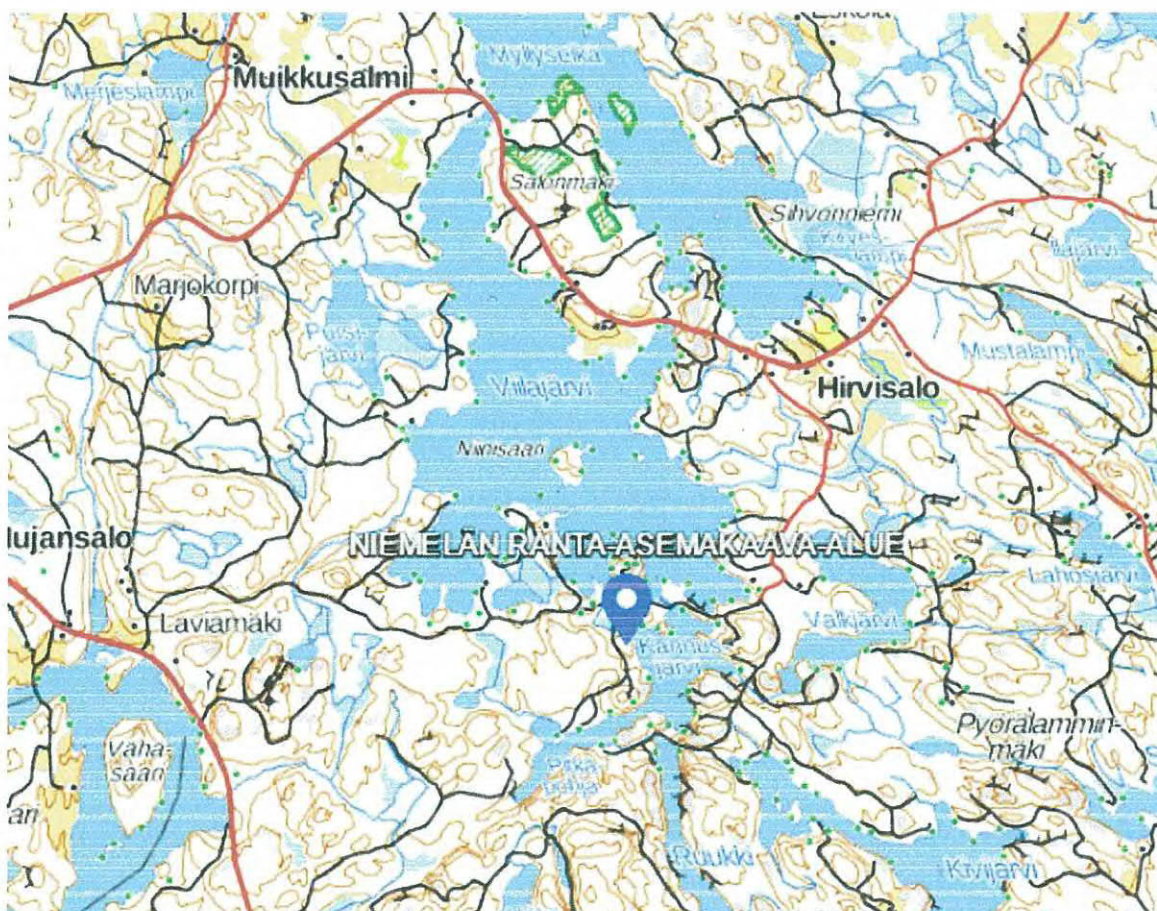


INSINÖÖRITOIMISTO ALPO LEINONEN OY
Mäntypöllinkuja 6N
50170 MIKKELI

60/ RAK NIEMELÄN RANTA-ASEMAKAAVA
SELOSTUS

Vireilletulosta ilmoitettu	23.4.2016
Tekninen lautakunta, OAS ja luonnos	12.4.2016
Nähtävillä	27.4.–11.5.2016
Tekninen lautakunta, ehdotus	13.12.2016 § 174
Nähtävillä	20.1.–20.2.2017
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	22.5.2017
Lainvoimainen	17.8.2017



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alue käsittää Heinolan kaupungin Hirvensalon (402) kylässä olevan noin 6,2 ha suuruisen määräalan tilasta Niemelä RN:o 2:159.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tila sijaitsee Kannusjärven ranta-alueella noin 12 km Heinolan keskusta-alueesta koilliseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: **60/RAK Niemelän ranta-asemakaava.**

Tavoitteena on käyttää Niemelän tilan rantarakennusoikeus suunnittelemalla kolme rakennuspaikkaa Kannusjärven ranta-alueelle.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hankkeesta on neuvoteltu 22.9.2015 kaupungin kaavoituksessa. Viranomaisneuvottelu on pidetty Hämeen ELY- keskuksessa 10.10.2016.

Kaavan pohjakartta 1:2000 on mitattu ja laadittu syksyn 2015 aikana ja sen on hyväksynyt maanmittausinsinööri Timo Stranden 7.6.2016 laadittavan ranta-asemakaavan pohjakarttana.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Niemelän tilalla on hakijan omistama lomarakennus talousrakennuksineen.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Alue on muutoin tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta talousmetsineen.

Kaava-alueen 4.2.2016 päivätty luontoselvitys on laadittu syksyllä 2015 tehdyn maastokäynnin perusteella; Ympäristösuunnittelu ENVIRO Oy, biologi Marko Vauhkonen.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on tilojen talouskeskuksia ja ranta-alueella loma-asutusta.

3.2.4 Maanomistus

Tilan omistavat Pertti Piironen ja hänen lapsensa Satu, Suvi ja Ville Piironen.

3.2. Suunnittelutilanne ja kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Maakuntakaavassa 11.3.2008 alueella ei ole merkintöjä taikka aluevarauksia. Yleiskaavaa alueella ei ole, eikä sellaista ole vireillä.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistynyt teknisen lautakunnan päätöksellä 12.4.2016, jossa lautakunta päätti aloittaa ranta-asemakaavan laadinnan. OAS:n ja luonnos ovat olleet nähtävänä 27.4.–11.5.2016.

Tekninen lautakunta hyväksyi 13.12.2016 ehdotuksen asetettavaksi nähtäville ja ehdotus oli nähtävänä 20.1–20.2.2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat, kaupungin ao. hallintokunnat, tekninen lautakunta, kaupunginhallitus ja Hämeen ELY-keskus.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 12.4.2016.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeesta ilmoitetaan kaupungin toimesta osallisille lähettämällä heille OAS ja luonnos ranta-asemakaavaksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnoksen kuuluttamisen – julkisesti nähtävänä oloajan - ja lausuntojen jälkeen pidetään tarvittaessa neuvottelut eri tahojen kanssa.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet, maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada hyväksyttyä kannusjärven rannan ja Hoilonmäki – nimisen yksityistien väliselle alueelle laadittu ranta-asemakaava, jossa on kolme rantarakennuspaikkaa (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Ei ole.

4.5 Ranta-asemakaavan laatimisen ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.

Hämeen ELY- keskuksen viranomaisneuvottelussa ja lausunnossa esitetyt on otettu huomioon ranta-asemakaavaehdotusta laadittaessa. Naapuritilojen omistajien mielipiteiden mukaan alueen kolmesta rakennuspaikasta olisi pitänyt poistaa kaksi rakennuspaikkaa. Sitä ei ole voitu ottaa huomioon, koska kaavan mitoitus perustuu nk. emätilatarkasteluun ja mitoituksenne. Sen mukaan Niemelän tilalle kuuluu kolme rantarakennuspaikkaa (RA).

4.5.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekniseen lautakunnan käsittelyn ja päätöksen jälkeen OAS ja luonnos kuulutetaan ja lähetetään tiedoksi osallisille ja pyydetään tarvittavat lausunnot. Sen jälkeen kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaan on suunniteltu kolme omarantaista rakennuspaikkaa, joista yksi on rakennettu. Muu alue on maa- ja metsätalousaluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

5.1.2 Mitoitus

Niemelän tilan rantarakennusoikeuden laskeminen, mitoitus

Tilalla on todellista rantaviivaa n. 520 m, muunnettua rantaviivaa n. 430 m.

Alueella käytetään rakennuspaikkojen määränä 6 kpl/muunnettu rantaviivan pituus, näin ollen tilan rakennusoikeus on $6 \text{ kpl/km} \times 0,43 \text{ km} = 2,6$ eli 3 kpl. (Rantaviivan – todellisen ja muunnetun laskemisesta erillinen karttaliite).

Alue	pinta-ala, ha tod. rantaviivaa, m,	
<i>Korttelialue 1</i>		
Rakennuspaikka 1	0,570	55 (10.5 %)
Rakennuspaikka 2	0,500	60 (11,5 %)
<i>Korttelialue 2</i>		
Rakennuspaikka 1	1,120	140 (27 %)
<i>Maa- ja metsätalousalue</i>	4,010	265 (51 %)
<i>Yhteensä</i>	6,200	520 (100 %)

Näin ollen rakennuspaikkoja on 3 kpl/0,52 km eli 5,8 kpl tod. rantakilometrillä

Hankkeen aloitusvaiheessa Heinolan maankäyttöyksikössä käydyssä keskustelussa 22.9.2015 sekä teknisen lautakunnan päätöksessä 12.4.2016 on todettu, että Kannujärven ranta-alueiden mitoitus on Heinolan kaupungin rantamitoitusperiaatteiden mukaan 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantakilometri.

Emätilatarkastelu:

Niemelän tila on muodostettu Kannusjärven ranta-alueelle lohkomisessa 7.8.1954. Sen jälkeen siitä lohkottu 11.11.1974 Viilajärven ranta-alueelle tila RN:o 2:158, josta on lohkottu 27.6.1991 kaksi tilaa RN:ot 2:203 ja 2:204 (Vilholan, rakennettu). Nämä tilat ovat toisen järven ranta-alueella, eivätkä näin ollen vähennä Niemelän tilan rakennusoikeutta Kannusjärven ranta-alueella.

Kannusjärven ranta-alue on edelleen se alue, mikä muodostui em. lohkomisessa vuonna 1954 eli kysymyksessä on nk. emätila ja rantarakennusoikeuden mitoitus on laskettu sen mukaisesti.

Selvitys edellä olevasta erillisissä liitteissä; kiinteistörekisterin karttaote sekä em. tilojen muodostamisketju taaksepäin.

5.1.3 Tie- ja katualueet

Alue rajoittuu Hoilonmäen yksityistiehen, josta on rakennettu tieyhteys rakennetulle rakennuspaikalle. Uusi tieyhteys korttelialueelle 1 rakennetaan myös Hoilonmäen yksityistieltä.

5.2 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole; kysymyksessä on pienehkö järviolue.

5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavakartassa ovat kaavamääräykset ja merkinnot vastaavat ympäristöministeriön asetuksen mukaisia kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

(asukkaiden arkielämän laatu, terveys, turvallisuus ja viihtyisyys, erityisryhmät)

Kaavalla lisätään rakentamista sekä palvelujen käyttämistä. Päivittäiskauppaan kaava myös vaikuttaa.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

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

Kaavan toteutuminen lisää asiointiliikennettä, mikä lisää päästöjen ja melun määrää jonkin verran.

Vesi- ja jätevesihuolto sekä jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

(väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Kaavalla voi olla positiivisia työllisyysvaikutuksia. Väestön määrään ei ole vaikutusta.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

(liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti).

Kaavan toteutuminen tuo alueelle lisää autoja. Tieyhteys rakennuspaikoille on valmiina Hoilonmäen yksityistien kautta.

6.5 Kulttuuri ja muut vaikutukset

(rakennuskulttuuri, maisema- ja kaupunkikuva, kulttuuripalvelujen tarjonta).

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

(yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen).

Kaava-alueen rakentaminen tuo työmahdollisuuksia alueelle.

6.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot eivät oleellisesti muutu kahden uuden rakennuspaikan muodostamisella ja rakentamisella.

6.8 Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu, koska jätevesistä ja jätehuollosta on annettu noudatettavat kaavamääräykset.

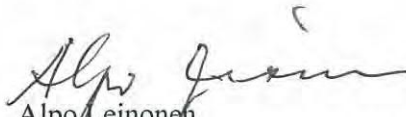
6.9 Maa- ja metsätalous

Metsien käsittely tapahtuu edelleen metsäsuunnitelman mukaisesti ottaen huomioon erityisesti rantavyöhykkeen metsien käsittely. Olevat tieyhteydet palvelevat myös metsätaloutta.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaava toteutuu maanomistajan ja yksityisten toimijoiden aikataululla



Alpo Leinonen
Rakennus- ja maanmittausinsinööri
0440 555 195
alpo.leinonen@gmail.com

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 1.3.2016, täydennetty 17.11.2016 ja 29.3.2017
2. Rantarakennusoikeuden laskeminen
3. Luontoselvitys 4.2.2016
4. Luonnos 29.2.2016, pienennös
5. Kaavan laatijan vastine 23.5.2016 luonnoksesta annetuista lausunnoista sekä muistutuksista
6. Ehdotus 18.11.2016, pienennös
7. Kaavan laatijan vastine 26.2.2017 ehdotuksesta annetuista lausunnoista sekä muistutuksista
8. Seurantalomake

**Ranta-asemakaava, ehdotus 1:2000 merkintöjen selityksineen ja
kaavamääräyksineen**

HEINOLAN KAUPUNKI

RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMINEN TILALLE NIEMELÄ 111-402-2-159

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 1.3.2016, täydennetty

17.11.2016 ja 29.3.2017.

MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden 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?

Suunnittelualue sijaitsee Kannusjärven ranta-alueella. Ranta-asemakaavalla pyritään käyttämään Niemelän tilan RN:o 2:159 rantarakennusoikeus. Muu osa merkitään maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Tavoitteena on kaavoittaa tilan omistajan käyttöön riittävän suuri rakennuspaikka, johon on mahdollista rakentaa loma-asunnon lisäksi vierasmaja ja kaksi saunaa ja muitakin talousrakennuksia. Rakennuspaikalla on heikkokuntoiset rakennukset; lomarakennus ja sauna/vierasmaja. Kaksi uutta lomarakennuspaikkaa on suunniteltu tilan pohjoisosan ranta-alueelle.

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. Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä ko. tilan alueella.

Yleiskaava

Alueelle ei ole yleiskaavaa eikä sellaisen laatiminen ole vireillä.

Ranta-asemakaava

Alueelle ei ole aikaisemmin laadittu ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 18.6.2012 ja se on tullut voimaan 31.7.2012.

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

Ympäristö

Ihmiset

Näkökohta

- 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 asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat

- maanomistajat ja -haltijat

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus

Kunnan hallintokunnat

- Heinolan kaupunki

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?

MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

SUUNNITTELU- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Kevät 2016 1. Laatisprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Luonnos nähtävä.	Aloituvaiheen viranomaisneuvot- telu oli 28.9.2016.. Kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtävillä 27.4.–11.5.2016. Mahdollisuus muutosesitysten	Kuulutukset Tiedottaminen paikallislehdissä ja kirjeet maanomistajille Kunnan kotisivut
syksy 2016 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Kaupunginhallitus/kaavoitustoimi asettaa nähtäville Ehdotusvaiheen viranomaisneuvotte lu tarvittaessa	Ehdotus nähtävillä 20.1. – 20.2.2017 Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut
Kevät 2017 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
Mäntypölinkuja 6N
50170 Mikkeli

ma. kaavoituspäälikkö Juha Poskela
juha.poskela@heinola.fi

Alpo Leinonen

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

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

Liitteenä 29.2.2016 päivätty luonnos ranta-asemakaavaksi.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	15.09.2017
Kaavan nimi	60/Rak Niemelä		
Hyväksymispvm	22.05.2017	Ehdotuspvm	13.12.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	23.04.2016
Hyväksymispykälä	41	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111V220517A41		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,2000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,2000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,52

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2000	100,0	800	0,01	6,2000	800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,1900	35,3	800	0,04	2,1900	800
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,0100	64,7			4,0100	
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	6,2000	100,0	800	0,01	6,2000	800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,1900	35,3	800	0,04	2,1900	800
RA	2,1900	100,0	800	0,04	2,1900	800
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,0100	64,7			4,0100	
M	4,0100	100,0			4,0100	
W yhteensä						