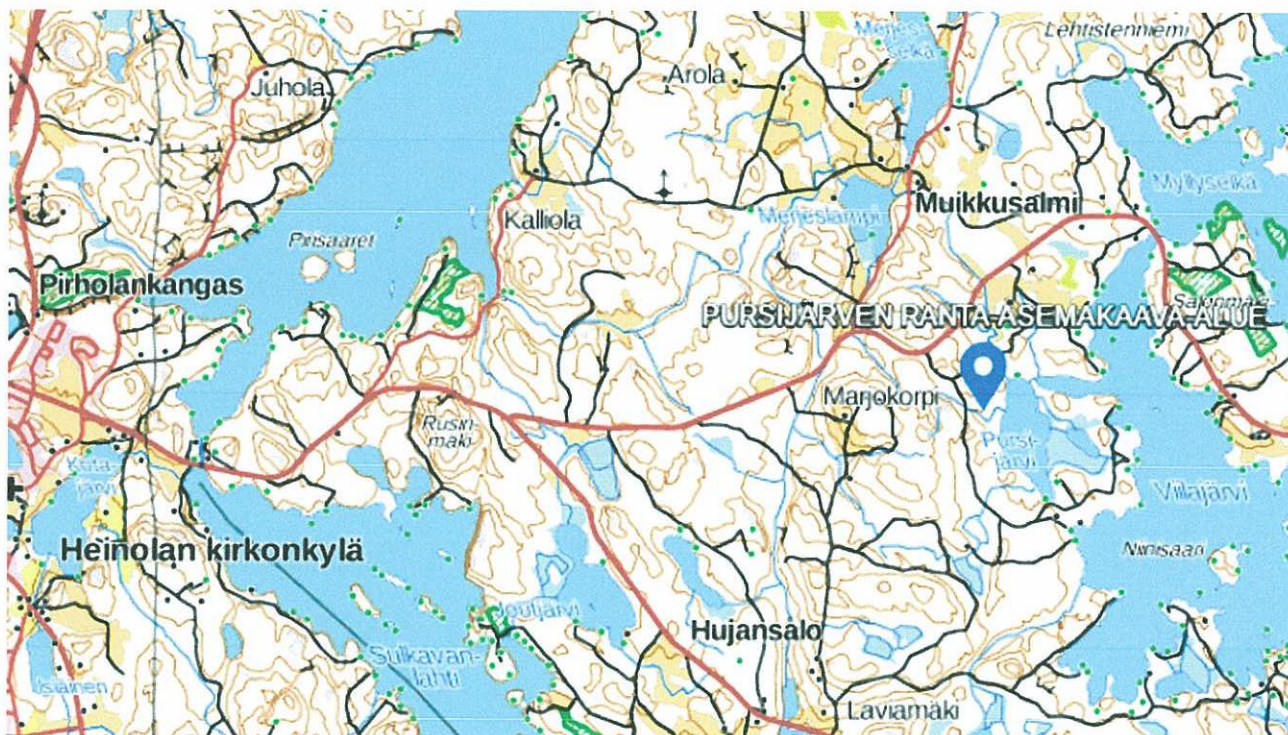


INSINÖÖRITOIMISTO ALPO LEINONEN OY
Mäntypöllinkuja 6N
50170 MIKKELI

62/ RAK PURSIJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA SELOSTUS



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alue käsittää Heinolan kaupungin Hirvensalon (402) kylässä olevan noin 14,00 ha suuruisen osan tilasta Pursijärvi RN:o 2:18 (111-402-2-18).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tila sijaitsee Pursijärven ranta-alueella noin 11 km Heinolan kaupungin keskustasta koilliseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: **62/RAK Pursijärven ranta-asemakaava.**

Tavoitteena on käyttää Pursijärven tilan rantarakennusoikeus suunnittelemalla neljä rakennuspaikkaa Pursijärven ranta-alueelle.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hankkeesta on neuvoteltu 22.9.2015 kaupungin kaavoituksessa. Viranomaisneuvottelu pidetään 23.11.2016 Hämeen ELY- keskuksessa.

Kaavan pohjakartta 1:5000 on mitattu ja laadittu syksyn 2016 aikana. kaupungin vaatimuksesta pohjakartta on mitattu 1:2000. Se on hyväksytty 3.5.2017.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pursijärven tilalla ei ole rakennuksia.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Alue on tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta.

Kaava-alueen luontoselvitys on laadittu kesäkuussa 2016 tehdyn maastokäynnin perusteella; Ympäristösuunnittelu ENVIRO Oy, biologi Marko Vauhkonen. Raportti 19.10.2016 liitteenä.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

Pursijärven ranta-alueilla on yksi lomarakennus sen pohjoispäässä ja kolme sen eteläpäässä.

3.2.4 Maanomistus

Tilan omistaa Ville Pätälä.

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

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Maakuntakaavassa 2.12.2017 ei ole merkintöjä eikä aluevarauksia. Yleiskaavaa alueella ei ole, eikä sellaista ole vireillä.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistynyt teknisen lautakunnan päätöksellä 8.11.2016.

Hämeen ELY- keskus on antanut myönteisen poikkeamispäätöksessä 23.6.2016 yhdelle lomarakennukselle ja saunalle. Ko. päätöksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu korttelin nro 2 rakennuspaikalle nro 1. Ehdotuksesta on elinvoimalautakunta antanut lausunnon 11.10.2017. Ehdotus on ollut nähtävänä 9.11.—11.12.2017.

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 em. teknisen lautakunnan päätöksellä 8.11.2016.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeesta ilmoitetaan kaupungin toimesta osallisille.

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 alueelle laadittu ranta-asemakaava, jossa on neljä rantarakennuspaikkaa (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Nähtävänä ollut luonnos ranta-asemakaavaksi piirrettiin mittakaavaan 1:5000, mutta sitä ei Heinolassa hyväksytty kaavan pohjakartaksi. Näin ollen ehdotuksen pohjakartta laadittiin mittakaavaan 1:2000, jonka nimiö peittää pienen osan luonnoksessa olevasta M- alueesta.

4.5 Ranta-asemakaavan laatimisen ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.

Hämeen ELY- keskuksen viranomaisneuvottelussa ja lausunnossa esitetyt otetaan huomioon ranta-asemakaavaehdotusta laadittaessa

4.5.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekniseen lautakunnan käsittelyn ja päätöksen jälkeen OAS ja ranta-asemakaavaluonnos 1:5000 on ollut yleisesti nähtävänä 20.12.2016—10.1.2017 ja siitä on pyydetty ao. lausunnot. Kaavan laatija on antanut vastineensa 26.2.2017 annetuista lausunnoista ja muistutuksista. Kaavaehdotus 21.9.2017 on ollut nähtävänä 9.11.11.12.2017.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaan on suunniteltu neljä omarantaista rakennuspaikkaa, joista yhdelle (luonnoksessa korttelin 2 rakennuspaikka nro 1) on myönnetty poikkeamislupa ELY- keskuksessa. Sitä ei ole vielä rakennettu. Muu alue on maa- ja metsätalousaluetta (M), jolla ei ole rakennusoikeutta. M- alue liittyy Pursijärven tilan muuhun, kaava-alueen ulkopuolella olevaan maa- ja metsätalousalueeseen.

Rakennusoikeudeksi on suunniteltu 250 krsm2/rakennuspaikka; lomarakennus enintään 150 krsm2 ja sauna enintään 25 krsm2.

5.1.1 Mitoitus

Pursijärven tilan rantarakennusoikeuden laskeminen, mitoitus

Tilalla on todellista rantaviivaa n. 770 m, muunnettua rantaviivaa n. 620 m.

Alueella käytetään rakennuspaikkojen määränä 6 kpl/muunnettu rantaviivan pituus, näin ollen tilan rakennusoikeus on $6 \text{ kpl/km} \times 0,62 \text{ km} = 3,72 \text{ eli } 4 \text{ kpl}$. (Rantaviivan – todellisen ja muunnetun laskemisesta erillinen karttaliite).

Alue	pinta-ala, ha noin	tod. rantaviivaa, m, noin
Korttelialue 1		
Rakennuspaikka 1	0,66	80
Korttelialue 2		
Rakennuspaikka 1	0,74	80
Rakennuspaikka 2	0,62	75
Korttelialue 3		
Rakennuspaikka 1	0,71	80
Yht.	2,73	315 (41 %)
Keskimäärin	n. 0,68 ha	n. 79 m
Maa- ja metsätalousalue	11,82	455 (59 %)
Koko kaava-alue yhteensä	14,55	770 (100 %)

Näin ollen rakennuspaikkoja tulisi 4 kpl/0,77 km eli 5,2 kpl tod. rantakilometrillä ja 4 kpl/0,62 km eli 6,45 kpl/muunnettu rantakilometri.

Pursijärven ranta-alueiden mitoitus on Heinolan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 hyväksymän ”Ranta-alueiden tavoitteet ja mitoitusperiaatteet” mukainen. Sen mukaan rakennuspaikkoja voisi olla 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantakilometri.

Emätilatarkastelu:

Pursiniemen tila on muodostettu Pursijärven ranta-alueelle lohkomisessa 29.10.1930. Tilasta ei ole lohkottu mitään sen jälkeen, joten tila on nk. emätila ja rantarakennusoikeuden mitoitus on laskettu sen mukaisesti.

Selvitys mitoituksen laskemisesta erillisissä liitteissä.

5.1.2 Tie- ja katualueet

Tilan alueella sijaitsee Kirkonportin yksityistie noin 300 metrin etäisyydellä Pursijärven rannasta. Kirkonportin yksityistieltä rakennetaan tieyhteydet kaavan mukaan rakennettaville rakennuspaikoille.

5.2 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole; kysymyksessä on pienehkö järviolue.

5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavakartassa olevat kaavamääräykset ja merkinnät 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 liikennettä, mikä lisää jonkin verran päästöjen ja melun määrää. Vesi- ja jätevesihuolto sekä jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Kaavamääräysten mukaan metsänhakuulle täytyy hakea maisematyölupa.

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 autoliikennettä. Tieyhteys rakennuspaikoille saadaan Kirkonportti 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 neljän uuden rakennuspaikan muodostamisella ja rakentamisella. Luontoselvityksen mukaan ranta-asetakaava-alueella ei ole todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen kaavoituksessa. Poikkeus on viitasammakolle sopiva elinympäristö eli rantasuo lähes koko Pursijärven länsirannan matkalta. Ranta-asetakaavan kaavamääräyksellä, joka kieltää ranta-alueen muuttamisen on varmistettu se, ettei hävitetä tai heikennetä viitasammakon mahdollisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan kaava-alueella vaaditaan MRL:n 128 §:n mukainen maisematyöluja.

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 sekä maisematyöluvan hakeminen. Olevat tieyhteydet palvelevat myös metsätaloutta.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asetakaava toteutuu maanomistajan ja yksityisten toimijoiden aikataululla

Mikkelissä 15.1.2018.


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

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.11.2016, täydennetty 15.1.2018
2. Rantarakennusoikeuden laskeminen
3. Luontoselvitys 19.10.2016
4. Luonnos, pienennös 25.11.2016
5. Ehdotus 21.9.2018, korjattu 10.1.2018, pienennös
6. Vastine 15.1.2018 lausunnoista ja muistutuksista

Ranta-asetakaava, ehdotus 1:2000

HEINOLAN KAUPUNKI

RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMINEN TILALLE PURSIJÄRVI 111-402- 2- 18

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 23.11.2016, täyd. 15.1.2018

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 (OAS) riittävydestä (MRL 64 §).

MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Suunnittelualue sijaitsee Pursijärven ranta-alueella. Ranta-asemakaavalla pyritään käyttämään Pursijärven tilan RN:o 2:18 rantarakennusoikeus. Muu osa merkitään maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Tavoitteena on kaavoittaa tilan ranta-alueelle Heinolan kaupungin hyväksymän mitoituksen mukaiset omarantaiset lomarakennusten rakennuspaikat. Tilalle on rakentamaton. Se on muodostettu lohkomisessa 29.10.1930 eli tila on nk. emätila, jossa on todellista rantaviivaa n. 0,75 km ja muunnettua n. 0,62 km. Mitoituksella 6 kpl/muunnettu km rakennuspaikkojen määrä olisi 4 kpl ja mitoituksella 5 kpl/m km 3 kpl. Tilan ranta-alueelle on myönnetty poikkeamislupa lomarakennukselle.

MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?

Maakuntakaava

Alue kuuluu 2.12.2016 hyväksyttyyn maakuntakaavaan. 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

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 –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
Syksy 2016 1. Laatimisprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 23.11.2016. Kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtävillä 20.12.–16-10.1.2017. Mahdollisuus muutosesitysten	Kuulutukset Tiedottaminen paikallislehdissä ja kirjeet maanomistajille Kunnan kotisivut
Syksy 2017 – talvi 2018 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työsetään kaavaehdotus	Kaupunginhallitus/ kaavoitustoimi asettaa nähtäville Ehdotusvaiheen viranomaisneuvotte lu tarvittaessa	Ehdotus ollut nähtävillä 9.11.—11.12.2017 Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut
Talvi – kevät 2018 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 VALMISTEELE?

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

Käytännön suunnittelutyöstä vastaa rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy:stä. Alueen luontoselvitys on maastotöiden osalta tehty keväällä 2016; raportti on valmistunut lokakuussa.

MISTÄ SAA TIETOA?

Heinolan kaupunki
Rauhankatu 3
18100 Heinola

Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy
Mäntypölliinkuja 6N
50170 Mikkeli

kaavoitusarkkitehti Juha Poskela
juha.poskela@heinola.fi



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 21.9.2017 päivätty ja 10.1.2018 korjattu ehdotus ranta-asemakaavaksi.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	27.07.2018
Kaavan nimi	62/Rak Pursijärvi		
Hyväksymispvm	12.03.2018	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	17.12.2016
Hyväksymispykälä	8	Kunnan kaavatunnus	111-62/Rak
Generoitu kaavatunnus	111V120318A8		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,1500	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	14,1500
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 770,00

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,1500	100,0	1000	0,01		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,7900	19,7	1000	0,04		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	11,3600	80,3				
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	14,1500	100,0	1000	0,01		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,7900	19,7	1000	0,04		
RA	2,7900	100,0	1000	0,04		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	11,3600	80,3				
M	11,3600	100,0				
W yhteensä						