

INSINÖÖRITOIMISTO ALPO LEINONEN OY
Mäntypöllinkuja 6N
50170 MIKKELI

**64/ RAK KANGASHARJUN RANTA-ASEMAKAAVA
SELOSTUS**



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alue käsittää Heinolan kaupungin Paistjärven (411) kylässä olevat tilat Kangasharju RN:o 6:2 (111-411-6-2) ja Uittoniemi RN:o 6:81 (111-411-6-81).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee järvien Kaija ja Linnajärvi välisellä kannaksella noin 23 km Heinolan kaupungin keskustasta koilliseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: **64/RAK Kangasharjun ranta-asemakaava.**

Tavoitteena on käyttää Kangasharjun ja Uittoniemen tilojen rantarakennusoikeus suunnittelemalla neljä rakennuspaikkaa, joista kolme on uusia, Kaijan ja Linnajärven ranta-alueille.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hankkeesta on keskusteltu 3.10.2017 kaavoitusarkkitehti Juha Poskelan kanssa. Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa Hämeen ELY- keskuksessa.

Kaavan pohjakartta 1:2000 on mitattu ja laadittu syksyn 2017 aikana. Pohjakartta on tarkastettu ja hyväksytty 22.5.2018.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Uittoniemen tilalla on lomarakennus ja talousrakennuksia. Kangasharjun tila on rakentamaton.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Alue on tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta.

Biologi Marko Vauhkonen ENVIRO Oy:stä on suorittanut maastokäynnin alueella lokakuussa 2017 sekä keväällä 2018. Luontoselitys on päivätty 18.6.2018.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

Kaijan ranta-alueella on yksi lomarakennus talousrakennuksineen tieyhteyksineen.

3.2.3 Maanomistus

Tilat omistavat Marita ja Tero Heino Heinolasta.

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

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Maakuntakaavassa 2014, hyväksytty 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 maanomistajien aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on tullut elinvoimalautakunnalle tiedoksi 28.2.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävänä 24.3. – 14.4.2018 ja luonnos 4.5.—5.6.2018.

Ehdotus on ollut nähtävänä 15.10.—15.11.2018.

Elinvoimalautakunta on hyväksynyt ehdotuksen 9.1.2019.

Lainvoima 27.2.2019.

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 tiedoksi elinvoimalautakunnalle 28.2.2018.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeesta on ilmoitettu 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 yhteensä neljä rantarakennuspaikkaa (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Luonnoksessa olevat vaihtoehdot VE 1 ja VE 2 on käsitelty 16.8.2018 kaupunkiympäristöryhmässä. Kaupunkiympäristöryhmä katsoi, että VE 1 voidaan hyväksyä kaavamääräyksellä; rantasuovaluetta ei saa ruopata eikä muuttaa sen luonnontilaa. Maanomistaja on kuitenkin halunnut, että VE 2 rakennuspaikka merkittäisiin kaavaan.

4.5 Ranta-asemakaavan laatimisen ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.

Lausunnoissa esitetyt otetaan huomioon ranta-asemakaavaehdotusta laadittaessa.

4.5.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

OAS ja luonnoksen nähtävänä olon jälkeen elinvoimalautakunnan käsittelee ehdotuksen ja se asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään ao. lausunnot. Kaavan laatija antaa vastineensa annetuista lausunnoista ja mahdollisista muistutuksista. Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 9.1.2019.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaan on suunniteltu neljä omarantaista rakennuspaikkaa, joista yhdellä, tilalla 6:81 on lomarakennus talousrakennuksineen. Muu alue on maa- ja metsätalousaluetta (M), jolla ei ole rakennusoikeutta. Rakennusoikeudeksi on suunniteltu 250 krsm²/rakennuspaikka; lomarakennus enintään 150 krsm² ja sauna enintään 25 krsm².

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen rantarakennusoikeuden laskeminen, mitoitus.

Tilojen alueen rantarakennusoikeudesta tehty erillinen selvitys 8.9.2017. Sen perusteella Niemenmaan alueelle (nk. emätilan Niinimäki) Linnajärven ranta-alueelle voitaisiin muodostaa yksi uusi rantarakennuspaikka ja Kaijan ranta-alueelle kaksi uutta rakennuspaikkaa.

Kaavaan esitetään yksi uusi rakennuspaikka Kaijan ranta-alueelle ja kaksi uutta Linnajärven ranta-alueelle.

Linnajärven todellista ja muunnettua rantaviivaa on n. 345 m. Kaijan todellista rantaviivaa on n. 595 m ja muunnettua n. 380 m. Todellista rantaviivaa on alueella yhteensä n. 940 m ja muunnettua n. 725 m.

Alueelle on tarkoitus suunnitella rakennuspaikkoja 6 kpl/muunnettu rantaviivan pituus, näin ollen tilan rakennusoikeus on $6 \text{ kpl/km} \times 0,725 \text{ km} = 4,35 \text{ eli } 4 \text{ kpl}$.

Alue	pinta-ala, ha noin	tod. rantaviivaa, m, noin
Korttelialue 1		
Rakennuspaikka 1	0,50	70
Rakennuspaikka 2	0,50	70
Korttelialue 2		
rakennuspaikka 1	1,22	125
Korttelialue 3		
rakennuspaikka 1	0,65	75
Korttelialueet yhteensä	2,87	340
M- alueet	10,15	600
Yhteensä	13,02	940

Rakennuspaikkoja tulisi 4 kpl/0,94 km eli 4,3 kpl tod. rantakilometrillä ja 4 kpl/0,725 km eli 5,5 kpl/muunnettu rantakilometri.

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

Emätilatarkastelu:

Niemenmaan alueen emätilatarkastelu on selostuksen liitteenä.

5.1.2 Tie- ja katualueet

Suunnittelualueella on yksityistie, joka lähtee Kaijanniementie 283 kohdalta pohjoiseen suunnittelualueen läpi Mäntyharjun puolelle Kaijan tilalle. Rakennetulta tieltä rakennetaan tieyhteydet kaavan mukaan rakennettaville rakennuspaikoille.

5.2 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole; kysymyksessä on pienehköt järviolueet.

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. Päivittäiskaupan palvelujen kysyntään kaavan toteuttamisella on vaikutusta.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, luonnonvarat, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu). Korttelin 1 rakennuspaikan pohjoispuolella olevalle rantanevalle annetaan kaavamääräys, jolla turvataan sen säilyminen luonnontilaisena.

Kaavan toteutuminen lisää liikennettä, mikä lisää jonkin verran päästöjen ja melun määrää. Vesi- ja jätevesihuolto sekä jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

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

Väestön määrään ei ole vaikutusta, koska kaavalla muodostetaan vain loma-asutusta. Kaavan toteuttaminen tuo alueelle työmahdollisuutta.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

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

Kaavan toteutuminen tuo alueelle lisää autoliikennettä. Tieyhteys rakennuspaikoille saadaan jo rakennetulta yksityistieltä.

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 toteuttaminen tuo alueelle talon- ja maarakennustyötä.

6.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot eivät oleellisesti muutu kolmen uuden rakennuspaikan muodostamisella ja rakentamisella. Luontoselvityksen valmistuttua keväällä 2018 on varmistettu se, että ranta-asemakaavaluonnoksen mukaisista vaihtoehdoista VE1 tai VE2 on valittu VE 2, jossa erityiset luontoarvot rantanevan osalta on otettu huomioon kaavamääräyksiä täydentämällä.

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 maanomistajien ja yksityisten toimijoiden aikataululla

Mikkelissä 13.9.2018, täydennetty 14.1.2019.

Alpo Leinonen

Rakennus- ja maanmittausinsinööri

0440 555 195

alpoe.leinonen@gmail.com

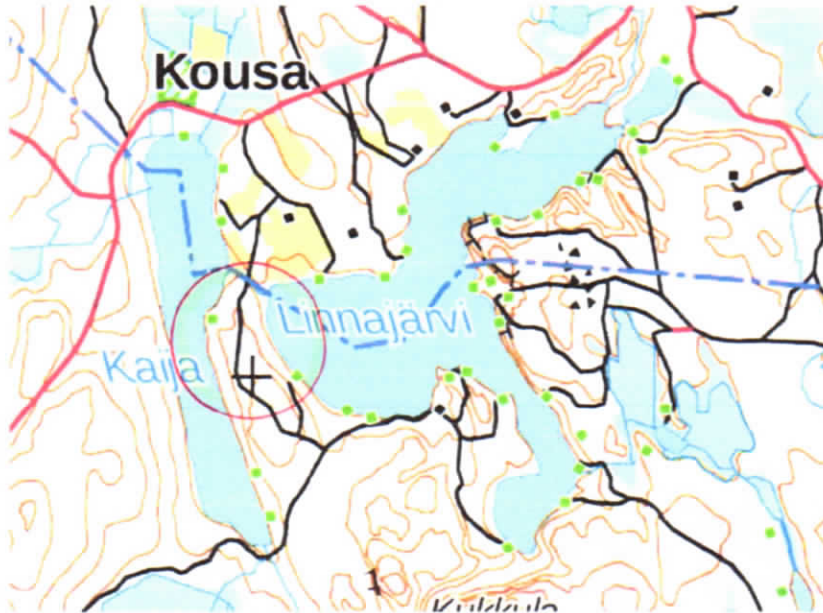
LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.1.2018, täydennetty 17.8.2018.
2. Rantarakennusoikeusselvitys 8.9.2017.
3. Luontoselvitys 18.6.2018. .
4. Luonnos, pienennös 26.1.2018.
5. Ehdotus 13.9.2018.
6. Vastine lausunnoista ja muistutuksista.
7. Seurantalomake

Ranta-asemakaava, ehdotus 1:2000

HEINOLAN KAUPUNKI

RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMINEN TILOILLE KANGASHARJU 111–411-6-2 JA UITTONIEMI 111–411-6-81



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 29.1.2018, täydennetty

17.8.2018

MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Suunnittelualue sijaitsee Kaijan ja Linnajärven välisellä kannaksella. Ranta-asemakaavalla käytetään tilojen Kangasharju 6:2 ja Uittioniemi 6:81 rantarakennusoikeus suunnitteleamalla ranta-alueille neljä rakennuspaikkaa. Näistä tilalla Uittioniemi 6:81 on jo lomarakennus ja talousrakennuksia. Muu osa merkitään maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Tavoitteena on kaavoittaa tilan ranta-alueelle Heinolan kaupungin hyväksymän mitoituksen mukaiset omantaraiset lomarakennusten rakennuspaikat. Kangasharjun tila 6:2 on rakentamaton. Tilat ovat kuuluneet 20.5.1948 muodostettuun Niinimäen tilaan 6:48 (ent. 6:18). Emätilaselvityksen mukaan suunnittelualueelle voitaisiin muodostaa yhteensä kolme uutta rakennuspaikkaa. Näistä kaksi rakennuspaikkaa sijoitettaisiin Linnajärven ja yksi Kaijan ranta-alueelle.

MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?

Maakuntakaava

Alue kuuluu 2.12.2016 hyväksyttyyn 20.2.2017 voimaan tulleeseen maakuntakaavaan. **Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä ko. tilojen alueelle.** Suunnittelualueen eteläpuolella noin kilometrin etäisyydellä alkaa noin 2100 ha suuruinen Kuivajärvi – Sonnasen Natura 2000 alue; alueella on myös noin 1100 ha suuruinen luonnonsuojelualue (SL62).

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

Viranomaiset

Kunnan hallintokunnat

- maanomistajat ja -haltijat

- Hämeen ELY-keskus

- Heinolan kaupunki

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA? MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

SUUNNITTELU- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Kevät 2018 1. Laatimisprosessin käynnistäminen sekä OAS ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	Elinvoimalautakunta merkinnyt ranta- asemakaavahankkeen tiedoksi 28.2.2018 § 14.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. OAS nähtävillä 4.3.2018- ja luonnos 4.5.-5.6.2018. Mahdollisuus muutosesitysten jättämiseen.	Kuulutukset Tiedottaminen paikallislehdessä ja kirjeet maanomistajille Kunnan kotisivut
Syksy 2018 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Elinvoimalautakunta asettaa nähtäville Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu tarvittaessa	Ehdotus nähtäville. Lausunnot. Mahdollisuus muistutusten jättämiseen.	Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut
Syksy 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.

Kaavan laatimisesta vastaa rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy:stä. Biologi Marko Vauhkonen on tehnyt maastokäynnin alueella lokakuussa 2017, mutta luontoselvitys on laadittu kevään ja alkukesän 2018 aikana; päivätty 18.6.2018.

MISTÄ SAA TIETOA?

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	14.01.2019
Kaavan nimi	64/Rak Kangasharju		
Hyväksymispvm	09.01.2019	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	24.03.2018
Hyväksymispykälä	5	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111L090119A5		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,0200	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,0200
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 940,00

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	13,0200	100,0	1000	0,01	13,0200	1000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,8700	22,0	1000	0,03	2,8700	1000
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	10,1500	78,0			10,1500	
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	13,0200	100,0	1000	0,01	13,0200	1000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,8700	22,0	1000	0,03	2,8700	1000
RA	2,8700	100,0	1000	0,03	2,8700	1000
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	10,1500	78,0			10,1500	
M	10,1500	100,0			10,1500	
W yhteensä						