

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

668 AK/AKM

Sinitaival eteläosa

Asemakaavan selostus 21.2.2017
päivätyyn III asemakaavaehdotukseen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt
kaavan 24.4.2017.

Kaava on tullut voimaan 3.4.2019.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

668/Ak Sinitaival eteläosa, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava koskee Jyrängön kylän (406) tiloja 1:393, 1:394, 1:673 (Ruotsalaisen vesialueita).

Asemakaavan muutos koskee Sinilähteen kaupunginosan (21.) kortteleita 28, 57-61 sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne- ja vesialueita (Jyrängön kylän (406) tiloja 1:393, 1:394, 1:550, 1:558, 1:571-1:573, 1:613, 1:616 ja 1:673).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Sinilähteen kaupunginosan (21.) korttelit 28, 60, 66-77 ja 80-84 sekä niihin liittyvät virkistys-, liikenne-, suojelu- ja vesialueita.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatija:
Kaavoitusarkkitehti Irene Översti, Heinolan kaupunki

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sinilähteen kaupunginosassa (21.) Ruotsalainen -järven ja Sinilähteen rakennetun alueen välissä. Kaavaan sisältyy myös vesialuetta ja saaria. Torille on matkaa keskimäärin 4,5 km.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan tarkoitus on saada osoitettua uusia pientalotontteja ja yleisten rakennusten tontti tuleviin tarpeisiin sekä kaikkien Sinilähteen asukkaiden käyttöön erilaisia hoidon piirissä olevia virkistysalueita (uimaranta ja venevalkama). Kaavalla muodostuu kerrosalaa 39136 m². Alueen väestömääräksi arvioidaan tulevaksi reilu 200. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 82 hehtaaria.

1.4 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Kaavan sisältö	5
2.3 Kaavan toteuttaminen	6
3 Suunnittelun lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
5 Asemakaavan kuvaus	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
5.3 Aluevaraukset	22
5.4 Kaavan vaikutukset	30
5.5 Ympäristön häiriötekijät	35
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.7 Nimistö.....	35
6 Asemakaavan toteutus.....	36
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3 Toteutuksen seuranta.....	37

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonto- ja maisemaselvitys - Liito-oravaselvitys
- Liite 3: Luontoselvityksen täydennys
- Liite 4: Ehdotus luonnonsuojelualueiden rajauksista
- Liite 5: Luonnosvaiheen huomautukset ja niiden vastineet
- Liite 6: Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet
- Liite 7: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 8: Tilastolomake
- Liite 9: Alustava katurakentamisen vaiheistus ja kustannusarviot
- Liite 10: Huomionarvoisten lintulajien esiintyminen Heinolan Sinitaipaleen alueella
- Liite 11: II ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 12: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä rakentamistapaohjeet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sinitaipaleen asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys, Suunnittelukeskus, 2005
- Maatutkaluotaus Heinolassa Sinilähteen Ruukinpohjan sataman vesialueella, Geo-Work 2011
- Rakennettavuusselvitys asemakaava-alueelle 668/Ak Sinitaival eteläosa, Insinööritoimisto Geo-Hydro 2011
- Sinitaipaleen hulevesiselvitys, Pöyry 2011
- Sinilähteen eteläosan katu- ja aluetekniikan sekä siihen liittyvän vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll 2014

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin vuoden 2004 Kaavoituskatsauksessa: Kaavoitusohjelma 2005-2009
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä maankäyttöosaston suunnitteluyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä 10.10.2007 alkaen.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 2.6.2009.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.6.- 8.7.2009.
- Kaavahanke jaettiin luonnosvaiheen jälkeen kahteen osaan siten, että alkuperäisen suunnittelualan pohjoisosan eriytyi kaavahankkeeksi 610/Ak Sinitaipaleen pohjoisosa (tullut voimaan 26.2.2014).
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 17.6.2014.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä 29.8.- 27.9.2014.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Tekninen lautakunta käsitteli II kaavaehdotusta 7.6.2016.
- II kaavaehdotus oli nähtävillä 24.8. – 23.9.2016.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen hyväksymisestä 6.3.2017
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 24.4.2017.

2.2 Kaavan sisältö

Asemakaava koskee vesialueita ja muilta osin muutetaan vanhaa kaavaa. Kaava-alueen pinta-ala on 82 hehtaaria. Tästä vesialuetta on puolet. Maa-alueesta virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi jää yli puolet, noin 24 hehtaaria. 81 tonttia on osoitettu erillispientaloille ja yksi yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Erillispientalotonteista 11 on omarantaisia. Tonteista 66 rajoittuu rantaan tai viheralueeseen. Kaava-alueen rakennusoikeus on reilut 39000 kerrosalaneliömetriä, joka on lähes nelinkertainen entiseen nähden. Suunnittelualan aluetehokkuus $e=0,05$. Kerroskorkeudet vaihtelevat pientalotonteilla yhden ja kahden välillä ja Y-tontilla kaksi- ja kolmekerroksiset rakennusalat. Rantatonteille on osoitettu saunan rakennusalat erikseen.

Kaavassa on osoitettu runsaasti virkistykseen soveltuvaa aluetta: lähivirkistysaluetta, uimaranta, koirapuisto, venevalkamia ja luonnonsuojelualueita. Lähivirkistysalueille on erikseen osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeät alueet. Uimarannalle ja Ruukinpohjan venevalkamalle on osoitettu ajoyhteydeksi olemassa oleva tie ja sen päähän paikoitusalue. Hidaskadut on osoitettu toimimaan asuntokatujen lisäksi kevyen liikenteen yhdyskäytävinä. Alueelle on osoitettu runsas ulkoilureittiverkosto. Korttelialueisiin kohdistuu ehdotusvaiheessa kaavaan liitetyt rakentamistapaohjeet.

Kaavassa on mukana yksi yksityinen maanomistaja, jonka kanssa tehdään maankäyttösopimus. Maanomistaja on maksanut suhteellisen osuutensa selvityksistä.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaupunki rakentaa katualueet sekä vetää kunnallistekniikan tonttien rajalle saakka ja ohjaa hulevedet laatimansa suunnitelman mukaisesti. Postilaatikoiden ryhmittely toteutetaan Postin jakelusuunnitelman / kaupungin ohjeiden mukaisesti.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on yhtä taloa sekä Muurjoentien ja Hakatien osia lukuun ottamatta rakentamaton. Maaperä ja kasvillisuus ovat vaihtelevia. Rannalla on useissa kohdissa epävirallisia venepaikkoja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva



Maisemallisesti arvokkaimpia osia ovat saarten ja luotojen, niemien ja lahtien sekä järeäpuustoisten, mäntyvaltaisten rantametsien muodostamat maisemakokonaisuudet. Alue koostuu rantametsistä, metsämaasta ja entisistä, metsittyneistä pelloista.

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus



Pinnanmuodot ovat vaihtelevia korkeimman pisteen kohotessa lähes 30 metriä järven pinnasta (kuva vasemmalla). Maaperä vaihtelee

kalliopaljastumista savi- ja hietavyöhykkeeseen. Kaavan pohjoisosassa on rakentamiseen huonosti soveltuva alue, jonka reunamalla sijaitsee lähde (kuva oikealla).

Kasvillisuus, luontotyytit

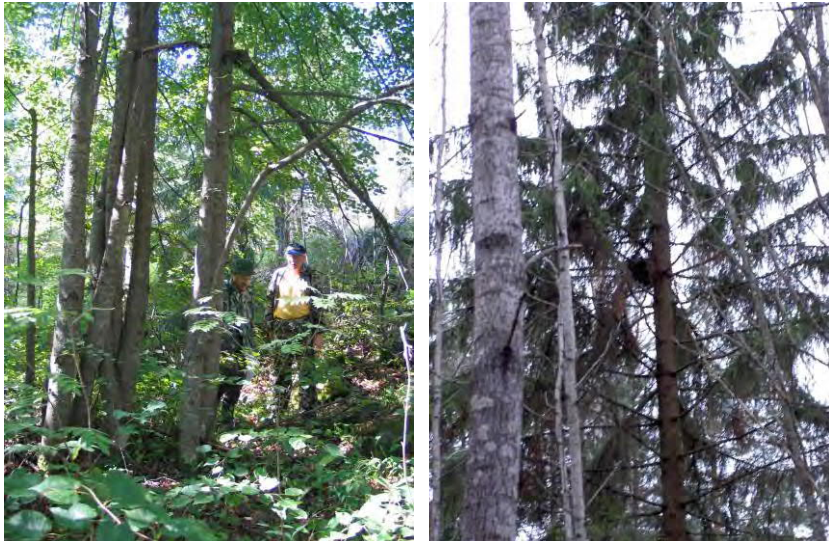


Alueen kasvillisuuden lajikirjo on runsas. Metsätyypit vaihtelevat rehevistä rantaluhdistä jäkälää kasvaviin kallioselänteisiin. Kosteimmilla alueilla maasto on vaikeakulkuista kaatuneen puuston takia. Alueen kenttäkerroksen kasvillisuutta on mm. mustikka, puolukka, oravanmarja, kanerva, jäkälä, käenkaali, kielo, kevätlinnunherne, sinivuokko, metsäkurjenpolvi, mesiangervo, ojakellukka ja suokeltto. Pensaskerroksen lajeja ovat mm. kataja, lehtokuusama ja punaherukka. Valtapuulajit ovat mänty, kuusi, koivu ja harmaaleppä. Korkean mäen rinteessä on isohko lehmusalue. Rantakasvillisuutta on mm. järvikorte, terttualpi ja saroja.

Eläimistö

Alueella on havaittu liito-orava ja eri lepakkolajeja. Viitasammakko on havaittu alueen pohjoisosassa. Huomionarvoisista lintulajeista alueella on havaittu pikkutikka, pyy, tiltalti, varpuspöllö, pikkusieppo ja taivaanvuohi. Muuta linnustoa edustavat mm. mustapääkerttu, peippo, pajulintu ja sirittäjä. Rannoilla pesivät mm. kalatiira, telkkä ja härkälintu.

Luonnon monimuotoisuus



Suunnittelualueella on useita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä osa-alueita. Kuvat: vasemmalla lehmusaluetta, oikealla liito-oravan risupesä.

Pienilmasto

Ranta-alueet ovat tuulille alttiita. Kylmä pohjoistuuli pääsee vaikuttamaan lähes koko kaava-alueen rantakaistaleeseen. Metsäisen alueen keskellä vaikutus on hyvin pieni. Alueen laaksomaisille paikoille pääsee valumaan kylmää ilmaa korkeahkoilta mäki-alueilta.

Vesistöt ja vesitalous

Alueella on Ruotsalainen -järvi, lähteitä ja ojia. Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Pintavedet ovat aiheuttaneet alavampien tienoiden soistumista, kun ojat ovat vahvasti umpeutuneet.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen alavimmilla paikoilla on harjoitettu vuosikymmeniä sitten maataloutta. Suunnitelmallista metsätaloutta ei ole harjoitettu vuosikymmeniin. Aluetta on pidetty lähes luonnontilaisena virkistysalueena. Tästä johtunee alueen muodostuminen erityisen monimuotoiseksi.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole perustettuja luonnonsuojelualueita tai yksittäisiä suojelukohteita. Kaavaa varten tehdyistä selvityksistä on noussut esiin suojelutarpeita.

- *luonto- ja maisemaselvitys – Liito-oravaselvitys LIITE 2*
- *luontoselvityksen täydennys LIITE 3*
- *ehdotus luonnonsuojelualueiden rajauksista LIITE 4*

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Kaava-alueella sijaitsee vain yksi talo. Kaava-alue rajautuu tiheäksi kaavoitettuun pientaloalueeseen (kuvassa), jossa on kymmeniä yksityisten omistamia kunnallistekniikan piirissä olevia tyhjiä tontteja. Rakennettujen pihojen väleissä on jopa kymmenestä tontista muodostuvia peltoalueita. Muuten rakennettu alue on hyvin tiivis ilman kaavallisia viheralueita.

Palvelut

Lähin päiväkoti, Kurpanharju, sijaitsee 300 metriä kaava-alueen pohjoispuolella. Toinen päiväkoti sijaitsee vajaan kolmen kilometrin päässä Elämäntaloissa, jonne on ollut suunnitelmia perustaa koulu nuorimmille koululaisille. Alakoulu sijaitsee kolmen kilometrin etäisyydellä etelässä, Myllyojalla.

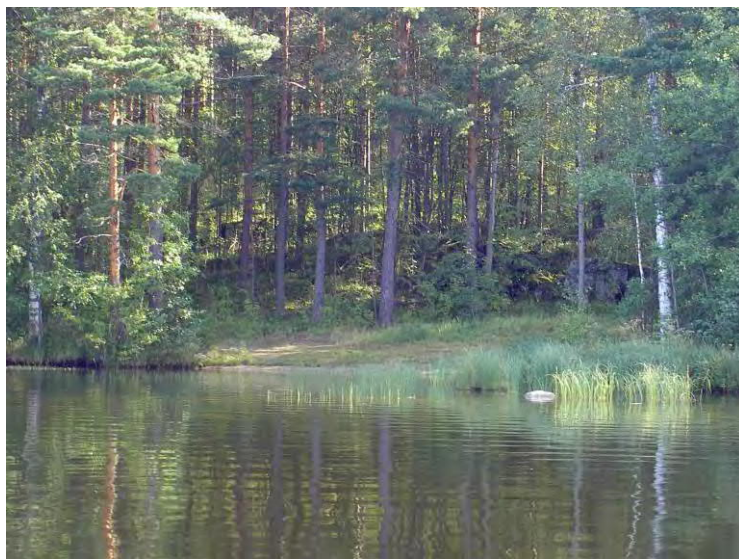
Virastopalveluihin ja kirjastoon kaupungin keskustaan on matkaa viitisen kilometriä. Kirjastoauto vierailee kaava-alueen tuntumassa kaksi kertaa viikossa.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee kahden kilometrin päässä. Ravintoloita, baareja ja kahviloita on kolmen kilometrin etäisyydellä neljä kappaletta. Kioskeja ei lähipiirissä ole yhtään.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei sijaitse työpaikkoja. Viiden kilometrin etäisyydellä on lukuisia teollisuustyönantajia sekä useita hoito-, opetus-, ravintola- ja kaupan alan työnantajia. Näissä on yhteensä arviolta parisataa työpaikkaa.

Virkistys



Kaava-alueella olevat virkistyspalvelut rajoittuvat polkuverkostoon sekä uinti-, veneily- ja kalastusmahdollisuuteen. Talvisin voi hiihtää jäällä. Kolmen kilometrin säteellä on kolme virallista uimarantaa. Lähitienoolla on leikki- ja pelikentät. Pelikentällä on talvisin jää. Lähin venelaituri ja veneidenlaskupaikka on kaava-alueen pohjoispuolella Hevossaarentie lähellä.

Alueelta on suora viheryhteys Tähtiniemeen. Lähes katkeamaton yhteys on myös Jyrängön ja Vierumäen Urheiluopiston väliselle metsäalueelle, jossa on mm. valaistu Ilvesreitti laavuineen ja kotineen. Alue on suosittu sekä kesä, että talviaikaan. Alueen pinta-ala on tuhansia hehtaareja. Jyrängöstä johtaa myös, samaisella metsäalueella, retkeilyreitti Juustopolku litin Vuolenkoskelle. Lähin sisäliikuntamahdollisuus on Elämänkaaritalossa. Keskustassa on lisää monipuolisia liikuntapaikkoja.

Liikenne

Kaavoitettavalla alueella ei ole olemassa olevaa tiestöä laita-alueita lukuun ottamatta. Kaava-alue rajoittuu asuinalueeseen, jossa on tiheä katuverkosto. Pohjois-eteläsuuntaisten kokoojakatujen (Vuoksentie ja Karjalankatu) yhteydessä on kevyenliikenteenväylät, joka vaikuttaa oleellisesti alueen liikenneturvallisuuteen. Paikallisliikenteen linja-auto kulkee Karjalankatua, jolloin kaava-alueen suunnitellulta asujaimistolta on lähimmälle pysäkillä matkaa noin kilometri. Joitakin kaukoliikenteen vuoroja liikennöi myös Karjalankatua pitkin. Lähin pikavuoropysäkki on noin kahden kilometrin etäisyydellä keskustaan päin. Sinilähteen alueella on ollut ongelmana raskaan liikenteen pysäköinti, koska sille ei ole osoitettu paikkaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee vain yksi asuintalo, joka on 1950-luvulta, mutta siinä ei ole erityisiä arvoja. Kaava-alue ei myöskään rajaudu arvokkaihin alueisiin. Muinaismuistoja alueella ei myöskään ole havaittu.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka on monin paikoin jo vedetty kaava-alueen reunamalle. Hulevesiä on johdettu kaavoitettavalla alueella avo-ojissa. Ojien umpeutuessa vesi on noussut melko korkealle ja pilannut paikoin puustoa. Jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Katujen kunnossapidosta vastaa kaupunki.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole melu-, värinä- ja ilmanlaatuhaittoja eikä saastuneita maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

Lähialueen sosiaalinen ympäristö on monipuolinen ja alue on turvallinen tiheään rakenteensa vuoksi. Virikkeitä ei tosin ole kuin leikki- ja pallokenttä sekä vesistöön liittyvät harrastukset. Kokoontumistilana toimii Sinilähteen rukoushuone.

3.1.4 Maanomistus

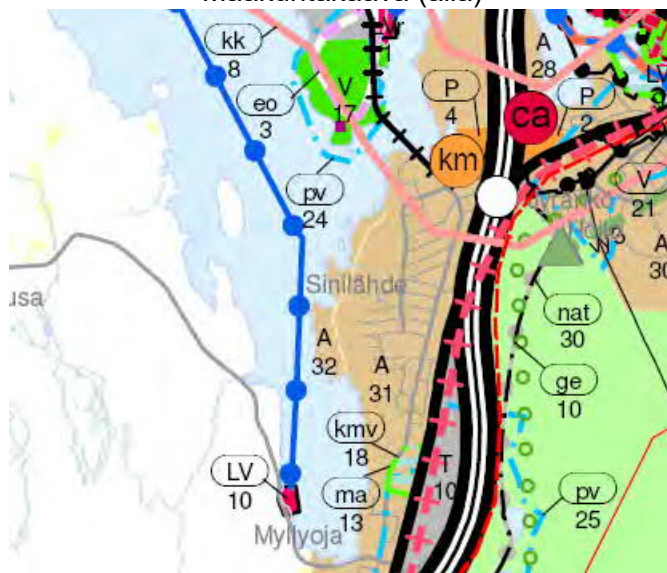
Alueen maanomistajana on pääosin kaupunki ja pienehköillä alueilla myös yksityiset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Maakuntakaava (alla)

11.3.2008



A31 Sinilähteen taajamatoimintojen alue

Osittain toteutunut pientaloalue. Nynäsin alueella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

A32 Ruukinpohjan taajamatoimintojen alue

Ranta-alueen taajamaa, jolla on virkistyskäytön ja viheryhteystarpeiden kannalta tärkeä merkitys.

Päijät-Hämeen liiton maakuntavaltuusto on 2.12.2016 hyväksynyt uuden kokonaismaakuntakaavan, Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Myös uudessa maakuntakaavassa tämän asemakaavan suunnittelualue on osoitettu kokonaan taajamatoimintojen alueeksi (A). Tämän asemakaavan tullessa kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyyn uutta maakuntakaavaa ei ole kuitenkaan vielä kuulutettu tulemaan voimaan.

- Voimassa olevat asemakaavat 3.3.1977, 1.2.1978 ja 27.7.1993
LIITE 1 > OAS-LIITE 1
- Rakennusjärjestys 31.7.2012
- Osa rakennuspaikoista on rekisteritontteja osa tiloja.
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.
- Nyt kaavoitettavan alueen itäpuolella on asemakaavoitettu alue, jossa noin puolet tonteista on rakentamatta. Tontit ovat yksityisessä omistuksessa.
- selvitykset on lueteltu kohdissa 1.5. ja 1.6

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty kaupungin pientalotonttitarjonnan määrän ja laadun lisäämiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Kaava on merkitty Kaavoitusohjelmaan vuosille 2005-2009. Ohjelma on päivätty 23.11.2004.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- yksityiset ja Heinolan kaupunki maanomistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Elenia
- Dna
- Sonera
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Sinimylly-asukasyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin Kaavoitusohjelmassa 2005-2009, 23.11.2004. Kaavoituskatsaus oli nähtävillä kaksi viikkoa ja siitä oli kuulutus lehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaihe koskien koko Sinitaipaleen aluetta:

Osallisille maanomistajille postitettiin 4.10.2007 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Liitteenä oli käsivarainen alustava luonnos. Kirjeen johdosta tuli muutama kirjallinen mielipide ja puhelinsoitto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 10.10.2007 lähtien Kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikössä ja Kirkonkylän Kyläpirtillä.

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta käsiteltiin 25.3.2009 palaverissa, jossa oli ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, viherpalveluiden, kiinteistö- ja mittausyksikön sekä kunnallisteknisen ja maankäytön suunnittelun edustajat.

Kaavaluonnos postitettiin osallisille 4.6.2009 ja osalle 25.6.2009, koska vuokratonttien haltijoita oli jäänyt listauksen ulkopuolelle. Kaava oli julkisesti nähtävillä 8.6.- 8.7.2009 ja siitä oli ilmoitus lehdessä. Nähtävillä oloa jatkettiin 25.6. postituksessa olevien osalta 24.7. asti. Luonnoksesta tuli 14 huomautusta. Luonnos koski myös pohjoisosaa, jonka kaava on jo lainvoimainen. Lähes kaikki huomautukset koskivat pelkästään nyt käsiteltävää eteläosan kaavaa. Luonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus.

- *luonnosvaiheen huomautukset ja niiden vastineet LIITE 5*

Kaavahanke jaettiin luonnosvaiheen jälkeen kahteen osaan siten, että alkuperäisen suunnittelualueen pohjoisosan eriytyi kaavahankkeeksi 610/Ak Sinitaipaleen pohjoisosa (tullut voimaan 26.2.2014).

Tekninen lautakunta käsitteli (eteläosan, kaavanumero 668) kaavaehdotusta 17.6.2014. Laaditussa kaavaehdotuksessa oli huomioitu täydentyneissä selvitysaineistoissa ja palautteessa esiintyneitä näkökohtia. Kaavaehdotuksen oli myös liitetty rakentamistapaohjeet. Kaavaehdotus oli nähtävillä maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä 29.8.- 27.9.2014. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

• *ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet LIITE 7*

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja yhdeksän muistutusta. Palautteen pohjalta suunnitelmaan tehtiin eräitä muutoksia laatimalla II kaavaehdotus; mm. korttelit 78 ja 79 poistettiin, uimaranta-alueita ja venesatamaa laajennettiin ja yksityiskohtaisia kaavamerkintöjä muutettiin ja poistettiin. Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä oli myös tullut tarpeelliseksi osoittaa alueelta yleisten rakennusten korttelialue (Y). Kaavasunnitelmasta poistettiin 16 pientalotonttia muuttaen ne Y-korttelialueeksi.

Tekninen lautakunta käsitteli II kaavaehdotusta 7.6.2016, ja II kaavaehdotus oli nähtävillä 24.8. – 23.9.2016.

• *II ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet LIITE 11*

Nähtävilläolon jälkeen kaavasunnitelmaa on tarkennettu vain vähäisesti (laavupaikka on siirretty pois mäeltä, tulipaikat on merkitty VV- ja LV-alueille ja tonttijakoon liittyvää tekstiä tarkennettu).

Tarkemmin eri vaiheissa tehtyjä muutoksia on selvitetty päätöskäsittelyjen esityslistateksteissä.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen hyväksymisestä 6.3.2017

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytiin viranomaisneuvottelu 21.11.2007. Neuvottelussa sovitut muutokset tehtiin OASiin.

Luonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot. Niiden perusteella eteläosan kaavan kaavakartalle tuli tehtäväksi muutama yksityiskohtainen muutos. Selostukseen lisättiin arviointi toteutusaikataulusta ja toteutusjärjestyksestä sekä toteuttamiskustannuksista.

• *luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 6*

Kaavasta on käyty lisäksi keskusteluja ELY-keskuksen kanssa liittyen mm. luontoasioihin. Alueella on käynyt ainakin kahdesti ELY:n luonnonsuojeluryhmän tarkastaja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa valtaosa alueesta on virkistysaluetta. Lisäksi on pientalo- ja rivitalotontteja sekä venevalkama. Alueesta on haluttu maakuntakaavan sallimissa rajoissa mahdollisimman tehokas, joten kaavaa on täytynyt tarkastella uudestaan. Tehtyjen selvitysten perusteella alueella on lisäksi rakentamiseen huonosti soveltuva alue ja runsaasti luontoarvoja.

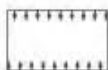
Koko kaupunkia koskeva strateginen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.4.2014, ja se on tullut voimaan syksyllä 2016. Strategisessa yleiskaavassa koko suunnittelualue on esitetty *olevaksi taaja-asutuksen alueeksi* (ruskea väritäyttö), jota koskee rakenteen tiivistämis- tai muutostarve (nuolikuvioinen raja). Kyseiset merkinnät käsittävät koko Myllyojan-Sinilähteen taajama-alueen moottoritien länsipuolella. Asemakaavan suunnittelualueen eteläosaan on merkitty myös luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä kohde (luo).



Oleva taaja-asutus.

Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemarkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms.

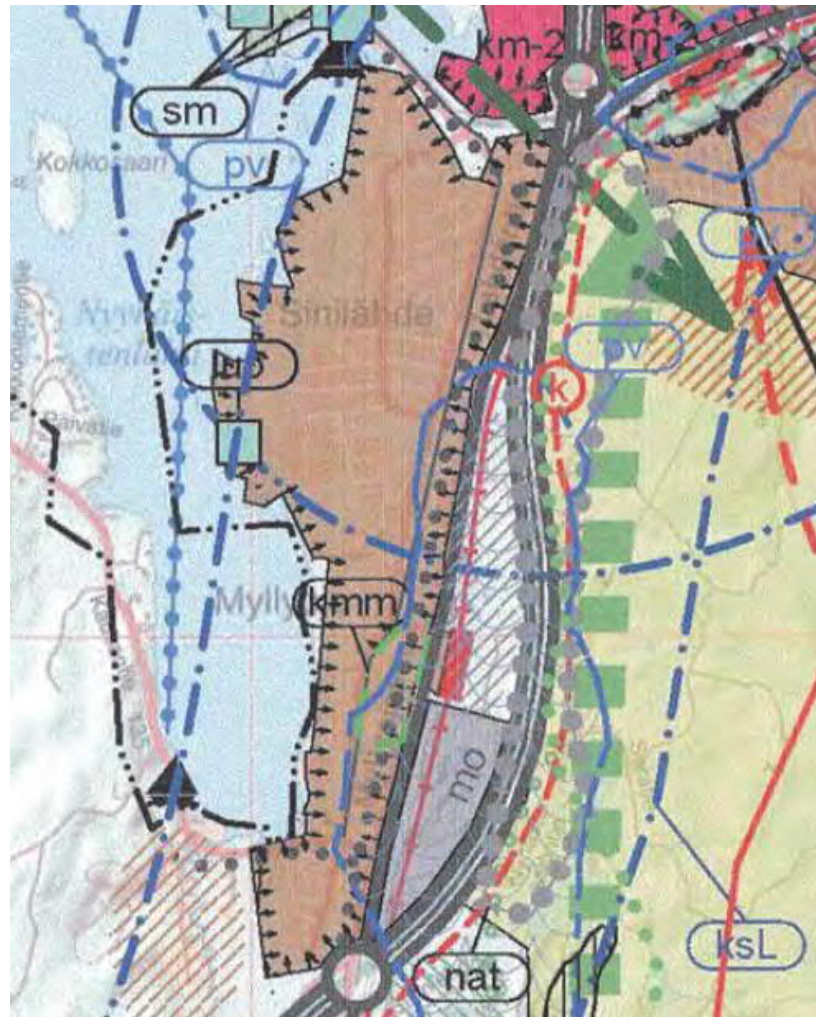
Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.



Rakenteen tiivistämis- tai muutostarve.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä kohde.



Strateginen yleiskaava osoittaa pitkän tähtäyksen linjaratkaisut ja on ohjeena osayleiskaavoja ja asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa.

Suunnittelualueella ei ole voimassa osayleiskaavaa.

Selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

'Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu'

Osa-alueessa kiinnitetään huomiota palvelujen ja työpaikkojen saatavuuteen, elinkeinotoimintojen riittävyyteen, rakennetun ympäristön ominaisuuksiin,

terveydellisiin seikkoihin, yhdyskuntarakenteeseen sekä jalankulku- ja polkupyöräverkostojen jatkuvuuteen. Ehkäistään melu- ja jätevesihaittoja sekä turvataan hyvän veden saanti.

'Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat'

Osa-alueessa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön edistämiseen ja säilyttämiseen. Edistetään myös arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyttämistä, luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua. Edistetään luonnonvarojen kestävää kehitystä ja otetaan huomioon luonnonvarojen sijainti ja hyödyntämismahdollisuudet. Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A31 ja A32. merkintöjen selitykset:

A Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.

A31 Sinilähteen taajamatoimintojen alue

Osittain toteutunut pientaloalue. Nynäsin alueella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

A32 Ruukinpohjan taajamatoimintojen alue

Ranta-alueen taajamaa, jolla on virkistyskäytön ja viheryhteystarpeiden kannalta tärkeä merkitys.

Kaupungin asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- monipuolinen ja viihtyisä asuin ympäristö
- myös omavarantaisia tontteja
- olemassa olevan polkuverkoston ja virkistysalueiden säilyttäminen runsaina
- alueelle 300 asukasta
- turvallinen ja monipuolinen liikenneverkko
- kaavalla saavutettava lähialueen tonttien (n. 40 rakentamatonta) kiinnostavuuden lisääminen, josta seuraa lähialueen tiivistyminen ja taajamakuvan eheytyminen

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

- alueelle pyritään saamaan yli 100 pientalotonttia, joiden pinta-ala olisi keskimäärin 1200 m².
- alkuvaiheessa yksi yksityinen maanomistaja osoitti halukkuutensa päästä mukaan kaavaan, jolloin kaava-alue suureni alustavasta rajauksesta

- luontoselvityksen täydennyksen valmistuttua tavoitteeksi nousi luonnonsuojelualueiden saaminen myös alueen pohjois- ja eteläosaan (pohjoisosa on kaavassa 610 Ak/Akm)

Asemakaavalla on pyrkimys luoda yhtenäinen pientaloalue, jossa pienilmastoon ja katutilaan kiinnitetään erityistä huomiota. Sinilähteen asukkaille virkistysalueen tärkeys huomioidaan olemassa olevien reittien säilyttämisellä mahdollisuuksien mukaan.

Ehdotusvaiheen jälkeen nähtiin tarpeellisena osoittaa alueelle Y-tontti tulevia tarpeita varten.

Päiväkodin ja koulun rakentamisen varmistuminen lähialueelle teki suunnitelman entistä tärkeämmäksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavia vaihtoehtoja oli viisi. Vaihtoehtoissa haarukoitiin liikenneverkon periaatetta. Vaihtoehtoina alueen eteläosassa oli olemassa olevien katujen jatkaminen, uuden kokoojakatutyypin tien linjaaminen tai näiden sekoitus, jossa vanhaa asuntokatua käytetään kokoojakadun osana. Kaikissa vaihtoehtoissa rakentamisalueet ovat olleet samaa suuruusluokkaa ja katua olisi tullut rakennettavaksi n. 20 metriä jokaista tonttia kohden. Rakentamisalueet on määritelty luonto- ja maisemaselvityksen (LIITE 3) liitteenä olevassa suosituskartassa.

Eteläosassa päädyttiin kokoojakatutyypiseen ratkaisuun turvallisuussyistä. Olemassa olevat kadut ovat nykyiselläänkin pitkiä (~400 m). Kaikkien tonttien rakennuttua, on niiden sisäinen liikenne jo ”riittävä”.

Valittujen periaatteiden mukaan tehdyssä alustavassa luonnoksessa tämän kaavan (668 Ak) osuudella oli noin 100 tonttia. Näistä neljä oli rivitalotonttia ja 13 sellaista pientalotonttia, jotka olivat jo olemassa olevia rekisteritontteja. Alustavassa luonnoksessa ei myöskään ollut mukana yksityistä maanomistajaa. Pari yksityistä vesialuetta on ollut kaavassa koko ajan.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jo alustavat vaihtoehdot täyttivät asetetut tavoitteet.

Liikenneturvallisuus oli tärkein seikka kaavaratkaisun valinnassa. Uuden kokoojakatutyypin väylän rakentaminen katsottiin välttämättömäksi turvallisuuden takaamiseksi.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaratkaisusta tuli luonnosvaiheessa voimakasta negatiivista palautetta huomautusten ja ryhmämielipiteiden muodossa. Tämän vuoksi kysyttiin evästystä ensin tekniseltä lautakunnalta (29.9.2009 § 175). Tekninen lautakunta siirsi asian kaupunginhallitukselle, joka päätti (12.10.2009 § 573), että suunnittelua jatketaan luonnoksen perusteella.

Yleisesti alueen kaavoitukseen ja rakentamisalueen kasvamiseen on suhtauduttu positiivisesti. Huolta ovat aiheuttaneet luonnonsuojelulliset asiat, maiseman muuttuminen ja luultu lenkkipolkujen häviäminen.

Vielä ennen kolmannen ehdotuksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn päivitettiin linnuston luokitus. Päivityksen johdosta ei noussut tarvetta tehdä muutoksia kaavaratkaisuun.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 82 hehtaaria. Vesialuetta kaavasta on puolet. Maa-alueesta virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi jää 56 prosenttia, koska alueella

on runsaasti luontoarvoja ja monimuotoinen topografia. Tonttimaata on 35 prosenttia maa-alueen pinta-alasta. Vapaata rantaa (suojelualueet, virkistysalueet ja venesatama) on noin 85 prosenttia (n. 2,2 km) ja loput noin 15 prosenttia (n. 400 m) vie omarantaiset pientalotontit. Alueen rakennusoikeus on 39136 kerrosalaneliömetriä, jossa 30526 k-m² lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on vain 0,04. Asuntojen lukumääräksi tulee tonttien määrä eli 81, jos ei rakenneta yhtään paritaloa. Väestömääräksi alueelle tulee reilu 200. Suoranaisesti alueen työpaikkoihin kaava vaikuttaa siinä tapauksessa, että Y-tontti otetaan käyttöön. Tontit riittänevät yli kymmeneksi vuodeksi.

• *tilastolomake LIITE 8*

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Kaavalla osoitetaan uusia virkistyspalveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Monipuolinen ja viihtyisä asuin ympäristö toteutuu kaavalla. Asiaa edesauttaa käytännön toteutusvaiheessa rakentamistapaohjeet, joissa kiinnitetään erityisesti huomiota asuin ympäristöön, ja rakennukset jäävät vapaammin toteutettaviksi. Omarantaiset tontit ovat tavoitteiden mukaisia.

Luontoarvot ovat vähentäneet rakennettavaa aluetta, jolloin alue on normaalia väljempi. Ehkä alueen tehokkuus tulee esiin virkistysalueiden laajamittaisena käyttönä. Tätä ajatusta tukee tavoitteena ollut olemassa olevan polkuverkoston ja virkistysalueiden säilyminen runsaina. Rakentamisen ulkopuolelle on jätetty selvityksiin perustuvat alueet sekä suuria kumpareita ja alavia alueita. Polut tulevat vahvistumaan käytön kasvaessa ja joitakin ulkoilureittejä rakennetaan pyöräilyn mahdollistaviksi. Kaavalla turvataan alueen luontoarvojen säilyminen mm. latvusyhteyksien säilyttämisellä liito-oraville.



Toteutusesimerkki pyöräilyn mahdollistavasta metsäpolusta.

5.3 Aluevaraukset

A 14,0 % - Alueelle on osoitettu asuinpienalojen korttelialueita, jotka on ryhmitelty siten, että 81 prosenttia tonteista rajoittuu virkistysalueeseen tai rantaan. Tonttien tarkemmassa suunnittelussa on huomioitu mahdollisuuksien mukaan mm. ilmansuunnat. Korttelialueisiin liittyy erilliset rakentamistapaohjeet.

Y 3,7 % Alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, jolle ei ole tarkemmin määritelty käyttötarkoitusta, koska se on varaus tulevaisuuden tarpeisiin. Tontilla oleva jäteveden pumppaamo poistetaan alueen uuden kunnallistekniikan verkoston rakentamisen yhteydessä.

V 25,0 % - Alueelle on osoitettu olemassa olevaa tilannetta mukaileva ulkoilureittiverkosto. Uimaranta on ollut jo ennestään uimarantakäytössä ja osoitettu voimassa olevassa kaavassa. Paikka on keskeinen ja parhaiten uimiseen soveltuva kohta koko kaava-alueella huomioiden myös muut toiminnot ja luontoarvot.

L 5,1 % - Kaavassa on osoitettu yksi venevalkama ja kaksi venevalkamalle varattua alueen osaa, koska venepaikoista on ollut pulaa. Katualueista kaksi on osoitettu hidaskaduiksi niiden toimiessa kevyen liikenteen yhdyskäytävinä Sinitaival-kadun täydentäjinä. Kevyen liikenteen erillisiä väyliä on kolme. Niitä on osoitettu lyhentämään reittejä ja samalla katkaisemaan autojen läpiajo.

S 4,3 % - Alueella on runsaasti luontoarvoja. Arvokkaimmat kaksi aluetta on osoitettu luonnonsuojelualueiksi. Toiseen kuuluu myös vesialuetta 'alueen osa'-merkinnällä.

W 47,9 % - Alueelle on osoitettu alueen osana uimaranta ja venesatama, joiden myötä alueelle rakentuu laitureita. Muutoin vesialue on vapaa.

5.3.1 Korttelialueet

Rakentamistapaohjeet

Korttelialueisiin, paitsi kortteli 60, liittyy erilliset rakentamistapaohjeet (/rto). Ohjeet sisältyvät asemakaavaan, jolloin ne ovat sitovat. Ohjeilla pyritään saavuttamaan ympäristön korkea visuaalinen laatu, mutta myös toiminnallisesti korkealaatuinen.

Korttelialueet on jaettu kolmeen alueeseen (A, B, C) sen mukaan, miten paljon puustoa tulee säilyttää. Puusto suojaa aluetta mm. pohjoistuulelta, jolloin sillä on suuri tekijä alueen pienilmaston muodostumisessa. Lähimpänä rantaa eli A-alueella olevilla tonteilla tulee säilyttää puustoa eniten, koska ranta on tuulelle alttiina. B-alueella puuston vaadittu määrä on vähemmän kuin A-alueella. Puiden säilyttäminen on myös paikan maiseman mukaista alueen rakentuessa luonnon ehdoin. C-alueen tontit on tarkoitettu puutarhatonteiksi, jatkaen olemassa olevan alueen luonnetta.

Naapurusten yhteiset talousrakennukset ja poikkeamiset luonnollisista maankoroista edellyttävät kirjallisia sopimuksia, jotta vältetään ongelmilta myöhemmin esim. omistussuhteiden muuttuessa.

Ohjeissa on kiinnitetty huomiota myös ilmalämpöpumppujen sijoittamiseen ja kotelointiin, koska toteutukset ovat lähes poikkeuksetta ympäristöä rumentavia. Myös valaistuksesta on annettu ohjeita, jotta ylilyönneiltä vältyttäisiin.

Istutettavia alueita on kaavalla osoitettu niukasti, mutta niiden sijainti on harkittu ja toteutusta on ohjattu tarkemmin.

Kaavalla osoitettavien avo-ojien paikalle kaivetaan ennen tonttien luovuttamista niskaojat hulevesien johtamiseksi. Niskaojien hoito veloitetaan rakentamistapaohjeilla tontin haltijalle. Ojista muodostetaan rasitteet kiinteistörekisteriin.

Talousrakennusten kerrosluku on aina I, mutta se on merkitty kaavakartalla vain niille tonteille, jossa t-rakennusala on erikseen osoitettu. Kaikkia tontteja koskevaksi se on määritelty rakentamistapaohjeissa, joissa myös määritellään rakennuksen enimmäiskorkeus. Myös asuinrakennuksille on määritelty enimmäisharjakorkeudet.

AO Erillispientalojen korttelialue

Kortteli 28

Korttelialueen kerrosluku on I u2/3 ja rakennusoikeus t-20: 300 ja t-21: 400. Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia, rakennusalat, avo-oja sekä istutettava puurivi.

Kortteli 66

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 300/t. Korttelialueelle on osoitettu 4 tonttia ja rakennusala. Tonteille 1-3 on osoitettu istutettava puurivi ja tonteille 2 ja 3 säilytettävä alueen osa s-2. Tontin 1 kaakkoisrajalle on osoitettu liittymäkielto.

Kortteli 67

(tontit 1-4)

Korttelialueen kerrosluku on 2/3k I ja rakennusoikeus 300/t. Korttelialueelle on osoitettu 4 tonttia, 2 rakennusala, kaikille tonteille avo-ojaa sekä tonteille 2 ja 3 säilytettävä alueen osa s-2. Tonteille 2-4 on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tontin 4 kaakkoisrajalle on osoitettu liittymäkielto.

(tontit 5-9)

Korttelialueen kerrosluku on I u2/3 ja rakennusoikeus 300/t. Korttelialueelle on osoitettu 5 tonttia, rakennusala ja istutettava alueen osa. Tonteille 7 ja 8 on osoitettu avo-ojaa ja tonteille 6, 8 ja 9 säilytettäviä alueen osia s-2. Tontin 5 kaakkoisrajalle on osoitettu liittymäkielto.

Kortteli 68

Korttelialueen kerrosluku on 2/3k I ja rakennusoikeus 200, 250, 300 tai 350/t. Korttelialueelle on osoitettu 5 tonttia ja 2 rakennusala. Tonteille 1-4 on osoitettu avo-oja sekä tonteille 4 ja 5 istutettava alueen osa ja säilytettävä alueen osa s-2. Tontin 5 etelärajalle on osoitettu liittymäkielto.

Kortteli 69

Korttelialueen kerrosluku on I ja rakennusoikeus 300/t. Korttelialueelle on osoitettu 7 tonttia ja rakennusala. Tonteille 1-6 on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni sekä tonteille 4 ja 5 säilytettävä alueen osa s-2. Tontin 1 kaakkoisrajalle on osoitettu liittymäkielto.

Kortteli 70

Korttelialueen kerrosluku on I ja kokonaisrakennusoikeus 320/t, josta saunalle on varattu 20. Korttelialueelle on osoitettu 3 tonttia, rakennusalat, saunan rakennusalat ja rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni sekä säilytettävä alueen osa s-8. Laiturin rakentaminen rakennusjärjestyksen mukaan.

Kortteli 71

Korttelialueen kerrosluku on I ja rakennusoikeus 300/t. Korttelialueelle on osoitettu 4 tonttia, rakennusala ja liittymäkieltoa. Tonteille 2-4 on osoitettu avo-oja.

Kortteli 72

Korttelialueen kerrosluku on 2/3k I ja rakennusoikeus 300/t. Korttelialueelle on osoitettu 4 tonttia ja rakennusala. Tonteille 3 ja 4 on osoitettu istutettava alueen osa. Tonteille 1-3 on osoitettu liittymäkieltoa.

Kortteli 73

Korttelialueen kerrosluku on 2/3k I tai II ja rakennusoikeus 300/t, josta tonteille 2 ja 3 on talousrakennukselle varattu 70. Korttelialueelle on osoitettu rakennusaloja, istutettava alueen osa ja avo-oja.

Kortteli 74

Korttelialueen kerrosluku on I ja kokonaisrakennusoikeus 320, 280 tai 240/t, josta saunalle on varattu 20. Korttelialueelle on osoitettu 3 tonttia, rakennusalat ja saunan rakennusalat. Tonteille on osoitettu rakennusalan sivu/sivut, johon rakennus on rakennettava kiinni. Laiturin rakentaminen rakennusjärjestyksen mukaan.

Kortteli 75

Korttelialueen kerrosluku on:	I	tonteilla 1, 4 ja 5;
	I u2/3	tonteilla 2 ja 3;
	II	tonteilla 6 ja 7
kokonaisrakennusoikeus on:	280 k-m ²	tonteilla 1 ja 4
	300 k-m ²	tonteilla 6 ja 7
	320 k-m ²	tonteilla 2, 3 ja 5

Kokonaisrakennusoikeudesta tonteilla 1-5 on saunalle varattu 20. Korttelialueelle on osoitettu 7 tonttia, rakennusaloja (saunoille erilliset). Tonteille 1, 2, 4 ja 5 on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tonteille 1-5 on osoitettu säilytettävä alueen osa s-8 ja tonteille 2, 3, 6 ja 7 säilytettävä alueen osa s-2. Tontin 6 pohjoisosaan ja tontin 7 kaakkoisosaan on osoitettu liittymäkieltoa. Laiturin rakentaminen rakennusjärjestyksen mukaan.

Kortteli 76

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 300/t. Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia, rakennusala sekä säilytettävä alueen osa s-2. Tontin 2 pohjoisosaan on osoitettu liittymäkieltoa.

Kortteli 77

Korttelialueen kerrosluku on I ja rakennusoikeus 300/t. Korttelialueelle on osoitettu 6 tonttia, rakennusala, avo-oja ja istutettava tontin osa. Tonteille 1 ja 2 on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Kortteli 80

Korttelialueella kerrosluku on I tai 2/3k I ja kokonaisrakennusoikeus 300/t, josta talousrakennukselle t on varattu 70. Korttelialueelle on osoitettu 5 tonttia, rakennusalat (talousrakennukselle erikseen), istutettava alueen osa sekä avo-oja

Kortteli 81

Korttelialueella kerrosluku on I tai 2/3k I ja rakennusoikeus 300/t. Korttelialueelle on osoitettu 6 tonttia ja rakennusala. Tontille 1 on osoitettu istutettava puurivi ja liittymäkieltoa. Tontille 2 on osoitettu liittymäkieltoa. Tonteille 1-5 on osoitettu avo-oja. Tonteille 3-6 on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Kortteli 82

Korttelialueen kerrosluku on I u2/3 tai II ja rakennusoikeus 300/t. Korttelialueelle on osoitettu 8 tonttia ja rakennusala. Tonteille 1-6 on osoitettu istutettava puurivi. Tonteille 6-8 on osoitettu istutettava alueen osa. Tonttien 1-5 länsirajalle on osoitettu liittymäkieltoa.

Kortteli 83

Korttelialueen kerrosluku on I u2/3 ja rakennusoikeus 250/t. Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia, rakennusala, liittymäkieltoa ja istutettava puurivi.

Kortteli 84

Korttelialueen kerrosluku on I u2/3 ja rakennusoikeus 250/t. Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala, liittymäkieltoa ja istutettava puurivi.

Y Yleisten rakennusten korttelialue

Kortteli 60

Korttelialueen kerrosluku on osittain II ja osittain III ja rakennusoikeus $e=0,5$. Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala ja johtovaraus.

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

- luontoselvitykset LIITTEET 2 ja 3

Kurpanpuisto II

Puistoon on osoitettu laaja, suurelta osalta nykyistä tilannetta vastaava ulkoilureittien ja polkujen muodostama verkosto. Alueen kautta on osoitettu tiheällä pylpyräviivalla sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka tärkeänä yhdysreittinä on tarkoitus rakentaa polkupyöräilyn mahdollistavaksi hiekkatieksi.

Puiston eteläosaan on osoitettu ohjeellinen jätevedenpumppaamon paikka. Kahdessa kohdassa on jt-merkinnällä merkitty yhteisille jätepisteille varatut alueet. Puiston länsiosaan on venevalkamalle varattu alueen osa, johon liittyy erityisiä määräyksiä maisemallisista syistä.

Puiston pohjoisosassa on koirille varattu alueen osa, johon voidaan rakentaa mm. aidattu koirapuisto. Koirapuisto täydentää kaava-alueen pohjoispuolella olevaa koirien uimapaikkaa (vv/ko). Sinitaival-kadun laitaa on osoitettu ohjeellinen paikoitusalue palvelemaan näitä molempia toimintoja sekä muita ulkoilijoita.

Puistossa on kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, joista kaksi sisältää myös vesialuetta.

Ruukinpuisto I

Puistoon on osoitettu alueen reitistöön liittyviä ulkoilureittejä sekä ajoyhteys uimarannan ja ruukinpohjan venevalkaman käyttäjiä varten. Ajoyhteyden varrelle ja päähän on osoitettu pysäköintiä. Puistossa on myös ohjeellinen varaus leikkikentälle ja jätevedenpumppaamolle sekä 2 yhteisille jätepisteille varattua aluetta.

Ruukinpuisto II

Puistoon on osoitettu niemen kiertävä polku.

Sääksenpuisto

Puistoon on osoitettu laaja, suurelta osalta nykyistä tilannetta vastaava ulkoilureittien ja polkujen muodostama verkosto. Alueen kautta on osoitettu tiheällä pylpyräviivalla sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka tärkeänä yhdysreittinä on tarkoitus rakentaa polkupyöräilyn mahdollistavaksi hiekkatieksi.

Puiston eteläosassa on venevalkamalle varattu alueen osa, johon liittyy erityisiä määräyksiä maisemallisista syistä. Puistossa on ohjeellinen ajoyhteys, puistomuuntamo ja 2 yhteisille jätepisteille varattua aluetta.

Puistossa on kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä aluetta.

Toukokuisto

Puiston poikki osoitettu kevyen liikenteen yhteys avaa kulkumahdollisuuden Toukolahdentien ja Sinitaipaleen välille sekä toimii huoltotienä puistomuuntamolle. Puistossa on myös ohjeellinen yhteiselle jätepisteelle varattu alue.

VV Uimaranta-alue

Hiekkari

Uimaranta on osoitettu kohtaan, jossa on ennestään matala hiekkaranta. Sen halki on osoitettu alueen muuhun reitistöön liittyvä ulkoilureitti. Uimarannan aluevarausta on jatkettu alueen osana vesialueelle mm. laitureita varten. Pukutiloja yms. varten on osoitettu r-1 –alue. Merkintä tp sallii tulipaikkojen sijoittamisen alueelle.

LV Venesatama/venevalkama

Ruukinpohja

Alueen länsiosaan on osoitettu venevalkama, jota on jo vuosikymmenet käytetty samaan tarkoitukseen. Aluevarausta on jatkettu alueen osana vesialueelle mm. laitureita varten. Huolto- ja säilytystiloja yms. varten on osoitettu r-1 –alue. Merkintä tp sallii tulipaikkojen sijoittamisen alueelle.

SL Luonnonsuojelualue

- *ehdotus luonnonsuojelualueiksi LIITE 4*

Kettuluodot

Alueen länsiosaan osoitettu alue, jolla on linnustollisia arvoja.

Sääksenkyynsi

Alueen eteläosaan osoitettu alue, josta löytyy useita luontoarvoja. Alueen kautta on osoitettu tiheällä pylpyräviivalla sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka tärkeänä yhdysreittinä on tarkoitus rakentaa polkupyöräilyn mahdollistavaksi hiekkatieksi.

W Vesialue

Kaava-alueeseen kuuluu runsaasti vesistöä, koska alue on haluttu rajata selkeiden omistusrajojen mukaan. Vesialueeseen on osoitettu alueen osina uimaranta-, venevalkama- ja luonnonsuojelualueita. Kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta on rajattu osittain vesistöä käsittäväksi.

Kadut

Hakatie Voimassa olevassa kaavassa Toukolahdentienä Ruukintien ja Hakatien välissä oleva kaavallinen katu, josta on rakennettu noin puolet.

Mäkiranta Uusi katu, joka johtaa Kalliorannalta pienelle mäelle lähelle rantaa. Kadun päähän on osoitettu istutettava alueen osa lumitilaksi ja maisemalliseksi aiheeksi.

Kallioranta Uusi katu, joka johtaa Sinitaipaleelta kohti rantaa. Kadun päähän on osoitettu istutettava alueen osa lumitilaksi ja maisemalliseksi aiheeksi.

Muurjoentie Voimassa olevassa kaavassa oleva rakennettu katu, jota on jatkettu kääntöpaikan verran.

Ruukinranta Uusi katu, joka mukailee Ruukinpohjaa. Kadulta on suora yhteys uimarannalle. Kadun päähän on osoitettu kääntöpaikka.

Sinitaival Voimassa olevassa kaavassa nimetty, mutta rakentamaton katu, jonka sijaintia on muutettu. Katu toimii kokoojakatutyypistä kevyen liikenteen väylänä. Siitä erkanevat neljä asuntokatua ja yksi ajoyhteys sekä

yksi kevytväylä ja yksi ohjeellinen kevytväylä. Kadun päähän on osoitettu istutettava alueen osa hulevesien käsittelyä varten.

Toukolahdentie Voimassa olevassa kaavassa oleva rakennettu katu. Kaava mahdollistaa kadun leventämisen.

Hidaskadut

Perosenranta Uusi katu, joka haarautuu Sinitaipaleesta. Kadun päähän on osoitettu kääntöpaikka.

Sääksenkyysi Uusi katu, joka haarautuu Sinitaipaleesta. Kadun päähän on osoitettu kääntöpaikka. Kadun alkupäähän on osoitettu istutettava alueen osa hulevesien käsittelyä varten.

Kevyen liikenteen kadut

Muurjoenpolku - Muurjoentien jatke, joka mahdollistaa kevyenliikenteen kulun rantaan.

Ruukinpolku - Perosenrannan ja Ruukinrannan välinen yhteys.

Ruukinraitti – Hakatie/Ruukintien ja Sinitaipaleen välinen yhteys, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu. Huoltoajo on varaus, jolla tarkoitetaan, että yhteyttä voidaan tarvittaessa käyttää mm. varatienä helpottamaan rakennusvaiheen työmaaliikenteen kulkua tai jos Sinitaival joudutaan esim. huolto- ja korjaustöiden takia sulkemaan läpiajoliikenteeltä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne tiivistyy eli rakennettu alue laajenee, mutta yhdyskuntarakenne ei. Yhtään rakennusta ei tarvitse purkaa. Taajamakuvaan tulee väistämättä muutoksia, kun kaavassa otetaan rakentamisalueeksi metsäaluetta. Ympäröivän alueen taajamakuvaan kaavalla ei ole juurikaan merkitystä. Asumisviihtyvyys parantunee suunnitellun ympäristön toteuduttua, koska metsä on ollut paikoin hyvin vaikeakulkuista. Rakennetun ympäristön laajentuminen jatkaa olemassa olevaa aluetta. Rakentaminen väljenee luontevasti peltojen vaihtuessa mäkialueiksi. Tonttien pohjamaa vaihtelee aluekohtaisesti, joten kaikki tontit eivät sovellu yhtä hyvin esim. kotitarveviljelyyn.

Palvelut

Kaava-alueella pystytään hyödyntämään olemassa olevia palveluita. Kävelymatkan päässä sijaitsevat mm. päiväkotit, koulu ja päivittäistavarakauppa (ks. kohta 3.1.3). Kaava-alueen sijainnin vuoksi elinkeinoalueiden osoittaminen ei olisi ollut järkevää. Alueella ei siis ole työpaikkoja mahdollisia kodin yhteyteen tulevia elinkeinonharjoittajia lukuun ottamatta. Elinkeinotoimintoja varten olevia alueita on lähimmillään Lahdentien varrella. Y-tontille on mahdollista tulevaisuudessa tulla hoito- ja/tai opetusalan työpaikkoja.

Virkistys

Elinympäristön laatua nostaa runsaat ja vaihtelevat virkistysalueet ja -mahdollisuudet. Jalankulku- ja pyöräilyverkostoja on jatkettu. Ne noudattavat valtaosaltaan nykyistä tilannetta. Mm. huonoimpien metsäalueiden tilalle rakentuu pihat ja katualueet. Alueelle tulee virallinen uimaranta, kuten olemassa olevassa kaavassakin sekä venevalkamia. Uusia virkistysmuotoja alueella tarjoaa koirapuisto (koirien uimaranta 610/Ak). Viheralueet kulkevat lähes katkeamattomana nauhana läpi koko alueen ja kaava-alueen ulkopuolella se jatkuu käytännössä Ilvespolulle saakka. Kaavallisesti yhteys ei ole jatkuva, mutta välialueet omistaa kaupunki, jolloin yhteys on mahdollista säilyttää myöhemmin tehtävällä kaavamutoksella, jos näin halutaan. Virkistykseen on monipuoliset mahdollisuudet maalla ja järvellä sekä lähietäisyydellä mm. leikki- ja skeittipuisto sekä Ilvesreitti.

Liikenne

Liikenneverkko suunnittelu- ja lähialueella on niin autojen kuin kevyen liikenteenkin osalta monipuolinen. Lisääntyvä henkilöautoliikenne ei rasita vanhaa katuverkostoa kuin kokoojakatujen osalta, kun kaava-alueen kokoojakatuna toimiva pääkatu Vuoksentie rakennetaan loppuun ja houkuttelevammaksi kuin kaava-alueen viereiset poikkikatut. Poikkikaduille voidaan tarvittaessa tehdä rakenteellisia hidasteita. Liikenneturvallisuuksi kaavoitettavalle alueelle luo pääkadun varten rakennettava kevytväylä ja yksi hidaskatu, joka toimii kevyenliikenteen reittien yhdyskäytävänä. Kevyelle liikenteelle on useita reittivaihtoehtoja verrattuna olemassa olevaan kaavaan. Joukkoliikennettä on mahdollisuus järjestää siten, että nykyisin Karjalankatua kulkeva vuoro ajaa toiseen suuntaan Vuoksentietä. Sinne on kaavallisen katualueen sisällä tilaa rakentaa pysäkkejä ja reitti ei ajallisesti muutu nykyistä hitaammaksi. Huoltoliikennettä voi aiheuttaa Y-tontin rakentuminen. Alueelta on näppärä yhteys moottoritille.

Kunnallistekniikka

Kunnallisteknisessä verkostossa on laajentumisvaraa. Alueen pohjoispuolella (kaava 610/Ak) sijaitsee vanhastaan varavoimala ja jätevedenpumppaamo. Toinen pumppaamo sijaitsee kaava-alueella Y-tontilla. Suunnittelualueelle tarvitaan uusia pumppaamoita ja ne on esitetty kaavakartalla. Hulevesiä ohjataan sekä putkissa että avo-ojissa.

Kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä kaava-alueelle on laadittu alustava katujen toteutusjärjestys kustannuslaskelmineen. Kustannukset ovat kohtuullisia ollen keskimäärin 25 000 €/tontti. Kustannukset saadaan katettua tonttien myynnillä.

Vaiheistus ja kustannukset:

vaihe 1: Sinitaival, Kallioranta ja Mäkiranta (1,4 M€)
>rakennettavissa 35 tonttia, joista 8 omarantaista

vaihe 2: Perosenranta, Ruukinranta ja Ruukinpolku (0,4 M€)
>rakennettavissa 28 tonttia, joista 3 omarantaista

vaihe 3: Sääksenkyysi (0,1 M€)
>rakennettavissa 7 tonttia

vaihe 4: Muurjoentie (osa), Hakatie (osa), Muurjoenpolku, Ruukinraitti (0,3 M€)
>rakennettavissa 11 tonttia

- *alustava katurakentamisen vaiheistus ja kustannusarviot LIITE 8*
Liitteessä päivitetty suunnitelmamuutos vain katujen osalta/IÖ

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä niitä ole kaavan myötä odotettavissa.

Väestö

Väestön rakenne tulee pysymään muun alueen tavoin monipuolisena. Useiden palvelujen käyttäjät lisääntynevät, jos kuntaan saadaan uusia asukkaita. Tällöin esimerkiksi lasten päivähoitopaikkojen tarve lisääntyy ja kouluun saadaan lisää oppilaita. Työpaikkoihin ja elinkeino-toimintaan kohdistuvia vaikutuksia on vaikea arvioida. Työväestön lukumäärä saattaa lisääntyä, mutta työpaikat eivät välttämättä ole Heinolassa.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalinen ympäristö muuttuu virikkeellisemmäksi toimintojen monipuolistuessa. Monet harrastuspaikat johtavat ihmisiä yhteen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Alueen suurmaisemaa tarkastellaan järveltä ja vastarannalta päin. Rannalle rakentuu 11 yksi- tai vajaa kaksikerroksista pientaloa rantasaunoineen ja laitureineen, ja niiden taakse toiseen riviin noin kaksikerroksisia taloja. Vaikutukset on pyritty minimoimaan sitovilla rakentamistapaohjeilla. Niillä määrätään rantarakentaminen tummasävyiseksi. Lisäksi määritellään mm. aitaaminen ja ulkovalaistus. Suojeltavin tontin osin on pyritty ehkäisemään rantaviivaan kohdistuvat muutokset eli rannan puusto säilyy. Suojeltavin tontin osin ja puuston jättämisellä on pyritty myös ehkäisemään rakennusvaiheessa syntyviä suuria puuttomia alueita. Yleisilme tulee siis säilymään metsäisenä.

Alueen toteutuessa venevalkamat laitureineen ja veneineen ovat ainoat selkeästi järveltä näkyvät elementit. Muutos tulee olemaan siis kovin pieni olemassa olevaan tilanteeseen eikä veneilijöille ja vastarannan asukkaille pitäisi koitua kaava-alueesta maisemallista haittaa. Lähimaisemat muuttuvat, mutta vaikutukset lienevät pääasiassa positiivisia. Kulttuurimaisemaa alueella ei ole enää juurikaan nähtävissä, koska alue on metsittyntä. Luonnonolot muuttuneet vain kortteli- ja katualueiden osalta.

Luonnonsuojelu

Kasvillisuuteen, eläimistöön ja luontotyyppeihin kaavalla on vaikutuksia. Tärkeimmät alueet on huomioitu erityisin merkinnöin ja määräyksin. Lisäksi ne on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Osoitetut reilut latvusyhteydet ja olemassa olevan polkuverkoston käyttö vähentävät negatiivisia vaikutuksia. Alueella ei ole luonnonmuistomerkkejä. Maiseman tai luonnon historiallisiin ominaispiirteisiin kaavalla ei ole vaikutusta. Alueella ennen olleet pellot ovat jo metsittyneet.

Maa- ja metsätalous

Kaavalla ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen koska kumpaakaan ei ole lähivuosisikymmeninä alueella harjoitettu. Virkistysalueet ovat olleet lähes hoitamattomia, joka on edesauttanut monimuotoisen eläinlajiston muodostumiseen.

Vesistö

Vesistöön kohdistuvat vaikutukset ovat pienet, koska alueelle rakennetaan hulevesi- ja jätevesiviemärit. Osittain hulevedet ohjataan ojiin ja sitä kautta kaavan pohjoisosan kosteikkoon, josta vedet suodattuvat järveen. Moottoriveneisiin liittyy aina riski polttoaineen pääsystä veteen.

Pienilmasto

Kaikilla tonteilla on mahdollisuus vaikuttaa pienilmastoon suotuisasti ja kaavassa onkin osoitettu jo niitä tukevia ratkaisuja. Sinitaipaleeksi nimetty katu mukailee nykyistä alueen halki virtaavaa ojaa, jossa on tarkoitus ohjata vedet nykytilannetta mukaillen Kurpanpuisto II:n kosteikon kautta järveen. Ruotsalaisen jokainen lahdeke jäätyy talvisin. Jätettävällä puustolla on vaikutus alueen pienilmastoon.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla suoria ja välillisiä vaikutuksia. Laadukas ja virikkeellinen ympäristö on houkutteleva asuinpaikka, mutta voi myös houkutella asumisen ja yrittämisen yhdistämiseen paikkakunnalla. Uusia työpaikkoja kaava ei suoranaisesti tuo, mutta välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä. Palveluihin ei tarvita lisäsatsauksia kaavan takia. Jos koulu rakentuu alueelle, tulee se muista syistä, kuin tämän alueen kaavamuutoksen takia. Päivittäiset palvelut sijaitsevat korkeintaan keskustassa, neljän kilometrin etäisyydellä. Oman auton käyttämiseen ei ole siis välttämättä tarvetta, kun hyvät joukkoliikenneyhteydetkin ovat kävelymatkan päässä.

5.4.4 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuuteen kaavalla on vähäinen vaikutus. Yksi olemassa olevista kaduista on avattu läpiajon mahdollistavaksi kevytväyläksi, jolla on tontille ajo ja huoltoajo sallittu. Väylän varustaminen esim. hidasteilla voisi vähentää oikaisun houkuttelevuutta. Terveiden vaalimiseen kaava tarjoaa hyvät puitteet vaihtoehtoisilla ulkoilureiteillä ja monipuolisella ulkoilutarjonnalla (venevalkamat, uimaranta, koirapuisto, laavu). Kaava ei uhkaa ympäristön puhtautta.

5.4.5 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Heinolan väkilukuun kaava ei välttämättä tuo kasvua, mutta alueelle muuttanee yli 200 henkilöä. Rakennuksiin sijoittuvia mittavampia palveluita ei ole tulossa, ellei Y-tontille rakenneta hoivakotia, koulua tai liikuntahallia, mutta

jo edellä useassa kohtaa kuvatut ulkovirkistykseen kohdistuvat suunnitelmat parantavat eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia. Alueelle muuttavat yksityiset voivat tarjota mm. kampaamoalan ja hoitoalan palveluita.

5.4.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Kaavassa sosiaalisuutta edesauttavat venesatama, uimaranta ja koirapuisto sekä yhteisten jätepisteiden (asukkaat rakentavat) mahdollisuus.

5.4.7 Vaikutukset kulttuuriin

Kaavalla ja sen tueksi tehtävillä rakentamistapaohjeilla vaikutetaan asumiskulttuuriin.

5.4.8 Muut vaikutukset

Alueella toiminee sisäinen sosiaalinen valvonta. Uimarannan osalta tällä tulee olemaan suuri vaikutus, kun tontteja sijaitsee aivan vieressä, joten usein juuri uimarannalla ilmenneet ongelmat lienevät vähäisempiä. Ruukinraitin käytössä sisäinen valvonta toiminee myös.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole pysyviä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamääräyksissä on kaavamääräysoppaan merkintöjen lisäksi näistä johdettuja merkintöjä ja määräyksiä sekä kokonaan uusina merkintöinä osoitetut polku, avo-oja ja koirille varattu aleen osa.

- kaavamerkinnät ja –määräykset sekä rakentamistapaohjeet LIITE 12

5.7 Nimistö

Kaavassa on suurin osa vanhaa nimistöä. Uudet nimet on johdettu paikkojen (Perosenpohja, Ruukinpohja, Sääksenkynsi...) ja katujen nimistä (Ruukintie...). Osa nimistä on ollut vuosikymmeniä asukkaiden käytössä (Hiekkari) sekä osa on johdettu maantieteellisistä oloista (ranta, kallio...).

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamistapaohjeet

Kaavaan liittyy sitovat rakentamistapaohjeet. Ne menevät kaavan kanssa samanaikaisesti hyväksymiskäsittelyyn.

Kadunrakennus

Kaavaan liittyy kunnallistekninen yleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.

Hidaskaduilla (Perosenranta ja Sääksenynsi) pyritään rakentein, pintamateriaalein ja/tai istutuksin alentamaan ajonopeuksia.

Ruukinraitti on osoitettu myös merkinnällä /h (pp/t/h), jotta sitä voidaan käyttää mm. varatienä rakennusvaiheessa helpottamaan työmaaliikenteen kulkua tai jos Sinitaival joudutaan esim. huolto- ja korjaustöiden takia sulkemaan läpiajoliikenteeltä. Myös tällä väylällä pyritään rakentein, pintamateriaalein ja/tai istutuksin alentamaan ajonopeuksia.

Aikataulullisesti katurakentaminen voisi toteutua noin kymmenessä vuodessa.

Tontit tullee myytyä vuoteen 2035.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavassa osoitetuille luonnonsuojelualueille (SL) tulee laatia säännöstö, joka on nähtävissä maastossa.

Kaava-alueen virkistysalueiden hoitotason määrittämiseksi tulee kuulla kunnan ympäristönsuojelusta vastaavaa viranomaista.

Kaava-alueella on kallioalueita, joita joudutaan räjäyttämään. Tästä syntyviä maa-aineksia voidaan käyttää alueen kadunrakennuksessa.

Vanhan ja uuden alueen välisen Ruukinraitin rakentamisessa tulee huomioida sen sijainti mahdollisena autoilijoiden oikotienä. Kevytväylälle tulee tehdä hidastavia elementtejä, jotta Sinitaival on houkuttelevampi väylä.

Alueen omistaa pääosin kaupunki, joka hoitaa omalta osaltaan tontit luovutettavaan kuntoon. Yksityinen kaavassa oleva taho hoitaa asiat omalta osaltaan.

Osa Sinitaipaleen itäpuolisista tonttiliittymistä kannattanee rakentaa valmiiksi kadunrakennuksen yhteydessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa yhtenäisen korttelin syntyminen esim. rakennuslupahakemukseen liitettävin valokuvin.

Luonnossa ilmeneviä muutoksia tulee tarkkailla.

Heinolassa 25.5.2009, 20.5.2016, 21.2.2017

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti
044 769 4174

Harri Kuivalainen
kaavoituspäällikkö
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

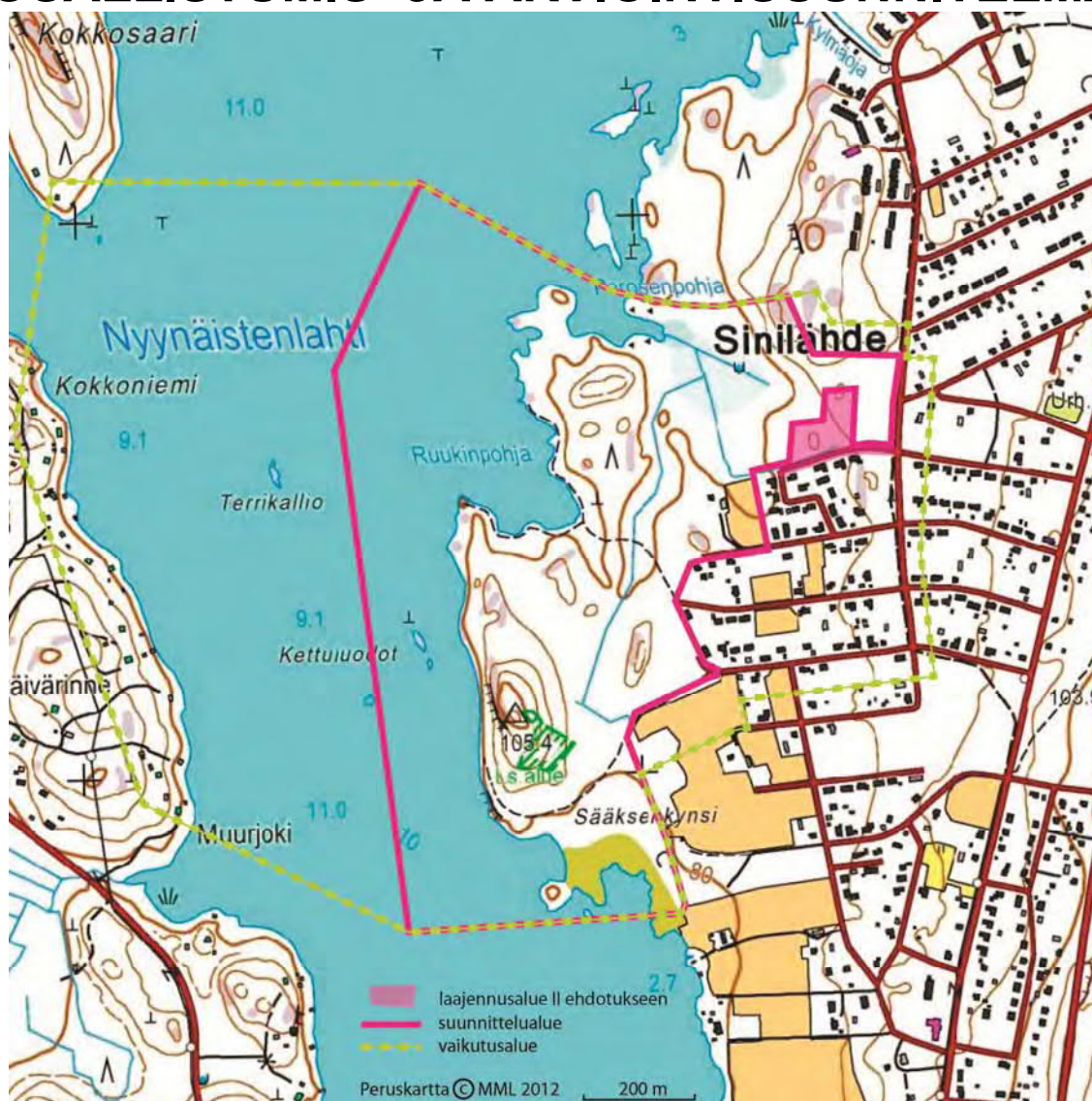
Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi



668 Ak/Akm SINITAIVAL ETELÄOSA ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Sinilähteen (21.) kaupunginosan kortteleissa 28, 57–61 sekä virkistys-, liikenne-, vesi- ja katualueilla ja Jyrängön kylän vesialueilla

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



20.5.2016

HEINOLAN KAUPUNKI – MAANKÄYTTÖOSASTO

**Kaavan luonnosvaiheessa suunnittelualue oli noin 115 hehtaaria.
Ehdotusvaiheessa alue on jaettu kahteen osaan:
610 Sinitaipaleen pohjoisosa (lainvoimainen)
668 Sinitaipaleen eteläosa**

1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sinilähteen (21.) kaupunginosassa Ruotsalaisen ja Sinilähteen rakennetun alueen välissä. Pohjoisessa kaava-alue rajautuu jo lainvoimaiseen pohjoisosan kaavaan. Asemakaavaan sisältyy myös vesialuetta ja saaria. Torille on matkaa n. 4 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 82 hehtaaria.

- *Suunnittelu- ja vaikutusalue* KANSIKUVA

2. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle virkistys- ja suojelualueita, venevalkamia sekä pientalotontteja luontoarvot huomioiden. Ehdotusvaiheen jälkeen katsottiin tarpeelliseksi osoittaa alueelle myös Y-tontti.

Kaavassa on mukana yksi yksityinen maanomistaja, jonka kanssa tehdään maankäyttösopimus.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Kaavoituspäätös

Asemakaavan muutos sisältyy vuosien 2006-2010 kaavoitusohjelmaan.

3.2. Maanomistus

Muutosalueen omistaa Heinolan kaupunki ja vähäisiltä osin yksityiset (2 vesialuetta ja kaksi maa-aluetta).

3.3. Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (2006) alue on taajama-toimintojen aluetta (A31 ja A32) ja vesialueella on laivaväylä.

-A31 Sinilähteen taajamatoimintojen alue. Osittain toteutunut pientaloalue. Nynäsin alueella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

-A32 Ruukinpohjan taajamatoimintojen alue.

Ranta-alueen taajamaa, jolla on virkistyskäytön ja viheryhteys-tarpeiden kannalta tärkeä merkitys.

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (206/ak 1.2.1978 ja 513/ak 27.7.1993) muutosalueella on asuinpienalojen kortteleiden ja katualueiden lisäksi puisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, ja vesialueet.

- *Ote voimassa olevasta kaavasta* LIITE 1

3.4. Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

3.5. Selvitykset

- Suunnittelualueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys sekä rakennettavuusselvitys kesällä 2005. Liito-orava tarkistus on tehty kesäkuun alussa 2007.
- Luontoselvityksen täydennys on laadittu kevät-syky aika-akselilla 2008.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, 2006. Kaava-alueella ei ole selvityksen mukaisia kohteita.
- maatutkaluotaus satama-alueella, tarkempi rakennettavuusselvitys ja hulevesiselvitys on laadittu 2011
- kunnallistekninen yleissuunnitelma 2014

4. VAIKUTUSALUE

Vaikutusalue ulottuu järvellä vastarannalle ja Kokkosaareen. Mantereella rajoina ovat Vuoksentie ja Hakatie sekä näiden lähitontit/tilat. Vaikutusaluetta on pienennetty kaavoitustyön edetessä. Vielä näinkin suuren alueen jättämisen syynä on liikenne. Kaava-alue on suurennettu toiseen ehdotukseen, mutta sillä ei ole vaikutusta vaikutusalueeseen.

5. OSALLISET

Osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia tässä kaavamuutoksessa ovat:

- Heinolan kaupunki maa- ja vesialueiden omistajana sekä yksityiset maa- ja vesialueiden omistajat
- naapurikiinteistöjen asukkaat ja omistajat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Elenia
- Dna
- Sonera
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Sinimylly-asukasyhdistys

6. VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidetään viranomaisneuvottelu.

Luonnoksesta pidetään virkamiestyöryhmän kokous, jossa on ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, kiinteistö- ja mittausyksikön, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäytön suunnittelun edustajat.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin eri hallintokunnilta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen käydään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

7. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia arvioidaan seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmissen 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 pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset

(maisema- ja kaupunkikuva)

Taloudelliset vaikutukset

(yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset)

8. VAIHTOEHDOT

Kaavamutoksesta laadittiin viisi alustavaa suunnitelmaa, joista teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluyksikön (nyk. kaavoitusyksikkö) sisäisen tarkastelun tuloksena yhdisteltiin alustava luonnos.

- Alustava luonnos LIITE 2

9. KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet ovat seuraavat:

Tapahtuma	Ajankohta	Osallistuminen
OAS/tekninen lautakunta (ltk)	2007 syyskuu	
OAS (sis. alustavan luonnoksen) nähtävillä alkaen*	lokakuu =>	Mielipiteen esittäminen*
kaavaluonnos/tekninen ltk	2009 kesäkuu	
kaavaluonnos nähtävillä 30 pv*	kesäkuu	Huomautuksen esittäminen* Yleisötilaisuus
kaavaehdotus/tekninen ltk	2014 kesäkuu	
kaavaehdotus nähtävillä 30 pv*	elo-syyskuu	Muistutuksen esittäminen* Yleisötilaisuus
II kaavaehdotus/tekninen ltk	2016 kesäkuu	
II kaavaehdotus nähtävillä 30 pv*	elo-syyskuu	Muistutuksen esittäminen*
kaupunginhallitus	lokakuu	
kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	marraskuu	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

*Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa Teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikköön tai osoittaa postitse kaupungin asianhallintakeskukseen ennen nähtävänäoloaikojen päättymistä. OAS jää nähtävillä siihen saakka, kunnes kaavaehdotus asetetaan nähtävillä. Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

10. TIEDOTTAMINEN

Asemakaavan muutoksen viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä Teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä www.heinola.fi.

11. YHTEYSTIEDOT

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto / Kaavoitusyksikkö
Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA
puh. (03) 84 930

Lisätietoja antavat:

Irene Översti, suunnittelija, 044 769 4174

Juha Poskela, vs. kaavoituspäällikkö, 044 769 4367

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinola 9.1.2008, 25.5.2009, 4.8.2014, 20.5.2016

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti

Juha Poskela
vs. kaavoituspäällikkö

Liitteet:

KANSIKUVA

LIITE 1

LIITE 2

Suunnittelu- ja vaikutusalue

Ote voimassa olevasta kaavasta

Alustava luonnos

Asemakaavan muutosalueen ja lähialueen merkintöjä ja määräyksiä:

- AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AO

Erillispientalojen korttelialue.
- PO

Puisto.
- L

Lähivirkistysalue.
- U

Uimaranta-alue.
- SL

Luonnonsuojelualue.
- M

Maatalousalue.
- W

Vesialue.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- 1234

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.12

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
pp=polkupyörällä ajo sallittu,
h=huoltoajo sallittu,
t=tontille ajo sallittu

SUUNNITTELUALUE

KÄYRÄVÄLI 5 m

0 100m 200m

(610)

668

668 Ak/Akm OAS-LIITE 2
ALUSTAVA LUONNOS

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	16.05.2017
Kaavan nimi	668 AK/AKM, Sinitaival eteläosa		
Hyväksymispvm	24.04.2017	Ehdotuspvm	21.02.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.12.2004
Hyväksymispykälä	18	Kunnan kaavatunnus	111-668/AK/AKM
Generoitu kaavatunnus	111V240417A18		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	81,9836	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	33,9090
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	48,0746

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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	81,9836	100,0	39136	0,05	33,9090	30526
A yhteensä	11,5107	14,0	24170	0,21	5,6048	15560
P yhteensä						
Y yhteensä	2,9931	3,7	14966	0,50	2,9931	14966
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	20,5273	25,0	0		-13,9192	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,1710	5,1	0		2,3490	0
E yhteensä						
S yhteensä	3,5460	4,3	0		3,5460	0
M yhteensä						
W yhteensä	39,2355	47,9	0		33,3353	0

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				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	81,9836	100,0	39136	0,05	33,9090	30526
A yhteensä	11,5107	14,0	24170	0,21	5,6048	15560
AO	11,5107	100,0	24170	0,21	5,6048	15560
P yhteensä						
Y yhteensä	2,9931	3,7	14966	0,50	2,9931	14966
Y	2,9931	100,0	14966	0,50	2,9931	14966
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	20,5273	25,0	0		-13,9192	0
VL	20,1261	98,0	0		-0,5828	0
VV	0,4012	2,0	0		-13,3364	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,1710	5,1	0		2,3490	0
Kadut	3,1044	74,4	0		1,2824	0
Hidaskadut	0,4171	10,0	0		0,4171	0
Kev.liik.kadut	0,1569	3,8	0		0,1569	0
LV	0,4926	11,8	0		0,4926	0
E yhteensä						
S yhteensä	3,5460	4,3	0		3,5460	0
SL	3,5460	100,0	0		3,5460	0
M yhteensä						
W yhteensä	39,2355	47,9	0		33,3353	0
W	39,2355	100,0	0		33,3353	0