

Asemakaavan muutos

683 AKM

Kalliopohja

Asemakaavan selostus 16.08.2018,
tark. 4.2.2019

päivättyyn asemakaavan muutokseen

Elinvoimalautakunta on hyväksynyt kaa-
van 13.3.2019.

Kaava on tullut voimaan 20.11.2019.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

683 AKM Kalliopohjan asemakaavan muutos. Selostus koskee 16.08.2018, tark. 04.02.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee 26. kaupunginosaan (Pirttiniemi) kuuluvia tiloja 1:66, 1:65, 1:170, 1:770, 1:63, 1:745, 1:744 sekä puistoalueita tiloilla 1:717 ja 1:743.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pirttiniemen kaupunginosan korttelit 67, 68, 69, 70 ja korttelin 12 tontit 9 ja 10.

Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen, Heinolan kaupunki

Suunnittelualue sijaitsee Pirttiniemen kaupunginosassa Suokannaksen alueen Vartianlahden ranta-alueella. Vuohkallioon on matkaa 1,4 kilometriä ja kaupungin keskustaan n. 5 kilometriä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Kalliopohja alueella toimineen seurakunnan leirikeskukseen nimen mukaisesti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,7 hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin jo rakentunutta järvenranta-aluetta.

Kaksi eri maanomistajaa on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen aluetta koskien. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen tehokkaampi hyödyntäminen, saattaa alueen asemakaava ajan tasalle muodostuneen maankäytön mukaisesti ja ratkaista alueen liikennejärjestelyt.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3 Sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Kaavan sisältö	5
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	5
3 Suunnittelun lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2 Suunnittelutilanne	15
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	18
5 Asemakaavan kuvaus	23
5.1 Kaavan rakenne	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
5.3 Aluevaraukset	24
5.4 Nimistö.....	25
6 Kaavan vaikutukset	26
6.1 Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	26
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	26
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	27
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	27
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset.....	27
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	28
7 Asemakaavan toteutus	28

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark.16.8.2018
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Heinolan Kalliopohjan asemakaava-alueen luontoselvitys 2017
- Liite 4: Kalliopohjan kulttuuriympäristöinventointi 2018
- Liite 5: Kiinteistökohtainen maankäytön muutos
- Liite 6: Heinolan Kalliopohjan lepakkoselvitys 2018
- Liite 7: Vastineet, ehdotus
- Liite 8: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Laajalahti – Kouvolantie osayleiskaavaehdotus selvityksineen, mm. Laajalahden osayleiskaavan meluselvitys, Ramboll 2007

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Elinvoimalautakunta päätti kaavan vireille tulosta 24.1.2018 § 3.
- Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 1.2.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupungintalolla (II kerros, maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 1.2.2018 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 24.3.-14.4.2018.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 26.9.2018
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa 15.10.-15.11.2018
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 13.3.2019.
- Kaava sai lainvoiman 20.11.2019.

2.2 Kaavan sisältö

Kalliopohjan asemakaavan muutoksen tarkoitus on mahdollistaa Ruotsalainen –järven Vartianlahden ranta-alueelle pientalorakentaminen sekä saattaa asemakaava ajan tasalle jo muodostuneen pientaloasutuksen kohdalla. Kaavamuuotos on aloitettu kahden maanomistajien hakemuksesta, ja se laaditaan alueelle tarkoituksenmukaisena suunnittelukokonaisuutena.

Kaava-alue koostuu rantatonteista ja Kalliopohjantien käyttötarkoitukseltaan asumisen ja työtilat sallivista tonteista sekä niiden väliin sijoittuvasta virkistys-alueesta, joka on osa Laajalahden alueen isompaa virkistysalueverkostoa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen ranta-alueen maiseman, luonnonympäristön ja pääasiallisesti nykyisen tieverkon ehdoilla sekä hulevesien asianmukainen käsittely ranta-alueella.

Seurakunnan entisen leirikeskuksen alueelle osoitetaan kaksi erillispientalontonttia nykyisen loma- ja matkailualueen sijaan. Voimassa olevassa kaavassa olevat loma-asuntojen korttelialueet muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi ja niiden rakennusoikeutta lisätään.

Kaavan muutosalueessa on mukana Kalliopohjantien pohjoispuolen kuusi TY-tonttia. Tonteille tulee voimassa olevan kaavan mukaan rakentaa asunto, ja niitä onkin jo rakentunut kolmelle tontille. Kaavamuuotoksella osoitetaan tonttien pääkäyttötarkoitukseksi asuminen, minkä osaltaan toivotaan vaikuttavan siten, että alue rakentuu viihtyisän asuinalueen edellyttämällä tavalla. Tonteille sallitaan myös työtilojen rakentaminen, mutta vasta tontille tulevan asunnon käyttöönoton yhteydessä tai sen jälkeen. Kalliopohjantielle rajautuvien tonttien rakennusoikeus tulee olemaan 400-500 k-m²/tontti, voimassa olevassa kaavassa se on vaihdellut 328 k-m² ja 516 k-m² välillä.

Rantatonteille johtavat nykyiset yksityistiet osoitetaan katuina. Alueen kaikki rakennuspaikat tulee liittää vesi- ja viemäriverkoston. Erillisiä jätevesijärjestelmiä ei sallita.

Kaavahanke ei edellytä maankäyttösopimusten tekemistä.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaupunki toteuttaa katuverkon rakentamisen ja tarpeelliset kunnostustoimet.

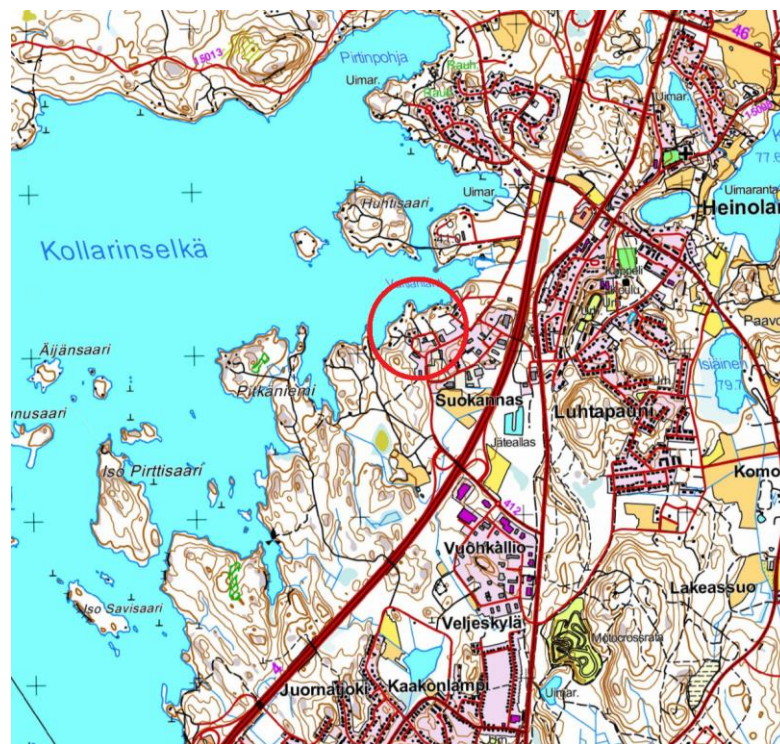
Alue kuuluu nykyisellään vain osittain kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Maanomistaja vastaa vesihuollon järjestämisestä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen kuulumattomilla osilla, kunnes vesihuoltoverkosto on rakentunut kattamaan koko kaava-alueen.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Heinolan Suokannaksen alueelle, Pirttiniemen kaupunginosaan. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa ja luoteessa vesistöön. Eteläpuolelta alue rajoittuu Suokannaksen pienteollisuusalueeseen, josta pieni osa on myös kaavan suunnittelualueessa mukana.



Alueen likimääräinen sijainti

Vartianlahden ranta-alue sijaitsee Heinolan maarekisterikylässä, vajaan 2 km päässä entisen Heinolan pitäjän kirkosta ja kyläkeskuksesta. Heinolan maalaiskunnan ja Heinolan kaupungin raja kulki aikoinaan kaava-alueen eteläpuolella.

Vartianlahden rannat olivat asumattomia 1920-30 –luvulle saakka, jolloin alueelle rakennettiin ensimmäinen kesähuvila. 1950-luvulla rakennettiin uusia

kesämökkejä. 1960-luvun alkuun mennessä oli Mäntyniemen ja Vartianlahden kallioisille rannoille rakentunut pieni huvila-alue. Vartianlahden rantamaisemassa on säilynyt joitakin loma-asuntoja saunoineen uuden asuntorakentamisen lomassa.

Vuoden 1981 asemakaavassa Suokannaksen tilan metsä- ja peltomaita osoitettiin teollisuudelle. Jo tätä ennen oli lähiympäristössä ollut teollisuutta (mm. Helsingin kaupungin saha). Vuonna 1981 teollisuusalue kuitenkin osoitettiin hyvin lähelle jo olemassa olevaa ranta-asutusta (kts. liite 4).

Kalliopohjan alueen muuttuminen teollisuuden käytössä olevasta alueesta ja rannan kesämökeistä nykyiseen sekoittuneeseen rakenteeseen pohjautuu Heinolan maalaiskunnan vuoden 1986 asemakaavan muutokseen sekä vuosina 1982-2017 myönnettyihin asuinrakennusten poikkeamislupiin rantatonteille. Asemakaavassa vuodelta 1986 (Rk29) teollisuustonteille määrätään rakennettavaksi asunto.

Näiden päätösten seurauksena on kaava-alueella seitsemän asuinpientaloa, joista neljä rantatonteilla ja kolme teollisuustonteilla. Kaava-alueen tonteille ei ole rakentunut teollisuus- tai työtiloja käsittäviä rakennuksia. Kaava-alueen tyhjiä tontteja käytetään kuitenkin jonkin verran ulkovarastointiin, mikä heikentää alueen esteettistä laatua. Kalliopohjantien vastakkaisella puolella harjoitettava teollinen toiminta aiheuttaa ajoittain myös häiriötä siitä huolimatta, että voimassa olevan kaavan mukaan alueelle saa sijoittaa vain ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta (TY).

Heinolan kaupunkiseurakunnan vanha kesäkotona eli Kalliopohjan leirikeskus perustettiin 1959. Toiminta keskittyi nuoriin ja kesäkodissa järjestettiin mm. rippikoululeirejä. Kureniemen leirikeskuksen rakennuttua on toiminta Kalliopohjassa vähitellen hiipunut, kunnes se loppui kokonaan 2000-luvun alussa.

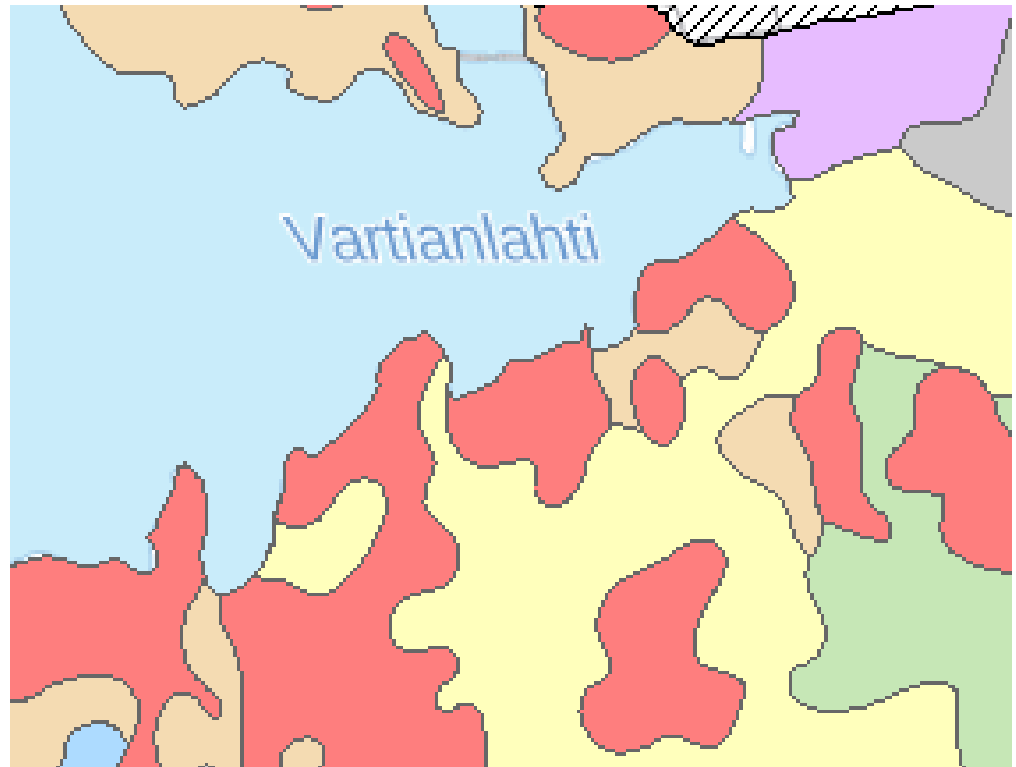
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue kuuluu Heinolan järvisuutuun ja on luonteeltaan tyypillistä suomalaista rakennettua järvenranta-aluetta.

Maasto, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on esitetty alla olevassa maaperäkartassa ja se on suurimmilta osin kalliomaata (punainen) lisäksi alueen maaperässä karkeaa hietaa (keltainen). Suunnittelualueen maasto viettää luonnollisesti vesistöä kohti. Alue rajautuu koillisesta ja lounaasta jyrkkään rinteeseen. Alueella on myös pieniä mäkiä ja avokallioita. Kalliopohjantien luona alue on tasaisempaa. Rakennettavuudeltaan alue on hyvä.



Ote maaperäkartasta, © Geologian tutkimuskeskus, 2017

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueelle laadittiin luonto- ja maisemaselvitys, selvityksen toteutti Luontoselvitys Metsänen heinä- elokuun vaihteessa 2017. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä luonto-alueena, eikä alueelta löydetty kesällä tehdyssä luontoselvityksessä luonnonsuojelu-, vesi- tai metsälain tarkoittamia arvokkaita lailla suojeltuja elinympäristöjä tai muita arvokkaita kohteita. Lepakkoselvitys tehtiin seuraavana kesänä (liitteenä).

Laajalahti-Kouvolantien maisema- ja luontoselvityksessä on osoitettu kaava-alueen läpi ekologinen yhteys.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelu-alueita tai kohteita.

Kasvillisuus ja luontotyypit

Alue koostuu pihapiireistä, ranta-alueista, pikkuteistä ja niihin rajautuvista metsistä. Metsät vaihtelevat kankaista lehtomaisiin osiin. Kalliopohjan alueella ei ole luonnonsuojelu-, vesi- tai metsälain mukaisia ns. lakikohteita.

Eläimistö

Lepakkoselvitys tehtiin elokuussa 2018. Alueella havaittiin 3-4 eri lepakkolajia, pohjanlepakko, vesisiippa ja iso- ja/tai viikisiippa. Lepakkoselvitys on selostuksen liitteenä (liite 6).

Alueella ei ole tiedossa havaintoja muista suojelluista tai uhanalaisista lajeista. Alueella on yksi kohtuullisesti viitasammakolle soveltuva ojansuun koskeikko.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen, lähin pohjavesialue sijoittuu moottoritien toiselle puolelle noin 600m alueelta itään.

Alue rajautuu Ruotsalaiseen kuuluvan Kollarinselän Vartianlahteen. Kymijoen vesistöön kuuluva Ruotsalainen on Suomen 58. suurin järvi. Vuosien 1970-2016 välisenä aikana Ruotsalaisen keskimääräinen vuoden maksimivedenkorkeus on ollut +78.00 (N2000). Suurin havaittu vedenkorkeus on +78.138, se on mitattu 16.10.1981. (www.ymparisto.fi).

Alueella on Vartianlahteen laskeva avo-oja. Oja alkaa alueen eteläpuolella sijaitsevalta pienteollisuusalueelta. Tienvarsiotjat ja niihin liittyvät lyhyet putki-osuudet purkavat sadevedet kaava-alueen avo-ojaan tilan 1:716 pohjoispuolella. Hulevesiä ei käsitellä ennen järveen johtamista, purkuputken jälkeen viheralueen kautta kulkeva avo-oja on noin 120 metrin pituinen ennen Ruotsalaisen rantaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on lomarakennuksia ja omakotitaloja, jotka sijoittuvat Vartianlahden rantaan, sekä taustamaastoon rakennettuja omakotitaloja. Alueella on nykyään vähän toistakymmentä asukasta. Kaavamuutosalue on toiminnoiltaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, joka sijoittuu kohtuulliselle etäisyydelle palveluista.

Alueen kaupunkikuvaa leimaa alueen saapumissuunnassa Suokannaksen pienteollisuusalueen pusikoituminen, hoitamattomuus ja paikoittainen ulkoverastoinnista ja rakennusten huonosta kunnosta johtuva epäsiisteys. Kaavoitetavan alueen eteläosassa ja eteläpuolella on alue, jolla sijaitsee mm asuinrakennuksia sekä keskikoisia teollisuushalleja, osa näistä tonteista on tyhjillään.

Rakentuneet pientalo- ja loma-asuntotontit sijoittuvat lähelle rantaa.

Rannan tuntumassa on myös seurakunnan leirikeskukseksi toiminut kaksikerroksinen rakennus. Kaava-alueella ja sen eteläpuolella toimii kauppa- ja palvelutalorakennus, joka ottaa kasteluvetensä kaava-alueella sijaitsevasta järvivesipumppaamosta.



Seurakunnan entisen leirikeskuksen päärakennus.

Palvelut

Alue tukeutuu Heinolan Kirkonkylän ja Heinolan keskustan palveluihin. Kirkonkylän alakouluun on matkaa n. 1,7 km. Lähin päiväkotij sijaitsee n. 1,8 km etäisyydellä. Kirkonkylässä on kaksi päivittäistavarakauppaa, ja Vuohkallion kaupan alueella on runsaasti kaupallisia palveluita. Etäisyys kaava-alueelta Vuohkallioon on 1,3 km.

Kaupungin keskusta on matkaa 5 km.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijoittuu Suokannaksen pienteollisuusalueen kupeeseen. Kaava-alueella ei ole työpaikkoja.

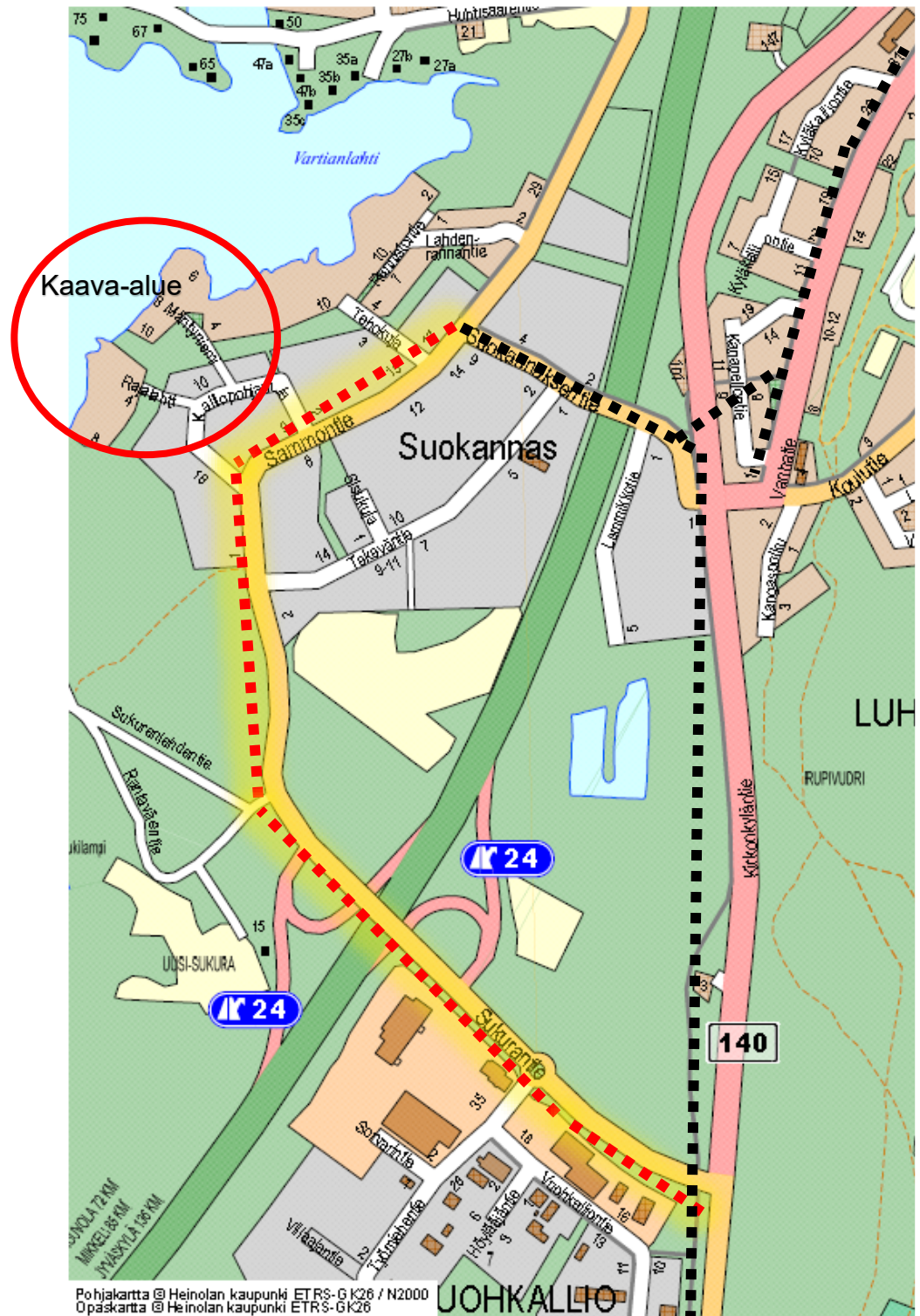
Virkistys

Kaava-alue sijoittuu Ruotsalaisen ranta-alueelle. Kaava-alueen eteläpuolella on laajat metsäalueet polkuverkostoineen ja virkistyskäytössä olevine rantoineen, joiden kautta on yhteys myös Heinolan kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Kaava-alueella on kapeahko alueen asukkaiden käytössä oleva ranta-alue, jolle on rakentunut kaksi yksityistä laituria.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan moottoritien ylittävien Suokannaksentien ja Sukurantien kautta.

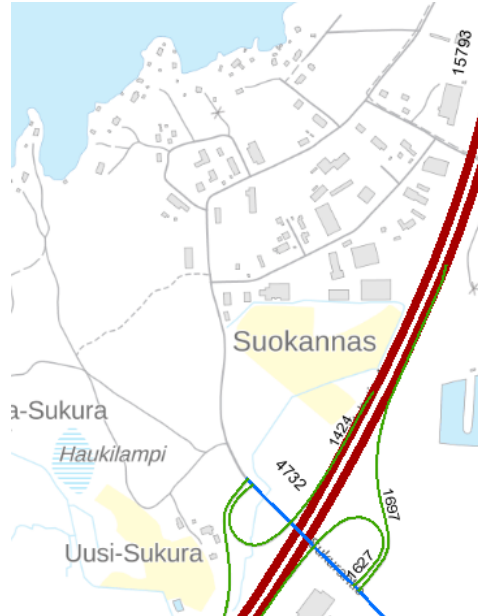
Kulku suunnittelualueen pohjoisille tonteille on nykyisin järjestetty osittain voimassa olevan asemakaavan mukaisten TY kortteleiden lävitse ajoyhteyksin (Rajalahti ja Mäntyniemi).



Keven liikenteen verkosto on rakentunut Suokannaksentien ja Sammontien risteykseen saakka. Keven liikenteen yhteyksiä pitkin Vuohkallion palveluihin on 2,4 km etäisyys, suora keven liikenteen yhteys Sukurantien kautta Vuoh-

kallioon puuttuu. Kevyen liikenteen yhteystarve on osoitettu opaskarttaan punaisella katkoviivalla, olemassa oleva yhteys mustalla. Kirkonkylän palvelut ovat kevyen liikenteen reittejä pitkin Vuohkalliota lähempänä.

Paikallisliikenteen linja-autopysäkille on matkaa n. 1 km.



Ote Liikennemääräkartasta, moottoritien liikennemäärät, © Liikennevirasto 2017

Seurakunnan kiinteistöllä on epävirallinen veneenlaskupaikka järiveden-pumppaamon luona.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

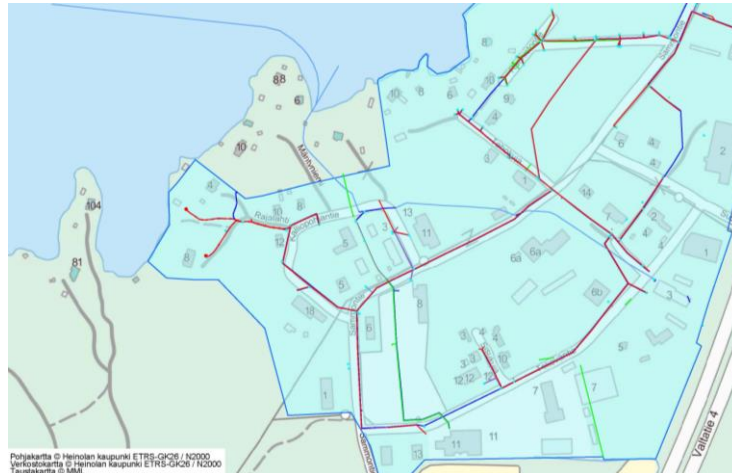
Alueella ei sijaitse muinaismuistolain suojelemia kohteita, lähin tällainen kohde löytyy suunnittelualueelta 200 m lounaaseen.

Alueella ei ole RKY-kohteita/-alueita (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt) eikä valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Alueella ei ole myöskään maakunnallisesti arvokkaita inventointikohteita tai -alueita.

Vartianlahden rannan vanhimmat loma-asunnot sijaitsevat Lahdenrannassa ja Mäntyniemen alueella. Alueen kulttuuriympäristössä on havaittavissa kaksi aikavaihetta: suunnittelemattomasti rakentunut loma-asutus ja kaavalla 1980-luvulta lähtien ohjattu pientalo- ja teollisuusrakentaminen. Alueella ei ole rakennussuojelukohteita, mutta alueella on edelleen havaittavissa historiallista kerrostuneisuutta.

Kaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi on asemakaavan selostuksen liitteinä.

Tekninen huolto



Vesihuoltoverkosto ja vesihuoltolaitoksen toiminta-alue.

Kalliopohjatie varsi sekä Rajalahti kuuluvat Heinolan kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Kaava-alueen pohjoisosassa ei ole vesihuoltoverkosta. Alueella ei ole kaukolämpöä.

Kalliopohjantie on kaavassa osoitettu katu, mutta alueen muut tiet ovat yksityisteitä/ajoyhteyksiä.

Alue ei kuulu vesilaitoksen toiminta-alueeseen hulevesien osalta. Kaava-alueelle ja edelleen Ruotsalainen-järveen on kuitenkin johdettu Suokannaksen pienteollisuusalueen hulevesiä. Leirikeskukseen eteläpuoliselle virkistysalueelle avo-ojaan purkautuvaan hulevesiviemäriin on johdettu hulevedet myös Sammontien avo-ojasta.

Erytistoiminnot

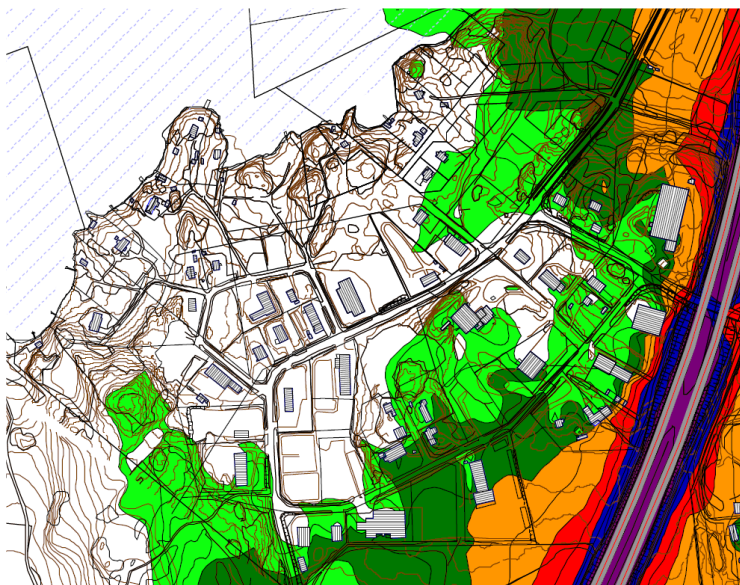
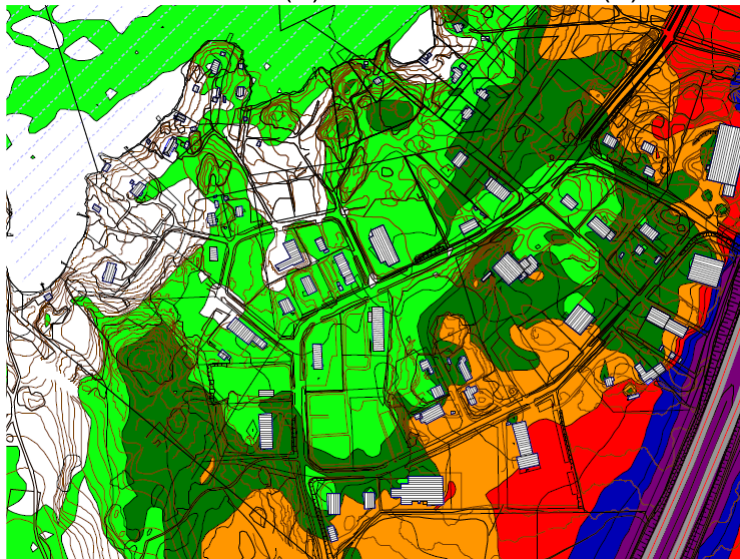
Alueella on järvivesipumppaamo.



Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole melu-, värinä- ja ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita. Moottoritietä (Valtatie 4) on kaava-alueelle matkaa n. 0,5 km. Laajalahden osayleiskaavan meluselvityksen mukaan alueella eivät melun ohjearvot ylity. Alla on melukartat vuoden 2020 ennustetilanteessa päivällä ja yöllä.

Vihreä väri 45 -50 dB(A), valkoinen alle 45 dB(A).



3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa. Entisen leirikeskukseen kiinteistön omistaa Heinolan seurakunta. Maanomistuskartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kts LIITE 1.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)** on käsitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kts LIITE 1. Alueella on voimassa maakuntakaava sekä lainvoimainen strateginen yleiskaava, joten pääosin valtakunnalliset tavoitteet on jo käsitelty em. kaavoissa. Myös asemakaavan laadinnassa on edistetty VAT:ien toteutumista.
- **Päijät-Hämeen maakuntakaava** on käsitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kts. LIITE 1.
- **Heinolan strateginen yleiskaava 2035** on käsitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kts. LIITE 1. Asemakaava on laadittu strategisen yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti.
- **Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaavaehdotus** on käsitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kts. LIITE 1.
- **Asemakaavat:** Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa 24 Rk (20.3.1981) ja 29 Rk (5.2.1986) ne on käsitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kts. LIITE 1.
- Heinolan kaupungin Rakennusjärjestys (31.7.2012)
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa. Pohjakartta on tarkistettu 25.9.2017.
- Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.4. ja 1.5.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttamiseen on ryhdytty alueen kahden maanomistajan aloitteesta. Voimassa olevasta asemakaavasta poikkeava toteutunut rakentaminen aiheuttaa myös asemakaavan ajanmukaistamistarpeen, joten suunnittelualueeseen on sisällytetty laajempi, tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laatimisesta on tehty päätös Elinvoimalautakunnassa 24.1.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osalliset on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä.

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 1.2.2018 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 25.1.2018 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kirjeessä kerrottiin, että kaavan etenemistä voi jatkossa seurata lehtikuulutuksista ja kaupungin internet-sivulla. Kirjeet lähetetään seuraavista vaiheista vain ulkopaiikkakuntalaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 1.2.2018 lähtien Kaupungintalolla (II kerros, maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 24.3.-14.4.2018.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.10.-15.11.2018.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi viranomaisille. Kaavaluonnoksesta on pyydetty ennakkolausunnot ja kaavaehdotuksista lausunnot. Kaavaa on käsitelty ELY-keskuksen kanssa pidetyssä työneuvottelussa 5.12.2018.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa rantaan rajoittuvat rakennuspaikat on osoitettu loma-asuntojen korttelialueina ja leirikeskus loma- ja matkailualueena. Kalliopohjantien varsi on osoitettu TY-korttelialueena, joissa tonteille *tulee rakentaa* asunto. Lähialueiden voimassa olevat kaavat osoittavat Suokannaksen alueelle teollisuuskortteleita ja rantaan asuinpienalojen korttelialueita. Ruotsalaisen ranta-alueet ovat entisen Heinolan maalaiskunnan alueella pääosin kaavoitettu asuinkäyttöön. Kalliopohjan kaavamuutosalueen lisäksi loma-asumiseen on asemakaavalla osoitettu ainoastaan suppea alue Vartialahden toisella puolella. Kaavamuutosalueen eteläpuoliset metsäalueet ovat kaavoittamattomia.

Koko kaupunkia koskevassa, oikeusvaikutteisessa strategisessä yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu olevana taaja-asutusalueena. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkinä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Laajalahti-Kouvolaantien osayleiskaavaehdotuksessa Vartialahden ranta-alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi ja taustamaasto merkinnällä TP/A eli työpaikka-alueeksi, jolle saa sijoittaa asumista. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Alueen läpi kulkevalle viheralueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 12.11.2018, mutta se ole valituksen vuoksi vielä tullut voimaan.

Lepakkoselvityksen mukaan alueella havaittiin lepakoita, jotka on huomioitava kaavamuutoksessa. Alueelta ei ole löytynyt muita arvokkaita luontoarvoja.

Kaupungin asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- olemassa olevien lomarakennuspaikkojen muuttaminen erillispientaloalueeksi yhdyskuntarakenteellisesti keskeisellä paikalla.
- alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen kaavoituksessa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet:

- olemassa olevien rakennuspaikkojen muuttaminen erillispientaloalueeksi loma-asuntoalueen sijaan

- kaava-alueella olevien rasiteoikeuksien huomioiminen

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on vertailtu erilaisia korttelialueiden käyttötarkoituksmerkintöjä, asuintonttien välisen puistoalueen rajausta ja alueella kulkevien tieyhteyksien sijaintia ja katuverkon laajuutta.

Kalliopohjantiehen rajautuva korttelialue on voimassa olevassa asemakaavassa käyttötarkoitukseltaan TY-1, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä asuinrakennusten korttelialuetta. Korttelin käyttötarkoitus painottuu yleiskaavaehdotuksessa ja olemassa olevan pientalorakenteen ja voimassa olevan kaavan asuinrakentamisen rakentamisvelvoitteen johdosta kuitenkin asumiseen. Kaavamerkinnäksi osoitetaan asemakaavan muutoksella AO-99, erillispientalojen korttelialue. Alueella sallitaan työtilojen rakentaminen ja rakennusoikeus on 400-500 k-m²/tontti. Kaavaratkaisu tukee alueen luonnetta rannan ja pienteollisuusalueen välisenä sekoittuneiden toimintojen alueena, painottuen vallitsevan tilanteen mukaisesti asumiseen. Korttelissa edelleen rakentamattomat kolme tonttia ovat pieniä ja osittain maastonmuodoiltaan hankalia teolliseen toimintaan.

Suunnittelualueen viheralue on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisessa laajuudessa jo vuoden 1981 asemakaavassa. Kaupunki ei ole kuitenkaan lunastanut puistoaluetta eivätkä kaikki alueen kiinteistöt ole voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Asemakaavan muutosta suunniteltaessa on tonttien rajoja tarkasteltu uudestaan ja joissain kohdissa rajausta muutettu siten, että tonttien kulkuyhteydet eivät kulje toisten tonttien lävitse.

Kaavaluonnoksessa oli esitetty, että yksityistiet osoitetaan ajo-yhteyksinä olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Katualueeksi oli osoitettu vain Kalliopohjantie. Vaihtoehtona on, että katuverkkoa laajennetaan siten, että kaikki tontit rajoittuvat katuun. Katuverkon toteuttaminen aiheuttaa ajoyhteyksiä leveämmät aluevaraustarpeet yksityisten kiinteistöjen alueelta ja muuttaa rakennetun ympäristön nykyistä pienipiirteistä luonnetta. Rakennetun ympäristön historiallisen kerroksellisuuden säilyttämiseksi katujen/ajoyhteyksien linjaukset on syytä säilyttää mahdollisimman laajasti nykyisellään ja kadunrakentamisessa kiinnittää erityistä huomiota katujen korkoihin, kuivatuksen aiheuttamiin maastonmuokkauksiin sekä katuvalaistuksen suunnitteluun ympäristöön sopivalla tavalla. Katuverkon rakentaminen aiheuttaa kaupungille jonkin verran kustannuksia.

Alueella sijaitseva järvivesipumppaamo on huomioitu asemakaavan muutoksessa. Vaihtoehtoina tarkasteltiin pumppaamon jättämistä tonttialueelle ja viheralueen laajentamista siten, että pumppaamo on jatkossa yleisellä alueella.

Asemakaavaan osoitetaan viheralue, jonka alueen osalle voi kyseinen toiminto jatkossakin sijoittua. Pumppaamon sijainti jatkossa tonttialueella ei ole suotavaa.

Yleisellä alueella sijaitsee rasiteoikeudella rakennettuja laitureita. Lähialueen ainoan virkistyskäyttöön osoitetun rannan säilyminen yleisessä käytössä on nähty tärkeänä yksityisistä laitureista huolimatta. Rasitteina osoitetut kulkuoikeudet ja laiturin rakentamisoikeudet säilyvät jatkossakin viheralueella.

4.5.3 Luonnosvaiheen palaute ja sen huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana saatiin kolme kirjallista mielipidettä. Lisäksi on kaavaprosessin aikana käyty eri vaiheissa keskustelua kaavaratkaisuista maanomistajien kanssa.

1. *Heinolan seurakunta* toivoo, järvivesipumppaamon käyttöhistoria sekä Tyrrelän tilan kallioisen maaston luonne huomioiden, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamista kaava-alueen pohjoisosaan.
2. *Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys* on mielipiteessään kiinnittänyt huomiota seuraaviin seikkoihin (mielipiteen pääkohdat):
 - Kalliopohjantiehen rajautuvien kortteleiden käyttötarkoitus tulisi säilyttää nykyisellään TY-merkinnällä, teollisuustontteina, joille sallitaan myös asuminen. Yhdistys epäilee, että kaupunki tukee Heikkimäen teollisuusalueen rakentamista muuttamalla Kalliopohjantien tonttien pääkäyttötarkoitukseksi asumisen.
 - Kalliopohjan alue ei ole yhdyskuntarakenteellisesti hyvällä paikalla, kun kouluun tulee pisimmillään matkaa 1,9 km ja yli 5 km, jos Kirkonkylän koulu lakkautetaan.
 - Kaava-alueelle tulee rakentaa katuverkko. Ajo-yhteyksiin perustuvaa tonteille liikennöintiä ei ole perusteltu.
 - Luontoselvityksessä suositellut viitasammakko- ja lepakkoselvitykset tulee tehdä. Viitasammakon potentiaalinen esiintymispaikka tulee osoittaa luomerkinnällä.
 - Hanke on Laajalahti-Kouvolantien yleiskaavaehdotuksen vastainen, koska yleiskaavaehdotuksessa Kalliopohjantiehen rajautuva alue on osoitettu TP/A –alueeksi. Yhdistyksen mielestä tulee tehdä yleiskaavallinen tarkastelu. Korttelin jakaminen asumiskäyttöön ja teollisuuskäyttöön ei ole laadukasta yhdyskuntasuunnittelua.
 - Maanomistajien tulee osallistua kaavoituskustannuksiin.
 - Hulevesien käsittelystä tulee määrätä. Hulevesiselvitys tulee tehdä.
 - Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella tulee laajentaa.
3. *Kaava-alueen asukas* toivoi tonttinsa rajojen vähäistä tarkistamista.

LAUSUNNOT

Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Lausunnoissa esitettiin kaavaehdotusta valmisteltaessa kiinnitettävän huomiota seuraaviin seikkoihin:

1. *Hämeen ELY-keskus* (mukana Uudenmaan ELY-keskus liikenteen osalta) esittää kannanotossaan, että asemakaavassa tulee tarkastella kevytliikenneyhteydet ja niiden parantamistarpeet liittyen nykyiseen verkostoon.

2. *Heinolan kaupungin teknisen toimen johtaja* esittää, että ajo-yhteyksiä varten osoitetut tilavaraukset levennetään mahdollista tulevaa kadunrakentamista varten riittävän leveiksi (n. 12 m).

3. *Lupa- ja valvontalautakunta*:

- Asemakaavamuutos vahvistaa uuden alueen, jossa Sammontien varren pienteollisuusalueen rinnalle rantaan osoitetaan asuinrakentamista. Tämä aiheuttaa haasteita teollisuusalueen rakennettujen yritys kiinteistöjen siisteyden valvonnalle. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi linjata, minkälaista ulkovarastointia ym. voidaan hyväksyä teollisuusalueilla, joiden läpi kulkee tieyhteys asuinalueille.
- Rakennuspaikkojen rakennettavuus tulee huomioida rakennusalueen rajojen sijoittelussa.
- Lepakko- ja viitasammakkoselvitykset tulee tehdä ennen rakennuspaikkojen vahvistamista.
- Alueen kaikki rakennuspaikat tulee määrätä liitettäväksi vesi- ja viemäri- verkostoon.
- Rantarakennuspaikoilla tulee määrätä rakennuksen alimmasta lattiatason korkeudesta.
- Rantapuuston säilyttämistä koskeva ohjeistus tulee lisätä määräyksiin ja rantasaunojen kerroslukua tai saunan enimmäiskorkeutta voidaan ohjata kaavamääräyksiin.
- Radon-määräys voidaan poistaa, koska ko. määräystä ohjataan rakennuslupavaiheessa rakentamisen erillisillä määräyksillä.

4. *Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella* ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta, kun toteutusvaiheessa vaaditaan asetettavaksi selkeä osoitenumerointi ohjaamaan Kalliopohjantieltä tontille saakka.

Kaavaluonnosvaiheessa saatu palaute on huomioitu kaavaehdotusta valmisteltaessa seuraavasti:

- Esitetään erillisellä kaavaselostuksen liitteellä kaava-alueen kiinteistökohtainen maankäytön muutos, josta ilmenee mm. kiinteistökohtaiset rakennusoikeudet ennen ja jälkeen kaavan muuttamista.
- Lisätään kaavaselostukseen selvitys kevyen liikenteen yhteyksistä.

- Tarkennetaan kaavaselostukseen asemakaavaratkaisun perusteluja ja vaikutusten arviointia.
- Osoitetaan kaavaan kattava, pienimittakaavainen katuverkko.
- Määrätään hulevesien käsittelystä kaava-alueella.
- Kaavamääräystä koskien vesihuoltoa tarkennetaan muotoon: "Alueen kaikki rakennuspaikat tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon, kun alueen vesihuolto rakennetaan. Erillisiä jätevesijärjestelmiä ei tule sallia kaava-alueella." Vesihuoltoverkoston toiminta-alue laajentamisesta päätetään erikseen.
- Rakennuspaikkojen rakennusalojen rajoja tarkastellaan huomioiden tarkemmin maastonmuodot. Lisätään kaavamääräys koskien maaston täytöjä ja leikkauksia. Lisätään lisäksi määräys tonttien aitaamisesta viheralueen suuntaan, mikä vähentää viheralueen käyttämistä mm. luiskien rakentamiseen ja helpottaa virkistysalueen käyttäjää hahmottamaan alueen rajan. Lisätään määräys alimmista rakentamiskorkeuksista.
- Lisätään tarvittaessa ennen kaavan hyväksymistä kesäkaudella tehdyn lepakkoselvityksen perusteella tarvittavat kaavamääräykset. Viitasammakoselvityksen tekemistä ei nähdä tarpeelliseksi, koska kaava ei lisää ranta-alueen käyttöä vaan perustuu olemassa oleviin maankäytön varauksiin ja kaavassa kielletään rantaviivan muuttaminen ruovikon kohdalla. Kaava-alue ei myöskään käsitä vesialuetta, jolle luo-merkintä voitaisiin osoittaa.
- Poistetaan määräys radonin torjunnasta, koska Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksessä on kyseinen määräys.
- Määrätään istutettavista alueen osista.
- Tarkistetaan tonttien rajoja.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunniteltu asemakaavaratkaisu noudattaa voimassa olevia ja vireillä olevia ylemmän asteen kaavoja sekä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Ehdotusvaiheessa olevan Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavan kaavaehdotuksessa Kalliopohjantien varsi on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu TP/A- merkinnällä työpaikka-alueeksi. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Alueelle saa sijoittaa myös asumista.

Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavaa ja osoitetaan osa TP/A-alueesta pääkäyttötarkoitukseltaan syntyneen maankäytön mukaisesti asumiseen (AO-99). Yleiskaavaehdotuksen mukaisesti kyseiselle alueelle sallitaan kuitenkin myös työtilojen rakentaminen. AO-99 merkinnällä osoitetun aluevarauksen raja poikkeaa vähäisesti yleiskaavaehdotuksesta. Tämä katsotaan perustelluksi, koska myös näiden kaavamuutoksen eteläisimpien tonttien kohdalla

rantaan sijoittuva asutus on lähellä. Lisäksi tämän osa-alueen toiselle tontille on jo rakennettu omakotitalo.

Rantakortteleiden aluevaraus muuttuu nykyisen asemakaavan loma-asuntojen korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi. Alueella sijaitsee 6 loma-asuntotonttia ja yksi loma- ja matkailualue. Kuudesta lomakiinteistöstä 4:lle on myönnetty poikkeamislupa vakituiseen asumiseen. Loma- ja matkailualue on tällä hetkellä vailla käyttöä. Alueen muuttaminen asuinkäyttöön on sekä suunnittelualueen vallitsevan maankäytön että laajemman yhdyskuntarakenteellisen kokonaisuuden mukaista. Alueen nykyinen maankäyttö ja kaavaehdotuksen mukainen muutos maankäyttöön on esitetty yksilöidysti kaavaselostuksen liitteessä nro 5.

Kaavamuutoksen myötä koko kaavan muutosalue on syytä ottaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeksi. Koska toiminta-alue määritellään erillisellä prosessilla, määrätään asemakaavalla, että alueen kaikki rakennuspaikat tulee liittää vesi- ja viemäriverkkoon, kun alueen vesihuolto rakennetaan. Erillisiä jätevesijärjestelmiä ei tule sallia muutoin kuin tilapäisinä ratkaisuinä.

Kaavoitettaville tonteille osoitetaan katuyhteydet. Rakennetun ympäristön vaalimisen vaatimuksen vuoksi katualueiksi osoitetaan nykyisten ajoyhteyksien alueet melko kapeina aluevarauksina. Teiden uusilla linjauksilla, levenyksillä ja kadun korkeusaseman muutoksilla on ympäristöarvoja hävittävä vaikutus. Uusi katuosuus tulee rakennettavaksi korttelin 12 eteläpuolelle noin 70 metrin matkalle. Tämän katuosuuden toteuttaminen mahdollistaa poistaa tierasitteen, joka halkaisee korttelin 67 ja vähentää kunnossapidettävien päättyvien tonttikatujen lukumäärää.

Kevyen liikenteen yhteydet ulottuvat tällä hetkellä Suokannaksentien ja Sammontien risteykseen 300 metrin päähän Kalliopohjantien risteystä kaava-alueella. Suokannaksentien kevyen liikenteen väylää pitkin päästään ylittämään moottoritie ja kevytväylät jatkuvat sekä Kirkonkylään että kaupungin keskustaan. Sammontien katualue on riittävän leveä kevyen liikenteen väylän jatkamiseksi Kalliopohjantien risteykseen saakka. Kalliopohjantien liikennemäärät ovat vähäiset, mutta jos alueen rakentuessa osoittautuu tarpeelliseksi, on myös Kalliopohjantien 12 m leveälle katualueelle mahdollista rakentaa jalkakäytävä. Kevyen liikenteen verkostoa täydentämään osoitetaan kaava-alueen lähivirkistysalueelle ulkoilureittiyhteys. Ulkoilureitti osoitetaan sitovana toteuttaa. Reittiä pitkin pääsee myös pohjoisemmalta asuinalueelta jalkaisin kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevalle metsäalueelle kulkematta Sammontien teollisuusalueen kautta.

Kaava-alueen kautta kulkee vesistöön Suokannaksen teollisuusalueen hulevesiä. Kaava-alueen maastonmuodot ja kalliot vaikuttavat hulevesien johtumiseen merkittävästi. Kaavassa määrätään, että kaava-alueella syntyvät ja sen kautta johdettavat hulevedet on käsiteltävä voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteistä, jotka muuttavat veden luontaista virtaamaa tai laatua.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksen myötä alueen maankäytön ratkaisu ei oleellisesti muutu nykytilanteeseen nähden. Järven ranta-alueella on olemassa olevia asuintaloja, loma-asuntoja ja tyhjillään oleva leirikeskus. Ranta osoitetaan pientaloalueeksi ja Kalliopohjantie pientaloalueeksi, johon mahdollistetaan myös työtilojen rakentaminen. Rannan tonteille johtavat yksityistiet osoitetaan katualueina.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 5,7 hehtaaria. Virkistysalueeksi jää 20 prosenttia. Tonttimaata on 69 prosenttia pinta-alasta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5420 kerrosalaneliömetriä, jossa 1673 k-m² lisäystä entiseen. Rantaan rajoituvilla erillispientalotonteilla rakennusoikeus lisääntyy kaavan myötä verrattuna voimassa olevan kaavan loma-asuntoalueen rakennusoikeuksiin. Tonttien määrä lisääntyy vain yhdellä ja kaavalla rakentamiseen osoitettu alue ei lisäännä lainkaan. Alueen kokonaistehokkuus on kuitenkin jatkossakin vain 0,1. Asuntojen kokonaislukumääräksi tulee tonttien määrä eli 14. Alueella on ennen kaavamuutosta 7 asuntoa.

- *tilastolomake LIITE 2, maankäytön muutos LIITE 5*

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut alueen hienovarainen kehittäminen ja täydentäminen sekä alueen täydennysrakentamisen tukeminen. Asemakaavalla ohjataan kehittämään alueelle luonteenomaista pienipiirteistä tieverkkoa sekä ohjataan rakentamisen sijoittelua maisemaan ja maastonmuotoihin sekä ylimpiin vedenkorkeuksiin sopivasti.

Suokannaksen alueen hulevedet on johdettu kaava-alueen kautta avo-ojassa Ruotsalaisen Vartianlahteen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan hulevesien käsittelyrakenteiden ja –altaiden rakentaminen virkistysalueelle sekä määrätään, että kaava-alueella syntyvät ja sen kautta johdettavat hulevedet on käsiteltävä voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka muuttavat veden luontaista virtaamaa tai laatua.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavassa on aluevarauksia asumiselle ja lähivirkistysalueille sekä katualueelle.

5.3.1 Korttelialueet

Rannan korttelialueet ovat suurelta osin rakentuneet asumiseen poikkeamislavin. Jo rakennetuille tonteille on mahdollista rakentaa laajennuksia ja piharakennuksia. Rakennusten määrää ei rajoiteta.

Rakennusalat on osoitettu tonteille maastonmuotojen mukaan. Rantatonteille on osoitettu erillinen rakennusala rantasaunan rakentamista varten.

Kalliopohjantiehen rajautuvissa kortteleissa rakennusten sijoittaminen tontille on vapaata, koska mahdolliset työtilat voivat toiminnallisista syistä vaatia erityyppisiä tontinkäyttösuunnitelmia. Työtiloja sallivissa kortteleissa rakennusoikeutta on osoitettu 400-500 kerros-m²/tontti.

Suurin sallittu kerrosluku on koko kaava-alueella kaksi, rantasaunat voivat kuitenkin olla vain yksikerroksisia.

5.3.4 Tie- ja katualueet

Kalliopohjantie on osoitettu katualueena noudattaen voimassa olevan kaavan katualuerajausta. Kaavassa osoitetaan kaksi uutta asemakaavallista katualuetta, Mäntyniemi ja Rajalahti, jotka ovat kuitenkin pääosin jo olemassa olevia rantatonttien ajoyhteyksiä.

5.3.5 Muut alueet

VL ja VL/hu Lähivirkistysalueet

Kalliopohjan kaava-alueen virkistysalueelle sallitaan toteuttaa hulevesien käsittelyyn soveltuvia rakenteita ja altaita. Rantojen ruoppaus on kiellettyä. Lähivirkistysalueen läpi on osayleiskaavan mukaisesti osoitettu ulkoilureitti. Reitti voi osittain hyödyntää olemassa olevaa ja katuverkkoa.

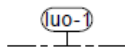
Virkistysalueella olevat rasiteoikeudet säilyvät.

5.3.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

- *kaavamerkinnät ja -määräykset LIITE 8*

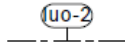
Lepakoiden elinympäristö on turvattu seuraavilla luo-merkinnöillä:

Asianumero 198/10.02.03/2017



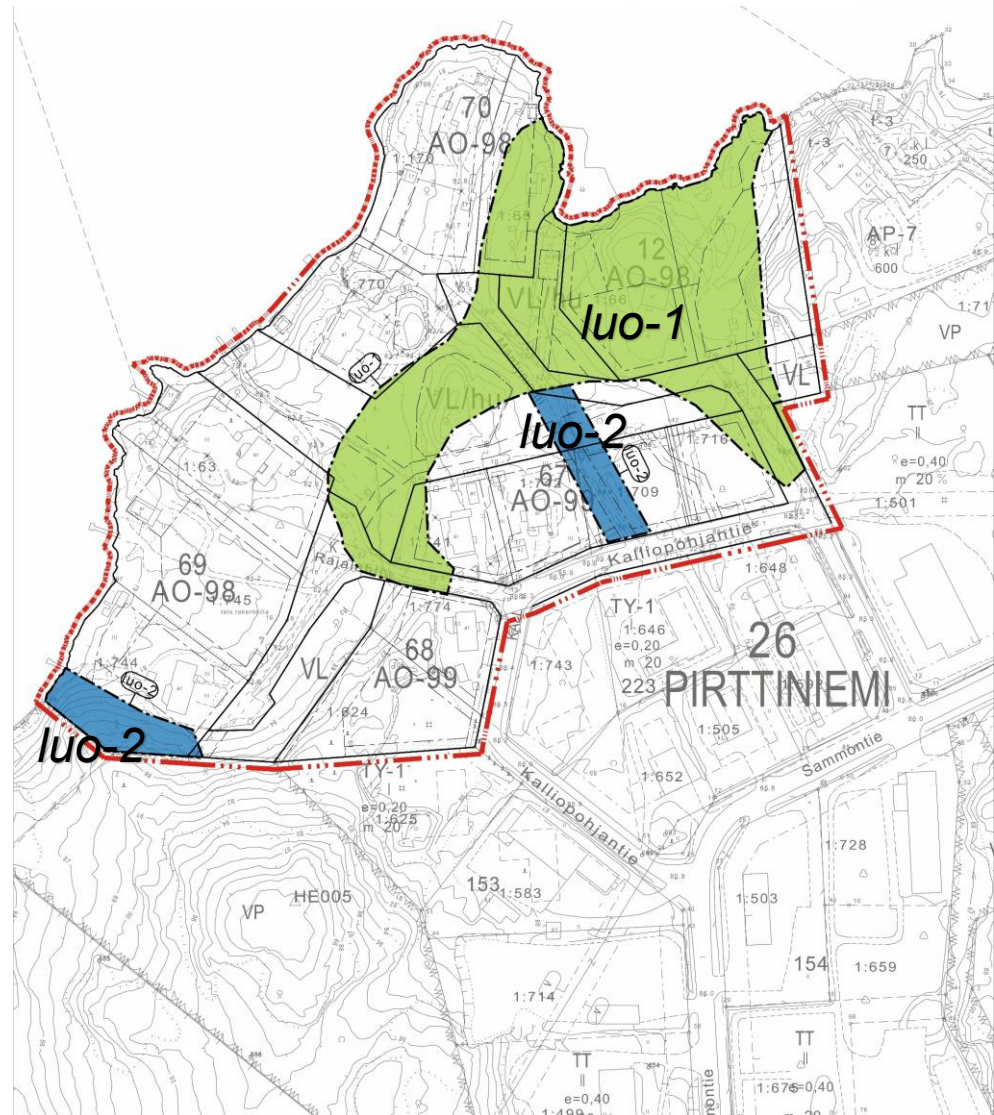
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee lepakoiden saalistusalue ja siirtymäreittejä. Alueella tulee säilyttää puustoa mahdollisimman paljon. Piha-alueita ja tieuria ei saa tarpeettomasti valaista talvikauden ulkopuolella. Rakennuksia korjattaessa tai purettaessa tulee tarkistaa lepakoiden mahdollinen esiintyminen ja toimenpiteet tulee ajoittaa lepakoiden pesintäkauden ulkopuolelle. Luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve on selvítettävä.

: ETRS-GK-26
000



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee lepakoiden siirtymäreittejä. Alueen puustoa saa harventaa vain vähäisesti. Aluetta ei saa tarpeettomasti valaista talvikauden ulkopuolella.

1:38



5.4 Nimistö

Kaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin, kuten terveellisyyteen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen. Kaavamuutoksella ei ole myöskään merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia. Täydennysrakentaminen voi parantaa alueen imagoa ja nyt vajaakäyttöisten tonttialueiden visuaalista ilmettä.

Kaava-alue sijaitsee kuitenkin olemassa olevan pienteollisuusalueen takana. Vakituinen asuminen lisää vähäisesti kevyen liikenteen määrää kaava-alueella ja sinne johtavilla kaduilla, joilla kulkee myös teollisuuden aiheuttamaa raskasta liikennettä. Alueen liikenneturvallisuuden parantamiseksi tulisi täydentää pienteollisuusalueen kevyen liikenteen verkkoa Sammontien varrella. Alueen täydennysrakentaminen voi myös lisätä kaavamuutoksen vaikutusalueelle paineita ympäristön siistimiseen. *Kyseiset kehitystarpeet ovat kuitenkin jo olemassa* suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevien Tehokujan, Rannistontien, Lahdenrannantien ns. entisen Helsingin kaupungin sahan alueen asuinalueiden vuoksi, joihin verrattuna tämä kaava mahdollistaa vain hyvin pienen asukasmäärän lisääntymisen (n. 6 asuntoa).

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pinta- ja pohjaveteen, maaperään, vesistöön, luonnon monimuotoisuuteen, kasvillisuuteen, eläimistöön, ilmastoon, ilmanlaatuun, pienilmastoon, meluun eikä maa- ja metsätalouteen. Kaavan määräys rakennuspaikkojen liittamisestä vesi- ja viemäriverkostoon vähentää riskiä jätevesien joutumisesta vesistöön.

Kaava-alueella ei ole arvokkaita luontotyyppisiä. Viitasammakolle soveliaan rantaruovikon kohdalle osoitetaan alueen osa, jolla rantaviivan muuttaminen ruoppaamalla, täyttämällä, pengertämällä tai muilla tavoin on kielletty. Kaavamuutos ei osoita uutta rantaan rajoittuvaa maankäyttöä, joten kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta rannan elinympäristöihin. Laskuojan alue osoitetaan kaavamuutoksella virkistysalueeksi, kun se voimassa olevassa kaavassa on korttelialuetta, joten tältä osin kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ovat positiiviset.

Kaava-alueella on tehdyn selvityksen mukaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, ruokailualueita ja siirtymäreittejä sekä muita lepakoiden käyttämiä alueita. Selvityksessä osoitetut alueet on kaavassa merkitty luonnon

monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi. Määräyksillä ohjataan puuston käsittelyä, rakennuksiin kohdistuvia toimenpiteitä sekä valaistusta.

Kaavan hulevesimääräyksillä on positiiviset vaikutukset pintavesien laatuun. Kaavalla määrätään rakennusjärjestyksen mukaisesti suunnittelemaan hulevesien käsittely. Rakennettava katu- ja kevyen liikenteen yhteysverkko vähentää kuitenkin viheralueen määrää ja siltä osin myös hulevesien luontaista imeytymistä maaperään.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuuotos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja muuttaa sekoitunutta loma-asumisen ja vakituisen asumisen aluetta vakituisen asumisen ja niihin liittyvien työtilojen alueeksi. Kalliopohjan alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle ja kohtuulliselle etäisyydelle palveluista. Kaavalla kehitetään olemassa olevaa, kestävän kehityksen mukaista sekoituneiden toimintojen aluetta. Vain osa kaava-alueesta on tällä hetkellä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, joten kaavan johdosta toiminta-alueeseen muodostuu laajentamistarve.

Kaupunkikuvaan kaavamuuotoksella voi olla vaikutusta, jos alue kaavamuuotoksen myötä rakentuu nyt käyttämättömänä olevilta osiltaan. Rakentamattomat tontit heikentävät tällä hetkellä Kalliopohjantien varren kaupunkikuvaa.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuuotoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Loma-asumisen aiheuttama liikenne muuttuu jossain määrin ympärivuotiseksi liikenteeksi, mikä lisää vähäisesti Sammontien liikennettä.

Liikenneturvallisuuteen Sammontien alueella, missä kulkee pienteollisuusalueen liikennettä, tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Sammontien katualueen leveys on 16,5 metriä, joten kevyen liikenteen yhteyden jatkamiseen Suokanaksentien risteyksestä alueelle ei ole estettä. Kevyen liikenteen turvallisuuden kehittämiseksi väylä tulisivat toteuttaa.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Alueen maisemallinen luonne perustuu jopa 7-8 metriä korkeisiin kallioihin. Kallioalueet jätetään kaavamuuotoksella rakentamisen ulkopuolelle ja niiden sekä ranta-alueen puusto määrätään säilytettäväksi, joten kaavamuuotoksen vaikutukset alueen ominaisuuteen säilymiseen ovat enimmäkseen positiiviset. Uusien rakennusten rakentaminen väistämättä muuttaa ympäristöä, mutta uudet rakennukset jäävät suurmaisemassa kuitenkin maiseman piirteille alisteisiksi. Alueelle osoitetaan vain lyhyt uusi osuus tonttikatua, joten

luonnonympäristö ja kulkuverkon kulttuurihistorialliset piirteet säilyvät lähes nykyisellään, kun kaavassa määrätään kaava-alueen kadut toteutettaviksi pienimittakaavaisina ja maaston muotoja mukailevina. Muutoksen myötä kuitenkin yksi 40-luvulta peräisin olevista tielinjauksista jäisi pois käytöstä.

Alueella on säilynyt joitakin vanhoja pieniä vapaa-ajan asumiseen liittyviä rakennuksia. Hyväkuntoinen vanha sauna korttelissa 70 voidaan kaavan mukaan säilyttää muun rakennusoikeuden lisäksi.

Seurakunnan omistaman entisen leirikeskuksen alue on ollut käyttämättömänä jo pitkään. Asemakaavalla mahdollistetaan olemassa olevan kevytrakenteisen rakennuksen muuttaminen loma-asunnoksi tai jopa pysyväksi asunnoksi, mutta rakennukseen ei kuitenkaan osoiteta suojelumerkintää.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Kaavalla ei varata uusia maankäyttöalueita ja uusia rakennuspaikkojakin muodostuu vain yksi. Kaupungille syntyy kustannuksia katuverkon laajenemisen myötä ja tältä osin kaavalla on myös vähäinen vaikutus työllisyyteen. Kaupungin ylläpidettävä katuverkko laajenee jonkin verran. Ratkaisu on kuitenkin perusteltu, koska peruslähtökohtana asumiseen tarkoitetuilla asemakaava-alueilla on, että tonttien liikenneverkko toteutetaan katualueilla. Kyseessä on myös yhdenvertainen kaavoitusperiaate mm. lähiympäristössä sijaitsevien Rannistonkadun ja Tehokujan asuintonttien kanssa.

Yritystoimintaan kaavamuutos mahdollistaa pienen positiivisen vaikutuksen, kun Kalliopohjantien asumisen ja työtilojen rakentamisen sallivalla korttelialueella rakennusoikeudet hieman nousevat.

Rakennuspaikkojen rakentuminen ja mahdollinen muuttuminen loma-asumisesta pysyvään asumiseen vaikuttaa positiivisesti kaupungin elinvoimaan. Muutos on kuitenkin melko vähäinen, koska alueella on jo useita poikkeamisluvun toteutettuja asuintaloja.

Rannan kiinteistöillä asemakaavastatuksen muuttuminen lomarakennuspaikoista (RA) vakituiseen asumiseen (AO) vaikuttaa positiivisesti niiden arvoon. Käytännössä merkittävin arvonn muutos on kuitenkin tapahtunut jo siinä yhteydessä, kun pääosalle rantatonteista on myönnetty poikkeamisluvulla vakituisia asuntoja sekä voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden ylitys.

7 Asemakaavan toteutus

Asemakaava-alueelle rakentaminen edellyttää erillistä tonttijakoa ja kiinteistönmuodostusta. Tonttien rakentamisesta vastaavat maanomistajat. Uusien katualueiden edellyttämä rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat kaupungille.

Asianumero 198/10.02.03/2017

Kaavan toteutuksen viranomaisseuranta siirtyy rakentamisen osalta rakennusvalvonnalle asemakaavan vahvistuttua.

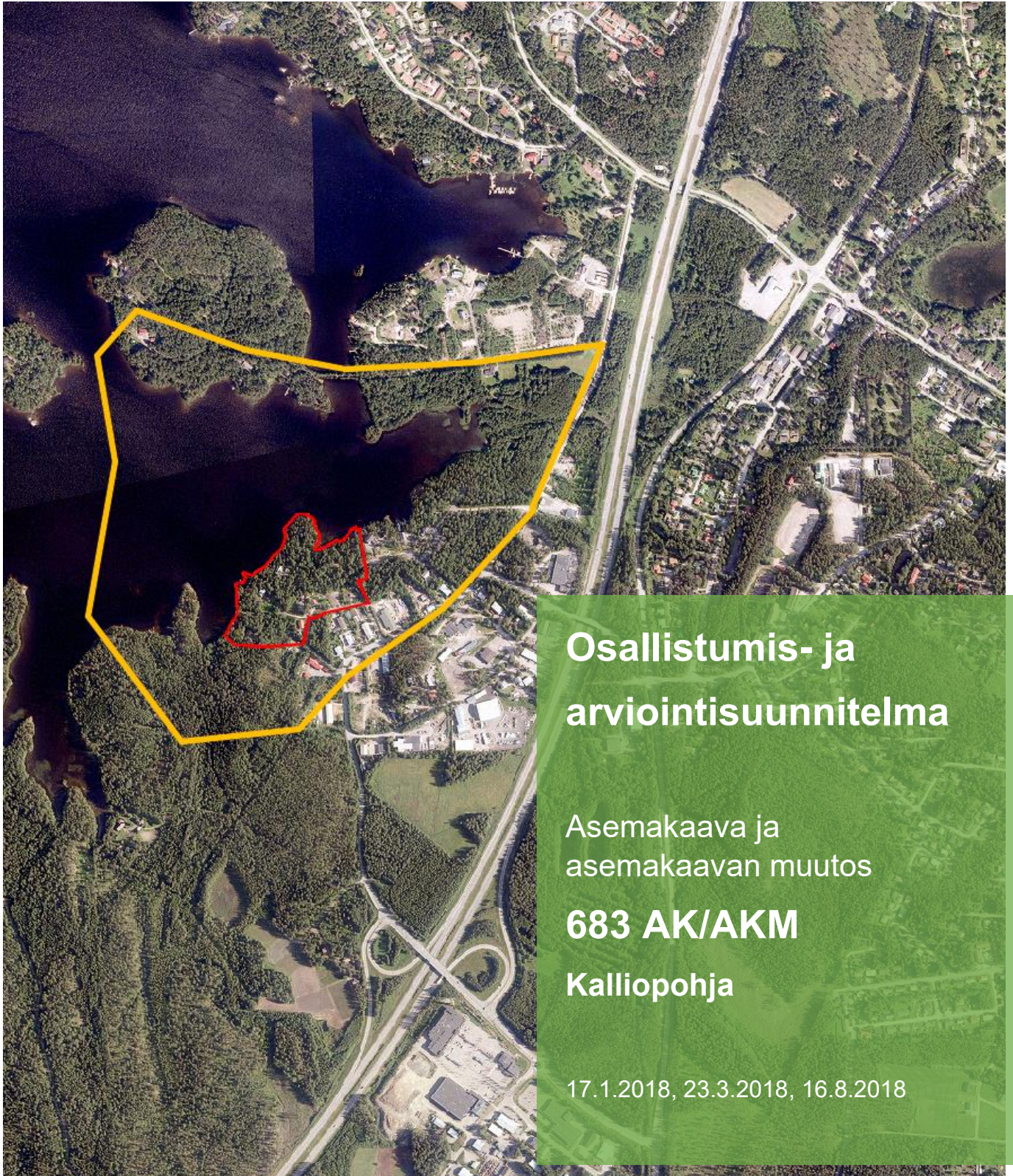
Heinolassa 16.8.2018, tark. 4.2.2019

Katri Kuivalainen
kaavoitusarkkitehti
044 769 4370

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

683 AK/AKM

Kalliopohja

17.1.2018, 23.3.2018, 16.8.2018

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee 26. kaupunginosassa (Pirttiniemi) Vartianlahden ranta-alueella. Vuohkallioon on matkaa 1,4 kilometriä ja kaupungin keskustaan n. 5 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on 5,7 hehtaaria. Kansikuvana ilmakuva suunnittelualueelta, johon alustava suunnittelu- aluerajaus merkitty punaisella.

2 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Heinolan seurakunta (13.06.2013) ja Ulla Kurko-Eklund (5.06.2015) ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen koskien omistamiaan kiinteistöjä.

Heinolan seurakunnan hakemuksessa toivotaan tontin jakamista kahdeksi erilliseksi tontiksi ja Kurko-Eklundin hakemuksessa toivotaan tilaa koskevan kaavamääräyksen muuttamista loma-asuntoalueesta erillispientalojen asuntoalueeksi

Esityksiä voidaan pitää maankäytön kehittämisen kannalta perusteltuina, koska kyseessä on jo rakentamiskäyttöön otettu ja yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti sijaitseva alue. Asemakaavan muutoksella pyritään löytämään alueelle kaikkia osapuolia tyydyttävä ja tasapuolinen maankäytöllinen ratkaisu.

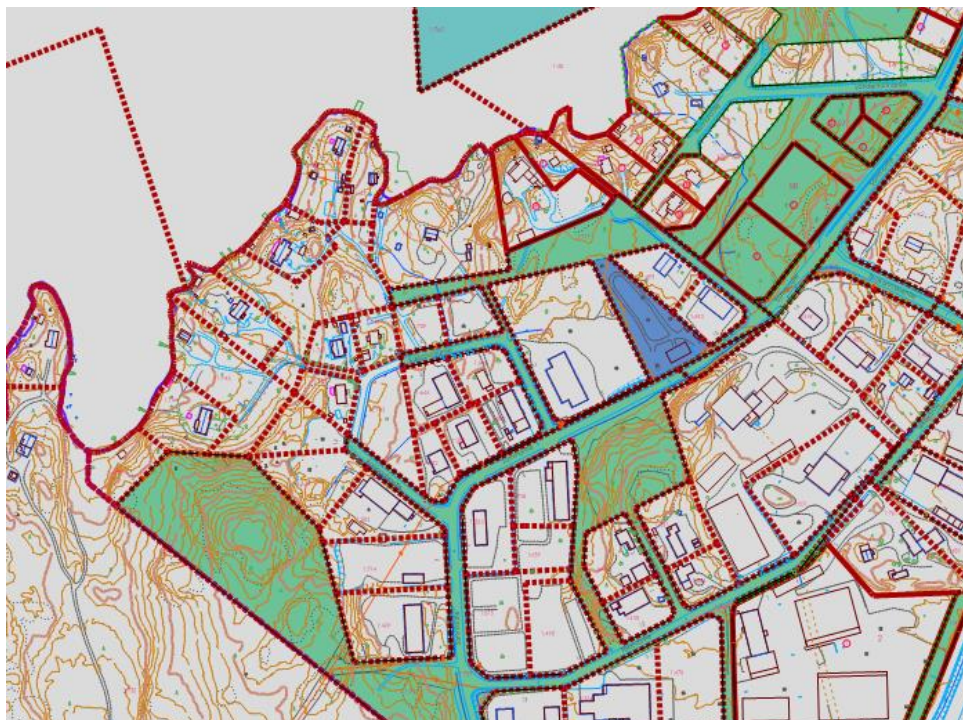
3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Kaavoituspäätös

Elinvoimalautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan 24.1.2018.

3.2 Maanomistus

Maanomistus on esitetty alla olevassa kuvassa. Suunnittelualue on pääosin yksityisessä lukuun ottamatta kaupungin omistamia puistosuikaleita.



Suunnittelualueen maanomistus, Kaupungin maanomistus vihreällä ja kaupungin vuokralle antamat sinisellä (ei mittakaavassa).

3.3 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) 14.12.2017. Alueella on voimassa maakuntakaava sekä lainvoimainen strateginen yleiskaava, joten pääosin valtakunnalliset tavoitteet on jo käsitelty em. kaavoissa (aiemman VAT-päätöksen mukaisina).

Tässä asemakaavassa huomioidaan kuitenkin erityisesti seuraavia tavoitteita:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

”Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskunta-kehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.”

Tehokas liikennejärjestelmä

"Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja."

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvaratoimivat

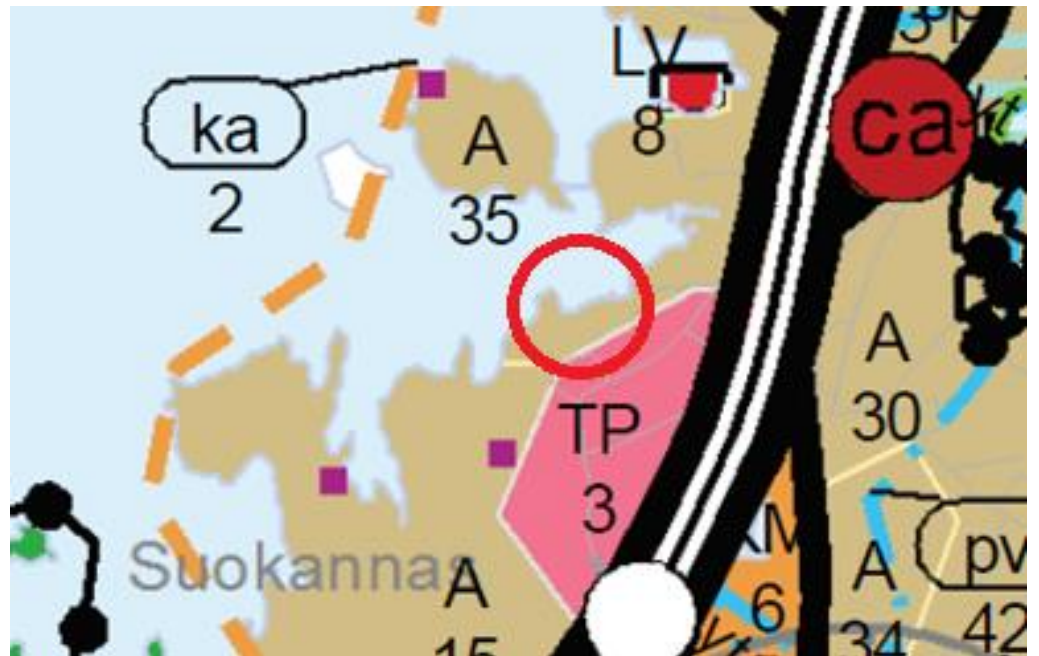
"Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.


Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta."

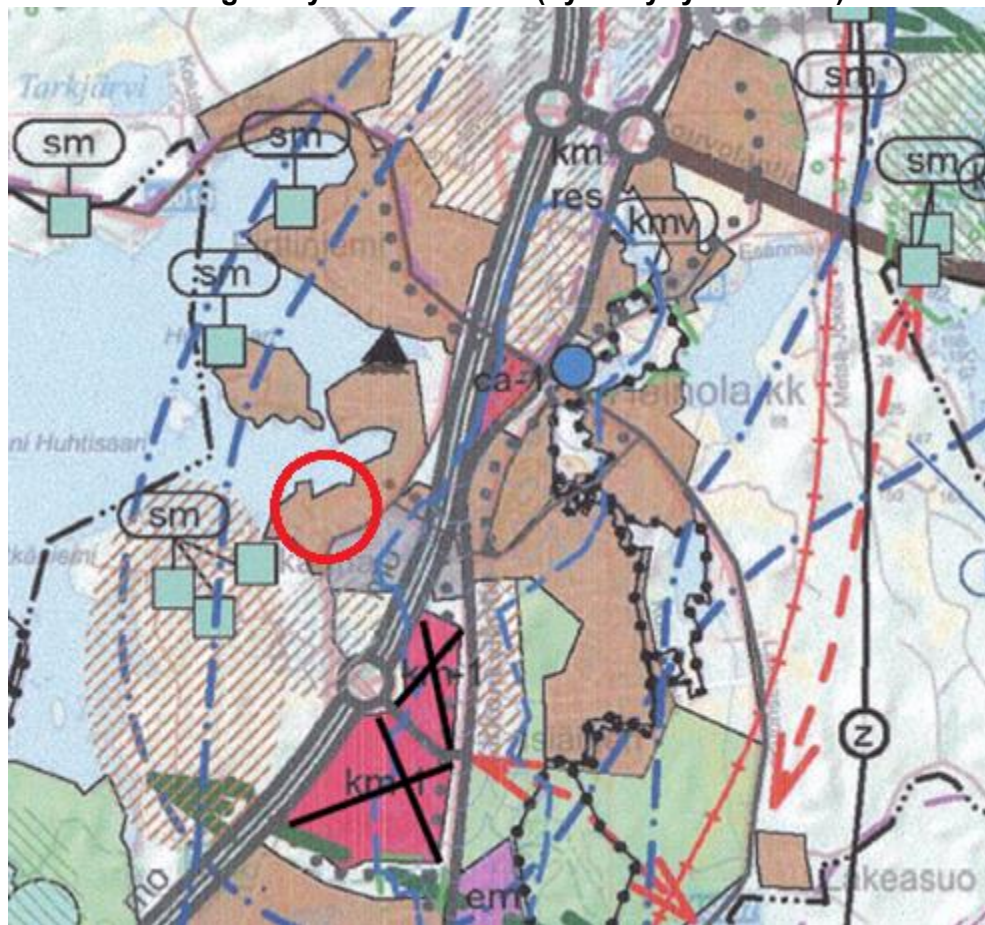
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Voimaan tulleessa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue (punainen ympyrä) sisältyy Heinolan kaupunkialueeseen (ka2). Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (Vartianlahden taajamatoimintojen alue A32) Suunnittelualueen eteläpuolella on Suokangaksen työpaikka-alue (TP3).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (ei mittakaavassa).

MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinnän kuvaus	MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §
<p style="text-align: center;">A</p> <p>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.</p>	<p>SUUNNITELUMÄÄRÄYS: Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävelen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.</p> <p>Alueiden käyttöönottossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.</p> <p>Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistymahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.</p> <p>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.</p>
<p style="text-align: center;">TP</p> <p>Työpaikka-alue Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuutta ja varastointia.</p>	<p>SUUNNITELUMÄÄRÄYS: Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille voivat olla merkittäviä.</p> <p>Erytistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen.</p>
<p style="text-align: center;"></p> <p>Kaupunkialue Merkinnällä osoitetaan kaupunki- ja taajama-alueet, joita ehytetään. Merkintä rajaa ne alueet, joille on lisäksi osoitettu yleismääräyksestä poikkeava merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.</p>	<p>SUUNNITELUMÄÄRÄYS: Kaupunki- ja taajama-alueiden tarkemmassa suunnittelussa edistetään olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden, olevan rakennuskannan, joukkoliikenteen ja palvelujen käyttöä taajamakuva kunnioittaen ja riittävät viheralueet turvaten.</p> <p>Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnan aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.</p> <p>Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä.</p> <p>Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempaa sijaintia suunnitelmaessa tulee minimoida liikenteen aiheuttamat haittavaikutukset.</p>
ka2 Heinolan kaupunkialue	7 000 / 4 000

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

Ote lainvoimaisesta Heinolan strategisesta yleiskaavasta (ei mittakaavassa).

**Oleva taaja-asutus.**

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

Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

**Teollisuuden ja työpaikkojen alue.**

Alueelle voidaan sijoittaa tuotanto-, varasto-, yms. toimintoja sekä niiden toimintaan välittömästi liittyviä liike- ja asuintiloja, mikäli toiminnan ympäristöhäiriöt eivät sitä estä.



Kehittämisaalue.

Laatukäytävää koskevat kehittämissuositukset (ksL)

Maankäyttöä tiivistetään ja eheytetään "Vanhan vitosen" (st 140) varrella tukemaan kevyen ja joukkoliikenteen käyttöä. Laatukäytävällä suositetaan toimintojen sekoittumista (asumista, työpaikkoja, palveluja ja vapaa-ajan toimintoja) siten, että muodostuu vetovoimainen ja monipuolinen liikkumismiljö. Uusia toimintoja sijoitettaessa tai olevia kehitettäessä tulee rakennetun ympäristön ja maiseman luonne ja mittakaava pitää lähtökohtana. Metsän- ja maisemanhoidossa tulee huolehtia siitä, että tienvarsinäkymät pysyvät ehyinä ja vaihtelevina avohakkuut ja toisaalta maiseman umpeenkasvu välttään. Rakennettujen ja rakentamattomien tiejaksojen vuorottelu pyritään selkeyttämään ja uusi maankäyttö ohjaamaan bussipysäkkien läheisyyteen. Moottorijoneuvojen ja kevyen liikenteen väylästä kehitetään ja kunnostetaan siten, että muodostuu turvallinen, miellyttävä ja matkakehittäjäsujuva sekä kaupunkikuvallisesti omintakeinen liikkumismiljö kaikille käyttäjryhmille. Tiekäytävän kehittämisessä otetaan huomioon erikoiskuljetusten aiheuttamat rajoitukset.

Moottoriliittymäalueita sekä erityisesti kohtia, missä moottoritieltä siirrytään Heinolan kaupunkirakenteen selkärunkana toimivalle rinnakkaistielle kehitetään ympäristöllisesti tunnistettaviksi ja toiminnallisesti vetovoimaisiksi paikoiksi.



Kehittämisaalue.

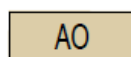
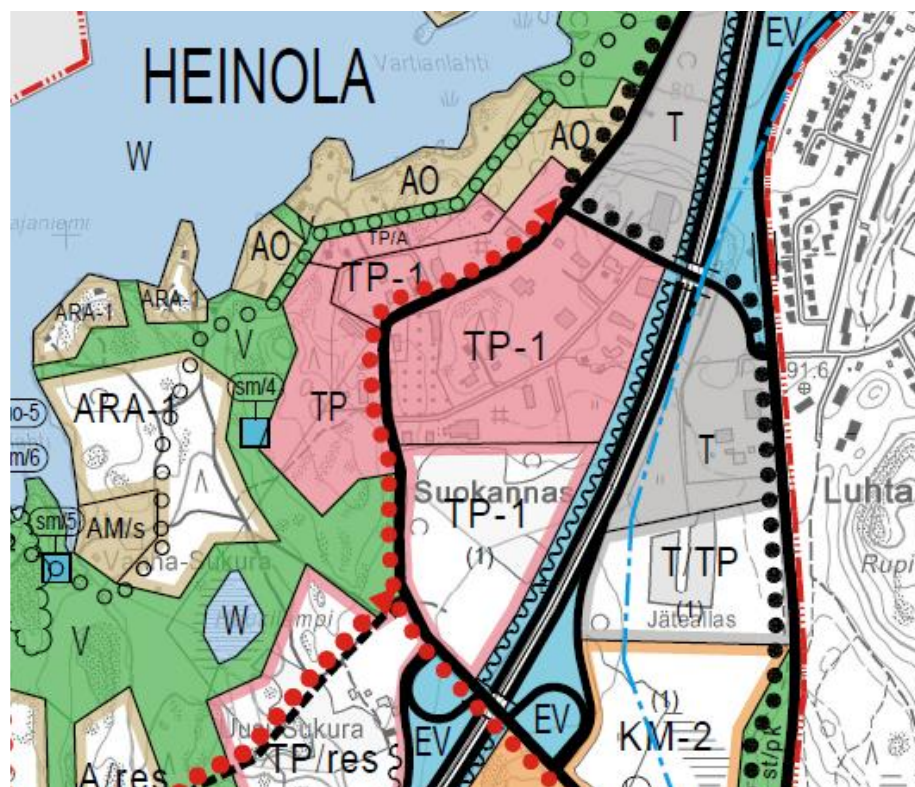
Pohjoista keskustaa (Kirkonkylää-Vuohkalliota) koskevat kehittämissuositukset (ksP)

Kirkonkylä toimii ensisijaisesti perinteensä mukaisesti laajan maaseutualueen sosiaalisena ja symbolisena keskipisteenä; Kouvolantien liittymäalue myös logistisena solmukohteena. Kulttuuri- ja luonnonympäristöä vaalitaan huolellisesti. Olevia palveluja ja työpaikkoja sekä virkistyksen tukipisteitä ylläpidetään ja kehitetään. Varaudutaan uusien palvelujen ja työpaikkojen sijoittamiseen Kouvolantien liittymän tuntumaan. Rakentamisen mittakaava pidetään pienimuotoisena. Sulkavankosken aluetta kehitetään matkailualueena.

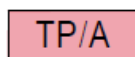
Vuohkallion alue toimii kaupungin pohjoisena alakeskuksena ja eräänlaisena Järvi-Suomen porttina moottoritien varrella. Aluetta pyritään kehittämään monipuolisena palvelu- ja työpaikkakokonaisuutena, johon myös asuminen liittyy mahdollisimman luontevasti Laajalahden ja Kirkonkylän suuntiin. Alueen täydennysrakentamisessa asetetaan korkeat ympäristötavoitteet erityisesti kevyen liikenteen sekä kaupunkikuvallisen ympäristöön kytkeytymisen näkökulmista.

Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaava II kaavaehdotus

Elinvoimalautakunta on asettanut osayleiskaavan toisen ehdotuksen nähtäville 21.3.2018. Ehdotuksessa on osoitettu erillispientalojen alue Vartianlahden rantaan ja Työpaikka/asuinalue Kalliopohjantielle.



AO Erillispientalojen alue.
Alueiden yhdyskuntarakennetta tulee pyrkiä tehostamaan asemakaavalla/asemakaavan muutoksella, kuitenkin vaarantamatta alueen ominaispiirteitä, identiteettiä ja vahvuuksia.

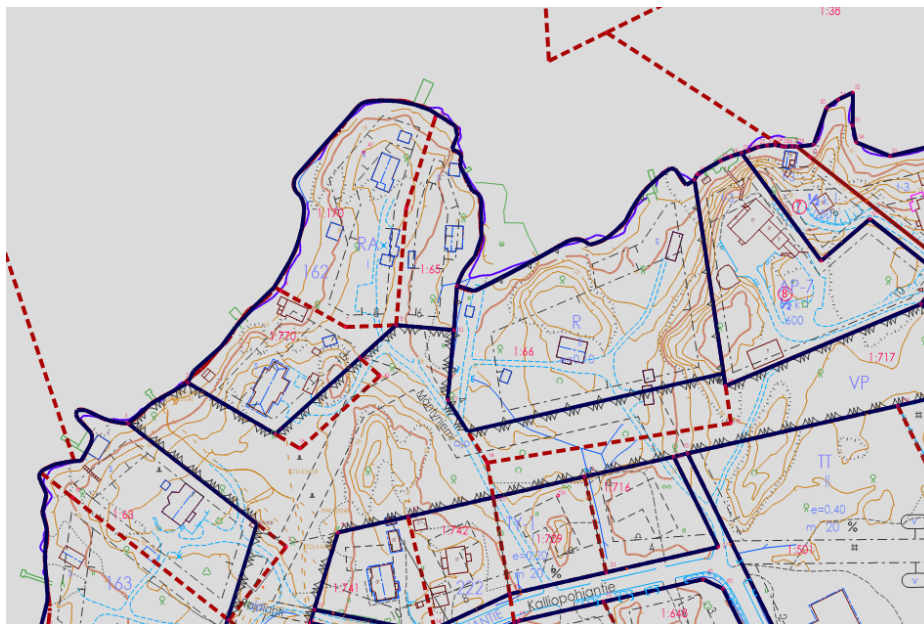


TP/A Työpaikka-alue.
Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Alueelle saa sijoittaa myös asumista.

3.4 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi rakennuskaavaa: 24 Rk (20.3.1981) ja 29 Rk (5.2.1986).

Tällaiset aiemmin rakennuslain nojalla voimaan tulleet rakennuskaavat ovat voimassa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisina asemakaavoina, joissa ei ole sitovaa tonttijakoa (MRL 213 §).



Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa).

Voimassa olevissa asemakaavoissa (rakennuskaavoissa) suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia: Loma-asuntojen korttelialue (RA), loma- ja matkailualue (R), puisto (VP) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä asuinrakennusten korttelialue (TY-1).

3.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

3.6 Selvitykset

- Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaavan selvitykset
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 selvitykset
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27, (2008)
- Luonto- ja maisemaselvitys, Luontoselvitys Metsänen, 2017.
- Kallioportan asemakaavan muutos: Kulttuuriympäristöinventointi, Selvitystyö Ahola, 2018

4 Vaikutusalue

Alustava vaikutusalue on merkitty kansilehteen oranssilla. Osallisiksi on alustavasti arvioitu kuuluvaksi lähialueen asukkaat ja muut alueen toimijat, sekä Vartianlahden toisella puolella sijaitsevien alueiden maanomistajat ja toimijat. Alustavan arvion mukaan kaavoituksella ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Vaikutusalueen rajaukseen sisältyy vain välittömät vaikutukset. Esimerkiksi taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset voivat ulottua laajemmallekin alueelle, mutta kaava-alueen pienuuden ja kaavalla osoitettavien muutosten perusteella vaikutukset voidaan arvioida pieniksi.

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys ja ajankäyttö sekä sosiaaliset vaikutukset)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset
(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilmanlaatu, pienilmasto melu sekä maa- ja metsätalous)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen, rakennettu ympäristö, julkiset tilat ja tekniset järjestelmät)

Liikenteelliset vaikutukset
(liikenneturvallisuus, eri liikennemuodot, kadut, melu ja pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset
(maisema, kaupunkikuva, asumiskulttuuri, historialliset kohteet, näköalat ja kauneus)

Taloudelliset vaikutukset
(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset, yksityistalous, elinkeinoelämä, ympäristöhäiriöt)

6 Osalliset

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

Osallisia tässä asemakaavassa ovat:

- *kaava-alueen maanomistajat ja –haltijat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja työntekijät*
- *lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset omalla toiminta-alueellaan*
- *kaupungin omat viranomaiset*
 - *tekninen lautakunta*
 - *ympäristö- ja rakennuslautakunta*
- *muut yhteistyöviranomaiset, yhteisöt ja yritykset*
 - *Päijät-Hämeen maakuntamuseo*
 - *Päijät-Hämeen pelastuslaitos*
 - *PHSotey, Ympäristöterveyskeskus*
 - *Elenia Oy (kaukolämpö ja sähköverkko)*
 - *DNA Oy (tietoliikenneverkko)*
 - *Sonera Oyj (tietoliikenneverkko)*
 - *Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys*
- *valtion viranomaiset*
 - *Hämeen ELY-keskus*
- *kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia*

7 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen. Kaavan vähäisten vaikutusten takia ei tarvitse järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kaupungin lupa- ja valvontalautakunnalta ja Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta sekä tarvittaessa myös muilta asianosaisilta viranomaisilta (Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut mielipiteet, huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	2 / 2018	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos / nähtävillä n.21 pv*	3 / 2018	Huomautuksen esittäminen*
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	10 / 2018	Muistutuksen esittäminen*
Elinvoimalautakunnan hyväksymispäätös	12 / 2018	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

*Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset tulee toimittaa elinvoima-toimialan maankäyttöön ennen nähtävänäoloaikojen päättymistä.

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä kaupungintalolla, elinvoima- toimialan maankäytössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä www.heinola.fi.

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Suullinen palaute tulee antaa suoraan kaavan laatijalle nähtävänäoloaikana.

Kirjallinen palaute tulee toimittaa alla olevaan osoitteeseen kirjepostina tai sähköpostilla nähtävänäoloaikana. Kirje- ja sähköposti tulee osoittaa maankäyttöosastolle.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Katri Kuivalainen, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4370

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti, 044 797 6907

Heinolassa 23.3.2018, 16.8.2018

Katri Kuivalainen

Kaavoitusarkkitehti

Harri Kuivalainen

Kaupunginarkkitehti

Asianumero 198/10.02.03/2017

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Elinvoimatoimiala / Maankäyttöosasto

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	28.11.2019
Kaavan nimi	683/Akm Kalliopohja		
Hyväksymispvm	13.03.2019	Ehdotuspvm	16.08.2018
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	01.02.2018
Hyväksymispykälä	23	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111L130319A23		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,6646	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,6646

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	5,6646	100,0	5420	0,10	0,0000	1673
A yhteensä	3,8947	68,8	5420	0,14	3,8947	5420
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-1,1349	-2210
V yhteensä	1,1486	20,3			-0,3537	
R yhteensä	0,0000		0		-2,8038	-1537
L yhteensä	0,6213	11,0			0,3977	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,6646	100,0	5420	0,10	0,0000	1673
A yhteensä	3,8947	68,8	5420	0,14	3,8947	5420
AO-98	2,7991	71,9	2920	0,10	2,7991	2920
AO-99	1,0956	28,1	2500	0,23	1,0956	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-1,1349	-2210
TY	0,0000		0		-1,1349	-2210
V yhteensä	1,1486	20,3			-0,3537	
VP	0,0000				-1,5023	
VL	0,2445	21,3			0,2445	
VL-hu	0,9041	78,7			0,9041	
R yhteensä	0,0000		0		-2,8038	-1537
R	0,0000		0		-0,8139	-817
RA	0,0000		0		-1,9899	-720
L yhteensä	0,6213	11,0			0,3977	
Kadut	0,6213	100,0			0,3977	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kalliopohjan asemakaavan muutos 683 Akm

Kiinteistökohtainen maankäytön muutos

Kiinteistö	Ensimmäinen asemakaava (rakennuskaava) vahvistumispäivä	Kaavamerkintä ja rakennusoikeus	Kaavamuutos	Voimassa olevan kaavan kaavamerkintä ja rakennusoikeus	Poikkeamislupa	Käytetty rakennusoikeus	Laadittavan kaavamuutoksen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus	Rakennusoikeuden lisäys kaavaan/ poikkeamislupa
1:744	Rk Kk24 / 3.9.1982	RA / 80 m ² + talousrak. 40 m ²	Rk Kk29 / 5.2.1986	RA-1 / 100 m ² + sauna 20 m ²	AO 1988	AO 168 m ²	AO-98 / 300 m ² + sauna 50 m ²	+ 230 m ² / 182 m ²
1:745	Rk Kk24 / 3.9.1982	RA / 80 m ² + talousrak. 40 m ²	Rk Kk29 / 5.2.1986	RA-1 / 100 m ² + sauna 20 m ²	AO 2017	AO 231 m ²	AO -98/ 300 m ² + sauna 50 m ²	+ 230 m ² / 7 m ²
1:63	Rk Kk24 / 3.9.1982	RA / 80 m ² + talousrak. 40 m ²	Rk Kk29 / 5.2.1986	RA-1 / 100 m ² + sauna 20 m ²	AO 1982	AO 188 m ²	AO-98 / 300 m ² + sauna 50 m ²	+ 230 m ² / 162 m ²
1:770	Rk Kk24 / 3.9.1982	RA / 80 m ² + talousrak. 40 m ²		RA / 80 m ² + talousrak. 40 m ²	AO 1996	AO 325 m ²	AO-98 / 300 m ² + sauna 20 m ² + talousrak. 50 m ²	+ 250 m ² / 25 m ²
1:170	Rk Kk24 / 3.9.1982	RA / 80 m ² + talousrak. 40 m ²		RA / 80 m ² + talousrak. 40 m ²	-	RA 85 m ²	AO-98 / 300 m ² + sauna 50 m ²	+ 230 m ²
1:65	Rk Kk24 / 3.9.1982	RA / 80 m ² + talousrak. 40 m ²		RA / 80 m ² + talousrak. 40 m ²	-	RA 30 m ²	AO-98 / 300 m ² + sauna 50 m ²	+ 230 m ²
1:66	Rk Kk24 / 3.9.1982	R / e=0,1 (817 m ²)		R / e=0,1 (817 m ²)	-	Ei tietoa käytetystä rakennusoikeudesta (entinen leirikeskus)	AO-98 (2 tonttia)/ yht. 700 + saunat 100 m ²	- 17 m ²

1:624	Rk Kk24 / 3.9.1982	TT / e=0,4	Rk Kk29 / 5.2.1986	TY / e=0,20 (517 m2)	-	Ei rakennuksia	AO-99 / 500 m2	- 17 m2
1:774	Rk Kk24 / 3.9.1982	TT / e=0,4	Rk Kk29 / 5.2.1986	TY / e=0,20 (368 m2)	-	AO 137 m2	AO-99 / 400 m2	+ 32 m2
1:741	Rk Kk24 / 3.9.1982	TT / e=0,4	Rk Kk29 / 5.2.1986	TY / e=0,20 (340 m2)	-	AO 179 m2	AO-99 / 400 m2	+ 60 m2
1:742	Rk Kk24 / 3.9.1982	TT / e=0,4	Rk Kk29 / 5.2.1986	TY / e=0,20 (268 m2)	-	AO 118 m2	AO-99 / 400 m2	+ 132m2
1:709	Rk Kk24 / 3.9.1982	TT / e=0,4	Rk Kk29 / 5.2.1986	TY / e=0,20 (346 m2)	-	Ei rakennuksia	AO-99 / 400 m2	+ 54 m2
1:716	Rk Kk24 / 3.9.1982	TT / e=0,4	Rk Kk29 / 5.2.1986	TY / e=0,20 (371 m2)	-	Ei rakennuksia	AO-99 / 400 m2	+ 29 m2