



Asemakaavan muutos

**697 / Marjoniementie 149 B**

Asemakaavan selostus  
10.8.2018 päivättyyn tarkistettuun  
asemakaavan muutosehdotukseen

Elinvoimalautakunta on hyväksynyt  
asemakaavan muutoksen 29.8.2018.

Kaava on tullut voimaan 20.11.2018.

## SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	4
2	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet) .....	4
2.2	Asemakaavan muutoksen sisältö .....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4	Maanomistus .....	9
3.2	Suunnittelutilanne .....	9
3.2.1	Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.3.1	Osalliset .....	11
4.3.2	Vireilletulo.....	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	11
4.4.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	11
4.4.3	Yleiskaavallinen tarkastelu .....	11
4.4.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	14
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	14
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	14
4.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	14

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	14
5.1	Kaavan rakenne .....	14
5.1.1	Mitoitus.....	15
5.2	Aluevaraukset.....	15
5.2.1	Korttelialueet .....	15
5.2.2	Virkistysalueet .....	15
5.3	Kaavan vaikutukset .....	15
5.3.1	Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	15
5.3.2	Kaavan vaikutukset luontoon ja maisemaan .....	15
5.3.3	Kaavan vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen .....	15
5.3.4	Kaavan taloudelliset vaikutukset.....	16
5.3.5	Kaavan vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen .....	16
5.3.6	Kaavan vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä ja kaavan vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin .....	16
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	16
5.5	Nimistö .....	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	16
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	16

### Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2:	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3:	Luontoselvitys + Viitasammakkoselvitys
Liite 4:	Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä kaavoituksen vastineet
Liite 5:	Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

697/Akm Marjoniementie 149 B asemakaavan muutos. Selostus koskee 10.8.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 111-401-2-576 sekä kiinteistöä 111-401-2-607.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pirttiniemen kaupunginosan (26) korttelin 38 tontit 1 ja 2, korttelin 31 tontti 1 sekä korttelin 37 tontti 1.

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pirttiniemen (26) kaupunginosassa Pirtinpohjan alueella rajoittuen Ruotsalaisen vesialueeseen ja Marjoniementien tiealueeseen.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Marjoniementie 149 B, alueen osoitteen mukaisesti. Kaavatunnus on 697/Akm.

Tavoitteena on liittää nykyinen tonttien ja Marjoniementien välinen viheralue osaksi tontteja.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

Maanomistaja jätti kaavamuutoshakemuksen 19.10.2016.

Tekninen lautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 11.4.2017 ja asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 11.5.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 11.5.2017 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka. OAS postitettiin osallisille.

Kaavan valmisteluaineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä em. paikoissa 26.6.-11.8.2017.

Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 18.4.2018.

Muutosehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla 4.5.-5.6.2018. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ELY-keskukselta (Häme ja Uusimaa), Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunnalta,

Heinolan kaupungin tekniseltä lautakunnalta sekä Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysyhtymän ympäristöterveyskeskukselta. Kaavasta saatiin lausunnot ELY-keskukselta, PHSOTEY:lta sekä Heinolan kaupungin tekniikkatoimialalta.

Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavan 29.8.2018.

Lainvoiman asemakaava sai 20.11.2018.

## 2.2 Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella laajennetaan kahden rakennuspaikan osalta AO –kortteliä 38 korttelin ja Marjoniementien väliselle voimassa olevan kaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle (VL). Korttelin 37 käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalojen (AP) korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi (AO-97). Korttelin rajoja tarkistetaan vähäisesti. Lisäksi korjataan kiinteistön 111-401-2-607 tontin rajat vastaamaan kiinteistön rajoja ja tarkistetaan kaikkien tonttien rakennusoikeudet. Pinnanhaara-niminen rakentamaton kaavakatu muutetaan ajo-yhteysmerkinnäksi. Korttelin 38 tontille 2 kulku muuttuu kyseisen ajoyhteyden kautta kulkeväksi. Voimassa olevassa kaavassa ajo-yhteys on osoitettu korttelin 38 tontin 1 kautta, mutta alueella olevan noron vuoksi ajoyhteyden rakentaminen tätä kautta ei ole mahdollista.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman tulee muodostaa asemakaavan mukaiset tontit.

# 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 3 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijoittuu Pirttiniemeen Pirtinpohjan ranta-alueelle. Alueella on yksi pientalo ja yksi loma-asunto, muutoin suunnittelualue on suurelta osin luonnontilassa.



*Kuva 1: Näkymä rakentamattomalta rakennuspaikalta.*

### 3.1.2 Luonnonympäristö



*Kuva 2: Metsän pohjaa VL-alueella.*



**Luonnonolot**

Alue on maastonmuodoiltaan melko tasaista ja alavaa ranta-aluetta. Suunnittelualue koostuu loma-asuntokäytössä olleesta tontista, yhdestä omarantaisesta omakotitontista sekä ympäröivästä metsästä. Hoidetut piha-alueet käsittävät ison osan suunnittelualueesta. Tontin läpi virtaa noro. Ranta-alue on kosteaa, luhtavaikutteista ja harvapuustoista. Ranta on hiekkapohjainen ja kasvaa mm. korpikaislaa, raatetta ja järviruokoa. Metsäalue on pääosin kasvatuskusikkaa, metsätyypiltään lehtomaista kangasta. Piha-alueen läpi kulkeva jyrkkäreunainen, syvällä kulkeva noro on osittain luonnontilaisen kaltainen. Alueen kasvillisuus on rehevää.

**Vesistöt ja vesitalous**

Suunnittelualue sijaitsee järven pohjukassa. Ranta on matala ja alueen kautta virtaa vesistöön hulevedet laajalta valuma-alueelta. Pääosa virtaamasta kulkee kahta isohkoa avo-ojaa/noroa myöten. Norot on putkitettu kulkemaan Marjoniementien ali minkä jälkeen ne laskevat kiinteistön läpi vesistöön.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

**Luonnonsuojelu, arvokkaat luontokohteet**

Suunnittelualueella sijaitsevan noron voidaan tulkita olevan luonnontilaisen kaltainen itäosaltaan noin 80 metrin matkalta. Alueella olevat vanhat rakennukset ovat potentiaalisia lepakoiden elinympäristöjä ja rannan ruovikko on potentiaalista viitasammakkoille. Viitasammakot on selvitetty keväällä 2018, eikä niitä alueella havaittu. Alueelta ei löydetty muita ns. lakikohteista tai muuten luontoarvoiltaan huomioitavia kohteita. Luontoselvitykset ovat selostuksen liitteenä (liite 3).

**3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella on vuonna 1995 rakennettu loma-asunto ja kiinteistöllä 2:607 vuonna 2011 rakennettu omakotitalo. Molemmilla rakennetuilla rakennuspaikoilla on vanha rantasauna.

**Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan Kirkonkylässä Pirttiniemen pientaloalueella. Kaavoitettavat tontit ovat voimassa olevan kaavan mukaisia rakennuspaikkoja asemakaava-alueen reunalla.

**Palvelut**

Kaava-alue tukeutuu Kirkonkylän ja Heinolan keskustan palveluihin. Matkaa lähimpään ruokakauppaan on noin 1,5 km ja alakouluun noin 2 km. Heinolan keskustaan on matkaa noin 7 km.

**Liikenne**

Suunnittelualue rajautuu Marjoniementien tiealueeseen. Liikenneviraston julkaisemien liikennemäärien mukaan Marjoniementien liikennemäärä on asemakaava-alueen reunaan 1342 ajoneuvoa vuorokaudessa ja asemakaava-alueen rajan ulkopuolella heti suunnittelualueen pohjoispuolella 433 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen kohdalla liikennemäärät ovat lähempänä haja-asutusalueen lukumäärää.

Marjoniementie 149B loma-asunnolle sekä sen naapurikiinteistölle kuljetaan yhteisestä liittymästä Marjoniementieltä. Toisella puolella maantietä on samalla kohtaa

Suomäen liittymä. Kiinteistölle 2:607 kuljetaan Pirttiniementien ja edelleen Pirttirannan kautta. Pirttiranta on yksityistie, joka kulkee kaavaan osoitettua ajo-yhteyttä pitkin. Pirttiranta ei ole 697/Akm asemakaavan muutosalueella.

Marjoniementiellä on kevyen liikenteen väylä.

### **Ympäristöhäiriöt**

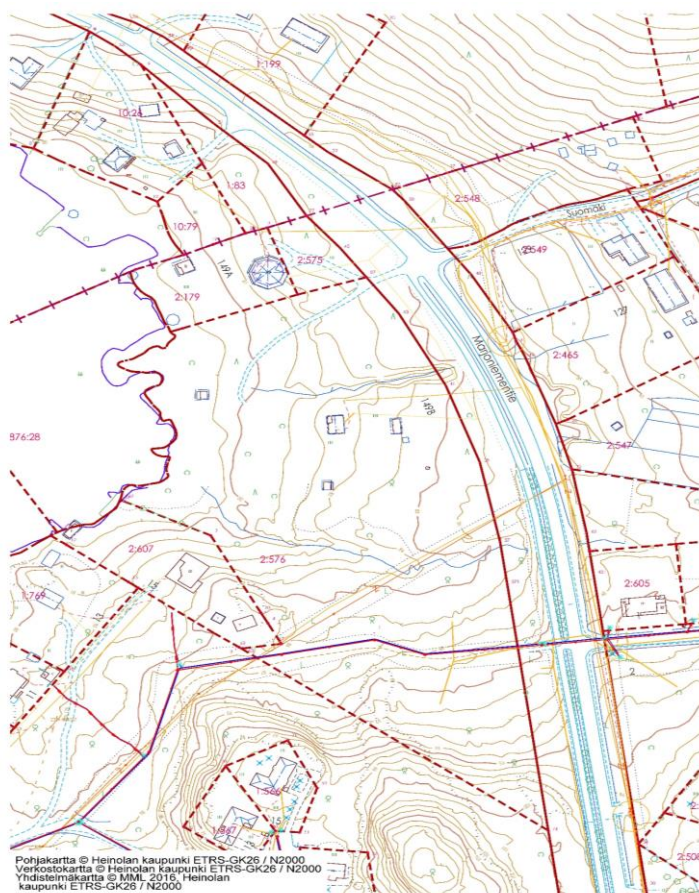
Marjoniementien liikenne aiheuttaa jonkin verran melua.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alue ei kuulu yhteenkään valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäväksi luokiteltuun kulttuuriympäristöalueeseen eikä alueella ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai muinaismuistoja. Kaava-alueen ulkopuolella Marjoniementien ja Suomäentien risteyskohdalla sijaitsee Pirtinpohjan kivikautinen asuinpaikka.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, toiminta-alue loppuu Puomikaaren omakotitontteihin. Kaupungin vesi- ja viemäriinjo kulkee kuitenkin aivan kaava-alueen eteläpuolitse Pinnahaara-nimistä kaavakatua pitkin. Vesihuollon laajentamista Pirtinpohjan alueelle ollaan parhaillaan selvittämässä. Marjoniementiellä on sähkö- ja tietoliikenneverkosto.



Kuva 3 Yhdyskuntatekninen verkosto



### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa. Voimassa olevan asemakaavan mukaista virkistysaluetta ei ole lunastettu.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). 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.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu myös maakuntakaavan kaupunkialuumerkinnän piiriin (ka). Merkinnällä osoitetaan kaupunki- ja taajama-alueet, joita eheytetään. Merkintä rajaa ne alueet, joille on lisäksi osoitettu yleismääräyksestä poikkeava merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.

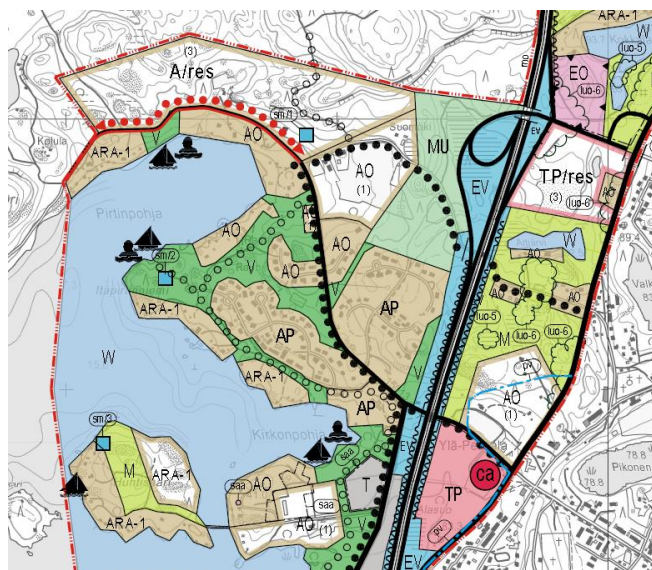
#### **Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (lainvoima 23.8.2016)**

Suunnittelualue sijoittuu oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa olevan taaja-asutuksen alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluumerkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Suunnittelualue sijaitsee strategisen yleiskaavan kehittämisalueella (ksP).

#### **Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaava (ehdotusvaiheessa)**

Alueelle on vireillä osayleiskaavan laadinta. Toinen kaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2018. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueen korttelialueet on osoitettu merkinnällä ”Erillispientalojen alue. Alueiden yhdyskuntarakennetta tulee pyrkiä tehostamaan asemakaavalla/asekakaavan muutoksella kuitenkin vaarantamatta alueen ominaispiirteitä, identiteettiä ja vahvuuksia.”



**Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava Rk KK 31, joka on vahvistettu 4.8.1988.

Kaavamuutosaluetta koskevat merkittävimmät määräykset:

AO-1 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa kullekin kaavassa osoitetulle rakennusalalle kaavan salliman lukumäärän (AS) erillisiä omakotirakennuksia. Uusien muodostettavien kiinteistöjen vähimmäispinta-ala 1000 m<sup>2</sup>. Kullekin rakennusalalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen omakotirakennuksen sekä yhden autotalli- tai talousrakennuksen. Jo muodostetuilla kiinteistöillä olemassa olevassa ennen 1.1.1986 rakennetussa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa käyttötarkoitusta muuttamatta korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä on määrätty rakennuspaikan käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, rakennusten kerrosluvusta ja rakennuksen kellari- tai ullakkokerrokseen rakennettavaksi sallitusta rakennusoikeudesta. Uudisrakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista johtuen tule sallia rakentamista lähemmäksi rantaviivaa. Rakennukset tulee liittää rakennuspaikkakohdaisella tai rakennuspaikkojen yhteisellä pumppaamalla kunnan viemäriverkostoon. Kultakin rakennuspaikalta tulee osoittaa ajoyhteys kaavatielle.

Autopaikkoja tulee varata AO-rakennuspaikalla 2 ap/rakennuspaikka.

**Rakennusjärjestys**

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 18.6.2012.

**Tonttijako**

Suunnittelualueella on kaksi kiinteistöä. Voimassa olevan kaavan mukaisia tontteja ei ole lohkottu.

**Pohjakartta**

Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mitausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa. Pohjakartta on tarkistettu 23.8.2017.

**Rakennuskiellot**

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistön 2:576 maanomistaja jätti kaavamuutoshakemuksen 19.10.2016. Maanomistajalla on tavoitteena rakentaa uusi asuinrakennus nykyisen kaavan AO-korttelialueen rakentamattomalle rakennuspaikalle. Rakennus olisi maasto-olosuhteista johtuen kuitenkin järkevämpää rakentaa kauemmas rannasta, nykyisen kaavan VL-alueelle rakennuspaikan ja Marjoniementien väliselle alueelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Heinolan kaupunki on ryhtynyt asemakaavan muutoksen laatimiseen maanomistajan hakemuksesta. Tekninen lautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 11.4.2017 ja asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 11.5.2017.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osalliset käyvät ilmi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on selostuksen liitteenä 1.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 11.5.2017 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu kaavamuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Vireilletuloaineisto (OAS) on ollut nähtävänä 11.5.2017 alkaen.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta pyydetään viranomaislausunnot kaavan luonnosvaiheessa ja tarvittaessa lisäksi ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu kaavan ehdotusvaiheessa.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutos tehdään maanomistajan hakemuksesta. Kaava-alueen omistajan tavoitteena on erillispientalojen korttelialueen laajentaminen nykyiselle VL-alueelle sekä toisen korttelin 336 rakennuspaikan ajoyhteyden siirtäminen Pinnahaaran kautta kulkeväksi. Tavoitteena on maasto-olosuhteiltaan paremman rakentamisen paikan sisällyttäminen korttelialueeseen.

Kaupungin tavoitteena on, että alueella säilyy nykyistä kaavaa vastaava vapaan rantaviivan osuus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

#### 4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tähän asemakaavan muutokseen liittyy 'Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen', 'Terveellinen ja turvallinen elinympäristö' sekä 'Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat'.

#### 4.4.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan muutosalueella on voimassa oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava 2035. Vireillä olevaa Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaavaa ei ole vielä hyväksytty. Strategisen yleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi on kaavamuutoksen yhteydessä tarkasteltu Maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja niiden toteutuminen kaavamuutosalueella niiltä osin kuin asemakaavan muutos niihin vaikuttaa.

Strategisessa yleiskaavassa ei ole osoitettu kaava-alueelle tai lähiympäristöön erityisiä merkintöjä. Suunnittelualue kuuluu strategisessa yleiskaavassa osoitettuun kehittämisalueeseen.



MRL 39.2 § kohta 5.

**Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:**

Asemakaavan muutos laajentaa pientalojen korttelialuetta siten, että rakentaminen sijoittuu lähemmäksi Marjoniementietä. Liikennemäärä tieosuudella on n. 550 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus 60 km/h. Rakennusalueen raja osoitetaan n. 40 metrin päähän ajoradan reunasta. Suunnittelualue ei ole moottoritien melualueella. Voidaan arvioida, että Valtioneuvoston päätös melutason ohjeisarvoista (993/1992) ei alueella ylity.

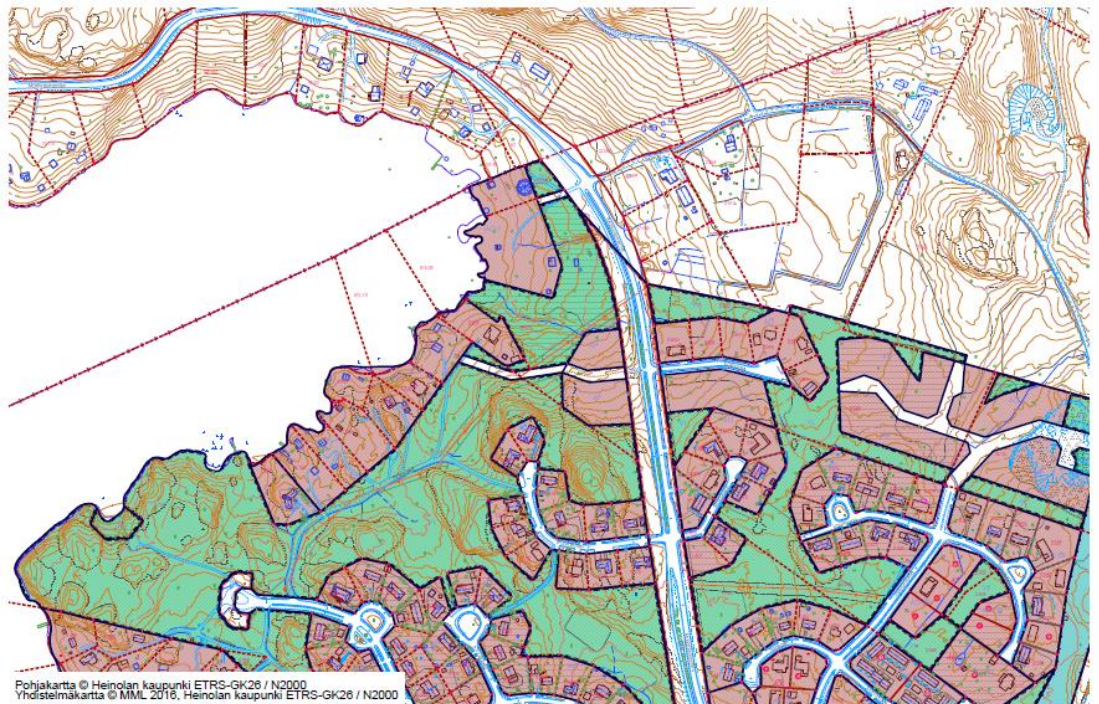
MRL 39.2 § kohta 9.

**Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:**

Asemakaavalla osoitetaan toimintoja nykyiselle lähivirkistysalueelle. Virkistysalueiden riittävyttä on tarkasteltu noin kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Pirttiniemen alueen virkistysalueverkosto on yhtenäinen. Merkittävimmän osuuden virkistysalueesta muodostaa Pirttiniemen kärkeen sijoittuva alue. Kaava-alueen VLalue on osa tätä verkostoa, mutta Marjoniementien reuna-alueella ei ole virkistysellistä merkitystä. Alueen läpi ei pääse kulkemaan isojen ojien vuoksi ja vieressä, Marjoniementien varressa kulkee kevyenliikenteen väylä.

Kaavamutoksella ei supisteta merkittävästi virkistysalueita.



**Vapaan rannan osuus alueella:**

Marjoniementien itäpuolella on ranta-alueelle sijoittuvaa ja siten rantaan tukeutuvaa asutusta, jonka lähiranta sijoittuu kaava-alueen VL-alueelle. Alue ei ole tällä hetkellä yleisesti käytössä, koska tieyhteys puuttuu. Pinnahaaran kaavakatua pitkin kulkee

kuitenkin polku lähelle rantaa. Etäisyys seuraavalle virkistysalueeksi osoitetulle rannalle on kävellenkin yli kilometri. Rakentamista ei olla osoittamassa tälle rantaan ulottuvalle VL-alueelle vaan se tulee säilymään lähes voimassa olevan kaavan mukaisena.

#### 4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta jätetyt mielipiteet**

Kaavan vireilletulovaiheessa saatiin kaksi kommenttia toiveesta vapaan rannan (VL-alueen) säilymisestä kaava-alueella sekä taustamaaston asukkaiden veneidenpito-mahdollisuuden järjestämisestä. Kyse on vanhasta tieoikeudesta. Kaava-alueeseen rajautuvan kiinteistön 2:607 omistaja pyysi korjaamaan kaavan rajausta siten, että heidän omistamansa osuus VL-alueesta liitettäisiin osaksi tonttia.

##### **Kaavan valmisteluvaiheessa jätetyt lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen**

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta ja Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ympäristö-terveyskeskukselta. ELY-keskuksella tai pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Terveysturvajärjestelmän kiinnitti huomiota vesihuollon järjestämiseen alueella. Rakennukset tulisi liittää kunnan viemäriverkkoon ja mikäli teknisesti on mahdollista, tulisi alueelle pyrkiä järjestämään myös kunnallinen talousvesiliittymä.

Lausuntojen johdosta on kaavaehdotukseen lisätty määräys rakennuspaikkojen liittymisestä vesihuoltoverkkoon.

Kaavamutoksen hakija on mielipiteessään pyytänyt tarkennuksia rakennusalueerajauksiin ja tontin K38t2 suurentamista sekä ajoyhteyksiä ja putkia varten osoitettujen alueenosien rajausten kaventamista.

Kaavan luonnosvaiheessa rantaan saakka osoitettu ajoyhteys korttelin 38 tontilla 1 oli kaavamutoksen hakijan mukaan perusteeton. Ajo-merkintä oli osoitettu asemakaavaluonnoskarttaan kaavan vireilletulovaiheessa esitetyn vaatimuksen mukaisesti. Vaatimus perustui vuoden 1902 toimituskartoille merkittyyn yhteiseen tiehen sekä tien käyttöön n. vuoteen 1993 saakka. Pysyvä tieoikeus on ollut olemassa kiinteistöille 111-401-2-244 Koivurinne ja 111-401-2-576 Suomäki ns. ojalain 17.12.1976/683 nojalla kiinteistöjen 111-401-2-576 Nurmi ja 111-401-2-179 Lahtela alueella olevaan yhteisenä alueena lakanneeseen tiehen.

Asian ratkaisemiseksi järjestettiin 3.10.2017 yksityistietoimitus. Toimituksessa lakkautettiin kaikki tieoikeudet kyseisellä tiellä kiinteistöjen 111-401-2-576 Nurmi ja 111-401-2-179 Lahtela alueella.

Tieoikeuden lakkauttamisen johdosta kaavaluonnokseen osoitettua ajoyhteyttä on lyhennetty siten, että sitä pitkin voidaan ainoastaan kulkea kiinteistölle 111-401-2-179 Lahtela.

Tieoikeuden lakkaaminen tekee vapaan rannan ja sille pääsyn turvaamisen asemakaavan muutosalueen VL-alueella entistä tärkeämmäksi osalle taustamaaston asukkaista. Ranta-alueelle on mahdollista tehdä polku suoraan Marjoniementieltä ja myös kaavaan merkittyä Pinnahaaran risteyksen kohdalta lähtevää ajoyhteyttä pitkin.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen selkeän tavoitteen ja alueen rajallisen koon vuoksi vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole ollut tarpeen laajalti tutkia.

Korttelin 336 tontin 2 (uudessa kaavassa K38t2) ajoyhteyden järjestämistä tutkittiin kaavan suunnitteluvaiheessa. Ajoyhteys on mahdollista järjestää tontin 1 kautta tai voimassa olevan kaavan korttelin 335 (uudessa kaavassa K37) kautta tai kokonaan VL-alueen läpi, mikäli korttelia 335 pienennettäisiin. Pinnahaaran kaavakatua ei ole rakennettu ja tätä kautta jo rakennetun korttelin 38 tontin 2 loma-asunnon omistaja joutuisi rakentamaan uuden n. 100 metrin pituisen ajoyhteyden rakennuspaikalleen. Voimassa olevassa kaavassa ajoyhteys on osoitettu Suomäen liittymän kautta (nykyinen ajo tontille) ja siitä edelleen tulevan kaavatontin keskeltä tontille 2. Nykyinen ajoyhteys kulkee kuitenkin viistosti rakentamattoman rakennuspaikan kautta ja se tulee jollain aikavälillä siirrettäväksi. Ajoyhteyden järjestäminen nykyisen Suomäen kohdalla olevan liittymän kautta on ison avo-ojan/noron vuoksi vaikea järjestää ja tien rakentaminen vaarantaisi noron alueen luontoarvot. Tienrakentaminen ei ole suotavaa lähes luonnontilaisen noron yli. Paremmaksi vaihtoehdoksi ja maanomistajan toiveen mukaisesti valittiin, että ajoyhteys muutetaan kulkemaan Kölihaaran kohdalla olevan liittymän kautta.

### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Maanomistajan toiveesta asemakaavan muutoksen tavoitteena on paremman rakennuspaikan sisällyttäminen kaavatonttiin. Asemakaavan muutoksella kasvatetaan kaava-alueen kahta rakennuspaikkaa ja muodostetaan niistä erillispientalotontit.

Tonttien rakennusoikeutta kasvatetaan siten, että uusi rakennusoikeus kaikilla kaavamuuotosalueen tonteilla on 350-355 kerrosneliometriä.

Vireilletulovaiheessa saatujen kommenttien perusteella kaava-alueen rajausta tarkennettiin ottaen mukaan kaksi rakennuspaikkaa (korttelit 332 ja 335) Pinnahaaran pohjoispuolelta sekä Pinnahaaran katualue.

Korttelin 332 rakennuspaikan rajat tarkistetaan vastaamaan kiinteistön rajoja, uudeksi korttelinumeroksi tulee 31. Korttelin 335 reunasta osoitetaan alue ajoyhteyden sekä vesi- ja viemäri liittymän rakentamista varten, uudeksi korttelinumeroksi tulee 37.

Pinnahaaran kaavakatu muutetaan ajoyhteydeksi, jonka kautta voidaan rakentaa ajo kolmelle tontille. Liittymän paikka on nykyinen.

### 4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen lautakunta teki 11.4.2017 alueesta kaavoituspäätöksen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne



### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 3 ha, pientaloaluetta n. 2 ha ja virkistysaluetta n. 1 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1405 kerrosalaneliömetriä.

Asemakaavan seuranatalomake LIITE 2.

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet

AO-97 korttelialueet

Kortteli 38 (=poistuva kortteli 336) käsittää kaksi rantatonttia.

Kortteli 31 on osa vanhan kaavan mukaista korttelia 332. Korttelissa on 1 tontti.

Kortteli 37 (=poistuva kortteli 335) sisältää yhden tontin. Poistuva kortteli oli käyttötarkoitukseltaan AP ja rakennusoikeus oli ilmoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,25$ .

### 5.2.2 Virkistysalueet

Lähivirkistysalue ulottuu asemakaavan muutoksenkin jälkeen Marjoniementieltä rantaan. Virkistysalueen määrä alueella vähenee kuitenkin 5072 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksen myötä alueella muuttuvat ainoastaan korttelialueiden rajat ja vähäisessä määrin rakennusoikeus, tonttien lukumäärä pysyy samana. Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat myöskin vähäiset. Kaavamuutoksen myötä virkistysalueen määrä vähenee ollen kuitenkin edelleen 1/3 kaavamuutosalueen pinta-alasta.

### 5.3.2 Kaavan vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava-alueella tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä luontoalueena. Alueelta ei löytynyt suojeltuja elinympäristöjä tai muita arvokkaista kohteita alueella virtaavaa noroa lukuun ottamatta. Alueella on todennäköistä tavata yleisimpiä lepakkolajejamme ja alueen rannan molemmin puolin todettiin viitasammakolle soveltuvaksi ruovikoksi, viitasammakkoa ei tehdyn selvityksen perusteella alueella kuitenkaan havaittu.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia noroalueen säilymiseen luonnontilaisena, koska se on jätetty rakennusalueen rajan ulkopuolelle ja osoitettu luo-merkinnällä.

Lepakot käyttävät todennäköisesti olemassa olevia rakennuksia päiväpiilonaan. Rakennusten mahdollisten purku- /muutoslupien käsittelyn yhteydessä tulisi lepakot kartoittaa. Kaavamuutoksella ei sinänsä ole vaikutusta lepakoiden elinympäristöön.

### 5.3.3 Kaavan vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Rakentamisen sijoittuminen hieman korkeampaan paikkaan maastossa saattaa helpottaa vesihuollon järjestämistä.

Kaavasta poistuu kaavamuutoksen myötä Pinnanhaaran katualue. Katu on voimassa olevassa kaavassa osoitettu palvelemaan ainoastaan kahta tonttia. Tonteille osoitetaan ajoyhteys VL-alueen kautta.

Asemakaavan muutos ei vaikuta vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseen, koska alueen maankäyttö ei lisäännny kaavamuutoksen myötä.

#### **5.3.4 Kaavan taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

#### **5.3.5 Kaavan vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen**

Melumallinnusta ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä, koska kyseessä on olemassa olevat rakennuspaikat eikä kaavalla osoiteta uutta asutusta. Kaavamuutoksen myötä rakentaminen sijoittuu hieman lähemmäksi Marjoniementietä. Etäisyys tiestä on kuitenkin n. 40 metriä, joten rakennusten sisätilojen suojaaminen melulta onnistuu tavanomaisin rakentein. Piha-alueet suuntautuvat luontevasti rakennusten rannan puolelle länteen. Terveysturvallisuuden näkökulmasta kaavamuutoksen vaikutukset ovat positiivisesti, koska kaavamuutoksella mahdollistetaan rakentamisen sijoittuminen kauemmaksi rannasta ja siten myös kiveämmälle rakentamispaikalle.

Marjoniementiellä on erillinen kevyen liikenteen väylä, joka sijoittuu kaavamuutoksen puolelle tietä. Kevyen liikenteen yhteydet ovat siten riittävät ja turvalliset.

#### **5.3.6 Kaavan vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä ja kaavan vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin. Lähialueen rantaan tukeutuvalla asutuksella on edelleen mahdollisuus päästä rantaan kaava-alueen virkistysalueen kautta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia sosiaalisiin oloihin tai kulttuuriin kaava-alueella tai lähiympäristössä.

#### **5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset LIITE 4

#### **5.5 Nimistö**

Pinnahaara-niminen katuyhteys poistuu kaavasta. Kortteleiden numerot muuttuvat.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavan hyväksyminen jälkeen tulee kaikille tonteille tehdä tonttijako ja kiinteistönmuodostus. Tämän jälkeen asemakaavan toteuttaminen on mahdollista.

Mahdolliset lepakoiden elinympäristöt tulee huomioida purkulupia, rakennuslupia ja toimenpidelupia myönnettäessä.

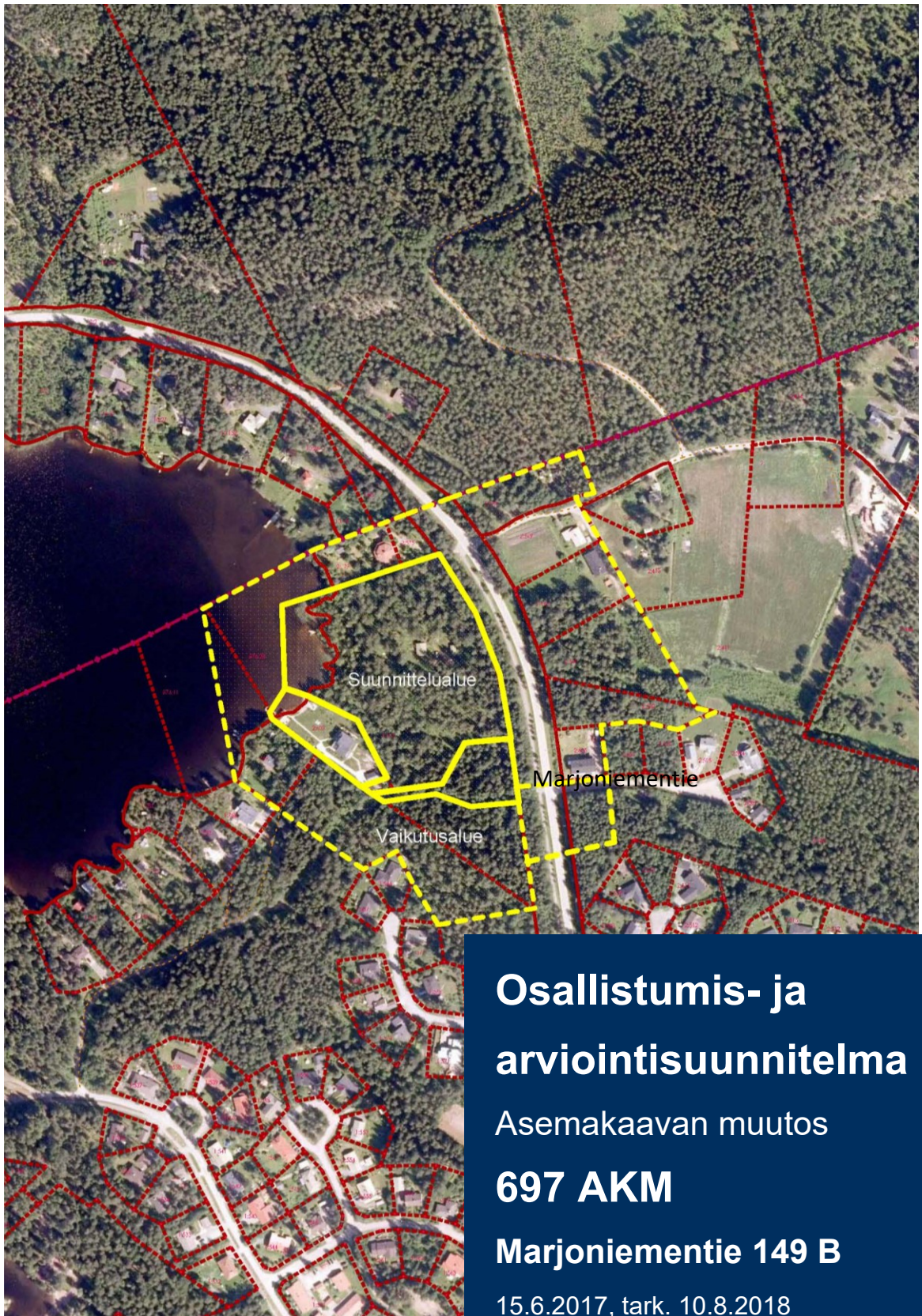
Heinolassa 10.4.2018, 10.8.2018

Katri Kuivalainen  
kaavoitusarkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki  
Elinvoima / Maankäyttö / Kaavoitus  
Rauhankatu 3  
18100 HEINOLA





## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos

**697 AKM**

**Marjoniementie 149 B**

15.6.2017, tark. 10.8.2018

## 1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pirttiniemen (26) kaupunginosassa Pirtinpohjan alueella rajoittuen Ruotsalaisen vesialueeseen ja Marjoniementien teialueeseen. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöllä 111-401-2-576 sijaitsevia rantarakennuspaikkoja ja lähivirkistysaluetta. Alustava suunnittelualuerajaus on esitetty kansikuvassa. Heinolan kirkonkylään on matkaa 1,5 kilometriä ja kaupungin keskustaan n. 7 kilometriä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3 hehtaaria.

- *sijaintikartta KANSIKUVA*

## 2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Maanomistaja on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 19.10.2016. Hakemuksessa pyydetään AO-alueen rajauksen ja ajo-yhteyksien muuttamista siten, että rakentamattoman rakennuspaikan uudisrakennus on mahdollista sijoittaa korkeammalle ja kuivemmalle kohdalle kuin mitä nykyinen asemakaava mahdollistaa. Tavoitteena on liittää nykyinen tontin ja Marjoniementien välinen viheralue osaksi tonttia.

Suunnittelun vireilletulon jälkeen liitettiin kaava-alueeseen mukaan lisäksi kaksi tonttia kaava-alueen eteläreunasta.

## 3 Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Kaavoituspäätös

Tekninen lautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan 11.4.2017.

### 3.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisomistuksessa. Ympärillä on yksityisten omistamia tontteja sekä yleisen tien alue.

### 3.3 Kaavatilanne

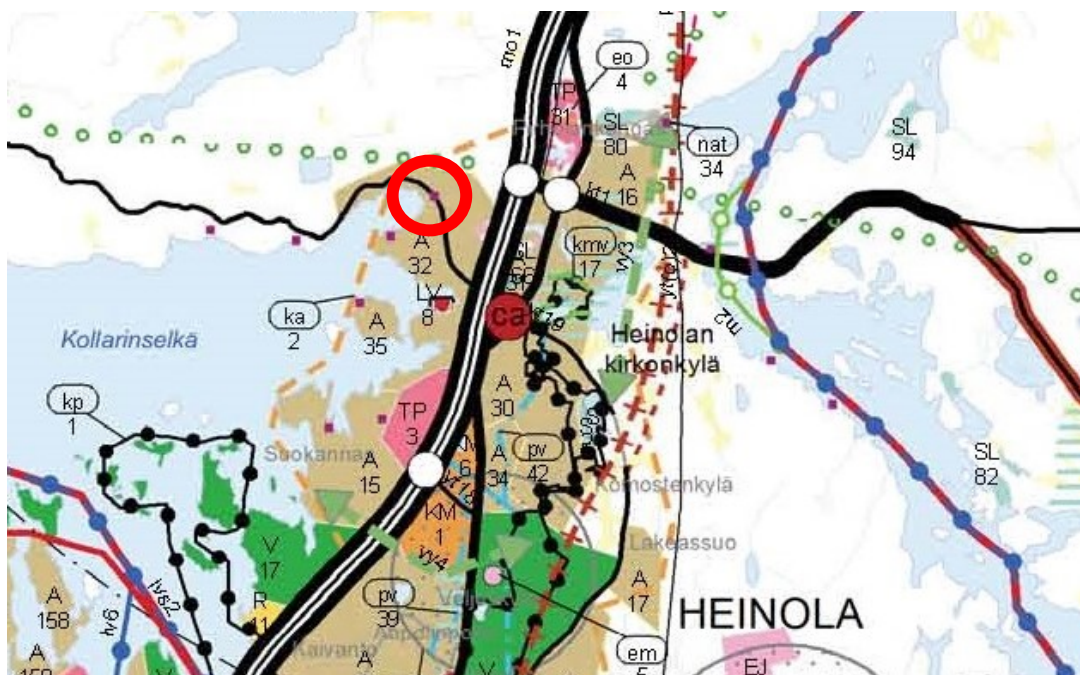
#### **Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle



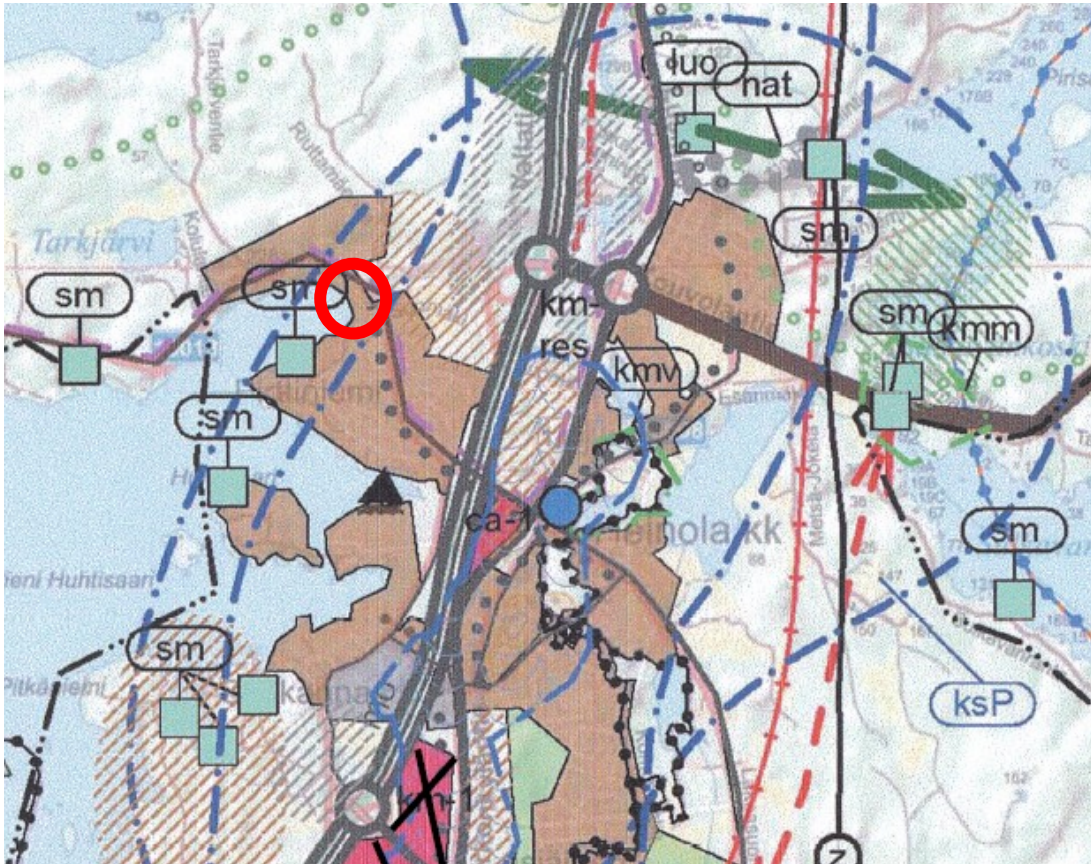
rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu myös maakuntakaavan kaupunkialuemerkinän piiriin (ka). Merkinällä osoitetaan kaupunki- ja taajama-alueet, joita eheytetään. Merkintä rajaa ne alueet, joille on lisäksi osoitettu yleismääräyksestä poikkeava merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.



Ote maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.



**Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (lainvoima 23.8.2016)**

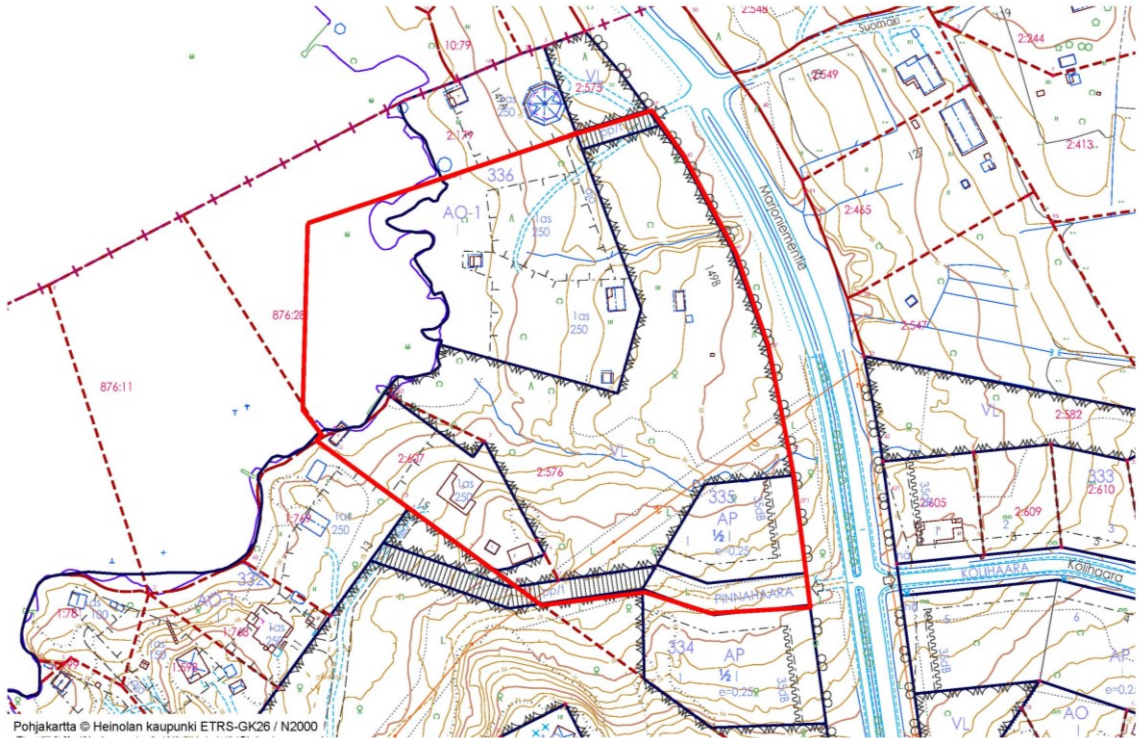
Ote strategisesta yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.

Suunnittelualue sijoittuu oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa olevan taaja-asutuksen alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkitä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Suunnittelualue sijaitsee strategisen yleiskaavan kehittämisalueella (ksP).

**3.4 Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava Rk KK 31, joka on vahvistettu 4.8.1988.



Kaavamutosaluetta koskevat merkittävimmät määräykset:

AO-1. Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa kullekin kaavassa osoitetulle rakennusalalle kaavan salliman lukumäärän (AS) erillisiä omakotirakennuksia. Uusien muodostettavien kiinteistöjen vähimmäispinta-ala 1000 m<sup>2</sup>. Kullekin rakennusalalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen omakotirakennuksen sekä yhden autotalli- tai talousrakennuksen. Jo muodostetuilla kiinteistöillä olemassa olevassa ennen 1.1.1986 rakennetussa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa käyttötarkoitusta muuttamatta korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä on määrätty rakennuspaikan käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta, rakennusten kerrosluvusta ja rakennuksen kellari- tai ullakkokerrokseen rakennettavaksi sallitusta rakennusoikeudesta. Uudisrakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista johtuen tule sallia rakentamista lähemmäksi rantaviivaa. Rakennukset tulee liittää rakennuspaikkakohtaisella tai rakennuspaikkojen yhteisellä pumppaamalla kunnan viemäriverkostoon. Kultakin rakennuspaikalta tulee osoittaa ajoyhteys kaavatielle.

Autopaikkoja tulee varata AO-rakennuspaikalla 2 ap/rakennuspaikka.

AP: Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle suoritellaan rakennettavaksi rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja.

### 3.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

## 4 Suunnittelualan nykytila

### 4.1 Alueella sijaitsevat rakennukset

Suunnittelualueella on yksi loma-asunto.

### 4.2 Ympäristö

Suunnittelualue rajoittuu länsipuolelta Ruotsalaisen rantaan Pirtin pohjanimisen lahden pohjukassa. Itäpuolelta suunnittelualuetta rajaa Marjoniementie. Ranta on matala ja maasto melko kostea. Alueen läpi kulkee kaksi isohkoa ojaa.

### 4.3 Tekniset järjestelmät

Suunnittelualue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, mutta rajautuu siihen välittömästi. Vesi- ja viemäri on rakennettu Pinnahaara-nimistä kaavakatua pitkin kaava-alueen etelärajalalle. Kyseistä katua ei ole toteutettu.

## 5 Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat lisäselvitykset

Kaavamutoksen vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

- Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)
- Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, kasvillisuus, ilmanlaatu, melu)
- Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja melu)
- Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset)

Vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta. Kansikuvassa on alustava kaavan vaikutusalue. Vaikutusalue on rajattu kartan mukaisesti, koska alustavan arvion mukaan kaavoituksella ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Vaikutusalueen rajaukseen sisältyy vain välittömät vaikutukset. Esimerkiksi taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset voivat ulottua laajemmalle alueelle. Vaikutusalueen rajauksessa on huomioitu myös tuleva toiminta.



## 6 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:n mukaan kaavoituksen 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 pelastuslaitos*
  - *PHSotey, Ympäristöterveyskeskus*
  - *Elenia Oy (kaukolämpö ja sähköverkko)*
  - *DNA Oy (tietoliikenneverkko)*
  - *Sonera Oyj (tietoliikenneverkko)*
  - *Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys*
  - *Heinolan kirkonkylän kyläyhdistys ry*
- *valtion viranomaiset*
  - *Hämeen ELY-keskus*
  - *Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)*
- *kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia*

## 7 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pidetään **virkamiestyöryhmän aloituskokous**, jossa on ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäyttöosaston edustajat.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen ja sen riittävydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n edustajien kanssa kuukausikokouksessa.

**Asemakaavan muutosluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta** pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.



## 8 Kaavoituksen kulku, tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla [www.heinola.fi/Asuminen](http://www.heinola.fi/Asuminen) ja ympäristö/Maankäyttö/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat ja rakennuskiellot (Vireillä olevat kaavat, nähtävilläoloajan ulkopuolella)

Kaavamutoksen käsittelyn aikana saadut 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* / Tekninen lautakunta	kevät 2017	Mielipiteen esittäminen*
Valmisteluvaiheen materiaali / nähtävillä 30 pv*	kesä 2017	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*	syksy 2017	Muistutuksen esittäminen*
Elinvoimalautakunnan Hyväksymispäätös (korjattu 10.8.2018)	kesä 2018	Muutoksenhakumahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa

\*Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana osoitteella Heinolan kaupunki, Rauhankatu 3, 18100 Heinola tai sähköpostilla: [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi). Samalla pyydämme ilmoittamaan nimenne, osoitteenne ja kaavan käsittelynumeron 697.

Osallisella on mahdollisuus esittää Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä vielä ennen kuin kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

## 9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. OAS on nähtävillä koko kaavahankkeen ajan ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavamutoksen osallisille ilmoitetaan kirjeitse kaavan vireille tulosta.

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä kaupungintalolla Teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluyksikössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin verkkosivuilla.

[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi) > Sähköinen ilmoitustaulu.

## 10 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Katri Kuivalainen, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4370  
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolassa 2.5.2017, 15.6.2017, 10.8.2018

Katri Kuivalainen	Harri Kuivalainen
kaavoitusarkkitehti	kaavoituspäällikkö

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	31.08.2018
Kaavan nimi	697/Akm Marjoniementie 149B		
Hyväksymispvm	29.08.2018	Ehdotuspvm	10.04.2018
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	11.05.2017
Hyväksymispykälä	62	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111L290818A62		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,9786	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,9786

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,9786	100,0	1405	0,05	0,0000	90
A yhteensä	1,9854	66,7	1405	0,07	0,6731	90
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9932	33,3			-0,5072	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1659	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,9786</b>	<b>100,0</b>	<b>1405</b>	<b>0,05</b>	<b>0,0000</b>	<b>90</b>
A yhteensä	1,9854	66,7	1405	0,07	0,6731	90
AO	1,9854	100,0	1405	0,07	0,6731	90
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9932	33,3			-0,5072	
VL	0,9932	100,0			-0,5072	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1659	
Kadut					-0,0903	
Kev.liik.kadut					-0,0756	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						