



KESKINEN-YLIMMÄINEN RANTAOSAYLEISKAAVAN SELOSTUS



HYVÄKSYMISPÄIVÄMÄÄRÄT:

Vireilletulo: 1995 (Heinolan mlk)
Kaavoituskatsaus 1997 (Heinola)

Kaavaluonnos:
Tekninen lautakunta 15.01.2008

Kaavaehdotus:
Tekninen lautakunta 07.10.2008

2. kaavaehdotus:
Tekninen lautakunta 20.10.2009
Kaupunginhallitus 26.10.2009
Kaupunginvaltuusto 16.11.2009
Osittainen täytäntöönpano 21.06.2010
Lainvoimaisuuskuulutus 30.11.2010

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	3
1.1 SUUNNITTELUALUE	3
1.2 SUUNNITTELUN TARKOITUS	3
1.3 SUUNNITTELUORGANISAATIO	3
1.4 SUUNNITELMAAN SISÄLTYVÄT ASIAKIRJAT	3
2 LÄHTÖTIEDOT	4
2.1 NYKYTILANNE JA PERUSTIEDOT	4
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	6
2.3 KAAVAA VARTEN LAADITUT SELVITYKSET	11
2.4 MUUT KÄYTETYT SELVITYKSET	12
3 MITOITUS	17
3.1 YLEISTÄ	17
3.2 MUUNNETTU RANTAVIIVA	18
3.3 RAKENNUSOIKEUS JA RAKENNUSKELPOISUUS	18
3.4 MITOITUSPERIAATTEET	19
4 TAVOITTEET	20
4.1 TAVOITTEET SUUNNITTELUTYÖN ALKAESSA	20
4.2 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN	20
5 SUUNNITTELUPROSESSI	21
5.1 SUUNNITTELUVAIHEET	21
5.2 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	21
6 RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS	22
6.1 YLEISTÄ	22
6.2 KOKONAISMITOITUS	22
6.3 MAANKÄYTTÖ	24
6.4 VAIKUTUKSET	27
7 TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA	30
7.1 OIKEUSVAIKUTUKSET	30
7.2 RAKENNUSLUPAKÄSITTELY	30
7.3 YKSITYISKOHTAINEN SUUNNITTELU	30
7.4 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	31
7.5 TOTEUTUSAIKATAULU JA SEURANTA	31

1 JOHDANTO

1.1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Nuoramoisten kylässä (415) Heinolan ja Sysmän rajalla ja sijoittuu peruskarttalehdille 3121 07 A ja 3121 07 B. Rantaosayleiskaava käsittää Keskinen-järven, Ylimmäinen-järven ja Martinlammen Heinolan puoleiset saaret ja ranta-alueet. Karttarantaviivaa alueella on yhteensä 24,3 km ja mitoituksessa käytettyä muunnettua rantaviivaa 13,5 km. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 836 hehtaaria. Suunnittelualue ulottuu pääosin 200-300 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

1.2 SUUNNITTELUN TARKOITUS

Tavoitteena on laatia maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettu oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka toimii rakennusluvan myöntämisen perusteena. Rantaosayleiskaavalla saatetaan kyseisten järvien rantarakentaminen kokonaisuudessaan suunnitelmallisen maankäytön piiriin. Kaavoituksella osoitetaan Heinolan kaupunginvaltuuston 15.11.1999 § 185 hyväksymien tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti loma-asutuksen, sekä muiden rantaan kohdistuvien maankäyttömuotojen mitoittaminen ja sijoittaminen ympäristöä ja kestävää kehitystä tukevalla tavalla. Suunnittelussa otetaan huomioon suojelun ja virkistyskannalta arvokkaat alueet, maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä tulevaa kehitystä arvioiden riittävän monipuoliset maankäyttöratkaisut.

1.3 SUUNNITTELUORGANISAATIO

Keskinen-Ylimmäinen -rantaosayleiskaava sekä emätilaselvitys on tehty Heinolan kaupungin teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluyksikön voimin.

1.4 SUUNNITELMAAN SISÄLTYVÄT ASIAKIRJAT

- kaavakartta 1:10 000, jossa esitetään maankäyttöalueiden rajaukset ja käyttötarkoitukset sekä maankäyttöalueisiin liittyvät määräykset;
- tämä kaavaselostus, jossa esitetään kaava-aluetta koskevat lähtötiedot, tavoitteet, mitoitus ja rantayleiskaavan ratkaisut perusteluineen.

SELOSTUKSEN LIITTEET:

- | | |
|---|----------|
| • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | LIITE 1 |
| • Luonto- ja maisemaselvitys | LIITE 2 |
| • Emätilaselvityksen yhdistelmäosio | LIITE 3 |
| • Lakiotteet pohjaveden pilaamis- ja muuttamiskiellosta | LIITE 4 |
| • Vastineet luonnoksen huomautuksiin | LIITE 5 |
| • Vastineet luonnoksen lausuntoihin | LIITE 6 |
| • Vastineet ehdotuksen muistutuksiin | LIITE 7 |
| • Vastineet ehdotuksen lausuntoihin | LIITE 8 |
| • Vastineet 2. ehdotuksen muistutuksiin | LIITE 9 |
| • Kaavakartta, merkinnät ja määräykset | LIITE 10 |

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 NYKYTILANNE JA PERUSTIEDOT

2.1.1 VAKITUINEN ASUTUS JA PERUSELINKEINOT

Keskinen-Ylimmäinen -suunnittelualueella on 25 vakituista asuntoyksikköä, joista 11 on maatilan talouskeskusta. Muutamalla tilalla harjoitetaan maa- ja metsätaloutta ja neljällä on olemassa olevat rantasaunat.



Pääsinniemen tilan peltoa Ylimmäisen rannalla.

2.1.2 LOMA-ASUTUS

Suunnittelualueella on yhteensä 72 yksittäistä loma-asuntoyksikköä, joista rannalla 70. Näistä on Keskisen rannalla 27 yksikköä, Ylimmäisellä 31 yksikköä sekä Martinlammella kaksi yksikköä. Sysmän puolen kaavassa on Keskisellä 24 yksikköä ja Ylimmäisellä 120 (Martinlampi on laskettu Ylimmäiseen).

2.1.3 PALVELUT, LIIKENNE JA TEKNINEN HUOLTO

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Lähimmät palvelut sijaitsevat Heinolan Kirkonkylässä ja kaupungin keskustassa. Sähköverkko kattaa suunnittelualueen, siten, että mahdolliset uudet linjaukset jäävät pituudeltaan kohtuullisiksi. Suunnittelualueella ei ole keskitettyä vesi- ja viemäriverkkoa. Jätehuolto toimii kunkin kiinteistön tarpeen mukaan joko kiinteistökohtaisesti tai aluekeräyspistettä käyttäen.

2.1.4 VESISTÖTIEDOT

Keskisen pinta-ala on noin 275 hehtaaria, Martinlammen 4 hehtaaria ja Ylimmäisen 576 hehtaaria. Vesistöjen pohjoisosat kuuluvat Sysmän kuntaan. Kaava-alueesta vesistöä on 357 hehtaaria.

2.1.5 POHJAKARTAT JA KIINTEISTÖREKISTERITIEDOT

Suunnittelutyön pohjana on käytetty maanmittauslaitoksen 1:10 000 peruskarttaa ja Heinolan kaupungin numeerista raja-aineistoa. Rekisteritiedot on hankittu maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmästä kesän 2007 aikana. Aineiston perusteella on laadittu emätilaselvitys, johon sisältyy myös kaava-alueen sisällä olevat asemakaavatasoiset kaavat.

2.1.6 VÄESTÖREKISTERI- JA LUPATIEDOT

Heinolan kaupungin teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluyksikkö on selvittänyt maanomistajat ja osoitteet sekä tiloilla olevien rakennusten määrän, käyttötarkoituksen ja myönnetty rakennusluvat.

2.1.7 MAANOMISTUS

Rantaosayleiskaava-alueella on yhteensä 227 maanomistajaa kun siitä on tarkennetun rajauksen myötä vähentynyt kuusi tilaa. Maanomistusolot ilmenevät kiinteistörekisteristä.

2.1.8 RAKENNUSJÄRJESTYS

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002.

2.1.9 RAKENNUSKIELTO JA KAAVAN TARPEELLISUUS

Alueella ei ole voimassa kunnan määräämää rakennuskieltoa. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan meren tai vesistön rantavyöhykkeelle ei saa ilman vahvistettua/ hyväksyttyä yleis-, asema-, rakennus- tai rantakaavaa rakentaa uudisrakennusta, eikä tällä vyöhykkeellä ottaa maa-aineksia.



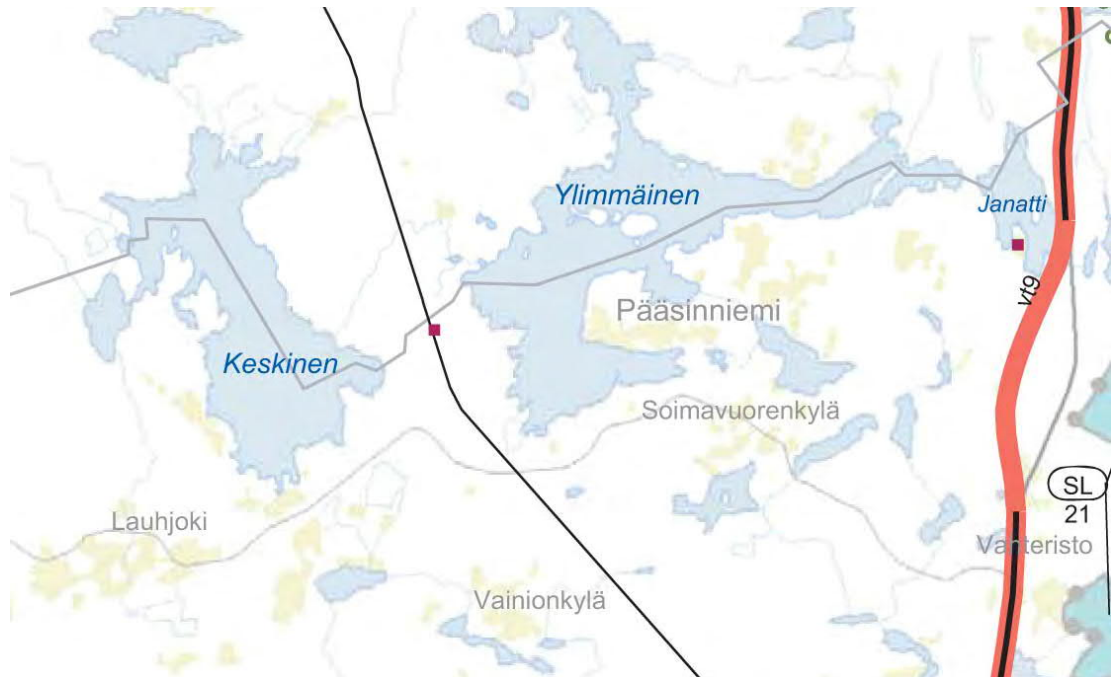
Loma-asunto saari-
neen Ylimmäisen
länsirannalla.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokonaismaakuntakaavan 20.2.2006. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 11.3.2008.



Ote maakuntakaavasta.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetut aluevaraukset ja merkinnät:



Maaseutumainen alue

Alueelle ei kohdistu maakuntakaavassa tutkittuja valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia intressejä.



Muinaismuistoalue tai -kohde (*kivikautinen asuinpaikka*)

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännösalueita. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Muinaismuistoalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on itse muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Toimenpiteitä suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Toteuttamiskuvaus:

Muinaismuistojen tarkka sijainti on kaavoittajien ja eri viranomaisten tiedossa ja he edistävät toimillaan niiden säilymistä. Metsää käsitellään vain muinaisjäännöksen suojelun tai hoidon vuoksi tarpeellisin osin. Välttämättömät kaivamis-, peittämis-, muuttamis-, poistamistoimet tms. toteutetaan Museoviraston luvalla kohteen tutkimisen jälkeen.

—(Z)— Voimalinja

Merkinnällä osoitetaan 110 kV:n ja sitä suuremmat johtolinjat. Alueella on voimassa MRL:n 33§:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Rakentamismääräys:

Rakentamisen ei ole sallittua 50 metriä lähemmäksi suunnitellun 110 kV:n ja 100 metriä lähemmäksi 400 kV:n johtolinjan keskilinjaa ilman johdon rakennuttajan lausuntoa.

Toteuttamiskuvaus:

Uusien johtolinjojen rakentamisessa hyödynnetään vanhoja johtokatuja. Voimajohtojen linjauksessa vältetään laajalle näkyviä uusia aukkoja maisemassa. Rakennetun johtolinjan johtoaukealla eikä sen reuna-vyöhykkeellä ole rakennuksia.

2.2.2 DETALJIKAAVAT

Heinolan puolella alueen länsiosassa on voimassa Hirniemen rantakaava (vahvistettu 13.11.1970) sekä itäosassa osa Värelän ranta-asemakaavaa (vahvistettu 7.7.2000), jotka on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle. Kaavojen sisältö on pelkistetty kaavakartalle informaation vuoksi.

- Seuraavilla kolmella sivulla on otteet ko. detaljikaavoista.

2.2.3 SYSMÄN RANTAOSAYLEISKAAVA

Vesistöjen Sysmän puoleisella osuudella on Pienet järvet –rantaosayleiskaava, jonka Sysmän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.1.2003. Kaavan sisältö on pelkistetty kaavakartalle informaation vuoksi.

2.2.4 MUUT SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

Tiehallinnolla on soranottolupa tilalle Kolukangas 17:86. Alueen pinta-ala on 5,95 hehtaaria. Lupa on voimassa 22.4.2010 saakka. Alue on jäänyt tarkistetussa rajauksessa suunnittelualueen ulkopuolelle.

H I R N I E M I

SYSMÄ

TILAT RN: 12¹⁰ JA 12¹⁰⁶

RANTAKAAVA

1:2000

4. 9. 1970

ARKKITEHTITOIMISTO MATTI TAUSTI

Matti Tausti

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA RANTAKAAVAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- 3 M SEN ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VÄHVISTÄMINEN KOSKEE
- EKI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA
- ALUEEN RAJA
- OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA
- 12 RAKENNUSPAIKAN NUMERO
-  RAKENNUSALA
-  OHJEELLINEN RAKENNUSALA
-  OHJEELLINEN PALLOKENTTÄALUE
-  RAKENNUSALA MYYMÄLÄ- JA MUITA YHTEISIÄ TARPEITA PALVELEVIA TILOJA VARTEN
-  ALUE, JOLLE YHDEN ASUNNON LISÄKSI SAA RAKENTAA LOMA-ALUEEN TARVETTA PALVELEVIA TILOJA
-  LOMA-ASUNTOALUE, JONKA SAA JAKAA RANTAKAAVAN MUKAISIN RAKENNUSPAIKKOIHIN POIKETEN OHJEELLISISTA RAKENNUSPAIKKOJEN RAJOISTA ENINTÄÄN 10 M. RAKENNUSTEN TULEE OLLA YKSINOMAAN LOMAKÄYTTÖÖN TARKOITETTUA. ASUMISEN KÄYTETTYJEN RAKENNUSTEN ETÄISYYS RANNASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 20 M JA KERROSALA ENINTÄÄN 120 M². LISÄKSI SAA KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE RAKENTAA TALOUSRAKENNUKSIA KUTEN SAUNAN, JOIDEN RAKENNUSTEN KERROSALA SAA OLLA YHTEENSÄ ENINTÄÄN 40 M².
-  LOMA-ASUNTOALUE, JOKA ON SÄILYTETTÄVÄ YHTENÄ KIINTEISTÖNÄ. ALUEELLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 100 M² MERKINNÄN OSOITTAMAN MÄÄRÄN YKSINOMAAN LOMAKÄYTTÖÖN TARKOITETTUA ASUNTOJA SEKÄ LISÄKSI TALOUSRAKENNUKSIA KUTEN SAUNOJA JA AUTOTALLEJA. LOMA-ASUNNON KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 80 M².
-  YHTEISKÄYTTÖINEN TIEALUE
-  YHTEISKÄYTTÖINEN PYSÄKÖIMISALUE
-  YHTEISKÄYTTÖINEN VENEVALKAMA
-  YHTEISKÄYTTÖINEN VAPAA-ALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA RANTAKAAVA-ALUEEN ASUKKAITA PALVELEVIA LAITTEITA JA VÄHÄISIÄ RAKENNUKSIA, KUTEN SAUNAN JA LAITUREITA.

RAKENNUKSET TULEE SIIJOITTAA RAKENNUSPAIKOILLE SITEN, ETTEI MAANSIIRTOJA JOUDUTA TEKEMÄÄN EIKÄ KIVIÄ POISTAMAAN. RAKENNUSTEN ULKOSEINIEN SEKÄ KAIKKIEN ULKORAKENTEIDEN PINTAKÄSITTELYN TULEE OLLA TUMMASÄVYISIÄ. MYÖS IKKUNAPUITTEIDEN, KAITTEIDEN JNE ON OLTAVA TUMMASÄVYISIÄ. SAUNAN ETÄISYYDEN RANNASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 10 M.

RAKENNUSPAIKALLE EI SAA SIIJOITTAA VESIKÄYMÄLÄÄ. LAHOAVAT JÄTTEET ON KOMPOSTOITAVA SITEN, ETTÄ NE HAJOAVAT NOPEASTI SYNNYTTÄMÄTTÄ HAJUA TAI MUUTA HAITTAA. KULLEKIN LOMA-ASUNNOLLE ON JÄRJESTETTÄVÄ KÄYMÄLÄ, JOKA ON VARUSTETTAVA TIIVIILLÄ SÄILIÖLLÄ, JOKA RIITTÄVÄN USEIN TYHJENNETÄÄN. LAHOAMATTOMAT JÄTTEET ON KERÄTTÄVÄ JÄTESÄKEIHIN JA VIETÄVÄ KAASTOPAIKALLE. TERVEYDENHOITOLAUTAKUNTA ON OIKEUTETTU EPÄKOHTIEN ILMETESSÄ ANTAMAAN MÄÄRÄYKSIÄ JÄTTEIDEN HUOLLOSSA. SAUNAN JÄTEVESI ON IMEYTTETTÄVÄ MAAHAN HAJOTUSKAIVON KAUTTA. JÄTEHUOLLOSSA ON NOUDATETTAVA KUNNAN VIRANOMAISTEN ANTAMIA OHJEITA.

sen jälkeen rakennettavan imeytyskaivon kautta. Imeytyskaivossa tulee olla pohjalla sorakerros, joka alla-ajoin vaihdetaan.

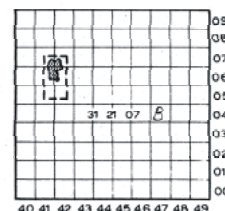
Kartta on kunnanvaltuuston 15 päivänä syyskuuta 1970 pidetyssä kokouksessa pöytäkirjan 50 §:n kohdalla tehtyä päätöksen mukainen, jonka virran puolesta todistetaan.

Syyskuun 20 päivänä lokakuuta 1970
Kunnansihteeri

Antti Pietikäinen

Kaavoitus ja rakennus-
toimien tarkastaja

Lilja Oikkonen



SYSMÄ / HEINOLA

VÄRELÄ

RANTAKAAVA 1:10 000

Kunta: Sysmä
Kylä: Nuoramoinen
Tila: Värelä 7:32

Kunta: Heinolan kaupunki
Kylä: Nuoramoinen
Tila: Värelä 7:31 ja Suviranta 9:61

Rantakaavalla muodostuvat korttelit 1-6, sekä niihin liittyvät virkistys- ja retkeily-, venevalkama-, rantakaavatie-, sekä maa- ja metsätalousalueet.

Rantakaavamerkinnot ja -määräykset.



Venevalkama.



Maa- ja metsätalousalue.



15 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee



Yhteiskäyttöalue.



2.3 KAAVAA VARTEN LAADITUT SELVITYKSET

2.3.1 LUONTO- JA MAISEMASELVITYS

Marko Vauhkonen on laatinut suunnittelualueelle luonto- ja maisemaselvityksen vuonna 2005. Inventoinnissa on selvitetty rantaosayleiskaava-alueen arvokkaat luontokohteet sekä kasvillisuuden ja maiseman yleispiirteet.

Kaava-alueella ei todettu esiintyvän uhanalaisia tai harvinaisia luontotyyppejä tai muita merkittäviä luontokohteita. Maisemallisesti arvokkaiksi kohteiksi on arvotettu neljä kohdetta. Kaava-alueella sijaitsee Kaakonkankaan pohjavesialuetta.

Kallio- ja maaperä

Rannat ovat pääosin kallioisia tai moreenikerrostumien peittämiä. Muutamin paikoin maalajina on turve. Kaakonkankaan harju on soraa ja hiekkaa.

Eläimistö

Suunnittelualueella on havaittu kolme huomionarvoista lintulajia: tilitatti, metso ja tuulihaukka.

- Luonto- ja maisemaselvitys LIITE 2

2.3.2 EMÄTILASELVITYS

Suunnittelualueen emätilat on selvitetty ja selvityksen lähtökohtana on käytetty ajankohtaa 1.7.1959. Tätä ajankohtaa ennen voimassa olleet tilat ovat emätiloja. Emätiloille on laskettu muunnettu rantaviivan pituus ja jo käytetyn rantarakennusoikeuden määrä, jotka toimivat lähtökohtana määritettäessä emätilojen jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta.

- Emätilaselvityksen yhdistelmäosio LIITE 3

2.4 MUUT KÄYTETYT SELVITYKSET

2.4.1 NATURA 2000-VERKOSTO

Valtioneuvosto on hyväksynyt ehdotuksen Euroopan yhteisön Natura 2000-verkostoksi 20.8.1998. Verkostoon sisältyy kaikkiaan 1457 luonto- ja lintudirektiivien mukaista aluetta ja alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 4,77 miljoonaa hehtaaria. Natura 2000-verkoston avulla vaalitaan luonnon monimuotoisuutta Euroopan Unionin alueella. Suojelukohteiksi on valittu sekä arvokkaita luontotyyppejä että uhanalaisia eläin- ja kasvilajeja. Ehdotus koostuu pääosin jo olemassa olevista luonnonsuojelualueista, valtioneuvoston vahvistamista suojeluohjelmista ja kaavoissa suojelutarkoituksiin varatuista alueista.

- Suunnittelualueelle ei sijoitu Natura 2000-verkoston alueita.

2.4.2 VALTAKUNNALLISET LÄHTÖKOHDAT

Aluetta koskevat Valtioneuvoston 1.1.2002 voimaan tulleen periaatepäätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niistä erityisesti kohta 'kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat'.

2.4.3 LEHTOJENSUOJELUOHJELMA

Valtioneuvoston periaatepäätöksellä 13.4.1989 vahvistaman valtakunnallisen lehtojensuojeluohjelman tavoitteena on säilyttää edustavat näytteet rehevimmistä ja runsaslajisimmista metsistä, joissa elää mm. noin 20 % (eli yli 200 lajia) maamme uhanalaisista eläin- ja kasvilajeista.

- Suunnittelualueelle ei sijoitu lehtojensuojeluohjelman mukaisia alueita.

2.4.4 LINTUVESIEN SUOJELUOHJELMA

Valtioneuvoston 3.6.1982 vahvistaman valtakunnallisen lintuvesien suojeluohjelman tavoitteena on ohjelmaan sisältyvien alueiden säilyttäminen luonnonvaraisena. Lintuvesien suojeluohjelma perustuu Maa- ja metsätalousministeriön asettaman lintuvesityöryhmän vuonna 1981 valmistuneeseen mietintöön.

- Suunnittelualueelle ei sijoitu lintuvesien suojeluohjelman mukaisia alueita.

2.4.5 RANTOJENSUOJELUOHJELMA

Valtioneuvosto teki 20.12.1990 periaatepäätöksen valtakunnallisesta rantojensuojeluohjelmasta. Ohjelman mukaan maamme arvokkaimmat rannat säilytetään rakentamattomina nykytilassaan arvokkaina luonnonalueina.

- Suunnittelualueelle ei sijoitu rantojensuojeluohjelman mukaisia alueita.

2.4.6 ARVOKKAAT MAISEMA-ALUEET

Ympäristöministeriön asettama maisema-alueityöryhmä on selvittänyt maiseman hoidon järjestämiseksi valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä esimerkin omaisesti myös perinnemaisemat.

- Suunnittelualueelle ei sijoitu selvityksen mukaisia maisema-alueita.

2.4.7 RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ – VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT KULTTUURIHISTORIAALLISET YMPÄRISTÖT

Ympäristöministeriö ja Museovirasto ovat kartoittaneet ja luokitelleet rakennustaiteelliselta, historialliselta ja ympäristölliseltä kannalta arvokkaat rakennetut kokonaisuudet yhtenäisesti koko valtakunnan puitteissa. Nämä kohteet muodostavat kulttuuriperintömme perustan ja muovaavat suomalaisen kulttuuriympäristön identiteettiä.

- Suunnittelualueelle ei sijoitu selvityksen mukaisia kulttuurihistoriallisia ympäristöjä.

2.4.8 PÄIJÄT-HÄMEEN RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Päijät-Hämeen liitto on kartoittanut vuonna 2006 maakunnallisesti arvokkaat kohteet.

- Suunnittelualueelle ei sijoitu selvityksen mukaisia arvokkaita kohteita.

2.4.9 ARVOKKAAT KALLIOALUEET

Ympäristökeskus on teettänyt 2007 selvityksen: "Luonnon ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Etelä-Savossa ja Päijät-Hämeen itäosassa".

- Suunnittelualueelle ei sijoitu selvityksen mukaisia kallioalueita.

2.4.10 HEINOLAN POHJAVESIVARAT JA POHJAVESIYMPÄRISTÖN HOITO (Alueelliset ympäristöjulkaisut 86)

Etelä-Savon ympäristökeskus on koonnut Heinolan pohjavesiin liittyvät tiedot vuonna 1998.

- Suunnittelualueella sijaitsee Kaakonkankaan II-luokan pohjavesialuetta, jota ei tällä hetkellä käytetä vedenhankintaan.

2.4.11 HEINOLAN RAKENNETUN YMPÄRISTÖN SELVITYS

Hämeen ympäristökeskuksen moniste 96/2005 (KUKUSE).

- Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti arvokas rakennettu ympäristö sekä yksi paikallisesti arvokas kohde
- Seuraavilla kahdella sivulla on otteita ko. selvityksestä:

NUORAMOINEN 415:

Nuoramoisten kylä Heinolan luoteisosassa rajoittuu pohjoisessa Ylemmäisen ja Keskisen järviin. Alue on ollut osa Sysmän pitäjän Nuoramoisten kylää. Se on liitetty Heinolan pitäjään vuonna 1975. Alueen vanha asutus muodostuu pääosin entisistä torpista. Nuoramoisten kylän läpi kulkee valtatie 4 Lussista Jyväskylään. Siitä haarautuu Pääsinniementie Sysmän Nuoramoisiin.

Harvaan asutun kylän vanha asutus on suurelta osin hajallaan, pääosin järvien ja pienten jokien läheisyydessä. Nuoramoisten suurin asutuskeskittymä on Pääsinniemi. Ylemmäisen-järven rannalla on tilakeskusten ja viljelysten muodostama pienipiirteinen kulttuurimaisema, johon liittyy rukoushuone. Lauhjoen kulttuurimaisemassa kylän länsiosassa sijaitsevat viljelyalueiden lisäksi mylly, asutusta sekä vanha koulu. Pieni asutustiivistymä entisine kauppoineen sijaitsee Pääsinniemen tien alussa. Valtatie 4:n läheisyydessä on joukko entistä torppa-asutusta. Näistä tilakeskuksista inventoimatta jäi Punakallion tilakeskus.



95. 111415419 Mustaniemi

Ylimmäisen järven etelärannalla on ilmeisesti 1800-luvulla asutettu vanha torpan pihapiiri. 1900-luvun taitteen asua edustava asuinrakennus on säilyttänyt hyvin tyylipiirteensä. Pihapiiriin kuuluvat pienen navetan luonnonkiviset rauniot ja aittarakennus. Mustanien pienimittakaavaista rakentamista edustava pihapiiri on esimerkki harvinaistuvasta torppa-asutuksesta.



96. 111415420 Pääsinniemen kyläkunta

Pääsinniemen kyläkunta sijaitsee Ylemmäiseen pistävällä niemellä kylän pohjoisosassa. Alueen kulttuuriympäristö jatkuu Vanhankodanlahden pohjois- ja itärannoille. Lahden pohjoisrannalla avautuu rinteeseen nouseva viljelymaisema. Alueen koilliskolkassa mäellä on toinen Pääsinniemen vanhoista kylätonteista. Sen vaiheilla sekä lahden pohjoisrannalla on vanhoja tilakeskuksia, joiden rakennuskanta on muuttunut 1900-luvun kuluessa. Lahden pohjukassa lienee kyläkunnan entinen koulu vuodelta 1907. Pääsinniementien risteyksessä on suojeluskuntataloksi vuonna 1934 rakennettu klassistinen rukoushuone. Alue muodostaa moninaisen kulttuuriympäristön rakennuskannan uudistumisesta huolimatta.

2.4.12 HEINOLAN ARKEOLOGINEN TÄYDENNYSINVENTOINTI

Lahden kaupunginmuseo ja Päijät-Hämeen maakuntamuseo ovat laatineet otsikon mukaisen selvityksen 2003.

- Suunnittelualueella sijaitsee kivikautinen asuinpaikka.
- Seuraavassa on kaava-aluetta koskeva ote ko. selvityksestä:

Kunta	Kylä	Nimi	Peruskartta	p/i/k
Heinola	Nuoramoinen	Martinlampi	3121 07 Pääsinniemi	6806 79 3444 04 115
Mj-laji		Ajoitus	Lkm	Lk
Asuinpaikka		Kivikausi	1	II

Kohde ja ympäristö

Sysmän ja Heinolan rajalta n. 100 m Heinolan puolelle, Ylimmäisestä Keskiseen laskevassa joessa olevan Martinlammen etelärannalla. Hiekkakankaalla, luoteisrinteellä, metsämaalla, hiekkakuopan länsi- ja luoteisreunalla löytöjä, samoin kuopalle vievän tien päästä. Kuoppa on maisemoitu eikä enää ole käytössä. Suuri osa asuinpaikasta on saattanut tuhoutua hiekanotossa.

Löydöt

KM 31850, kivikautisia asuinpaikkalöytöjä

Tutkimukset Inv. A. Bilund 1999

3 MITOITUS

3.1 YLEISTÄ

Heinolan kaupunginvaltuusto on 15.11.1999 § 185 päättänyt rantaosayleiskaavoituksen tavoitteista ja mitoitusperiaatteista, joissa käsitellään loma-asuntojen lukumäärää, sijoittumista maastoon, luonnonarvojen huomioimista ja virkistyskäyttöä.

Rakennusoikeuden määräytymisperusteena käytetään kantatila- eli emätilaperiaatetta. Periaate turvaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun ottamalla huomioon 1.7.1959 eli rakennuslain voimaantulomääräyksen jälkeen tapahtuneen kiinteistönmuodostuksen. Edellä mainitun ajankohdan mukaisia tiloja kutsutaan emätiloiksi. Rakennusoikeus määritellään palstakohtaisesti eri tiloille loma-asuntoyksikköinä (lay). Yhden loma-asuntoyksikön rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Emätilan käyttämiseksi rakennusoikeudeksi lasketaan sen nykyinen rakentamistilanne sekä mahdolliset voimassa olevat rakennusluvat. Tapauskohtaisesti rantarakennusoikeutta vievät myös rantavyöhykkeellä sijaitsevat omavarannattomat palstat.

Lukuun ottamatta pieniä saaria, lasketaan rakennusoikeus emätiloille muunnetun rantaviivan perusteella. Näin saatavasta rakennuspaikkojen määrästä vähennetään jo käytetty rakennuspaikkojen määrä. Jäljelle jäävä rakennusoikeus jaetaan kunkin emätilan nykyisille tiloille suhteuttaen rantaviivan pituus rakennuspaikkojen määrään. Emätilan mahdollisesti ylittämä rakennusoikeus ei vähennä muiden emätilojen rakennusoikeuden määrää samankaan vesistön rannalla. Alueella jo vahvistetun rantakaavan ja hyväksytyn ranta-asemakaavan rakennusoikeus ei vaikuta niiden ulkopuoliseen mitoitukseen.

Suunnittelussa käytetään pääsääntöisesti laskennallista rakennusoikeutta. Tästä voidaan kuitenkin poiketa erityisistä syistä tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Tällöin kiinnitetään huomiota mm. alueen rakentamistilanteeseen, maisema- ja luonnonolosuhteisiin sekä jo käytettyyn rakennusoikeuteen.

Tilakohtaisten rakennusoikeuksien määrittäminen mahdollistaa rakennusoikeuksien siirtämisen alueilla, joilla on luonnonsuojelullisia tai virkistysarvoja. Rakennusoikeuden siirrolla tarkoitetaan rakennusoikeuden siirtämistä saman maanomistussyksikön sisällä. Maanomistussyksiköllä tarkoitetaan tilaa tai saman maanomistajan eri tiloja. Mikäli laskennallista rakennusoikeutta ei voida kaavassa sijoittaa, se merkitään kaavaan korvattavana rakennusoikeutena. Tässä kaavassa ei ole korvattavaa rakennusoikeutta.

Rantarakennusoikeutta on vain rantaan rajoittuvilla tiloilla. Rantaan rajoittuvalla tilalla tarkoitetaan vesialueeseen tai vesijättöön rajoittuvaa tilaa. Rakennusoikeutta on vain rakennuskelpoisilla (kohta 3.3) tiloilla.

3.2 MUUNNETTU RANTAVIIVA

Muunnetun rantaviivan laskennassa ei oteta huomioon pieniä lahtia ja niemiä. Tämän vuoksi luonnollinen rantaviiva tai oikeammin karttarantaviiva muutetaan ns. muunnetuksi rantaviivaksi. Laskennassa käytetään seuraavia Heinolan kaupunginvaltuuston hyväksymiä muuntamisperiaatteita, jotka perustuvat Päijät-Hämeen liiton antamiin ohjeisiin:

Niemet ja kannakset:

- alle 50 m leveitä niemiä ja kannaksia ei lasketa
- 50-100 m leveät niemet ja kannakset: rantaviivasta lasketaan 50%
- 100-150 m leveät niemet ja kannakset: rantaviivasta lasketaan 75%

Lahdet ja salmet:

- alle 50 m leveitä lahtia ja kannaksia ei lasketa
- 50-100 m leveät lahdet ja salmet: rantaviivasta lasketaan 25%
- 100-200 m leveät lahdet ja salmet: rantaviivasta lasketaan 50%
- aivan pienet salmet ja niemet jätetään laskematta.

Pienet saaret, järvet ja lammet

- alle 2 ha:n saaria ja lampia ei huomioida.

Muut:

- Kalliojyrkänteitä ja suorantoja, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia, ei lasketa.

3.3 RAKENNUSOIKEUS JA RAKENNUSKELPOISUUS

Rakennusoikeus on yhteydessä rakentamista koskeviin yleisiin rajoituksiin ja liittyy ainoastaan rakennuskelpoiseen maahan. Rakennuskelpoisuutta tutkittaessa otetaan huomioon tilan koko se osa, joka ulottuu rantayleiskaava-alueelle. Rakennuskelpoisen palstan on täytettävä myös rakennusjärjestyksen edellytykset eli rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m² ja rantaviivaa vähintään 40 m.

Käytetyksi rakennusoikeudeksi luetaan nykyinen rakentamistilanne. Loma-asunto, vakituinen asunto tai voimassa oleva rakennuslupa lasketaan yhdeksi käytetyksi yksiköksi. Yksikköön voi sisältyä asuinrakennuksen lisäksi talousrakennuksia. Erillinen, pihapiirin ulkopuolella sijaitseva saunarakennus luetaan myös yhdeksi käytetyksi yksiköksi. Jos rakennuslupa on saatu emätilan saunana ja rakennuksen koko on korkeintaan 25 m², niin se lasketaan puolikkaana yksikkönä. Kartalle se merkitään tällöin kolmiona ja tässä kaavassa sijoitettuna maa- ja metsätalousalueelle. Tällä estetään uuden loma-asuntoyksikön muodostuminen koska lohkomista erilliseksi kiinteistöksi ei voida suorittaa.

3.4 MITOITUSPERIAATTEET

Mitoitusnormina käytetään 6 loma-asuntoa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Alle 2 ha:n suuruisilla saarilla ei ole rakennusoikeutta. Suunnittelualueen kaikki saaret ovat alle 2 ha.

Mikäli jollakin alueella suunnitellaan tavanomaisesta loma-asutuksesta poikkeavaa tehokasta lomarakentamista, (esim. mökkikylä) tulee näiden alueiden tarkempi suunnittelu toteuttaa erikseen laadittavalla ranta-asemakaavalla. Kyseisellä kaava-alueella ei ole noussut esiin tällaisia tarpeita.

4 TAVOITTEET

4.1 TAVOITTEET SUUNNITTELUTYÖN ALKAESSA

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka toimii rakennusluvan myöntämisen perusteena. Rantaosayleiskaavalla saatetaan kyseisten järvien rantarakentaminen kokonaisuudessaan suunnitelmallisen maankäytön piiriin.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maisema-, luonto- sekä kulttuuriarvojen säilyttäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Näistä perustavoitteista löytyy yhtäläisyyksiä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, joista tätä kaavaa koskee erityisesti kohta 'kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat'.

4.2 TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavatyön kuluessa tavoitteeksi nousi vene- ja uimapaikkojen osoittaminen sekä Keskiselle että Ylimmäiselle.

Yksittäiset maanomistajat esittivät tavoitteitaan luonnoksesta jättämissään huomautuksissa ja ehdotuksista jättämissään muistutuksissa.

5 SUUNNITTELUPROSESSI

5.1 SUUNNITTELUVAIHEET

- kaavoitus vireille Heinolan maalaiskunnassa 1995
- kaavoitus vireille Heinolan kaupungissa kaavoituskatsauksessa 1997
- luontoselvitys 8/2005
- emätilaselvitys 9/2007
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma:
 - tekninen lautakunta 14.8.2007
 - nähtävillä 10.10.2007 alkaen
- kaavaluonnos:
 - tekninen lautakunta 15.1.2008
 - nähtävillä 25.1.-25.2.2008
 - yleisötilaisuus 30.1.2008
- kaavaehdotus:
 - tekninen lautakunta 7.10.2008
 - nähtävillä 17.11.-17.12.2008
- 2. kaavaehdotus
 - kuuleminen kirjeitse 24.8.-4.9.2009
 - tekninen lautakunta 20.10.2009
 - kaupunginhallitus 26.10.2009
 - kaupunginvaltuusto 16.11.2009

5.2 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

- viranomaisten aloituskokous 21.11.2007
- luonnoksesta ja ehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:
 - Hämeen tiepiiri
 - Hämeen ympäristökeskus
 - Päijät-Hämeen liitto
 - Päijät-Hämeen maakuntamuseo / arkeologian yksikkö
 - Päijät-Hämeen maakuntamuseo / rakennuskulttuuriyksikkö
 - Päijät-Hämeen pelastuslaitos
 - Heinolan kaupunki / rakennuslautakunta
 - Heinolan kaupunki / ympäristölautakunta
 - Sysmän kunta
- viranomaisneuvottelu 23.4.2009

6 RANTAOSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1 YLEISTÄ

Kaava on laadittu siten, että sitä voidaan käyttää rakennusluvan perusteena (MRL 72 §). Uudet loma-asuntoalueet perustuvat mitoitukseen (kerrottu kohdassa 3) ja ne on pyritty sijoittamaan olemassa olevien lomarakennuspaikkojen läheisyyteen sekä maisemallisesti ja ekologisesti kestäville alueille.

Rantaosayleiskaava on laadittu peruskarttapohjalle mittakaavassa 1:10 000. Aluevarauksissa on pyritty noudattamaan kiinteistöjaotusta ja maastokuvioita. Pohjakartan mittakaavasta johtuen aluerajauksia voidaan tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Tässä kaavassa kun ei ole tarvetta asemakaavalliseen tarkasteluun niin yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tarkoitetaan lohkomista varten tehtävää maastotarkastelua ja luonnoksen omaista rakennusten sijoittelua.

Vahvistuneiden rantakaavojen ja ranta-asemakaavojen sekä Sysmän rantaosayleiskaavan maankäyttö esitetään rantaosayleiskaavassa yleispiirteisesti, jotta aluetta ja kaavaa voidaan tarkastella kokonaisuutena. Vahvistetut ranta- ja ranta-asemakaavat sekä Sysmän rantaosayleiskaava eivät vaikuta yleiskaavan mitoituslaskelmaan.

6.2 KOKONAISMITOITUS

Keskinen-Ylimmäinen -kaava-alueella on yhteensä 91 loma-asunnon rakennuspaikkaa, 12 maatilan talouskeskusta ja 15 omakotitalon rakennuspaikkaa. Näistä uusia loma-asunnon rakennuspaikkoja on 29, joista yksi on osoitettu Lauhjoen varteen viemättä rantarakennusoikeutta. Uusia omakotitalon rakennuspaikkoja on kaksi. Emätilan saunoja on kaksi.

Keskisen alueelle kaavassa sijoittuu yhteensä 40 rakennuspaikkaa, joista 31 loma-asuntorakennuspaikkaa. Näistä kolme on uusia. Lisäksi Keskisellä on 13.11.1970 vahvistettu Hirniemen rantakaava, jossa on osoitettu 36 loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä kaksi rakennuspaikkaa, joihin saa rakentaa yhteensä 28 loma-asuntoa. Molemmat paikat ovat rakentamattomia. Kyseisen alueen yksittäisistä loma-asunnon rakennuspaikoista viisi on rakentamatta. Kaava-alue on yllirakennettu mitoituksen mukaan 35 loma-asuntoyksiköllä. Ylitys johtuu pääosin tästä rakennusoikeudeltaan tehokkaasta Hirniemen rantakaavasta.

Martinlammella on kaksi loma-asuntoyksikköä, jossa on mitoituksen mukaan yksi liikaa.

Ylimmäisen alueelle kaavassa sijoittuu yhteensä 76 rakennuspaikkaa, joista 58 loma-asuntoyksikköä. Näistä 26 on uusia. Viljamalahdessa on Värelän ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta sekä venevalkama.

MITOITUSMUUTTUJIA JA –ARVOJA:

	Keskinen	Martinlampi	Ylimmäinen	Yhteensä/ keskimäärin
Emätiloja (kpl)	10	2	17	29
Tiloja (kpl)	77	4	44	125
Karttarantaviivaa (km)	10,87	0,44	13,01	24,32
Muunnettua rantaviivaa (km)	5,09	0,14	8,28	13,51
Käytetty rantarakennusoikeus (kpl)	30	2	36	68
Uudet rantarakennuspaikat (kpl)	2	0	26	28
Rantarakennuspaikat yhteensä (kpl)	32	2	62	96
Rantakaavan lomarakennuspaikat (kpl)	38*	-	-	38*
Muut rakennuspaikat (kpl)	8	0	15	23
Kaikki rakennuspaikat yhteensä (kpl)	78*	2	77	155*
Korvattuja rakennuspaikkoja (kpl)	-	-	-	-
Rakennettavaa rantaviivaa (km)	3,60	0,14	5,86	9,60
Vapaata rantaviivaa (km)	7,27	0,30	7,15	14,72
Rantarakennuspaikkoja keskimäärin/ karttarantaviivakilometri (kpl)	2,9	4,5	4,8	3,9
Rantarakennuspaikkoja keskimäärin/ muunnettu rantaviivakilometri (kpl)	6,3	14,3	7,5	7,1
Rakennettavaa rantaviivaa keskimäärin/ rantarakennuspaikka (m)	113	70	95	100

Rantarakennuspaikkoihin ei ole laskettu maatilojen talouskeskuksia ja Lauhjoen varren kahta RA-tonttia.

* lukemaan laskettu myös rantakaavan rakennusoikeus

- Emätilaselvityksen yhdistelmäosio LIITE 3

6.3 MAANKÄYTTÖ

6.3.1 LUONNOS JA I EHDOTUS

Yleistä

Kaava-alueen rajausta pienennettiin luonnoksen jälkeen siten, että siihen ei liity tarpeettomasti ranta-alueen tai –vyöhykkeen ulkopuolista aluetta.

Kaavassa joitakin luonnoksessa loma-asunnoiksi osoitettuja rakennuspaikkoja päivitettiin lupakäytännön perusteella vakituiseen asumiseen. Kaavassa loma-asumiseen osoitetun paikan voi myöhemmin anoa vakituiseen asumiseen. Loma-asunnon muuttaminen vakituiseen asumiseen on tarkasteltava poikkeamismenettelyllä, jonka suorittaa rakennuslupaviranomainen (kaupungin rakennusvalvontatoimisto).

Kaavakartalle esitettiin Kaakonkankaan pohjavesialue, jota koskee ympäristönsuojelulain ja vesilain mukainen pohjaveden pilaamis- ja muuttamiskielto. Tiehallinnon soranottoalue jätettiin luonnoksen jälkeen uuden rajauksen myötä pois.

- Lakiotteet pohjaveden pilaamis- ja muuttamiskiellosta LIITE 4

Martinlammen länsipuolitse osoitettiin maakuntakaavan mukainen pohjois-etelä -suuntainen johtolinja, joka kaartuu hieman etelämpänä kaakkoon. Rakentamisesta vapaaksi jäävä alue osoitettiin maa- ja metsätalousalueeksi. Muutoin kaavalla todettiin olemassa oleva tilanne kohdan 6.2 olevan taulukon mukaisesti.

Kaikkien emätilojen, joiden laskennallinen rakennusoikeus päättyy desimaaliin 0,3 tai 0,4 ovat jo yllirakennettuja joten pienten muutosten tekeminen muunnettuun rantaviivaan ei tuo lisää rakennusoikeutta.

Keskiselle sijoitettiin kolme uutta lomarakennuspaikkaa: yksi Lauhjoen varteen, yksi Hautalahden pohjoispuolelle ja yksi Myllylahden lounaisrannalle. Kahdella jälkimmäisellä tiivistetään entistä rakennetta. Luonnoksessa oli merkittynä vain yksi uusi lomarakennuspaikka, mutta muistutuksissa ilmenneiden seikkojen vuoksi lisättiin kaksi muuta. Myllylahden paikka lisättiin maastotarkistuksen jälkeen muunnetun rantaviivan lisääntytyä. Lauhjoen paikka perustuu maakaupoissa luvattuun ja samalla arvotettuun rakennusoikeuteen, joka oli maalaiskunnan aikaisessa Keskinen-Ylimmäinen –kaavaluonnoksessa.

Kaksi loma-asuntoa on päivitetty käyttötarkoituksensa ja siihen haetun luvan mukaisesti vakituisen asumisen osoittavalle merkinnälle. Luonnoksessa virheellisesti kahdeksi loma-asunnoksi merkitty tila osoitettiin ehdotukseen yhdeksi maatilan talouskeskukseksi käyttötarkoituksensa mukaisesti.

Muistutusten perusteella kahta loma-asuntotonttia suurennettiin.

Rakentamisesta vapaaksi jäävä alue osoitettiin maa- ja metsätalousalueeksi.

Martinlammelle ei osoitettu yhtään uutta rakennuspaikkaa. Etelärannan tuntumaan osoitettiin muinaismuistokohde (sm) kivistä asuinpaikan kohdalle.

Rakentamisesta vapaaksi jäävä alue osoitettiin maa- ja metsätalousalueeksi.

Ylimmäiselle osoitettiin 28 uutta rakennuspaikkaa, joista omarantaisia 26. Loput kaksi osoitettiin vakituiseen asumiseen rakennuspaikoiksi. Luonnoksen jälkeen lisättiin viisi lomarakennuspaikkaa. Kolme niistä osoitettiin kaava-alueen itäosaan maanomistajan halutessa kaikkien rakennuspaikkojen osoittamista, jota luonnoksessa ei vielä haluttu. Kaksi muuta lisättiin matemaattisen pyöristyssäännön perusteella.

Kaksi loma-asuntoa päivitettiin käyttötarkoituksensa ja siihen haetun luvan mukaisesti vakituiseen asumiseen osoittavalle merkinnälle.

Pääsinniemen kannakselle osoitettiin suojelukohteeksi (sl), 26.1.1981 rauhoitettu lehmus. Mustaniemi varustettiin /s –merkinnällä eli alueena, jolla ympäristö säilytetään. Pääsinniemen kyläkunta rajattiin kmp-alueeksi eli alueeksi, joka on paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen alue.

Kaava-alueen kaakkoisosaan osoitettiin PY-merkintä palvelemaan alueen julkisluonteista käyttöä.

Jousanniemessä rakennuspaikat sijoitettiin uudelleen muistutuksen perusteella. Maanomistajan toiveita ei pystytty täysin toteuttamaan.

Luontoselvityksessä maisemallisesti arvokkaiksi todetuille alueille osoitettiin yhteensä viisi loma-asuntoyksikköä. Luontoselvityksen mukaan uusia rakennuspaikkoja tulisi näille alueille osoittaa mahdollisimman vähän. Pääsinniemen tilalla uudet kaksi paikkaa sijoitettiin metsäiseen kohtaan aivan maisemallisesti arvokkaan alueen reunalle. Jousan tilalla yksi sijoituspaikka on samoin aivan tällaisen alueen reunalla ja kaksi muuta lahden pohjukassa, jonne näkyvyys järveltä on mahdollisimman vähäinen.

Vanhankodanlahden pohjukkaan osoitettiin vene- ja uimapaidat. Luonnoksessa Kotkatlahteen merkitty yksityinen venevalkama poistettiin kaavasta.

Rakentamisesta vapaaksi jäävä alue osoitettiin maa- ja metsätalousalueeksi, lukuun ottamatta Pääsinniemen maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| • Vastineet luonnoksen huomautuksiin | LIITE 5 |
| • Vastineet luonnoksen lausuntoihin | LIITE 6 |

6.3.2 II EHDOTUS

Yleistä

Aluevarausmerkintöjä ja niiden määräyksiä tarkistettiin lausuntojen pohjalta. kmp-merkintään lisättiin ohjeistusta alueen käsittelyyn. Vaikutusten arviointia selostuksessa lisättiin.

Keskiselle ja **Martinlammelle** tehtiin 'Yleistä' -kohdassa mainittuja muutoksia. Keskisellä vaihdettiin saman maanomistajan sisällä AP ja RA aluevarausten paikat, koska alun perin omistaja vahingossa ilmoitti näiden olevan toisin päin. Molemmat ovat omarantaisia, joten asialla ei ole vaikutusta mitoittamiseen.

Ylimmäisellä muistutusten perusteella tehtiin muutoksia koskien kolmea tilaa. Vanhankodanlahden pohjukassa olevan Kotaniemen tilan AP-merkintä vaihdettiin A:ksi, koska tilalla on erityisen paljon käytettyä rakennusoikeutta ja pääarakennuksessa on useampi kuin kaksi asuntoa. Haaviston tilan kaksi lomarakennuspaikkaa siirrettiin tilan itärajalle. Kaava-alueen rajausta pienennettiin Haaviston ja Natura Castrénin tilojen kohdalla. Yksi muistutus ei johtanut muutokseen.

Lausuntojen perusteella Mustaniemen torppaan ja rukoushuoneeseen lisättiin pääarakennusta suojeleva kohdemerkintä ja Pääsinniemen tilan kaksi lomarakennuspaikkaa siirrettiin Viljamalahteen.

- Vastineet ehdotuksen muistutuksiin LIITE 7
 - Vastineet ehdotuksen lausuntoihin LIITE 8
- Lausuntojen huomiointiin on vaikuttanut 2. ehdotuksen kuuleminen.

II ehdotuksesta saatujen muistutusten perusteella Mustaniemen tilalle tehdyn katselmuksen (28.8.2009) tuloksena tilalta on poistettu ympäristön säilyttävä /s-merkintä sekä rakennuksen suojelumerkintä r-1. Pääsinniemen tilalla toinen Viljamalahteen siirretyistä lomarakennuspaikoista on siirretty takaisin Pääsinniemen länsirannalle.

- Vastineet 2. ehdotuksen muistutuksiin LIITE 9

6.4 VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella on sekä vakituista että loma-asutusta. Nykyisin useat varustavat mökkinsä myös talvikäyttöön soveltuviksi. Mökin käyttöaste on tällöin korkeampi jopa niin, että asutaan lähes yksinomaan mökillä ja virallinen osoite on muualla. Osa mökeistä saattaa olla vuokratäytössä maksimissaan 52 viikkoa vuodesta ja tällöin ympäristön kuormitus on jopa suurempi kuin vakituisen asumisen. Suurimpana kuormittajana asiassa olevaan jätehuoltoon on kiinnitetty huomiota. Määräysten noudattaminen on ehto erityisesti Keskisen kuormittumisen ehkäisemiseksi.

Yleismääräyksissä on otettu kantaa rannalle rakennettavien rakennusten ulkonäköön. Määräysten noudattaminen auttaa rakennusten maastouttamista luontoon. Kaava-alueella on runsaasti vanhoja useiden rakennusten muodostamia pihapiirejä, jotka eivät ole suojelun arvoisia, mutta joiden pienipiirteisyyden toivotaan säilyvän.

Suojelumerkinnöin pyritään säilyttämään alueen paikallista kulttuurihistoriaa Pääsinniemen kyläkunnan alueella. Uudisrakentaminen näillä alueilla on tarkoin harkittava, jotta suojelliset arvot eivät katoa. Rukoushuone on merkitty lausunnon mukaisesti suojeltavaksi rakennukseksi. Kivikautinen asuinpaikka on merkitty muinaismuistokohteena. Kohteen lähelle ei ole osoitettu uutta rakentamista.

Rakennusoikeus kasvaa jo olemassa olevilla lomarakennuspaikoilla sekä vakituisen asumisen rakennuspaikoilla 120 neliömetristä 150 neliömetriin. Tämä mahdollistaa sen, että useampi sukupolvi voi käyttää yhteistä loma-asuntoa, jolloin elämä on perhekeskeisempää. Tällä voidaan helpottaa mökkien lukumäärällisen tarpeen kasvua yleisellä tasolla. Kokonaisrakennusoikeuden kasvu 150:sta 250 kerrosneliömetriin korostaa näitä vaikutuksia, koska on mahdollista rakentaa entistä enemmän myös aittamajoitusta, jolla mahdollistetaan eri perheiden tai sukupolvien yksityisyyden tarpeet.

Kaava-alue on selkeästi haja-asutustyyppistä. Laajemman alueen rakenne muotoutuu rakennusvalvonnan toimesta lupakäsittelyjen myötä. Jossakin vaiheessa voi tulla kysymykseen suunnittelutarveratkaisun tekeminen.

Yleisilmeen säilyttäminen kylällä on oleellinen osa maaseudulla asumista, koska juuri siksi monet asukkaat ovat sinne muuttaneet.

Kaavalla ei osoiteta muita palveluita kuin rukoushuoneen osoittaminen julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Tämä takaa julkisluonteisen käytön jatkossakin. Rakennus sijaitsee hyvällä paikalla paikallistien tuntumassa. Kaavalla on saatu osoitettua uima- ja venepaikka-alueet Ylimmäisen rantaan rukoushuoneen tuntumaan. Samat parkkipaikat palvelevat täten kolmea toimintaa. Uimarannan ja venepaikkojen vaikutus virkistykseen ja alueen palvelutarjontaan on huomattava. Alueella ei liene paineita palveluiden lisäämiseen näiden lisäksi.

Työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan vaikuttavia tekijöitä kaavassa on maatilan talouskeskusten osoittaminen. Maa- ja metsätaloustoiminta säilyy lähes ennallaan. Pääsinniemen tilalle on osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue, joka tuo maanomistajalle vähäisiä rajoitteita ja velvollisuuksia. Etätyöskentely on myös mahdollista.

Kaavassa ei ole osoitettu uusia tieyhteyksiä. Alue on muutamaa mökkitietä lukuun ottamatta siltä osin valmis. Kaava ei olennaisesti vaikuta liikennemääriin kuin aluekohtaisesti Pääsinniemen seudulla, missä on eniten jäljellä rakennusoikeutta.

Alueella on kiinteistökohtaiset vesi- ja viemärilaitteistot. Keskitetylle vesihuoltoverkostolle alue lienee liian hajanainen.

Kaavalla on osoitettu Pääsinniemeen kaksi uutta vakituisen asunnon rakennuspaikkaa. Tämä mahdollistaa lapsiperheiden lisääntymisen alueella, jolloin väestörakenne voimistuu.

Sosiaalisena ympäristönä alue on erilaisille ihmisille erilainen. Sosiaaliset suhteet täytyy itse hakea. Avoin ihminen löytää ne helposti. Toisessa päässä on ne, jotka haluavat pitää yksityisyytensä ja nauttii rauhasta. Väliin putoajina ovat ne, jotka kärsivät yksinäisyydestä, mutta sosiaalisten suhteiden luominen on vaikeaa. Kaava-alue sijaitsee kyläyhdistys Vartiomäki Pääsinniemen toimialueella ja yhdistyksen vireä toiminta edesauttaa sosiaalisen kanssakäymisen lisääntymistä. Kokoontumispaikkana palvelee kaava-alueella sijaitseva Suomen luterilaiselta evankeliumiyhdistykseltä vuokrattu rukoushuone. Kyläyhdistyksellä on aikeita ostaa rakennus itselleen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Merkittäviä tai pitkäkestoisia ympäristöhaittoja alueella ei tiettävästi ole.

Maisemalliset vaikutukset jäänevät vähäisiksi. Määräyksissä on ohjeistusta rantarakentamisen väriyksestä sekä rantametsän ja tontin käsittelystä.

MA-alueen määräyksen tekstissä mainittu peltojen suojavaikuteiden pitäminen avoimena ei ole ristiriidassa maatalouteen annettujen ohjeistusten kanssa, sillä suoja-alueena toimii myös nurmetettu alue. Määräyksellä ei ole siis vaikutusta maanomistajan kykyyn toimia maatalouden ohjeistuksen mukaisesti ja saada tukea tältäkin osin. Peltoalueen viereen on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka järven ja avoimen pellon väliselle metsäkaistaleelle.

Kaavalla ei ole merkittävää haitallista vaikutusta luonnonoloihin, koska lisäys olemassa oleviin rakennuspaikkoihin on pieni. Hirniemen ylläpidon rakentamiseen ei kaavalla voi vaikuttaa ja yhdenvertaisuus emätilojen välillä on kuitenkin säilytettävä.

Kaavoitettavalla alueella on vain kolme huomion arvoista eläinlajia kolmessa eri paikassa Ylimmäisen ranta-alueilla. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan muille alueille. Tuulihaukan pesäpaikan luona sijainnut paikka on siirretty vastarannalle.

Luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettu lehmus on merkitty suojeltavaksi. Kohteen viereiselle alueelle on osoitettu uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka, mutta alueella on runsaasti tilaa rakentaa siten, että puu ei vaarannu.

Keskisen vesioloihin kaavalla ei ole vaikutusta. Kaavalla osoitetaan vain kolme uutta rakennuspaikkaa ja yksi näistä on Lauhjoen varressa, joka laskee Keskiseltä poispäin. Martinlammella kaava ei muuta tilannetta. Ylimmäisellä vaikutus vesistöön on suurin koska kaavassa on osoitettu 26 uutta rantarakennuspaikkaa. Määräyksiä noudattaen vaikutukset ovat kuitenkin vähäiset.

Muut vaikutukset

Talous

Kaavan suurimmat positiiviset taloudelliset vaikutukset kohdistuvat tiloille, joille on osoitettu uutta rakennusoikeutta. Kiinteistöverotulojen lisääntymisellä on vähäisiä vaikutuksia kunnan talouteen. Kaava ei luo kunnalle velvoitetta vesihuollon järjestämiseen. Taloudellisia vaikutuksia tulee vanhoista ja uusista asukkaista myös menojen muodossa, esim. koulukyydit ja kotipalvelu. Lähin koulu sijaitsee Lusissa noin neljän kilometrin etäisyydellä kaava-alueen keskeltä. Yksityistalouksien liikennöintikustannukset eivät johdu kaavasta.

Maa- ja metsätaloustoiminta säilyy lähes ennallaan ja kaavan vaikutus on vähäinen. Pääsinniemen tilalle on osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue, joka tuo maanomistajalle vähäisiä rajoitteita ja velvollisuuksia.

Terveellisyys, turvallisuus ja elinolot

Alue on viihtyisä ja virikkeellinen. Vapaa-ajanviettomahdollisuudet ovat monipuoliset: veneily, kalastus, uinti, retkeily, metsästys, puutarhanhoito, ym. Ympäristö on puhdas eikä kaavalla ole siihen vaikutuksia.

Liikenneturvallisuus

Uudet rakennuspaikat lisäävät paikoin liikennettä, mutta vaikutus on vähäinen. Mutkaisilla ja kapeilla sorateilla vauhdit pysyvät kohtuullisina, joten kevyen liikenteenkin onnettomuusriski lienee vähäinen.

Sosiaaliset olot

Alueella on monipuolinen väestörakenne.

Kulttuuri

Kulttuuriset vaikutukset ovat moninaiset. Kaavamääräyksiin pyritään varmistamaan uimapaikan ja venepaikan saanti alueelle sekä kyläyhdistyksen toiminnan turvaaminen osoittamalla rukoushuone julkiselle toiminnalle. Rukoushuoneella on erityisen tärkeä luonne kokoontumis- ja harrastustilana.

- Luonto- ja maisemaselvitys LIITE 2

7 TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA

7.1 OIKEUSVAIKUTUKSET

Yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnitelmien pohjaksi laadittava suunnitelma. Yleiskaava ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä ja myönnettäessä rakennuslupaa on huolehdittava että toimenpiteillä ei vaikeuteta yleiskaavan toteutumista
- yleiskaavassa voidaan määrätä, että maisemaa muuttavia toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus)
- yleiskaava ei ole voimassa rakennus- ja rantakaava-alueilla, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa detaljikaavaa
- rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta ei saa maanmittaus-toimituksessa muodostaa tilaksi, jos tällä vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen

7.2 RAKENNUSLUPAKÄSITTELY RANTAOSAYLEISKAAVA-ALUEELLA

Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavan perusteella (MRL 72 §) osoitetun rakennusoikeuden puitteissa edellyttäen, että rakennuspaikka täyttää rakennuskelpoisuusehdot. Rantaosayleiskaavan aluevaraukset voivat tarkentua jonkin verran yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Ympäristökeskuksen suosittamat alimmat rakentamiskorkeudet ovat Keskisellä 104,15 ja Ylimmäisellä 112,10.

Kaupungin rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa kaava-alueella niiltä osin kuin rantaosayleiskaavassa ei ole toisin määrätty. Rantaosayleiskaava-alueille sijoittuvilla, vahvistetuilla asema- ja ranta-asemakaava-alueilla noudatetaan detaljikaavan määräyksiä.

7.3 YKSITYISKOHTAINEN SUUNNITTELU

Hyväksytyn rantaosayleiskaavan alueella rakentaminen voidaan toteuttaa ilman ranta-asemakaavaa tai poikkeuslupaa. Poikkeaminen yleiskaavan aluevarauksista vaatii ranta-asemakaavan tai poikkeusluvan. Olennainen poikkeaminen edellyttää rantaosayleiskaavan muuttamista. Poikkeaminen tarvitaan myös jos rakennuspaikka ei täytä 2000 m²:n vähimmäiskokoa. Ennen lohkomisen suorittamista on hyvä laatia asemapiirrosluonnos tai rakennusten sijoittelusuunnitelma. Tällöin lohkomisessa tulee huomioida mahdolliset maaston poikkeusolot, jotka vaatisivat esim. tontin syvyyden tai leveyden lisäämistä. Rakennuslupavaiheessa asemapiirros täytyy joka tapauksessa laatia.

7.4 YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Vesi- ja jätehuolto tulee hoitaa pääsääntöisesti rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusluvan yhteydessä on kunkin loma-asuntoyksikön jätevesille esitettävä jätehuoltoviranomaisen hyväksymä johtamistapa, kuivakäymälöiden sijoituspaikka ja toimintaperiaatteet sekä muu jätehuollon järjestäminen.

7.5 TOTEUTUSAIKATAULU JA SEURANTA

Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen on maanomistajien vastuulla. Toteutuksen aikataulua on siksi vaikea arvioida. Todennäköisesti toteutuminen tapahtuu pitkällä aikavälillä.

Heinolan kaupunki seuraa kaavan toteutusta pääosin lupakäsittelyjen yhteydessä.

Heinolassa 30.9.2008, 7.4.2009, 21.9.2009

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
(03) 849 3240

Irene Översti
kaavasuunnittelija
(03) 849 3245

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto / Suunnitteluyksikkö
Rauhankatu 3
18100 HEINOLA

LIITTEET