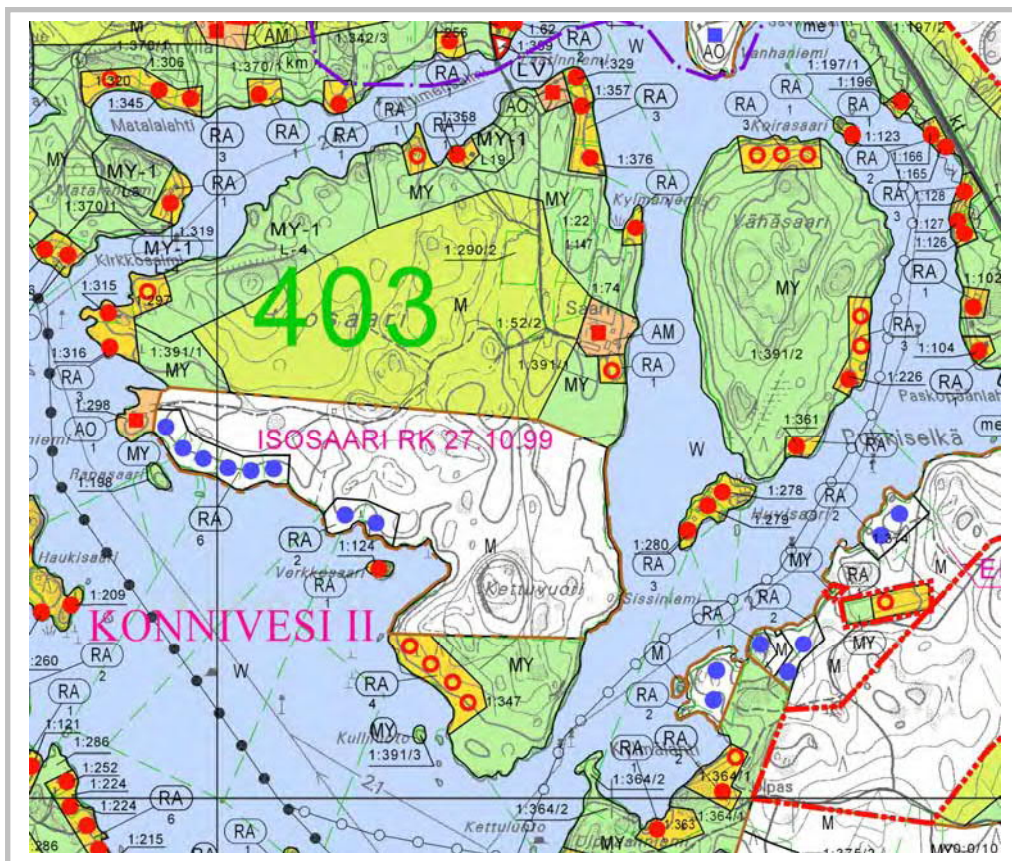




HEINOLAN KAUPUNKI

KONNIVESI RANTAOSAYLEISKAAVA



HEINOLAN KAUPUNKI



Air-ix Ympäristö Oy 2004, 2006

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	3
1.1. SUUNNITTELUALUE.....	3
1.2. SUUNNITTELUN TARKOITUS.....	3
1.3. SUUNNITELMAN SISÄLTÖ.....	4
1.4. SUUNNITTELUORGANISAATIO.....	4
2. PERUSTIEDOT	4
2.1. VALTAKUNNALLISET LÄHTÖKOHDAT.....	4
2.2. LEHTOJENSUOJELUOHJELMA.....	5
2.3. LINTUVESIEN SUOJELUOHJELMA.....	5
2.4. RANTOJENSUOJELUOHJELMA.....	5
2.5. ARVOKKAAT MAISEMA-ALUEET.....	5
2.6. RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ - VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT KULTTUURIHISTORIALLISET YMPÄRISTÖT.....	5
2.7. NATURA 2000 – VERKOSTO.....	5
2.8. SEUTUKAAVA.....	6
2.9. KAUPUNGIN SUUNNITELMAT.....	9
2.9.1. Kaavoitus.....	9
2.9.2. Kansallinen kaupunkipuisto.....	10
2.9.3. Rakennusjärjestys.....	10
2.9.4. Rakennuskielto ja kaavan tarpeellisuus.....	10
2.9.5. Väestörekisteri- ja rakennuslupatiedot.....	10
2.9.6. Muut suunnitelmat ja päätökset.....	10
2.9.7. Selvitykset ja inventoinnit.....	10
2.10. POHJAKARTAT JA KIINTEISTÖREKISTERITIEDOT.....	11
3. MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖJAKO	11
3.1. KANTATILAT.....	11
3.2. KIINTEISTÖJAKO.....	11
3.3. MAANOMISTUSOLOT.....	11
4. NYKYINEN MAANKÄYTTÖ JA LUONNONYMPÄRISTÖ	12
4.1. VAKITUINEN ASUTUS JA PERUSELINKEINOT.....	12
4.2. LOMA-ASUTUS.....	12
4.3. PALVELUT, LIIKENNE JA TEKNINEN HUOLTO.....	12
4.4. VESISTÖTIEDOT.....	12
4.5. LUONNONYMPÄRISTÖ.....	13
4.5.1. Kallio ja maaperä.....	13
4.5.2. Kasvillisuus.....	13
4.5.3. Eläimistö.....	13
4.5.4. Luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet (erityispiirteet).....	14
4.5.5. Maisemallisesti arvokkaat kohteet (luontoinventointi).....	16
4.6. KULTTUURI- JA RAKENNUSHISTORIALLISESTI ARVOKKAAT KOHTEET JA YMPÄRISTÖT.....	17
4.7. KIINTEÄT MUINAISJÄÄNNÖKSET.....	17
5. TAVOITTEET	17
5.1. YKSITYISKOHTAISET TAVOITTEET.....	18
5.2. SUUNNITTELUYÖN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET (OSALLISET).....	18
5.3. VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	19
5.4. TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN.....	20
6. MITOITUS	21
6.1. YLEISTÄ.....	21
6.2. MUUNNETTU RANTAVIIVA.....	22
6.3. RAKENNUSOIKEUS JA RAKENNUSKELPOISUUS.....	22
6.4. MITOITUSALUEJAKO.....	23

6.5.	KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS	2
		<u>23</u>
7.	RANTAYLEISKAAVA-ASIAKIRJAT	23
		<u>23</u>
8.	RANTAOSAYLEISKAAVAN PERUSTELUT	24
		<u>24</u>
8.1.	KOKONAISMITOITUS.....	24
		<u>24</u>
8.2.	MAANKÄYTTÖ	26
		<u>26</u>
8.2.1.	Asuinalueet (AO, AM).....	26
		<u>26</u>
8.2.2.	Loma-asuntoalueet (RM, RA).....	27
		<u>27</u>
8.2.3.	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M, MY, MY-1).....	27
		<u>27</u>
8.2.4.	Virkistysalueet (VU)	29
		<u>29</u>
8.2.5.	Suojelualueet ja -kohteet (sk, SR1, /s, SL, SL-1, nat, kp)	29
		<u>29</u>
8.2.6.	Vesi- ja liikennealueet (W, W-2, LV, LK-1)	34
		<u>34</u>
8.2.7.	Eritysisalueet (EJ, EA).....	34
		<u>34</u>
8.3.	YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET	34
		<u>34</u>
8.4.	SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	37
		<u>37</u>
9.	TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA	39
		<u>39</u>
9.1.	OIKEUSVAIKUTUKSET.....	39
		<u>39</u>
9.2.	RAKENNUSLUPAKÄSITTELY YLEISKAAVA-ALUEELLA	40
		<u>40</u>
9.3.	YKSITYISKOHTAINEN SUUNNITTELU	40
		<u>40</u>
9.4.	YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO	40
		<u>40</u>
9.5.	SUOJELUALUEIDEN TOTEUTTAMINEN.....	40
		<u>40</u>
10.	SUUNNITTELUVAIHEET	41
		<u>41</u>

TAULUKOT

1. Valtakunnallisesti arvokkaat luontokohteet ja suojelutilanne
2. Luontoselvityksen arvokkaat alueet
3. Muiden selvitysten arvokkaat luontokohteet
4. Maisemallisesti arvokkaat alueet
5. Kokonaismitoitus
6. Maankäytön jakautuminen pinta-aloittain
7. Rantaosayleiskaavan vaikutukset

LIITTEET

1. Ote seutukaavasta ja ote maakuntakaavasta
2. Rantaosayleiskaava-alue ja ranta-asemakaavat
3. Arvokkaat luonto- ja maisemakohteet sekä kulttuuriympäristö
4. Mitoitusvyöhykkeet
5. Rakokiven rantakaavan mitoitus

RANTAOSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET RANTAOSAYLEISKAAVAKARTTA

KAAVASELOSTUS

1. JOHDANTO

1.1. Suunnittelualue

Konnivesi I rantaosayleiskaava käsittää Konniveden ranta-alueet ja saaret entisen Heinolan kaupungin alueella sekä entisen maalaiskunnan alueelta Kuusakosken kaatopaikka-alueet suoja-alueineen. Todellista rantaviivaa on noin 47,5 km. Mitoituksessa käytettyä muunnettua rantaviivaa on 22 km. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2767 hehtaaria.

Konnivesi II rantaosayleiskaava käsittää Konniveden ranta-alueet entisen Heinolan maalaiskunnan alueelta. Todellista rantaviivaa suunnittelualueella on (ilman rantakaava-alueita) yhteensä noin 99 km. Mitoituksessa käytettyä muunnettua rantaviivaa (ilman rantakaava-alueita) on yhteensä noin 40 km. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 3481 hehtaaria.

Rantaosayleiskaava-alueisiin sisältyvät seuraavien Heinolan kaupungin kylien ranta-alueet kokonaan tai osittain.

HEINOLA 401 (Konnivesi I)
HUJANSALO 403 (Konnivesi II)
JYRÄNKÖ 406 (Konnivesi II)
TAIPALE 412 (Konnivesi II)

Suunnittelualue ulottuu rantavyöhykkeelle 200 – 300 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Saaret sisältyvät suunnittelualueeseen kokonaan.

Yhteensä koko suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 147 km ja muunnettua rantaviivaa noin 62 km. Yhteenlaskettu pinta-ala on noin 6250 hehtaaria.

Suunnittelualueen sijainti ilmenee liitteestä 2.

1.2. Suunnittelun tarkoitus

Yleiset tavoitteet

Tavoitteena on laatia maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettu oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka toimii rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Rantaosayleiskaavoituksella saatetaan kaupungin tärkeimpien järvien rantarakentaminen 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 kestävästä kehitystä tukevalla tavalla. Suunnittelussa otetaan huomioon suojelun ja virkistykseen kannalta arvokkaat alueet, maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä tulevaa kehitystä arvioiden riittävän monipuoliset maankäyttöratkaisut.

Maankäyttötavoite

Loma-asutuksen sijoittelussa otetaan huomioon, että suunniteltu rakentaminen ja maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Ympärivuotinen asutus ohjataan yhdyskuntarakenteellisesti edullisille alueille. Rakennuspaikkojen sijoittelussa pyritään muodostamaan mahdollisimman laajoja yhtenäisiä rakentamattomia alueita.

Erityispiirteenä Konnivesi I rantaosayleiskaava-alueella on ympäristöministeriön 6.5.2002 antaman kaupunkipuistopäätökseen sisältyvät Selkäsaaren, Lapinsaaren sekä niitä ympäröivien pikkusaarten muodostama perinteistä pienimuotoista 1950 –luvulle tyypillistä rantarakentamista edustava kokonaisuus, joka on tarkoitus säilyttää.

Mitoituksena rantaosayleiskaavan laadinnassa on käytetty Heinolan kaupunginvaltuuston 15.11.1999 § 185 hyväksymiä tavoitteita ja mitoitusperiaatteita.

1.3. Suunnitelman sisältö

Suunnitelma sisältää

- Kaavaselostuksen liitteineen, jossa on esitetty kaava-alueita koskevat lähtötiedot, asetetut tavoitteet, mitoitusperusteet ja rantayleiskaavan perustelut.
- kaavakartat, jossa on esitetty maankäyttöalueiden rajaukset ja käyttötarkoitukset, sekä maankäyttöalueisiin liittyvät määräykset.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Rantaosayleiskaavaan liittyy myös luonto- ja perusselvitykset, joiden valmistelu on aloitettu vuonna 1994 ja joka on päivitetty ajan tasalle syksyllä 2000 ja keväällä 2003. Arkeologinen inventointi on valmistunut 2003. Kulttuuriympäristöselvitys on valmistunut 2005.

1.4. Suunnitteluorganisaatio

Konnivesi I rantaosayleiskaavaa on tehty kaupungin omana työnä. Konnivesi I aineiston päivytyksessä on käytetty Air-Ix Ympäristö Oy:n konsulttipalveluja.

Konnivesi II rantaosayleiskaava on laadittu Air-Ix Ympäristö Oy:ssä. Heinolan kaupungin toimesta suunnittelua on ohjannut kaupunginhallitus ja kaupungin tekninen palvelukeskus (kaupunginarkkitehti Hartti Hämäläinen, toimistoarkkitehti Anja Vahteristö-Järvinen ja kaavasunnittelija Eero Manerus). Suunnittelua on tehty Air-Ix Ympäristö Oy:n Kaarinan ja Tampereen toimistoissa vuosina 1997-2004 ja 2006).

2. PERUSTIEDOT

2.1. Valtakunnalliset lähtökohdat

Aluetta koskevat valtioneuvoston 1.1.2002 voimaan tulleen periaatepäätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnalliset erityistavoitteet kohdistuvat ensisijaisesti arvokkaaseen luonnonympäristöön.

2.2. 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 valtakunnallisen lehtojensuojeluohjelman alueista sijoittuvat Mataraniemen ja Rakokivenlahden lehtoalueet. Mataraniemen lehto kuuluu myös Natura 2000-verkostoon. Rakokiven lehto kuuluu osittain jo kaavoitettuun rantakaava-alueeseen. Alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue. Lisäksi suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Tamppilahden eteläpuolella sijaitsevat suojeluohjelmaan kuuluvat Läpiän koivikkolehdot.

2.3. Lintuvesien suojeluohjelma

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

2.4. Rantojensuojeluohjelma

Valtioneuvosto teki 20.12.1990 periaatepäätöksen valtakunnallisesta rantojensuojeluohjelmasta. Ohjelman mukaan maamme arvokkaimmat rannat säilytetään rakentamattomina nykytilassaan arvokkaina luonnonalueina. Konniveden rantaosayleiskaava-alueelle ei sijoitu suojeluohjelman mukaisia alueita.

2.5. Arvokkaat maisema-alueet

Ympäristöministeriön asettama maisema-aluetyöryhmä on selvittänyt maiseman hoidon järjestämiseksi valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä esi-merkinomaisesti myös perinnemaisemat. Konniveden rantaosayleiskaava-alueelle ei sijoitu selvityksen mukaisia alueita.

2.6. Rakennettu kulttuuriympäristö - valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

Ympäristöministeriö ja Museovirasto ovat kartoittaneet ja luokitelleet rakennustaiteelliselta, historialliselta ja ympäristölliseltä kannalta arvokkaat rakennetut kokonaisuudet yhtenäisesti koko valtakunnan puitteissa. Nämä kohteet muodostavat kulttuuriperintöme perustan ja muovaavat suomalaisen kulttuuriympäristön identiteettiä. Konniveden rantaosayleiskaava-alueelle ei sijoitu selvityksen mukaisia alueita.

2.7. 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 luontotyyppisiä että uhanalaisia eläin- ja kasvilajeja.

Ehdotus koostuu pääosin jo olemassa olevista luonnonsuojelualueista, valtioneuvoston vahvistamista suojeluohjelmista ja kaavoissa suojelutarkoituksiin varatuista alueista.

Natura 2000 –ohjelman mukaiset aluerajaukset on esitetty liitteessä 3 ja kaavakartalla.

Konniveden rantayleiskaava-alueelle sijoittuvat Natura-alueet:

- Mataraniemi - Mäyrämäki (alueen koodi FI 0500066). Mataraniemen lehto on monipuolinen ja luonnontilainen, alue kuuluu valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan. Mäyrämäki on notkolehto ja on mainittu lehtojensuojeluohjelmassa maakunnallisena kohteena. Mäyrämäen alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue.
- Heponiemen metsät (alueen koodi FI0500092). Kaksiosainen alue Heponiemessä ja sen itäpuolella. Alueet ovat pinnanmuodoltaan loivapiirteisiä lukuun ottamatta pieniä avokalliokumpareita. Suurialaisista lehtipuuvaltaisista metsistä johtuen Heponiemen alue muodostaa tärkeän elinympäristön monipuoliselle eliölajistolle.
- Kelloniemen alue (alueen koodi FI0404007) käsittää suunnittelualueella Ämmänlahden ympäristön ja Ruukittomanlahden ranta-alueet. Koko Kaakkois-Suomen mittakaavassa poikkeuksellisen laaja, yhtenäinen ja monipuolinen luontokohde jonka erikoisuuksia ovat mm. metsälehmuksen, yleisyys, vanhan metsän alueet sekä rajauksen sisään jäävän Konniveden vielä laajalti rakentamattomat rannat. Kelloniemen alueesta osayleiskaava - alueelle sijoittuu osittain Rakokiven lehdon luonnonsuojelualue.

Rantayleiskaava-alueen välittömään läheisyyteen sijoittuvat Natura-alueet :

- Läpiän koivikkolehdot (alueen koodi FI0500057) Tamppilahden eteläpuolella. Lajistoltaan edustavaa ja luonnontilaista, kaskeamisen ja metsälaidunnuksen seurauksena syntyntä koivikkolehtoa. Kohde kuuluu valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan.

2.8. Seutukaava ja maakuntakaava

Seutukaava

Heinola kuuluu Päijät-Hämeen liiton seutukaava-alueeseen. Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto on hyväksynyt alueen kokonaisseutukaavan 9.12.1996. Ympäristöministeriö vahvisti 8.2.1999 maakuntavaltuuston päätöksen. Ote seutukaavasta on liitteenä 1.

Seutukaavassa on suunnittelualueelle osoitettu seuraavat aluevaraukset:

- V** Virkistysalue tai -kohde
- Mustaniemen-Nikkarniemen alue V 272. Rantavirkistysalue ulkoilureittien läheisyydessä.
 - Mäyrämäen virkistysalue V256. Virkistysaluevaraus liittyy Konninselän laajaan virkistysalueeseen.
- VRv** Retkeily- ja luonnonsatama-alue tai kohde
- Palosaaren virkistysalue VRv 001

- Konnisaaren virkistysalue VRv 017
- Konnisejän virkistysalue VRv 01b

SV Suojelualue tai -kohde.

- Huhdanpohjan vesialue Sv 001. Alue on kalliorantainen, soistuva ja matala lahti. Alue soveltuu kalabiologisiin tutkimuksiin.

SLm Luonnonsuojelualue tai –kohde

- Myllylahden rauhoitettu metsäalue SLm 007. Osa rauhoitetusta Arvilan alueesta, jolla on merkitystä valkoselkätikan elinympäristönä sekä kaskeamisen ja metsäpalojen aikaansaamana luontotyyppinä.
- Hirsiniemen arvokas metsäalue SLm 008. Osa rauhoitetusta Arvilan alueesta, jolla on merkitystä valkoselkätikan elinympäristönä sekä kaskeamisen ja metsäpalojen aikaansaamana luontotyyppinä.
- Mataraniemen lehto SLm 257. Valtakunnallisen lehtojensuojeluohjelman monipuolista lehtoa luonnehtii lakiosan kuusivaltaiset tuoreet lehdot, itärinteen kuivat lehtolaikut, pohjoisosan suurruoholehto ja rinteenalustan rehevä lehtokasvillisuus.
- Rakokivenlahden lehto SLm 003. Valtakunnallisen lehtojensuojeluohjelman kohde, joka on syntynyt kaskikulttuurin tuloksena. Alueelle on ominaista kuivan lehdon heinävaltainen kasvillisuus ja kallionaluslehmustot.
- Sataojan laakso SLm001, rauhoitettu puronvarsilehto

Sm Suojelualue tai –kohde

- Läpiän purelehto Sm 001. Maakunnallisesti arvokas louhikkoinen puronvarsilehto, jolle on ominaista kuusivaltaisuus. Alueella esiintyy jalopuiden ja lehtolajiston lisäksi puronvarrella saniais- ja korpilaikkuja.
- Mäyrämäen lehto Sm 002 sijaitsee Konniveden rantaan viettävässä itä- ja kaakkoisrinteessä.
- Rautsalon lehto Sm 003. Lounaaseen sijoittuva lehtorinne.

RA Loma-asuntoalue

- Konnisaaren loma-asuntoalue.

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta

- Terlammin metsäinen mäki-alue Sulkavanlahden länsirannalla.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

- Konnisaaren pohjoisosa.

ET2 Jätteenkäsittely- ja hyödyntämisalue

- Konnivesi I alueella ovat Pikijärven 21 ha ja Rajavuoren 6 ha jätteenkäsittelyalueet

ET2-m Käytöstä poistettu tai poistuva jätteenkäsittelyalue

- Konnivesi I alueella seutukaavan et2-m-aluevarausmerkinnällä tarkoitetaan lakkautetun Heinolan Kippasuon kaatopaikkaa.

ER Erityistoimintojenalue, liikkuminen rajoitettua

- Konnivesi I alueella seutukaavan ET-aluevarausmerkinnällä tarkoitetaan 38 ha:n suuruista ampumarata-aluetta.

Laiva- ja veneväylät

- Konnivedelle Heinolan kirkonkylästä Ruotsalaiselle johtava laivaväylä sekä veneväylä Konnisejän länsirantaa seuraten.

Sähkölinjat

- Sulkavanlahden yli on seutukaavassa osoitettu 110 kV:n pääsähkölinjan aluevaraus.

Liikenneyhteydet

- Osaksi suunnittelualueeseen rajautuva kantatie 46 on seutukaavassa osoitettu merkinnällä kantatie.

Arvokkaat kulttuurihistorialliset alueet

- Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuva Sulkavan koskimaisema on seutukaavassa merkitty seudullisesti arvokkaana kulttuurihistoriallisena alueena (ku 003).

Maakuntakaava

Vahvistamisvaiheessa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat merkinnät:

- V** Virkistysalue tai -kohde
- Konnisejän virkistysalue (10)
 - Mustaniemen-Nikkarniemen alue (42)
 - Konnisaaren virkistysalue (45)
 - Palosaaren virkistysalue (46)
 - Mäyrämäen virkistysalue (47)
 - Pikijärven virkistysalue (61)
 - Löysinniemen virkistysalue (62)
- S** Suojelualue
- Huhdanpohja (20)
 - Läpiän purolehto (20)
- SL** Luonnonsuojelualue tai -kohde
- Heponiemen metsät (59, 71, 72)
 - Mataraniemen lehto (58)
 - Mäyrämäen lehto (42)
 - Arvilan lehto (84, 85, 86)
 - Sataojan laakso (69)
 - Rautsaari II ()
 - Rakokivenlahden lehto ()
- RA** Loma-asuntoalue
- Konnisaaren eteläosa (24)
 - Löysinniemi (25)

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta
 - Vierumäen ja Heinolan välinen ulkoilumaasto

EJ Jätteenkäsittelyalue
 - Kuusankoski OY:n jätteenkäsittelyalue (2)

Ejm Käytöstä poistettu tai poistuva jätteenkäsittelyalue
 - Pikijärven käytöstä poistuvat jätteenkäsittelyalueet (4)

EA Ampuma-alue
 - Pikijärven ampuma-alue (2)

Laiva- ja veneväylät

- Konnivedelle Heinolan kirkonkylästä Ruotsalaiselle ohjeellinen uusi syväväylä sekä veneväylä Konnisejän länsirantaa seuraten.

Sähkölinjat

- Pohjois-eteläsuuntainen 10 kV:n pääsähkölinjan aluevaraus on osoitettu Konnivesi I alueelle.

Liikenne yhteydet

- Osaksi suunnittelualueeseen rajautuva kantatie 46 on seutukaavassa osoitettu merkinnällä kantatie.

Arvokkaat kulttuurihistorialliset alueet

- Kaava-alueelta on kolme maakunnallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta Heponiemi, Hujasalon kylän kulttuurimaisema, Sulkavan mylly.

Kiinteitä muinaisjäännöksiä on neljä.

Kansallinen kaupunkipuisto on aluerajauksella kp.

2.9. Kaupungin suunnitelmat

2.9.1. Kaavoitus

Alueella ei ole aikaisemmin laadittua yleis- tai asemakaavaa

Rantaosayleiskaava-alueelle on vahvistettu tai hyväksytty seuraavaan taulukkoon kootut rantakaavat:

Rantakaavat	Vahvistamispäivä
TAIPALE-SALMI	1.6.1981
PIETARNIEMI	2.8.1993 ja 24.4.2006
SEPPÄLÄ	13.11.1995 ja 26.11.1996
MATOLAHTI	10.10.1997

SULKAVANLAHTI	5.2.1998
RAKOKIVI	17.7.1998
ISOSAARI	27.10.1999
KOLLI	14.8.2000
LAVEMÄKI	18.6.2001
ELO-RAUTA	17.6.2002

Ranta-asemakaavoitetut alueet ovat esitetty liitteessä 2. Ranta-asemakaavojen sisältö on yleistetty informaation vuoksi kaavakartalle.

2.9.2. Kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriössä allekirjoitettiin 6.5.2002 päätös, jolla Heinolan keskeiset puisto- ja viheralueet nimetään kansalliseksi kaupunkipuistoksi.

Kaupunkipuistoalue sisältyy pääasiassa Konnivesi I – alueeseen. Kaupunkipuiston rajaus on merkitty kaavakartalle.

2.9.3. Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002.

2.9.4. Rakennuskielto ja kaavan tarpeellisuus

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

2.9.5. Väestörekisteri- ja rakennuslupatiedot

Heinolan kaupunki on selvittänyt maanomistajat ja osoitteet sekä tiloilla olevien rakennusten määrän, käyttötarkoituksen ja myönnetty rakennusluvut. Tiedot on talletettu ja päivitetty tila- ja kaavarekisteriin.

2.9.6. Muut suunnitelmat ja päätökset

Itä-Suomen vesioikeus on 16.9.1976 antanut luvan Vuolenkosken vesivoimalaitoksen rakentamiseen. Konnivesi - Ruotsalaisen nykyinen säännöstely perustuu toisen vesistötoimikunnan 20.3.1962 ja korkeimman hallinto-oikeuden 24.5.1963 antamiin päätöksiin.

Päijät-Hämeen liitto on inventoinut suunnittelualueen rannat ja luokitellut ne rakennettavuuden perusteella.

2.9.7. Selvitykset ja inventoinnit

- Konniveden rantojen luontoselvitys (Konnivesi II), Teppo Häyhä 1998. Inventoinnissa on selvitetty rantaosayleiskaava-alueen arvokkaat luontokohteet sekä kasvillisuuden ja maiseman yleispiirteet.
- Luontotyypikartoituksen inventointiraportit, Hämeen ympäristökeskus, 2001.

- Heinolan pesimälinnusto; uhanalaiset ja silmälläpidettävät lajit, Marko Vauhkonen 2002
- Liito-oravan esiintymisalueet Heinolassa, Marko Vauhkonen 2002
- Heinolan maalaiskunnan alueelta on 1994 tehty selvitys ” Luonto ja luonnonsuojelu Heinolan maalaiskunnassa”, joka on Heinolan maalaiskunnan ympäristönsuojeluohjelman osaraportti.
- Päijät-Hämeen liitto on inventoinut suunnittelualueen rannat ja luokitellut ne rakennettavuuden perustella.
- Yhteenveto luontoselvityksistä (Konnivesi I), Teppo Häyhä 2003.
- Heinolan arkeologinen täydennysinventointi, Päijät-Hämeen maakuntamuseo 2003.
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 96/2005 (KUKUSE).
- Päijät-Hämeen liiton selvitys maakunnallisesti arvokkaista kohteista, 2005 (MARY).

2.10. Pohjakartat ja kiinteistörekisteritiedot

Suunnittelutyön pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen 1:10 000 peruskarttaa. Suunnittelussa on käytössä Heinolan kaupungin numeerinen raja-aineisto.

Maanmittaustoimisto on toimittanut (marraskuu 1997) numeerisena tietona kaikkien rantaosayleiskaava-alueella olevien kylien osalta täydelliset kiinteistörekisteritiedot (mukana myös ns. kuolleet tilat). Aineiston perusteella on toteutettu kantatilaselvitys ja suunnittelualueella voimassa olevien tilojen tiedot on talletettu ja päivitetty tila- ja kaavarekisteriin.

Konnivesi I – alueen kiinteistörekisteritiedot on selvitetty kaupungin omana työnä.

Konnivesi II – alueella kiinteistörekisteritiedot on selvitetty Air-Ix Ympäristö Oy:n toimesta.

3. MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖJAKO

3.1. Kantatilat

Suunnittelualueen kantatilat on selvitetty. Selvityksen lähtökohtana on käytetty 1.7.1959 tilannetta. Kantatiloille on laskettu muunnettu rantaviivan pituus ja jo käytetty rakennusoikeuden määrä, jotka toimivat lähtökohtana määrittäessä kantatilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

3.2. Kiinteistöjako

Kaavassa noudatetaan maanmittaustoimiston kiinteistöjakoa. Kaavaa varten tiloja on jaettu edelleen palstoihin. Jokainen erillinen saari on oma palstansa. Osa-alue/mitoitus-aluejaon johdosta myös yhtenäinen palsta on voitu jakaa useampaan erilliseen palstaan. Palstoja suunnittelualueella on kaikkiaan noin 380 kpl.

3.3. Maanomistusolot

Rantayleiskaava-alueella on yhteensä 253 maanomistajaa. Maanomistusolot ilmenevät kiinteistörekisteristä.

4. NYKYINEN MAANKÄYTTÖ JA LUONNONYMPÄRISTÖ

4.1. Vakituinen asutus ja peruselinkeinot

Konnivesi I alueella on kolme maatilan talouskeskusta, joista kahdella on olemassa olevat saunarakennukset sekä yksi asunto. Konnivesi II alueella on 12 maatilan talouskeskusta ja 9 asuntoa.

Rantayleiskaava-alueella on yhteensä 25 asuntoyksikköä.

4.2. Loma-asutus

Konnivesi I alueella on yhteensä 16 yksityistä loma-asuntoyksikköä sekä lisäksi 110 kaupungin maalla olevaa vuokrayksikköä, joista yhteisöjen käytössä on 9 ja yksityisten käytössä 103 loma-asuntoyksikköä. Kansallisen kaupunkipuiston alueelle näistä 110 loma-asuntoyksiköstä sijoittuu 94, joista 6 on yhteisöjen hallinnassa ja 88 yksityisten hallinnassa, mutta maapohja on kaupungin.

Konnivesi II alueella on 248 loma-asuntoyksikköä sekä neljä kaupunkipuiston alueella olevaa vuokrayksikköä.

Suunnittelualueella on yhteensä 376 rakennettua loma-asuntoyksikköä. Lukuun sisältyy vuokrayksiköt.

4.3. Palvelut, liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Heinolan kaupungin keskustassa ja Heinolan kirkonkylässä.

Sähköverkko kattaa pääosin mannerrannan ja suurimmat saaret.

Suunnittelualueella ei ole keskitettyä vesi- ja viemärihuoltoa.

4.4. Vesistötiedot

Konnivesi on karu Kymijoen vesistöön kuuluva suurjärvi, jolle on ominaista kirkas vesi, karut rannat ja lukuiset saaret sekä kapeat lahdet ja niemet. Vesistön pinta-ala on 50,4 km² ja käsittäen rantaviivaa 311 km.

Merkittävimmät vesistön kuormittajat ovat Heinolan kaupungin jätevedenpuhdistamo sekä Stora Enso Oyj:n ja Suomen Kuitulevy Oy:n tehtaat. Edellä mainitut johtavat jätevetensä Kymenvirtaan. Konnivesin virkistyskäyttöluokitus on pääasiassa luokkaa erinomainen. Maitiaislahti ja Rautsaaren ympäristö on luokiteltu luokkaan välttävä, Jyrängön virran kohdalla luokkaan erinomainen ja Kyminvirran alueella on luokkaan tyydyttävä. Konniveden eteläinen osa sijoittuu luokkaan hyvä.

Konniveden vedenpinnan korkeutta säännöstellään Vuolenkosken padon avulla. Luvan mukainen säännöstelyn yläraja on huhtikuussa 76,80 m, muulloin 77,40 m. alaraja puolestaan on huhtikuussa 76,20 m, muulloin 76,80 m. Säännöstelyn seurauksena Konniveden vedenpinta on luonnonmukaista tilannetta korkeampi.

Konniveteen vettä virtaa pääasiassa kahta eri kautta. Valtaosa tulee Päijänteestä Ruotsalaiseen ja sieltä edelleen Jyrängönvirran kautta Heinolan edustalle. Toinen osa tulee Räävelin reitiltä Sulkavankosken kautta Konniselälle. Konnivedestä vesi juoksutetaan Vuolenkosken vesivoimalaitoksen rakenteiden kautta alapuoliseen Kymijokeen ja edelleen Suomenlahteen.

Heinolasta voi veneillä Kalkkisten ja Vääksyn kanavan kautta Lahteen ja Jyväskylään asti. Keitele-Päijänne-kanavan kautta pääsee Pohjois-Savon latvavesille.

4.5. Luonnonympäristö

4.5.1. Kallio ja maaperä

Konniveden ympäristö on kallioperältään vaihtelevaa. Järven itäpuolella Konnisaaren ja Ukoniemen ympäristössä vallitsevina ovat syväkivilajit granodioriitti ja kvartsidioriitti. Isosaaren ympäristössä pääkivilajina on kiillegneissi. Graniittia esiintyy Sulkavan lahden länsipuolella ja vähäisessä määrin myös Tamppilahden ympäristössä. Kallioperä on yleisesti liuskeinen ja happamien kivilajien seassa esiintyy monin paikoin emäksisiä kivilajeja. Laajat amfoboliitti esiintymät sijoittuvat Syvälahden ympäristöön ja Ulppaanselän itärannalle.

Moreenimaat ovat vallitsevia alueella, mutta myös kalliomaiden osuus on huomattavan suuri. Avokallioiden osuus on rantojen läheisyydessä suurimmillaan. Suunnittelualueen rantaviivasta kalliorantaa on noin 20-25 % , sekä ohuen kivennäismaakerroksen peittämiä kalliomaita noin 35-40%.

4.5.2. Kasvillisuus

Konniveden ympäristö kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen ja Etelä-Hämeen kasvustomaakuntaan. Metsäkasvillisuudessa vallitsevia ovat tuoreen kankaan metsätyypit. Ohuthumuksellisilla rannoilla esiintyy kuivien kankaiden ja karukkokankaiden metsäkasvillisuutta.

Suunnittelualueen lehdossa kasvaa lehmusta runsaasti. Lehtokohteet ovat lähinnä puronsuissa sijaitsevia kosteita, tuoreita lehtoja. Edustavana kohteena alueelle sijoittuu ainoastaan valtakunnalliseen letojensuojeluohjelmaan kuuluvat Rakokivenlahden lehtoalue, sekä Mataraniemi-Mäyrämäki, jonka lajistoon kuuluu kasviharvinaisuuksia. Molemmista kohteista on muodostettu luonnossuojelualueet. Tamppilahden pohjukassa sijaitsevat Läpiän koivikko-lehdet suunnittelualueen ulkopuolella, mutta välittömässä läheisyydessä, kuuluvat seutukaa- van suojelualueeseen.

4.5.3. Eläimistö

Konniveden vesilinnusto koostuu tavanomaisista selkävesien lajistosta. Näkyvin pesimälintuna esiintyy kalalokki, myös tukkakoskelo, telkkä, harmaalokki, kalatiira ja kuikka

pesivät alueella. Harvalukuisempina esiintyvät kuikan lisäksi isokoskelo, härkälintu ja tukkasotka.

Alueella rakentamattomana säilyneitä linnustollisesti merkittäviä pikkusaaria on jäljellä vain muutama. Uhanalaisten lintujen pesimäalueet kuuluvat Natura2000 -ohjelmaan tai on jo muodostettu luonnonsuojelualueiksi monin paikoin.

Uhanalaisista linnuista suunnittelualueella pesii mm. äärimmäisen uhanalainen valkoselkätikka, vaarantuneet ampuhaukka ja selkälökki, lintuluodoilla myös naurulokki. Silmälläpidettäviä lajeja esiintyy pikkusieppo, pikkulepinkäistä harvakseltaan, harmaapäätikka, pohjantikka, teeri, metso, pyy ja varpunen.

Uhanalaislajeista liito-oravaa (vaarantunut) on tavattu suojelualueiden lisäksi mm. Aittavuorella, Tamppilahden rannalla, Löysin niemessä, Rautjärvellä, Pikijärvillä, Arvilassa ja Syvälahdella.

4.5.4. Luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet (erityispiirteet)

Natura ja Valtakunnallinen lehtojensuojeluohjelma sekä rauhoitetut kohteet (LsL)

KOHDE	KUVAUS/ SUOJELUPERUSTE	SUOJELUTILANNE
MATARANIEMI- MÄY- RÄMÄKI (L5, I-L1,I-L2)	Tuore lehto, monipuolinen, luonnontilainen, kasviharvinaisuuksia Liito-oravan pesimäaluetta	Natura 2000 FI0500066 Valtakunnallinen lehtojensuojeluohjelma, LsL, MRL
ARVILAN TILA (L1 ja L2)	Puro, lehto, uhanalaislajin reviiri-alue	LsL
HEPONIEMEN METSÄT (L6)	Lehtonimen valoisa kaskikoivikko. Sikomäki-Siko-oja koivumetsää. Lehtipuuvalliset metsät monipuolisen eliöläjiston elinympäristöä. Valkoselkätikan elinympäristöä	Natura 2000 I0500092, LsL, MRL
KELLONIEMEN ALUE (L14)	Laaja, yhtenäinen monipuolinen ruohoisia soita, monipuolinen kasvillisuus. Uhanalaisten lintujen pesimäalue	Natura 2000 FI0404007 Rajaniittu luonnontilainen, LsL, VL
RAKOKIVENLAHDEN LEHTO (L14)	Kuiva lehto, syntynyt kaskikulttuurin tuloksena, kallionaluslehmustot	Valtakunnallinen lehtojensuojeluohjelma
RUUKINKANGAS (L11)	Jalopuumetsikkö	LsL
NUHJANIEMI (L23)	Jalopuumetsikkö	LsL
SATAOJAN LAAKSO (I-L3)	Puron varressa on kosteaa ja tuoretta lehtoa	LsL
RAUTSAARI I JA II (I-L4)	Jalopuumetsiköt	LsL
KUIKKAVUORI (I-L29)	Jalopuumetsikkö	LsL

TAULUKKO 1. Valtakunnalliset kohteet ja suojelutilanne

LsL = luonnonsuojelulaki, MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki, VL = vesilaki

Luontoselvityksen arvokkaat kohteet:

Konnivesi II alueesta on tehty luontoselvitys kesällä 1998 (Teppo Häyhä. Konniveden rantojen luontoselvitys. 1998), jossa kaava-alueen luonnonolosuhteet, luonnon- ja maiseman-

suojelun kannalta arvokkaat alueet sekä kasvit ja eläimet on inventoitu. Yhteenvedo Konnivesi I alueen luontoselvityksistä on laadittu 2003 (Teppo Häyhä).

Luontoselvityksen perusteella suunnittelualue jakautuu luonnonsuojelullisesti ja maisemallisesti arvokkaisiin alueisiin ja alueisiin liittyviin avainbiotooppeihin. Alueet ja osayleiskaavaan viittaava numerointi on lisäksi esitetty taulukoissa 2, 3 ja 4 sekä kohdassa 7.2 ja liitteessä 3.

Taulukoissa 2 ja 3 on käytetty luontoselvityksen mukaista arvoluokitusta. Valtakunnallisesti merkittävät kohteet on merkitty kolmella (***) , maakunnalliset kahdella (**), ja paikallisesti arvokkaat yhdellä (*) tähdellä. Loput sijoittuvat luokkaan lähiympäristöstään poikkeavat kohteet. Yleiskaavassa alueen käyttötarkoituksmerkinnän yhteydessä käytetty alaindeksi viittaa taulukon numerointiin

KOHDE	AVAINBIOTOOPPI	KOHDENRO JA ARVOLUOKKA
RAUTSAAARI I JA II	Jalopuumetsikkö.	I-L 4
SYVÄLAHDEN ITÄRANTA	Kallio. Lehtoja.	I-L 5
TONTUNLAHDEN POHJUKKA	Lehto.	I-L 6, I-L 12
KIISTASNIEMEN PURO	Hetteikköreunainen pikkupuro.	I-L 7
LÖYSINNIEMEN POHJUKKA	Lehto.	I-L 8
RAUTSALON KALLIONIEMI	Kallio.	I-L 9
RAUTSALON KAAKKOISRANTA	Kallio.	I-L 10
KONNISAAREN KALLIORANTA	Kallio.	I-L 11
PIKIJÄRVEN RANTAKALLIO	Kallio.	I-L 13
PAININPUULAMMEN RANTAKALLIO	Kallio.	I-L 14
PALOSAAREN POHJOISPÄÄ	Kallio.	I-L 15
RAUTJÄRVI	Rantakalliot. Lehto. Luhta.	I-L 16
KORTEJÄRVI	Pienvesi.	I-L 17
VENEJÄRVI	Pienvesi. Kalliot.	I-L 18
KORTEJÄRVEN KALLIOSELÄNNE	Kallio.	I-L 19
ARVILAN TILAN LS-ALUEET	Puro, lehto Uhanalaislajin reviirialuetta	L.1** ja L.2*
MATALANIEMI	Kalliometsä	L.3
KIRKKOSALMI	Rantametsä	L. 4*

MATARANIEMI	Lehto, kallio	L.5***
HEPONIEMI	Kaskikoivikkoa vanhaa metsää	L.6**
RUUKITTOMAN LAHDEN POHJUKKA	Puronvarsikorpi	L.7*
RUUKITTOMAN LAHDEN ITÄRANTA	Lehmuslehto	L.8*
SAVILAHDEN PUROSUU	Puronvarsilehto	L.9
LAITIAISLAHDEN PUROSUU	Puro	L.10

TAULUKKO 2 Luontoselvitysten perusteella arvokkaat alueet I-L (Konnivesi I) ja L (Konnivesi II).

Muut kohteet (mm. luontotyyppikartoitus, uhanalaisten lajien kartoitus)

Luontoselvitystä on täydennetty ympäristökeskuksen luontotyyppikartoituksen pohjalta sekä kaavoitusprosessin kuluessa perustettujen luonnonsuojelualueiden ja alueiden osalta, joista on tarkoitus perustaa luonnonsuojelualain mukaisia suojelualueita.

KOHDE	AVAINBIOTOOPPI	KOHDENRO JA ARVOLUOKKA
HUJANSALON KVARTSIPRFYRIJUONI (rantakaava-alueella)	Kallioseinämä, opetuskohde	L.12**
TAMPPILAHDEN LEHTO	Puronvarsilehto	L 13

TAULUKKO 3 Luontotyyppikartoituksen arvokkaat luontokohteet (luontoselvityksen ulkopuolelta).

Uhanalaisten ja/tai silmälläpidettävien eliölajien esiintymisalueet kohdenumeroinnilla I-L20 ja I-L22-28 (Konnivesi I) sekä L15-L22 (konnivesi II).

4.5.5. Maisemallisesti arvokkaat kohteet (luontoinventointi)

KOHDE	AVAINBIOTOOPPI	ALUE
PAHALAMMEN KALLIOMÄKI	Kalliometsä	M.1
PAATIAISVUORI	Kalliojyrkänne	M.2*
MUSTAVUOREN KALLIOMÄKI	Kalliojyrkänne	M.3
UKONNIEMEN KALLIOMÄKI	Kalliometsä, kalliojyrkänne	M.4*
KOIRAVUORI	Kalliojyrkänne	M.5
HUHDANPOHJAN KALLIOT	Kalliojyrkänneitä	M.6
HAKAMÄEN LUOTEIS-RINNE	Kalliometsä, kalliojyrkänne	M.7

RUUKITTOMAN-LAHDEN POHJUKKA	Puro, lehto kallio	M.8**
PAHALAHDEN KALLIORANTA	Kalliometsä	M.9
JYRKKÄKALLIO	Kalliometsä	M.10

TAULUKKO 4 Maisemallisesti arvokkaat alueet

Taulukossa 4 maakunnalliset merkittävät kohteet on merkitty kahdella (**), ja paikallisesti arvokkaat yhdellä (*) tähdellä. Loput sijoittuvat luokkaan lähiympäristöstään poikkeavat kohteet. Valtakunnallisia kohteita ei ole. Yleiskaavassa alueen käyttötarkoituksmerkinnän yhteydessä käytetty alaindeksi viittaa taulukon numerointiin.

4.6. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet ja ympäristöt

Suunnittelualueella sijaitsevat kulttuuriympäristökohteet. Tarkemmat kohdekuvaukset selostuksen kohdassa 8.2.5.

Kulttuurihistorialliset kohteet, Päijät – Hämeen liitto 2005 (MARY):

- Heponiemi, Taipale
- Hujansalon kulttuurimaisema (sijoittuu osittain suunnittelualueelle)
- Sulkavan mylly ja koskimaisema (sijoittuu osittain suunnittelualueelle)

Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 96 / 2005 (KUKUSE):

Aluerajaukset:

- Konniveden Selkäsaarten vapaa-ajan asunnot
- Sulkavan mylly ja koskimaisema
- Hujansalon kulttuurimaisema
- Läpiän alue
- Matolahden torpat

Kohteet (tilakeskukset)

- Lampilan tilakeskus
- Laviamäen tilakeskus
- Saaren tilakeskus
- Kotirinne l. entinen Heponiemi

4.7. Kiinteät muinaisjännökset

Arkeologisen täydennysinventoinnin (Päijät –Hämeen maakuntamuseo 2003) on alueelta todettu kahdeksan kiinteää muinaisjännöstä. Kohdekuvaukset selostuksen kohdassa 8.2.5.

5. TAVOITTEET

Heinolan kaupunginvaltuusto on 15.11.1999 § 185 päättänyt rantaosayleiskaavoituksen tavoitteista ja mitoituseriaatteista.

Suunnittelun päätavoitteena on uuden loma-asutuksen sekä muiden rantaan kohdistuvien maankäyttömuotojen mitoittaminen ja sijoittaminen ympäristöä ja kestävästä kehitystä tukevalla tavalla, suojelun ja virkistykseen kannalta arvokkaiden alueiden huomioiminen, maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä tulevaa kehitystä arvioiden riittävän monipuolisten maankäyttöratkaisujen esittäminen. Suunnittelussa huomioidaan Heinolan kansallinen kaupunkipuisto (Ympäristöministeriön päätös 6.5.2002).

5.1. Yksityiskohtaiset tavoitteet

Asutus ja rakentaminen

Loma asutuksen sijoittelussa otetaan huomioon maisema, luonto ja saavutettavuus. Ympärivuotinen asutus ohjataan yhdyskuntarakenteellisesti edullisille kyläalueille. Rakennuspaikkojen sijoittelussa pyritään muodostamaan mahdollisimman laajoja ja yhtenäisiä vapaa – alueita. Mitoitusperiaatteena rantaosayleiskaavan laadinnassa käytetään kaupunginvaltuuston 15.11.1999 hyväksymiä mitoitusperiaatteita.

Suojelu

Suunnittelussa huomioidaan luonnon- ja maiseman kannalta arvokkaat alueet, sekä suojeltaviksi tarkoitetut kohteet ja alueet. Erityisiä ympäristöarvoja sisältävät rantavyöhykkeet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Kulttuurihistorialliset kohteet sekä muinaismuistot turvataan. Ympäristöhäiriöitä tuottavia toimenpiteitä rajoitetaan.

Virkistys

Kaavoituksella pyritään mahdollistamaan virkistysalueverkoston rakentaminen sekä alueiden saavutettavuus ja monipuolisuus. Suunnittelussa otetaan huomioon rantautumispaikkojen, leirintäalueiden, ja uimarantojen aluevarausten osoittaminen, sekä kalastuksen ja pienveneylyn asettamat tarpeet.

Tekninen huolto ja liikenne

Kaavassa osoitetaan riittävät aluevaraukset ja linjaukset tekniseen huoltoon, teille ja sähkölinjoille sekä ohjataan ranta-alueiden vesi- ja jätehuoltoa. Kaavassa osoitetaan myös aluevaraukset pienvenesatamille.

Elinkeino toiminta ja talous

Maa- ja metsätalous otetaan huomioon suunnittelussa. Luontoon liittyvien matkailuelinkeinojen kehittäminen ja tukeminen alueella (esim. maatilamatkailu ja leirintä) sekä kalatalouden tarpeet otetaan huomioon suunnittelussa.

5.2. Suunnittelutyön aikana syntyneet tavoitteet (osalliset)

Maanomistajakuulemiset

Konnivesi I ”nollakaava” oli nähtävillä loppuvuodesta 1997. Yleisötilaisuus pidettiin 27.11.1997. Konnivesi II ”nollakaava” oli nähtävillä loppuvuodesta 1998. Yleisötilaisuus pidettiin 27.11.1998. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Konnivesi I ja II) oli julkisesti nähtävillä 30.10.–13.11.2000 välisenä aikana.

Rantaosayleiskaavan (I ja II) alustava luonnos oli nähtävillä 4.6. – 6.7. 2001 välisenä aikana. Yleisötilaisuus pidettiin 15.6.2001. Kaavasta jätettiin yhteensä 60 mielipidettä sekä yksi kansalaisaloite. Asukkaiden ja maanomistajien tavoitteissa olivat keskeisinä uusien rakennuspaikkojen varaaminen, rakennusoikeuden siirto sekä Konnivesi I-alueella vuokramökkioikeuden säilyminen.

Mielipiteen jättäneitä maaomistajia kuultiin henkilökohtaisesti (kaavan laatijan vastaanotto) 21–23.11.2001 Heinolan kaupungintalolla. Tapaamisissa käsiteltiin tavoitteita ja toiveita yksityiskohtaisesti sekä ranta-alueen mitoitusperiaatteita.

Tehtyjen tarkistuksien jälkeen rantaosayleiskaavan luonnos oli nähtävillä 18.11.- 19.12.2002 välisenä aikana. Yleisötilaisuus pidettiin kaupungintalolla 5.12.2002. Nähtävilläoloaikana jätettiin 29 mielipidettä. Mielipiteissä toivottiin edelleen lisää rakennusoikeutta tai osoitetun rakennusoikeuden siirtoa sekä aluevarauksia matkailupalveluja varten. Erityisesti toivottiin tarkistettavan rantametsiä koskevia kaavamääräyksiä sekä arvokkaan luonnonympäristön ja -maiseman laajuutta. Lisäksi mielipiteissä esitettiin Rakokiven ranta-asemakaavassa siirrettyjen/poistettujen loma-asuntoyksikköjen edes osittaista palauttamista osayleiskaavaan.

Tarkistusten jälkeen rantaosayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 3.5.-4.6.2004 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana jätettiin 37 muistutusta. Muistutuksissa olivat esillä mm. lisärakennusoikeudet, rakennusoikeuksien siirto, aluerajojen tarkistukset, venevalkama-alueiden poistamiset ja luontokohteiden rajaukset.

Heinolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rantaosayleiskaavan 18.9.2006. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollisuus valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO).

5.3. Viranomaisyhteistyö

Heinolan kaupunki on siirtynyt Hämeen ympäristökeskuksen piiriin 1.3.1998 lähtien. Ennen sitä oli Etelä-Savon ympäristökeskuksen alaisuudessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu viranomaisille tiedoksi. Työpalaveri on pidetty Hämeen Ympäristökeskuksessa 27.2.2002.

Luonnosvaiheessa on Tiehallinto/Hämeen tiepiiri jättänyt lausunnon, jossa todetaan mm. että yleisiltä teiltä on liikennöinti pääsääntöisesti järjestettävä olemassa olevista liittymistä, kaa-voituksesta aiheutuvat liikenteelliset vaikutukset tulee huomioida ja kantatien 46 liikenteen aiheuttama (55dB) meluvyöhyke ulottuu 40–80 metrin päähän tiestä.

Kaavahanke on ollut esillä Heinolan kaupungin ja ympäristökeskuksen välisissä kehittämiskeskusteluissa.

Ehdotusvaiheen lausunnon jättivät Hämeen ympäristökeskus, Päijät-Hämeen liitto Tiehallinto/Hämeen tiepiiri, Iitin kunta, Reumasäätiön sairaala, MTK – Heinola, Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Merenkulkulaitos, Järvi-Suomen merenkulkupiiri, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Heinolan kaupungin ympäristölautakunta Heinolan kaupungin rakennuslautakunta ja Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry.

Lausunnoissa olivat esillä mm. Rakokiven lisätyt rantarakennuspaikat, kulttuuriympäristökohteiden sekä muinaismuistokohteiden lisääminen uusien inventointien perusteella, kaavan vaikutukset Natura-alueisiin, vesiväylämerkintöjen tarkistukset, Ampumaradan aluerajauksen tarkistus, rakennusten etäisyys rantaviivasta, jätevesihuolto koskevat määräykset.

Nähtävillöön jälkeen (4.5.2005) pidettiin viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin saatuja lausuntoja ja muistutuksia sekä kaavaan tehtyjä täydennyksiä.

5.4. Tavoitteiden tarkentuminen

Kuulemisten jälkeen kaavakarttaa ja -määräyksiä on tarkistettu. Maanomistajien toiveita uusista rakennuspaikoista on otettu huomioon niiltä osin, kuin ne ovat asetettujen tavoitteiden ja periaatteiden sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisia. Kaavatyön aikana valmistuneet selvitykset ja kartoitukset on huomioitu.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaan on tehty mm. seuraavia tarkistuksia.

- Luonnonympäristön ja maiseman kannalta arvokkaiden alueiden aluerajauksia on tarkistettu tehtyjen selvitysten perusteella.
- Kaavamääräyksiä on tarkistettu ja selkeytetty erityisesti RA, AO, MY, MY-1, /s ja SR merkintöjen osalta.
- Uusina merkintöinä on lisätty saastunut/puhdistettava maa-alue (Konnivesi I) ja sk-aluerajaus.
- Rakennuspaikkojen määrään on tehty vähäisiä tarkistuksia mitoituksen ja nykyisen rakentamistilanteen perusteella.
- Osayleiskaavassa on osoitettu Rakokiven ranta-asemakaavasta poistetut loma-asutusyksiköt. Mitoitus on laskettu ko. alueilta uudelleen osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Mitoitus liitteessä 5.

Ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten jälkeen on asiakirjoihin tehty seuraavia vähäisiä tarkistuksia.

- Kulttuuriympäristökohteita on tarkistettu asiakirjoissa inventointien perusteella
- Venevalkama Mäyrämäen-Mataraniemen välissä on osoitettu rauhoituspäätöksen mukaisena
- Mitoitusvyöhykkeet on poistettu kaavakartalta. Vyöhykkeistä laaditaan oma liitekartta
- Muinaismuistokohteet on lisätty kaava-asiakirjoihin
- Kaikki vesialueen väylämerkinnät on muutettu veneväylämerkinnäksi
- Veneväylät on merkitty merikartan mukaisesti
- Ampumaradan aluerajausta on muutettu
- Kaikki nykyisin käytössä olevat vuokratontit on lisätty kaavakartalle (lisätty kolme ja poistettu kaksi).
- RA-kohteiden rajauksia on tarkistettu
- Venevalkama on poistettu tilalta 403:1:292, 403:1:369. (Haukisaarenlahti). Mataraniemen pohjoispuoleinen ja luonnonsuojelualueen LV-merkintä on poistettu.
- Tiloille 403:1:223, 403:1:259, 403:1:326, 403:2:171 on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka lisää. Tilalle 412:1:398 on merkitty saunan rakennuspaikka. Uudet rakennuspaikat on lisätty mitoitus ja kohtuullisuusperiaatteiden mukaisesti.

- Tilan 412:1:403 AM –aluetta on laajennettu. Tilojen 406:1:834 ja 406:1:313 RM –aluetta on laajennettu. Tilan 403:1:342 (Jaakkola) MY-1 -alueen rajausta Paitiaisvuoren kohdalla on tarkistettu.
- Ämmänlahden pohjoispuoleinen rakennuspaikka on siirretty (tila 412:1:460/1)
- Määräyksiä on tarkennettu jätevesimääräysten osalta
- Määräyksiin on tehty vähäisiä tarkistuksia ja täydennyksiä
- Määräyksiä on täydennetty väylämerkkejä ja veneväylien kunnossapitäjää koskien
- Vuokramökkien merkinnät on yhdistetty.
- Kuikkavuoren luonnonsuojelualue on lisätty kaavakarttaan. Ruukinkankaan ja Nuhjaniemen luonnonsuojelualueiden rajausta tarkennettu suojelupäätöksen mukaisena.
- Löysinniemen alue on osoitettu RM -alueena maakuntakaavan tavoitteiden mukaisena.

6. MITOITUS

6.1. 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 kantatilaperiaatetta. Periaate turvaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun ottamalla huomioon 1.7.1959 jälkeen tapahtuneen kiinteistönmuodostuksen. Edellä mainitun ajankohdan mukaisia tiloja kutsutaan kantatiloiksi.

Rakennusoikeus määritellään palstakohtaisesti eri tiloille loma-asuntoyksikköinä (lay). Yhden loma-asuntoyksikön rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Kantatilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi lasketaan sen nykyinen rakentamistilanne sekä mahdolliset voimassa olevat rakennusluvut.

Lukuun ottamatta pieniä saaria lasketaan rakennusoikeus kantatiloille muunnetun rantaviivan perustella. Saatavasta luvusta vähennetään jo käytetty rakennusoikeus. Jäljelle jäävä rakennusoikeus jaetaan nykyisille tiloille. Alle 20 ha:n suuruisissa saarissa rakennusoikeus lasketaan saaren maapinta-alan perusteella.

Kantatilan mahdollisesti ylittämä rakennusoikeus ei vähennä toisen kantatilan rakennusoikeuden määrää samankaan vesistön rannalla.

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. Natura2000 -ohjelmaan kuuluvilla ja seutukaavan suojelualueilla käytetään pienempää mitoitusnormia, joka perustuu kaupunginvaltuuston asettamiin mitoitusperusteisiin. Luontoinventoinnissa suojeltaviksi esitetyille alueille lasketaan enimmäisrakennusoikeus yleisten periaatteiden mukaisesti.

Tilakohtaisten rakennusoikeuksien määrittäminen mahdollistaa rakennusoikeuksien siirtämisen alueilla, joilla on luonnonsuojellisia tai virkistysarvoja. Rakennusoikeuden siirrolla tarkoitetaan rakennusoikeuden siirtämistä saman maanomistusyksikön sisällä. Maanomistusyksiköllä tarkoitetaan tilaa tai saman maanomistajan eri tiloja. Mikäli laskennallista rakennusoikeutta ei voida kaavassa sijoittaa, se merkitään kaavaan korvattavana rakennusoikeutena.

Rantarakennusoikeutta on vain rantaan rajoittuvilla tiloilla. Rantaan rajoittuvalla tilalla tarkoitetaan vesialueeseen tai vesijättöön rajoittuvaa tilaa. Rakennusoikeutta on vain rakennuskelpoisilla tiloilla. Rakennuspaikan rakennuskelpoisuusehtojen täyttyminen ratkaistaan lopullisesti rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Alueella jo vahvistetut tai valtuuston hyväksymät rantakaavat/ranta-asemakaavat merkitään yleiskaavaan sellaisenaan yleistettynä. Rantakaavoissa/ranta-asemakaavoissa oleva rakennusoikeus ei vaikuta niiden ulkopuoliseen mitoitusarkisteluun.

6.2. Muunnettu rantaviiva

Muunnetun rantaviivan pituutta laskettaessa ei oteta huomioon pieniä lahtia ja niemiä. Tämän vuoksi luonnollinen rantaviiva 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 leveistä niemistä ja kannaksista lasketaan vain toinen puoli
- 100–150 m leveistä niemistä ja kannaksista lasketaan $\frac{3}{4}$

Lahdet ja salmet:

- alle 50 m leveitä lahtia ja kannaksia ei lasketa
- alle 50–100 m leveissä lahdissa ja salmissa rantaviivasta huomioidaan vain $\frac{1}{4}$
- 100 – 200 m leveissä lahdissa lasketaan puolet rantaviivasta
- aivan pienet salmet ja niemet jätetään mittaamatta

Pienet saaret, järvet ja lammet

alle 2 ha:n saaria ja lampia ei huomioida

Vesijättöön rajoittuva tila rinnastetaan vesialueeseen rajoittuvaksi.

6.3. 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 rakennusjärjestyksen edellytykset.

6.4. Mitoitusaluejako

Rantayleiskaava-alue jaetaan mitoitusalueisiin:

- Ranta-alueet, jotka on Päijät-Hämeen seutukaavassa merkitty Konniveden virkistysalueena (Vrv) mitoitus ratkaistaan tapauskohtaisesti. Koskee Konnivesi I alueita.
- Ranta-alueet, jotka on Päijät-Hämeen seutukaavassa merkitty suojelualueina SLm, SV ja Natura 2000-verkoston sisältyvät alueet sekä virkistysalueena V merkityt alueet. Mitoitusnormina käytetään 3 loma-asuntoa muunnettua rantaviivakilometriä kohti.
- Muut ranta-alueet Mitoitusnormina käytetään 6 loma-asuntoa muunnettua rantaviivakilometriä kohti.

Alle 2 ha:n suuruisilla saarilla ei ole rakennusoikeutta. 2-20 ha suuruisien saarten osalla mitoituksena käytetään Päijät-Hämeen liiton mitoitusuositusta:

Saaren pinta-ala	Rakennusoikeus
2 - 5 ha	1 kpl
5 - 8 ha	2 kpl
8 - 11 ha	3 kpl
11 - 14 ha	4 kpl
14 - 17 ha	5 kpl
17 - 20 ha	6 kpl

Mikäli jollakin alueella suunnitellaan tavanomaisesta omarantaisesta loma-asutuksesta poikkeavaa tehokasta lomarakentamista, (esim. mökkikylä) tulee näiden alueiden tarkempi suunnittelu tapahtua erikseen laadittavalla ranta-asemakaavalla.

6.5. Käytetty rakennusoikeus

Käytetyksi rakennusoikeudeksi luetaan nykyinen rakentamistilanne. Loma-asunto, vakituinen asunto tai voimassa oleva rakennuslupa lasketaan yhdeksi käytetyksi yksiköksi. Yksikköön voi sisältyä asuinrakennuksen lisäksi talousrakennuksia. Erillinen saunarakennus vastaa 0,5 yksikön mitoitusta.

7. RANTAYLEISKAAVA-ASIAKIRJAT

Yleiskaavakartan mittakaava ja aluevarausten tarkkuus

Rantaosayleiskaava on laadittu peruskarttapohjalle mittakaavassa 1:10 000. Aluevarauksissa on pyritty noudattamaan kiinteistöjaotusta ja maastokuvioita. Pohjakartan mittakaavasta johtuen aluerajauksia voidaan tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Muu suunnitteluaineisto

Rantaosayleiskaavakarttaan liittyy selostus sekä tila- ja kaavarekisterin raportit.

Kiinteistöistä on rekisteriin merkitty mm. seuraavat tiedot:

- maanomistajan nimi ja osoite
- tilan rekisterinumero ja – nimi
- kantatilan rekisterinumero
- käytetty rakennusoikeus
- mitoituksessa käytetty rantaviivan ja muunnetun rantaviivan pituus
- kantatilaperiaatteen mukaisen mitoituslaskelman tulos
- yleiskaavassa osoitettu jäljellä oleva rakennusoikeus

8. RANTAOSAYLEISKAAVAN PERUSTELUT

Suunnittelun tavoitteena on ollut maisema-, luonto- sekä kulttuuriarvojen säilyttäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaava on laadittu siten, että sitä voidaan käyttää rakennusluvan perusteena (MRL 72§) Uudet loma-asuntoalueet perustuvat mitoitukseen ja ne on pyritty sijoittamaan olemassa olevien lomarakennuspaikkojen läheisyyteen maisemallisesti ja ekologisesti kestäville alueille. Alue on pääosiltaan yksityisessä omistuksessa.

Kaavassa osoitetut suojelu-/säilyttämis- ja virkistysaluevaraukset noudattavat pääsääntöisesti seutukaavan tavoitteita sekä Natura2000 -ohjelman aluerajauksia sekä laadittuja inventointeja.

Vahvistuneiden rantakaavojen ja ranta-asemakaavojen maankäyttö esitetään rantaosayleiskaavassa yleispiirteisesti. Alueiden maankäyttöä ohjaa vahvistunut tai hyväksytty rantakaava / ranta-asemakaava. Vahvistettujen ja hyväksytyjen rantakaavojen ja ranta-asemakaavojen myönnetty rakennusoikeus ei vaikuta vähentävästi yleiskaavan mitoituslaskentaan. Poikkeuksena Rakokiven ranta-asemakaava, jossa laskennallinen rakennusoikeus on laskettu koko rantakaava-alueelta. Rantakaavasta vahvistamisen yhteydessä poistetut rakennuspaikat on lisätty yleiskaavaan mitoituksellisin perustein ja kohtuullisuusperiaatteita noudattaen. Loma-asunnoille on jo ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä etsitty maastoon ja maisemaan sopivaa sijoittumista, jolloin on päädytty esitettyihin paikkoihin. Mitoituksellisen rakennusoikeuden osoittamiseen ei ole vaihtoehtoisia sijaintia löytynyt. Osoitetut rakennuspaikat eivät oleellisesti muuta rantamaisemaa, luonnonympäristöä, vapaan ranta-alueen määrää tai alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia yleiskaavakokonaisuuden kannalta. Yleiskaavatyössä ei ole tullut esiin ko. alueilta erityisiä tai poikkeavia arvoja, jotka estäisivät rakennusoikeuden osoittamisen. Yksittäisen rakennuspaikan rakennuskelpoisuutta ja rakennuksen sovittamista rantamaisemaan tulee tarkastella yksityiskohtaisemmin rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Mitoituksen tarkastus liitteessä 5.

8.1. Kokonaismitoitus

Konnivesi I – alueella on yhteensä 141 loma-asunnon rakennuspaikkaa, 3 maatilan talouskeskusta, 2 omakotitalon rakennuspaikkaa ja 4 saunan rakennuspaikkaa. Näistä uusia loma-asunnon rakennuspaikkoja on kuusi, yksi omakotitalon rakennuspaikka ja saunan rakennuspaikkoja kaksi. Valtaosa rakennuspaikoista on kansallisen kaupunkipuiston alueella olevia loma-asuntoja.

Konnivesi II -alueelle on osoitettu yhteensä 369 rakennuspaikkaa, joista loma-asuntoja on 248 ja vakituisia asuntoja 21. Uusia loma-asuntoyksiköitä osoitetaan 100 kpl ja saunan rakennuspaikkoja osoitetaan kaksi. Näiden lisäksi tulevat vahvistetuissa rantakaavoissa osoitetut osin vielä rakentamattomat rakennuspaikat.

Rakentamiseen rantaviivasta yleiskaavassa on osoitettu yhteensä noin 29 km (28 %) ja vapaaksi noin 73 km (72 %).

	Konnivesi I	Konnivesi II	Yhteensä
Kantatiloja (kpl)	6	94	100
Tiloja (kpl)		305	
Todellista rantaviivaa (km)	48	99	147
Muunnettua rantaviivaa (km)	22	40	62
Käytetty rakennusoikeus (kpl)	134	269	403
Uudet rakennuspaikat (kpl)	7	100	107
Rakennuspaikkoja yhteensä (kpl)	141	369	510
Korvattuja rakennuspaikkoja (kpl)	-	3	3
Rakennettua rantaviivaa (km)		28	
Vapaata rantaviivaa (km)		71	
Rakennuspaikkoja/todellinen rantaviivakilometri	2,9	3,7	3,5
Rakennuspaikkoja/muunnettu rantaviivakilometri	6,3	9,2	8,2
Rantaviivaa/loma-asunto keskimäärin (m)		81 m	

TAULUKKO 5. Kokonaismitoitus

Yleiskaava-alueella rakentaminen on toteutettava sopeuttaen rakennukset mahdollisimman hyvin luonnonmaisemaan sekä ympäröivään rakennuskantaan. Rakennusten sijoittelussa korttelialueelle noudatetaan rakennusjärjestyksessä esitettyjä määräyksiä. Rakennuspaikan rakennuskelpoisuusehtojen täyttyminen ja uusien rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Pinta-alat (hehtaaria) käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna			
	Konnivesi I	Konnivesi II	Yhteensä
vakituinen asutus	6,2	28,8	35
loma-asutus	29	229,8	248,8
virkestysalueet	340,3	1,4	352,3
maa- ja metsätalous	1210	1181,1	2391,1
suojelualueet	41	45,1	85,5
vesi- ja liikennealueet	1034,9	1994,4	3029,3
erityisalueet	106		106
Yhteensä	2767 ha	3481 ha	6248 ha

TAULUKKO 6. Yleiskaavassa osoitetut alueet pinta-aloittain (hehtaaria) käyttötarkoituksen perusteella jaoteltuna.

8.2. Maankäyttö

Osayleiskaavamääräyksiä:

- MRL 72§ nojalla voidaan rakennuslupa asunnon ja loma-asunnon rakentamiseen myöntää suoraan tämän rantaosayleiskaavan perusteella.
- Rakennusten vähimmäisetäisyydet rantaviivasta ovat RA -merkinnän määräyksessä. Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.
- Mikäli rakennuspaikka ei täytä MRL 116§ rakennuspaikan koolle säädettyä 2000m² minimipinta-alaa, niin rakennusluvan saamisen edellytyksenä on joko poikkeamisen saaminen em. lainkohdasta tai lisämaan hankkiminen rakennuspaikkaan. Määräys ei koske kansallisen kaupunkipuiston aluetta.
- Puuston käsittelyssä noudatetaan metsälain ja –asetuksen määräyksiä myös muilla kuin MY ja MY-1 alueilla. Metsänhoidossa tulee noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion laatimia rantametsien hoitosuosituksia.
- Yleiseen viemäriverkostoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee hoitaa valtioneuvoston asetuksen (524/2003) sekä ympäristölautakunnan hyväksymien Heinolan kaupungin haja-asutusalueen jätevesien käsittelyohjeiden mukaisesti.
- Rakennettaessa ranta-alueelle on huomattava, ettei rakentamisella estetä tai vaikeuteta alueella olevan väylämerkinnän tai muun vesiliikennemerkinnettä käyttöä tai ylläpitoa. Merkkejä ei saa poistaa eikä niiden näkemäalueelle saa tehdä esteitä ilman Järvi-Suomen merenkulkupiirin lupaa.
- Rantakaavoja ja ranta-asemakaavoja koskevat merkinnät on yleistetty osayleiskaavakartalle, alueiden yksityiskohtainen maankäyttö sekä kaavamerkinnettä ja –määräykset ilmenevät lainvoimaisesta rantakaavasta/ranta-asemakaavasta.
- Rantaosayleiskaavan hyväksymispäätökseen ei sisällytetä vahvistettujen tai hyväksytyjen rantakaavojen tai ranta-asemakaavojen alueita.

8.2.1. Asuinalueet (AO, AM)

Yleiskaavassa ei ole osoitettu uusia vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Olemassa olevien yksittäisten vakituisessa käytössä olevien asuntojen aluevaraukset ja maatilojen talouskeskukset on osoitettu kaavassa.

Merkinnät ja määräykset:

AO Erillispientalojen korttelialue

Määräys: Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan ja savusaunan ja tarvittavan määrän talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400m².

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

AM Maatilojen talouskeskusten korttelialue

Määräys: Talouskeskuksen yhteyteen saa lisäksi rakentaa yhden yksiasuntoisen maa- ja metsätaloutta palvelevan asuinrakennuksen.

8.2.2. Loma-asuntoalueet (RM, RA)

Uusia lomarakennuspaikkoja on osoitettu maanomistajien tasavertaisen kohteluun perustuen kantatilaperiaatteen mukaisen mitoituslaskennan osoittama määrä. Uudet omarantaiset lomarakennuspaikat on sijoitettu mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien loma-asuntojen yhteyteen ja ryhmiin pyrkien muodostamamaan rakentamiselta vapaita yhtenäisiä rantaosuuksia. Rakennuspaikkojen sijoitteluun on vaikuttanut maanomistusolosuhteet sekä maisemalliset ja luonnonsuojelulliset näkökohdat, joiden huomioiminen perustuu tehtyihin inventointeihin, ilmakehän- ja karttatarkasteluun sekä maanomistajien antamiin tietoihin.

RA Loma-asuntojen korttelialue

Määräys: rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen sekä sauna-, ja aitta- ja varastotiloja. Rakennuspaikan rakentamisen määrä määräytyy tehokkuudella 0,10. Tehokkuudella tarkoitetaan kerrosalan suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla kuitenkin enintään 250 m². Lomarakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 150 m².

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- yli 50 m² suuruinen lomarakennus 30 metriä.
- Sauna, jonka kerrosala on enintään 20 m² ja jossa on enintään 10 m² avokuisti, 10 metriä.
- Sauna, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja jossa on enintään 20 m² avokuisti, 15 metriä.
- Aitta ja varastorakennukset 20 metriä.

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maisemaan sopivia.

Alueen tunnuksen liittyvä numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

RM Matkailupalvelujen korttelialue

Määräys: Alueelle saa rakentaa loma-asumista sekä loma- ja matkailupalveluja varten tarvittavia asuin- ja kokoontumistiloja. Alueen toteuttaminen edellyttää asema-kaavan laatimista.

8.2.3. Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M, MU, MY, MY-1)

M, MY ja MY-1 alueiden mahdollinen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti sijoitettu saman maanomistusyksikön AO-, AM-, RA- tai RM- alueille.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Määräys: Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen.

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta.

MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Määräys: Alueella on voimassa MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohteisesti saman maaomistussyksikön muille alueille lukuunottamatta alueelle sijoitettujen maatilasaunojen rakennusoikeuksia. Alueelle sijoittuvat kantatilojen maatilasaunat on osoitettu erillisellä symbolilla.

Maa- ja metsätaloutta palvelevien talousrakennusten rakentaminen on sallittu. Alueen metsänhoidossa on noudatettava Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityistä huomioita on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luonnonarvoihin.

MY-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä luonto- ja maisema-arvoja

Merkinnällä on osoitettu seutukaavan SL-kohteet sekä luontoinventointien mukaiset kohteet.

Maisemakohteet (kaavakartan numerointi **M1-M10**) on esitetty kohdassa 3.5.5. Alueille sijoittuva olemassa oleva rakentaminen on osoitettu. Muilta osin rajausta noudattaa pääosiltaan inventointia.

Luontokohteet: Konnivesi II

- L3, Matalaniemi
- L4, Kirkkosalmi
- L7, Ruukittoman lahden pohjukka
- L8, Ruukittoman lahden itäranta VRT. L11
- L9, Savilahden purosuu
- L10, Laitiaslahden purosuu
- L13, Tamppilahden lehto
- Sv 001, Huhdanpohja

Uhanalaisen ja/tai silmällä pidettävän eliölajien esiintymisalueet:

Konnivesi II

- L15, Arvilan luonnonsuojelualueen (L1) pohjoispuolella
- L16, Arvilan luonnonsuojelualueen (L2) pohjoispuolella
- L17, Arvilan luonnonsuojelualueen (L2) pohjoispuolella
- L18, Arvilan luonnonsuojelualueen (L2) eteläpuolella
- L19, Isosaaren pohjoisosa
- L20, Konnisaaren pohjoisosa
- L21, Iso Palosaari
- L22, Tamppilahden itäpuolella

Konnivesi I

- I-L20, Laivasaaret
- I-L22. Korppisaari

- I-L23, Tiinansaaren länsipuolella
- I-L24, Aittavuoren länsipuolella
- I-L25, Pikijärven länsipuolella
- I-L26, Syvälahdessa
- I-L27, Löysinniemessä
- I-L28, Rautjärven pohjoispuolella

Määräys: Alueella on voimassa MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maaomistussyksikön muille alueille.

Alueen metsänhoidossa on noudatettava Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luonnonarvoihin. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128§ tarkoitettua maisematyölupaa (toimenpiderajoitus).

8.2.4. Virkistysalueet (VU)

VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Määräys: Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistyspalveluja palvelevia rakennuksia ja rakenteita alueen käytön kannalta tarpeellisen määrän.

VR Retkeily- ja ulkoilualue

Määräys: Alueelle saa rakentaa retkeily- ja ulkoilutoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita alueen käytön kannalta tarpeellisen määrän.

VR- alueilla, kansallisen kaupunkipuistorajauksen sisällä olevat viikonloppumajat on huomioitu omalla merkinnällä ja määräyksellä.

8.2.5. Suojelualueet ja -kohteet (sk, SR1, /s, SL, SL-1, nat, kp)

Osayleiskaavan sisältämät suojelu- tai säilyttämisyhtymykset jakaantuvat seuraavasti:

- Kiinteät muinaisjäännökset (SM)
- Kulttuurimaisemat (sk)
- Rakennuskohteet ja -alueet, (SR1) ja (/s),
- Luonnonympäristökohteet (SL, SL-1 sekä MY ja MY-1)

Kiinteät muinaisjäännökset

SM Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös

Määräys: Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee lähettää maakuntamuseoon tai Museovirastoon lausuntoa varten. Tiedot kiinteän muinaisjäännöksen laajuudesta ja luokituksesta tulee varmistaa Museovirastosta.

Kohteet (numerointi viittaa kaavakarttaan):

1. Sulkavankoski . Piinuolenkärjen löytöpaikka.
2. Lampilanmäki. Kvartsi-iskoksen löytöpaikka pienen, matalan kallioisen ja kivisen niemen eteläkärjen tuntumasta.
3. Levonlahti. Mahdollisesti esihistoriallinen asuinpaikka sijaitsee Levonlahden itäpuolella olevan niemen kärjen tuntumasta.
4. Naistenlahti. Ajoittamaton kiviroykkiö sijaitsee Naistenlahden itäpuolella olevassa niemikkeessä. Alueella on kaksi røykkiötä.
5. Ulppaaniemi. Mahdollisesti esihistoriallinen asuinpaikka sijaitsee Ulppaanien eteläkärjessä, josta kavrtsilöytöjä.
6. Honkasaaret. Historiallinen rajamerkki sijaitsee läntisimmän saaren korkeimmalla kohdalla. Rajamerkin halkaisija on 2,0 x 2,4 m ja korkeus on 1,0 m.
7. Laivasaaret. Historiallinen rajamerkki sijaitsee eteläisemmän saaren eteläosassa, missä saari kapenee selvästi. Rajamerkin halkaisija on 2,0 m ja korkeus on 0,5 m.
8. Läpiänlahti. Historiallisen ajan rajakivi sijaitsee Konniveden länsirannalla, jossa on kaksi muotoiltua luonnonkiveä.
9. Rajakivi, Esihistoriallinen kalliomaalaus on suuressa Rajakivi-nimisessä siirtolohkareessa Heinolan kaupungin ja maalaiskunnan entisen rajan kohdalla Koivulahden rantamaisemassa.

Kulttuurimaisema

sk Kulttuurihistorian ja maiseman kannalta arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu 2005 laadittuihin inventointeihin (MARY ja KUKUSE) perustuen maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet. Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on rajattu mustalla viivalla. Numerointi viittaa kaavakarttaan sekä inventointeihin.

19977 Sulkavan mylly ja koskimaisema. sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä pohjoisosassa. Ala - Rievelistä Konniveteen laskevassa Sulkavankoskessa oleva mylly on rakennettu vuonna 1826. Samalta ajalta on myös muita rakennuksia. Vanhasta maantiesillasta on jäljellä kivipengerryksiä virran molemmilla rannoilla. Osin huonokuntoinen mylly edustaa harvinaistuvaa rakennustyyppiä.. Myllyn hyvin säilynyt miljöö ympäröivine rakennuksineen muodostaa maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman.

19978 Hujansalon kulttuurimaisema. Kouvolantien varrella sijaitseva Hujansalon pieni kylä käsittää melko lähellä toisiaan sijaitsevia tilakeskuksia. Maisemassa näkyvällä paikalla, tieltä nousevan rinteiden laella sijaitsevan Lavennon tilan päärakennuksen runko on 1850-luvulta, mutta ulkoasu on 1930-luvulta. Sen lähetyvillä tien varrella sijaitsevan Aatamilan tilan päärakennus 1840-luvun puolivälistä. Aatamilan pihapiiriä rajaa kiviinavetta. Tilat ovat metsien ja pienten viljelymaiden ympäröimät. Alue on maakunnallisesti arvokas.

19980 Taipaleen kartanoon kuuluneen Heponiemen ratsutilan päärakennuksena on vuonna 1936 (1930) siirretty Taipaleen kartanon päärakennus. Kaksikerrok-

sisen hirsirakennuksen runko on 1700-luvulta. Talouspihalla oleva kivinavetta on arkkitehti Väinö Väkallion suunnittelema, kuten navetan lähetyvillä oleva uudempi asuinrakennuskin. Rakennukset ovat 1920-luvulta. Pihapiirin laidalla on noppamainen sementtitiilinen viljamakasiini (1920-1930-l). Alue on maakunnallisesti arvokas.

- 33 Lapiniemi ja Konniveden Selkäsaarten vapaa-ajan asunnot. Kaava-alueeseen kuuluvissa Selkäsaarissa sekä kaupungin omistamissa Rautsalon itäpuoleisissa saarissa on runsaasti pieniä, vaatimattomia loma-asuntoja. Rakennukset ovat peräisin 1950-60 –luvulta. Osa alueesta kuuluu kulttuurihistoriallisen arvonsa takia Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Selkäsaarten alue kertoo myös rakentamisajankohtansa sosiaalisesta ajattelusta.
- 75 Läpiän alue. Konniveden rannalla, Iitin rajalla, sijaitseva pieni kyläkunta on muodostunut 1800-luvun kuluessa asutetusta Läpiän torpasta. Alkuperäinen torpparakennus lienee nykyinen Niemelän talo. Niemelän vieressä on entinen suutarin mökki 1900-luvun alkupuolelta. Lahden länsirannalla (pääosin kaava-alueen ulkopuolella) on Mäkelän perinnemaiseman muodostama pihapiiri, Ylätalon pihapiiri sekä pieni Impivaaran mäkitupalaismökki 1920-luvulta. Tie alueelle saatiin vasta 1980 –luvulla. Alue edustaa talonpoikaista rakennustapaa ja sen erityispiirteinä on pitkään säilynyt eristyneisyys muusta asutuksesta.
- 112 Matolahden torpat. Lähellä Konniveden Matolahtea on entisen torppa-asutuksen muotoilemaa pienipiirteistä kulttuurimaisemaa. Kaava-alueeseen kuuluu mm. Matolahden pihapiiri. Alue ilmentää Taipaleen kylän asutushistoriaa ja paikallista torppa-asutusta.

Määräys: Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Rakennuskohteet

/s Alue, jolla ympäristö säilytetään

Merkinnällä on osoitettu:

- 55 Lampilan tilakeskus. Nykyinen klassistinen päärakennus on vuodelta 1930. Osa luhtiaitoista on ilmeisesti vuodelta 1803 ja loput vuodelta 1897. Navetan kivinen alaosa on valmistunut vuonna 1895. Tilakeskus rakennuksineen on hyvin säilynyt.
- 56 Aatamilan tilakeskus 1700-luvun puolimaissa lohkotun tilan päärakennuksen yksikuistinen rakennusvaihe lienee 1800-luvulta. Pihapiiriä rajaa jyrkkäkattoinen lohkokivinavetta todennäköisesti 1800-luvun lopulta. Pihapiirissä on lisäksi luhtiaitta. Kohde kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.
- 57 Saaren tilakeskus sijaitsee Isosaaren itärannalla. Pihapiiriä rajaavat mm. 1800-luvun lopun lohkokivinavetta ja 1800-luvun luhtiaitta. Klassistisia tyylipiirteitä sisältävä niukkailmeinen päärakennus on rakennettu v. 1924-1927. Viljelysten keskellä olevaan avoimeen pihaan johtaa pitkä koivukuja. Hyvin säilynyt rakennuskanta ja rantaan avautuva maisema muodostavat paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden.
- 111 Kotirinne I. entisen Heponiemen tilakeskus Tilakeskuksen paikalla on ollut Heponiemen lamputitalo ainakin 1740-luvulta. Avoimeen rantaan viettävän pihapiirin nykyinen rakennuskanta on pääosin 1920- ja 1930-luvuilta. Aumakattoisen ja kookkaan päärakennuksen runko on peräisin ainakin 1700-luvun alusta. Pihapiiriin kuuluvat lisäksi vanha sauna, kellari, hirsinen mansardikattoinen aitta- ja vajarakennus sekä sementtitiilinen säterikattoinen viljamakasiini. Tyyllisesti yhdenäiset rakennukset muodostavat historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi.

Määräys: Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kulttuurihistoriallinen luonne säilyy. Uudisrakentaminen sekä rakennuksissa ja rakennelmissa tehtävät muutos ja korjaustyöt tulee sopeuttaa alueen maisemaan ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ympäristöä on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Luonnonympäristö

Natura-alueet on osoitettu erillisellä **nat**- rajauksella.

Kansallinen kaupunkipuisto **kp**-aluemerkintä on pääosin Konnivesi I alueella. Konnivesi II alueella se ulottuu Kissanasaarissa ja siitä luoteeseen ulottuvalla vesikaistalla.

Määräys: Maankäyttö- ja rakennuslain 70§ nojalla laadittavassa kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa voidaan antaa alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeellisia määräyksiä.

SL Luonnonsuojelualue tai sellaisiksi tarkoitettu alue.

Merkinnällä on osoitettu NATURA 2000-verkoston kohde. Alaindeksitunnus merkinnässä osoittaa Natura 2000 – alueen tunnusluvun.

Kohteet: Konnivesi II

- L5, Mataraniemi-Mäyrämäki (*alueen koodi FI 0500066*).
- L6, Heponiemen metsät (*alueen koodi FI0500092*).
- L14, Rakokivenlahden lehto, Kelloniemen alue (*alueen koodi FI0404007*)

Kohteet: Konnivesi I

- I-L1-L2, Mataraniemi-Mäyrämäki (*alueen koodi FI 0500066*).

(Kohdekuvaukset kohta 1.1.2)

Määräys: Maisemaa muuttavat rakennustyöt, puiden kaataminen tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128§:ssa tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus). Toimenpiderajoitus päättyy, kun suojelupäätös on lainvoimainen. Luonnonsuojelualueiden käytöstä ja hoidosta määrätään aluetta koskevissa suojelupäätöksissä.

SL-1 Luonnonsuojelualue tai sellaiseksi tarkoitettu alue

Merkinnällä on osoitettu luonnonsuojelulain sekä luonnonsuojeluohjelmien mukaiset kohteet.

SL-1 alueelle sijoittuvat tai alueeseen rajoittuvat mitoituksenmukaiset lomarakennuspaikat on maaomistajakohtaisesti siirretty. Lunastetut lomarakennuspaikat on merkitty erikseen.

Kohteet: Konnivesi II

- L1, Arvilan tilan LS-alue, Myllylahden rauhoitettu metsäalue (*seutukaava SLM 003*).
- L2, Arvilan tilan LS-alue, Hirsiniemen arvokas metsäalue (*seutukaava SLM 008*).
- L11, Ruukinkangas LS-alue, jalopuumetsikkö
- L23, Nuhjaniemen LS-alue, jalopuumetsikkö

Kohteet: Konnivesi I

- I-L3, Sataojan laakso, rauhoitettu puronvarsilehto (SLM 001)
- I-L4, Rautsaari I ja II, rauhoitetut jalopuumetsiköt
- I-L29, Kuikkavuori, rauhoitettu jalopuumetsikkö

(Kohdekuvaukset kohta 1.2 ja 3.5.4)

Määräys: Maisemaa muuttavat rakennustyöt, puiden kaataminen tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128§:ssa tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus). Toimenpiderajoitus päättyy, kun suojelupäätös on lainvoimainen. Luonnonsuojelualueiden käytöstä ja hoidosta määrätään aluetta koskevissa suojelupäätöksissä.

8.2.6. Vesi- ja liikennealueet (W,W-1, W-2, LV, LK-1)

Kaavassa osoitettu tieverkko noudattaa nykyistä tieverkkoa.

Nykyiset venevalkama-alueet on osoitettu.

LV Venevalkama

Kanava-alueena on osoitettu

LK-1 Kanava-alueeksi alustavasti varattu alue.
Alue on alustavasti varattu Päijänne-Saimaa – kanavaa varten.

me Melualue

Merkinnällä on osoitettu likimääräinen päiväohjearvon 55 dBA maantien liikennemelualueen raja.

Määräys: Melun suojaustarve on huomioitava yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

W Vesialue

W-1 Vesialue

Merkinnällä on osoitettu pienet järvet Konnivesi I alueella.

W-2 Vesialueen osa, jolla on luontoarvoja

Merkinnällä on osoitettu Huhdanpohja, seutukaavan Sv 001 alue.

8.2.7. Erityisalueet (EJ, EA)

EJ Jätteenkäsittelyalue

Merkinnällä on osoitettu Rajavuoren ja Pikijärven jätteenkäsittelyalueet.

EA Ampumarata-alue

Merkinnällä on osoitettu ampumarata-alue.

8.3. Ympäristövaikutukset

Kaavoitusprosessiin sisältyen on arvioitu kaavan toteutumisen aiheuttamia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön sekä Natura-alueisiin.

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	
Väestön rakenne ja kehitys	Alueella on yhteensä 24 vakituista asuntoa ja 373 loma-asuntoa. Uusia vakituisten asumisen alueita ei kaavoiteta, mutta loma-asuntoyksiköitä osoitetaan 100 kpl. Kesäasukkaiden määrä tulee lisääntymään alueella.
Yhdyskuntarakenne	Kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittävien uusien tieyhteyksien tai sähkö-, vesi- ja viemäriverkostojen rakentamista.
Kyläkuva	Kyläkuva säilyy haja-asutusmaisena.
Palvelut	Kaavassa ei osoiteta alueelle uusia palveluita.
Työpaikat	Uusia työpaikka-alueita ei osoiteta kaavassa.
Virkistys	Veneily ja muu virkistyskäyttö tulevat lisääntymään uusien loma-asukkaiden myötä. Uusien rakennuspaikkojen ryhmittelyssä muodostetaan rannoille riittävästi vapaita ja yhtenäisiä alueita virkistyskäyttöön. Seutukaavan mukaiset virkistysalueet varataan virkistysalueiksi.
Liikenne	Lomarakentaminen lisää alueen liikennemääriä etenkin kesäaikaan.
Rakennettu kulttuuriympäristö	Alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet on erikseen osoitettu. Alueet pyritään säilyttämään nykyisellään.
Tekninen huolto	Vesi- ja jätehuolto tulee hoitaa pääsääntöisesti rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusluvan yhteydessä on kunkin loma-asuntoyksikön harmaille yms. jätevesille esitettävä jätehuoltoviranomaisen hyväksymä johtamistapa, kuivakäymälöiden sijoituspaikka ja toimintaperiaatteet sekä muu jätehuolto.
Ympäristönsuojelu ja erityistoiminnot	Lisääntyvä veneily aiheuttaa melua ranta-alueilla.
Sosiaalinen ympäristö	Loma-asumisen lisääntyminen ei merkittävässä määrin muuta alueen sosiaalista ympäristöä, maaseutumainen ympäristö ja luonnonläheisyys säilyvät.
VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	
Maisemarakenne ja maisemakuva	Uusien loma-asuntoalueiden sijoittelussa on otettu huomioon maisema ja maastonmuodot. Rakennuspaikat on ryhmitelty niin, että rannoille jää riittävästi yhtenäisiä rakentamattomia alueita ja rakennusten etäisyys rantaviivasta on määritelty. Maa- ja metsätalousalueilla rantaan tulee jättää suojapuustoa. Alueen pienet ja paljaat saaret säilytetään rakentamattomina. Maisemallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kohteet säilyvät nykytilassaan.
Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet säilytetään nykytilassaan eikä niiden läheisyyteen osoiteta uudisrakentamista. Kaavoituksella turvataan luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien ja kasvuston monimuotoisuus.
Ilmasto	Alueen ilman laatua heikentää vähäisesti lisääntyvän liikenteen päästöt.
Vesistö	Vesistöön ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia nykytilanteeseen nähden, lisääntyvä veneily ja jätevesien huolimaton käsittely voivat jonkin verran lisätä vesistön kuormitusta.

Luonnonsuojelu	Alueen muodostetut luonnonsuojelualueet osoitetaan kaavassa. Uudisrakentaminen osoitetaan erilleen. Luontoselvityksessä esitetyt merkittävät kohteet, joilla on maakunnallista tai paikallista merkitystä, on pääsääntöisesti merkitty My-1 alueiksi, joilla ympäristö säilytetään.
VAIKUTUKSET NATURA-ALUEISIIN	
Mataraniemi-Mäyrämäki FI 0500066	Mataraniemen lehto on monipuolinen ja luonnontilainen, alue kuuluu valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan ja on merkitty myös seutukaavassa luonnonsuojelukohteeksi. Alue on liito-oravan pesimäaluetta. Mäyrämäki on notko-lehto ja on mainittu lehtojensuojeluohjelmassa maakunnallisena kohteena. Mäyrämäen alueesta on perustettu luonnonsuojelualue. Kaavassa alue on osoitettu suojelualueeksi (SL). Mataraniemen pohjoispuolella on 3 uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. RA ja Natura-alueen väliin jää metsäkaista. Alueen luodepuolelle on kaksi olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Suojelupäätöksen mukaisesti alueella sallitaan venevalkama. Aluevaraukset eivät aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueelle, koska alueen kesäasukkaiden määrä on pieni ja pienveneily ohjataan erikseen merkitylle alueelle. Natura-alueen rakennusoikeus on siirretty alueen ulkopuolelle olemassa olevan rakennuspaikan yhteyteen.
Heponiemen metsät FI0500092	Kaksiosainen alue Heponiemessä ja sen itäpuolella. Alueet ovat pinnanmuodoltaan loivapiirteisiä lukuun ottamatta pieniä avokalliokumpareita. Suurialaisista lehtipuuvaltaisista metsistä johtuen Heponiemen alue muodostaa tärkeän elinympäristön monipuoliselle eliölajistolle. Alue on valkoselkätikan elinympäristöä. Alue on uhanalaisten lintujen pesimäaluetta. Kaavassa alue on osoitettu suojelualueeksi (SL). Alueen pohjoispuolelle on osoitettu 7 uutta loma-asuntoa. RA-alueen ja niemialueen väliin jää n. 200 metrin metsäalue. Heponiemessä on vanha tilakeskus rakennuksineen. Koiralahteen, Sikomäen länsipuolelle, on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen ja Natura-alueen väliin jää metsäkaista. Aluevaraukset eivät aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueelle, koska varaukset ei rajoitu suoraan SL-alueeseen ja koska alueen kesäasukkaiden määrä on pieni. Alueelle on tieyhteys olemassa. Natura-alueen rakennusoikeus on siirretty alueen ulkopuolelle ja osittain rakennusoikeus on korvattu.
Kelloniemen alue FI0404007	Alue käsittää suunnittelualueella Ruukittomanlahden ranta-alueet. Koko Kaakkois-Suomen mittakaavassa poikkeuksellisen laaja, yhtenäinen ja monipuolinen luontokohde jonka erikoisuuksia ovat mm. metsälehmuksen yleisyys, vanhan metsän alueet sekä rajauksen sisään jäävän Konniveden vielä laajalti rakentamattomat rannat. Kelloniemen alueesta osayleiskaava-alueelle sijoittuu osittain Rakokiven lehdon luonnonsuojelualue (SL). Kaavassa alue on osoitettu suojelualueeksi. Alueen läheisyyteen ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

TAULUKKO 6 Rantaosayleiskaavan vaikutukset

8.4. Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

1. aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
2. merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
3. valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Tavoitteen on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. toimiva aluerakenne,
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat,
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Seuraavassa on esitetty ne yleis- ja erityistavoitteet, joilla on merkitystä Konniveden rantaosayleiskaavassa.

EHEYTYVÄ YHDYSKUNTARAKENNE JA ELINYMPÄRISTÖN LAATU

Yleistavoitteet

<p>Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.</p>	<p>Uudet rakennuspaikat on osoitettu useiden rakennuspaikkojen ryhmiin.</p>
<p>Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin. Taajamia kehitettäessä viheralueita hyödynnetään siten, että niistä muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.</p>	<p>Kaupunkipuiston vanha pienimuotoinen huvila-asutus säilytetään.</p>
<p>Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja vaikutuksia ehkäistään.</p>	<p>Jätteenkäsittelyalueen ja ampumaradan ympärillä on suojavyöhykkeet, jonne ei ole osoitettu uutta asutusta.</p>

Erityistavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.	Konnivesi I ja II –osayleiskaavoissa ei ole osoitettu uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita.
Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.	
Alueidenkäytön suunnittelussa on haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sekä vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat kemikaaliratapihat on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	Kaatopaikka- ja ampumaratatoimintojen läheisyyteen ei ole osoitettu uusia loma- tai vakituisia asuntoja.
Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoi- miin.	Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan hyville rakentamiseen soveltuville alueille ympäristötekijät huomioiden.
Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.	Yleisen tien melualue on merkitty kaavaan. Melualueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja.
Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.	Tiheä loma-asutus luo hyvät edellytykset keskitetylle vedenhankinnalle ja viemäroinnille.

KULTTUURI- JA LUONNONPERINTÖ, VIRKISTYSKÄYTTÖ JA LUONNONVARAT

Yleistavoitteet

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.	Kaavassa on huomioitu Heinolan kansallinen kaupunkipuisto ja sen alueella sijaitseva loma-asutus omilla kaavamääräyksillään.
Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden välillä edistetään mahdollisuuksien mukaan.	Kaavassa on huomioitu olemassa olevat suojelualueet (natura), seutukaavan suojelukohteet ja luontoselvityksessä inventoidut merkittävät luonto- ja maisemakohteet.
Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla mo-	Kaava-alueen länsiosan rakentamattomia alueita on osoitettu retkeily- ja ulkoilukäyttöön.

ninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta.	
---	--

Erityistavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.	Mitoitus on tehty Heinolan kaupunginvaltuuston hyväksymillä periaatteilla. Suojelualueiden mitoituskorkeus on pienempi kuin normaaleilla ranta-alueilla.
Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä pelto-alueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.	Kaava-alueen metsät ovat edelleen pääosin normaalissa metsätaloussuhteissa.

TOIMIVAT YHTEYSVERKOSTOT JA ENERGIAHUOLTO

Yleistavoitteet

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.	Pääosa uusista lomarakennuspaikoista tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon.
--	---

Erityistavoitteet

Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä valtakunnallisesti merkittävien satamien ja lentoasemien sekä rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.	Kaavassa on varattu alue Päijänne-Saimaa – kanavan rakentamista varten.
--	---

9. TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA

9.1. Oikeusvaikutukset

Yleiskaava on rakennus- ja maankäyttölain 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 on katsottava, ettei vaikeuteta yleiskaavan toteutumista
- rakennuslupaa myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu
- yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128§:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus)
- yleiskaava ei ole voimassa rakennus- tai rantakaava-alueella, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa detaljikaavaa
- rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta ei saa maanmittaustoimituksessa muodostaa tilaksi, jos tällä vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

9.2. Rakennuslupakäsittely yleiskaava-alueella

Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella (MRL 72§) osoitetun rakennusoikeuden puitteissa edellyttäen, että rakennuspaikka täyttää rakennuskelpoisuusehdot. Yleiskaavassa osoitettu rakennuksen sijainti on ohjeellinen. Rakennuksen sijaintia voidaan muuttaa RA- korttelialueen sisällä. Yleiskaavan aluevarausten rajaukset ovat sitovia, mutta pohjakartan mittakaavasta johtuen aluerajaukset voivat tarkentua yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Kaupungin rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa kaava-alueella niiltä osin kuin yleiskaavassa ei ole toisin määrätty. Rantaosayleiskaava-alueelle sijoittuvilla vahvistetuilla rakennus- ja rantakaava-alueilla noudatetaan detaljikaavan määräyksiä.

9.3. Yksityiskohtainen suunnittelu

Hyväksytyyn rantaosayleiskaavan alueella rakentaminen voidaan toteuttaa ilman ranta-asemakaavaa tai poikkeuslupaa. Poikkeaminen yleiskaavan aluevarauksista vaatii rantakaavan tai poikkeusluvan. Olennainen poikkeaminen edellyttää yleiskaavan muuttamista. Kylä-alueet ja lomakylät (RM) edellyttävät asemakaavan laatimista.

9.4. Yhdyskuntatekninen huolto

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

9.5. Suojelualueiden toteuttaminen

Rakennusoikeus suojelualueilta on siirretty maanomistajakohtaisesti muulle maankäyttöalueelle. Mahdollinen laskennallinen korvattu rakennusoikeus on esitetty erillisellä kaavamerkinnällä. Toteuttaminen tapahtuu luonnonsuojelulain ja – ohjelmien mukaisesti.

10. SUUNNITTELUVAIHEET

- Konnivesi II konsultin valinta 15.9.1997
- EU:n avustusrahoituspäätös 1998
- Konnivesi I ja II viranomaisneuvottelu
- Konnivesi I nollakaavan yleisötilaisuus
- Konnivesi II tiedottaminen (nollakaava), yleisötilaisuus 1998
- Konnivesi I ja II osallistumis- ja arviointisuunnitelma teknisessä lautakunnassa 10.10.2000 ja julkisesti nähtävillä 30.10.–13.11.2000.
- Konnivesi I ja II kaavojen yhdistäminen
- Konnivesi alustava luonnosteknisessä lautakunnassa 22.5.2001
- Yleisötilaisuus alustavasta luonnoksesta 15.6.2001
- Alustava luonnos nähtävillä 4.6.–6.7. 2001
- viranomaisneuvottelu 27.2.2002
- Konnivesi luonnos tekniseen lautakuntaan
- Luonnos nähtävillä 18.11.- 19.12.2002
- Yleisötilaisuus luonnoksesta 5.12.2002.
- ehdotus tekniseen lautakuntaan 2.3.2004.
- ehdotus kaupunginhallitukseen 22.3.2004.
- viralliset lausunnot
- ehdotus nähtävillä 3.5.-4.6.2004.
- viranomaisneuvottelu 4.5. 2006.
- rantaosayleiskaava kaupunginhallituksessa 28.8.2006.
- Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Konniveden rantaosayleiskaavan 18.09.2006.
- Rantaosayleiskaavasta valitettu Kouvolan hallinto-oikeuteen
- Kaupunginhallitus on määrännyt 17.3.2008 rantaosayleiskaavan voimaan lukuunottamatta alueita, joihin valitukset kohdistuvat
- Kouvolan hallinto-oikeuden päätös 20.12.2007 nro 07/0642/1
- Kouvolan hallinto-oikeuden päätöksestä valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 25.6.2009: Korkein hallinto-oikeus on kumonnut rantaosayleiskaavaa koskevat valitukset lukuunottamatta tilaa 1:605, siltä osin kuin on osoitettu kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Tampereella 20.2.2004, 31.5.2006, 22.8.2006. 31.8.2006.

AIR-IX SUUNNITTELU
Air-ix Ympäristö Oy



Esko Hyytinen
Rakennusarkkitehti

Anna-Maria Niilo-Rämä
Arkkitehti, SAFA

Heinolassa 20.2.2004, ____. ____.200__.

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti

Anja Vahteristo-Järvinen
toimistoarkkitehti

Korjattu kirjoitusvirheenä 9.10.2006 poistamalla taulukosta 6 maininta Ämmänlahden ympäristö kohdasta Kelloniemen alue.

Hyväksymispäivämäärät, HO ja KHO päätökset lisätty 1.9.2009.