

HEINOLAN KAUPUNKI

RUOTSALAISEN RANTAOSAYLEISKAAVA

KAAVASELOSTUS

105-C9109

Heinolan kaupunginhallitus määräsi 12.11.2012 § 537 Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan voimaan kaupunginvaltuuston 21.2.2011 § 25 päätöksen mukaisesti lukuun ottamatta valituksen alaisia tiloja 111-406-3-617, 111-407-7-30, 111-407-7-17 ja 111-408-1-426. Valituksien alaiset alueet on osoitettu kaavakartassa.

Korkein hallinto-oikeus on 6.3.2014 / 697 kumonnut kaavaa koskevat valitukset. Valituksen alaiset osat ovat saaneet lainvoiman 10.3.2014 kuulutuksella.

15.12.2010, tark. 7.3.2011, tark. 5.12.2012



Hankkeen toteuttamista ohjaa ohjausryhmä, jossa ovat edustettuna hankkeen tilaajat Asikkalan kunta ja Heinolan Kaupunki.

Ohjausryhmään ovat Ruotsalaisen rantayleiskaavan kaavanlaadinnan aikana kuuluneet seuraavat jäsenet ja suunnittelijat:

Juhani Ahonen (pj -9.2.2009; -jäsen)	Heinolan kaupunki
Timo Virtanen (jäsen 9.2.2009 asti; -pj alkaen)	Heinolan kaupunki
Virpi Saarenpää (-jäsen 9.2.2009 saakka)	Heinolan kaupunki
Mauno Kuuselta (jäsen 9.2.2009 alkaen)	
Hartti Hämäläinen (16.5.2009 asti)	
Harri Kuivalainen (1.6.2009 alkaen)	
Anja Vahteristo-Järvinen	
Juha Poskela (syksy 2010 alkaen)	
Sari Dufva (jäsen -2.3.2009 saakka)	Asikkalan kunta
Vilho Laakso vpj	Asikkalan kunta
Arto Ala-Hemmilä (-2.3 jäsen saakka)	Asikkalan kunta
Pertti Hietämäki (2.3.2009- alkaen)	Asikkalan kunta
Heikki Toukola (2.3.2009- alkaen)	Asikkalan kunta
Samuli Kantola	
Juha Sipilä	

Hankkeen konsulttina on FCG Finnish Consulting Group Oy.

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	6
1.1	Tunnistetiedot.....	6
1.2	Kaavan tarkoitus	7
1.3	Suunnittelualue	7
1.4	Tiivistelmä.....	8
2	OSAYLEISKAAVAPROSESSIN VAIHEET	9
2.1	Kaavatyön aloitusvaihe 19.6.2007 – 31.3.2008.....	9
2.2	Perusselvitykset ja mitoitus.....	9
2.3	Kaavaluonnosvaihe 1.4.2008 – 15.5.2009.....	10
2.4	Kaavaehdotusvaihe 15.5.2009 – 1.9.2010.....	10
2.5	Kaavaehdotusvaihe II 1.9.2010 – 15.12.2010.....	10
2.6	Kaavan hyväksyminen.....	11
2.7	Osallistuminen ja vuorovaikutus	11
3	LÄHTÖKOHDAT.....	12
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	12
3.1.1	Yleiskuvaus.....	12
3.1.2	Luonnonympäristö	14
3.1.2.1	Kasvillisuus.....	14
3.1.2.2	Maa- ja kallioperä, pinnanmuodot	14
3.1.2.3	Vesiolosuhteet.....	15
3.1.2.4	Eläimistö	17
3.1.2.5	Luontodirektiivilajit	17
3.1.2.6	Uhanalaiset ja harvinaiset lajit	18
3.1.2.7	Täydentävä luontoselvitys	18
3.1.2.8	Suojelukohdeet, erityiset luontokohteet	22
3.1.3	Maisema.....	24
3.1.3.1	Kulttuurimaisema ja arvokkaat maisema-alueet	25
3.1.4	Rakennettu ympäristö	25
3.1.4.1	Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.....	26
3.1.5	Esihistoria.....	30
3.1.6	Maanomistus.....	31
3.1.7	Liikenne	32
3.1.8	Väestö.....	33
3.1.9	Palvelut ja työ	35
3.1.9.1	Palvelut.....	35
3.1.9.2	Työpaikat ja työllisyys	36
3.1.10	Matkailu	36
3.1.11	Virkistys	36
3.2	Suunnittelutilanne	37
3.2.1	Maakuntakaava	37
3.2.2	Yleiskaavat	39
3.2.3	Asemakaavat	40
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	40
3.2.5	Muut suunnitelmat	40
4	SUUNNITTELUN TAVOITTEET.....	41
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT.....	41

4.2	Kunnan asettamat tavoitteet	41
4.3	Viranomaiden asettamat tavoitteet	42
4.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	42
5	YLEISKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	43
5.1	Alueen määrittely	43
5.1.1	Valmisteluaineiston kehittyminen	43
5.1.2	Valmisteluvaiheen vaikutukset	44
5.2	Yleiskaava	47
5.2.1	Luonnos	47
5.2.2	Yleiskaavaehdotus	47
5.2.3	Yleiskaavaehdotus MRA 32 §	48
5.2.4	Hyväksymiskäsittelyyn menevä yleiskaava	49
5.2.5	Kaavan hyväksyminen	49
6	YLEISKAAVAN KUVAUS	50
6.1	Mitoitus	50
6.1.1	Mitoituksen tulokset	54
6.2	Alueiden käyttötarkoitusta kuvaavat alue- ja kohdemerkinnät	54
6.2.1	Alueiden käytön kehittämistavoitemerkinnät	54
6.2.2	Osa-alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät	54
6.2.3	Aluevarausmerkinnät	55
6.2.3.1	Asuminen	56
6.2.4	kohde- ja viivamerkinnät	57
6.2.5	Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnät	57
6.3	Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset	58
6.4	Kaavaehdotuksen suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin	63
6.4.1	Suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen	63
6.4.2	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin VAT	64
6.4.3	Suhde maakuntakaavaan	65
7	YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	67
7.1	Vaikutusten arvioinnin perusta	67
7.2	Taloudelliset vaikutukset	67
7.3	Sosiaaliset vaikutukset	67
7.4	Vaikutukset luontoon ja ympäristöön	68
7.5	Kulttuuriset vaikutukset	68
7.6	Arvio hankkeen kokonaisvaikutuksista	68
8	OHJEET JA SUOSITUKSET	74
8.1	Rakentaminen osayleiskaava-alueella	74
8.1.1	Ranta-alueella	74
8.1.2	Ranta-alueen ulkopuoliset alueet	75
8.2	Alueen maisemaan ja metsänhoitoon liittyviä yleisiä suosituksia	76

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.11.2007
2. a) Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 7.11.2007 ja b) 26.5.2010
3. Luontoselvitys, (Jari Kärkkäinen, FCG Planeko Oy, 2008)
4. a) Maisemaselvitys, (Maarit Suomenkorpi, FCG Suunnittelukeskus Oy, 2007)
b) Maisemaselvityksen liitekartat
5. Maanomistajatilanne, (Emmi Sihvonen, FCG Planeko Oy, 2007)
6. Mitoitus, (Emmi Sihvonen ja Kuisma Reinikainen, FCG Planeko Oy, 2007)
 - a. Mitoitustaulukoiden selitys
 - b. Mitoitustaulukot
 - c. Mitoitusvyöhykkeet ja rantaviivan muunto

LÄHTEET JA ERILLISET ASIAKIRJAT

Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset – Päijät-Hämeen liitto, A169 2008, ISBN 978-951-637-163-7

Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö – Päijät-Hämeen liitto, A159 2006, ISBN 951-637-138-8

Päijät-Hämeen järvien kuormituksen pienentämis-hanke, Heinolan ympäristötoimisto, Holsti Heikki 2006

Lauhjoen valuma-alueen (14.147) järvien ja lampien tila, Päijät-Hämeen järvien kuormituksen pienentämis-hanke, Heinolan ympäristötoimisto, Holsti Heikki 2006

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

Kaavaluonnoksen palautteiden vastineet 11.11.2009, lausunnot, mielipiteet, suulliset mielipiteet

Kaavaehdotuksen palautteiden vastineet 6.9.2010, lausunnot ja muistutukset

II kaavaehdotuksen palautteiden vastineet 13.12.2010, lausunnot ja muistutukset

HEINOLAN KAUPUNKI RUOTSALAISEN RANTAOSAYLEISKAAVA

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Tunnistetiedot

Selostus liittyy 15.12.2010, tark. 7.3.2011 päivättyyn Ruotsalaisen alueen rantaosayleiskaavaan.

Laadittavan rantaosayleiskaavan tavoitteena on saattaa Ruotsalaisen rantarakentaminen suunnitelmallisen maankäytön piiriin. Hankkeella turvataan luonnonsuojelun, virkistykseen, matkailun ja loma-asumisen tarpeet.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaava laaditaan samanaikaisesti Heinolan kaupungin ja Asikkalan kunnan alueelle. Kaavoja valmistellaan pääosin samoin suunnitteluperiaattein, mutta molemmat kunnat vastaavat omista kaavoistaan ja päätöksenteosta. Kyseessä ei ole kuntien yhteinen yleiskaava.

Kaavan laatimisesta on vastannut FCG Finnish Consulting Group Oy Oy.

- Kaavan vireille tulo: Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin 17.5.1993, se on kirjattu kaavoituskatsauksessa 8.12.2000 ja ilmoitettu Heinolan kaupungin ilmoitustaululla, Itä-Häme -lehdessä ja kaupungininternetsivuilla <http://www.planeko.fi/fin/projektit/heinola> 20.6.2006
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 23.6.2008
- Luonnosvaiheen valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30§): 19.1.-20.2.2009
- Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 19§): 11.1.- 12.2.2010
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 26.5.2010
- Ohjausryhmä päätti, että kaava asetetaan toisen kerran ehdotuksena nähtäville MRA 32 § 3.6.2010
- Kaavaehdotus (MRL 32 §) nähtävillä: 21.10. - 22.11.2010
- Tekninen lautakunta hyväksynyt kaavan 18.1.2011 § 4
- Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavan: 7.2.2011 § 75
- Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan: 21.2.2011 § 25
- Kaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen
- Kouvolan hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 17.7.2012 (12/0403/2)
- Kaavasta valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- Tekninen lautakunta 23.10.2012 § 205
- Kaupunginhallitus määräsi 12.11.2012 § 537 Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan voimaan kaupunginvaltuuston 21.2.2011 § 25 päätöksen mukaisesti lukuun ottamatta valituksen alaisia tiloja 111-406-3-617, 111-407-7-30, 111-407-7-17 ja 111-408-1-426. (MRL 201 §)
- Korkein hallinto-oikeus on 6.3.2014 / 697 kumonnut kaavaa koskevat valitukset.
- Valituksen alaiset osat ovat saaneet lainvoiman 10.3.2014 kuulutuksella.

1.2 Kaavan tarkoitus

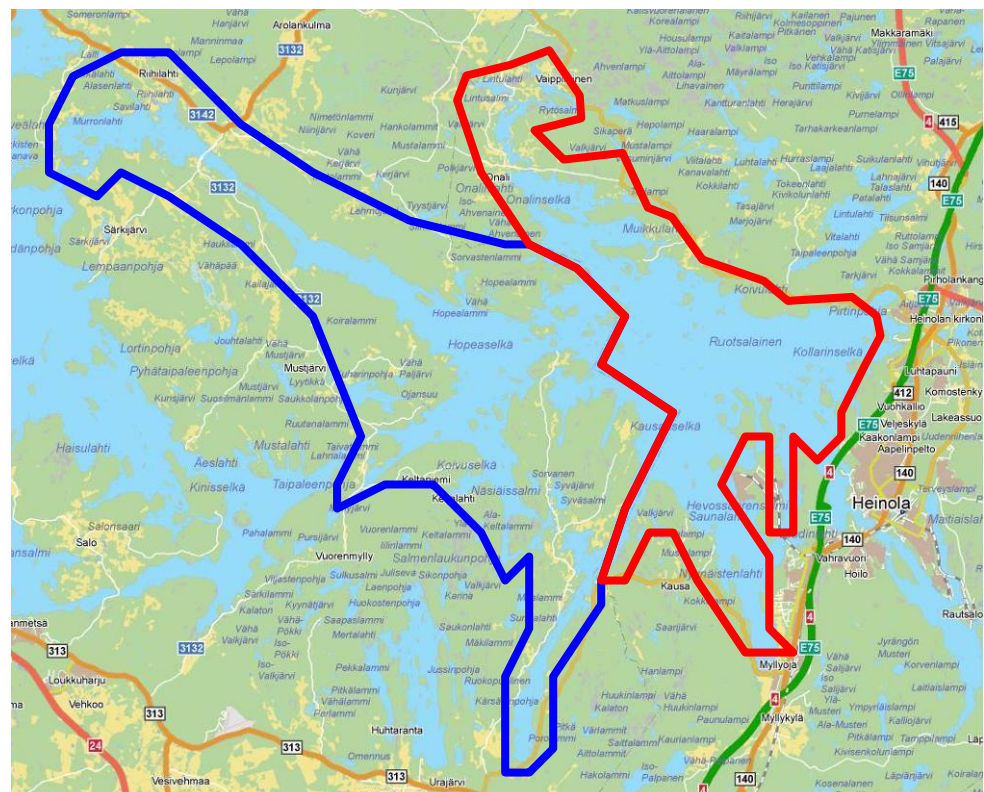
Alueelle laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka tavoitteena on alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen. Lisäksi yleiskaavassa todetaan olemassa olevat asemakaavat informaationa. Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota voidaan MRL 72 §:n mukaan käyttää perusteena myönnettäessä rakennuslupia ranta-alueelle. Kaava helpottaa ja yksinkertaistaa rakennuslupien ja rakennusprojektien käsittelyä.

Osayleiskaavan tarkoituksena on määrittää kiinteistö- ja maanomistaja-kohtainen rakennusoikeus sisältäen pysyvän asumisen tarpeet, loma-asumisen sekä matkailun- ja elinkeinojen alueet. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

1.3 Suunnittelualue

Rantaosayleiskaava sisältää Ruotsalaisen järven alueen ranta-alueet. Kaava jakautuu kahteen erilliseen kaavaan, Asikkalan kunnan ja Heinolan kaupungin kaava-alueisiin.

Suunnittelualue on kooltaan yhteensä noin 135 km². Tästä 75 km² Asikkalan kunnan ja 60 km² Heinolan kaupungin alueella. Suunnittelussa käsitellään ranta-aluetta ja vyöhykettä, joka on keskimäärin noin 200-300 metrin levyinen kaistale rannasta sisämaahan päin. Kaava on MRL:n 72 §:n mukainen rantaosayleiskaava. Heinolan alueella karttarantaviivaa on yhteensä noin 106 km, josta mitoittavaa eli ns. muunnettua rantaviivaa on noin 53 km.



Kuva 1 Kaava-alueen sijaintikartta ja likimääräinen raja

1.4 Tiivistelmä

Tehtävänä on laatia oikeusvaikutteinen, ranta-alueella suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava. Hankkeella turvataan luonnonsuojelun, virkistys-, matkailun ja loma-asumisen sekä kulttuuriympäristön tarpeet.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaava pyritään laatimaan samanaikaisesti Heinolan kaupungin ja Asikkalan kunnan alueelle. Kaavoja valmistellaan soveltuvien osin samoin suunnitteluperiaattein, mutta molemmat kunnat vastaavat omista kaavoistaan ja päätöksenteosta. Kyseessä ei ole kuntien yhteinen yleiskaava.

Rantarakentamisen kohdalla rakentamismahdollisuudet on tutkittu maanomistajakohtaisesti ns. emätilaperiaatteen mukaisesti. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan maisemallisesti ja alueen erityispiirteiden kannalta edullisille paikoille. Kaavassa vakituisen asumisen rakennuspaikkoja on ranta-alueelle 50 kappaletta. Tämän lisäksi rakennuspaikkoja, joilla käyttötarkoituksen muutos on mahdollista kaavan avulla, on 37 kappaletta. Näistä osa on jo ympärivuotisia asuinpaikkoja ja osa loma-asuntoja. Loma-asuntojen kokonaismäärä alueella on 470 kappaletta, joista uusia rakennuspaikkoja on 45 kappaletta. Rakennuspaikoista 25 rakennuspaikkaa on ranta-asemakaavoissa osoitettuja rakennuspaikkoja.

2 OSAYLEISKAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavatyö on esiintynyt tulevana hankkeena Heinolan kaupungin kaavoituskatsauksissa vuodesta 2000 lähtien. Asikkalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt v. 2007 kaavoituksen talousarvioon määrärahan rantaosayleiskaavan laatimiseksi. Heinolan kaupunki ja Asikkalan ympäristölautakunta pyysivät 21.5.2007 yhteistä suunnittelutarjousta rantaosayleiskaavan laatimisesta.

2.1 Kaavatyön aloitusvaihe 19.6.2007 – 31.3.2008

Asikkalan kunnanvaltuusto on hyväksynyt v. 2007 kaavoituksen talousarvioon määrärahan rantaosayleiskaavan laatimiseksi. Heinolan tekninen lautakunta hyväksyi 12.6.2007 kokouksessaan kaavan laatijaksi FCG Suunnittelukeskus Oy:n (TEKLA § 178).

Osayleiskaavan lähtökohtia ja tavoitteita sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva *viranomaisneuvottelu* pidettiin 7.11.2007. Kokouksessa käsiteltiin mm. suunnittelualueen rajausta, suunnittelutehtävän tavoitteita, viranomaisten kaavoitukselle asettamia tavoitteita, suunnittelun lähtökohtia, aikataulua, vuorovaikutuksen järjestämistä sekä viranomaisyhteistyötä.

Viranomaisneuvottelussa viranomaiset asettivat kaavalle seuraavat keskeisimmät tavoitteet:

- Merenkulkulaitos korosti vesiliikennealueiden vaikutuksien ja niihin liittyvien turvallisuustekijöiden huomioimista
- Museovirasto korosti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimista sekä muinaismuistoja koskevaa arkeologisen selvityksen suorittamista
- Todettiin, että kaavoituksen mitoitus tulee laatia kummankin kunnan alueella samoilla normeilla (ei pystytä toteuttamaan käytännössä)

Viranomaisneuvottelussa saadun palautteen perusteella OAS:a tarkistettiin 28.11.2007. Kuntalaisille ilmoitettiin kaavoituksen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävänä olosta kuulutuksella 20.6.2008 kaupungin ilmoitustaululla, Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin internetsivuilla: www.heinola.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.6.2008 alkaen. Osallistumis- ja nähtävillä olon aikana saatiin yksittäisiä kannanottoja mm. luontoselvitykseen liittyen sekä maanomistajien esityksiä kiinteistöilleen toivomista merkinnöistä. Kuulutuksen lisäksi maanomistajille, joiden osoitetiedot olivat saatavilla, lähetettiin tiedotuskirje kaavoituksen käynnistymisestä 19.6.2008

2.2 Perusselvitykset ja mitoitus

Osayleiskaavoitukseen liittyvät luonto- ja maaperä- (biologi Jari Kärkäinen FCG Planeko Oy), maisemaselvitykset (maisema-arkkitehti Maarit Suomenkorpi, FCG Planeko Oy), emätilaselvitys ja mitoitustarkastelu (tekn. yo Kuisma Reinikainen ja tekn. yo Emmi Sihvonen FCG Planeko Oy).

Kaavallisten tavoitteiden osalta pääpaino on ollut rantarakentamismahdollisuuksien tutkimisen lisäksi osoittaa riittävät aluevaraukset erilaisille toiminnoille. Rantojen osalta mitoitusperusteina on käytetty Heinolan kaupungin valtuustossa hyväksyttyjä rantamitoitusperiaatteita (K. val § 185 15.11.1999)

2.3 Kaavaluonnosvaihe 1.4.2008 – 15.5.2009

Osayleiskaavan luonnos laadittiin viranomaisneuvottelun ja alueella tehtyjen maastoinventointien sekä selvitysten valmistuttua. Kaavan valmisteluaineisto päätettiin asettaa nähtäville 19.1.-20.2.2009 väliselle ajalle.

Kaava-aineiston nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 21.1.2009 ja kaksi kappaletta maanomistajien vastaanottoja 28.1.2009 sekä 11.2.2009.

Kaavaluonnoksesta saatiin 19 lausuntoa viranomaisilta ja yhteisöiltä, sekä yksittäisten osallisten mielipiteitä 81 kappaletta sekä 31 kirjattua suullista kannanottoa.

Konsultti esitteli saadun palautteen ja laaditut vastineluonnokset Heinolan kaupungin ohjausryhmälle 15.5.2009 ja 16.6.2009. Ohjausryhmä hyväksyi lopulliset vastineet kokouksessaan 5.10.2009.

2.4 Kaavaehdotusvaihe 15.5.2009 – 1.9.2010

Luonnosvaiheen vastineita käsiteltiin tarkemmin 16.6.2009. Ohjausryhmä hyväksyi konsultin esitykset ja tämän jälkeen aloitettiin ehdotuksen laatiminen. Kaavaehdotus päätettiin asettaa nähtäville 11.1-12.2.2010 väliselle ajalle.

Ehdotusvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 20.1.2010 ja maanomistajien vastaanottopäivät 25. ja 26.1.2010.

Kaavaehdotuksesta saatiin 12 lausuntoa ja 73 muistutusta. Kaavaehdotuksen viranomaisneuvottelu järjestettiin Heinolassa 26.5.2010. Neuvottelun jälkeen kaavan ohjausryhmä kävi 3.6.2010 läpi muutostarpeet ja päätti, että kaava asetetaan ehdotuksena uudelleen nähtäville.

Konsultti esitteli saadun palautteen ja laaditut vastineet Heinolan kaupungin ohjausryhmälle 1.9.2010. Tämän jälkeen laadittiin II kaavaehdotus (MRA 32 §).

2.5 Kaavaehdotusvaihe II 1.9.2010 – 15.12.2010

Kaavaehdotus käsiteltiin Heinolan kaupungin Teknisessä lautakunnassa 21.9.2010, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville ehdotuksena MRA 32 § 21.10.2010-22.11.2010 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta MRA 32 § saatiin 10 lausuntoa ja 29 muistutusta. Konsultti esitteli saadun palautteen ja laaditut vastineet Heinolan kaupungin ohjausryhmälle 9.12.2010. Tämän jälkeen tehtiin tarvittavat tekniset korjaukset II kaavaehdotukseen ja toimitettiin aineisto Heinolan kaupungille hyväksymiskäsittelyyn.

2.6 Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksyi Heinolan kaupunginvaltuusto 21.2.2011 § 25.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tehtiin 7 valitusta hallinto-oikeuteen. Kouvolan hallinto-oikeus hylkäsi kaavaa koskevat valitukset 17.7.2012 (12/0403/2).

Kaavasta on tehty 3 valitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Heinolan kaupunginhallitus määräsi 12.11.2012 § 537 Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan voimaan kaupunginvaltuuston 21.2.2011 § 25 päätöksen mukaisesti lukuun ottamatta valituksen alaisia tiloja 111-406-3-617, 111-407-7-30, 111-407-7-17 ja 111-408-1-426. Valituksien alaiset alueet on osoitettu kaavakartassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kaupunginhallitus voi määrätä kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osin, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan.

Korkein hallinto-oikeus on 6.3.2014 / 697 kumonnut kaavaa koskevat valitukset. Valituksen alaiset osat ovat saaneet lainvoiman 10.3.2014 kuulutuksella.

2.7 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

A Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- kuntalaiset
- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan maan omistajat
- kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaat
- kaava-alueen ja sen vaikutusalueen elinkeinonharjoittajat ja maanviljelijät

B Viranomaiset:

- Hämeen ELY-keskus, ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Merenkulkulaitos, Järvi-Suomen merenkulkupiiri
- Heinolan kaupungin rakennuslautakunta
- Heinolan kaupungin ympäristölautakunta
- Asikkalan kunta

C Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Itä-Hämeen metsänhoitoyhdistys
- Hämeen ja Marjonien seudun Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry

- Marjoniemen, Lusin ja Myllyoja-Myllykylä-Sinilähde kyläyhdistykset
- Vattenfall Verkko Oy
- DNA

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

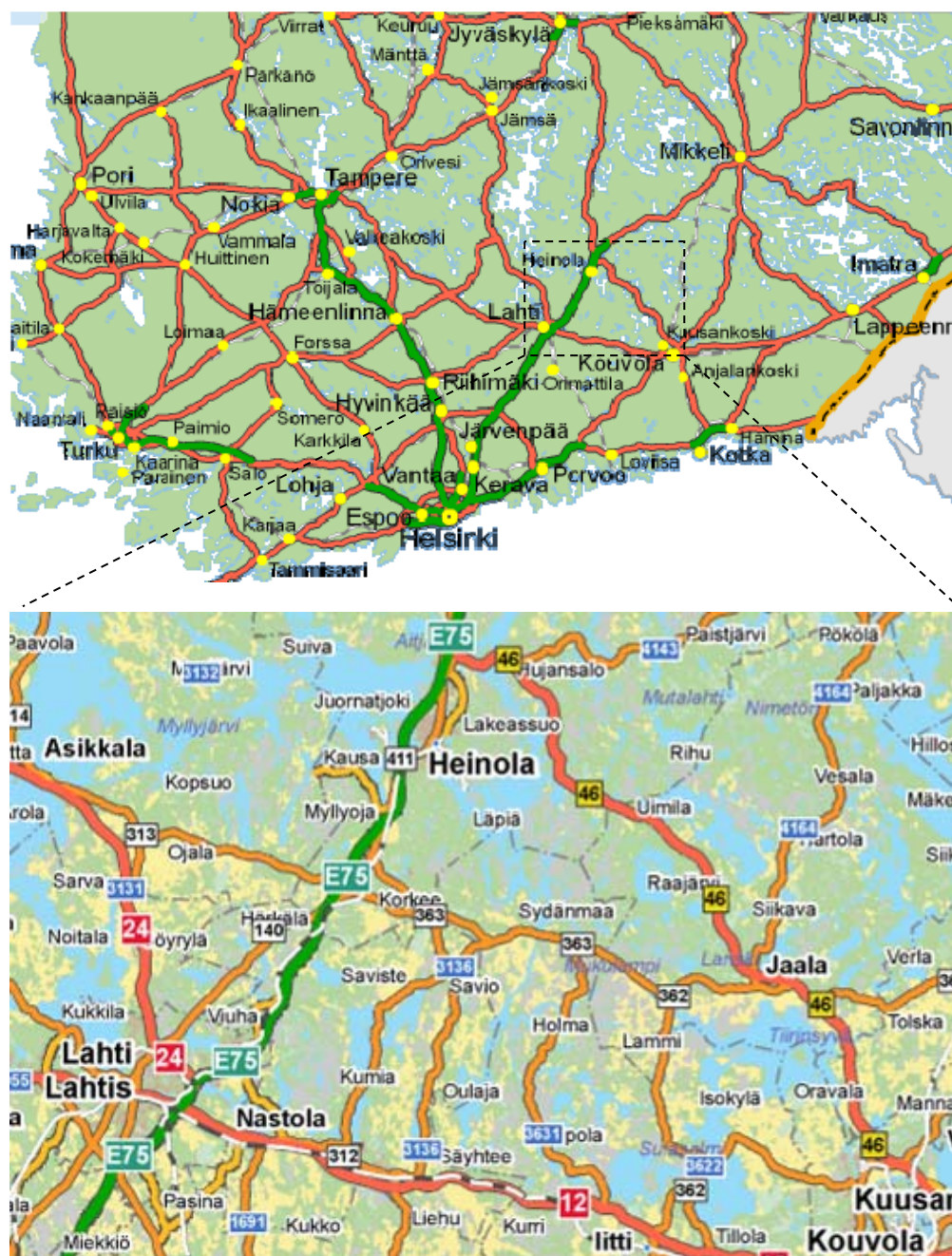
3.1.1 Yleiskuvaus

Heinolan kaupunki sijaitsee Päijät-Hämeessä. Kaupungin keskusta on noin 35 km Lahdesta koilliseen. Heinolan kaupungin pinta-ala on 839 km², josta vesistön osuus on 159 km². Rantaviivaa kunnan alueella on yhteensä 959 km. Alueen suurimpia järviä ovat Ruotsalainen ja Konni-
vesi. Kunnan asukasmäärä oli 20 910 henkeä vuonna 2005.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 60 km², josta vesistön osuus noin 45 km².

Yleiskaava-alue rajautuu lännessä kunnanrajaan, pohjoisessa linjalle Vaippilainen – Marjoniemi- Taipaleenpohja – Pirtinpohja, idässä linjalle Suokannas-Tokeensalmi-Saunalahti-Ruukinpohja, ja etelässä linjalle Myllyoja-Kausa-kunnanraja. Asutus keskittyy alueen itäosassa Heinolan taajamaan sekä muualla pienempiin kyläkeskuksiin kuten Onali ja Marjoniemi.

Alueen tärkeimmät liikenneyhteydet ovat Heinolan halki kulkevat valtatiet 4 (Lahti-Jyväskylä) ja 5 (Lahti-Mikkeli) sekä seututie 140 (Lahti-Heinola).



Kuva 2 Heinolan seudullinen sijainti.

3.1.2 Luonnonympäristö

Jäätiköitymisen viimevaiheet ovat olleet merkittävässä asemassa alueen maiseman muodostumisessa. Vetäytyvien jäätiköiden muovaamat teräväpiirteiset vesistöt, rannat ja kalliit sekä jäätikköjokien luomat harjut ovat alueen parhaimpia tunnusmerkkejä. Vesistöt ovat kirkkaita ja karuja ja antavat leimansa myös alueen kasvillisuudelle. Tosin paikoin lahtien ja poukamien rannoille on muodostunut reheviäkin kasvupaikkoja. Erilaiset olosuhteet tekevät kuitenkin alueen luonnosta monipuolisen niin kasvillisuuden kuin eläimistönkin osalta.

3.1.2.1 Kasvillisuus

Ruotsalaisen alueella kasvillisuus on vaihtelevaa ja paikoin rehevää. Alueelle sijoittuu reheviä lehtoja, mutta myös karuja mäntykankaita. Mäntykankaat keskittyvät harjukankaille, missä kasvillisuus on pääasiassa puolukka- ja kannervatyypin kangasta. Suurin osa arvokkaimmista lehdoista ja jalopuumetsiköistä sijoittuvat Kymenvirran seudulle.

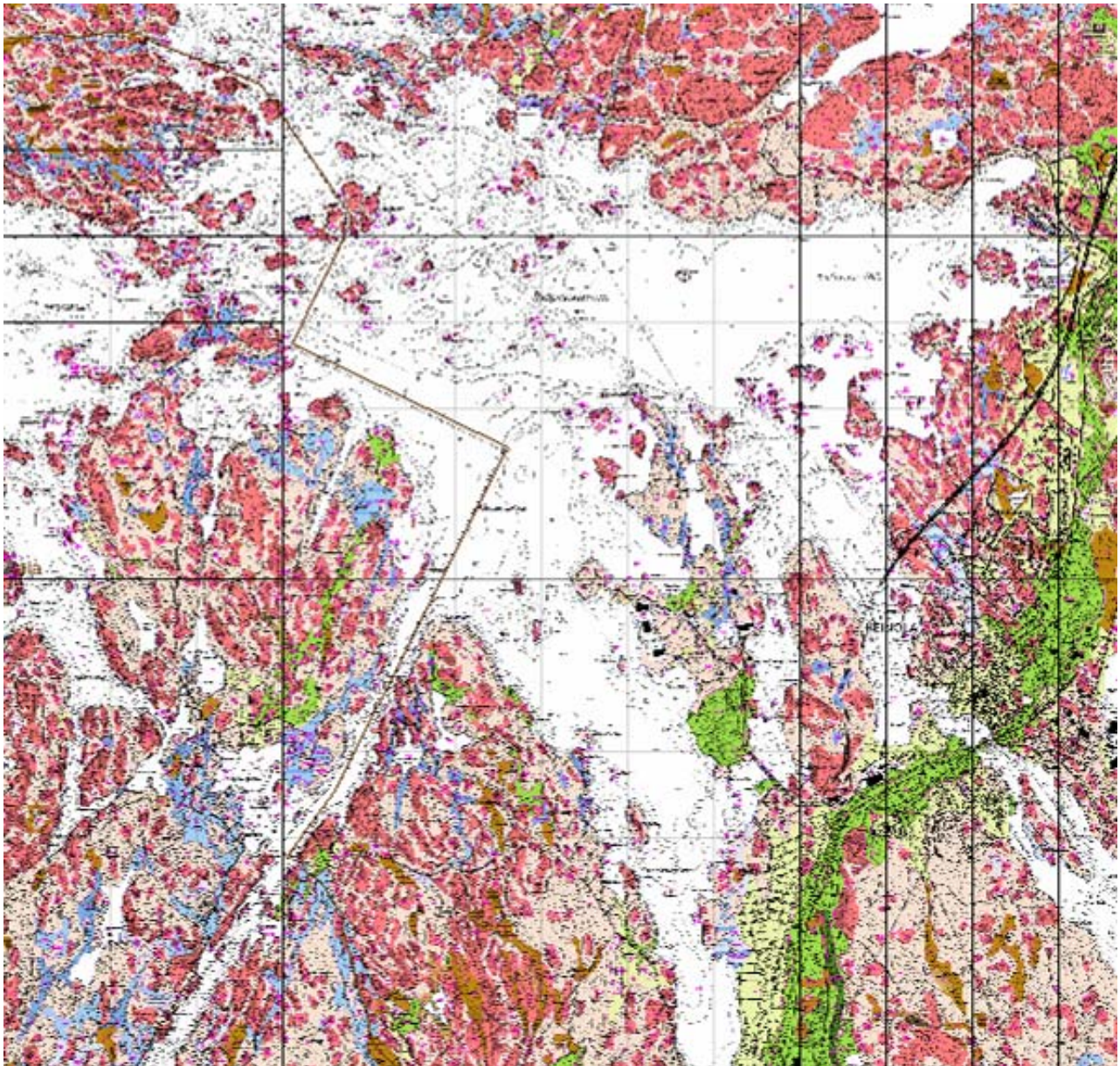
Ruotsalaisen vesi- ja rantakasvillisuus on karulle vesistölle tyypillistä. Kasvilajisto on niukkaa ja rantojen kasvillisuus on yleisilmeiltään karua. Rehevä vesi- ja rantakasvillisuus on kehittynyt kapeiden lahtien pohjukoihin.

3.1.2.2 Maa- ja kallioperä, pinnanmuodot

Suomen kallioperän suurvyöhykkeistä Heinola kuuluu Etelä- ja Länsi-Suomen liuskevyöhykkeeseen. Kallioperä selvitysalueella on pääosin kiillegneissistä, amfiboliittia, graniittia sekä kvartsi- ja granodioriittia. Graniitti ja dioriitti ovat kasvualustana happamia kiviä, kun taas amfiboliitti antaa kasvillisuudelle ravinteikkaan kasvualustan. Amfiboliittisilla alueilla kasvillisuus on ympäristöään rehevämpää ja monimuotoisempaa. Amfiboliittia on Hevossaareissa, Ison Pirtisaaren ja Heponiemen ympäristössä sekä Rutalahden pohjukassa. Kymenvirran rantamien ja Ruotsalaisen pohjoisrannan kallioalusta koostuu kiillegneissistä ja kvartsi- ja granodioriitista. Graniittinen kiviaines keskittyy Koivuselän alueelle, Rutalahden länsi- ja itärannalle ja Hevossaaren länsirannalle.

Ruotsalaisen maastolle on ominaista kallioperän ruhjeisuus ja voimakkaat murros- ja lohkolinjat. Muun muassa Sirkkalahti, Nyynäistenlahti, Rutalahti ja Kymenvirta sijoittuvat kallioperän murrelinjalle.

Maaperän vallitsevina elementteinä ovat kalliomaat (kartassa punainen) ja moreeni (vaaleanruskea). Myös silttimaita (sininen) on runsaasti. Ne sijoittuvat kalliopainanteisiin. Harjusora- ja hiekkamaat (vihreä) keskittyvät Heinolan keskustan tuntumaan. Heinolan keskusta sijaitsee pitkäisharjun reunalla.



Kuva 3. Ruotsalaisen alueen maaperäkartta Heinolan kunnan alueella

3.1.2.3 Vesiolosuhteet

Pintavesi

Ruotsalainen kuuluu Päijänteen vesistöalueeseen sekä Kymijoen vesistöön. Päijänteen vähäravinteiset vedet virtaavat Kalkkisten kautta Ruotsalaiseen ja jatkavat sieltä Konniveteen ja edelleen Kymijokeen.

Ruotsalaisen veden pintaa on laskettu vuosina 1830–31 0,9 metriä tulvahaittojen vähentämiseksi. Päijänteen ja Ruotsalaisen yhdistävä Kalkkisten kanava avattiin vuonna 1878. Ruotsalainen on myös säännöstelty vesistö. Säännöstely aloitettiin Vuolenkosken voimalaitospadolla vuonna 1959, jolloin Ruotsalaisen vedenpintaa nostettiin 0,64 m. Säännöstely on sidoksissa Päijänteen säännöstelyyn.

Ruotsalaisen vesi on vähäravinteista ja kirkasta. Veden laatu on käyttökelpoisuusluokituksessa luokiteltu erinomaiseksi. Alueella ei ole pistekuormituslähteitä ja maatalouden vaikutus veden laatuun on vähäinen.

Pohjavesi

Suunnittelualueelle sijoittuu osittain tai rajautuu HERTTA -tietokannan mukaan kaksi vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.



Kuva 4. Hevossaaren pohjavesialueet

Nimi	Hevossaari I
Numero	0608801
Alueluokka	I Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
Kokonaispinta-ala	0,77 km ²
Muodostumisalueen pinta-ala	0,45 km ²
Imeytymiskerroin	-
Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä	1000 m ³ /d

Ei ole riskialue, ei pilaantuneita maa-alueita, yksi vedenottamo.

Hydrogeologinen kuvaus:

Erillinen harjukumpareista muodostunut Heinolanharjun osa. Pohjoisreunassa aines osittain moreenia. Eteläreunaan kaivettu kaksi imeytyskanavaa, joista vesi imeytyy tasolle +77.

Nimi	Hevossaari II
Numero	0608804
Alueluokka	I Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
Kokonaispinta-ala	0,15 km ²
Muodostumisalueen pinta-ala	0,06 km ²
Imeytymiskerroin	-
Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä	300 m ³ /d

Ei ole riskialue, ei pilaantuneita maa-alueita, yksi vedenottamo.

Hydrogeologinen kuvaus:

Suppea-alainen rantakerrostuma Ruotsalaisen rannalla. Suurin osa vedestä rantaimettyvää. Alueella sijaitsee jo pitkään käyttämättä olleen Hiekanlahden vedenottamon 5,3 metriä syvä kuilukaivo.

Pohjavesialueet on merkitty kaavassa pv -merkinnällä.**3.1.2.4 Eläimistö**

Alueen vesilinnustoon kuuluvat mm. kuikka, selkälokki ja kalalokki sekä koskelot. Uhanalainen valkoselkätikka on pesinyt alueella. Merkittäviä lintualueita ovat Tokeenlahti, Kalkkisten Särkijärvi ja Rutalahti, erityisesti Matalanpohja, Korpimaan metsät, Vasikkasaaren rantametsä sekä useat luodot, missä selkä- ja naurulokki pesivät.

Ruotsalaisessa tärkeimmät saalislajit ovat ahven, hauki, muikku, särki ja siika. Järvessä elää myös nahkiainen ja rapu.

3.1.2.5 Luontodirektiivilajit

Luontodirektiivin IV-liite käsittää yhteisön tärkeinä pitämät eläin- ja kasvilajit, jotka edellyttävät tiukkaa suojelua, ts. niiden tahallinen tappaminen, pyydystäminen, häiritseminen erityisesti pesinnän aikana sekä kaupallinen käyttö on kielletty. Lisäksi niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Kiellosta voi hakea poikkeusta.

Kaava-alueelta on tiedossa seuraava luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainittu laji: liito-orava. Kaava-alueelta on tiedossa viisi liito-oravan elinympäristöä, joilta osa havaintotiedoista on jo vanhoja.

Tarkempi kuvaus on luettavissa luontoarvojen yhteenvedosta, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

3.1.2.6 Uhanalaiset ja harvinaiset lajit

Äärimmäisen uhanalaisia lajeja (valkoselkätikka) alueelta löytyi yksi ja erittäin uhanalaisia lajeja myös yksi. Vaarantuneita lajeja löytyi seitsemän ja valtakunnallisesti silmälläpidettäviä lajeja viisi. Heinolan alueella on myös yksi alueellisesti uhanalainen laji.

Tarkempi kuvaus on luettavissa luontoarvojen yhteenvedosta, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

3.1.2.7 Täydentävä luontoselvitys

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen toukokuussa 2009 käytiin saadun palautteen ja viranomaiskeskustelun jälkeen tekemässä tarkentava inventointi liito-oravien osalta. Inventoinnin suoritti FCG Planeko Oy:n biologi Jari Kärkäinen.

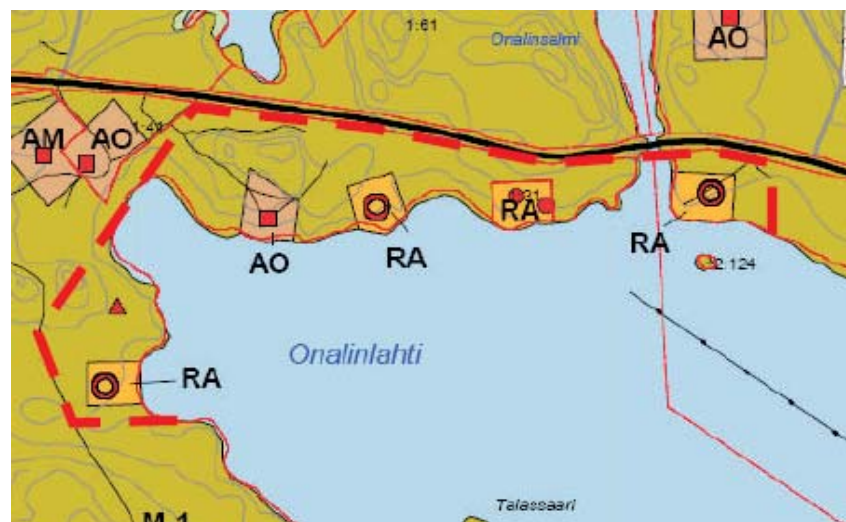
Inventointi aiheutti muutoksia kaavaluonnokseen uusien rakennuspaikkojen osalta ja kaksi uutta luo-merkintää, jotka on tuotu esiin kohdassa 3.1.2.8.

Liito-orava (*Pteromys volans*)

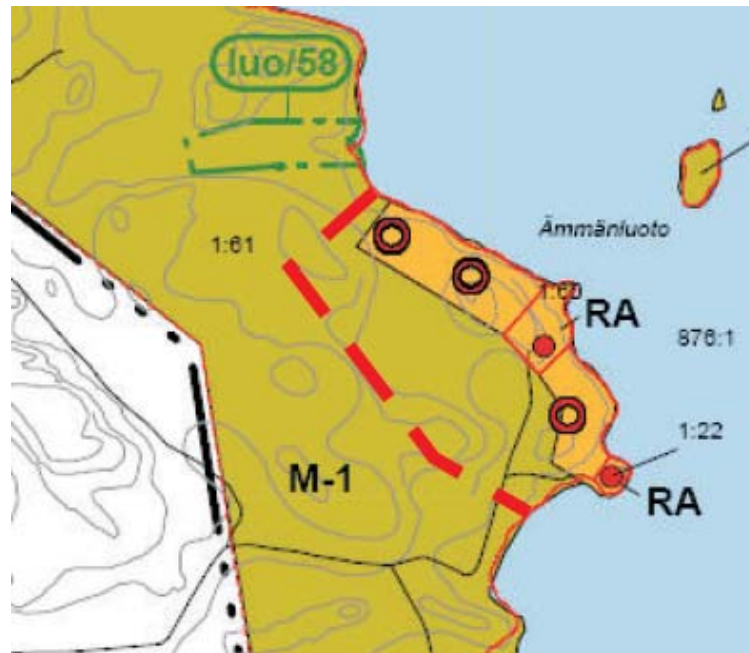
Liito-oravan elinympäristövaatimuksia ovat sopiva pesäkolo, muutama pesää suojaava kuusi sekä lähellä kasvavat lehtipuut. Liito-oravan luontaisia elinympäristöjä ovat vanhat kuusivaltaiset sekametsät, joissa kasvaa järeitä haapoja sekä leppää ja koivua. Liito-oravametsissä on tyypillisesti eri-ikäistä puustoa ja useita eri latvuserroksia. Lisääntymisalueet ovat usein kallioiden juurilla, rinteissä ja pienvesistöjen varsilla. Liito-oravat pystyvät käyttämään nuoria metsiä sekä siemenpuuasentoon hakattuja ja varttuneita taimikoita ruokailuun ja liikkumiseen kuusimetsästä toiseen.

Maastotyö

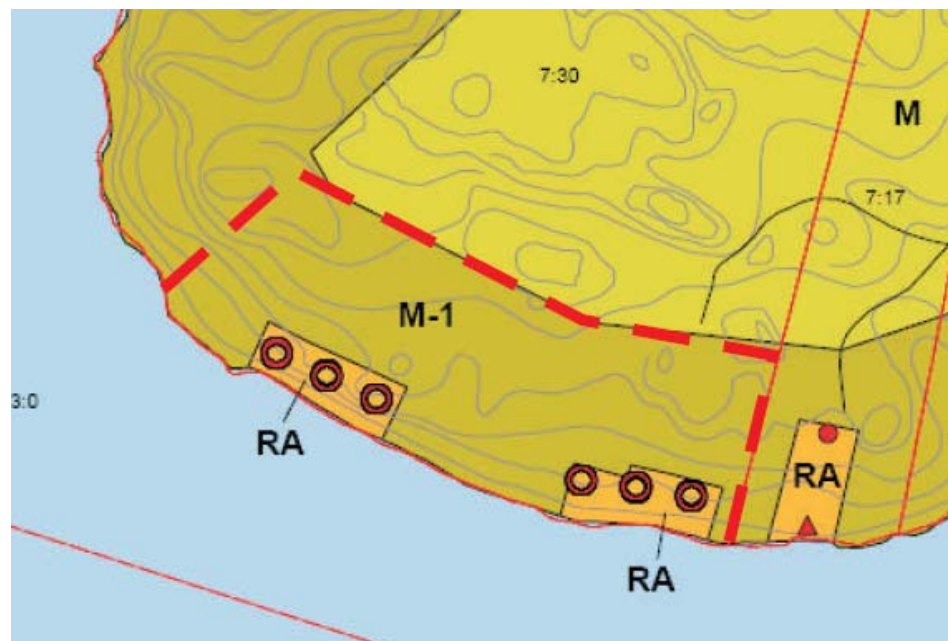
Maastokartoitus suoritettiin 21.5.2009 ja tutkittavia alueita oli Onalinalahden ja Ämmänluodon ranta-alue ja Kollarinniemen lounaisranta. Alla on esitetty tutkittavat alueet:



Kuva 5. Onalinalahden alue



Kuva 6. Ämmänluodon ranta-alue

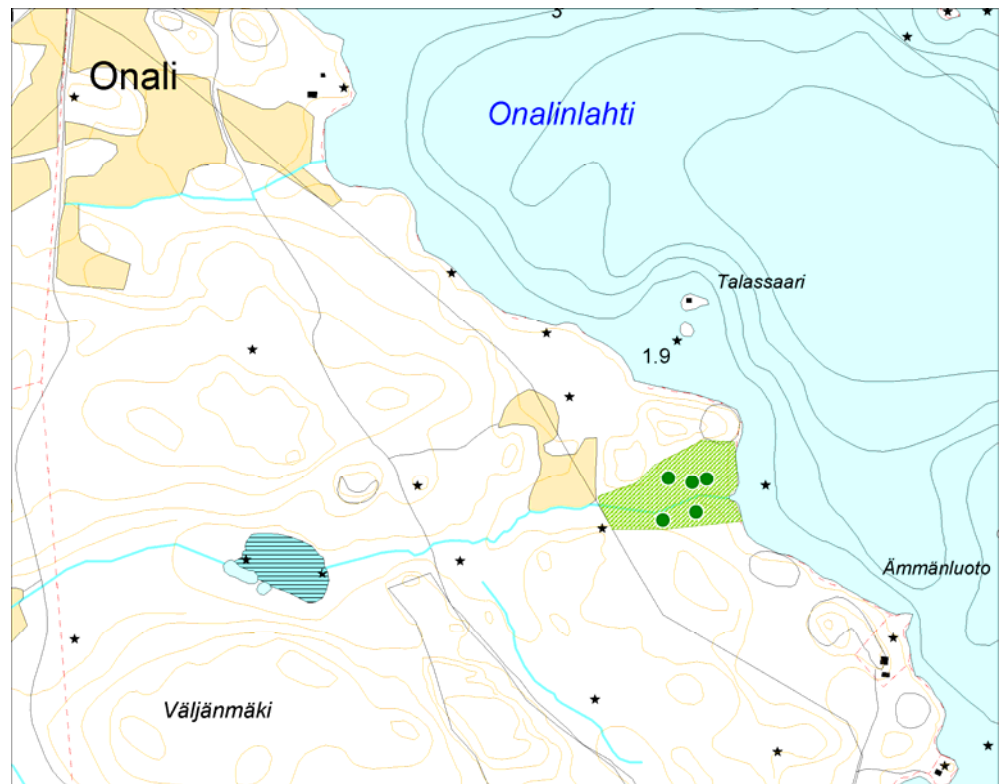


Kuva 7. Kollarinniemen lounaisranta

Tulokset

Onalinalahden ja Ämmänluodon ranta-alueita todettu merkkejä liito-oravasta. Liito-orava todettiin Väljänmäen puronvarsiehdesta ja Kollarinniemen lounasosan rantametsistä.

Väljänmäen liito-oravaesiintymä sijaitsee Väljänmäen koillispuolella. Esiintymän pinta-ala on noin 1 ha. Alueelta todettiin kahden kuusen ja kolmen haavan alta papanoita. Yksi haapa on kolohaapa. Puustoa leimaa järeät haavat ja kuuset ja eri-ikäiset puut. Lahopuuta on kohtalaisesti. Väljänmäen puronvarressa kasvillisuus on lehtoa. Kohteelle ei ole ositettu rakennuspaikkoja.

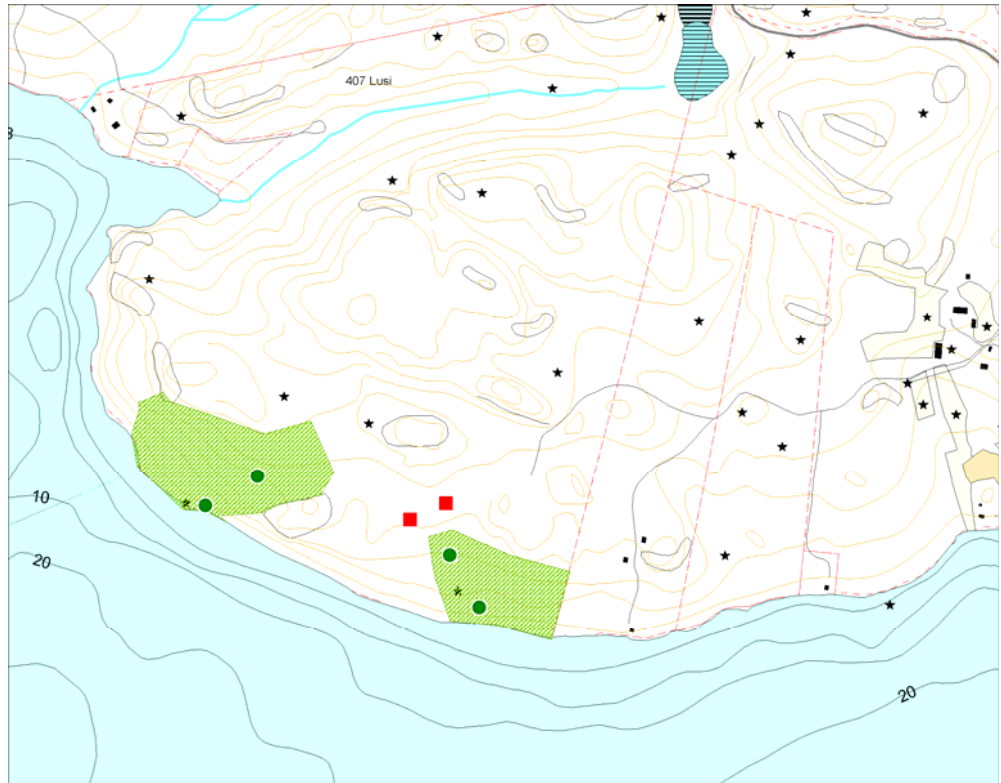


Kuva 8. Väljänmäen liito-oravaesiintymä (vihreä ympyrä= papanapuu)

Kollarinniemen lounaisrannalla on kaksi erillistä liito-oravakohdetta, joiden välissä on nuorta metsää. Lisäksi Kollarinniemen kohteiden ulkopuolelta löydettiin yhdenkuusen ja kahden järeän haavan alta liito-oravan papanoita. Haavat ovat taimikon keskellä ja kuusi kasvaa nuoren metsän reunalla.

Itäisen kohteen kuusikoista todettiin yhden haavan ja yhden järeän kuusen alta papanoita. Kuusikon pinta-ala on noin 2,0 ha. Kasvillisuus on kuusivaltaista lehtomaista kangasta.

Läntiseltä kohteelta, jonka pinta-ala on noin 3,3 ha, löydettiin kahden järeän haavan alalta runsaasti papanoita. Eteläinen haapa on kolohaapa. Puusto on valtaosin järeää – järeähköä mänty-koivu-haapasekametsää, paikoin on haapavaltaisia osia. Pohjoisosassa on kuusikko. Kasvillisuus on vaihtelevaa; kuivaa ja tuoretta lehtoa sekä tuoretta kangasta.

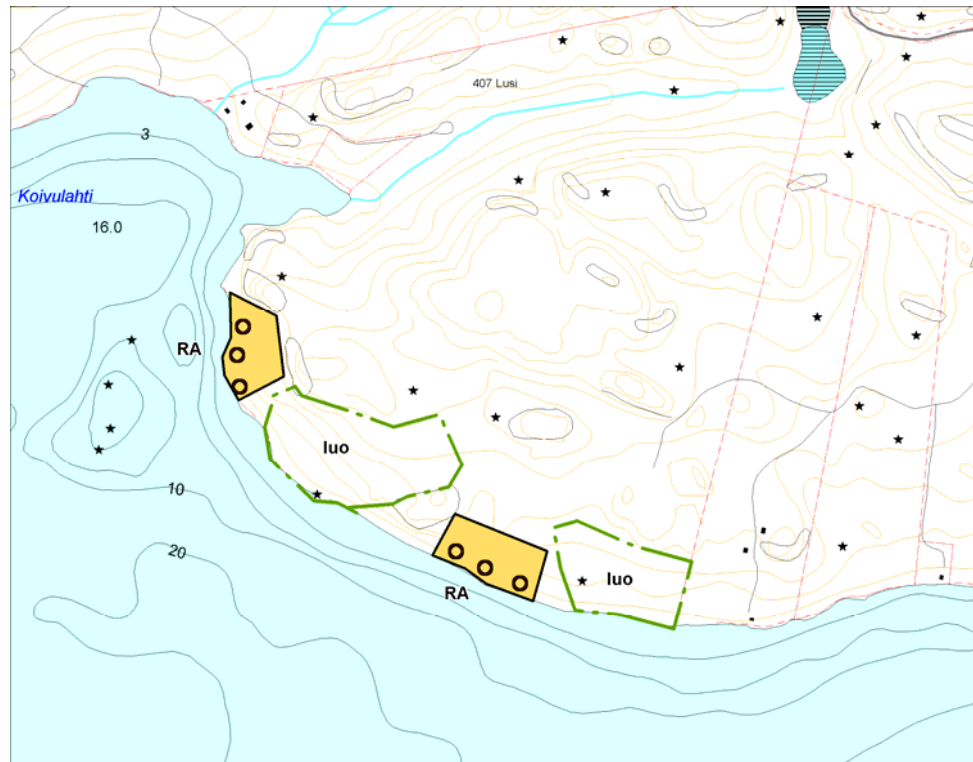


Kuva 9. Kollarinniemen liito-oravakohteet (vihreä ympyrä=papanapuu, punainen neliö = erilliset papanapuut)

Suositukses

Väljänmäen liito-oravaesiintymän osalta kaavamerkintä M-1/luo on riittävä. Aluetta on hieman vain laajennettava.

Kollarinniemen liito-oravakohteet voidaan merkitä kaavassa M-1/luo ja rakennuspaikat on sijoitettava toisin. Liito-oravakohteitten väliin voidaan osoittaa rakennuspaikkoja.



Kuva 10. Suositus maankäytöstä

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä käytiin keskusteluja Kollarinniemen luo-alueiden rajauksista ja käyttömahdollisuuksista. Kyseiselle alueelle on muodostumassa mitoituskaskelmien kautta uutta rakennusoikeutta. Inventoinnin tehneen biologin, maanomistajan ja kaavoittajan välisten neuvottelujen kautta päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennusalueet rajataan riittävän laajoiksi. Rajauksella voidaan toisaalta varmistaa rakentamismahdollisuuden toteuttaminen että liito-oravien elinympäristön säilyttäminen.

3.1.2.8 Suojelukohteet, erityiset luontokohteet

Ruotsalaisen rantaosayleiskaava-alueella Asikkalassa ja Heinolassa on yli 75 arvokasta luontokohdetta tai -aluetta. Kohteet on jaoteltavissa luonnonsuojelualueisiin sekä kansainvälisesti, kansallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaisiin kohteisiin.

Tarkempi kuvaus kohteista on luettavissa luontoarvojen yhteenvedosta, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Suojelukohteet on merkitty kaavassa SL -merkinnällä ja erityiset luontokohteet MY, VR/s tai luo -merkinnöillä.

Taulukossa on esitetty kaavakartalle merkityt luontokohteet. Numero viittaa kaavakartalla esitettyyn numeroon.

NRO	NIMI	PINTA ALA	LUONNE	Kaavamerkintä
5	Terrikallio	0,05	Lintuluonto	luo
6	Pajuluodot	0,32	Lintuluonto	luo
8	Ruissaaren itäkoillispuolen saari	1,25	Uhanalaisen selkälökin pesimäsaari.	MY
9	Ruissaarten eteläluoto	0,10	Uhanalaisen selkälökin pesimäsaari.	MY
10	Harmaakallio	0,20	Naurulokki	MY
11	Selkäsaarten eteläluoto	0,25	Uhanalaisen selkälökin pesimäsaari.	MY
12	Honkasaari-Hankosaari	1,75	Rastaskerttu	luo
13	Kaakkoluoto	0,44	Lintuluoto	MY
14	Kurenniemen luoto	0,06	Lintuluoto, naurulokki	MY
15	Haapasaaren lounaspuolen luodot	0,04	Naurulokki	VR/s
16	Selkäsaaret	2,10	Uhanalaisen selkälökin pesimäsaari.	VR-1/s
17	Muurahaissaarten luonnonosuusalue	0,60	Luonnonosuusalue	VR-1/s
17	Muurahaissaari	4,38	Uhanalaisen lajin pesimäsaari	VR-1/s
18	Muurahaissaarten itäluoto	0,10	Selkälökin (VU) pesimäympäristö	VR-1/s
42	Lintulahti	20,64	Lintulahti	luo
44	Mustaniemen louhikko	0,14	Louhikko	MY
45	Umpilampi	2,00	Soistunut lampi	MY
46	Kausanlammen luhta	1,57	Rantaluhtha	MY
47	Sissinvuori	0,99	Arvokas kallio	MY
48	Rajaoja	1,33	Puronvarsilehto ja luhta	luo
49	Madekiven louhikko	0,05	Louhikko	MY
52	Lintuvuoren lehto	5,16	Lehtokohde	luo
53	Ottavuoren jyrkäne	0,28	Kalliojyrkäne	MY
54	Karjusaaren länsipuolen luhta	0,98	Rantaluhtha	MY
55	Tervahaudanmäen luhta	3,57	Luhta	luo
56	Myräväuoren luhta	0,40	Rantaluhtha	MY
57	Tupalan luhta	0,19	Rantaluhtha	MY
58	Väljänmäen puronvarsiehto	0,60	Puronvarsiehto	luo
59	Muikkupohjan luhta ja korpi	1,61	Luhta ja korpi	MY
61	Ohniemen suo	0,63	Luonnontilainen suo	MY
60	Muikkupohja	0,72	Kasvillisuus on osittain luhtaa	MY
62	Sammallahden luhta	0,14	Luhta	MY
63	Kollarinluoto	0,07	Kalatiira	MY
64	Kiviniemenvuoren louhikko	0,20	Louhikko, ML 10°	MY
65	Iso Savisaari	5,01	Saari kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon.	VR/s
66	Iso Pirttisaari	18,89	Saari kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon.	VR/s
67	Varissaari	1,85	Saari kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon.	VR/s
68	Paunusaari	4,59	Saari kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon.	VR/s
69	Vähä Pirttisaari	1,99	Saari kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon.	VR/s
70	Vasikkasaaren rantametsä	4,51	Linnustokohde	luo
71	Korpimaan metsät	21,47	Linnustokohde	luo
72	Kettukallion koillispuolen luhta	2,15	Luhta	luo
73	Tokeenlahti	36,93	Linnustollisesti arvokas	luo
74	Muurahaissaarten luodot	0,20	Linnustokohde	VR-1/s
75	Huhtastenvuoren painanne	0,00	Suo	MY
76	Kollarinniemi	3,23	Liito-orava	luo
77	Kollarinniemi	2,32	Liito-orava	luo

Keväällä 2009 tehdyn täydentävän liito-orava inventoinnin jälkeen kaavaan lisättiin kaksi uutta luo kohdetta ja tarkennettiin kohteen luo/58 rajausta inventoinnin mukaiseksi ja lisättiin kohteen perusteluksi myös liito-orava.

3.1.3 Maisema

Jäätiköitymisen viimevaiheet ovat olleet merkittävässä asemassa alueen maiseman muodostumisessa. Jäätikön sulamisvesien mukana kulkeutunut kiviaines kasaantui muodostaen seudun merkittävät vedenjakajat, Salpausselät ja Heinolanharjun.

Maisemaa ovat muovanneet merkittävästi alueen länsipuolella sijaitsevan Päijänteen historian vaiheet. Sen vedet laskivat Pohjanlahteen, kunnes maankohoaminen Pohjanlahdella pakotti vesistön muuttamaan laskusuuntaansa. Noin 7000 vuotta sitten oli vedenpinta Ruotsalaisen itärannalla liki kymmenen metriä nykyistä korkeammalla. Vesimassa puhkaisi lasku-uomansa Heinolanharjun läpi, jolloin muodostui Jyrängönvirta.

Alue on maakunnallisessa maisemaselvityksessä jaettu kahteen osaan.

Läntisin osa, Kalkkisten alue, kuuluu *Etelä-Päijänteen viljelyseutuun*, jota luonnehtivat asutus ja pellot. Aluetta rytmittävät kumpuilevat viljelymaisemat ja metsäiset selänteet sekä Päijänteen vesistömaisemat. Salpausselästä erka-nevat harjut antavat alueelle oman leimansa. Valtaosa alueesta kuuluu kuitenkin vesistöiseen *Heinolan järviseltuun*. Metsäiset moreeniselänteet vuorottelevat vesistöjen kanssa. Kylät ovat olleet pieniä. Taajaman ulkopuolella rantoja hallitsee viime vuosikymmeninä muodostunut loma-asutus. Pellot ovat pienialaisia ja niitä on vähän. Valtaosa alueen pelloista sijaitsee laaksoalueilla.

Vesistöt ovat muodostuneet kallioperän ruhjelinjoihin, jolloin aukeavat näky-mät ovat valtaosaltaan pitkiä ja kapeita. Keskellä Ruotsalaisen järveä avautuu laajempia näkymiä.

Rannat kasvavat valtaosaltaan puustoa aina rantaviivaan asti ja maisema on hyvin suljettua. Paikoin erottuvat voimakkaasti kallioiset ja paljaat rannat sekä siellä täällä aukeavat yksittäiset ja pienpiirteiset peltoalueet maatiloineen. Alueelle muodostuneina maamerkkeinä toimivat mm. majakat ja sillat.

3.1.3.1 Kulttuurimaisema ja arvokkaat maisema-alueet

Heinolaan on perustettu kansallinen kaupunkipuisto ympäristöministeriön päätöksellä 6.5.2002. Kaupunkipuisto on erillinen MRL:ssä määritetty kansallisesti arvokas kulttuuriympäristö- ja luontokokonaisuus. Alue ulottuu selvitysalueen itäosaan, jossa siihen sisältyy Ruotsalaisen saaria ympäristöineen.

Kansallisen kaupunkipuisto on merkitty kaavassa kp -merkinnällä

Kulttuurimaiseman kannalta merkittävin kohde kaava-alueella on Onalinsalmen alue. Kohteen kuvaus on esitetty kappaleessa 3.1.4.1.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Heinolan varhaisin asutushistoria palautuu esihistorialliselle ajalle, mistä muistuttavat pitäjältä tehty kivi- ja rautakautiset asuinpaikkalöydöt. Rautakautinen asutus sijoittuu vanhan, ja 1400-luvulta Suurena Savontienä tunnetun sisämaareitin varrelle. Tie oli tärkeä Savo ja Hämettä yhdistänyt maa-reitti.

Pitäjälle tunnusomaista ovat harjut. Heinolassa ei ole laajoja viljely- tai laidunalueita ja asutus on tieltävästi aina ollut suhteellisen harvaa. Asutus ja viljelys ovat sijoittuneet hajalleen kallioiden ja harjujen muodostamiin laaksoihin.

Heinolan kaupunkikehitys alkoi vuonna 1776, kun Kymenkartanon läänin hallinto siirrettiin Loviisasta Heinolaan. Tällöin alkoi myös muodostua nykyinen keskusta Jyrängönvirran pohjoispuolelle. Ensimmäinen ja myöhemmille asemakaavoille perustana toiminut ruutukaava keskusta-alueelle vahvistettiin 1785. Paikkakunta sai myöhemmin mm. kirkon, koulun, sairaalan ja apteekin sekä kaupunkioikeudet 1839.

Heinolan kaupunkikuvaa hallitsevat nykyään kuitenkin monet myöhemmin rakennetut rakennukset ja alueet. Vuosina 1892-1944 toimineesta kylpylästä muistuttavat edelleen Ranta- ja Harjupuistot paviljonkeineen. 1950-luvulla kaupunkikuvaan nousi näyttävä Reumasairaala.

Kaupunkikuvaa ovat myös muokanneet lukuisat teollisuuslaitokset, joille Heinola oli vesistöjen läheisestä sijainnista johtuen erinomainen paikka. Teollistuminen alkoi 1700-luvun puolivälissä, kun alueelle perustettiin kotitarvesaha-ja. 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa perustettiin höyrysahoja. Muita merkittäviä teollisuuslaitoksia seudulla olivat muun muassa väki- ja virvoitusjuomatehtaat sekä panimot ja myllyt.

Sotien päätyttyä jälleenrakentaminen on antanut seudulle oman leimansa. Päijät-Hämeessä oli noin 102 000 siirtolaista, joille järjestettiin asutustiloja eri puolilta maakuntaa. Asutus on kuitenkin pysynyt pääosin harvana keskustaa-jaman ulkopuolella. Uudet tielinjaukset ja uudisrakentaminen ovat tosin muuttaneet joidenkin alueiden, esim. Lusin, ilmettä voimakkaasti.

Huvilakulttuuri levisi Heinolaan todennäköisesti 1900-luvun alkupuolella. Todennäköisesti yksi vanhimmista huvila-asutuksen kerrostumista Heinolassa löytyy Ruotsalaisen Selkäsaarista. Saarissa on jäljellä vanhaa laivaväylän varrelle sijoittuneita loma-asuntoja. Heinolan huviloiden

omistajat olivat pääasiassa paikallista porvaristoa. Remontoidut huvilat ovat säilyttäneet osittain tyylipiirteensä. Myös Ruotsalaisen Selkäsaarissa Marjoniemen edustalla on vanhoja huvilarakennuksia.

Ruotsalaisen ympäristössä vakituinen asutus keskittyy pääasiassa pieniin kyliin. Onalin pieni kylä sijaitsee Heinolan länsiosassa Asikkalan rajalla. Kylää rajaavat lännessä Ruotsalaisen Onalinselkä ja salmen toisella puolella Ottaselkä. Vanha kylätontti on edelleen selkeästi havaittavissa. Yhteistä Onalin kylän taloille on niiden pitkänomainen muoto, sekä julkisivun poikkipääty. Olmen talon ympäristöön levittäytyvät loivasti kumpuilevat viljelykset. Onalin kylän vanhat talot muodostavat ympäröivän viljelymaiseman kanssa yhdessä pitkälle historiaan pohjautuvan kulttuurimaiseman. Kulttuurimaisema jatkuu Ottaselän länsipuolelle Marjoniemen kylän suuntaan.

Marjoniemen kylä sijaitsee Heinolan länsiosassa Ruotsalaisen pohjoisrannalla. Kylä oli keskiajalta lähtien aatelin omistuksessa. Harvaan asutun kylän maasto on metsäistä ja mäkistä. Hajanaisesta asutuksesta johtuen kylän viljelyalueet ovat pieniä eivätkä muodosta yhtenäistä kulttuurimaisemaa. Marjoniementien varrella on Marjoniemen entinen koulu. Sen jugend-vaikutteinen rakennus valmistui vuonna 1915. Koulun läheisyydessä tien varrella on omakotiasutusta. Suurimäentien varrella, mäen päällä on vanha Suurimäen pihapiiri. Empiren tyylipiirteitä omaava päärakennus lienee rakennettu ennen 1800-luvun puoltaväliä. Ruotsalaisen rannalla sijaitsee vuonna 1927 perustetun Marjoniemen Osuusmeijerin 1928 rakennettu klassistinen sementtitiilirakennus. Marjoniemen kylän alue sisältää erilaisia rakennustyyppisiä ja muodostaa monipuolisen kokonaisuuden. Marjoniemen kylällä on säilynyt useita jakotalojen vanhoja päärakennuksia 1800-luvulta.

3.1.4.1 Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Viiden kunnan alueen käsittänyt KUKUSE -hanke toteutettiin ajanjaksolla 1.4.2003 –30.6.2005. Alun perin hankkeen piti alkaa vuoden 2003 alussa ja loppua jo vuoden 2004 lopulla, mutta aloituksen viivästymisen ja tekijän resurssipulan takia hankkeelle haettiin lisääaikaa 31.12.2005 saakka. Inventoinnissa kartoitettiin uusia paikallisesti arvokkaita kohteita ja alueita. Samalla tarkistettiin ja päivitettiin aikaisemmin inventoitujen kohteiden tietoja ja tilannetta.

Inventoinnin tarkoituksena on toimia perusselvityksenä kuntien yleiskaavotuksessa ja rakentamisen ohjauksessa. Selvitys tukee kuntien maankäytön ohjausta ja rakentamiseen liittyvien lupien käsittelyä.

Inventointityö tehtiin vuorovaikutuksessa kohteiden omistajien ja kuntien kanssa. Paikallisten rakennushistorian asiantuntijoiden kanssa tehty yhteistyö oli selvitykselle erittäin tärkeää. Rakennusinventointi käsitti yksittäisten kohteiden lisäksi laajempia alueita. Kohteella tarkoitetaan inventoinnissa yksittäistä rakennusta tai esimerkiksi tilakeskusta tai pihapiiriä, johon kuuluu useita rakennuksia. Alue taas tarkoittaa laajempaa kokonaisuutta, esimerkiksi kylän keskusta, asuinalueita tai aseman seutua. Aluerajaukseen saattaa kuulua myös rakennettua aluetta ympäröivää kulttuurimaisemaa.

Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä on kaava-alueelta inventoitu seuraavia kohteita/ alueita, jotka on merkitty kaavaan:

Merkin- tä	Merkinnän kuvaus/ perustelu	rajaus- tapa
ma-2/1	Ruotsalaisen Selkäsaaren huvilat. Huvilakulttuuri levisi Heinolaan todennäköisesti 1900-luvun alkupuolella. Todennäköisesti yksi vanhimmista huvila-asutuksen kerrostumista Heinolassa löytyy Ruotsalaisen Selkäsaaresta. Saarissa on jäljellä vanhaa laivaväylän varrelle sijoittuneita loma-asuntoja. Heinolan huviloiden omistajat olivat pääasiassa paikallista porvaristoa. Remontoidut huvilat ovat säilyttäneet osittain tyylipiirteensä. Suositukset kohteen arvon säilyttämiseksi. Alueen ominaispiirteitä tulee vaalia siten, että näkymät järveltä huviloille tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennustaiteellisesti ja miljöön yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei tulisi purkaa Tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitustaan, mittasuhteiltaan, tyyliiltään ja materiaaleiltaan sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan.	alue
ma-2/2	Marjoniemen kylän keskus sijaitsee Marjoniementien ja Onalinrien risteysalueenläheisyydessä. Marjoniementien varrella on Marjoniemen entinen koulu. Sen jugend-vaikutteinen rakennus valmistui vuonna 1915. Koulun läheisyydessä tien varrella on omakotiasutusta. Suurimäentien varrella, mäen päällä on vanha Suurimäen pihapiiri. Tila on merkitty 1800-luvun vaihteen kuninkaan kartastoon Marjoniemen kartanontorppana. Empiren tyylipiirteitä omaava päärakennus lienee rakennettu ennen 1800-luvun puoltaväliä. Mäen reunalla on erikoinen kaksioportainen luhtiaitta. Rinteen juurella tien varressa on lohkokiviperustalle rakennettu sementtitiilinavetta. Ruotsalaisen rannalla sijaitsee vuonna 1927 perustetun Marjoniemen Osuusmeijerin 1928 rakennettu klassistinen sementtitiilirakennus. Marjoniemen kylän alue sisältää erilaisia rakennustyyppejä ja muodostaa monipuolisen kokonaisuuden. Suurimäen pihapiiri ja seurantalo on mainittu arvokkaana kulttuuriympäristönä maakunnallisessa inventoinnissa vuonna 1983. Suositukset kohteen arvon säilyttämiseksi. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennustaiteellisesti ja miljöön yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei tulisi purkaa Tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitustaan,	alue

	taan, mittasuhteiltaan, tyyliältään ja materiaaleiltaan sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan.	
ma-2/3	Onalinsalmen kulttuurimaiseman alue sijaitsee Ruotsalaisen Onalinlahden ja Ottaselän välisellä kannaksella. Kylän vanhasta kantatalosta muodostettiin isojaossa kuusi taloa. Taloista Nihtilä ja Tupala sijaitsevat edelleen vanhalla kylätontilla, ja Ylä-Hietasen tilakeskus niiden läheisyydessä metsän reunassa. Kylätontti on loivan mäen päällä rantaan aukeavan viljelymaiseman keskellä. Nihtilän kantatalon päärakennuksen vanhempi osa on rakennettu 1930-luvulla, ja jatko-osa 1800-luvun lopulla. Uusrenessanssin tyylipiirteitä sisältävän vuorauksen rakennus sai 1900-luvun alussa, ja rakennusta laajennettiin tyyliin sopimattomalla siipiosalla ilmeisesti 1970-luvulla. Nihtilän pihapiirin kivinavetta on vuodelta 1900. Pellolla, pihapiiristä irrallaan, sijaitsevat suuret riihi- ja latorakennukset. Nihtilän vieressä on Tupalan osatalon pihapiiri. Kapearunkoinen päärakennus lienee 1800-luvulta. Sen pihapiiriin kuuluu vanha aitta. Viljelymaiseman lounaislaidalla on Ylä-Hietasen osatalon pihapiiri. Ikkunan vaihtamisen kautta tyylipiiriteitään menettänyt pitkä päärakennus lienee sekin 1800-luvulta. Pihapiiriin kuuluu lisäksi aittoja ja sementtinen mansardikattoinen navettarakennus. Yhteistä Onalin kylän taloille on niiden pitkäomainen muoto, sekä julkisivun poikkeäpy. Kulttuurimaisema jatkuu Ottaselän länsirannalle Marjoniemen kylän puolelle. Salmen remontoitussa päärakennuksessa on vielä havaittavissa jugend-ajan tyylipiirteitä. Pihapiirin rakennuksia ovat lisäksi luhtiaitta ja mansardikattoinen navetta. Peltojen keskellä vanhalla kylänmäellä sijaitsevat Onalin kylän vanhat talot muodostavat ympäröivän viljelymaiseman kanssa yhdessä pitkälle historiaan pohjautuvan kulttuurimaiseman. Suositukset kohteen arvon säilyttämiseksi. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennustaiteellisesti ja miljööön yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei tulisi purkaa Tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseen, mittasuhteiltaan, tyyliältään ja materiaaleiltaan sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan.	alue
ma-2/4	Ruissaaren huvila Heinolan itäosassa Ruotsalaisen Ruissaarissa on pienellä kallioisella saarella vuoraamaton hirsihuvila. Luonnonkiille perustettu huvila vaikuttaa tyylipiirteidensä perusteella olevan jälleenrakennuskaudelta. Hyvin säilyneenä huvila edustaa toista huvilarakentamisen aaltoa Heinolan seudulla. Suositukset kohteen arvon säilyttämiseksi. Kohteen ominaispiirrettä tulee vaalia siten, että näkyvät järveltä huvilalle tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.	kohde

	riallisiin arvoihin. Rakennusta ei tulisi purkaa. Tehtäessä muutoksia olemassa olevaan rakennukseen on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan.	
ma-2/5	Muikkulahden tila on erotettu Marjoniemen kartanosta 1910-luvulla. Tilakeskuksen liepeillä oli ollut muonamiehen mökki. Nykyinen asuinrakennus on vuoden 1918 tienoilta. Se on menettänyt alkuperäisiä tyylipiirteitään myöhemmissä remonteissa. Erikoinen säterikattoinen tiilinavetta on rakennettu 1920-luvulla. Rakennuspaikkaan liittyy historiallisia arvoja. Suosituksset kohteen arvon säilyttämiseksi. Alueen ominaispiirteitä ja kokonaisuutta tulee vaalia. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennustaiteellisesti ja miljööön yhtenäisyyden kannalta tärkeitä rakennuksia tai rakennusryhmiä ei tulisi purkaa Tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan.	kohde

3.1.5 Esihistoria

Tiedot muinaisjäännöksistä perustuvat museovirastolta saatuun paikkatietoineistoon sekä Päijät-Hämeen maakuntamuseon tutkimuksiin.

Heinolan kaupungin alueella yleiskaava-alueelle jää kolme muinaisjäännöskohdetta. Suositus muinaisjäännöksille on SM –kohdemerkintä.

Junttila (sm-001)

Kivikautinen asuinpaikka. II rauhoitusluokka

Kohde sijaitsee Kausanlammen rannasta noin 100 m itään ja Valkjärven lounaisimmasta pohjukasta noin 150 m lounaaseen. Asuinpaikka on etelään viettävällä hiekkamaalla ja sen eteläpuolella on muinainen rantatörmä

Paikalta on inventoinnin yhteydessä löydetty keramiikkapala, kvartsi-iskoksia sekä tasataltta.

Kollarinselkä (sm-375)

Kivikautinen asuinpaikka. II rauhoitusluokka

Kohde sijaitsee Ruotsalaisenjärven Kollarinselän pohjoisrannalla olevan etelään avautuvan avoimen lahden rannalla. Asuinpaikka sijaitsee tasanteella noin 30 m päässä rannasta.

Paikalta on inventoinnin yhteydessä löydetty kvartsi-iskoksia

Kiviniemenvuori (sm-374)

Varhaismetallikautinen asuinpaikka. II rauhoitusluokka

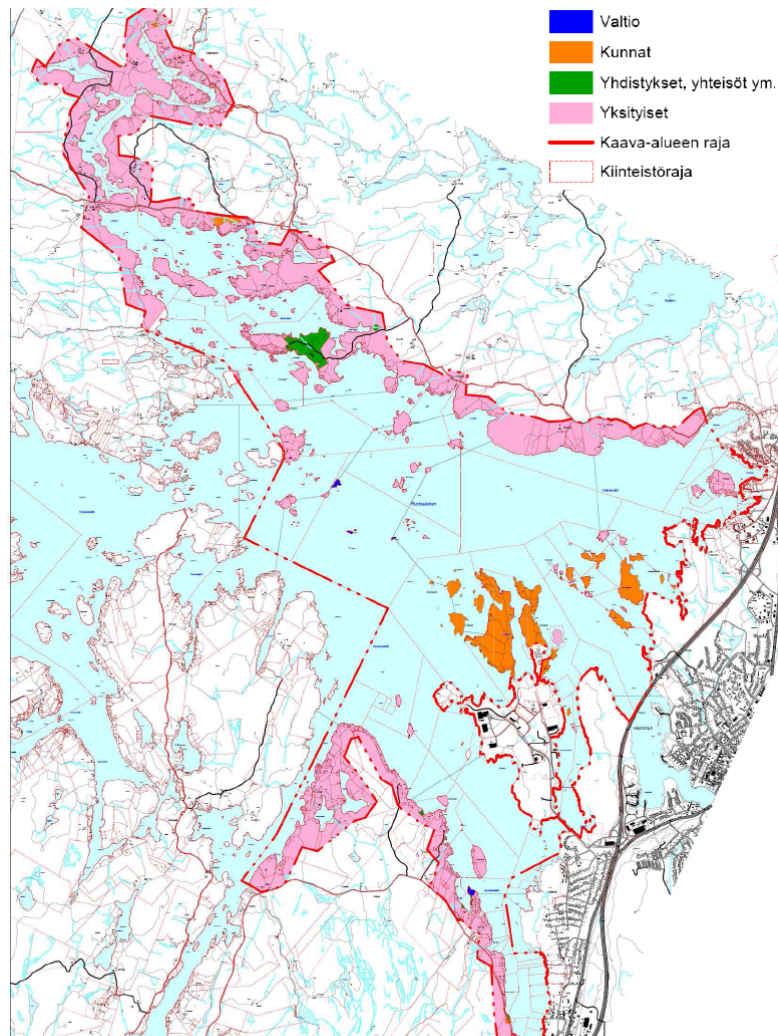
Kohde sijaitsee Ruotsalaisenjärven Kollarinselän pohjoisrannalla olevan etelään avoimen lahden rantaan laskevalla rinteellä. Asuinpaikka on loivasti etelään ja lounaaseen viettävän rinteiden tasanteella metsässä ja sen eteläpuolitse kulkee rannan suuntainen mökkitie.

Paikalta on koekaivauksen yhteydessä löydetty asbestikeramiikan pala, kvartsi-iskoksia, kivilaji-iskos ja palanutta luuta.

Muinaismuistolain rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset on merkitty kaavassa SM -merkinnällä sekä kohdeluetteloön viittaavalla numerolla.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen merkittävin maanomistajataho on yksityiset maanomistajat. Seuraavaksi suurimmat maanomistajat ovat yhdistykset ja yhteisöt. Heinolan kaupungin omistamat maa-alueet keskittyvät kaupunkipuistoon ja kaupungin keskustan läheisyyteen.

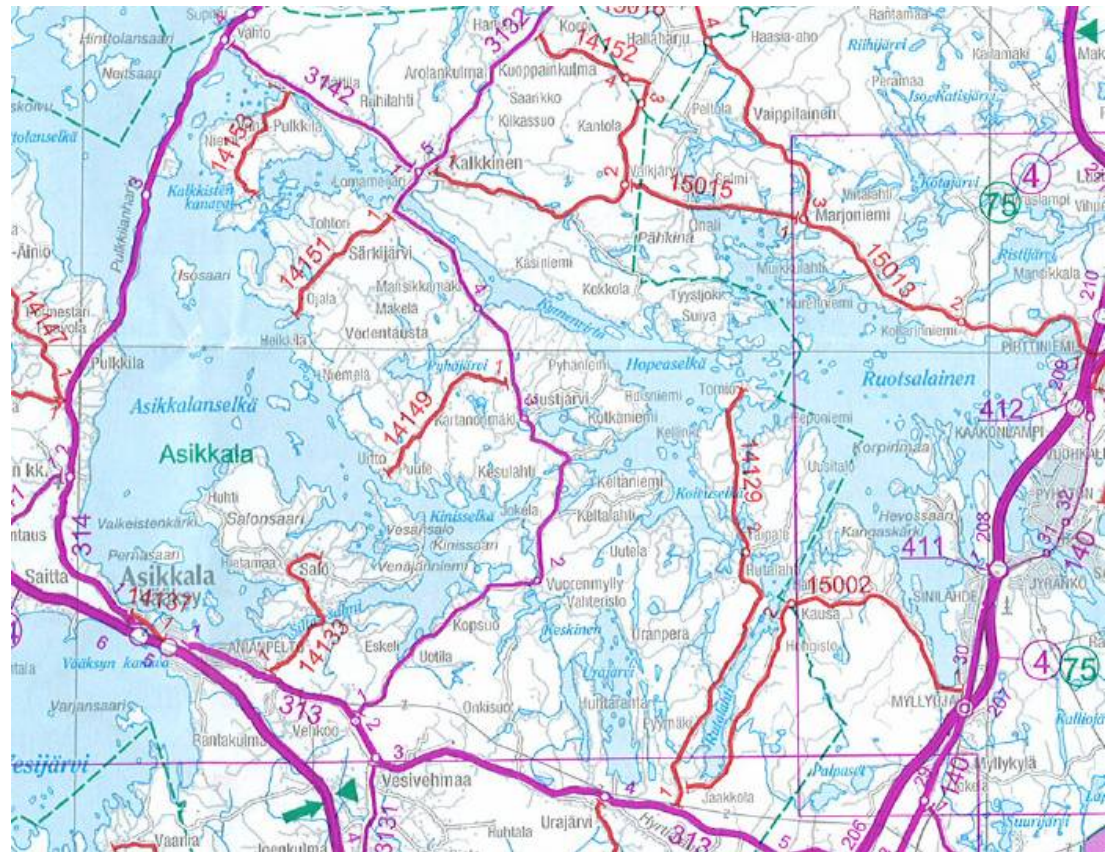


Kuva 11 Suunnittelualueen maanomistajatilanne.

3.1.7 Liikenne

Alueen pääliikenneväylät ovat Heinolan kaupungin läpi kulkeva valtatie 4 Lahdesta Jyväskylään (Helsinki-Utsjoki) sekä seututie 140 Lahdesta Heinolan keskusta. Alueella on lisäksi muutamia yhdystie -luokkaisia teitä, kuten Marjoniementie (15013) ja Kausantie (15002).

Kuva havainnollistaa alueen päätieverkoston.



Kuva 12 alueen päätieverkosto

Lähin matkustajaliikenteen lentoasema on Helsinki-Vantaa. Lähin lentokenttä on Lahti-Vesivehmaa, joka on Kohtalaisen vilkas suuren kiitotien lentopaikka. Kenttää käyttää mm. Heinolan Ilmailukerho, joka harjoittaa kentällä moottorilentotoimintaa. Kentällä harjoitetaan myös purjelentoa, ultrakevytlentämistä, varjoliittoa sekä jonkin verran nousuvarjotoimintaa kentän keskialueella. Kentällä on varsin suuri asfaltoitu seisonta-alue, johon mahtuu pysäköimään enemmänkin koneita

Heinolaan on rautatieyhteys mutta ei henkilöliikennettä. Lähimmälle säännöllisesti toimivalle rautatieasemalle, Lahteen, on yhteys Heinolasta linja-autoyhteys keskimäärin 20 kertaa päivässä.

Säännöllisiä linja-autoliikenteen yhteyksiä Lahteen (suurin osa Helsinkiin asti) on noin 20 kertaa päivässä. Lisäksi Heinolasta on yhteyksiä Jyväskylän, Oulun, Rovaniemen, Kuopion, Kouvolan ja Savonlinnan suuntaan.

Heinolan paikallisliikenteessä liikennöidään neljää linja-autoreittiä, jotka kattavat Heinolan keskustan lähialueen, Kirkonkylän lähialueen, Hevossaaren sekä Myllyjojan. Vuoroväli linjoilla on arkisin päivällä 0,5-1h ja iltaisin 1-2h. Viikonloppuisin vuoroväli on pääasiassa 2 tuntia.

Linjaliikenteen lisäksi keskustan lähialueille sekä Myllyojalle liikennöi yksityinen palvelubussi viittä eri linjaa 1-2 päivänä viikossa. Liikennöintipäivinä ajetaan kaksi vuoroa.

Heinolan sijainti Ruotsalaisen ja Konniveden yhdistävän Jyrängönvirran rannoilla tekee siitä tärkeän vesiliikenteen solmukohdan. Laivaväylä Päijänteeltä kulkee Kalkkisten kanavalta, Kymenvirran, Ruotsalaisen ja Jyrängönvirran kautta Konnevedelle. Alueen väylillä liikennöi pääasiassa normaalia veneliikennettä mutta Päijänteen ja Konniveden välillä kulkee myös puutavarakuljetuksia sekä risteilyliikennettä.

Heinolan keskustassa sijaitsee monipuolisten palveluiden vierasvenesatama sekä laivalaituri, josta on kesäaikaan kerran päivässä risteilyalusyhteys Lahteen. Lisäksi vierasvenelaiturit löytyvät Tähtihovista sekä Nynäistenlahdesta.

3.1.8 Väestö

Heinolan kaupungin väkiluku oli vuoden 2006 lopulla 20 604 henkeä. Väestönkehitys on ollut hiljalleen laskevaa 1990-luvulta lähtien. Heinolan alueella väkimäärä on vähentynyt 6,4 % vuodesta 1995 vuoteen 2006. Vuonna 2007 kuntien välinen muuttoliikenne kääntyi Heinolan kannalta voitolliseksi.

Vuonna 2005 eläkkeellä olevien henkilöiden osuus Heinolan väestöstä oli 27,4 % (Tilastokeskus 2007). Tulevaisuudessa väestön ikärakenne tulee Heinolassa edelleen vanhenemaan. Lasten osuus kaupungin väestöstä on hieman pienempi kuin keskimäärin koko maassa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Heinolan kaupungin, seutukunnan ja Päijät-Hämeen maakunnan väestömäärän kehitys vuodesta 1995 vuoteen 2006 Tilastokeskuksen tietojen mukaan.

Taulukko. Heinolan kaupungin, seutukunnan ja Päijät-Hämeen maakunnan asukasluku vuosina 1995-2006 (Tilastokeskus 2007).

	Asukasluku 31.12.2006				Muutos 1995 - 2006	
	1995	2000	2005	2006		%
Heinola	22 016	21 178	20 729	20 604	-1 412	-6,4 %
Heinolan seutukunta	31 471	29 930	29 055	28 805	-2 666	-8,5 %
PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTA	198 286	197 378	198 975	199 235	949	0,5 %

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Heinolan väestö tulee vähentyään hitaasti myös seuraavien vuosikymmenten aikana. Ennusteen mukaan vuonna 2030 kaupungin väestö on vähentynyt 5 % vuoden 2006 tasosta. Ennusteen mukaan myös Heinolan seutukunnan väestömäärä laskee hitaasti, mutta koko maakunnan osalta väkiluku kasvaa.

Taulukko. Heinolan kaupungin, seutukunnan ja Päijät-Hämeen maakunnan väestöennuste vuoteen 2030 (Tilastokeskus 2007).

	Väestöennuste					Muutos 2006 - 2030	
	2006	2010	2020	2025	2030		%
Heinola	20 604	20 273	19 778	19 669	19 565	-1 039	-5,0 %
Heinolan seutukunta	28 805	28 150	27 217	27 040	26 900	-1 905	-6,6 %
PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTA	199 235	201 057	206 420	208 964	210 697	11 462	5,8 %

Kaupunginvaltuusto on 26.5.2008 hyväksynyt kaupungin arvot ja strategisen suunnitelman vuosille 2009 – 2012. Suunnitelmassa on määritelty kaupungin visio 2015 seuraavasti: "Vetovoimainen ja viihtyisä Heinola on palveluvarustukseltaan etenkin perheiden tavoittelema asuinpaikkakunta ja yritystoimintapaikka." Vuosittaisena tavoitteena on 80 henkilön muuttovoitto.

Asuminen

Vuoden 2006 lopussa Heinolassa oli yhteensä 10 237 asutokuntaa. Asutokunnan keskikoko oli Heinolassa 2 henkeä, kun koko maassa asutokunnan keskikoko oli samana vuonna 2,2 henkeä (Tilastokeskus 2007).

Vuokra-asunnossa asuvien asutokuntien osuus oli vuoden 2005 lopussa Heinolassa 30,9 %. Rivi- ja pientaloissa asuvien asutokuntien osuus asutokunnista vuoden 2006 lopussa oli puolestaan 52 % (Tilastokeskus 2007).

Taulukko. Asutokunnat Heinolassa vuonna 2006 (Tilastokeskus 2007).

Asutokunnat 2006	Heinola		Koko maa
	kpl	%	%
1 henkilö	4 372	42,7 %	40,1 %
2 henkilöä	3 507	34,3 %	32,6 %
3 henkilöä	1 083	10,6 %	12,0 %
4 henkilöä	878	8,6 %	9,8 %
5 + henkilöä	397	3,9 %	5,5 %
Yhteensä	10 237	100 %	100 %

Heinolassa oli vuoden 2006 lopussa yhteensä 4 755 asuinrakennusta. 89 % Heinolan asuinrakennuksista oli erillisiä pientaloja ja kaikista asuinhuoneistoista 38,1 % sijoittui erillisiin pientaloihin. Eniten asuinhuoneistoja sijoittui kerrostaloihin – 46,5 % kaikista asuinhuoneistoista. Heinolassa kerrostaloasuntojen osuus on noin 2,5 prosenttia suurempi kuin koko maassa keskimäärin.

Taulukko. Asuinrakennukset Heinolassa vuonna 2006 (Tilastokeskus 2007).

Asuinrakennukset 2006	Heinola		Koko maa
	kpl	%	%
Erilliset pientalot	4 233	89,0 %	89,2 %
Rivi- ja ketjutalot	270	5,7 %	6,1 %
Asuinkekkot	252	5,3 %	4,6 %
Yhteensä	4 755	100 %	100 %

Taulukko. Asunnot Heinolassa vuonna 2006 (Tilastokeskus 2007).

Asunnot 2006	Heinola		Koko maa
	kpl	%	%
Erilliset pientalot	4 304	38,1 %	39,9 %
Rivi- ja ketjutalot	1 410	12,5 %	13,8 %
Asuinkerrostalot	5 249	46,5 %	44,1 %
Muu rakennus	334	3,0 %	2,2 %
Yhteensä	11 297	100 %	100 %

Loma-asutus

Vuonna 2006 Heinolassa oli yhteensä 3 324 kesämökkiä, mikä on 161 kesämökkiä 1 000 asukasta kohti. Koko maassa kesämökkejä oli samana vuonna 90 kpl/1000 asukasta (Tilastokeskus 2007).

3.1.9 Palvelut ja työ

3.1.9.1 Palvelut

Julkiset palvelut, kaupat ja ravintolat sekä majoituspalvelut keskittyvät kaava-alueen itäpuolelle, pääasiassa Heinolan keskustan alueelle. Heinolassa annetaan perusopetusta 1-6 luokilla kahdeksassa eri koulussa sekä 7-9 luokilla kahdessa koulussa. Oppilaita on yhteensä noin 2075. Lisäksi kaupungissa toimivat lukio ja erityisluokat sekä musiikkiopisto. Kaava-alueella ei toimi koulua.

Keskustan alueella on saatavissa lisäksi seuraavat julkiset kunnalliset palvelut: Sairaala, terveyskeskus, vanhainkoti/palvelutalo, kirjasto, poliisi, posti ja työvoimatoimiston palvelut. Keskustassa sijaitsee myös paloasema.

Heinolan kaupungin sairaalassa toimivat sisätautien, kirurgian ja naistentautien erikoissalat sekä äitiyspoliklinikka. Leikkausosastolla voidaan tehdä myös kirurgisia toimenpiteitä. Tämän lisäksi kunnan terveydenhuolto tarjoaa kuntoutusta, äitiysneuvolan, lasten neuvolan ja hammashoitolan.

Varsinaisella kaava-alueella ei ole juurikaan julkisia, kaupallisia tai sosiaalipalveluita. Lähimmät koulut ja päiväkodit ovat alueen eteläosan läheisyydessä sijaitsevat Myllyojan koulu, Myllyojan perhepäiväkoti sekä Kurpanharjun päiväkodit.

Majoituspalveluita tarjoaa Marjoniemessä sijaitseva leirikeskus Kurenniemi. Kaava-alueen etelärajalla sijaitsee lisäksi ravintola- ja majoituspalveluita tarjoava Cronin's Cafe & Guesthouse. Kulttuuriin liittyviä palveluita kaava-alueella ovat Marjoniemen kylätalo ja seurojen talo. (Lähde: Heinolan kartta-palvelu, www.heinola.fi).

3.1.9.2 Työpaikat ja työllisyys

Heinolan kaupungin alueella oli työpaikkoja vuonna 2005 yhteensä 8286. Yritystoimipaikkoja oli samana vuonna yhteensä 963. Eniten työpaikkoja oli palvelujen (56 %) ja jalostuksen (39 %) parissa.

Taulukko. Työpaikkarakenne Heinolassa vuonna 2005 (* ennakkotieto, Tilastokeskus 2007).

	Työpaikkarakenne 2005*							
	Alkutuotanto		Jalostus		Palvelut		Tuntematon	
Heinola	210	3 %	3 268	39 %	4 667	56 %	141	2 %

Heinolassa asuvien työssäkäyvien henkilöiden lukumäärä oli vuoden 2005 lopussa 8 459. Työssäkäyvien henkilöiden osuus koko kaupungin väestöstä oli näin ollen 40,8 %. Omassa kunnassa työssäkäyvien osuus kaikista työssäkäyvistä oli puolestaan 80,1 % (Tilastokeskus 2007, ennakkotieto).

Vuodesta 1995 vuoteen 2005 Heinolan työpaikkamäärä oli lisääntynyt yhteensä noin 100 työpaikalla. 2000 luvun alusta vuoteen 2005 työpaikkamäärä on kuitenkin Tilastokeskuksen tietojen mukaan laskenut lähes 400 työpaikalla. Työttömyysaste oli Heinolan kaupungin alueella vuoden 2007 marraskuussa 9,4 % (Hämeen TE-keskus 2007).

Taulukko. Työpaikkamäärä Heinolassa vuosina 1995-2005 (* ennakkotieto, Tilastokeskus 2007).

	Työpaikkamäärä			Muutos 1995 - 2005	
	1995	2000	2005*		%
Heinola	8 198	8 634	8 286	88	1,1 %

Heinolan suurimpia työllistäjiä ovat Heinolan kaupunki, puu- ja paperiteollisuuden yritykset, valtiolliset ja julkisoikeudelliset laitokset, Suomen urheilupuisto, Weckman Steel Oy ja Kuusakoski Oy (www.heinola.fi).

3.1.10 Matkailu

Kaava-alueen vierasvenelaiturit sijaitsevat Nyynäistenlahdella ja Tähtihovin yhteydessä. Majoituspalveluita tarjoaa alueen pohjoisosassa Kurenniemi. Kaava-alueen etelärajalla sijaitsee lisäksi ravintola- ja majoituspalveluita tarjoava Cronin's Cafe & Guesthouse. Uimarantoja on muun muassa Hevossaaressa ja Myllyojalla. Myllyojan uimarannan läheisyydessä on myös laavu ja luontopolku.

3.1.11 Virkistys

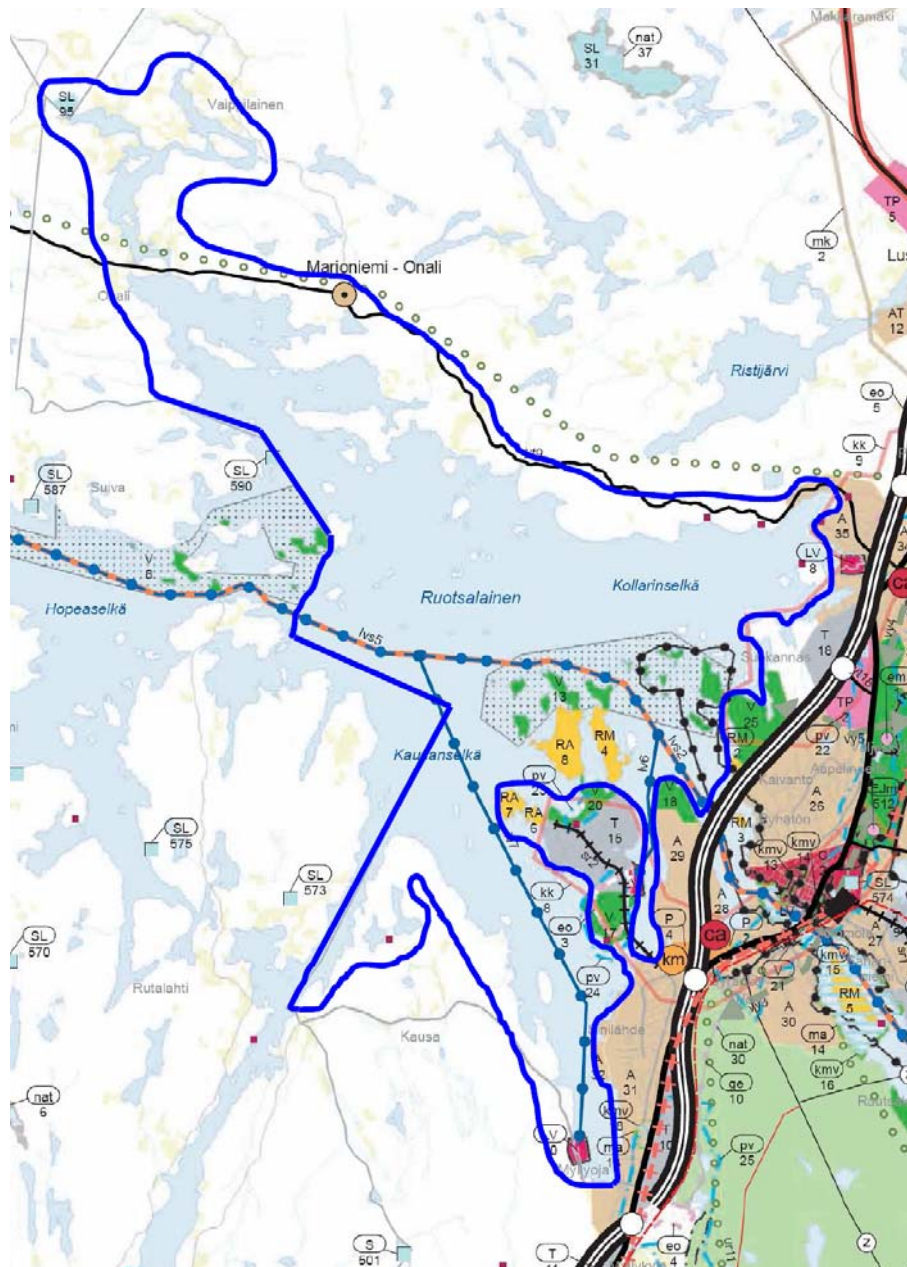
Kaava-alueella on kansallinen kaupunkipuistoalue, joka toimii virkistysalueena. Tämän lisäksi maakuntakaavaan ja yleiskaavaan on merkitty Vasikkasaaren alue virkistysalueeksi. Muilta osin virkistys on kohdennettavissa jokamiehen oikeuksilla käytettäviin ranta-alueisiin.

Virkistysreitistöä ovat laivaväylät, jotka yhdistävät Ruotsalaisen alueen Päijänteeseen Kalkkisten kanavan kautta. Heinolan kaupungin alueella on sataamia, jotka toimivat yhteyksinä reitistöihin. Satamien lisäksi alueella on yksityisiä venevalkamia, jotka yhdistävät mantereen saarilla sijaitseviin kiinteistöihin.

3.2 Suunnittelutilanne

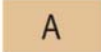
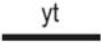
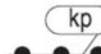
3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu 20.2.2006 hyväksyttyyn ja 11.3.2008 vahvistettuun Päijät-Hämeen maakuntakaavaan.



Kuva 13 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti. Lähde www.paijat-hame.fi

Kaavamerkinnät ja niiden selitteet ovat:

	Taajamatoimintojen alue
	Haja-asutuskylä
	Virkistysalue
	Loma-asuntoalue
	Matkailupalvelujen alue
	Maa-ainesten ottoalue
	Luonnonsuojelualue
	Muinaismuistokohde
	Suojelu- ja virkistysalueen vesialueelle sijoittuva osa
	Merkittävä yhdystie
	Ohjeellinen ulkoilureitti
	Laivaväylä
	Ohjeellinen uusi syväväylä
	Satama-alue
	Kehittämisen kohdealue
	Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue
	Kansallisen kaupunkipuiston alue

Heinolan kaupungin osalta maakuntakaavassa on todettu seuraavat kohteet:

Haja-asutuskylä, at MARJONIEMI-ONALI. Haja-asutuskylä, jonka läheisyydessä on runsaasti vapaa-ajan asumista.

Kehittämisen kohdealue, kk8 HEINOLA-TÄHTINIEMI-HEVOSSAARI. Hyviin rai-de-, tie- ja vesiliikenteen mahdollisuuksiin tukeutuva elinkeinoelämän, matkailun, kulttuuri ja maisema-arvojen ja asumisen alue. Alueella pohjavesialueita.

Kehittämisen kohdealue, kk9 HEINOLAN KIRKONKYLÄ. Hyvään liikenteelliseen sijaintiin tukeutuva elinkeinoelämän, matkailun ja ranta-asumisen, kulttuuri- ja maisema-arvojen sekä virkistyskäytön alue.

Kansallinen kaupunkipuisto, kp1 HEINOLAN KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO. perustettu 6.5.2002 ympäristöministeriön päätöksellä. Edustava näyte veden ja hyvien kulkuyhteyksien äärelle sisämaahan syntyneestä hallinto-, koulu-, ja kylpyläkaupungista.

Satama-alue, LV10 NYYNÄISTENLAHDEN PIENVENESATAMA

Laivaväylä, lv6 HEVOSAAREN LAIVAVÄYLÄ.

Laivaväylä, lv7 LAIVAVÄYLÄ NYYNÄISTENLAHTI.

Ohjeellinen uusi syväväylä, lvs2 JYRÄNGÖN SYVÄVÄYLÄ. Nykyisen laivaväylän perusparannus suurempia kuljetuksia varten on selvityksen alla. Liikenne on normaalin veneliikenteen lisäksi pääasiassa puutavaran kuljetusta ja risteilyaluksia.

Ohjeellinen uusi syväväylä, lvs5 SYVÄVÄYLÄ HEINOLA-KALKKINEN. Nykyisen laivaväylän perusparannus suurempia kuljetuksia varten on selvityksen alla. Liikenne on normaalin veneliikenteen lisäksi pääasiassa puutavaran kuljetusta ja risteilyaluksia.

Loma-asuntoalue, RA6 MÖMMÖ. Osittain rakentunut loma-asuntoalue.

Loma-asuntoalue, RA7 MÖMMÖ. Osittain rakentunut loma-asuntoalue.

Loma-asuntoalue, RA8 KORPIMAA. Osittain rakentunut loma-asuntoalue.

Matkailupalvelujen alue, RM8 VASIKKASAARI. Vapaa-ajan asumisen alue jossa siirtolapuutarhatoimintaa.

Virkistysalue, V13 KOLLARINSELÄN VIRKISTYSALUE. Useista saarista ja kahdesta mannerniemen kärjestä koostuva virkistysalue. Osa saarista kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Merkittävä yhdystie, yt9 YT 15015. Yhdystie 15015 Kalkkinen - Marjoniemi - Heinola kk.

Lisäksi alueella ovat seuraavat kohteet:

Kaksi pohjavesien suojelualueita, viisi muinaismuistoa.

3.2.2 Yleiskaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualueella vahvistetut ja hyväksytyt kaavat:

Ranta-asemakaavat

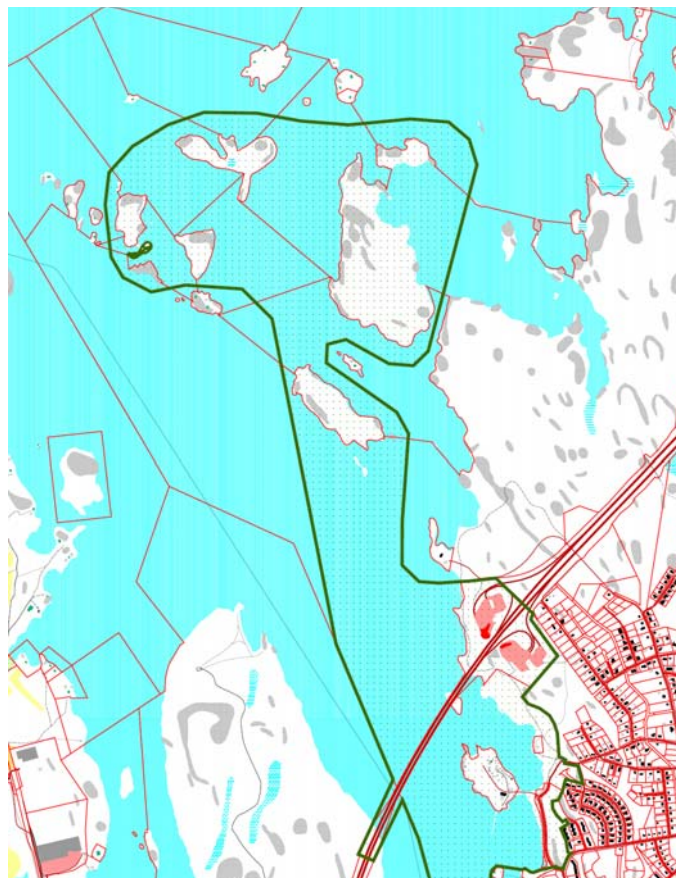
- Möllinmäki
- Rytölä-Rantamäki

3.2.4 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungissa on voimassa oleva rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.1.2002.

3.2.5 Muut suunnitelmat

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsevista saarista Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvat Iso Pirttisaari, Vähä Pirttisaari, Iso Savisaari, Vähä Savisaari, Paunusaari, Varissaari ja osa Selkäsaarista. Kaupunkipuiston tavoitteena on säilyttää kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaisema, historialliset ominaispiirteet tai kaupunkikuvalliset, sosiaaliset, virkistykelliset tai muut erityiset arvot. Kansallisen kaupunkipuiston alue on merkitty maakuntakaavaan. Kaupunkipuiston rajausta on esitetty myös kuvassa.



Kuva 14 Kansallisen kaupunkipuiston rajausta.

4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Yleistavoitteisiin on tarkoitettu sovellettavaksi lain 24 §:n 2 momentissa määriteltyjä, alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia vain yleispiirteisen kaavoituksen osalta. Yleistavoitteita ei ole tarkoitettu käytettäväksi asemakaavojen eikä rakentamista ja maankäyttöä suoraan ohjaavien yleiskaavojen sisällön oikeudelliseen arviointiin. Erityistavoitteisiin on tarkoitettu sovellettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentissa määriteltyjä, alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia kaikkien kaavojen osalta, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa.

Asiasisältönsä perusteella MRL 22.2 §:n 1-3 kohdat voidaan luetella kuuteen erilaiseen asiakokonaisuuteen: Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, toimivat yhteysverkot ja energiahuolto, Helsingin-seudun erityiskysymykset sekä luonto ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Tämän kaavan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat:

- toimiva aluerakenne
- elinympäristön laatu,
- kulttuuri- ja luonnonperintö sekä
- virkistyskäyttö

4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Laadittavan rantaosayleiskaavan tavoitteena on saattaa Ruotsalaisen rantarakentaminen suunnitelmallisen maankäytön piiriin. Hankkeella turvataan luonnonsuojelun, virkistyskäytön, matkailun ja loma-asumisen tarpeet.

Alueelle laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka tavoitteena on alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen. Lisäksi yleiskaavassa todetaan olemassa olevat asemakaavat informaationa. Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota voidaan MRL 72 §:n mukaan käyttää perusteena myönnettäessä rakennuslupia ranta-alueelle. Kaava helpottaa ja yksinkertaistaa rakennuslupien ja rakennusprojektien käsittelyä.

Osayleiskaavan tarkoituksena on määrittää kiinteistö- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus sisältäen pysyvän asumisen tarpeet, loma-asumisen sekä matkailun- ja elinkeinojen alueet.

4.3 Viranomaisten asettamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet pitää huomioida.

Kaavatyössä olisi erityisesti huomioitava laivaväylät, kanava-alue, vesiliikenteen erityiskysymykset (melu, turvallisuustekijät) sekä turvalaitteet.

Maankäytön suunnittelussa on huomioitava liikenteen aiheuttamat haitat, mm. melu, sekä kulkuyhteydet maanteiltä uusille rakennuspaikoille. Kulku maanteiltä uusille rakennuspaikoille on pyrittävä järjestämään nykyisten liittymien kautta.

Maakuntamuseon mukaan alueella tulee tehdä täydentävä arkeologinen muinaismuistoja koskeva inventointi, molemmissa kunnissa.

4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Maanomistajakirjeen jälkeen, ovat yksittäiset maanomistajat ottaneet yhteyttä sekä kaavaa laativaan konsulttiin, että Heinolan kaupunkiin. Palautteessa yksittäiset maanomistajat ovat esittäneet kannanottoja kaavan sisältöön ja toiveita omaan kiinteistöön kohdistuvista maankäyttötavoitteista.

Valtaosa palautteesta sisältää toiveita rakennusoikeuden lisäämisestä sekä käyttötarkoituksen muutoksesta. Palautetta on saatu myös luonto- ja maisema-arvojen korostamisesta sekä yleisistä linjanvedoista koskien esimerkiksi kaupungin omistaman Vasikkasaaren ja Korpimaan rakennuspaikkojen merkitsemisestä. Pääsääntöisesti maanomistajien toiveet on pyritty toteuttamaan, mikäli ne ovat olleet linjassa yleisten suunnitteluperiaatteiden kanssa.

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-hämeen maakuntamuseo edellytti kaavan tavoitteisiin lisättäväksi maininnan kulttuuriympäristön turvaamisesta.

5 YLEISKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

5.1 Alueen määrittely

Rantaosayleiskaavan laadinnassa ei ole tutkittu toisistaan poikkeavia ratkaisuja tai suunnitelmia. Kaavan tavoitteeksi kirjatut, "Ruotsalaisen alueen saattaminen rantarakentaminen suunnitelmallisen maankäytön piiriin sekä luonnon-suojelun, virkistyksen turvaaminen sekä matkailun ja loma-asumisen tarpeet", seikat ovat luonteeltaan sellaisia, että ne ovat ratkaistavissa muilla keinoin.

5.1.1 Valmisteluaineiston kehittyminen

Valmisteluvaiheessa huomioitiin alueen erityispiirteet sekä alueella vallitseva suunnittelutilanne. Erityispiirteiden määrittelyssä käytettiin sekä olemassa olevia aineistoja, että tehtiin erillisiä selvityksiä. Kaavaa varten laadittiin maisemaselvitys, emätilaselvitys ja mitoitusarkastelu, luonto- ja maisemaselvityksen yhteenveto sekä maanomistus ja maankäyttöselvitys.

Edellä mainittujen selvitysten lisäksi Maakuntamuseo edellyttää, että alueella tehdään täydentävä arkeologinen muinaismuistoja koskeva inventointi, molempien kuntien kaava-alueilla. Inventointi tehtäneen kesällä 2008 (14.4.2008 tilanteeseen perustuva tieto).

Alkuvaiheessa sekä Heinolan, että Asikkalan puolen rantaosayleiskaavoissa oli tavoitteena käyttää samoja mitoitusnormeja ja poikkileikkausajankohtia. Tässä tavoitteesta luovuttiin talvella 2008.

Kaavaluonnosta laadittiin kesän ja syksyn 2008 aikana. Konsultti esitteli kaavaluonnoksen peruseräpäätökset ohjausryhmälle 13.10.2008.

5.1.2 Valmisteluvaiheen vaikutukset

Kaavaa laadittaessa ei tehty vaihtoehtoisia vertailuja erilaisten ratkaisujen suhteen. Tässä verrattavat vaihtoehdot ovat siis:

VE 0 rantaosayleiskaavaa ei laadita, **VE 1** rantaosayleiskaava laaditaan.

Ympäristö	0	VE 1
Luonnonympäristö	Muutokset ovat paikallisia ja niiden vaikutuksia arvioidaan tapauskohtaisesti kulloinkin käynnissä olevan suunnittelun/toiminnan yhteydessä. Koko Ruotsalaisen alueen käsittävä arviointi on hankalaa eikä selkeää kokonaisuutta/ linjaa synny helposti. Vaarana alueen pirstaloituminen ja kokonaisuuden hallinnan puute.	Selvitysten perusteella voidaan tehdä erilaisten arvojen luokittelut ja määrittää toimenpiteet, joita ko kohde/ alue tarvitsee säilyäkseen. Koska selvitys on tehty koko Ruotsalaisen alueella, voidaan määritellä selviä kokonaisuuksia ja hahmottaa alueen kokonaistilanne yksittäisten kohteiden sijaan. Laajempien kokonaisuuksien hallinta helpottuu ja selkeytyy. Alueen erityispiirteitä voidaan nostaa esille ja niiden luonnetta vahvistaa.
Rakennettu ympäristö	Rakentaminen tapahtuu yksittäisten lupien perusteella ympäristökeskuksen myöntämien lupien mukaisesti. Rakentamisen ohjaus ei ole kunnan hallussa, maanomistajalle menetelmä aiheuttaa kustannuksia ja lupaprosessin tuloksia on vaikea ennakoida ilman asiantuntemusta. Olemassa olevalle rakenteelle vaikutukset ovat vähäisiä. Uuden rakentamisen suhteen lupamenettely on tapauskohtaista ja kokonaisvaltaisen tarkastelun puute voi johtaa epäedullisiin ratkaisuihin ja jäsentymättömään ympäristöön.	Selvityksien yhteydessä määritetään normit, joiden mukaan uusi rakenne alueelle mitoitetaan. Lupaprosessi on kunnan hallinnassa ja sen ennustettavuus on helppoa. Olemassa oleva rakenteen erityispiirteet jäsentyvät ja alueen ominaispiirteitä voidaan vahvistaa ja selkeyttää. Rakentamismahdollisuudet on selvitetty koko Ruotsalaisen alueen osalta, joten maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu. Olemassa olevan rakenteen ominaispiirteitä voidaan vahvistaa ja rakentamisen ohjaus on kunnan hallussa.
Taajamakuva	Taajamakuvan kehittyminen on riippuvainen alueen yksittäisten kiinteistönomistajien aktiivisuudesta. Taajamakuvan kehittäminen kokonaisuudessa on erittäin vaikeaa.	Taajamien erityispiirteet jäsentyvät ja alueen ominaispiirteitä voidaan vahvistaa ja selkeyttää. Olemassa olevan rakenteen ominaispiirteitä voidaan vahvistaa kokonaisuutena.

Yhdyskunta	0	VE 1
Yhdyskuntarakenne	Yhdyskuntarakenteessa ei tapahdu mittavaa muutosta. Yksittäiset rakennushankkeet tai käyttötarkoituksen muutokset voivat osittain muodostaa esim. tiestön osalta tehotonta yhdyskuntarakennetta sekä aiheuttaa kunnalle menoja.	Alue on luonteeltaan sellainen, että uusi rakenne muodostuu pääasias- sa loma-asumisesta. Yhdyskunta- rakenteessa ei tapahdu mittavaa muutosta. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokselle soveliaat alueet voi- daan määritellä siten, että yhdys- kuntarakenne kehittyy järkevästi. Kokonaisuuteen suhteutettu suunnitelmallisuus mahdollis- taa kuitenkin yhdyskuntatalou- dellisesti ja ekologisesti edulli- sempia ratkaisuja.
Yhdyskuntatalous	Vaikutukset yhdyskuntatalou- teen ovat riippuvaisia yksittäis- istä hankkeista. Kokonaisuu- den arvioiminen on hankalaa ja mahdolliset suunnitelmat eivät ole yhdyskuntataloudellisesti järkeviä tai laajemmassa mitta- kaavassa pohdittuja.	Kokonaisuuteen suhteutettu suun- nitelmallisuus huomioi erilaiset hankkeet ja mahdollistaa toiminto- jen yhteensovittamista ja kustan- nustehokkaan toiminnan syntymis- tä sekä maanomistajille että kun- nalle.

Palvelut	0	VE 1
Lähipalvelut	Alueen lähipalvelut säilyvät en- tisellään.	Kaavassa ei ole osoitettu uusia lä- hipalvelualueita.
Matkailupalvelut	Palveluita syntyy yrittäjien ak- tiivisuudesta riippuen.	Kokonaisuutta voidaan tarkastella paremmin ja ohjata matkailu- ja virkistyspalvelujen syntymistä koko Ruotsalaisen alueen näkökulmasta.

Elinkeino	0	VE 1
Matkailu	Palveluita syntyy yrittäjien ak- tiivisuudesta riippuen.	Kokonaisuutta voidaan tarkastella paremmin ja ohjata matkailu- ja virkistyspalvelujen syntymistä koko Ruotsalaisen alueen näkökulmasta.
Metsätalous	Ei vaikutusta.	Mahdollisuudet metsätalouden har- joittamiseen säilyvät pääsääntöi- sesti ennallaan.

Liikenne	0	VE 1
Autoliikenne	Liikennekäyttäytyminen säilynee ennallaan.	Mahdollisten käyttötarkoitusten muutosten myötä autoliikenne voi kasvaa joillakin alueilla, mutta ei dramaattisesti.
Veneliikenne	Ei vaikutusta veneliikenteeseen.	Olemassa olevat väylät ja venesatamatoiminnot on merkitty kaavaan.

Virkistys	0	VE 1
Virkistysalueet	Ei vaikutusta virkistysalueisiin. Yksittäisiä hankkeita voi syntyä.	Alueen kokonaistilanne voidaan hahmottaa hyvin ja mahdolliset kehittämistoimet voidaan suunnitella kokonaisuutta silmälläpitäen.
Ulkoilureitit	Ei vaikutusta ulkoilureitteihin. Yksittäisiä hankkeita voi syntyä.	Alueen kokonaistilanne voidaan hahmottaa hyvin ja mahdolliset kehittämistoimet voidaan suunnitella kokonaisuutta silmälläpitäen.

Suojelualueet	0	VE 1
Suojelualuevaraukset	Luonnonsuojelualue: Muuraissaarten luonnonsuojelualue	Luonnonsuojelualue: Muurahaisaarten luonnonsuojelualue, Ruissaarten itäkoillispuoleinen saari.
Muu suojelu	Suojelu ja arvojen säilyttäminen on tapauskohtaista.	Rantoja ja muita maisemallisesti herkkiä tai arvokkaita alueita suojellaan ohjeilla ja määräyksillä kokonaisuus silmälläpitäen.

5.2 Yleiskaava

5.2.1 Luonnos

Rantaosayleiskaavaluonnos laadittiin kesän ja syksyn 2008 aikana. Maanomistajille lähetettiin tiedoksianto kaavoituksen käynnistymisestä. Tiedotteen myötä sekä kaavaa laativaan konsulttiin, että kuntaan tuli yhteydenottoja, jotka käsittelivät maanomistajien toiveita kaavan suhteen.

Pääosa palautteesta käsitteli yksittäisten kiinteistöjen rakentamismahdollisuutta sekä käyttötarkoituksen muutoksia. Tämän lisäksi tuli kannanottoja luonto- ja maisema-arvojen huomioimisesta sekä Korpinmaan ja Vasikkasaaren rakennuspaikkoihin liittyen.

5.2.2 Yleiskaavaehdotus

Kaava-aineiston luonnoksen nähtävillä oloaikana saatiin 19 lausuntoa viranomaisilta ja yhteisöiltä, sekä yksittäisten osallisten mielipiteitä 81 kappaletta sekä 31 kirjattua suullista kannanottoa. Palautteesta laaditut vastineet ovat kaavaehdotuksen liitteenä erillisasiakirjoina.

Kaavaehdotusta laadittaessa keskeisimmät muutokset luonnokseen verrattuna olivat:

- Korpinmaan ja Vasikkasaaren asemakaavoitettava uusi alue A merkintä muutettiin VR-virkistysalueeksi. Samalla kyseiselle alueelle merkittiin olemassa olevat rakennuspaikat RA-5 merkinnällä.
- Vasikkasaaren ja Korpinmaan sekä kaupunkipuiston ympäristön kaavamerkintöjä tarkennettiin vastaamaan maakuntakaavaa.
 - VR-alueiden laajentaminen pienille saarille
- ARA-rantarakentamisalueen (loma- ja ympärivuotisen asumisen mahdollistava) merkintä kolmelle alueelle
 - Nynäistenlahden länsirannalla,
 - Onalinsalmen molemmin puolin oleva alue ja
 - Vaippilaisen alueella
- Alle kahden hehtaarin saarille oma kaavamerkintä RA-2, jossa on säädetty rakentamista tarkemmin pienten avointen rakennuspaikkojen osalta
- Kollarinniemeen lisättiin uudet luo/76 ja luo/77 -kohteet liito-oravan esiintymispaikoille ja Väljänmäen luo/58 -kohteen rajausta tarkistettiin
- Kaavamerkintöjen ja kaavamääräysten indeksit yhdenmukaistettiin Heinolan kaupungin muiden kaavojen kanssa seuraavasti:

kaavaluonnos	kaavaehdotus
AO	AO-1
AM	AM-2
RA	RA-3 (loma-asuntojen alue)
	RA-4 (alle 2 ha:n saaret)
	RA-5 (VR-alueen loma-asunnot)
M	M-2
M-1	M-3
MY	MY-2
VR	VR-1
VR/s	VR-1/s
SL	SL-1

- Kaavamääräysten täsmennyksiä:
 - M Maa- ja metsätalousvaltainen alue, rakentamisen osalta
 - M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä, maatalouteen liittyvän rakentamisen tarkennus ja metsänhoitoon liittyvän ohjeistuksen tarkennus
 - Virkistysaluemerkinnät VR ja VR/s, sanamuotojen yhteensovittaminen Heinolan kaupungin muiden ranta-alueen kaavojen kanssa
 - AM Maatilojen talouskeskusten alue, rakentamisen osalta
 - kaavamerkintöjen ja -määräysten indeksit yhdenmukaistettiin Heinolan kaupungin muiden kaavojen kanssa
- Yleiset määräykset:
 - Metsänhoitoon viittaavat ohjeistukset
 - Olemassa olevan rakennuskannan kunnostukseen liittyvät kysymykset ja lisärakentaminen
- Ma-2 Arvokas kulttuurihistoriallinen kohde tai alue merkintä ja määräys KUKUSE-selvityksen perusteella
- informaationa kolme uimapaikkaa Hevossaareen, Hiekkalahdelle ja Hevosalmelle
- Kaava-alueen rajauksen muutos Huhtisaaren osalta ja Nyynäisten lahden eteläpäässä.

Keskeisimpien muutoksien lisäksi kaavaehdotuksen karttaan luonnokseen verrattuna on tehty lukuisia pieniä tarkistuksia mm. rakennuskorttelien rajausten osalta ja tarkennettujen tietojen perusteella muuttuneen mitoituksen vuoksi sekä rakennusten käyttötarkoituksen perusteella.

Kaavakartan lisäksi myös kaavaselostusta on täydennetty luonnokseen verrattuna.

5.2.3 Yleiskaavaehdotus MRA 32 §

Kaavaehdotuksesta saatiin 12 lausuntoa ja 73 muistutusta. Palautteet ovat kaava-aineiston liitteenä erillisasiakirjana. Kaavaehdotuksen viranomaisneuvottelu järjestettiin Heinolassa 26.5.2010. Neuvottelun jälkeen kaavan ohjausryhmä kävi 3.6.2010 läpi muutostarpeet ja päätti, että kaava asetetaan ehdotuksena uudelleen nähtäville.

Perusteen MRA 32 §:n mukaiselle uudelleen nähtäville asettamisesta aiheutti:

- Korpinmaan ja Vasikkasaaren rakennusoikeuden korottaminen 150 k-m² sekä mökin rakennusoikeuden korottaminen 90 k-m².
- Korpinmaan ja Vasikkasaaren rakennusoikeuden määräytyminen e=0,1 yhteisöjen ja yhdistysten rakennuspaikoilla, sekä näiden korttelialueiden muuttaminen RM-2 alueiksi
- Ranta-asemakaavojen merkitseminen yleiskaavaan yleiskaavamerkinnöin. Näin ollen yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavaa muutostilanteessa.

Muut keskeisimmät muutokset edelliseen kaavavaiheeseen verrattuna olivat:

- RM-1 alueen kokonaisrakennusoikeudeksi määritettiin 2 000 k-m² ja korttelialuetta laajennettiin hieman
- Yleisten määräysten kappale, jossa otetaan kantaa alle 2 000 m² rakennuspaikoista ja lupamenettelyistä muutettiin suunnitteluohjeksi,

- RA-4 kaavamääräystä täydennettiin siten, että tuhoutuneen rakennuksen saa korvata. Tämän lisäksi ko. määräykseen lisättiin suunnitteluohje, joka ottaa kantaa rakennuspaikan uudelleen rakentamiseen.

Edellä mainittujen muutosten lisäksi kaavaan tehtiin lukuisia tarkistuksia korttelialueiden rajausten ja uusien rakennuspaikkojen sijoittumisen osalta, mitoituksen tarkistuksia, rakennusten käyttötarkoitusten ja rakennuspaikkojen määrän tarkistuksia.

Edellä mainittujen johdosta kaavakartan ja -määräysten lisäksi myös kaavaselostusta ja liitteitä on päivitetty ja täydennetty vastaamaan tilannetta.

5.2.4 Hyväksymiskäsittelyyn menevä yleiskaava

II kaavaehdotuksesta saatiin 10 lausuntoa ja 29 muistutusta. Palautteet ovat kaava-aineiston liitteenä erillisasiakirjana.

II kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat tekniset korjaukset ennen hyväksymiskäsittelyä:

- lisättiin ”ras” kirjainyhdistelmä ranta-asemakaavojen merkinnän yhteyteen
- poistettiin arvokas kulttuurihistoriallinen kohde ma-2/6, koska kohteen sijaintitiedon mukainen kohde ei vastaa kohteen kuvausta
- kaavamääräyksestä, joka mahdollistaa rakennusluvan myöntämisen suoraan rantaosayleiskaavan perusteella, poistettiin RM-1 ja RM-2 alueet

Edellä mainittujen muutosten lisäksi kaavaan tehtiin tarkistuksia korttelialueiden rajausten ja rakennusten käyttötarkoitusten osalta. Lisäksi kaavaan merkittiin olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeus ja ELY-keskuksen poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeus.

Korttelialueiden rajauksista mainittakoon erikseen Kollarinniemen kärjessä olevat uudet rakennusoikeudet. Nämä korttelialueet on rajattu keskiarvoa huomattavasti suuremmiksi, koska alueella on liito-oravan esiintymiä. Laajalla rajauksella voidaan turvata liito-oravan kannalta tärkeiden alueiden säilyminen sekä rakennusoikeuksien toteuttamismahdollisuudet.

Edellä mainittujen johdosta kaavakartan ja -määräysten lisäksi myös kaavaselostusta on päivitetty ja täydennetty vastaamaan tilannetta.

5.2.5 Kaavan hyväksyminen

Heinolan kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 21.2.2011 § 25. Kaavan hyväksymispäätöksestä tehtiin 7 valitusta hallinto-oikeuteen. Kouvolan hallinto-oikeus hylkäsi kaavaa koskevat valitukset 17.7.2012 (12/0403/2).

Kaavasta on tehty 3 valitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Heinolan kaupunginhallitus määräsi 12.11.2012 § 537 Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan voimaan kaupunginvaltuuston 21.2.2011 § 25 päätöksen mukaisesti lukuun ottamatta valituksen alaisia tiloja 111-406-3-617, 111-407-7-30, 111-407-7-17 ja 111-408-1-426. Valituksien alaiset alueet on osoitettu kaavakartassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kaupunginhallitus voi määrätä kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osin, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan.

6 YLEISKAAVAN KUVAUS

6.1 Mitoitus

Kaavan lähtökohtien mukaisesti on kaavassa tutkittu sekä loma-asuntorakentamisen, vakituisen asumisen sekä matkailurakentamisen mahdollisuudet alueella. Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella. Osoitetut rakentamisaalueet ja paikat on merkitty kaavaan siten, että MRL 10 luvussa säädetty ranta-alueita koskevat erityiset säännökset toteutuvat tarvittavassa laajuudessa. Lähtökohtaisesti rakentaminen on pyritty ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi hallitsemattomasti. Varsin keskeinen rooli on myös vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioimisessa sekä vapaassa yhtenäisessä rantaviivassa. Erityisesti tehokkaammin mitoitetun matkailurakentamisen kohdalla on kohtuullisin kustannuksin järjestettävällä kunnallisteknisellä huollolla iso merkitys.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä.

Mitoitusperiaatteen mukaisesti emä- eli kantatiloiksi luetaan ne kaava-alueen kiinteistöt, jotka ovat olleet olemassa 1.7.1959. Näistä myöhemmin erotetut ja rakennetut kiinteistöt lasketaan mitoituksessa emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Kantatilojen rakennusoikeus määräytyy muunnetun rantaviivan perusteella. Näin saatavasta luvusta vähennetään jo käytetty rakennusoikeus. Jäljelle jäävä rakennusoikeus jaetaan nykyisille tiloille. Alle 2 hehtaarin suuruisia saaria ei ole huomioitu muunnetun rantaviivan laskemisessa.

Suunnittelussa pääsääntöisesti käytettävästä laskennallisesta rakennusoikeudesta voidaan poiketa erityisistä syistä tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Tällöin kiinnitetään huomiota mm. alueen rakentamistilanteeseen, maisemaan ja luonnonolosuhteisiin sekä jo käytettyyn rakennusoikeuteen.

Kaavan mitoitusperusteista on poikettu Hevossaarella.

Hevossaari on mitoitettu yhtenä kokonaisuutena, koska kyseisen saaren osalta on kaavoituksen vireilläolon aikana tehty mittava määrä kiinteistötoimituksia kolmen emätilan osalta, jotka eivät rasita mitään muuta aluetta. Mittavilla kiinteistötoimituksissa tarkoitetaan: 1) kolmen emätilan yhdistämistä (408-1-36, 408-2-9 ja 409-1-9) kiinteistöksi Tamminiemi 408-1-441, 2) Tamminiemi-tilan jakamista 11 kiinteistöksi, jotka on merkitty maanmittauslaitoksen rekisteriin:

111-408-1-446 Rellinsyrjä 06.02.2009

111-408-1-447 Raikuli 06.02.2009

111-408-1-448 Volna 06.02.2009

111-408-1-449 Rekkilä 06.02.2009

111-408-1-450 Mömmölä 06.02.2009

111-408-1-451 Kuusama 06.02.2009

111-408-1-452 Keltarinne 06.02.2009

111-408-1-454 Nuunanranta 06.02.2009

111-408-1-455 Rotkonreuna 06.02.2009

111-408-1-456 Pohjanrinne 06.02.2009

111-408-1-457 Iltarusko 06.02.2009

Kaavassa käytettyjen mitoitusten periaatteiden mukaan rantayleiskaavassa Kyseiselle saarelle on muodostunut muunnettua rantaviivaa: 2 124 m. Eli laskennallista rakennusoikeutta syntyy kaikkiaan: $2,124 \text{ m} \cdot \text{rvkm} \cdot 6 \text{ rp/m} \cdot \text{rvkm} = 12,7 \text{ rp}$, joka pyöristetään **13** rakennuspaikaksi.

Tilakohtaisten rakennusoikeuksien määrittäminen mahdollistaa rakennussiirtojen suorittamisen alueilla, joilla on luonnonsuojelullisia tai virkistysarvoja. Rakennusoikeuden siirrolla tarkoitetaan rakennusoikeuden siirtämistä saman maanomistussyksikön sisällä. Mikäli kaikkea laskennallista rakennusoikeutta ei voida valtakunnallisissa suojelukohteissa siirtää, se merkitään kaavaan valtion korvattavana rakennusoikeutena.

Rantaviivan pituutta laskettaessa ei ole huomioitu aivan pieniä lahtia, salmia, niemiä ja kannaksia. Luonnollinen rantaviiva on muutettu ns. muunnetuksi rantaviivaksi seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- alle 50 m leveitä niemiä ja kannaksia ei lasketa
- 50 – 100 m leveistä niemistä ja kannaksista lasketaan 50 %
- 100 – 150 m leveistä niemistä ja kannaksista lasketaan 75 %

- alle 50 m leveitä lahtia ja salmia ei lasketa
- 50 – 100 m leveistä lahdista ja salmista lasketaan 25 %
- 100 200 m leveistä lahdista ja salmista lasketaan 50 %

- alle 2 ha saaria, järviä ja lampia ei lasketa
- kalliojyrkänteitä ja suorantoja, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia ei lasketa

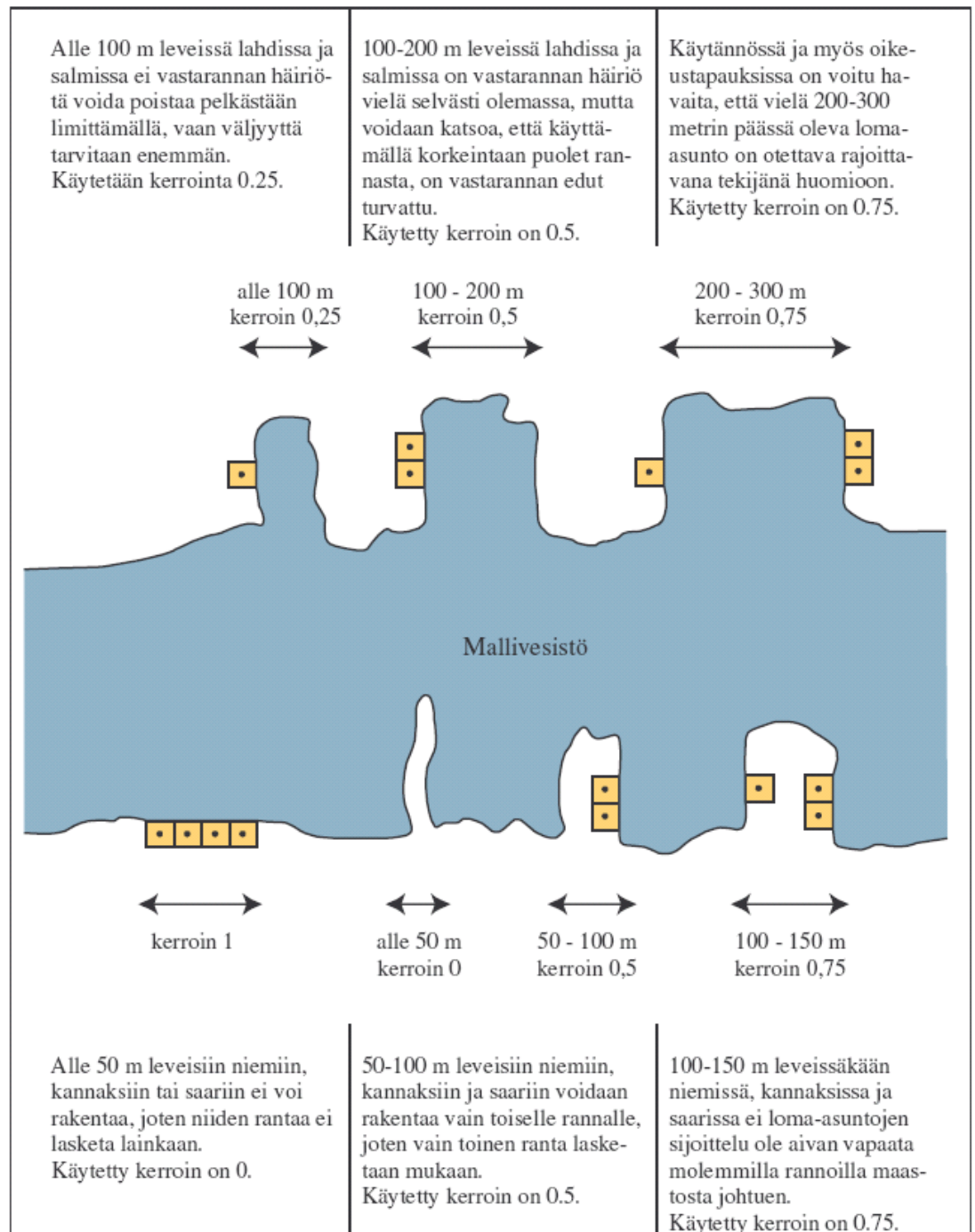
Rantayleiskaavoituksessa on käytetty laskentamenetelmässä mitoitussyöhykeitä, jotka on esitetty liitteessä. Rantayleiskaava-alue on jaettua kahteen mitoitusluokkaan:

- Ranta-alueet, joilla on erityisiä suojelu- tai virkistysarvoja (maakuntakaavan suojelu- ja virkistysalueet, Natura 2000 -alueet jne.). Mitoituskannoina käytetään 3 loma-asuntoa muunnettua rantaviivakilometriä kohti
- Muilla ranta-alueilla mitoituskannoina käytetään 6 loma-asuntoa muunnettua rantakilometriä kohti.

Uusien rakennusoikeuksien sijoittamisessa 2 – 20 hehtaarin suuruisiin saariin on rakennusoikeuksien enimmäismäärä rajattu seuraavan taulukon mukaisesti:

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

Alle 2 hehtaarin suuruisiin saariin ei uusia rakennusoikeuksia ole osoitettu.



6.1.1 Mitoituksen tulokset

Alla olevassa taulukossa on kerätty tieto kaavoitusvaiheen rakentamistilanteesta sekä tilanteesta kaavan toteuduttua ranta-alueella.

Nykyiset rakennuspaikat	
AM	5
AO	50
ARA	37
RA-3	325
RA-4	57
RA-5	43
Rantasaunat	16
Yht.	533
Uudet rakennuspaikat	
ARA	4
RA	45
Yht.	49
Kaavan toteuduttua	582
Todellinen rantaviiva	noin 106 km
Muunnettu rantaviiva	noin 53 km

6.2 Alueiden käyttötarkoitusta kuvaavat alue- ja kohdemerkinnät

Merkinnöillä osoitetaan alueen pääasiallinen käyttötarkoitus. Alueisiin sisältyvät myös alueen pääasiallista käyttötarkoitusta palvelevat liikennealueet. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavan päämaankäyttöluokan merkintöjä tarkennettiin siten, että merkinnät ovat mahdollisimman yhdenmukaisia Heinolan kaupungin muiden yleiskaavojen kanssa.

kaavaluonnos	kaavaehdotus
AO	AO-1
AM	AM-2
RA	RA-3 (loma-asuntojen alue)
	RA-4 (alle 2 ha:n saaret)
	RA-5 (VR-alueen loma-asunnot)
M	M-2
M-1	M-3
MY	MY-2
VR	VR-1
VR/s	VR-1/s
SL	SL-1

6.2.1 Alueiden käytön kehittämistavoitemerkinnät

Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty alueiden käytön kehittämistavoitemerkintöjä.

6.2.2 Osa-alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät

Osa-alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät ovat peräisin joko kaavaa varten tehdyistä selvityksistä tai viranomaisaineistoista. Kyseiset mer-

kinnät ovat luonteeltaan informatiivisia ja kohdistavat alueelle huomioimistarpeen joka tulee huomioida alueenkäytössä.

Heinolan kaupunki on perustanut alueelleen kaupunkipuiston, joka on merkitty kaavaan **kp-merkinnällä**.

Hevossaarella on kaksi **pohjavesialuetta pv**, jotka on merkitty kaavaan.

Luontoselvityksen perusteella kaavaan on merkitty **luo-merkinnällä** alueita, jotka ovat arvokkaita luontoalueita. Kyseisiin merkintöihin liittyvä numero on selitetty sekä kaavaselostuksessa että luontoselvityksessä.

Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön (KUKUSE) selvityksessä inventoidut kohteet, jotka sijoittuvat kaava-alueella on merkitty alue (3 kpl) ja kohde (3 kpl) merkinnällä **ma-2**.

Muinaismuistolain mukaiset kohteet on merkitty kaavan **sm-merkinnällä**. Kyseisiin merkintöihin liittyvä numero on selitetty kaavaselostuksessa.

6.2.3 Aluevarausmerkinnät

Aluevarausmerkintöinä kaavassa on käytetty **retkeily- ja ulkoilualuemerkintää VR-1**. Nämä alueet sijaitsevat Korpinmaalla ja Vasikkasaarella.

Kaupunkipuiston alue, joka luontoselvityksen mukaan myös arvokas luonto-alue, virkistysmerkintänä on **käytetty VR-1/s retkeily- ja ulkoilualue, jolla ympäristö säilytetään**.

Ranta-alueen ulkopuoliset alueet on merkitty **maa- ja metsätalousvaltaisena alueena M**. Näillä alueilla on käytössä normaalit hajarakentamisen mitoitusnormit, jotka ovat:

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 10 prosenttia.

Asuinrakennukset

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja tarpeelliset talousrakennukset.

Lomarakennukset

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon, kerrosalaltaan enintään 120 m². Yli 1 ha:n rakennuspaikoilla loma-asunnon kerrosala enintään 150 k-m²

Lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia saa rakentaa kerrosalaltaan seuraavasti:

- erillinen sauna 25 m²
- aitta majoitustarkoitukseen 20 m²
- varastotilaa 30 m² (yli 1 ha:n rakennuspaikat, rakennuksen etäisyys rannasta vähintään 50 m)
- savusauna edellyttäen, että rakentamis- ja palomääräysten mukaiset välimatkat saavutetaan 20 m²
- grillikatos tai huvimaja 12 m²

Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella olevaa rakennuskanta ei kuulu MRL 72 §:ssä säädettyyn ranta-alueen suunnittelutarvealueeksi, eikä yleiskaava ota kantaa siellä tapahtuvaan rakentamiseen.

Ranta-alue on merkitty pääasiassa **M-1 maa- ja metsätalousalue rantavyöhykkeellä**. Tällä alueella on osoitettu MRL 72 §:n tarkoittama ranta-alue. Kyseisen alueen kaavamääräyksellä toteutetaan MRL 73 §:ssä säädettyjä ranta-alueiden yleiskaavan erityisiä sisältövaatimuksia. Rantavyöhykkeen alueelle saa rakentaa MRL 72.3 § mukaan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisia rakenteita.

Maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja MY, on merkitty kaavaan luonto- ja maisemaselvityksen perusteella. Kyseisiin merkintöihin liittyvä numero on selitetty sekä kaavaselostuksessa että luontoselvityksessä.

Luonnonsuojelualueet SL ovat suojeltuja alueita, jotka ovat peräisin viranomaisaineistoista. Nämä alueet on merkitty kaavaan ja määräys on laadittu siten, että kyseisen alueen arvo ei vaarannu.

Vesialueeksi on merkitty kaikki vesialueet.

6.2.3.1 Asuminen

Kaavassa on osoitettu ympärivuotiset asuinpaikat **AO-1 erillispientalojen** alue merkinnällä sekä **AM-2 maatilojen talouskeskus** aluemerkinällä.

Tämän lisäksi kaavaan on merkitty kolmeen kohteeseen **ARA-merkintä, joka mahdollistaa sekä loma-asumisen että ympärivuorisen asumisen**. Kyseiset kohteet sijaitsevat:

- Nyynäistenlahden länsirannalla,
- Onalinsalmen molemmin puolin oleva alue ja
- Vaippilaisen alueella

Loma-asuminen on merkitty **RA-3 loma-asuntojen** aluemerkinällä sekä **RA-4 loma-asuntojen** alueet alle 2 ha:n saarilla sekä **RA-5 loma-asuntojen** alueet, jotka sijaitsevat Korpinmaalla ja Vasikkasaareissa sekä kaupunkipuiston välisellä alueella, joka on maakuntakaavassa merkitty virkistysalueeksi.

RA-4 loma-asuntojen alue pienille, alle 2 hehtaarin, saarille. Näillä saarilla on säädetty tarkemmin rakentamisen määrästä sen perusteella voidaanko rakennushankkeet toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta vaikutuksia maisemaan. Peitteisillä, maaperältään ja maanmuodoiltaan sekä pinta-alaltaan riittävän suurilla alueilla alle 2 hehtaarin saarilla rakentamisen kokonaismäärää ei ole syytä rajoittaa suhteessa RA-alueen mahdollistamaa kerrosneliömetrimäärää. Mikäli saari on pieni, rakennuspaikka pieni ja ympäristöolosuhteet sellaisia, ettei rakennustoita voida toteuttaa ilman maisemavaikutuksia noudatetaan tarkemman säätelyn mukaisia rakennusoikeusmääräyksiä.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisen yhteydessä kyseistä määrystä täydennettiin siten, että pienimillä rakennuspaikoilla uudisrakentaminen on mahdollista tilanteissa, joissa rakennus on tuhoutunut äkillisessä tihattomassa vahinkotapahtumassa tms.. Kyseisen korttelialueen koko aluetta koskemaan annettiin suunnitteluohje, jonka mukaan uudisrakentaminen tulee ensisijassa toteuttaa etäisyysvaatimusten mukaisesti huolimatta vanhan rakennuspaikan sijainnista.

Matkailupalvelujen alueita on kaksi, jotka molemmat sijaitsevat kaava-alueen pohjoisreunassa. Näistä yksityisessä omistuksessa oleva-alue on merkitty **RM-alueeksi** ja seurakunnan leirikeskuksena toimiva-alue **RM-1 alueeksi**. **RM-alueen** käyttö ja lisärakentaminen on tarkoituksenmukaista ratkaista asemakaavoituksella.

Muikkulahden koillis-pohjukassa olevan kohteen osalta on käyty neuvotteluja maanomistajan kanssa ja hänellä on tarkoitus kehittää alueella osakemuotoista matkailupalvelua.

Kuren niemessä sijaitsevan seurakunnan leirintäalueen osalta kaavamerkintä on RM-1 alue. Kaavaprosessin aikana on käyty neuvottelut seurakunnan kanssa ja päädytty kaavassa esitettyyn ratkaisuun. Rakentamisen osalta alue on merkitty RM-1 alueeksi ja muilta osin VR-1 alueeksi. Näiden merkintöjen avulla leirikeskus voi harjoittaa toimintaansa ja tehdä tarvittavia ylläpito ja rakennustöitä.

Näiden lisäksi kaavassa on käytössä **RM-2** kaavamerkintä, joka osoittaa yhdistysten ja yhteisöjen omistuksessa olevat alueet Vasikkasaari Korpinmaa-alueella.

Näiden lisäksi kaavaan on merkitty ranta-asemakaavat yleiskaavamerkinnöin **ras**-pistekatkoviivarajauksella.

6.2.4 kohde- ja viivamerkinnät

Viivamerkinnöillä on merkitty alueen tiestö, kaavaraja, alueen rajat ja osa-alueen rajat sekä olemassa olevat laivaväylät.

Kohdemerkinnällä on merkitty maakuntakaavan mukainen venesatama Nynäistenlahden pohjukkaan sekä olemassa olevien ranta-asemakaavojen alueilla olevat kolme venesatamaa.

Kaavaan on merkitty informaationa kolme uimapaikkaa Hevossaareen, Hiekkalahdelle ja Hevossalmelle

6.2.5 Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnät

Nämä merkinnät ovat tässä kaavassa rakennuspaikkoja kuvaavat merkinnät. Tässä kaavassa rakennuspaikat on jaoteltu seuraavasti: Rakennettu loma-asunto/ myönnetty rakennuslupa, Rakennettu asunto/ talouskeskus, Rakennettu saunarakennus, uusi loma-asuntoyksikkö, Rantakaava tai ranta-asemakaava-alueella oleva rakennettu loma-asunto/ myönnetty rakennuslupa ja rakennettu asunto.

6.3 Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset

AO-1

ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala määräytyy tehokkuudella $e=0.10$, ollen kuitenkin enintään 400 m². Tehokkuudella tarkoitetaan kerrosalan suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m². Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia sekä paloturvallisuuden salliessa myös savusaunan.

Mikäli rakennuspaikka sijaitsee rannalla, tulee sen rantavyöhykkeen puusto pääosin säilyttää. Rakennusten vähimmäisetäisyydet rajoista ja rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

AM-2

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE

Alueelle saa rakentaa maataloutta palvelevia rakennuksia sekä yhden uuden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Uuden asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m².

Rakennusten on sijainniltaan, muodoltaan, väriykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttav: vanhan pihapiiriin luonteeseen.

ARA

RANTARAKENNUSALUE

Alueelle saa muodostaa rakennuspaikkoja joko ympärivuotiseen asumiseen tai loma-asumiseen. Kullekin rakennuspaikalle sallittu käyttötarkoitus ratkaistaan lupamenettelyn yhteydessä, huomioiden seuraavassa esitetyt ja muut käyttötarkoituksille esitetyt vaatimukset.

Ympärivuotinen asuminen:

Rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m². Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0.10$, ollen kuitenkin enintään 400 m². Tehokkuudella tarkoitetaan kerrosalan suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan. Asuinkekkosalan osuus saa olla enintään 300 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen lisäksi saa rakentaa saunan, aitta- ja talousrakennuksia sekä paloturvallisuuden salliessa myös savusaunan, yhteensä enintään 5 rakennusta.

Mikäli rakennuspaikka sijaitsee rannalla, tulee sen rantavyöhykkeen puusto pääosin säilyttää. Rakennusten vähimmäisetäisyydet rajoista ja rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Loma-asuminen:

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0.10$, ollen kuitenkin enintään 250 m². Tehokkuudella tarkoitetaan kerrosalan suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan. Lomarakennuksen kerrosalan osuus saa olla enintään 150 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen. Muita rakennuksia voi rakentaa seuraavien kerrosalarajoituksin, yhteensä enintään 5 rakennusta:

- erillinen sauna 25 m²
- aitta majoitustarkoituksiin 20 m²
- varastotilaa ja autosuojia 30 m²
- savusauna, mikäli paloturvallisuusvaatimukset täyttyvät, 20m²
- grillikatos tai huvimaja, pohjapinta-ala enintään 12 m²

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- enintään 50 m² suuruinen lomarakennus 20 m
- yli 50 m² suuruinen lomarakennus 30 m
- sauna, jonka kerrosala enintään 20 m² ja jossa enintään 10 m² avokuisti 10 m
- sauna, jonka kerrosala enintään 25 m² ja jossa enintään 20 m² avokuisti 15 m
- aitta- ja talousrakennukset 20 m

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia.

RA-3**LOMA-ASUNTOJEN ALUE**

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m² ja rannan puoleisen rajan pituus suoristettuna vähintään 40 m. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala määräytyy tehokkuudella $e=0.10$, ollen kuitenkin enintään 250 m². Tehokkuudella tarkoitetaan kerrosalan suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m², sekä muita rakennuksia seuraavin kerrosalarajoituksin:

- erillinen sauna 25 m²
- aitta majoitustarkoituksiin 20 m²
- varastotilaa ja autosuojia 40 m²
- savusauna, mikäli paloturvallisuusvaatimukset täyttyvät, 20m²
- grillikatot tai huvimajat, pohjapinta-ala enintään 12 m²

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- enintään 50 m² suuruinen lomarakennus 20 m
- yli 50 m² suuruinen lomarakennus 30 m
- sauna, jonka kerrosala enintään 20 m² ja jossa enintään 10 m² avokuisti, 10 m
- sauna, jonka kerrosala enintään 25 m² ja jossa enintään 20 m² avokuisti, 15 m
- aitta- ja talousrakennukset 20 m

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia.

RA-4**LOMA-ASUNTOJEN ALUE**

Määräys koskee olemassa olevia rakennuspaikkoja, jotka sijaitsevat enintään 2 ha kokoisissa saarissa.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella $e=0.10$ ollen enintään 200 m². Tehokkuudella tarkoitetaan kerrosalan suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 120 m², sekä muita rakennuksia, joiden koko ja vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ovat samat kuin RA-3 loma-asuntoalueen määräyksessä.

Avoimilla ja rakentamista heikosti kestäville saarilla ja rakennuspaikoilla, jossa tehokkuus $e=0.10$ on ylitetty, olemassa olevaa rakennuskantaa saa ylläpitää ja kunnostaa sekä tuhoutuneen rakennuksen rakentaa uudelleen. Maastonmuotojen, rakentamisolosuhteiden, peitteisyyden sopivuuden sekä maisemalliset vaikutukset toteaa aina rakennusvalvonta.

Vesikäymälän rakentaminen ei ole sallittua.

Suunnitteluohje:

Uudisrakentaminen on mahdollista rakennuksen tuhoutuessa tahattomassa äkillisessä vahinkotapahtumassa. Uudisrakentamisen tulee ensisijaisesti tapahtua etäisyysvaatimusten mukaisesti huolimatta vanhan rakennuspaikan sijainnista.

RA-5**LOMA-ASUNTOJEN ALUE**

Alueella saa rakentaa loma-asunnon tarvittavine talousrakennuksineen kerrosalaltaan enintään yhteensä 150 m². Päärakennuksen kerrosala saa olla enintään 90 m² ja saunan 25 m². Muu rakentaminen tulee sisällyttää kokonaisrakennusoikeuteen.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ovat samat kuin RA-3 loma-asuntoalueen määräyksessä.

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maisemaan sopivia.

RM	MATKAILUPALVELUJEN ALUE Alueelle saa rakentaa loma-asumista sekä loma- ja matkailupalveluja varten tarvittavia asuin- ja kokoontumistiloja. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista.
RM-1	LEIRIKESKUS Alueella saa ylläpitää ja kunnostaa olemassa olevaa rakennuskantaa sekä rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä majoitus- ja huoltorakennuksia. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 2000 k-m².
RM-2	LEIRIKESKUS Alueella saa ylläpitää ja kunnostaa olemassa olevaa rakennuskantaa sekä rakentaa toimintaa palvelevia kokoontumis-, majoitus- ja huoltorakennuksia. Alueen kokonaisrakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0.10$ mukaan.
VR-1	RETKEILY- JA ULKOILUALUE Alueelle saa rakentaa retkeily- ja ulkoilutoimintaa palvelevia rakennelmia ja laitteita alueen käytön kannalta tarpeellisen määrän.
VR-1/s/1	RETKEILY- JA ULKOILUALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN Alueen käyttö tulee suunnitella siten, ettei vaaranneta alueen rantamaisemaa, uhanalaisia lajeja ja luontoarvoja. Alueelle saa rakentaa retkeily- ja ulkoilutoimintaa palvelevia rakennelmia ja laitteita alueen käytön kannalta tarpeellisen määrän. Luku osoittaa alueen tunnuksen kaavaselostuksessa.
M-2	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti edellyttäen, että rakentaminen soveltuu maastollisesti ja maisemallisesti ympäristöön.
M-3	MAA- JA METSÄTALOUSALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakentamisoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä tarpeellinen rakentaminen MRL 72.3 §. Alueen metsänkäsittely pohjautuu kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön ja Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisemiin Hyvän metsänhoidon suosituksiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luontoarvoihin.
MY-2/1	MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön muille alueille. Maa- ja metsätaloutta palvelevien talousrakennusten rakentaminen on sallittu. Alueen metsänhoidossa on noudatettava Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luontoarvoihin. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa (toimenpiderajoitus). Luku osoittaa alueen tunnuksen kaavaselostuksessa.
W	VESIALUE

SL-1/1

LUONNONSUOJELUALUE TAI SELLAISEKSI TARKOITETTU ALUE

Merkinnällä on osoitettu Luonnonsuojelulain sekä luonnonsuojeluohjelmien mukaiset kohteet. SL- alueella 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.

Luku osoittaa alueen tunnuksen kaavaselostuksessa.



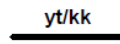
KAAVA-ALUEEN RAJA



ALUEEN RAJA

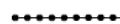


OSA-ALUEEN RAJA

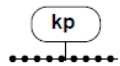


yt/kk

YHDYSTIE



LAIVAVÄYLÄ



KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

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



POHJAVESIALUE

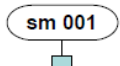
Osa-alueella on voimassa Vesilain 1 luvun 18 §:n mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristösuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, toimintoja tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden pilaantumista tai muuttumista. Kaikki jätevedet sekä pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet tai muuta haitallisia aineita sisältävät pintavedet on johdettava joko tiiviin viemärin kautta pv-alueen ulkopuolelle siellä käsiteltäväksi tai tiiviiseen jätevesisäiliöön ja sieltä edelleen käsiteltäväksi.



ARVOKAS LUONTOALUE

Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoa.

Luku osoittaa alueen tunnuksen kaavaselostuksessa.



MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS

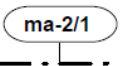
Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee lähettää maakuntamuseoon tai Museovirastoon lausuntoa varten. Tiedot kohteen laajuudesta ja luokituksesta tulee varmistaa Museovirastosta.

Luku merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



ALUEELLE ON LAADITTU RANTA-ASEMAKAAVA/ ASEMAKAAVA

Rakentaminen alueella tapahtuu asemakaavan mukaisesti.



ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN ALUE TAI KOHDE

Merkinnällä on rajattu paikallisessa selvityksessä inventoidut kulttuurihistorialliset alueet tai kohteet. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Maisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaista.

Luku merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



VENESATAMA/ VENEVALKAMA



UIMARANTA

1:345

KIINTEISTÖN REKISTERINUMERO

**KANSALLISESSA KAUPUNKIPUISTOSSA SIJAITSEVA VIIKONLOPPUMAJA**

Alueella saa säilyttää ja ylläpitää käytössä olevan viikonloppumajan tarvittavine talousrakennuksineen kerrosalaltaan enintään 60 m², päärakennuksen kerrosala saa olla enintään 40 m².

Viikonloppumajan korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista silloin, kun se rakennuksen kunnon kannalta on tarkoituksenmukaista. Milloin uudisrakentaminen on mahdollista, toteaa sen aina rakennus-tarkastaja.

Rakennukset on rakennettava pilariperusteisina ja lautarakenteisina. Kaikki rakennelmat on rakennettava siististi ja ne on pidettävä maalattuina.

Alueen pienimuotoinen rakennustapa on säilytettävä.

**RAKENNETTU LOMA-ASUNTO / MYÖNNETTY RAKENNUSLUPA****RAKENNETTU ASUNTO / TALOUSKESKUS****RAKENNETTU SAUNARAKENNUS****UUSI LOMA-ASUNTOYKSIKKÖ****RANTAOSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:**

Tämä rantaosayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana (MRL 42 §). Tämän rantaosayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut AO-1, AM-2, ARA, RA-3, RA-4, ja RA-5 alueille (MRL 72.1 §).

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ovat RA-3 merkinnän määräyksessä. Rakennusten lopullinen etäisyys rantaviivasta ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Mikäli olemassa olevan loma-asunnon etäisyys ei täytä kaavamääräyksen etäisyysvaatimuksia, voidaan nykyistä loma-asuntoa laajentaa rannasta poispäin takamaastoon maksimissaan 12 m². Laajennuksen jälkeen rakennuksen kokonaiskerrosala voi olla enintään 60 m². Jos toteutetaan uusi isompi lomarakennus, joka noudattaa kaavamääräyksen etäisyyksiä, on vanha lomarakennus joko purettava tai sille on haettava rakennusjärjestyksen mukainen käyttötarkoituksen muutos.

Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Vain erityisistä syistä, jos ammatin harjoittaminen vaatii, voi venevajan tai -katoksen sijoittaa vesialueelle. Muussa käytössä oleva venevaja tai -katos on sijoitettava ranta-alueelle.

Puuston käsittelyssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä myös muilla kuin M-2, M-3 ja MY-2 alueilla. Metsänhoidossa tulee noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisemia Hyvän metsänhoidon suosituksia.

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 vesiliikennemerkinnän käyttöä tai ylläpitoa. Merkkejä ei saa poistaa eikä niiden näkemäalueelle saa tehdä esteitä ilman Järvi-Suomen merenkulupiirin lupaa.

SUUNNITTELUOHJE:

Mikäli rakennuspaikka ei täytä MRL 116 § rakennuspaikan koolle säädettyä 2000 m² minimipinta-alaa, niin rakennusluvan saamisen edellytyksenä on joko poikkamisen saaminen em. lainkohdasta tai lisämaan hankkiminen rakennuspaikkaan. Määräys ei koske kansallisen kaupunkipuiston aluetta.

6.4 Kaavaehdotuksen suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin

6.4.1 Suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Yleiskaavan sisältövaatimus

MRL 39 §

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla*
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen*
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä*
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavassa on otettu huomioon MRL 39 § mukaiset sisältövaatimukset seuraavasti:

Kaavassa uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan maisema- ja luontoarvojen kannalta sopiviin paikkoihin. Mikäli mahdollista, rakennusoikeudet on sijoitettu olemassa olevien yhteyksien välittömään läheisyyteen ja olemassa olevan rakenteen läheisyyteen. Käyttämällä sopivaa mitoitusnormia, on voitu huomioida ekologinen kestävyys ja varmistaa erilaisten arvojen säilymisedellytykset ja viihtyisän elinympäristön vaatimukset.

Koska kaava on luonteeltaan rantaosayleiskaava haja-asutusalueella, se ei ota suoranaisesti kantaa Heinolan kaupungin elinkeinoelämän tarpeisiin eikä näin ollen luo uutta palvelurakennetta.

Kaavassa on osoitettu virkistysalueita ja jätetty soveltuvien osin mahdollisimman pitkiä yhtenäisiä ranta-alueita rakentamattomaksi. Tästä huolimatta on varmistettu maanomistajien tasapuolinen kohtelu laatimalla mitoitus- ja rakentamissuunnitelma, jonka perusteella on määritetty potentiaalinen uusi rakenne. Kaavamää-

räykset on laadittu MRL:n mukaisesti siten, että maanomistajalle ei aiheudu kohtuutonta haittaa.

6.4.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 § ovat valtioneuvoston hyväksymiä koko Suomea koskevia alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia tavoitteita. VAT:n tarkoituksena on edistää hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen toteutumista sekä kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa. Lisäksi niiden tavoitteena on turvata alueidenkäyttöliset edellytykset erilaisille valtakunnallisille hankkeille ja sovittaa yhteen valtionhallinnon eri sektoreiden keskeisimmät alueidenkäyttöön liittyvät tavoitteet ja tarpeet yhteiseksi valtakunnalliseksi näkemykseksi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

1) aluerakenteen, alueidenkäytön 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.

VAT on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia velvoitteita, jotka koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa.

Asiasisältönsä perusteella MRL 22.2 §:n 1-3 kohdat voidaan luetella kuuteen erilaiseen asiakokonaisuuteen: *Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, toimivat yhteysverkot ja energiahuolto, Helsingin-seudun erityiskysymykset sekä luonto ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.*

Tässä kaavassa aktualisoituvat etenkin:

Toimiva aluerakenne on ratkaistu käyttämällä alueelle soveltuvia mitoitusnormeja. Näin on voitu täydentää alueen rakennetta siinä määrin, kuin se järkevä alueella on sopivaa. Rakentamisen lisäksi toimivaan aluerakenteeseen kuuluu riittävien virkistysalueiden osoittaminen sekä tarpeellisten aluevarausten tekeminen.

Kulttuuri- ja luonnonperintö on huomioitu laatimalla alueille soveltuvat kaavamerkinnot ja määräykset siten, että erityisarvojen ominaisuuksia voidaan vaalia ja vahvistaa.

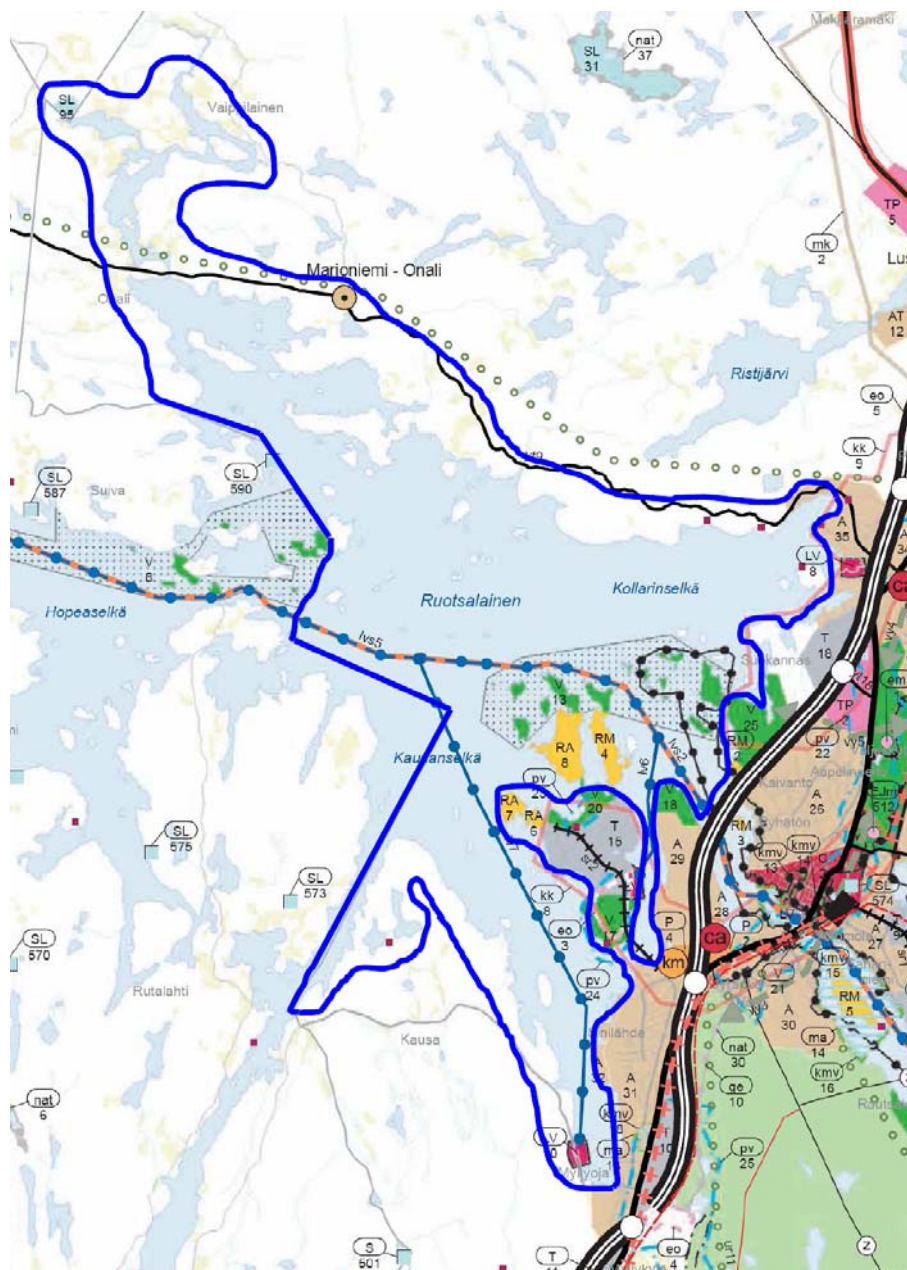
Virkistyskäyttö ja luonnonvarat on merkitty kaavaan soveltuvilla kaavamerkinnoilla. Alueella on virkistykseen soveltuvia alueita, mutta luonnonvarojen osalta kaavaan ei ole tehty merkintöjä.

Kaavan mahdollistama uusi rakenne ei itsessään vaikuta Heinolan kaupunkikuvaan tai yhdyskuntarakenteeseen merkittävän paljoa. Näin ollen kaavalla ei ole suurta vaikutusta elinympäristön laatuun rakentamisen näkökulmasta.

Kaavassa ei myöskään ole osoitettu uusia yhteysverkostoja ja energiahuoltoratkaisuja/ linjauksia. Eikä alueella ole merkitystä Helsingin seudun erityiskysymyksiin.

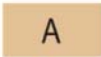
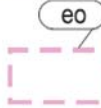
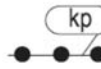
6.4.3 Suhde maakuntakaavaan

Suunnittelualue kuuluu 20.2.2006 hyväksyttyyn ja 11.3.2008 vahvistettuun Päijät-Hämeen maakuntakaavaan.



Kuva 15 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti. Lähde www.paijat-hame.fi

Kaavamerkinnot ja niiden selitteet ovat:

	Taajamatoimintojen alue
	Haja-asutuskylä
	Virkistysalue
	Loma-asuntoalue
	Matkailupalvelujen alue
	Maa-ainesten ottoalue
	Luonnonsuojelualue
	Muinaismuistokohde
	Suojelu- ja virkistysalueen vesialueelle sijoittuva osa
	Merkittävä yhdystie
	Ohjeellinen ulkoilureitti
	Laivaväylä
	Ohjeellinen uusi syväväylä
	Satama-alue
	Kehittämisen kohdealue
	Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue
	Kansallisen kaupunkipuiston alue

Maakuntakaavan merkinnät kohdistuvat pääasiassa Heinolan kaupungin keskusta-alueen läheisyyteen.

Kaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa, vaan se on laadittu siten, että maakuntakaavaa on käytetty suunnittelun pohjana ja yhtenä lähtökohtana. Joiltain osin kaavassa on tarkennettu maakuntakaavassa esitettyjä asioita, kuten tarkentuvassa kaavoituksessa kuuluu tehdä.

7 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutusten arvioinnin perusta

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on hyvän elinympäristön edellytysten luominen sekä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehityksen edistäminen.

Vaikutusten arvioinnin pohjana ovat nämä kestävä kehityksen neljä ulottuvuutta.

7.2 Taloudelliset vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset muodostuvat menoista ja tuloista, ne ovat luonteeltaan välittömiä ja välillisiä. Välittömiksi vaikutuksiksi voidaan lukea yleiskaavan toteuttamisesta aiheutuvat kulut sekä käyttö ja ylläpito. Kulut kohdistuvat lähinnä yksittäisiin maanomistajiin. Yleiskaava ei velvoita maanomistajaa toteuttamaan esimerkiksi rakennushanketta kiinteistöllään, joten maanomistaja voi itse ajoittaa toteuttamisen kustannukset itselleen sopivalla hetkellä. Kaupungille ei kohdistu alueella merkittäviä taloudellisia menoeriä.

Välillisiksi vaikutuksiksi voidaan lukea taloudelliset edut, joita Heinolan kaupunki ja yksittäiset maanomistajat saavuttavat suoran lupaohjaamisen myötä. Lupamenettelyn lisäksi kaavalla ohjataan hieman yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

7.3 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset laajassa mittakaavassa ovat varsin vähäisiä itse kaava-alueella, jossa ei ole kovin paljoa ympärivuotista asutusta. Toisaalta ympärivuotinen asuminen on luonteeltaan maatalouteen nojaavaa ja on näin ollen sosiaalisesti ja kulttuurisesti erittäin vahvasti sidoksissa ympäristöönsä. Näin ollen vaikutukset alueen asukkaille ovat paikallisesti merkittäviä, mutta koko kaupungin mittakaavassa vähäisiä.

Sosiaaliset vaikutukset konkretisoituvat eritoten loma-asumisessa. Alueen loma-asukkaille Ruotsalaisen alue edustaa arjesta irtaantumista ja luonnon läheisyyttä. Sosiaalisesti tärkeä elementti on suvun ja perheen yhteisöllisyys, joka korostuu loma-asuntoalueilla. Tämä on johtanut kaavoituksessa paradoksaaliseen tilanteeseen, kun toisaalta kiinteistön omistajat ja heidän perheensä haluaisivat rakentaa ja varmistaa rakentamismahdollisuudet omille mailleen, mutta kokonaisuudessa he eivät haluaisi, että uutta rakennetta syntyy liikaa. Tämä problematiikka korostuu etenkin mitoitusta laadittaessa.

Vesiliikenne luo alueelle oman luonteen. Se mahdollistaa erityislaatuisen sosiaalisen kanssakäymisen alueella asuvien, loma-asujien sekä muiden ihmisten kanssa ja edistää sosiaalisen toimivuuden ja tasa-arvon toteutumista ihmisille, jotka eivät omista maa-alueita kaava-alueella.

Kaavalla voidaan vahvistaa olemassa olevia kyliä kiinnittämällä huomiota rakenteen käyttötarkoituksiin. Eri ikäluokkia edustavat asukkaat voivat yhdessä vahvistaa alueen perinteistä omaleimaisuutta ja uusien tulijoiden myötä esimerkiksi paikallisten palvelujen käyttöastetta voidaan nostaa ja varmistaa niiden säilyminen. Uudet ihmiset rikastuttavat myös sosiaalista verkostoa etenkin vanhoille ihmisille ja heidän mahdollisuudet kotona asumiseen paranevat lisääntyneet turvallisuuden myötä. Sosiaalisesti elävät kyläyhteisöt lisäävät myös alueen yleistä viihtyisyyttä.

7.4 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Vaikutukset luontoon ja maisemaan ovat varsin keskeisessä asemassa. Rakennuspaikkojen vaikutus suurmaisemaan voi olla merkittävä, mikäli ei huolehdi maisema ja luontoarvoista. Maisema-arvoja heikentäviä vaikutuksia voidaan vähentää erittäin paljon kiinnittämällä huomiota olemassa olevaan luontoon ja sen säilyttämiseen uusilla rakennuspaikoilla. Tämän lisäksi tulisi kiinnittää huomiota riittävän peitteisyyden turvaamiseen. Peitteisyys turvalla voidaan vaikuttaa myös luontoarvoihin.

Vaikka kaavassa onkin merkitty erityiset luontoarvot omilla kaavamerkinnoillä ja määräyksillä, ovat myös muut alueet arvokkaita. Kaavamääräykset edellyttävät ranta-alueiden rakentamisen tulee toteutua erikseen osoitetuilla alueilla. Maisema-arvoja vähentävät toimet edellyttävät maisematyölupaa, joten tällaiset toimet ovat aina harkinnanvaraisia. Metsänhoitoa kaava ei estä, mutta etenkin ranta-alueilla tulee kiinnittää huomiota rantamaisemaan ja luontoarvoihin sekä noudattaa Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

7.5 Kulttuuriset vaikutukset

Kulttuuriset vaikutukset limittynevät suurimmalta osaltaan osaksi sosiaalisia vaikutuksia. Rakennettuun kulttuuriin ja maisemaan vaikutukset jäänevät vähäisiksi, sillä kaavan toteuttaminen kyseisellä alueella on tehtävissä kestäväällä tavalla. Suurin uhka kulttuuriarvojen vähenemiselle muodostuu lisärakentamisen myötä. Tämä uhka on kuitenkin voitu minimoida kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

7.6 Arvio hankkeen kokonaisvaikutuksista

Tässä osiossa käsitellään koko kaavan vaikutusta, erittelemättä yksittäisiä toimijoita. Yhteenvedossa on laskettu yhteen "plussat ja miinukset". Plussat ja miinukset on annettu asteikolla 1-5.

Yhdyskunta	+	-	Yhteenveto
Yhdyskuntarakenne	Kaavalla järjestetään pääasiassa yksittäisten loma-asuntojen sijoittumista alueelle. Näin ollen kaavalla itsessään ei ole kovinkaan suurta merkitystä yhdyskuntarakenteen muodostumisen näkökulmasta, mutta yksittäisen maanomistajan näkökulmasta merkitys on erittäin suuri. Kaavan avulla koko Ruotsalaisen alue saadaan tarkasteltua ja rakentamisen ohjaus siirrettyä kokonaisuudessaan kunnalle. Rakennuspaikkojen sijainti on tehty siten, että uudet rakennuspaikat pyrkivät mahdollisuuksien mukaan sijoittumaan olemassa	Yksittäiset loma-asunnot eivät muodosta selvää yhdyskuntarakennetta, joten laajemmasta näkökulmasta kaava ei luo kovinkaan paljoa edellytyksiä uusien palvelujen (koulut, kaupat, julkinen liikenne) syntymiselle. Toisaalta kaava on luonteeltaan rantayleiskaava, eli sen tarkoitus on toteuttaa pääasiassa MRL 72 §:ssä säädettyjä seikkoja. -	++++

	olevan rakenteen läheisyyteen ja näin ollen keskitettyjen ratkaisujen (yhteydet, infrastruktuuri jne.) tekeminen muuttuu taloudellisesti halvemmaksi per. rakennuspaikaksi. Kaavassa on osoitettu ARA-merkinnällä alueet, joilla ympärivuotinen ja loma-asuminen on mahdollista. Tämä merkintä tukee olemassa olevaa rakennetta ja elävöittää perinteisiä kyläalueita. +++++		
Yhdyskuntatalous	Kaava toteuttaminen ei aiheuta kuluja kuntatalouteen. Kaavalla voidaan säädellä mm. uusien ympärivuotisten rakennusten lukumäärää ja täydennysrakentamista. Lähtökohtaisesti kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat maanomistajille, kun he toteuttavat esim. uusia rakennuspaikkoja. Lupamenettelyn siirtymisen suoraan kaupungille vähentää maanomistajien kustannuksia lupamenettelyvaiheessa ja vähentää kunnan, viranomaisten ja maanomistajien työmäärää hakemusvaiheessa. +++++	uusi syntyvä rakenne on sen verran vähäistä, että yhdyskuntateknikan järjestämiseen kannustaminen ei toteutune -	++++
Yhdyskuntarakenne yhteensä	+++++	-	++++

Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta hankkeen vaikutukset eivät ole kovin suuria. Kaavan merkittävin vaikutus on se, että Ruotsalaisen alueen rannat saadaan suunnitellun maankäytön piiriin ja lupamenettely kunnan itsensä käsiin. Tällä menettelyllä saavutetaan selvät pelisäännöt ja lupakäsittelyn selkeä ja yksiselitteinen ennakointi.

Elinkeinot	+	-	Yhteenveto
Työllisyys	Kaavassa ei ole osoitettu uusia työpaikka-alueita. Olemassa olevan maataloustoiminnan harjoittaminen ja kehittäminen on mahdollista kaavan alueella. Yksittäisten palvelujen käyttöaste voi parantua hieman uusien loma-asuntojen myötä ja rakennusvaiheessa hankkeet voivat työllistää paikallisia toimijoita. +++	Kaavalla ei ole negatiivisia vaikutuksia kunnan elinkeinorakenteeseen.	+++
Elinkeinorakenne	Kaavalla ei ole vaikutusta alueen elinkeinorakenteeseen.	Kaavalla ei ole negatiivisia vaikutuksia kunnan elinkeinorakenteeseen.	Ei toteudu
Elinkeinot yhteensä	+++		+++

Elinkeinojen näkökulmasta hankkeen vaikutukset ovat vähäisiä.

Virkistys ja vapaa-aika	+	-	Yhteenveto
Virkistysalueet	Kaavassa on osoitettu olemassa olevat virkistysalueet, Heinolan kaupunkipuistoalue sekä rakentamattomaksi jäävät ranta-alueet tarpeellisine määräyksineen. Korpinmaan ja Vasikkasaaren alueella virkistysaluetta on laajennettu huomattavan paljon. Tämä mahdollistaa alueen virkistyskäytön ns. "jokamiehen oikeuksilla". Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet on merkitty kaavaan ja näin ollen alueen virkistyskäytön edellytyksiä on parannettu.	Kaavassa ei ole osoitettu uusia merkittäviä virkistysalueita yksittäisten maanomistajien hallussa. Olemassa olevien virkistysalueiden ja Korpinmaa Vasikkasaaren laajennusalueella on omarantaisia lomarakennuksia, jotka estävät alueen täysipainoista virkistyskäyttöä. Kaavaan ei ole osoitettu uusia yleisiä venesatamia tai venevalkamia, koska maanomistus on pääasiassa yksityisten maanomistajien hallussa ---	++

	+++++		
Vapaa-aika	KTS. edellinen. Kaava mahdollistaa vapaa-ajantoiminnan lisääntymisen. +++++	Kaava-alueelle on osoitettu vain vähän matkailupalvelua tukevaa uutta rakennetta ---	++
Virkistys yhteensä	+++++	---	++

Kaavan vaikutukset virkistykseen ovat positiivia. Kaavassa ei osoiteta uusia merkittäviä virkistysalueita eikä vapaa-ajantoimintaa, mutta toisaalta kaavan vahvistuttua alueiden käyttötarkoitukset on määritelty ja toiminnan kehittäminen mahdollista.

Liikenne	+	-	Yhteenveto
Autoliikenne	Uusien rakennuspaikkojen lukumäärä on 49 kpl ja jatkautuvat ympäri Ruotsalaisen aluetta. Kaavalla ei ole vaikutuksia liikenteeseen tai liikennekäyttämiseen.	sama	ei toteudu
Satama ja vesiliikenne	Kaavalla mahdollistetaan olemassa olevien satamien kehittyminen ja toiminta. Uusia satamapalveluja ei ole osoitettu. Kaavaan on osoitettu olemassa olevat ja suunnitellut vesiväylät. ++++	Alueelle ei muodostu yksityisten tahojen satama-alueita. --	++
Kevyt liikenne	Kaava on luonteeltaan sellainen, että sillä ei edistetä eikä vaikeuteta kevyen liikenteen kehittymistä.	sama	ei toteudu
Liikenne yhteensä	++++	--	++

Kaavalla ei merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen tai liikennekäyttämiseen. Kaava mahdollistaa olemassa olevan toiminnan ja vesiliikenteen kehittymisen. Uusia satama/ laituripaikkoja ei ole osoitettu kaavassa.

Ympäristö	+	-	Yhteenveto
Maisema	Kaavassa on osoitettu KU-KUSE-selvityksessä inventoituja kohteita, joista osa sisältää kulttuurihistorian kannalta tärkeitä maisemiarvoja. Näillä merkinnöillä voidaan jäsentää ympäristöä ja vahvistaa alueen ominaispiirteitä. Tämän lisäksi uusien rakennusoskeuksien sijoittelussa on pyritty huomioimaan maisemiarvot ja kaavamääräyksissä on huomioitu rantamaiseman säilyttäminen. +++++	Osoitetut alueet ovat luonteeltaan rajattuja ja pieniä. Yksittäisten pienten kohteiden merkitys vähenee, jos ympäristössä muualla tapahtuu radikaaleja muutoksia. Suojelevien merkintöjen rajoitukset maanomistajille koetaan huonona asiana maanomistajien taholla. --	+++
Luonto	Kaavassa on osoitettu kohteita, jotka tulee säilyttää ja huomioida toiminnan suunnittelussa. Tällä tavalla herkimät alueet on suojeltu ja alueelle kohdistuvat rakennuspaineet on sijoitettu muualle. Alue on järjestelty johdonmukaisesti eikä luontoa tuhlaten. Kaavassa on määritetty rakennetuksi tarkoitetut ja rakentamattomaksi jäävät alueet. +++++	Osoitetut alueet ovat luonteeltaan rajattuja ja pieniä. Yksittäisten pienten kohteiden merkitys vähenee, jos ympäristössä muualla tapahtuu radikaaleja muutoksia. Suojelevien merkintöjen rajoitukset maanomistajille koetaan huonona asiana maanomistajien taholla. --	+++
Päästöt	Uusien lomarakennuspaikkojen lukumäärä on 45 kpl ja uusien ARA paikkojen lukumäärä 4 kpl. Uudet rakennuspaikat jakautuvat ympäri Ruotsalaisen aluetta. Kaavalla ei ole vaikutuksia liikenteen päästöihin. Kaava ei ota kantaa vesiliikenteeseen. Kaavassa on osoitettu olemassa olevat ja suunnitellut väylät. Kaava ei mahdollista päästöjä aiheuttavaa toimintaa.	sama	ei toteudu
Maaperä	Koko kaava-alueen osalta muutokset maaperään jäävät vähäisiksi. Alueet, joilla	sama	ei toteudu

	on maaperään kohdistuvia vaikutuksia, ovat yksittäisiä rakennuspaikkoja. Kaavassa on määritetty rakennetuksi tarkoitetut ja rakentamattomaksi jäävät alueet.		
Ihminen	Kaavalla on haettu ratkaisua ranta-alueiden suunnitelmalliseen käyttöön. Kaavassa on määritetty maankäyttötarkoitukset tarvittavine määräyksineen. Kaava mahdollistaa alueiden käytön eikä kaavalla huononnetta ihmisten elinympäristöä.	sama	ei toteudu
Ympäristö yhteensä	+++++	--	+++

Vaikutukset luontoon ja maisemaan ovat paikallisesti, uusien rakennuspaikkojen osalta osittain varsin radikaaleja. Kokonaisuuden kannalta vaikutukset ovat kuitenkin vähäisiä ja laajemmasta näkökulmasta tarkasteltuna kokonaisvaikutus on positiivinen.

8 OHJEET JA SUOSITUKSET

8.1 Rakentaminen osayleiskaava-alueella

8.1.1 Ranta-alueella

Yleiskaava on laadittu ranta-alueella MRL 72.1 §:n mukaisesti rakentamista suoraan ohjaavaksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi eli rakennusluvut voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella AO-1, AM-2, ARA, RA-3, RA-4 ja RA-5 alueille. Rakennusoikeus on tutkittu kiinteistökohtaisesti, emätilamitoitusperiaatteen mukaisesti. Ranta-alueelle sijoittuvilta M-1, MY, VR, VR/s ja SL -alueilta rakennusoikeus on siirretty rakentamiseen osoitetuille alueille, pois lukien MRL 72.3 §:ssä säädetty maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.

Ranta-alueella rakentaminen on ratkaistu tilakohtaisesti. Mikäli poikkeamisen tarve kohdistuu rakentamiseen varatulle alueelle, on toimivalta Heinolan kaupungilla. Mikäli rakentaminen kohdistuu alueelle, josta rakennusoikeudet on siirretty ja siellä on näin ollen MRL:n 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus, on toimivalta Hämeen ympäristökeskuksella.

Ranta-alueella olevat asunto ja loma-asuntoalueet ovat vesistöstä katsoen maisemallisesti herkille alueille, siksi ympäristöön ja maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennukset tulee sijoittaa määräysten mukaisesti maisemallisesti edullisille paikoille, maaston myötäisesti ja peitteisille alueille. Rakentaminen tulee ohjata olemassa olevien rakennusten ja teiden yhteyteen. Rakennuspaikkaa ympäröivä luonnontilainen kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kohteen mittakaavan, muotokielen, rakennusmateriaalin ja värityksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän maiseman ja muun rakennuskannan kanssa.

Pienissä alle 2 hehtaarin saarissa on säädetty tarkemmin rakentamisen määrästä sen perusteella voidaanko rakennushankkeet toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Peitteisillä, maaperältään ja maanmuodoiltaan sekä pinta-alaltaan riittävän suurilla alueille alle 2 hehtaarin saarilla rakentamisen kokonaismäärää ei ole syytä rajoittaa suhteessa RA-alueen mahdollistamaa kerrosneliömetrimäärää. Mikäli saari on pieni, rakennuspaikka pieni ja ympäristöolosuhteet sellaisia, ettei rakennustöitä voida toteuttaa ilman maisemavaikutuksia noudatetaan tarkemman säätelyn mukaisia rakennusoikeusmääräyksiä.

Rakentamisen kokonaismäärä, rakennusten yhteenlaskettu enimmäismäärä ja kerrosneliömetrimäärä on ilmoitettu kyseisen alueen kaavamääräyksessä. Kaavamääräyksissä käytetty ilmaus ”yksi kaksiasuntoinen lomarakennus” tarkoittaa sitä, että kyseiset asunnot ovat saman vesikaton alla.

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on ilmoitettu RA-3 alueen kaavamääräyksessä. Mikäli kiinteistöllä on olemassa olevaa vanhaa rakennuskantaa, jonka etäisyys rantaviivasta ei ole määräysten mukainen, nykyistä loma-asuntoa RA-alueilla voidaan laajentaa rannasta poispäin takamaastoon maksimissaan yksi huone 12 m². Laajennuksen jälkeen rakennuksen kokonaiskerrosneliömetrimäärä voi olla enintään 60 m². Jos rakennuspaikalle toteutetaan uusi isompi lomarakennus, joka noudattaa kaavamääräyksen etäisyysvaatimuksia, niin vanha lomarakennus on purettava tai sille on haettava rakennusjärjestyksen mukainen käyttötarkoituksen muutos.

Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei vesirajaa ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden yläpuolella.

8.1.2 Ranta-alueen ulkopuoliset alueet

Nyt laadittavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella rakennuksen rakentaminen toteutetaan suoraan rakennusluvalla yleiskaavassa rakentamiseen varatuilla, olemassa olevilla alueilla (AO ja AM). Rakentaminen edellyttää kuitenkin, että muilta osin yleiskaavan määräyksissä olevat ehdot alueelle sallitusta rakentamisesta ja rakennusoikeudesta täyttyvät.

Jos rakentamishanke kohdistuu ranta-alueen ulkopuolella alueelle, jota ei ole yleiskaavassa varattu rakentamiseen, esim. maa- ja metsätalousvaltainen alue M, on Heinolan kaupungin ensin tutkittava vaikeuttaako rakentaminen yleiskaavan toteuttamista.

A) Mikäli todetaan sen vaikeuttavan, tarvitsee hanke poikkeamispäätöksen. Jos poikkeaminen voidaan myöntää, selvitetään suunnittelutarveratkaisun tarve (yleensä iso, vaikutuksiltaan poikkeuksellinen hanke tai hankala sijainti) ja tämän jälkeen rakennuslupamenettely. Mikäli poikkeamista ei voida myöntää, tulee selvittävänä mahdollinen korvaus.

B) Mikäli hanke ei vaikeuta yleiskaavan toteuttamista, selvitetään suoraan suunnittelutarveratkaisun tarve ja tämän jälkeen rakennuslupamenettely.

Heinolan kaupungin yleiset periaatteet haja-alueella tapahtuvaan rakentamiseen ovat seuraavat:

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 10 prosenttia.

Asuinrakennukset

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja tarpeelliset talousrakennukset.

Lomarakennukset

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen lomiasunnon, kerrosalaltaan enintään 120 m². Yli 1 ha:n rakennuspaikoilla lomiasunnon kerrosala enintään 150 k-m²

Lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia saa rakentaa kerrosalaltaan seuraavasti:

- erillinen sauna 25 m²
- aitta majoitustarkoitukseen 20 m²
- varastotilaa 30 m² (yli 1 ha:n rakennuspaikat, rakennuksen etäisyys rannasta vähintään 50 m)
- savusauna edellyttäen, että rakentamis- ja palomääräysten mukaiset välimatkat saavutetaan 20 m²
- grillikatos tai huvimaja 12 m²

Mahdollisessa muista rakentamishankkeissa Heinolan kaupunki tutkii haittaako hanke yleiskaavan toteuttamista. MRL 171.1 §:n mukaan kaupunki voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä,

määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeamisen edellytyksiä arvioitaessa tulee MRL 172 §:n mukaan hankkeen kohdalla tutkia ettei poikkeaminen:

1. aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
3. vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamismenettelystä on säädetty MRL 173 §:ssä.

8.2 Alueen maisemaan ja metsänhoitoon liittyviä yleisiä suosituksia

Maisemallisen ja virkistyskäytön järvien rannoilla olevien metsien käsittelytoimenpiteet tulee suunnitella erityisen huolellisesti. Näillä alueilla tulee välttää sellaisia ympäristön suuria muutoksia, jotka heikentävät maiseman arvoa. Kaavassa on säädetty, että metsänhoito tulee toteuttaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion laatimia rantametsän hoitosuosituksia. Käytettyjen menetelmien tulee tukea maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä ranta-alueiden erityisiä sisältövaatimuksia (MRL 73§).

Hyvän metsänhoidon suositukset (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 29.6.2006):

"5.4.1 Metsämaiseman hoito

Metsikön sijainti, näkyvyys, koko ja muoto sekä kasvatettava puulaji vaikuttavat yksittäisen metsikön merkitykseen maiseman osana. Maisemallisesti tärkeitä maastonkohtia ovat mäkien ja vaarojen laet, kalliot, jyrkänteet, harjut, rantamaisemat, pellonreunat, tienvarret, asutuksen lähimetsät sekä perinnejä kulttuuriympäristöt.

Metsämaiseman hoidon tavoitteena on metsän käsittelyn sulautuminen maisemaan. Tämä onnistuu, kun avo- tai siemenpuuhakkuu rajataan maaston muotojen mukaan, tarvittaessa säästöpuita ja välivyöhykkeitä hyväksi käyttäen. Maisemallisesti aroilla paikoilla säästöpuut, erityisesti tavanomaisemmat puulajit, valitaan niin, että ne sijoittuvat maisemaan sopivasti. Rinteissä vältetään pystysuoria rajauksia tai sitä, että uudistusala näkyy metsän silhuetissa mäen päällä. Muiden metsänhoitotoimien maisemallinen vaikutus on lievempää tai tapahtuu pitkän ajan kuluessa. Metsikön kiertoaika voidaan jatkaa maisemallisista syistä. Kohteilla, joilla on maiseman kannalta erityistä merkitystä, voi hakkuun tehdä kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla.

Kaavoituksella rajoitetun metsänkäytön alueilla, kuten taajamametsissä ja ulkoilu- tai ympäristöarvoiltaan erityisissä metsissä, hakkuut tarvitsevat yleensä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maisematyöluvan. Sen tarpeellisuuden ja sisältövaatimukset saa selville kunnan kaavoituksesta vastaavalta henkilöltä.

Rantametsässä otetaan huomioon vesiensuojelu, luonnonarvot, maisema ja virkistyskäyttö

Puusto on rannan tuntumassa tavallista lehtipuuvaltaisempaa. Myös rannan kasvillisuus poikkeaa usein ympäröivän metsän kasvillisuudesta. Lahopuusto on monipuolista ja sitä on runsaammin kuin muualla metsässä. Vesistöjä reunustavat puustoiset rannat muodostavat pysyviä leviämisreittejä lajeille ja rikastuttavat sekä metsä- että vesilinnustoa.

Rantaan suositellaan jätettäväksi vaihtelevan levyinen suojavyöhyke, joka estää kiintoainesten ja ravinteiden kulkeutumista vesistöön. Metsänhoidossa rantametsien luonnonarvot otetaan huomioon keskittämällä säästöpuita rantaan tai rajaamalla erityisiä rakennepiirteitä sisältävä kohde käsittelyn ulkopuolelle. Arvokkaat elinympäristöt ovat tyypillisiä vesistöjen varsilla. Ne turvataan kuten metsänhoidossa yleensä.

Vesistöön rajoittuvaa hakkuuta suunniteltaessa suositellaan hakkuiden maisemaan aiheuttamaa vaikutusta arvioimaan niin vesistöön päin, kuin vesistöstä toimenpidealueelle päin. Hakkuut sopeutetaan luontevasti siten, että rantaan jäävä puusto vaihtelee maaston ja maiseman mukaisesti.

Maisemaa rikastuttaa vesistönäkymien avartaminen rantametsissä sopivin paikoin. Rantametsän kiertoajan pidentäminen, uudistuskypsän metsikön harventaminen ja luontaisen uudistamisen suosiminen voivat olla maisemallisesti perusteltuja. Pienet saaret ja rantakallioiden metsiköt suositellaan jättämään mahdollisuuksien mukaan kokonaan hakkaamatta. Virkistyskäytössä olevien ranta-alueiden ympäristöjen hakkuissa suositellaan kiinnittämään erityistä huomiota virkistysarvojen säilymiseen.”

(lähde: [www.metsavastaa.net /metsanhoitosuositukset](http://www.metsavastaa.net/metsanhoitosuositukset))

Maa- ja metsätalousalueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja MY, on kaavamääräyksissä MRL 43.2 §:n perusteella määrätty, että toimenpiteet, kuten maa-ainesten otto ja metsien avohakkuu, edellyttävät kunnan myöntämää MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Toimenpiderajoitus ei välittömästi koske alueella suoritettavia toimenpiteitä, vaan toimenpiderajoitusalueella tulee maisemaa muuttaville toimenpiteille hakea lupaa. Näin ollen esimerkiksi kotitarvekäyttö ja muut sellaiset toimenpiteet, jotka eivät muuta maisemaa ei johda luvanhakuvelvollisuuteen. Metsätalouden kannalta pääsääntönä voidaan pitää, että kasvatus-/ harvennushakkuut maisema-arvot huomioiden eivät laukaise luvan tarvetta. Uudistushakkuut (päätehakkuut) kuuluvat maisematyöluvan piiriin.

Maisematyöluvan vaatimus ei sinänsä rajoita maanomistajan mahdollisuutta käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, vasta luvan kieltämisestä ja siten aiheutuvasta vahingosta voi syntyä MRL 140 § 3 mom:ssa ja 101 §:ssä perusteltu korvausvelvoite. Luvan voimassaolosta säädetään MRL 143 §:ssä että se voidaan myöntää suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi. Voimassa olevan yleiskaavan alueella lupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele luontoarvoja tai maisemakuvaa.

Ongelmia voi syntyä tilanteissa, joissa metsänhoidolliset toimet tehdään metsänkäyttäjän toimesta säädöksiä väärin tulkiten. Tällaiset tilanteet tulisi ennaltaehkäistä tiedotuksen ja yhteistyön keinoin. Heinolan kaupungin tulee kiinnittää huomiota yhdenmukaisiin tulkintoihin ja selkeään linjaan, jotta määräyksen tavoite arvojen säilyttämisestä toteutuu ja toteuttamisen pelisäännöt ovat sekä kaupungin että maanomistajien kannalta parhaat mahdolliset.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:

Anssi Savisalo
Toimistopäällikkö, Arkkitehti SAFA YKS-299

Laatinut:

Lauri Solin
Laatupäällikkö, DI YKS-402