

M A A J A V E S I

Vierumäen Suurijärven OSAYLEISKAAVASELOSTUS



1.	JOHDANTO	2
2.	LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	3
2.1	SEUTUKAAVA	3
2.2	IDEASUUNNITELMA	4
2.3	VAIHTOEHDOT	4
2.4	YLEISET TAVOITTEET	4
2.5	YKSITYISKOHTAISET TAVOITTEET	5
2.6	OSAYLEISKAAVAN RAKENTAMISTA OHJAAVA LUONNE	6
3.	SELVITYKSET	7
3.1	LUONTO JA MAISEMA	7
3.1.1	HARJUALUE SUURIJÄRVEN LÄNSIPUOLELLA	7
3.1.2	METSÄALUEET SUURIJÄRVEN POHJOIS- JA ITÄPUOLELLA	7
3.1.3	RANTA-ALUEET JA NIIHIN LIITTYVÄT SEKAMETSÄVYÖHYKKEET	8
3.1.4	LAAKSOALUEET	8
3.1.5	AVOHAKKUUALUEET	8
3.2	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	8
3.3	GEOLOGIA JA HYDROGEOLOGIA	10
3.4	YHDYSKUNTATEKNIikka	10
3.5	LIIKENNE	10
3.6	MAANOMISTUS	11
3.7	PALVELUT	11
3.8	VALTAKUNNALLISET, MAAKUNNALLISET JA PAIKALLISET INTRESSIT	11
4.	SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	OSALLISET	12
4.2	VIRANOMAISNEUVOTTELUT	12
4.3	KAAVOITUKSEN ALOITTAMINEN	13
4.4	OSAYLEISKAVALUONNOS	13
4.5	OSAYLEISKAVAEHDOTUS	14
5.	KAAVARATKAISU	15
5.1	LIIKENNEJÄRJESTELYT	16
5.2	KUNNALLISTEKNIikka	16
5.3	LOMA-ASUNTOALUEET	16
5.4	PALVELUT JA VAPAA-ALUEET	18
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	23

6.1	VAIKUTUSTEN ARVIOINNISSA KÄYTETYT MENETELMÄT	23
6.2	VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	23
6.3	VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN SEKÄ POHJAVESIOLOSUHTEISIIN	25
6.4	VAIKUTUKSET SUURIJÄRVEN KUORMITUKSENKESTÄVYYTEEN	25
6.5	LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET JA KUNNALLISTEKNIikka	26
6.6	TOIMINNALLISET VAIKUTUKSET	27
7.	<u>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN</u>	<u>28</u>

LIITE 1 Kaavakartta 1:2000

LIITE 2 Maisemainventointi

LIITE 3 Loma-asuntoalueiden rakentamista koskevia ohjeita

LIITE 4 Tilasto

LIITE 5 Vastineet Vierumäen Suurijärven osayleiskaava-ehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin

LIITE 6 Kartta Ilvespolun uusista linjauksista

LIITE 7 Arvio kaavan vaikutuksista Suurijärven kuormituksenkestävyyteen

LIITE 8 Vastineet Vierumäen Suurijärven osayleiskaavaluonnoksesta jätettyihin huomautuksiin

ESIPUHE

Tämä kaavaselostus koskee 6.11.2001 päivättyä Vierumäen Suurijärven osayleiskaavaehdotuskarttaa 1:2000.

Vierumäen Suurijärven maankäytön suunnittelu aloitettiin marraskuussa 1998. Tehtävänä on ollut suunnitella alueen tuleva käyttö ja maankäytön toteuttamisen periaatteet. Toimeksianto on jatkoa vuonna 1997 tehdylle Vierumäen alueen ideasuunnitelmalle.

Osayleiskaava-alue sijaitsee Vierumäellä Suomen Urheiluopiston pohjoispuolella ja on laajuudeltaan noin 100 hehtaaria.

Nykyisellään osayleiskaava-alue on rakentamaton metsätalousalue, joka on osittain virkistyskäytössä.

Tärkeänä lähtökohtana suunnittelussa oli alueella sijaitsevien erityisten luontoarvojen säilymisen turvaaminen sekä ulkoilu-, kalastus- ja retkeilymahdollisuuksien hyödyntäminen korkeatasoisen loma-asuntoalueen suunnittelun yhteydessä.

Konsulttina on toiminut Maa ja Vesi Oy, jossa suunnittelutyöstä ovat vastanneet DI Pasi Rajala, arkkitehti Anne Sandelin ja arkkitehti Irene Merikalla. Ympäristöselvityksen on laatinut FM Jari Hietaranta ja maisemaselvityksen hortonomi Monica Elander-Heino. Ympäristö- ja maisemaselvityksistä on laadittu erillinen raportti. Kaavatyön yhteydessä on laadittu myös loma-asuntoalueen toteuttamista ohjaavia rakennustapaohjeita ja lähiympäristösuunnitelmia, joista ovat vastanneet rakennusarkkitehti Salme Marttio ja hortonomi Monica Elander-Heino.

Vantaa, 19.11.2001

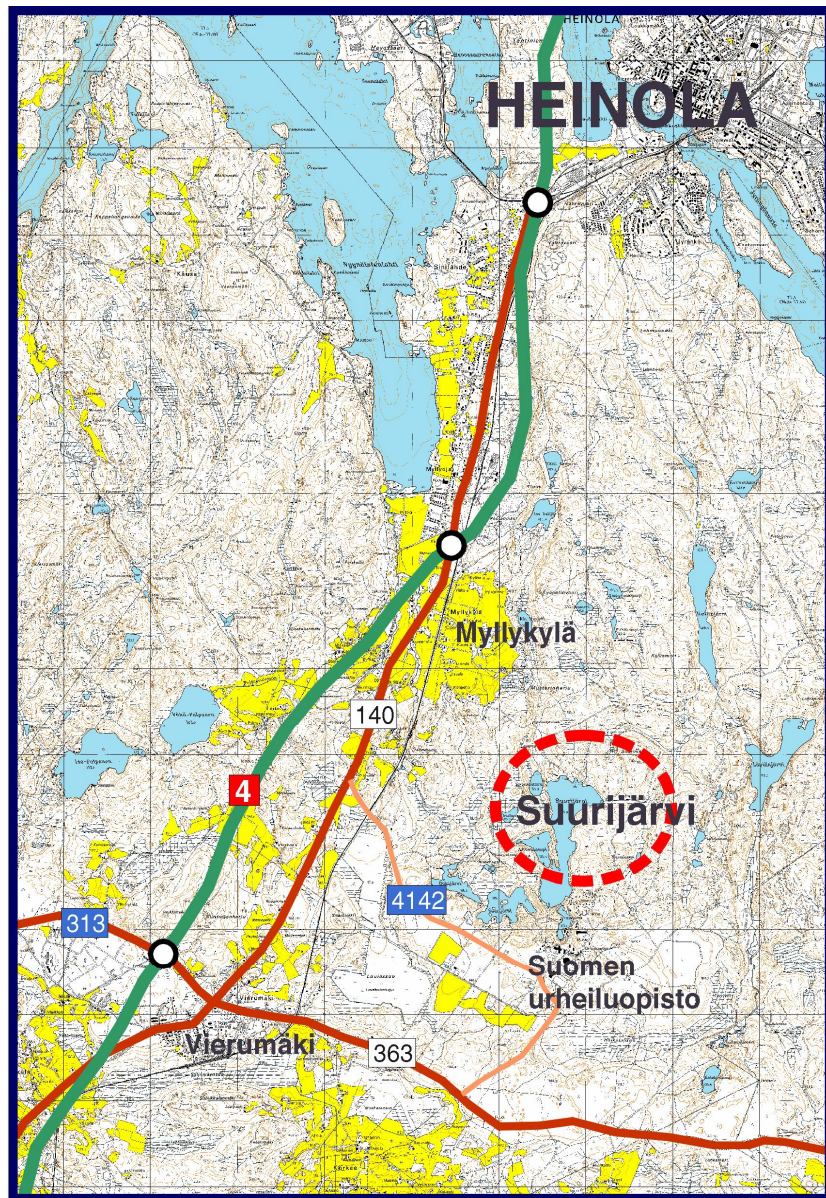
Maa ja Vesi Oy

Pasi Rajala
Osastopäällikkö, YKS-156

Iris Broman
DI, YKS-226

1. JOHDANTO

Vierumäen Suurijärven osayleiskaava on laadittu Heinolan kaupungin alueelle, noin 8 km etelään kaupungin keskustasta. Etelässä alue rajautuu Suomen urheiluopiston maihin ja pohjoisessa Suurijärventien yksityistien eteläpuolelle. Suurijärven itäosassa on kalastuskunnan vesialue. 100 hehtaarin suuruisen kaava-alueen omistaa UPM-Kymmene Oyj. Osayleiskaava-alueen sijainti on merkitty oheiseen karttaan (Kuva1.) punaisella katkoviivalla.



Kuva1. Osayleiskaava-alueen sijainti

Osayleiskaava-alue on tällä hetkellä metsätalouskäytössä oleva asumaton monimuotoinen metsäalue, jonka maisemaa hallitsevat jääkaudenaikaiset harjumuodostelmat. Alueen halki kulkee tärkeä seudullinen virkistysyhteys,

urheiluopistolta Heinolaan johtava valaistu Ilvespolku. Suurijärven pohjoisrannalla on retkeilytoimintaan liittyvä laavu ja vene- ja uimapaikka, jonka rasiteoikeuden haltijat ovat Myllyojan kyläläisiä.

Suomen Urheiluopiston vapaa-ajan toimintojen ja siihen liittyvän loma-asumisen kehittyessä kiinnostus myös ympäröiviin alueisiin on kasvanut. Suurijärven ympäristö on tärkeää sekä ympäristöllisistä näkökulmista että virkistys- ja vapaa-ajan toimintojen kannalta. Jotta alueeseen kohdistuvat erilaiset odotukset voitaisiin ratkaista kokonaisuutena ja uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti eri osapuolien näkemyksiä kuullen, päädyttiin osayleiskaavan laatimiseen alueelle. Osayleiskaavan laatimispäätös on tehty Heinolan kaupunginvaltuustossa 21.6.1999 maanomistajan aloitteesta. UPM-Kymmene Oy ja Heinolan kaupunki ovat laatineet alueen kaavoittamista koskevan sopimusluonnoksen, joka koskee kunnallistekniikan toteuttamista alueelle. Sopimus on tarkoitus allekirjoittaa osayleiskaavan hyväksymisen yhteydessä.

2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

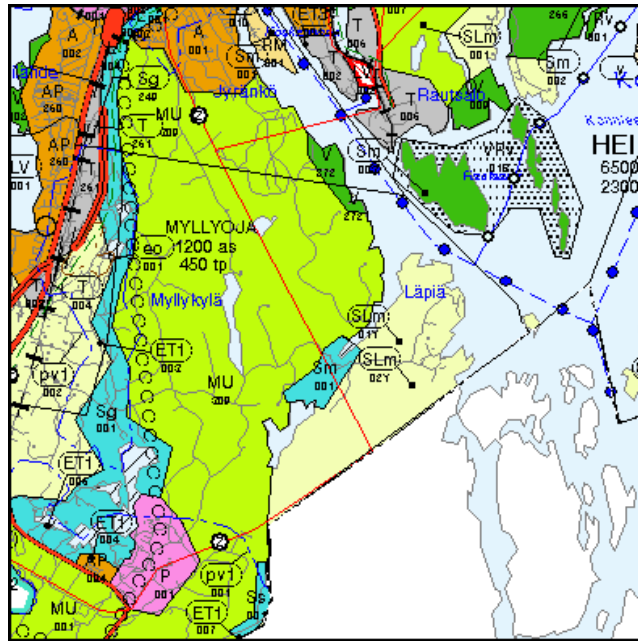
Suomen urheiluopiston toimintojen laajentuminen ja loma-asuntojen kysyntä ovat aiheuttaneet tarpeen sijoittaa uusia vapaa-ajan toimintoja urheiluopiston alueiden pohjoispuolelle. Suurijärvi, läheiset erämaajärvet sekä niitä ympäröivät, laajat metsäalueet tarjoavat mahdollisuuksia luontoelämyksiin, kalastukseen ja retkeilyyn.

Osayleiskaavan tavoitteena on ollut väljän, ympäröivään luontoon sopivan ja korkeatasoisen vapaa-ajan asumisen syntyminen, Vierumäen alueen loma-asumisen ja siihen liittyvien palveluiden kehittäminen sekä tärkeiden ympäristöarvojen säilyttäminen. Tavoitteena on sijoittaa alueelle vapaa-ajan asuntoja ja niitä tukevia palveluita noin 19 000 kerrosneliömetrin verran.

2.1 Seutukaava

Ympäristöministeriön 8.2.1999 vahvistamassa seutukaavassa suunnittelualue on maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä suojelualuetta, jolla on maiseman ja luonnonarvojen kannalta merkittäviä geologisia muodostelmia (Sg). Sg –alueen pinta-ala on seutukaavassa noin 1 500 ha. Osayleiskaava-alueen vapaa-ajan asumiseen ja virkistysalueeksi osoitettu noin 50 ha muodostaa tästä alueesta noin 3 %.

Suurijärven ympärys kuuluu valtakunnalliseen harjajensuojeluohjelman piiriin (Valtioneuvosto 3.5.1984), jonka avulla pyritään estämään esimerkiksi maa-ainesten oton aiheuttamat pysyvät muutokset maisemassa. Alueet, joille rakentaminen on kaavassa keskitetty eivät kuulu suojeltavaan Vierumäenkankaan –Pyssyharjun harjumuodostelmaan.



Kuva 2. Ote seutukaavasta.

2.2 Ideasuunnitelma

Vuonna 1997 Maa ja Vesi Oy on tehnyt UPM-Kymmene Oyj:n toimeksiannosta aluetta koskevan maankäytön ideasuunnitelman, jossa tutkittiin Suurijärven ja Läpiänjärven ympäristön vapaa-ajan toimintojen kehittämistä kuuden erilaisen rakennemallin avulla. Vuoden 1999 aikana Maa ja Vesi Oy on koonnut kaavoitusta varten tarvittavia perusselvityksiä sekä tehnyt alueen luonto- ja maisemainventoinnit ja yksityiskohtaisia maankäyttötarkasteluja loma-asuntojen sijoittumisesta alueelle. Samalla on tutkittu alueen kunnallistekniikan ja tieyhteyksien järjestämistä yhteistyössä Heinolan kaupungin kanssa.

2.3 Vaihtoehdot

Ideasuunnitelmaa ja alustavia maankäyttöselvityksiä tehtäessä alueelle laadittiin vaihtoehtoisia maankäyttömalleja. Vaihtoehdoissa etsittiin sopivaa rakentamistehokkuutta loma-asuntoalueille ja palveluille sekä virkistysalueiden ja muiden toimintojen sijoittamiselle. Osayleiskaavatyössä on keskitytty vaihtoehtoon, jossa uusi vapaa-ajanasuminen sijoitetaan Suomen Urheiluopiston nykyisten mökkien pohjoispuolelle yhtenäiseksi alueeksi, jonka viihtyisyys ja väljyys turvataan viheralueilla.

2.4 Yleiset tavoitteet

Tavoitteena on ollut kehittää alueesta monipuolinen ja vireä tulevaisuuden loma- ja vapaa-ajanvieton tarpeita palveleva alue, joka tiiviisti Suomen Urheiluopistoon liittyvänä tarjoaa uusia mahdollisuuksia myös opistoalueen kehittämiseksi. Tavoitteena on ollut varata alue pääasiassa yksittäisten loma-asuntojen ja näitä palvelevien majoitus- ja palvelurakennusten rakenta-

miseen. Uusien loma-asumista palvelevien alueiden on tarkoitus täydentää ja parantaa alueen nykyisiä virkistyspalveluita.

2.5 Yksityiskohtaiset tavoitteet

Osayleiskaavatyötä ovat ohjanneet työn aikana kokoontuneet johto- ja ohjausryhmä, joissa oli maanomistajan UPM-Kymmenen Oyj:n, Heinolan kaupungin ja Suomen Urheiluopiston edustajia. Ryhmät tapasivat kaikkiaan viisi kertaa syksyn 1998 ja kevään 1999 aikana ja päätyivät seuraaviin osayleiskaavatyötä koskeviin yksityiskohtaisiin tavoitteisiin:

Rakentaminen

- Alueella pyritään luomaan edellytyksiä monimuotoisen loma-asuntorakentamisen toteuttamiselle.
- Loma-asuntojen riittävällä mitoituksella varmistetaan korkeatasoisen, nykyaikaisen loma-asuntoalueen syntyminen.
- Alueelle ei sijoiteta pysyvää asutusta.
- Loma-asuntoalueelle suunnitellaan rakennustapaohjeiden avulla yhtenäinen ilme, mutta rakennusten materiaalien ja lähiympäristön käsittelyn avulla kukin osa-alue muodostuu omaleimaiseksi kokonaisuudekseen.

Palvelut

- Loma-asumista palvelevat alueet suunnitellaan niin, että ne on mahdollista toteuttaa vaiheittain.
- Suunnittelun avulla pyritään varmistamaan tulevien toimintojen kannalta riittävä mitoitus.
- Uudet palvelut täydentävät ja sopivat yhteen Urheiluopiston tarjoamien palvelujen kanssa.

Laatu

- Luonnonläheisyyttä ja alueen ominaisluonnetta hyödynnetään ja pyritään vahvistamaan.
- Rakennuksissa ja lähiympäristön suunnittelussa pyritään hyvään varustelutasoon.
- Suunnittelulla pyritään varmistamaan hyvä palvelutaso.
- Ekologisuus otetaan huomioon kaikissa suunniteltavissa toiminnoissa.
- Viihtyisä ympäristö on kaiken suunnittelun peruslähtökohtana.
- Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tavoitellaan pitkäjännitteisyyttä ja tulevaisuuden mahdollisuuksien turvaamista.

2.6 Osayleiskaavan rakentamista ohjaava luonne

Osayleiskaavoituksen lähtökohtana on alunperin ollut laatia kaava, jonka perusteella koko alue voidaan toteuttaa ilman asemakaavaa. Tästä johtuen osayleiskaava on laadittu ohjausvaikutukseltaan yksityiskohtaiseksi. Siinä on määritelty mm. rakennuspaikkojen rakennusoikeudet, katuverkon sijainti ja pysäköintijärjestelyt. Luontoselvitys tehtiin käsiteltävää osayleiskaava-aluetta suuremmalle noin 700 ha alueelle ja rakennettavan alueen tarkennuttua alueesta tehtiin yksityiskohtainen maisemainventointi, jossa kuvataan kunkin osa-alueen luonne ja kasvillisuus. Suunnitelmaan liittyy lisäksi maisemanhoito- ja rakennustapaohjeet.

Selvitykseen pohjautuvissa maisemanhoito-ohjeissa annetaan suosituksia maankäytölle sekä määrittellään alueiden maisemanhoidolliset tarpeet ja periaatteet. Osayleiskaavatyön yhteydessä on lisäksi laadittu yksityiskohtaiset rakennustapaohjeet, jotka sisältävät tarkkoja lähiympäristön suunnitteluohjeita sekä materiaali- ja kasvilajisuosituksia erikseen kullekin vapaa-ajanasunto- ryhmälle sekä yhteisille virkistysalueille. RA- ja RM-alueille on lisäksi laadittu korttelisuunnitelmat rakennusten sijoittamisesta. Rakennuksista on laadittu luonnossuunnitelmat, joissa esitetään alueelle soveltuva ja osa-alueiden identiteettiä korostava rakentamistapa.

Edellä olevasta huolimatta Hämeen ympäristökeskus on oikaisukehotuksessaan 9.7.2001 (kirjeessä virheellinen päiväys 9.6.2001) todennut, ettei yleiskaava voi yleispiirteisyytensä vuoksi oikeuttaa suoraan rakennuslupamenettelyyn suunnitelmassa osoitetun rakentamisen osalta. Yleiskaavassa on osoitettu niin suuria rakennusoikeuksia ja niin tiivistä rakentamista ranta-alueella, ettei kaavaehdotukseen sellaisenaan ole mahdollista liittää määräystä, jonka mukaan RA-, R- ja RM-alueille voitaisiin rakennusluvat myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaisesti suoraan osayleiskaavan perusteella. Sen sijaan määräys voidaan ympäristökeskuksen mukaan rajata koskemaan pohjoisosassa sijaitsevia alueita siltä osin kuin aluevaraukset eivät ole seutukaavan vastaisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n mukaan kunta voi asianomaisen ministeriön suostumuksella ja maakunnallista liittoa kuultuaan erityisestä syystä hyväksyä yleiskaavan seutukaavasta poiketen. Viranomaisneuvottelussa 1.10.2001 päätettiin kuitenkin viedä asiaa eteenpäin tarkistamalla kaavaa siten, että asia voidaan käsitellä vähäisenä poikkeamisena seutukaavasta. Tämä edellytti kaavan rakennusoikeuden pienentämistä Suurijärven pohjoisosan alueella. Suunnittelualueen eteläosaan laaditaan asemakaava.

3. SELVITYKSET

Kaava-alueesta ja sen ympäristöstä, kaikkiaan noin 700 hehtaarin suuruisesta alueesta, on kesän 1999 aikana tehty luontoselvitys, jossa selvitettiin luonnonympäristön nykytila ja arvioitiin alueiden luonnonsuojelullista arvoa ja muutoksensietokykyä. Osayleiskaava-alueesta on tämän lisäksi syksyllä 1999 tehty maisemaselvitys, jossa on kuvattu kunkin osa-alueen luonne ja kasvillisuus sekä annettu ohjeita rakentamisen yhteydessä tehtäviä toimenpiteitä varten. Kaavaselostusta täydentämään tehtiin 3.11.2000 päivätty selvitys kaavan vaikutuksista Suurijärven kuormituskestävyyteen (Liite 7, Arvio kaavan vaikutuksista Suurijärven kuormituksenkestävyyteen). Luonto- ja maisemaselvityksistä on erillinen raportti. Seuraavassa on yleispiirteinen kuvaus osayleiskaava-alueen luonnonympäristöstä.

3.1 Luonto ja maisema

Suunnittelualue on monimuotoinen metsäalue. Maisemaa hallitsevat harjut ja niiden väleihin jäävät järvet ja ympäristöään lajirikkaammat pienimuotoiset laaksoalueet. Alue voidaan jakaa kahteen tarkastelualueeseen, joista toinen on Suurijärven länsipuoli ja toinen hieman tarkemman tarkastelun alla oleva alue järven pohjois- ja itäpuolella, jossa maasto on paremminkin rakentamiselle soveltuvaa.

3.1.1 Harjuaalue Suurijärven länsipuolella

Suunnittelualueella kohtaavat Musterinharju ja alueen eteläpuolella sijaitseva II Salpausselkään kuuluva monimuotoinen reunamuodostuma. Harjut kuuluvat valtakunnalliseen harjujen suojeluohjelmaan. Pohjois-eteläsuuntainen Musterinharju kulkee järvien lomassa paikoin hienopiirteisenä ja kapeana. Alueen kasvillisuus heijastelee voimakkaasti topografian vaihteluita. Suurijärven rantavyöhykkeellä on paikoin vanhaa lähinnä mäntyvaltaista puustoa, jonka lomasta aukenee kauniita näkymiä sekä itään Suurijärvelle että länteen Saarijärvelle, Ahvenlammelle ja Kosenalasan suolammelle. Harjun länsilaidalla on suoalue, jossa kulkemista rajoittavat suuret ojat ja suolammet.

3.1.2 Metsäalueet Suurijärven pohjois- ja itäpuolella

3.1.2.1 Kuusivaltaiset harjut

Valtaosa alueesta koostuu tuoreista kauniisti kumpuilevista kangasmetsistä, jossa puusto koostuu kasvatusvaiheessa olevasta (n. 40-50 v.) kuusikosta. Puustoa on hoidettu harvennushakkuilla talousmetsän tapaan. Puuvartinen alikasvusto on vähäistä tai puuttuu paikoitellen lähes kokonaan, aluskasvillisuus koostuu mustikasta, muista varvuista ja sammaleista. Alueen ilmeikkyyttä lisäävät oleellisesti siellä täällä olevat siirtolohkareet.

Suurijärven koillispuolella sijaitsevalla rinnealueella kuusikko on nuorta ja ylitiheää ja paikoin kärsinyttä ja jopa pystyyn kuollutta.

3.1.2.2 Mäntymetsät

Suurijärven pohjois- ja itäpuolella sijaitsee pienempiä osa-alueita joissa puusto koostuu lähes yksinomaan männyistä, paikoin esiintyviä ylitiheitä alueita lukuun ottamatta. Puusto on eri osa-alueilla hieman eri ikäistä (20-40 v.), mutta huomattavasti ympäröivää kuusikkoa nuorempaa. Alikasvillisuus vaihtelee hieman topografian ja maaperän kosteusolosuhteiden mukaan. Rinnealueilla esiintyy varpuja ja kanervaa, lähempänä rantaa myös suopursua ja maitikkaa.

3.1.3 Ranta-alueet ja niihin liittyvät sekametsävyöhykkeet

Suurijärven pohjois- ja itärannan lahdenpohjukat ovat matalia ja osittain pitkällekin ruovikoituneita. Toisaalla ranta-alueet ovat taasen osittain hyvinkin jyrkkärantaisia. Järven koillispohjukkaa kiertää kapea rannoille tyyppillinen tiheähkö lehtipuuvaltainen vaihettumisvyöhyke. Sekapuuvaltainen metsä vallitsee myös osittain järven pohjoispuolen rinteillä.

3.1.4 Laaksoalueet

Harjujen väleihin jäävät huomattavasti ympäristöään lajirikkaammat maisemallisesti herkäät laaksopainanteet joissa kuusi on valtapuustona, mutta missä tavataan myös pieniä esiintymiä jaloja lehtipuita. Aluskasvillisuus laaksoissa on lähes lehtomainen, metsäpurojen tuoman kosteuden ansiosta.

3.1.5 Avohakkuualueet

Suurijärven itäpuolella on kaksi avohakkualuetta, joista toinen työntyy hyvinkin lähelle rantaa. Järven ja avohakkuualueen väliin jäävä kapea puustovyöhyke ei peitä avohakkuusta syntynyttä maisemavauriota. Avohakkuualueet ovat tällä hetkellä vaikeakulkuisia ja epäesteettisiä alueita maanpinnan epätasaisuuden vuoksi. Alueilla oleva taimikko on pientä ja runsas heinä- ja horsmakasvusto valtaa alaa.

3.2 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole asutusta. Suurijärven pohjoisrannalla on pieni rantasauna ja virkistyskäytössä oleva laavu.



Kuva 3. Saunarakennus Suurijärven pohjoisrannalla.

Suunnittelualueen luoteis- ja pohjoispuolella Myllykylässä on pysyvää asutusta. Alueen eteläpuolella olevalle Suomen Urheiluopiston maille on rakennettu runsaasti loma-asumista pääasiallisesti 1970-90-luvuilla. Lomakylä ”Kuntorinne” on yhtenäinen alue, jolla mökit eroavat toisistaan ainoastaan harjapituudessa. ”Loma-aika” on rakennettu 90-luvulla ja sitä täydennetään edelleenkin. Rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa on arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelemalla Urheiluopiston päärakennuksella, joka valmistui vuonna 1936. Alueella on myös muutama henkilökunnan tarpeisiin suunniteltu funktionalistinen asuinrakennus.



Kuva 4. Suomen Urheiluopiston päärakennus

Opistoalueella on huomattavasti uudempaa rakennuskantaa, jäähalli, urheiluhalli, golfin talviharjoittelukeskus, vastaanotto-, majoitus ja kokoustiloja sekä useita kenttiä. Suomen Urheiluopiston alueella on myös Vierumäki Golf Oy:n 18+11 –reikäinen golfkenttä.



Kuva 5. Näkymä golfkentälle pohjoisesta.

3.3 Geologia ja hydrogeologia

Selvitysalueen maaperä on monipuolista. Suurijärven itäpuolella on Musterinharjun alkupää, jossa maa-aines on pääosin hiekkaa, mutta myös karkeampia aineksia, hietaa ja soraa. II Salpausselän reunamuodostuman pohjoisosassa on karkeampaa lajittunutta ainesta hienoaines- ja moreenivälikerroksin. Tämä muuttuu suunnittelualueen eteläosassa kallioselänteeksi. Alueen pohjois-koillisosassa maaperä on hiekkamoreenia, jota täplittävät kalliot ja rahkaturve.

Urheiluopiston pohjavesialue muodostuu II Salpausselän osasta sekä reunamuodostuman ja Heinolan harjun liittymäkohdassa olevasta jäätikködel-tasta. Yhtymäkohdassa on hyvin vettä johtavat, karkeat maakerrostumat ja pohjaveden taso on lähellä pintaa (+126). Selvitysalueen lähellä sijaitsevat Kullaanlähteiden, Onkijärven ja Saarijärven vedenottamot. Selvitysalueen luoteinen nurkka kuuluu Myllyojan pohjavesialueeseen. Golfkentän pohjoisosassa on vedenjakaja, jonka eteläpuolella pohjaveden virtaus on Haikulansuolle ja pohjoispuolella pohjoiseen. Alueen pohjois-koillisella järviolueella ei muodostu pohjavettä, mutta järvien yhteys pohjaveteen on hyvä.

3.4 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueella ei ole yhdyskuntatekniikkaa. Suomen Urheiluopiston alueella on oma kunnallistekninen järjestelmä, johon uutta kaava-aluetta ei voida liittää. Kaupungin vesi- ja viemäriverkko ulottuu tällä hetkellä Myllyojan taajamaan kaava-alueen pohjoispuolella.

3.5 Liikenne

Alueen läpi kulkee valaistu ulkoilureitti, Ilvespolku Heinolaan. Alueelle on tällä hetkellä tieyhteys pohjoisesta Suurijärven-/Läpiäntieltä sekä etelästä pääasiassa UPM-Kymmene Oy:n omistamien metsäalueiden ja metsäautotieverkoston kautta. Myös eteläpuolella kulkevalta Vuolenkoskentieltä (mt

363) on metsätieyhteys Läpiänjärven suuntaan. Alueella on ajokelpoisia metsäteitä ja polkuja. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne tullaan ohjaamaan pohjoisesta Suurijärven yksityistien kautta ja Ilvespolun linjausta muutetaan kaava-alueen kohdalla pohjoisemmaksi.



Kuva 6. Metsätie suunnittelualan itäpuolella.

3.6 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa UPM-Kymmene Oyj.

3.7 Palvelut

Suunnittelualan läheisyydessä Mustalammin rannalla sijaitsee savusaunoja ja tilausravintola. Suomen Urheiluopistolla on majoituspalveluja, ravintola ja kahvila, sekä urheilu- ja virkistysmahdollisuuksia, mm. golfkenttä, uimahalli, sisä- ja jäähallit, joita käyttävät pääasiassa Suomen Urheiluopiston osakkaat ja asiakkaat. Heinolan kaupungin palvelut sijaitsevat noin kahdeksan kilometrin päässä suunnittelualueesta.

3.8 Valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset intressit

Vierumäenkangas-Pyssyharju harjijensuojeluohjelman ja muiden luonnon-suojelullisten arvojen lisäksi alueella on maakunnallinen ja valtakunnallinen merkitys virkistyskäytössä. Suurijärven pohjoisrannalla on vene- ja uimapaikka, jonka rasiteoikeuden haltijoita ovat läheisen Myllykylän asukkaat. Suurijärven koilliskulmassa on kalastuskunnan omistama vesialue. Suunnittelualan halki kulkee Ilvesreitti sekä useita luonto- ja retkeilypolkuja, jotka ovat aktiivisessa käytössä. Paikalliset asukkaat marjastavat, sienestävät ja kalastavat alueella.

4. SUUNNITTELUN VAIHEET

Vierumäen kehittämissuunnitelmista järjestettiin 17.12.1997 Päijät-Hämeen liiton hallituksen esityksestä neuvottelu, jossa todettiin että alueeseen kohdistuvien monien intressien vuoksi alueiden käyttö tulisi ratkaista osayleiskaavoituksella.

Maanomistajan (UPM-Kymmene Oyj), Heinolan kaupungin ja Suomen Urheiluopiston edustajat muodostivat konsulttityötä ohjaavan ohjausryhmän, joka kokoontui ensimmäisen kerran 20.11.1998. Tämän jälkeen ryhmä on kokoontunut neljä kertaa (14.12.1998, 11.1.1999, 10.2.1999 ja 1.6.1999) ja määritellyt alueen suunnittelun periaatteet. 19.3.1999 alueen kaavoituksesta järjestettiin esittely viranomaisille ja 11.5.1999 Heinolan kaupunginhallitukselle ja kaupungin johdolle.

4.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin nyt tehtävä kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Vierumäen Suurijärven osayleiskaavatyössä osallisia ovat UPM-Kymmene Oyj kaavoitettavan alueen maanomistajana, Suomen urheiluopisto sekä sen käyttäjät ja työntekijät, lähialueiden kuten Myllykylän tienoon maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yrittäjät sekä aluetta virkistäytymiseen käyttävät yksityishenkilöt.

Viranomaistahoista osallisia ovat kaupungin hallintokunnat: ympäristötoimi (ympäristönsuojelusihteeri), tekninen toimi (rakentamispäällikkö, kaupunginarkkitehti, rakennustarkastaja), liikuntatoimi (liikuntatoimen johtaja) ja koulutoimi (koulutusjohtaja), Päijät-Hämeen liitto sekä valtion aluehallinnon viranomaisista Hämeen ympäristökeskus ja Hämeen tiepiiri.

Yhteisöistä osallisia ovat nykyisin aluetta käyttävät urheiluseurat, yhdistykset ja järjestöt, lähialueiden kylätoimikunnat sekä Suomen luonnonsuojeluyhdistyksen piirijärjestö ja paikallinen luonnonsuojeluyhdistys.

4.2 Viranomaisneuvottelut

Kaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin esittely viranomaistahoille 19.3.1999. Paikalle olivat kutsuttuina maanomistajan, Suomen Urheiluopiston, Päijät-Hämeen liiton, Hämeen ympäristökeskuksen ja Heinolan kaupungin edustajat. Tässä neuvottelussa keskusteltiin alueen kehittämisen yleisistä lähtökohdista. Viranomaiset totesivat kaavoituksessa noudatettavat periaatteet hyviksi ja suosittelivat työn jatkamista esitetyllä tavalla. Toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 23.3.2000 Hämeen ympäristökeskuksessa. Tässä neuvottelussa hyväksyttiin

osayleiskaavatyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja todettiin luontoselvitys asianmukaisesti tehdyksi. Kolmas viranomaisneuvottelu järjestettiin kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen 14.11.2000. Tässä neuvottelussa käsiteltiin ehdotuksesta jätettyjen muistutusten ja lausuntojen sisältö.

Kaavan hyväksymisen ja Hämeen ympäristökeskuksen tekemän oikaisukehotuksen jälkeen järjestettiin 1.10.2001 neljäs viranomaisneuvottelu, jossa sovittiin kaavaehdotukseen tehtävistä muutoksista siten, että kaava voidaan käsitellä vähäisenä poikkeamisena seutukaavasta.

Viranomaisneuvottelussa 29.10.2001 käsiteltiin edellisen kokouksen päätösten pohjalta tarkistettu kaavaehdotus, jossa kaava-alueen pohjoisosan rakennuspaikkoja oli vähennetty huomattavasti. Neuvottelussa todettiin, että pohjoisosaan voidaan nyt myöntää rakennusluvat suoraan osayleiskaavan perusteella. Lisäksi neuvottelussa tuli ilmi, että kaava-alueella on vielä tarpeen laajentaa MY-alueen osalta, jotta voidaan turvata Ahvenlammen ja Kosenalasan ympäristön säilyminen. Myös Ilvesreitin uusi linjaus tulisi osoittaa ohjeellisenä yleiskaavassa siltä osin kuin se sisältyy suunnittelualueeseen. Neuvottelussa todettiin vielä, että erityisesti rantaan rajoittuvilla loma-asuntoalueilla on syytä turvata rantapuuston säilyminen.

4.3 Kaavoituksen aloittaminen

Heinolan kaupunginvaltuusto teki päätöksen kaavoituksen aloittamisesta 21.6.1999. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin Itä-Häme -lehdessä 17.2.2000 ja julkisten kuulutusten ilmoitustaululla kaupungintalossa. Kaavatyötä varten laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota käsiteltiin teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa huhtikuussa 2000 ja se oli nähtävillä 14.-28.4.2000.

4.4 Osayleiskaavaluonnos

Heinolan kaupungin tekninen lautakunta käsitteli osayleiskaavaluonnosta kokouksessaan 9.5.2000 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 18.5. – 19.6.2000 Heinolan kaupungin tekniseen palvelukeskukseen. Nähtävilläoloaikana, 12.6. järjestettiin Myllyojan koululla yleisötilaisuus, jossa konsultti esitteli kaavaluonnosta osallisille ja jossa oli myös mahdollisuus keskusteluun. Yleisötilaisuuteen osallistui 30 henkeä. Yleisötilaisuudessa ja teknisessä palvelukeskuksessa jaossa olleita palautelomakkeita saatiin luonnosvaiheen aikana kaikkiaan 24. Pääosa näistä kirjallisista huomautuksista käsitteli Suurijärven rannalla olevaa vene- ja uimapaikkarasitetta sekä uuden loma-asutuksen vaikutuksia Suurijärventien yksityistiehen. Yhdessä huomautuksessa oli lisäksi kiinnitetty huomiota kaava-alueen palvelu- ja liikuntapaikkavarauksiin.

4.5 Osayleiskaavaehdotus

Osayleiskaavaehdotus laadittiin heinäkuussa 2000 eikä se oleellisesti poikennut nähtävillä olleesta luonnoksesta. Osallisten kanssa käytiin mm. vene- ja uimapaikkarasitteen siirtoa koskevia neuvotteluja. UPM-Kymmene Oy:n ja kylälaisten edustajien välisissä neuvotteluissa päästiin yhteisymmärrykseen ratkaisusta, jossa kylälaisten veneenpito-oikeus siirtyisi Suurijärven pohjoisrannalla nykyistä venepaikkaa hieman lännemmäksi.

Heinolan kaupungin tekninen lautakunta käsitteli osayleiskaavaehdotuksen kokouksessaan 5.9.2000. Kaupunginhallitus käsitteli osayleiskaavaehdotuksen ja asetti sen julkisesti nähtäville Heinolan kaupungin tekniseen palvelukeskukseen 30 päiväksi 9.10-8.11.2000. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin Itä-Häme -lehdessä.

Osayleiskaavaehdotuksesta jätettiin määräaikaan mennessä kuusi kirjallista muistutusta, joissa käsiteltiin osayleiskaava-alueen tieyhteyttä maantie 140:lle, kylälaisten vene- ja uimapaikkarasitetta Suurijärven rannalla, osayleiskaavan palveluiden mitoittamista sekä osayleiskaavan nimeä.

Osayleiskaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Päijät-Hämeen liitolta, Hämeen ympäristökeskukselta ja Ratahallintokeskukselta, Hämeen tiepiiriltä sekä Heinolan kaupungin rakennuslautakunnalta, ympäristölautakunnalta ja palo- ja pelastuslautakunnalta. Päijät-Hämeen liitto totesi lausunnossaan, että osayleiskaavaehdotus on ristiriidassa vahvistetun seutukaavan suojelualueen kanssa. Tämän selostuksen liitteenä ovat vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin sekä viranomaisneuvottelussa 14.11.2000 esitettyihin kannanottoihin. (Liite 5, Vastineet Vierumäen Suurijärven osayleiskaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin).

Heinolan kaupunginhallituksessa käsiteltiin nähtävillä ollutta osayleiskaavaa 4.6.2001. Maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n mukaan kunta voi asianomaisen ministeriön suostumuksella ja maakunnallista liittoa kuultuaan erityisestä syystä hyväksyä yleiskaavan seutukaavasta poiketen. Lainkohdan mukaista neuvottelua ei oltu ympäristöministeriön kanssa vielä järjestetty kun kaupunginhallitus päätti hyväksyä osayleiskaavan sillä edellytyksellä, että ympäristöministeriön suostumus tullaan saamaan.

Heinolan kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 18.6.2001 samoin ehdoin kuin kaupunginhallitus. Hämeen ympäristökeskus teki 9.7.2001 (kirjeessä virheellinen päiväys 9.6.2001) Heinolan kaupungille MRL 195 § mukaisen oikaisukehotuksen. Oikaisukehotus annettiin, koska kaupunginvaltuuston päätös ei täytä MRL 35 §:stä ilmenevää kaavan tarkoitusta koskevaa lain periaatetta. Kaava on osin myös seutukaavan vastainen eikä täytä MRL 210 §:n vaatimusta maakunnan liiton kuulemisesta ja asianomaisen ministeriön suostumusta toimia seutukaavan vastaisesti. Edelleen ympäristökeskus totesi, että kaavan hyväksymispäätöstä ei voi antaa ehdollisena.

Asian johdosta järjestetyssä viranomaisneuvottelussa 1.10.2001 päätettiin, että asiaa ei käsitellä em. MRL 210 §:n mukaisella tavalla vaan sisäasiainministeriön vuonna 1982 julkaiseman ohjeen mukaisena vähäisenä poikkeamisena seutukaavasta. Kaavaehdotusta päätettiin tarkistaa siten, että asiaa voidaan käsitellä vähäisenä poikkeamisena seutukaavasta, mikä tarkoittaa tässä yhteydessä rakennusoikeuden määrän vähentämistä suunnittelualueen pohjoisosassa sekä Suurijärven länsipuolisen suppa-alueen (MY) kaavamääräysten tarkentamista siten, että sillä turvataan alueen säilyminen jälkipolville.

Pohjoisosan rakennusoikeutta (rakennuspaikkoja) päätettiin vähentää noin puoleen kaavaehdotuksessa esitetystä. Rakennusoikeuden pienentämisen tarkoituksena oli samalla se, että tällä osa-alueella rakennusluvut voidaan myöntää osayleiskaavan perusteella. Kaava-alueen pohjoisosasta laadittiin viranomaisneuvottelun pohjalta kolme esitystä, joissa rakentamisen määrä ja rakennuspaikkojen koko vaihtelivat. 15.10.2001 tehdyn maastokäynnin perusteella valittiin yksi vaihtoehto viranomaisneuvottelussa 29.10.2001 käsiteltäväksi.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa alueen eteläosa säilyy sellaisenaan, mutta suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu 15 rakennuspaikkaa aikaisemman 31 rakennuspaikan sijasta. Kaksi rakennuspaikoista on omarantaisia. Kaavamääräyksiä on tarkistettu MY-alueen lisäksi rakennuspaikkojen rakennusoikeuksien osalta sekä siten, että uudisrakentaminen tapahtuu riittävän kaukana rantaviivasta. Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys riittävän puuston säilyttämisestä rakennusten ja rannan välissä.

Pohjoisosan rakennuspaikat on merkitty maastoon 1.-3.11.2001 Rantamaasto Oy:n toimesta. 5.11.2001 Heinolan kaupungin, tilaajan ja konsultin edustajat tekivät vielä tarkistuskäynnin maastossa. Rakennuspaikkojen lisäksi arvioitiin uuden Ilvesreitin linjauksen sekä kaava-alueen laajennuksen (Ahvenlampi, Kosenalanen) tarkoituksenmukaisuutta.

Kaava on tarkoitus saattaa uudestaan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston (17.12.2001) hyväksyttäväksi.

5. KAAVARATKAISU

Kaava-alue muodostuu Suurijärven pohjois- ja itäpuolelle sijoittuvista lomarakentamisen ja -palvelujen alueista sekä virkistysalueista. Suurijärven länsipuolen harjualue on merkitty kaavaan maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Osayleiskaavassa on lisäksi esitetty kaksi loma-asuntoalueiden yhteistä venevalkamaa. Kosenalanen ja Ahvenlampi on merkitty vesialueeksi.

Osayleiskaava-alueen kokonaiskerrosala on 23 270 k-m², josta loma-asuntoja ja näiden aputiloja on 19 090 k-m² ja loma-asuntoja palvelevia yhteistiloja, saunoja ja palveluita 4 180 k-m². Alueelle on mahdollista rakentaa yhteensä 117 loma-asuntoa. Kaava-alueesta kolmannes eli noin 34 ha on varattu yhteiskäyttöiseksi virkistysalueeksi, 19 ha loma-asuntojen ja palveluiden rakennuspaikaksi ja 40 ha maa- ja metsätalousalueeksi (MY). Osayleiskaavan aluetehokkuus on $e=0,02$.

5.1 Liikennejärjestelyt

Kaava-alueen tieyhteytenä maantielle 140 tulee toimimaan Suurijärventien yksityistie pohjoisesta Myllykylästä päin. Myös vesihuollon runkolinja on tarkoitus rakentaa tien varteen. Kaavan toteuttamisvaiheessa tielinjausta on tarpeen tarkistaa ja tietä parantaa. Asiaan on kiinnitetty huomiota UPM-Kymmene Oyj:n ja Heinolan kaupungin välisessä sopimusluonnoksessa. Yksityistietä koskevat päätökset, parannussuunnitelmat ja avustushakemukset tekee tienhoitokunta, joka myös päättää uusien tieosakkaiden hyväksymisestä. Tiekuunnassa on tällä hetkellä 54 osakasta, joista UPM-Kymmene on suurin.

Alueen sisäiset liikennejärjestelyt on suunniteltu niin, että alueen kokoava ajoväylä käyttää nykyisen Ilvespolun linjausta, jotta mahdollisimman vähän olemassaolevaa puustoa ja kasvillisuutta jouduttaisiin poistamaan. Ilvespolulle on etsitty uudet linjaukset osayleiskaava-alueen ulkopuolelta noin 1,5 km matkalla (Liite 6, Kartta Ilvespolun uusista linjauksista). Reitin siirrosta on kaupungin ja maanomistajan välinen sopimus. Virkistysreitin siirto toteutetaan kaava-alueen toteuttamisen yhteydessä.

Vapaa-ajanasuntojen pysäköinti on järjestetty sisäisten tieyhteyksien varteen keskitetysti ja autokatoksiin. Pohjoisrannan suurille rakennuspaikoille saa rakentaa oman autokatoksen.

5.2 Kunnallistekniikka

Kaava-alue liitetään Heinolan kaupungin kunnallistekniseen verkostoon pohjoisesta Myllykylän kautta UPM-Kymmene Oyj:n ja Heinolan kaupungin välisen sopimusluonnoksen mukaisesti. UPM-Kymmene Oy osallistuu alueen ulkoisen kunnallistekniikan kustannuksiin ja alueen toteuttava taho huolehtii sisäisen kunnallistekniikan rakentamisesta. Tällöin myös Myllykylän asukkaille tarjoutuu tilaisuus liittyä kunnallistekniikan piiriin.

Kunnallistekniikan ja pohjoisosan lomarakentamisen ajoituksessa saattaa olla eriaikaisuutta, jonka johdosta rakennusluvan haun yhteydessä viranomaiset määräävät ehdot käytettävän vesihuoltojärjestelmän suhteen. Tontin luovutusehdoissa tullaan määräämään liittyminen rakennettavaan kunnallistekniikkaan.

5.3 Loma-asuntoalueet

Loma-asuntoalueet on jaettu luonteeltaan ja toteuttamistavaltaan erilaisiin osa-alueisiin, jotka kuitenkin muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Rakentamattomat välialueet jaksottavat alueen rakennetta.

Osayleiskaava-alueen eteläosassa, lähinnä olemassa olevia lomamökkejä, sijaitsee Yrityskylä (RA-1), jonne on osoitettu 15 rakennuspaikkaa enintään 200 k-m² suuruisille enintään kaksikerroksisille yrityskäyttöön tarkoitetuille loma-asunnoille. Kutakin loma-asuntoa kohti saa lisäksi rakentaa 30 k-m² kylmää varastotilaa. Autokatokset ja -tallit sijoitetaan rakennuspaikoille tai erillisille LPA-alueille. RA-1-alueen kokonaisrakennusoikeus on 4 050 k-m². Rantaan on tämän lisäksi varattu rakennuspaikka yhteisille saunarakennuksille (kolme enintään 80 k-m² suuruista erillistä saunarakennusta) sekä enintään 700 k-m² suuruiselle kalastustukikohdalle ja rantaravintolalle. Rannassa on myös venevalkama-alue.

Yrityskylästä pohjoiseen sijaitsevat Perhekylä 1 ja 2 (RA-4 ja RA-2), joihin on osoitettu yhteensä 37 rakennuspaikkaa enintään 100 k-m² suuruisille yksittäisille loma-asunnoille ja 5 rakennuspaikkaa, jolle kullekin saa rakentaa neljä enintään 100 k-m² suuruista loma-asuntoa. Kutakin loma-asuntoa kohti saa lisäksi rakentaa 10 k-m² kylmää varastotilaa. Autokatokset ja -tallit sijoitetaan erillisille LPA-alueille. RA-4- ja RA-2-alueiden kokonaisrakennusoikeus on 7 410 k-m².

Osayleiskaava-alueen itäreunaan, lähimmäksi kokoojatietä on suunniteltu Viikonloppukyläksi nimitettyjä alueita (RA-3), joihin on sijoitettu viisi rakennuspaikkaa, joille kullekin saa rakentaa kuusi enintään 80 k-m² suuruista loma-asuntoa ja näitä palvelevan enintään 100 k-m² suuruisen yhteistilan. Kutakin loma-asuntoa kohti saa lisäksi rakentaa 5 k-m² kylmää varastotilaa. Autokatokset ja -tallit sijoitetaan tällä alueella rakennuspaikoille. RA-3-alueiden kokonaisrakennusoikeus on 3 650 k-m².

Suurijärven pohjoispuolella (RA-5) on 13 rakennuspaikkaa, joille kullekin saa rakentaa yhden enintään 200 k-m² suuruisen ja korkeintaan kaksikerroksisen loma-asunnon. Kerrosalasta enintään 40 k-m² voidaan sijoittaa erilliseen saunarakennukseen ja enintään 30 k-m² erilliseen vierasmajarakennukseen. Kutakin loma-asuntoa kohden voi lisäksi rakentaa 20 k-m² kylmää varastotilaa. Kunkin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 260 k-m².

Saunaniemessä Suurijärven pohjoispuolella (RA-6) on yksi rantaan rajoittuva rakennuspaikka, jolle saa rakentaa yhden ja enintään kaksikerroksisen loma-asunnon sekä yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 220 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa olemassa olevan saunarakennuksen lisäksi yhden korkeintaan 50 k-m² saunarakennuksen. Alueella jo olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 400 k-m².

Suurijärven pohjoispuolella (RA-7) on yksi rantaan rajoittuva rakennuspaikka, jolle saa rakentaa korkeintaan 100 k-m² suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon. Alueelle saa rakentaa lisäksi yhden korkeintaan 25 k-m²

suuruisen saunarakennuksen ja yhden korkeintaan 30 k-m² suuruisen vierasmajan. Alueelle saa rakentaa myös 25 k-m² kylmää varastotilaa. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m².

Järven pohjoispuolen rakennuspaikoista kaksi on omarantaisia. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 3 980 k-m². Tämän lisäksi rantaan on varattu rakennuspaikka kolmelle loma-asuntoalueen yhteiselle enintään 80 k-m² suuruiselle saunalle. Rannassa on myös pieni venevalkama-alue.

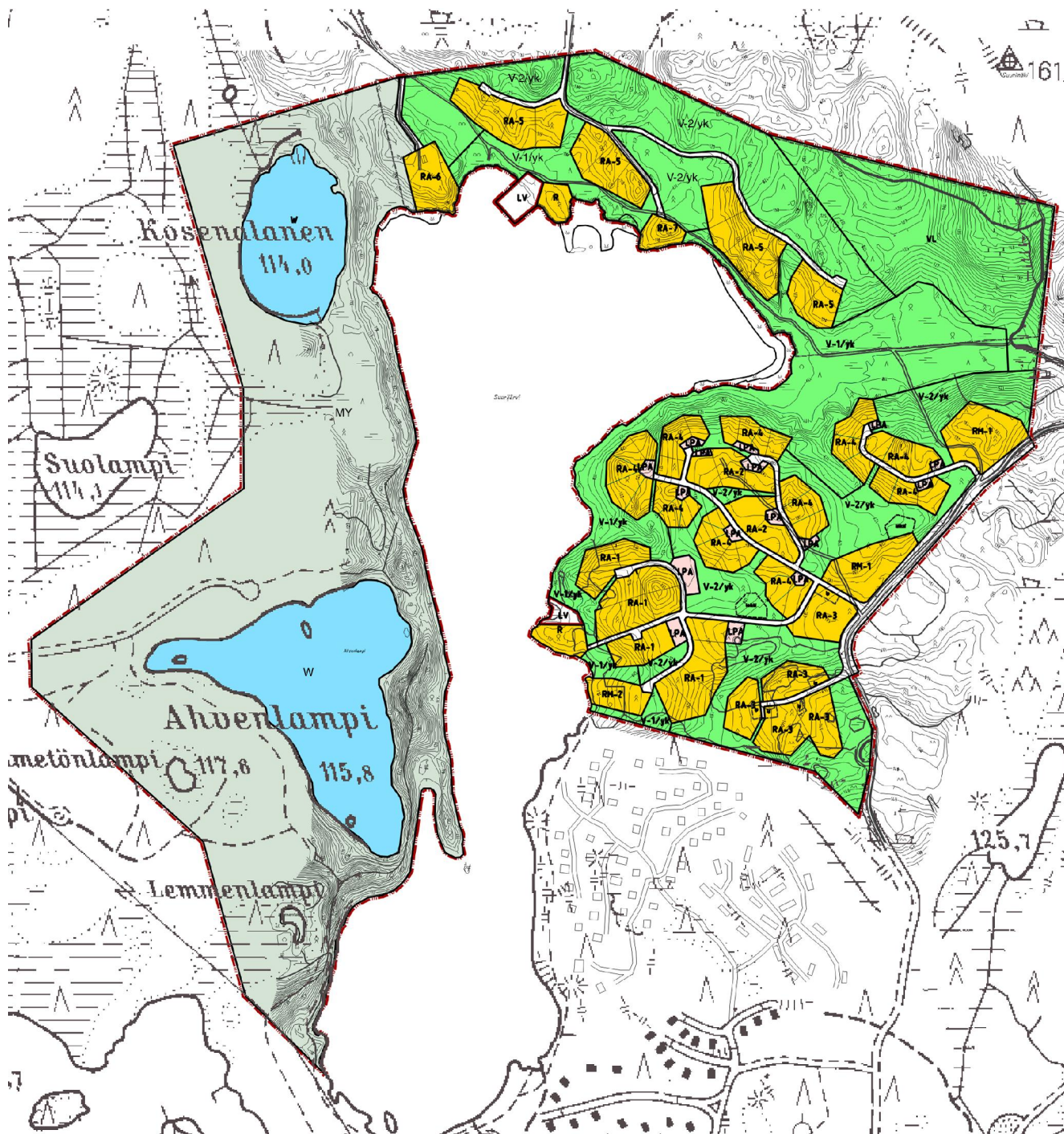
Rantaan rajoittuviin loma-asuntoalueisiin (RA-6, RA-7) sekä loma- ja matkailualueisiin (R) liittyy kaavamääräys, joka määrittelee loma- ja saunarakennusten sekä vierasmajojen vähimmäisetäisyyden rantaviivasta.

Kutakin loma-asunnon 85 k-m² kohti on rakennettava yksi autopaikka. Autopaikat sijoitetaan autokatoksiin tai -talleihin. Loma-asuntoalueiden RA-2 ja RA-4 autopaikat sijoitetaan LPA-alueille ja loma-asuntoalueiden RA-3 autopaikat sijoitetaan lp-merkinnällä osoitetulle alueen osalle. RA-1-alueen autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle tai rakennuspaikoille. RA-5- ja RA-6-alueiden rakennuspaikoille saa rakentaa autokatoksen tai -tallin.

5.4 Palvelut ja vapaa-alueet

Loma-asuntokortteleiden väliset laaksot ja pääosa rantaviivasta on jätetty yhteiskäyttöiseksi virkistysalueeksi. Suurijärven länsipuoleinen harjualue on osayleiskaavassa merkitty MY-merkinnällä, jolla osoitetaan erityisiä ympäristöarvoja omaavat maa- ja metsätalousvaltaiset alueet. Luontoarvojen säilyminen alueella on pyritty turvaamaan suojelumääräyksellä sekä maa-ainesten ottoa koskevalla kiellolla. Ympäristön kannalta arvokkaimmat lähivirkistysalueet on merkitty V-1/yk merkinnällä. Näillä alueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä tai kaataa puita ilman maisematyölupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 128 § mukainen toimenpiderajoitus). Suurijärven rantaan on merkitty kaksi venevalkama-aluetta ja kaksi loma-asuntojen yhteisten saunojen rakentamista varten varattua aluetta.

Kokoojatie varteen on sijoitettu kaksi rakennuspaikkaa (1 500 k-m² kumpikin), joille kummallekin saa rakentaa kaksikerroksisia loma-asuntoalueita palvelevia rakennuksia, joissa voi sijaita myymälöitä, ravintoloita, harrastustiloja, toimistoja tai majoitushuoneita. Suurijärven rannassa on rakennuspaikka 700 k-m² suuruiselle kalastustukikohdalle ja rantaravintolalle.



Kuva 7. Osayleiskaava

Merkintä	Määräys
RA-1	Loma-asuntoalue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 200 k-m ² suuruisen ja enintään kaksikerroksisen loma-asunnon. Kerrosalasta enintään 60 k-m ² voidaan sijoittaa erilliseen saunarakennukseen. Tämän lisäksi voidaan kutakin loma-asuntoa kohti rakentaa 30 k-m ² kylmää varastotilaa. Autokatokset ja -tallit sijoitetaan rakennuspaikoille tai LPA-alueille. Kunkin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 270 k-m ² . Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RA-2	Loma-asuntoalue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa neljä enintään 100 k-m ² suuruisia yksikerroksista loma-asuntoa. Tämän lisäksi voidaan kutakin loma-asuntoa kohti rakentaa 10 k-m ² kylmää varastotilaa. Autopaikat sijoitetaan katoksiin tai talleihin LPA-alueille. Kunkin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 520 k-m ² . Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RA-3	Loma-asuntoalue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa kuusi enintään 80 k-m ² suuruisia kaksikerroksista loma-asuntoa. Lisäksi alueelle saa rakentaa näitä palvelevan enintään 100 k-m ² suuruisen yhteistilan sekä 5 k-m ² kylmää varastotilaa kutakin loma-asuntoa kohti. Autopaikat sijoitetaan katoksiin tai talleihin lp-merkinnällä osoitetulle alueen osalle. Kunkin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 730 k-m ² . Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RA-4	Loma-asuntoalue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m ² suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon. Kerrosalasta enintään 30 k-m ² voidaan sijoittaa erilliseen saunarakennukseen. Tämän lisäksi voidaan kutakin loma-asuntoa kohti rakentaa 10 k-m ² kylmää varastotilaa. Autopaikat sijoitetaan katoksiin tai talleihin LPA-alueille. Kunkin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 130 k-m ² . Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
RA-5	Loma-asuntoalue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 200 k-m ² suuruisen ja enintään kaksikerroksisen loma-asunnon. Kerrosalasta enintään 40 k-m ² voidaan sijoittaa erilliseen saunarakennukseen ja enintään 30 k-m ² erilliseen vierasmajarakennukseen. Tämän lisäksi voidaan rakentaa kutakin loma-asuntoa kohti 20 k-m ²

	kylmää varastotilaa. Kunkin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 260 k-m ² .
RA-6	Loma-asuntoalue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen loma-asunnon sekä yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 220 k-m ² ja joiden etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 30 m. Lisäksi alueelle saa rakentaa olemassa olevan saunarakennuksen lisäksi yhden korkeintaan 50 k-m ² saunarakennuksen, jonka etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 15 m. Alueella jo olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 400 k-m ² .
RA-7	Loma-asuntoalue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden korkeintaan 100 k-m ² suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon. Lisäksi alueelle saa rakentaa yhden korkeintaan 25 k-m ² suuruisen saunarakennuksen ja yhden korkeintaan 30 k-m ² suuruisen vierasmajan. Tämän lisäksi alueelle saa rakentaa kylmää varastotilaa 25 k-m ² . Vierasmaja ja saunarakennus tulee sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 220 k-m ² .
R	Loma- ja matkailualue. Alue on tarkoitettu loma-asuntoalueen yhteisten saunojen rakentamiseen. Korttelialueelle saa rakentaa kolme erillistä enintään 80 k-m ² suuruisia saunarakennusta. Saunarakennusten etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 15 m.
RM-1	Matkailupalvelujen alue. Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia palvelurakennuksia, joissa voi sijaita loma-asuntoaluetta palvelevia myymälöitä, ravintoloita, harrastustiloja, toimistoja tai majoitus-huoneita. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1 500 k-m ² .
RM-2	Matkailupalveluiden alue. Alueelle saa rakentaa enintään 700 k-m ² suuruisen kalastustukikohdan ja rantaravintolan sekä puurakenteisen rannan suuntaisen venelaiturin.
V-1/yk	Loma-asuntoalueen yhteiskäyttöinen virkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 § mukainen toimenpiderajoitus. Alueella ei sallita venelaiturien rakentamista.
V-2/yk	Loma-asuntoalueen yhteiskäyttöinen virkistysalue.

VL	Lähivirkistysalue.
MY	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 § mukainen toimenpiderajoitus. Maa-ainesten otto alueella on kielletty. Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on katsottava, ettei erikoisia luonnonesiintymiä turmella eikä aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa.
LV	Loma-asuntojen yhteinen venevalkama-alue
LPA	Autopaikkojen alue. Alue on varattu RA-1-, RA-2- ja RA-4 -merkinnällä varustettujen alueiden loma-asuntojen autokatoksille ja talleille.
W	Vesialue
lp	Alueen osa, jolle saa sijoittaa loma-asuntojen yhteisen autokatoksen tai tallin.
leikki	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Yleiset määräykset: Rakennusten tulee muodoiltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutua ympäröivään maisemaan. Rakennusten ja rannan välissä tulee säilyttää ja ylläpitää riittävä puusto. Kutakin loma-asunnon ja matkailupalvelurakennuksen 85 k-m² kohti on rakennettava yksi autopaikka. Loma-asuntojen autopaikkoja varten on rakennettava autokatos tai -talli.

Liitteessä 4 (Tilasto) on käyttötarkoituksen mukainen yhteenveto eri osa-alueiden pinta-aloista ja kerrosaloista.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutusten arvioinnissa käytetyt menetelmät

Kaava-alueen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on arvioitu kaavatyön yhteydessä asiantuntijatyönä ja varsinkin liikenteellisten vaikutusten osalta yhdessä Heinolan kaupungin edustajien kanssa. Koska alue on nykyisellään rakentamatonta metsää, arvioinnin pääpaino on ollut luonnonympäristöön ja maisemaan kohdistuvissa vaikutuksissa. Lisäksi on arvioitu uuden vapaa-ajanasumisen liikenteeseen, palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön liittyviä vaikutuksia. Ympäristövaikutusten arviointia on sisältänyt kaavaprosessin eri vaiheisiin. Ympäristövaikutusten kannalta keskeisiä kaavaprosessin osia ovat olleet ohjelmointi, selvitykset ja suunnittelu. Luontoselvitys pyrittiin kohdentamaan ympäristövaikutusten kannalta olennaisiin seikkoihin, mutta tehtiin kaava-aluetta huomattavasti suuremmalta alueelta kokonaiskuvan luomiseksi. Seuraavassa on esitelty kaava-alueen toteuttamisen tärkeimmät vaikutukset sekä ratkaisut ja toimenpiteet joilla on pyritty lieventämään haitallisia vaikutuksia.

6.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Uuden loma-asuntoalueen toteuttaminen muuttaa huomattavasti luonnonympäristön tilaa rakennettavilla alueilla, joiden kasvillisuus tulee muuttumaan. Vaikutus kohdistuu erityisesti kuusiin ja sammaliin sekä muihin muutoksia ja kulutusta huonosti kestäviin lajeihin. Suurijärven itärannalle rakennettavien loma-asuntoalueiden kohdalla kuusimetsä tulee kärsimään valaistusolosuhteiden ja pohjaveden muutoksista. Muualla alueella vallitsevana oleva mäntyvoittoinen metsä kestää rakentamista paremmin.



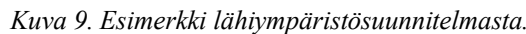
Kuva 8. Kuusikkoa Suurijärven itäpuolelta

Osayleiskaavan ohjaama rakentaminen ei muuta oleellisesti alueen pien-ilmastollisia olosuhteita, mutta paikallisia muutoksia tulee esiintymään puuston harventumisen takia. Vaikutukset ovat kuitenkin pienialaisia.

Rakentaminen on pyritty suunnitelmassa keskittämään selkeiksi saarekkeiksi, joiden väleihin jäävät laaksot on jätetty rakentamattomiksi. Näissä laaksoissa ja rannoilla sijaitsevat alueen luonnonympäristöltään herkimmät ja arvokkaimmat kasvillisuusalueet, kasvillisuudeltaan monipuoliset kosteikot ja painanteet. Suurin osa rannasta on jätetty rakentamattomaksi, jolloin rantavyöhykkeen kasvillisuus ja puusto säilyvät entisellään. Liikkuminen laaksoissa ja rannoilla ohjataan kapeina pidettäville poluille. Näkymä järveltä säilyy lähes ennallaan. Saunaniemien ja venevalkamien rakentamisesta johtuvat muutokset maisemassa korvataan luonnonmukaisin viherrakentamiskeinoin.

Kaava-alueelle on tehty suunnittelutyön aikana maisemainventointi, joka sisältää osa-alueittaisen selvityksen kunkin alueen kasvillisuudesta ja puustosta sekä toimenpidesuosituksia rakentamisen yhteydessä (Liite 2, Maisemainventointi). Jotta eläimistölle taattaisiin riittävät kulku- ja pesintäedellytykset, kaavan toteutuksen yhteydessä on varottava erityisesti metsänreunojen ja ojanpientareiden lehtipuu- ja pensaskasvillisuuden tarpeetonta tuhoamista.

Rakennustapaohjeissa annetaan yksityiskohtaisia ohjeita loma-asuntojen lähiympäristön toteuttamiseen ja luonnonmukaisten istutusten valintaan (Liite 3, Loma-asuntoalueiden rakentamista koskevia ohjeita). Rakentaminen keskitetään kullakin rakennuspaikalla mahdollisimman pienelle alueelle niin, että rakentamatonta aluetta säilyy mahdollisimman paljon luonnonvaraisena. Pengerryksiä vältetään ja rinteeseen sijoittuvat loma-asunnot tuetaan alarinteiden puolella siltamaisesti pilareihin. Myös oleskelu ja kulkuväylät toteutetaan siltamaisina terasseina. Leikattavien nurmikoiden sijasta suositetaan luonnonvaraisia maanpeittokasveja.



Osayleiskaavaehdotuksessa Suurijärven länsipuolinen harjualue on merkitty erityisiä ympäristöarvoja omaavaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on kielletty maisemaa muuttavat maanrakennustyöt, puiden kaataminen tai muu vastaava toimenpide ilman lupaa. Tältä alueelta tuleva luontainen kuormitus Suurijärveen ei tule lisääntymään kaavan toteuttamisen myötä.

Lomarakentamisen ja –palvelujen alueet on keskitetty järven pohjois- ja itäpuolelle. Kaava-alue liitetään Heinolan kaupungin kunnallistekniikan verkostoon pohjoisesta Myllykylän kautta. Tämä takaa sen, ettei loma-asutuksesta aiheudu vesi- ja viemäriverkostoon kuulumattomille haja-asutusalueille tyypillistä jätevesien aiheuttamaa ravinnekuormitusta. Lisäksi myös Myllykylän asukkaille tarjoutuu mahdollisuus liittyä kunnallistekniikan piiriin.

Rakentaminen ja kasvillisuuden poistaminen lisää sadevesien valuntaa maan pinnalla, ja siten kiintoaineen ja ravinteiden huuhtoutumista maaperästä vesistöön. Loma-asuntoalueet on suunniteltu siten, että pääosa rantaviivasta jää rakentamattomaksi yhteiskäyttöiseksi virkistysalueeksi. Rantavyöhykkeessä säilyvä puusto ja muu kasvillisuus toimii paitsi maisemallisena suojavyöhykkeenä myös vähentää merkittävästi valumavesien mukana järveen huuhtoutuvaa kuormitusta.

Tällä hetkellä järven ympäristön kokonaiskerrosala on noin 40 – 50 000 k-m². Osayleiskaava-alueen tuoma lisäys on 23 270 k-m², mikä mahdollistaa yhteensä 117 loma-asunnon rakentamisen. Toteutuessaan tämä lisää alueen käyttäjämäärää periaatteessa reilulla puolella nykyisestä. Kaavan mahdollistaman loma-asuntorakentamisen vaikutus näkyy lähinnä muutoksena rantamaisemassa. Se myös lisää alueen käyttöä yleensä ja siten jonkin verran maaperän kulumisesta johtuvaa huuhtoutumista. Tästä aiheutuva lisäkuormitus Suurijärvessä on kuitenkin merkityksetön.

Veneilijöiden ja muilla alueella liikkuvien ihmisten lisääntynyt määrä voi vaikuttaa yleiseen viihtyvyyteen. Tämän vuoksi, ja koska järvi on kooltaan pieni, olisi suositeltavaa, että nykyisen veneilykäytännön jatkuminen turvataisiin jatkossakin tekemällä esitys Hämeen ympäristökeskukselle moottorikäyttöisten vesikulkuneuvojen käyttämisen kieltämisestä Suurijärvellä.

6.5 Liikenteelliset vaikutukset ja kunnallistekniikka

Suunnittelualue liitetään maantie 140:lle ja muuhun tieverkkoon pohjoisesta Myllykylän ja Suurijärventien yksityistien kautta. Uusien käyttäjien osuus on 2,3 kilometrin pituinen matka maantie 140 – Hakaveräjänmäki. Liikennemäärät kasvavat tällä alueella huomattavasti, mutta vaihtelevat lomakausien mukaan. Tiekunnassa on tällä hetkellä 54 osakasta, joista 30 on alueen vakituksia asukkaita. Kaava-alueen uusien loma-asuntojen yhteenlaskettu määrä on 117. Kaava-alueen toteuttamisen yhteydessä on tarpeen tarkistaa Suurijärventien yksityistien linjausta. Lisääntyneen liikenteen aiheuttamia pöly-, melu- ja turvallisuushaittoja voidaan vähentää tien parantamisella.

Lomarakentaminen aiheuttaa muutoksia ulkoilureitteihin ja polkuihin. Valaistulle Ilvespolulle on etsitty uusi reitti kaava-alueen itäpuolelta ja se rakennetaan kaavan toteuttamisvaiheessa.

Kaava-alueen kunnallistekniikan runkoverkko johdetaan pohjoisesta Myllykylän kautta pääosin Suurijärventien vieressä. Kunnallistekniikan toteuttaminen sisältyy UPM-Kymmene Oyj:n ja Heinolan kaupungin

väliseen sopimusluonnokseen, jonka mukaan UPM-Kymmene Oy osallistuu alueen ulkoisen kunnallistekniikan toteuttamiseen. Tienvarren asutukselle tarjoutuu tällöin mahdollisuus liittyä kunnallistekniikan piiriin. Alueen sisäisen kunnallistekniikan rakentaa alueen toteuttajataho.

6.6 Toiminnalliset vaikutukset

Uusien loma-asuntoalueiden rakentaminen siirtää nykyisiä virkistystoimintoja idemmäs ja rajoittaa pääsyä Suurijärven rantaan loma-asuntoalueiden saunaniemien ja neljän omarantaisen rakennuspaikan kohdalla. Muutoin ranta säilyy rakentamattomana. Myllykylän kiinteistöjen vene- ja uima- paikkasiteoikeus pyritään siirtämään kaavassa merkittyyn venevalkamaan. Ympäröivät laajat rakentamattomat metsäalueet ja erämaajärvet tarjoavat edelleen sekä uusille loma-asukkaille, että alueiden entisille käyttäjille runsaasti mahdollisuuksia luontoelämyksiin sekä ulkoiluun ja retkeilyyn.

Kaava mahdollistaa uusien palveluiden ja virkistystoimintojen syntymisen alueelle. Kokoojatien varressa on kaksi rakennuspaikkaa, joille kummallekin voi rakentaa enintään 1 500 k-m² verran kaksikerroksisia rakennuksia, joissa voi sijaita myymälöitä, ravintoloita, harrastustiloja tai majoitushuoneita. Tämän lisäksi Suurijärven rantaan on varattu rakennuspaikka 700 k-m² suuruiselle kalastustukikohdalle ja rantaravintolalle, kaksi saunaniemeä enintään kuudelle yhteiskäyttöiselle saunarakennukselle ja kaksi venevalkama- aluetta. Palveluita varten varattu kokonaiskerrosala on 4 180 k-m². Uudet palvelut parantavat ja monipuolistavat myös ympäröivien alueiden palvelutarjontaa ja tarjoavat alueen yrittäjille uusia toimintamahdollisuuksia.

7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaavan loma-asuntoalueet toteutetaan vaiheittain noin kuuden vuoden aikana. Yhtenäisen ilmeen ja alueittaisen identiteetin luomiseksi sekä laadukkaan ja mielenkiintoisen ympäristön varmistamiseksi kaavatyön rinnalla laadittiin yksityiskohtaisia lähiympäristösuunnitelmia sisältävät rakennustapaohjeet (Liite 3, Loma-asuntoalueiden rakentamista koskevia ohjeita), joita käytetään toteuttamiseen liittyviä sopimuksia laadittaessa rakentamisen reunaehtojen määrittelyyn.

Osayleiskaava-alueen ulkoisen kunnallistekniikan rakentamisesta vastaa Heinolan kaupunki ja UPM-Kymmene Oy osallistuu rakentamiskustannuksiin osapuolten välisen sopimusluonnoksen mukaisesti. Alueen sisäisen kunnallistekniikan ja katualueiden rakentamisesta vastaa alueen toteuttajataho.



Vantaalla 19. marraskuuta 2001

Maa ja Vesi Oy

LIITE 4

Vierumäen Suurijärven osayleiskaava 6.11.2001
Tilasto

Maankäyttö	Pinta-ala (m2)	Rakennus- paikkojen määrä	Loma- asuntojen luku- määrä/ raken- nuspaik- ka	Kokonais- rakennus- oikeus	Yhteistilan rakennus- oikeus	Raken- ken- nus- oikeus yh- teensä	Tehok- kuusluku
------------	-------------------	---------------------------------	---	----------------------------------	------------------------------------	---	--------------------

MY	401341						
R	5853	2				480	0,08
RM-1	17314	2				3000	0,17
RM-2	4045	1				700	0,17
yht.	27212	5				4180	
RA-1	30924	15	1	270		4050	0,13
RA-2	11925	5	4	130		2600	0,22
RA-3	23598	5	6	105	100	3650	0,15
RA-4	48944	37	1	130		4810	0,1
RA-5	36408	13	1	260		3380	0,09
RA-6	6462	1	1	400		400	0,06
RA-7	2774	1	1	200		200	0,07
yht.	161035	77				19090	
V-1/yk	108318						
V-2/yk	154999						
VL	73750						
yht.	337067						
LPA	7731						
LV	4829						
W	113838						
Yhteensä	1053053					23270	0,02

