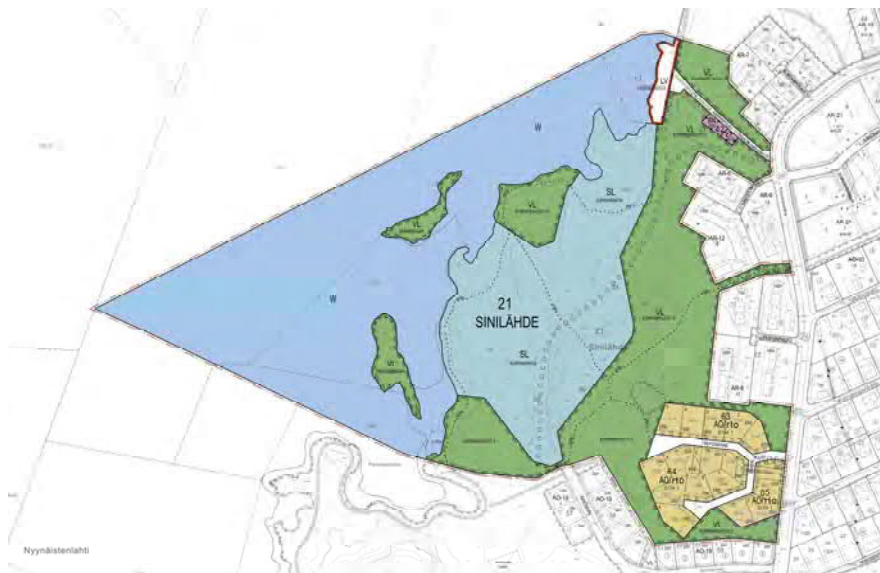




# 610/AK SINITAIPALEEN POHJOISOSAN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaava koskee Jyrängön kylän (406) vesialueita.

Asemakaavan muutos koskee Sinilähteen kaupunginosan (21.) kortteleita 12, 42, 54-56 sekä virkistys-, liikenne-, vesi- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Sinilähteen kaupunginosan (21.) korttelit 42, 63-65 sekä virkistys-, liikenne-, erityis-, suojelu-, vesi- ja katualueita.

**HYVÄKSYMISPÄIVÄMÄÄRÄT:**

Tekninen lautakunta:

-Vireilletulo Kaavoitusohjelma 2005–2009  
30.11.2004  
-Kaavaluonnos  
02.06.2009  
-Kaavaehdotus  
13.12.2011

Kaupunginhallitus  
26.03.2012  
Kaupunginvaltuusto  
23.04.2012

Lainvoimaisuuskuulutus 26.2.2014

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

610/Ak Sinitaipaleen asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava koskee Jyrängön kylän (406) tiloja 1:393, 1:395, 1:673 (Ruotsalaisen vesialueita).

Asemakaavan muutos koskee Sinilähteen kaupunginosan (21.) kortteleita 12, 42, 54-56 sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne-, vesi- ja katualueita (Jyrängön kylän (406) tiloja 1:393, 1:395, 1:673 ja 1:844).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Sinilähteen kaupunginosan (21.) korttelit 42, 63-65 sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne-, erityis-, suojelu-, vesi- ja katualueita.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatija:  
Suunnittelija Irene Översti, Heinolan kaupunki

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sinilähteen kaupunginosassa Ruotsalainen-järven ja Sinilähteen rakennetun alueen välissä. Kaavaan sisältyy myös vesialuetta ja saaria. Torille on matkaa noin 4 km.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan tarkoitus on saada osoitettua uusia pientalotontteja. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta 4890 m<sup>2</sup>. Alueen tulevaksi väestömääräksi arvioidaan n. 50. Suunnittelualan pinta-ala on noin 35 hehtaaria.

Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alue on jaettu kahteen osaan, josta ko. pohjoisosalle on jätetty numero 610 ja eteläosaa on jatkettu numerolla 668. Selvitykset koskevat molempia kaavoja lukuun ottamatta vuoden 2011 rakennettavuusselvitystä, joka koskee vain eteläosan kaavaa.

## 1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Kaavan sisältö	5
2.3 kaavan toteuttaminen	5
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Aluevaraukset	17
5.4 Kaavan vaikutukset	20
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5.7 Nimistö	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3 Toteutuksen seuranta	23
Päiväykset ja yhteystiedot	24
Liitenumerointi	24

## LIITTEET

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonto- ja maisemaselvitys - Liito-oravaselvitys
- Liite 3: Luontoselvityksen täydennys
- Liite 4: Luonnoksesta jätettyjen huomautusten vastineet
- Liite 5: Luonnoksesta annettujen lausuntojen vastineet
- Liite 6: Havainnekuva
- Liite 7: Tilastolomake
- Liite 8: Ehdotuksesta jätettyjen muistutusten vastineet
- Liite 9: Ehdotuksesta annettujen lausuntojen vastineet
- Liite 10: Asemakaava (A3 pienennöksenä 1:3000) merkintöineen ja määräyksineen sekä siihen sisältyvät rakentamistapaohjeet

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (ei kohteita suunnittelualueella), Hämeen ympäristökeskus, 2005
- Sinitaipaleen asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys, Suunnittelukeskus, 2005
- Ehdotus luonnonsuojelualueiden rajauksista, Enviro, 2009
- Sinitaipaleen hulevesiselvitys, Pöyry, 2011



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin vuoden 2004 Kaavoituskatsauksessa: Kaavoitusohjelma 2005-2009
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Heinolan kaupungin teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä 10.10.2007 alkaen.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 2.6.2009.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.6.-8.7.2009.
- Kaava päätettiin viedä loppuun kahdessa eri osassa. Pohjoisosa numerolla 610 ja eteläosa numerolla 668.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 13.12.2011.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä 27.12.2011-26.1.2012 sekä [www.heinola.fi/fin/ajankohtaista](http://www.heinola.fi/fin/ajankohtaista).
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta 26.3.2012.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä kaavaan sisältyvät rakentamistapaohjeet 23.4.2012.

### 2.2 Kaavan sisältö

Asemakaava koskee vesialueita ja muilta osin muutetaan vanhaa kaavaa. Kaava-alueen pinta-ala on 35 hehtaaria. Tästä vesialuetta on 40 prosenttia. Maa-alueesta virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi jää 85 prosenttia.

Kaavalla on poistettu 14 pientalotonttia ja 4 rivitalotonttia luonnonarvoiltaan merkittävältä alueelta. 4 muuta rivitalotonttia ja niiden lähiympäristö on muutettu 17 pientalotonttia käsittäväksi ryppääksi. Näistä 10 rajoittuu viheralueeseen. Kaava-alueen rakennusoikeus on 4890 kerrosneliömetriä, joka on alle puolet entisestä. Suunnittelualueen aluetehokkuus maa-alueen osalta on 0,024. Kerrosluku on asuinkortteleissa 2/3k I ja erityisalueilla sitä ei ole osoitettu. Kaavassa on osoitettu runsaasti virkistykseen soveltuvaa aluetta: luonnonsuojelualuetta sekä lähivirkistysaluetta, jossa sijaitsee koirien uimaranta. Lähivirkistysalueelle (Kurpanpuisto II) on myös erikseen osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Yksi hidaskatu on osoitettu toimimaan kevyen liikenteen yhdyskäytävänä ranta-alueelle. Alueelle on osoitettu runsas ulkoilureittiverkosto. Asuinkortteleihin kohdistuu ehdotusvaiheessa kaavaan liitettävät rakentamistapaohjeet. Tonttijako laaditaan erikseen.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaupunki rakentaa katualueet sekä vetää kunnallistekniikan tonttien rajalle saakka ja ohjaa siitä hulevedet laadittamansa suunnitelman mukaisesti. Postilaatikoiden ryhmittely toteutetaan Postin jakelusuunnitelman ja rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on lähes täysin rakentamaton. Maaperä ja kasvillisuus ovat vaihtelevia. Rannassa on useissa kohdissa epävirallisia venepaikkoja. Kaavan myötä virkistysalueet laajenevat.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemallisesti arvokkaimpia osia ovat saarten sekä järeäpuustoisten, mäntyvaltaisten rantametsien muodostamat maisemakokonaisuudet.



#### Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Pinnanmuodot ovat vaihtelevia korkeimman pisteen kohotessa noin 26 metriä järven pinnasta. Maaperä vaihtelee kalliopaljastumista savi- ja hietavyöhykkeeseen.

#### Kasvillisuus, luontotyypit

Alueen kasvillisuuden lajikirjo on runsas. Metsätyypit vaihtelevat rehevistä rantametsistä jäkälää kasvaviin kallioselänteisiin. Kosteimmilla alueilla maasto on osin vaikeakulkuista kaatuneen puuston takia. Alueen kenttäkerroksen kasvillisuutta on mm. mustikka, puolukka, oravanmarja, kanerva, jäkälä, käenkaali, kielo, kevätlinnunherne, sinivuokko, metsäkurjenpolvi, mesiangervo, ojakellukka ja suokeltto sekä uhanalaisuustarkastelun vyöhykkeellä 2a alueellisesti uhanalaiseksi lajiksi luokiteltu turrisammal. Pensaskerroksen lajeja ovat mm. kataja, lehtokuusama ja punaherukka. Valtapuulajit ovat mänty, kuusi, koivu ja harmaaleppä. Rantakasvillisuutta on mm. järvikorte, terttualpi ja sarat.

#### Eläimistö

Alueelta on havaittu monin paikoin liito-oravaa ja eri lepakkolajeja. Viitasammakkoa on havaittu alueen pohjoisosassa. Huomionarvoisista lintulajeista alueella on havaittu pikkutikka, pyy ja harmaapäätikka. Muuta linnustoa edustavat mm. mustapääkerttu, peippo, pajulintu ja sirittäjä.



#### Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella on yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi osoitettu alue sekä luonnonsuojelu-alue, joka käsittää noin kolmanneksen kaavan maapinta-alasta.

## Pienilmasto

Ranta-alueet ovat tuulille alttiita. Metsäisen alueen keskellä tuulet eivät pääse vaikuttamaan. Alueen laaksomaisille paikoille pääsee valumaan kylmää ilmaa korkeahkolta mäki-alueelta. Asumista on osoitettu vain mäki-alueelle.



## Vesistöt ja vesitalous

Alueella on Ruotsalainen-järvi, lähteitä ja oja. Pohjaveden korkeutta alueella ei ole selvitetty eikä alue ole luokiteltua pohjavesialuetta. Pintavedet ovat aiheuttaneet alavampien tienoiden soistumista, kun ojat ovat vahvasti umpeutuneet. Tällä on myös etunsa, sillä hulevedet imeytyvät vähitellen ja suodattuen. Järven lahdenpohjukat ovat rehevöityneitä.

## Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen alavimmilla paikoilla on harjoitettu vuosikymmeniä sitten maa- ja metsätaloutta. Suunnitelmallista metsätaloutta ei ole harjoitettu vuosikymmeneen. Aluetta on pidetty lähes luonnontilaisena virkistysalueena. Tästä johtunee alueen muodostuminen erityisen monimuotoiseksi.

## Luonnonsuojelu

Alueella ei ole perustettuja luonnonsuojelualueita tai yksittäisiä suojelukohteita. Kaavaa varten tehdyistä selvityksistä on noussut esiin suojelutarpeita.

- *Luonto- ja maisemaselvitys – Liito-oravaselvitys LIITE 2*
- *Luontoselvityksen täydennys LIITE 3*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee vain jätevedenpumppaamo ja varavoimala, muutoin alue on rakentamaton. Kaava-alue rajautuu idässä tiheäksi kaavoitettuun rivi- ja pientaloalueeseen, jossa on kymmeniä yksityisten omistamia tyhjiä tontteja. Tuolla alueella kaavallisia viheralueita ei juuri ole.

## Palvelut

Lähin päiväkoti, Kurpanharju, sijaitsee kaava-alueen ja Vuoksentien välissä. Toinen päiväkoti sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Elämänkaaritalossa, jonne on ollut suunnitelmia perustaa koulu pienimmille koululaisille. Nyt alakoulu sijaitsee kolmen kilometrin etäisyydellä etelässä, Myllyojalla.

Virastopalveluihin kaupungin keskustaan on matkaa nelisen kilometriä. Kirjasto on hieman lähempänä. Kirjastoauto vierailee kerran viikossa päiväaikaan Kurpanharjun päiväkodissa ja illalla kaava-alueen itäpuolella Lähteentiellä.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee reilun kilometrin päässä. Kahden kilometrin säteellä sijaitsee yksi ravintola ja yksi kahvila. Kioskeja ei lähipiirissä ole yhtään.

### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaava-alueella ei sijaitse työpaikkoja. Viiden kilometrin etäisyydellä on lukuisia teollisuustyönantajia sekä useita hoito-, opetus-, ravintola- ja kaupan alan työnantajia. Näissä on yhteensä arviolta parisataa työpaikkaa.



### **Virkistys**

Kaava-alueella olevat virkistyspalvelut rajoittuvat polkuverkostoon sekä uinti-, veneily- ja kalastusmahdollisuuteen. Talvisin voi hiihtää jäällä. Kolmen kilometrin säteellä on kuusi virallista uimarantaa. Lähitienoolla on leikki- ja pelikentät. Pelikentällä on talvisin jää. Lähin venelaituri on kaava-alueen pohjoispuolella. Venepaikkoja on kaava-alueella.

Alueelta on suora viheryhteys Tähtiniemeen. Lähes katkeamaton yhteys on myös Jyrängön ja

Vierumäen urheiluopiston väliselle metsäalueelle, jossa on mm. valaistu Ilvespolku laavuineen ja kotineen. Alue on suosittu sekä kesä- että talviaikaan. Metsäalueen pinta-ala on tuhansia hehtaareja. Jyrängöstä johtaa myös, samaisella metsäalueella, retkeilyreitti Juustopolku litin Vuolenkoskelle. Lähimmät sisäliikuntamahdollisuudet ovat Elämänkaaritalossa ja Myllyojan koululla.

Lisää liikuntapaikkoja on keskustassa. Keskustan läheisyydessä on urheilupuisto, jossa on mm. yleisurheilukenttä, jäähalli sekä useita palloilukenttiä. Moottorikelkkareitti on keskustan pohjoispuolella.

### **Liikenne**

Kaavoitettavalla alueella ei ole olemassa olevaa tiestöä laita-alueita lukuun ottamatta. Kaava-alue rajoittuu asuinalueeseen, jossa on tiheä katuverkosto. Pohjois-eteläsuuntaisten kokoojakatujen (Vuoksentie ja Karjalankatu) yhteydessä on kevyenliikenteenväylät, jotka vaikuttavat oleellisesti alueen liikenneturvallisuuteen. Paikallisliikenteen linja-auto kulkee Karjalankatua, jolloin kaava-alueen suunnitellulta asujaimistolta on lähimmälle pysäkillä matkaa reilu puoli kilometriä. Joitakin kaukoliikenteen vuorojakin liikennöi Karjalankatua pitkin. Lähin pikavuoropysäkki on noin kahden kilometrin etäisyydellä keskustaan päin. Sinilähteen alueella on ollut ongelmana raskaan liikenteen pysäköinti koska sille ei ole osoitettua paikkaa.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueella ei sijaitse varsinaisia rakennuksia. Kaava-alue ei myöskään rajaudu arvokkaisiin kulttuurialueisiin. Muinaismuistoja alueella ei myöskään ole havaittu.



### **Tekninen huolto**

Kunnallistekniikka on vedetty kaava-alueen reunamalle. Hulevesiä on johdettu sekä putkissa että avo-ojissa. Kaava-alueella sijaitsee varalämpökeskus ja jätevedenpumppaamo. Jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Katujen kunnossapidosta vastaa kaupunki.

### **Erityistoiminnat**

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja energiahuollon ja kunnallisteknisen huollon alueiden lisäksi.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

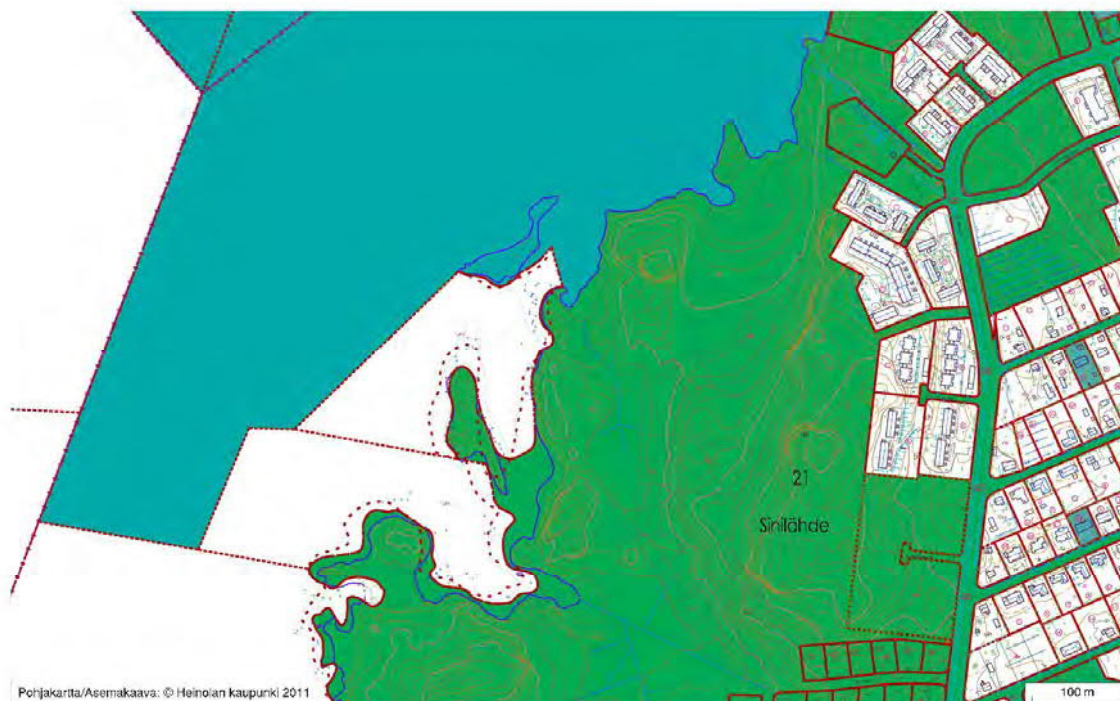
Kaava-alueella ei ole melu-, värinä- ja ilmanlaatuhaittoja eikä saastuneita maa-alueita.

### **Sosiaalinen ympäristö**

Lähialueen sosiaalinen ympäristö on monipuolinen ja alue on turvallinen tiheän rakenteensa vuoksi. Rakennettuja ulkoaktiviteettejä ovat leikki- ja pallokenttä sekä vesistöön liittyvät harrastusmahdollisuudet. Kokoonntumistilana toimii Sinilähteen rukoushuone.

#### **3.1.4 Maanomistus**

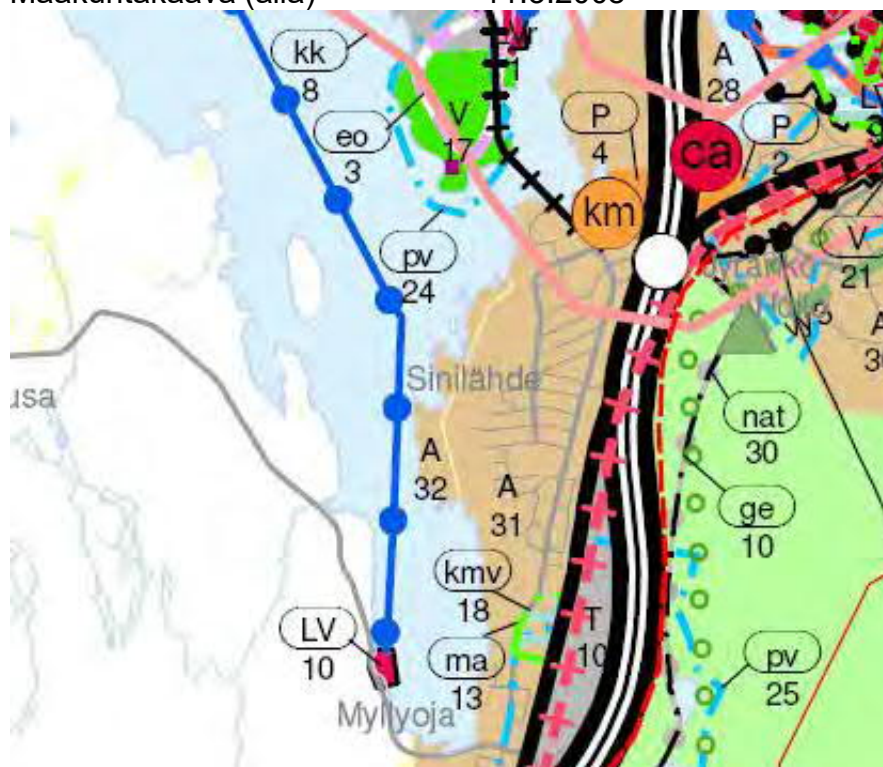
Suunnittelualueen maanomistajana on kaupunki (vihreä ja sininen) ja vesialueilla myös yksityiset (valkoinen).



## 3.2 Suunnittelutilanne

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

- Maakuntakaava (alla) 11.3.2008



A31 Sinilähteen taajamatoimintojen alue  
Osittain toteutunut pientaloalue. Nynäsin alueella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

A32 Ruukinpohjan taajamatoimintojen alue  
Ranta-alueen taajamaa, jolla on virkistyskäytön ja viheryhteystarpeiden kannalta tärkeä merkitys.

- Voimassa olevat asemakaavat 3.3.1977 ja 27.7.1993  
LIITE 1.1
- Rakennusjärjestys 1.1.2002
- Alueella on rekisteritontteja sekä tiloja.
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.
- Nyt kaavoitettavan alueen itäpuolella on asemakaavoitettu alue, jossa muutamia tonteista on rakentamatta.
- Lähtökohtavaiheessa tai aiemmin laaditut selvitykset:  
Rakennettavuusselvitys 13.9.2005  
Luonto- ja maisemaselvitys (2005) ja Liito-oravaselvitys 20.8.2007  
Luontoselvityksen täydennys 26.10.2008  
Ehdotus luonnonsuojelualueiden rajauksista 17.2.2009  
Hulevesiselvitys (suunnitelma) 29.11.2011

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty kaupungin pientalotonttitarjonnan lisäämiseksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Kaava on merkitty Kaavoituskatsauksen Kaavoitusohjelmaan vuosille 2005-2009. Ohjelma on päivätty 23.11.2004.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- yksityiset ja Heinolan kaupunki maan ja vesialueen omistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Vattenfall Verkko
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Sinimyly-asukasyhdistys

#### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin vuoden 2004 Kaavoituskatsauksen Kaavoitusohjelmassa 2005-2009, päivätty 23.11.2004. Kaavoituskatsaus oli nähtävillä kaksi viikkoa 7.12.2004 lähtien ja siitä oli kuulutus lehdessä 3.12.2004.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

*Luonnosvaihe koskien koko Sinitaipaleen aluetta:*

Osallisille maanomistajille postitettiin 4.10.2007 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Liitteenä oli käsivarainen alustava luonnos. Kirjeen johdosta tuli muutama kirjallinen mielipide ja puhelinsoitto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 10.10.2007 lähtien Kaupungintalolla maankäyttöosaston suunnitteluyksikössä ja Kirkonkylän Kyläpirtillä.

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta käsiteltiin 25.3.2009 palaverissa, jossa oli ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, viherpalveluiden, kiinteistö- ja mittausyksikön sekä kunnallisteknisen ja maankäytön suunnittelun edustajat.

Kaavaluonnos postitettiin osallisille 4.6.2009 ja osalle 25.6.2009, koska vuokratonttien haltijoita oli jäänyt jostakin syystä listauksen ulkopuolelle. Kaava oli julkisesti nähtävillä 8.6.-8.7.2009 ja siitä oli ilmoitus lehdessä. Nähtävillä oloa jatkettiin 25.6. postituksessa olevien osalta 24.7. asti. Luonnoksesta tuli 14 huomautusta.

- *Huomautusten vastineet LIITE 4*

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytiin viranomaisneuvottelu 21.11.2007. Neuvottelussa sovitut muutokset tehtiin OASiin.

Luontoselvitysten valmistuttua ympäristökeskus vertasi alustavaa ja muutettua luonnosta ja antoi epävirallisen hyväksynnän uuden kaavaratkaisun periaatteista.

Varsinaisissa lausunnoissa ko. pohjoisosasta ei ollut huomauttamista.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Voimassa olevassa asemakaavassa valtaosa alueesta on virkistysaluetta. Lisäksi on pientalo- ja rivitalotontteja, yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue sekä venevalkama. Vuoksentien varren rivitalotontit on haluttu muuttaa omakotitalotonteiksi. Tehtyjen selvitysten perusteella alueella on lisäksi runsaasti luontoarvoja. Täten päädyttiin laajentamaan rakentamista alueelle, josta ei löytynyt mainittavia luontoarvoja.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten täytyy selvittää kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

*'Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu'*

Osa-alueessa kiinnitetään huomiota palvelujen ja työpaikkojen saatavuuteen, elinkeinotoimintojen riittävyteen, rakennetun ympäristön ominaisuuksiin, terveydellisiin seikkoihin, yhdyskuntarakenteeseen sekä jalankulku- ja polkupyöräverkostojen jatkuvuuteen. Ehkäistään melu- ja jätevesihaittoja sekä turvataan hyvän veden saanti.

*'Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat'*

Osa-alueessa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön edistämiseen ja säilyttämiseen. Edistetään myös arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyttämistä, luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua. Edistetään luonnonvarojen kestävää kehitystä ja otetaan huomioon luonnonvarojen sijainti ja hyödyntämismahdollisuudet. Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A31 ja A32.  
Merkintöjen selitykset:

#### *A Taajamatoimintojen alue*

*Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.*

#### *A31 Sinilähteen taajamatoimintojen alue*

*Osittain toteutunut pientaloalue. Nynäsin alueella on kulttuuri-ympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.*

#### *A32 Ruukinpohjan taajamatoimintojen alue*

*Ranta-alueen taajamaa, jolla on virkistyskäytön ja viheryhteys-tarpeiden kannalta tärkeä merkitys.*

Kaupungin asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- monipuolinen ja viihtyisä asuinympäristö
- alueelle pyritään saamaan mahdollisimman monta pientalotonttia, joiden pinta-ala olisi keskimäärin 1200 m<sup>2</sup>.
- olemassa olevan polkuverkoston ja virkistysalueiden säilyttäminen runsaina
- turvallinen ja monipuolinen liikenneverkko

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Luontoselvityksen täydennyksen valmistuttua tavoitteeksi nousi luonnon-suojelualueiden saaminen myös alueen pohjoisosaan.

Asemakaavalla on pyrkimys luoda yhtenäinen pientaloalue, jossa pien-ilmastoon ja katutilaan kiinnitetään erityistä huomiota. Sinilähteen asukkaille virkistysalueen tärkeys huomioidaan olemassa olevien reittien säilyttämisellä mahdollisuuksien mukaan tai korvaamalla ne uusilla yhteyksillä.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Alustavia vaihtoehtoja oli viisi. Vaihtoehdoissa haarukoitiin liikenneverkon periaatetta. Pohjoisosassa mietittiin voimassa olevan kaavan kaltaista läpiajokatua ja pohjoisesta otettavaa pistoa. Kaikissa vaihtoehdoissa rakentamisalueet ovat olleet samaa suuruusluokkaa ja katua olisi tullut rakennettavaksi n. 20 metriä jokaista tonttia kohden. Rakentamisalueet on määritelty luonto- ja maisemaselvityksen (LIITE 3) liitteenä olevassa suosituskartassa.

Pohjoisosassa päädyttiin pistokatuun läpiajokadun tehottomuuden ja vaikeasti toteutettavien tonttien takia. Pohjoisosaan päädyttiin osoittamaan myös tekolampi.

Valittujen periaatteiden mukaan tehdyssä alustavassa luonnoksessa pohjoisosassa oli 49 tonttia. Näistä neljä oli rivitalotonttia ja 4 omarantaista pientalotonttia.

#### **4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Pohjoisosaan valittiin pistokadun osoittaminen kaava-alueen koillisnurkasta. Luontoarvojen tarkennuttua pohjoisosan keskelle osoitettiin kuitenkin luonnonsuojelualue. Tämän alueen jäädessä pois rakentamisalueesta, Vuoksentien varressa ollut rivitalotonttien alue muutettiin pientaloalueeksi, jolla voitiin kompensoida menetettyjen tonttien lukumäärää.

#### **4.5.3 Valitun vaihtoehdon eli luonnoksen vaikutusten selvittäminen**

Alustavat vaihtoehdot täyttivät asetetut tavoitteet. Kaava-alue jatkaa olemassa olevaa asutusta Ruotsalaisen rantaan. Vaikutusalueeseen on järven puolella otettu vastaranta ja muualla vähintään yhden tonttirivin verran.

#### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön (luonnosvaihe)**

Yhdyskuntarakenne tiivistyy, mutta yhtään rakennusta ei tarvitse purkaa. Taajamakuvaan tulee väistämättä muutoksia kun kaavassa otetaan rakentamisalueeksi metsäaluetta. Ympäröivän alueen taajamakuvaan kaavalla ei ole juurikaan merkitystä. Asumisviihtyvyys parantunee suunnitellun ympäristön toteuduttua esim. pyörällä kuljettavan ulkoilureitin saaminen alueelle.

Useiden palvelujen käyttäjät lisääntyvät jos kuntaan saadaan uusia asukkaita. Tällöin esimerkiksi lasten päivähoitopaikkojen tarve lisääntyy ja Myllyojan kouluun saadaan lisää oppilaita. Työpaikkoihin ja elinkeino-toimintaan kohdistuvia vaikutuksia on vaikea arvioida. Työväestön lukumäärä saattaa lisääntyä, mutta työpaikat eivät välttämättä ole Heinolassa. Kaavan laadinnan aikana taantuma on iskenyt voimakkaasti puutavarateollisuuteen, jota Heinolassa on perinteisesti ollut runsaasti.

Virkistysalueet laajentuvat ja olemassa oleva polkuverkosto säilyy lähes kokonaan. Virkistysalueita hoidettaneen paremmin asutuksen keskellä kuin entisenlaisena suurena erillisalueena. Kaavallinen venevalkama on siirretty pohjoisempaan. Uusia virkistysmuotoja tarjoaa laavu ja koirien uimaranta.

Lisääntyvä henkilöautoliikenne ei rasittane vanhaa katuverkostoa kuin kokoojakatujen osalta. Joukkoliikennettä on mahdollisuus järjestää siten, että nykyisin Karjalankatua kulkeva vuoro ajaa toiseen suuntaan Vuoksentietä. Sinne on kaavallisen katualueen sisällä tilaa rakentaa pysäkkejä ja reitti ei ajallisesti muutu nykyistä hitaammaksi. Huoltoliikennettä alueella ei ole.

Alueella ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä muinaismuistoja.

Kunnallisteknisessä verkostossa on laajentumisvaraa. Alueen pohjoisosassa sijaitsee vanhastaan varavoimala ja jätevedenpumppaamo. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö muuttuu virikkeellisemmäksi toimintojen monipuolisuudessa.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (luonnosvaihe)**

Alueen suurmaisemaa tarkastellaan järveltä ja vastarannalta päin. Alueen toteutuessa venevalkamat laitureineen ja veneineen ovat ainoat näkyvät elementit. Muutos tulee olemaan siis kovin pieni olemassa olevaan tilanteeseen eikä veneilijöille ja vastarannan asukkaille pitäisi koitua kaava-alueesta maisemallista haittaa. Lähimaisemat muuttuvat, mutta vaikutukset lienevät pääasiassa positiivisia. Kulttuurimaisemaa alueella ei ole enää nähtävissä.

Kasvillisuuteen, eläimistöön ja luontotyyppeihin kaavalla on vaikutuksia. Tärkeimmät alueet on huomioitu erityisin merkinnöin ja määräyksin. Lisäksi ne on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Osoitetut reilut latvusyhteydet ja olemassa olevan polkuverkoston käyttö vähentävät negatiivisia vaikutuksia. Alueella ei ole luonnonmuistomerkkejä. Maiseman tai luonnon historiallisiin ominaispiirteisiin kaavalla ei ole vaikutusta. Alueella ennen olleet pellot ovat jo metsittyneet. Luonnon monimuotoisuuden säilymiseksi on tehty kaavamerkintöjä, joilla edesautetaan, että vaikutukset jäävät mahdollisimman pieniksi. Pienilmastoa voidaan parantaa tonttikohtaisesti monin tavoin.

Vesistöön kohdistuvat vaikutukset ovat pienet, koska alueelle rakennetaan viemäri. Hulevedet pyritään imeyttämään mahdollisimman lähellä niiden muodostumispaikkoja, jolloin ei turhaan kuormiteta verkostoja ja ehkäistään pohjaveden vähentymistä. Ylivuotohulevedet valutetaan kosteikkoon osin imeyttäen, kuten ennenkin. Putkituksia tehdään tarpeen mukaan. Moottoriveneisiin liittyy riski polttoaineen pääsynä veteen.

Kaavalla ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen koska kumpaakaan ei ole lähivuosikymmeninä alueella harjoitettu. Virkistysalueet ovat olleet lähes hoitamattomia, joka on edesauttanut monimuotoisen eläinlajiston muodostumiseen.

Luonnonsuojeluun kaavalla on suuri vaikutus, sillä siinä osoitetaan luonnonsuojelualue. Kaavaan osoitetulla muulla toiminnalla pyritään olla vaarantamatta suoelunalueiden arvoa. Yksi erillinen alue on lisäksi merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi.

### **Vaikutukset talouteen (luonnosvaihe)**

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla vaikutusta jos alue houkuttelee uusia asukkaita. Uusia työpaikkoja kaava ei suoranaisesti tuo, mutta välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät mm. paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä. Palveluihin ei tarvita lisäsatsauksia. Päivittäiset palvelut sijaitsevat korkeintaan keskustassa, neljän kilometrin etäisyydellä. Oman auton käyttämiseen ei ole siis välttämättä tarvetta, kun joukkoliikenneyhteydetkin ovat kävelymatkan päässä.

### **Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen (luonnosvaihe)**

Liikenneturvallisuuteen kaavalla on vähäinen vaikutus Elinoloihin kaava tuo kohennusta alueen suunnitelmallisuuden lisääntymisen myötä seuraavalla paikkojen siistiytyemisellä. Terveiden vaalimiseen kaava tarjoaa hyvät puitteet vaihtoehtoisilla ulkoilureiteillä ja monipuolisella ulkoilutarjonnalla; laavu, venevalkama ja koirien uimaranta. Kaava ei uhkaa ympäristön puhtautta.

### **Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin**

#### **lähiympäristössä** (luonnosvaihe)

Heinolan väkilukuun kaava ei välttämättä tuo kasvua, mutta alueelle muuttanee 50 henkilöä. Asukkaiden ikärakenteeseen ei odoteta muutosta verrattuna lähialueeseen, jossa on meneillään sukupolvenvaihdos. Mittavampia palveluita ei ole tulossa, mutta edellä useassa kohtaa kuvatut ulkovirkistykseen kohdistuvat suunnitelmat parantavat eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia. Alueelle muuttavat yksityiset voivat tarjota mm. kampaamo- ja hoitoalan palveluita.

#### **Vaikutukset sosiaalisiin oloihin** (luonnosvaihe)

Kaavalla on mahdollista muuttaa väestön rakennetta nuoremaksi. Nyt lähi-alueen väestörakenne on laaja. Kaavassa sosiaalisuutta edesauttavat laavu, venevalkama ja koirien uimaranta.

#### **Vaikutukset kulttuuriin** (luonnosvaihe)

Kaavalla ja sen tueksi tehtävillä rakentamistapaohjeilla voidaan vaikuttaa asumiskulttuuriin.

#### **4.5.4 Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset** (luonnosvaihe)

Valittu vaihtoehto on vaikutuksiltaan positiivinen eikä sisällä uhkia.

#### **Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen** (luonnosvaihe)

Yleisesti alueen kaavoitukseen ja rakentamisalueen kasvamiseen on suhtauduttu positiivisesti, mutta aivan rannan lähiympäristöä ei haluta tonttimaiksi. Pohjoisosan kaavoituksen osalta ei ole tullut kaavaratkaisua koskevaa palautetta.

#### **4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 23.11.2004 päivätyssä kaavoituskatsauksessa, jonka nähtävillä olosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 3.12.2004.

Tekninen lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 18.9.2007 ja kaavaluonnosta 2.6.2009.



# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 Kaavan rakenne

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 35 hehtaaria. Vesialuetta kaavasta on 42 prosenttia. Maa-alueesta virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi jää 84 prosenttia, koska alueella on runsaasti luontoarvoja ja monimuotoinen topografia. Tonttimaata on 11 prosenttia maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 4890 kerrosneliometriä, jossa 7178 k-m<sup>2</sup> vähennystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus maapinta-alan osalta on 0,024. Asuntojen lukumääräksi tulee tonttien määrä eli 17 jos ei rakenneta yhtään paritaloa. Väestömääräksi alueelle tulee noin 50. Työpaikkoihin kaavalla ei ole juuri vaikutusta. Tontit riittänevät vain pariksi vuodeksi.

- *Tilastolomake LIITE 7*

### 5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Kaavalla ei osoiteta uusia palveluja. Venevalkamakin on ollut jo aiemmin kaavallisesti olemassa, mutta eri paikassa. Veneitä on säilytetty alueella jo aiemminkin.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alkuperäisenä tavoitteena ollut alueen tehokas rakentaminen ei toteudu. Luontoarvot ovat vähentäneet runsaasti rakennettavaa aluetta. Ehkä alueen tehokkuus tulee esiin virkistysalueiden laajamittaisena käyttönä. Rakentamisen ulkopuolelle on jätetty selvityksiin perustuvat luonnoltaan arvokkaat alueet sekä jyrkähköt rinteet, useat kumpareet ja sijainniltaan eristyneet alueet. Polut tulevat vahvistumaan käytön kasvaessa ja aluetta halkova ulkoilureitti rakennetaan pyöräilyn mahdollistavaksi. Reitit jatkuvat eteläosan kaavassa. Kaavalla turvataan alueen luontoarvojen säilyminen.

## 5.3 Aluevaraukset

A 6,4 % - Alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialueita, jotka on ryhmitelty siten, että 17 tontista 10 rajoittuu virkistysalueeseen. Tonttien tarkemmassa suunnittelussa on huomioitu mahdollisuuksien mukaan mm. ilmansuunnat. Korttelialueisiin liittyy erilliset rakentamistapaohjeet.

V 28,2 % - Alueelle on osoitettu olemassa olevaa tilannetta mukaileva ulkoilureittiverkosto.

L 2,5 % - Kaavassa on osoitettu venevalkama, koska venepaikoista on ollut pulaa ja siksi sitä onkin jo rakennettu. Katualueista yksi on osoitettu hidaskaduksi sen toimiessa myös kevyen liikenteen yhdyskäytävänä.

E 0,2 % - Kaavassa on osoitettu erityisalueina jo olemassa olevat jäteveden-pumppaamo ja varalämpökeskus.

S 21,0 % - Alueella on runsaasti luontoarvoja ja ulkoilureittiverkosto.

W 41,7 % - Koirien uimaranta ja venevalkama-aluetta on osoitettu alueen osina. Muutoin vesialue on vapaa.

### **5.3.1 Korttelialueet**

Korttelialueisiin liittyy erilliset rakentamistapaohjeet 610.

- *Rakentamistapaohjeet LIITE 8*

Kaavaratkaisun periaate kortteleissa 63-65:

Tonteilla, joilla on osoitettu istutettava puurivi, voi asuinrakennuksen rakentaa etäämmälle kadusta, koska puurivi muodostaa katutilaa. Toisella puolella katua asuinrakennukset on pakotettu kolmen metrin päähän katualueen rajasta, jolloin rakennus muodostaa katutilaa. Ratkaisulla on myös mahdollista parantaa pienilmastollisia olosuhteita suojaamalla rakennuksilla tontti kylmiltä pohjoistuulilta ja avaamalla oleskelualueet etelään.

#### **Kortteli 42 ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**

Alueen pohjoisosaan osoitettu alue, jolla sijaitsee jätevedenpumppaamo. Rakennusoikeus on 110 kerrosneliömetriä.

#### **EN Energiahuollon alue**

Alueen pohjoisosaan osoitettu alue, jolla sijaitsee varalämpökeskus. Rakennusoikeus on 280 kerrosneliömetriä.

#### **Kortteli 63 AO Erillispientalojen korttelialue**

Korttelin kerrosluku on 2/3k I ja rakennusoikeus 250 tai 300 k-m<sup>2</sup>/tontti. Korttelialueelle on osoitettu 5 tonttia, rakennusala ja istutettava puurivi.

#### **Kortteli 64 AO Erillispientalojen korttelialue**

Korttelialueen kerrosluku on 2/3k I ja rakennusoikeus e=0,25/tontti. Korttelialueelle on osoitettu 8 tonttia ja rakennusala. Tonteille 2-4 on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tonteille 5 ja 6 on osoitettu istutettava puurivi. Tonteille 2, 3, 6 ja 7 on osoitettu säilytettävä alueen osa s-2.

#### **Kortteli 65 AO Erillispientalojen korttelialue**

Korttelialueen kerrosluku on 2/3k I ja rakennusoikeus e=0,25/tontti. Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia, rakennusala ja rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tontille 2 on osoitettu liittymäkielto Vuoksentielle.

## 5.3.2 Muut alueet

### VL Lähivirkistysalue



#### 'Kurpanpuisto I'

Puiston länsireunaan on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyö-räilylle varattu alueen osa.

#### 'Kurpanpuisto II'

Puistoon on osoitettu laaja, suurelta osalta nykyistä tilannetta vastaava ulkoilureittien ja polkujen muodostama verkosto. Puiston itäreunalla Vuoksen-tieltä Kurpanharjun päiväkodille johtaa kevyenliikenteen yhteys, joka vastaa olemassa olevaa tilannetta. Puiston pohjoisreunaan on osoitettu pysäköi-mispaikka veneilijöiden käyttöön. Puistossa on yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

#### 'Kurpanpuisto III'

Puistoon on osoitettu polku. Puistoon voi rantautua.

#### 'Käärmesaari'

Saareen voi rantautua. Kalliolla on tulipaikka.

#### 'Perosensaari'

Saareen voi rantautua.

### VV Uimaranta-alue vv/ko

Perosensaaren kaakkoispuolelle on osoitettu koirien uimapaikka vesialueen osana.

### LV Venesatama/venevalkama 'Kurpanpuisto'

Alueen pohjoisosaan on osoitettu venevalkama, jota on jo osittain rakennettu.

## SL Luonnonsuojelualue 'Kurpanranta'

Alueen luoteisosaan osoitettu alue, josta löytyy useita luontoarvoja.

- *Luontoselvitykset liitteinä 2 ja 3*

## W Vesialue

### Ruotsalainen

Kaava-alueeseen kuuluu runsaasti vesistöä, koska alue on haluttu rajata selkeiden omistusrajojen mukaan. Vesialueeseen on osoitettu alueen osina koirien uimapaikka sekä aallonmurtajia ja laitureita varten varattu alue.

**KADUT** **Sieponpolku** - Voimassa olevassa kaavassa nimetty, mutta rakentamaton katu, jonka sijaintia on muutettu. Kadulta on yhteys Kurpanpuistoon.

**Sieponrinne** - Uusi katu, joka johtaa Kurpanharjun (myös läheisen päiväkodin nimi) päälle. Katu jatkuu polkuyhteytenä Kurpanpuistoon.

## HIDASKADUT

**Närhinpolku** - Voimassa olevassa kaavassa ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka on rakennettu. Nimi on ollut jo käytössä. Tien päähän on venevalkaman takia osoitettu kääntöpaikka ja pysäköintialuetta. Katu jatkuu voimassa olevan kaavan mukaisesti kevyen liikenteen yhteydellä pohjoiseen.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennetun ympäristön laajentuminen jatkaa luontevasti olemassa olevaa aluetta. Rakentaminen väljenee tasaisten alueiden vaihtuessa mäki-alueiksi. Suojeltavien tonttien osin on pyritty ehkäisemään alueen ilmeen liiallinen muuttaminen.

**Väestön rakenne** painottuneeksi aluksi lapsiperheisiin. **Rakennettu yhdyskunta** supistuu kaavallisesti. Alue tarjoaa mahdollisuuden korkealuokkaiseen asumiseen. Tonttien pohjamaa ei välttämättä sovellu sellaisenaan kotitarveviljelyyn, mutta ainakin kasvilavoja käyttämällä sekin onnistuu.

Kaava-alueella pystytään hyödyntämään olemassa olevia **palveluita**. Kävelymatkan päässä sijaitsevat mm. päiväkotit, koulu ja päivittäistavarakauppa (ks. kohta 3.1.3). Kaava-alueen sijainnin vuoksi elinkeinoalueiden osoittaminen ei olisi ollut järkevää. Alueella ei siis ole **työpaikkoja** mahdollisia kodin yhteyteen tulevia elinkeinonharjoittajia lukuun ottamatta. Elinkeinotoimintoja varten olevia alueita on lähimmillään Lahdentien varrella. **Virkistykseen** on monipuoliset mahdollisuudet maalla ja järvellä sekä lähietäisyydellä mm. leikki- ja skeittipuisto sekä Ilvesreitti.

**Liikenne** lisääntyy vähäisesti. Liikenneverkko lähialueella on niin autojen kuin kevyen liikenteenkin osalta monipuolinen. Alueelta on näppärä yhteys moottoritiele.

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole arvokasta **rakennettua kulttuuriympäristöä** eikä **muinaismuistoja**.

Kaavaan merkittyinä **teknistä huoltoa** edustavat jätevedenpumppaamo ja varavoimala. Hulevesiä ohjataan sekä putkissa että avo-ojissa. Imeytys pyritään tekemään lähellä niiden muodostumispaikkoja. Teknisen huollon lisäksi muita erityisalueita ei ole.

**Ympäristönsuojeluun** otetaan voimakkaasti kantaa, sillä kaavassa on osoitettu luonnonsuojelualue. **Ympäristöhäiriöitä** alueella ei ole eikä niitä ole kaavan toteutumisen myötäkään tulossa. **Sosiaalisena ympäristönä** alue on rikas.

#### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Suurin muutos **maisemaan** on järveltä päin, jos venevalkama toteutetaan laiturirakentein. Toistaiseksi alueelle on tehty vain pienveneiden paikkoja, joilla vene vedetään maalle. Joillakin metsäalueilla voidaan tehdä harvennuksia valoisuuden lisäämiseksi tonteilla. Puiden harvennuksessa tulee tällöin ottaa huomioon monipuolisen puuston säilyminen ja liito-oravan ja lepakon tarpeet. Luonnonolot muuttuneet vain kortteli- ja katualueiden osalta.

**Elinympäristön laatua** nostaa runsaat ja vaihtelevat virkistysalueet ja -mahdollisuudet. Jalankulku- ja pyöräilyverkostoja on jatkettu ja parannettu. Ne noudattavat valtaosaltaan nykyistä tilannetta.

**Luonnon monimuotoisuutta** pyritään säilyttämään luonnonsuojelualueen muodossa ja monimuotoisuutta ilmentävällä merkinnällä, jolloin virkistysalueiden hoidossa osataan käsitellä oikein kutakin aluetta. Alueelle on osoitettu yksi luonnonsuojelualue.

Kaikilla tonteilla on mahdollisuus vaikuttaa **pienilmastoon** suotuisasti ja kaavassa onkin osoitettu jo niitä tukevia ratkaisuja.

**Hulevedet** pyritään imeyttämään mahdollisimman lähellä niiden syntypaikkoja, jolloin vesitasapaino säilyy ennallaan. Osa vesistä johdettaneen putkia pitkin pois alueelta. Närhinpolun vartta virtaa suuri oja johtaen hulevesiä jo rakennetulta alueelta järveen. Ruotsalaisen jokainen lahdeke jäätyy talvisin.

Alueella ei harjoiteta **maa- ja metsätaloutta**.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole pysyviä häiriötekijöitä. Raskasta liikennettä on pidetty osin häiritseväenä niiden parkkeeraukseen liittyen.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamääräyksissä on virallisten merkintöjen lisäksi näistä johdettuja merkintöjä ja määräyksiä sekä omina uusina merkintöinä osoitetut polku ja koirille varattu aleen osa.

- *Kaavakartta sekä kaavamerkinnät ja –määräykset LIITE 8*
- *Rakentamistapaohjeet LIITE 8*

## 5.7 Nimistö

Kaavassa suurin osa on vanhaa nimistöä. Uudet nimet on johdettu vanhoista nimistä kuten Sieponrinne Sieponpolusta ja Kurpanranta (SL) Kurpanpuistosta (VL). Vuoksenranta (VL) nimi jätettiin pois, koska virkistysalueet yhdistyivät.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavaan liittyy sitovat rakentamistapaohjeet, jotka menevät kaavan kanssa samanaikaisesti hyväksymiskäsittelyyn. Ohjeiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena rakennusluvasta päätettäessä.

Postilaatikoiden ryhmittely toteutetaan Postin jakelusuunnitelman ja rakentamistapaohjeiden mukaisesti.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kunnallistekniikan rakentaminen on kaupungin vastuulla. Alueelle on laadittu kaavoituksen yhteydessä hulevesisuunnitelma, joka tulee huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa ja rakentamisessa. Vesiverkostoa suunniteltaessa tulee varata riittävästi vesiasemia pelastustoimen sammutustarpeisiin.

Kaavassa määritetään, että tonttijako tehdään erillisenä. Rakentamisalueen omistaa kaupunki, joka hoitaa tontit luovutettavaan kuntoon.

Kaavassa osoitettavalle luonnonsuojelualueelle tulee laatia hoito- ja käyttösuunnitelma sekä säännöstö alueen käytöstä. Alue tulee rajata maastoon sekä rakentaa sinne riittävä määrä infotauluja, joissa mm. säännöstö.

Kunnalliset palvelut ovat kunnossa.

Taloudellinen suhdanne saattaa vaikuttaa alueen rakentumiseen.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa yhtenäisen korttelin syntyminen esim. rakennuslupahakemukseen liitettävien valokuvien ja värimallein.

Luonnossa ilmeneviä muutoksia tulee tarkkailla.

Heinolassa 25.5.2009, 25.11.2011, 12.3.2012  
kaavakartta 25.11.2011

Harri Kuivalainen  
Kaupunginarkkitehti  
(03) 849 3240

Irene Översti  
Suunnittelija  
(03) 849 3245

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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

## **LIITTEET**

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonto- ja maisemaselvitys - Liito-oravaselvitys
- Liite 3: Luontoselvityksen täydennys
- Liite 4: Luonnoksesta jätettyjen huomautusten vastineet
- Liite 5: Luonnoksesta annettujen lausuntojen vastineet
- Liite 6: Havainnekuva
- Liite 7: Tilastolomake
- Liite 8: Ehdotuksesta jätettyjen muistutusten vastineet
- Liite 9: Ehdotuksesta annettujen lausuntojen vastineet
- Liite 10: Asemakaava (A3 pienennöksenä 1:3000) merkintöineen ja määräyksineen sekä siihen sisältyvät rakentamistapaohjeet

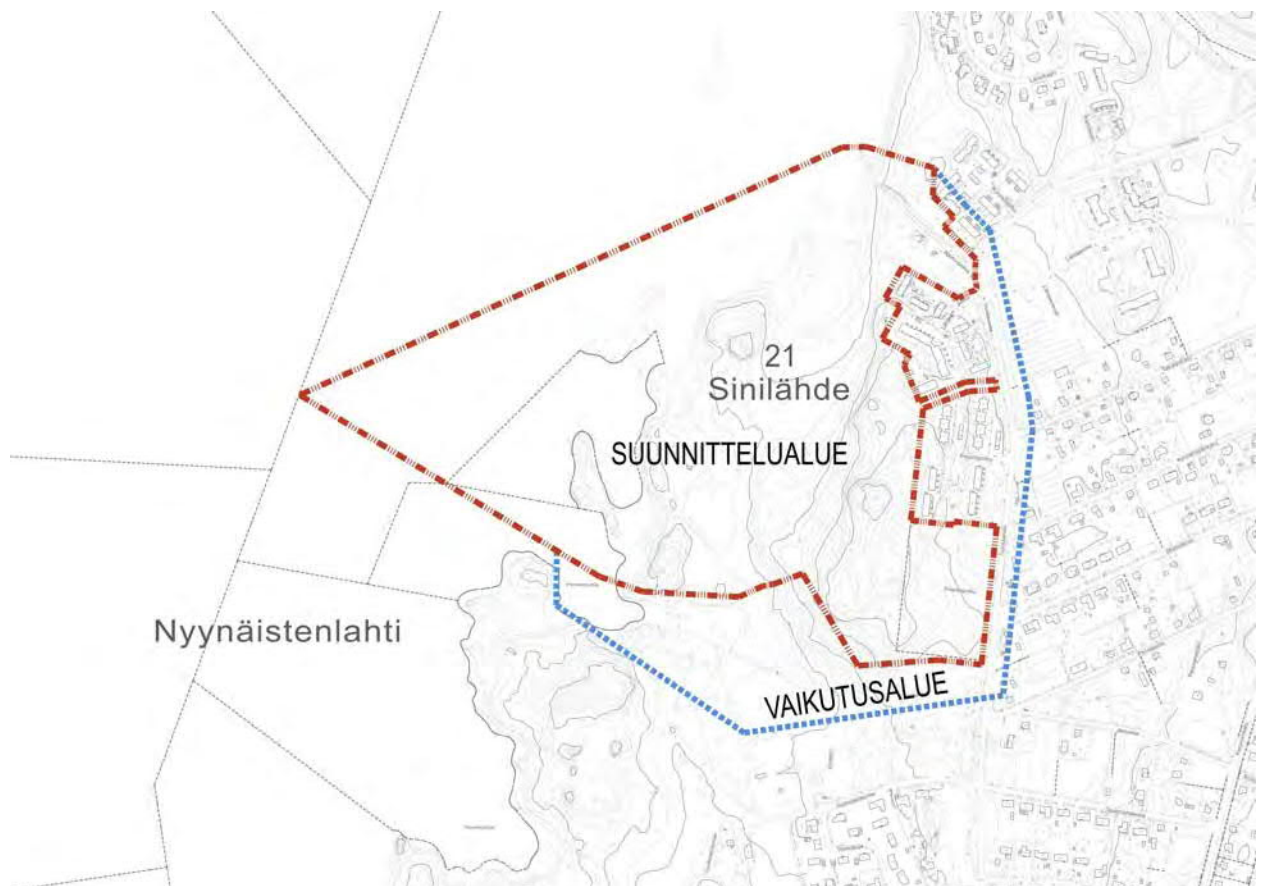




## 610/Ak SINITAIPALEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Sinilähteen (21.) kaupunginosassa  
kortteleissa 12, 28, 42, 54–61 sekä viher-,  
liikenne-, vesi- ja katualueilla

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



11.11.2011

HEINOLAN KAUPUNKI – MAANKÄYTTÖOSASTO

**Kaavan luonnosvaiheessa suunnittelualue oli noin 115 hehtaaria.  
Ehdotusvaiheessa alue on jaettu kahteen osaan:  
610 Sinitaipaleen pohjoisosa  
668 Sinitaipaleen eteläosa**

## **1. SUUNNITTELUALUE**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sinilähteen (21.) kaupunginosassa Ruotsalaisen ja Sinilähteen rakennetun alueen välissä. Asemakaavaan sisältyy myös vesialuetta ja saaria. Torille on matkaa noin 4 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 35 hehtaaria.  
- *Suunnittelu- ja vaikutusalue KANSIKUVA*

## **2. SUUNNITTELUN TAVOITTEET**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle virkistysaluetta sekä pientalotontteja luontoarvot huomioiden.

## **3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1. Kaavoituspäätös**

Asemakaavan muutos sisältyy vuosien 2006-2010 kaavoitusohjelmaan.

### **3.2. Maanomistus**

Muutosalueen omistaa Heinolan kaupunki ja yksityiset (vesialueita).

### **3.3. Kaavatilanne**

Maakuntakaavassa alue on taajama-toimintojen aluetta (A31 ja A32) ja vesialueella on laivaväylä.

-A31 Sinilähteen taajamatoimintojen alue. Osittain toteutunut pientaloalue. Nynäsin alueella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

-A32 Ruukinpohjan taajamatoimintojen alue.  
Ranta-alueen taajamaa, jolla on virkistyskäytön ja viherysteystarpeiden kannalta tärkeä merkitys.

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (3.3.1977 ja 27.7.1993) muutosalueella on asuinkortteleiden, erityis- ja katualueiden lisäksi lähivirkistys- ja uimaranta-alueet sekä venevalkama.

- *Ote voimassa olevasta kaavasta LIITE 1*

### **3.4. Rakennusjärjestys**

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002.

### **3.5. Selvitykset**

- Suunnittelualueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys sekä rakennettavuusselvitys kesällä 2005. Liito-orava tarkistus on tehty kesäkuun alussa 2007
- Luontoselvityksen täydennys on laadittu kevät-syky aika-akselilla 2008.
- Hulevesiselvitys on tehty syyskesällä 2011.
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, 2006. Kaava-alueella ei ole selvityksen mukaisia kohteita.

## **4. VAIKUTUSALUE**

Vaikutusalueeksi on arvioitu rajoittuvan mantereella etelässä Perosenpohja ja sen viereinen kosteikkoalue ja idässä Vuoksentien itäpuolelta yksi tonttirivi sekä koillisessa lähimmät rivitalot. Vesistöllä ei arvioida olevan erillistä vaikutusalueta.

## **5. OSALLISET**

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

Osallisia tässä kaavamuutoksessa ovat:

- Heinolan kaupunki maa- ja vesialueiden omistajana sekä yksityiset maa- ja vesialueiden omistajat
- naapurikiinteistöjen asukkaat ja omistajat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Vattenfall
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Sinimylly-asukasyhdistys

## **6. VIRANOMAISYHTEISTYÖ**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidetään viranomaisneuvottelu.

Luonnoksesta pidetään virkamiestyöryhmän kokous, jossa on ympäristöosaston, kunnallisteknisen osaston ja maankäyttöosaston edustajat.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen käydään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

## 7. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia arvioidaan seuraavien vaikutusten osalta:

**Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset**  
(terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)

**Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset**

(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

**Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset**

(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

**Liikenteelliset vaikutukset**

(liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti)

**Kulttuuri ja muut vaikutukset**

(maisema- ja kaupunkikuva)

**Taloudelliset vaikutukset**

(yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset)

## 8. VAIHTOEHDOT

Kaavamutoksesta laadittiin viisi alustavaa suunnitelmaa, joista teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluosaston sisäisen tarkastelun tuloksena yhdisteltiin alustava luonnos.

- Alustava luonnos LIITE 2

## 9. KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet ovat seuraavat:

Taphtuma	Ajankohta	Osallistuminen
OAS Tekninen lautakunta	2007 syyskuu	
OAS (sis. alustavan luonnoksen) nähtävillä alkaen*	lokakuu =>	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos/Tekninen lautakunta	2009 kesäkuu	
Kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk*	kesäkuu	Huomautuksen esittäminen* Yleisötilaisuus
Kaavaehdotus/Tekninen lautakunta	2011 joulukuu	
Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk*	2012 tammikuu	Muistutuksen esittäminen*
Kaupunginhallitus	helmikuu	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	maaliskuu	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

\*Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa Teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluosastoon tai osoittaa postitse Teknisen toimen kirjaamoon ennen nähtävänäoloaikojen päättymistä. OAS jää nähtävillä siihen saakka kunnes kaavaehdotus asetetaan nähtävillä. Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

## 10. TIEDOTTAMINEN

Asemakaavan muutoksen viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä Teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä [www.heinola.fi/fin/Ajankohtaista](http://www.heinola.fi/fin/Ajankohtaista).

## 11. YHTEYSTIEDOT

Heinolan kaupunki  
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto / Kaavoitusyksikkö  
Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA  
puh. (03) 84 930

Lisätietoja antavat:

Irene Översti, suunnittelija, 03-849 3245  
Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti, 03-849 3240

[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

Heinola 9.1.2008, 25.5.2009, 11.11.2011

Harri Kuivalainen  
kaupunginarkkitehti

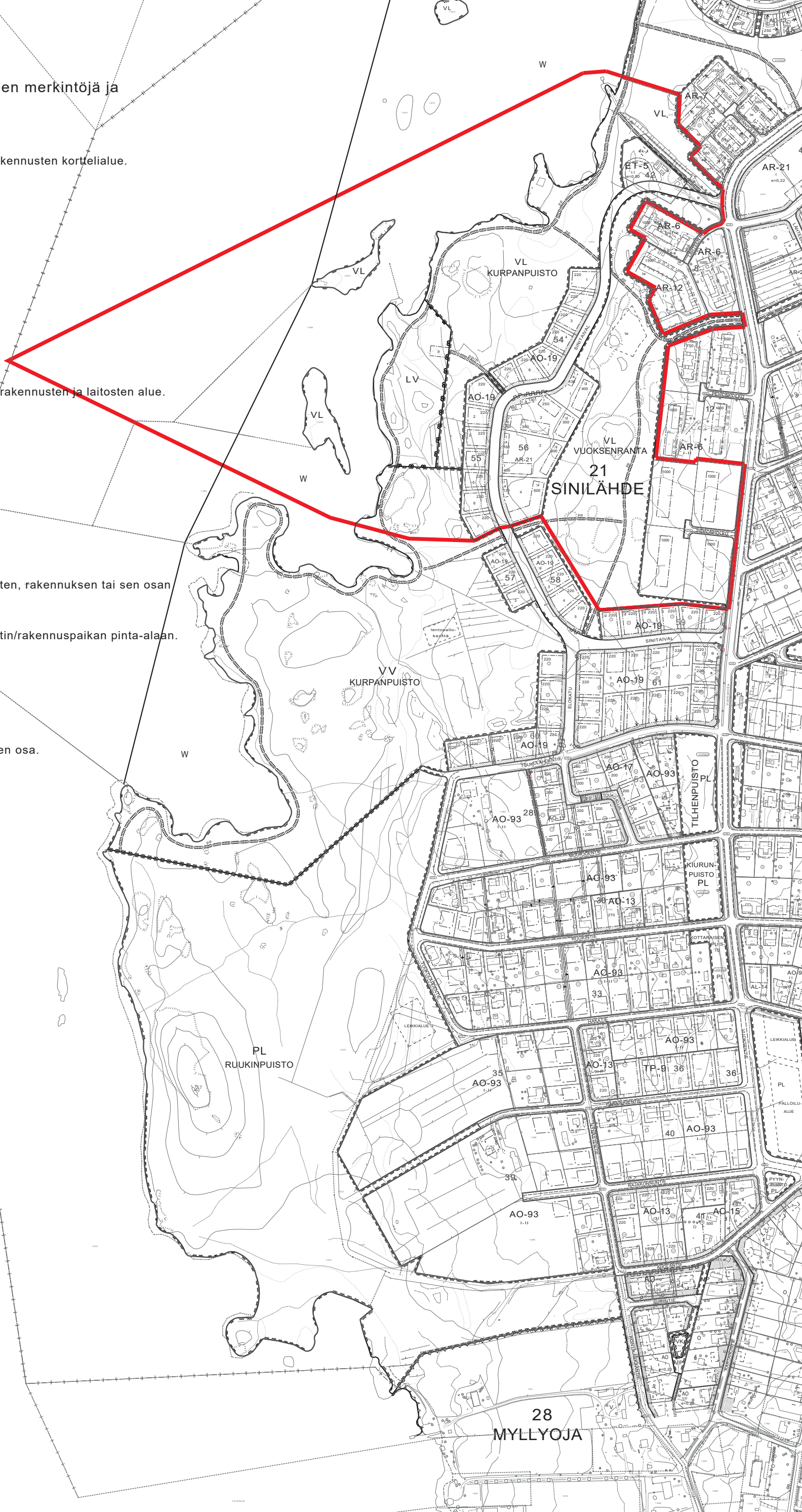
Irene Översti  
suunnittelija

Liitteet:  
KANSIKUVA  
LIITE 1  
LIITE 2

Suunnittelu- ja vaikutusalue  
Ote voimassa olevasta kaavasta  
Alustava luonnos

Asemakaavan muutosalueen ja lähialueen merkintöjä ja määryksiä:

- AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AO Erillispientalojen korttelialue.
- PL Puisto.
- VL Lähivirkistysalue.
- VV Uimaranta-alue.
- LV Venesatama/venealkama.
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- MA Maatalousalue.
- W Vesialue.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- 1234 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.12 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- R Rakennusala.
- a Auton säilytyspaikan rakennusala.
- le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- I Istutettava alueen osa.
- Y Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.  
pp=polkupyörällä ajo sallittu,  
h=huoltoajo sallittu,  
t=tontille ajo sallittu
- P Pysäköimispaikka.



610/JAK VOIMASSA OLEVA KAAVA, MK 1:5000, OAS-LIITE 1

KÄYRÄVÄLI 5 m

0

250 m

500 m

— Suunnittelualueen rajaus.

0 100m 200m



610/Ak OAS-LIITE 2  
ALUSTAVA LUONNOS

Kuvassa on havainnollistettu myös eteläosan luonnosvaiheen kaavaa.

Esitetyt rakennusten värit kuvaavat viitteellisesti ulkoseiniä väreistä. Väreistä kerrotaan tarkemmin kaavaan sisältyvissä rakentamistapaohjeissa.





## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	08.10.2012
Kaavan nimi	610/Ak/Akm, Sinitaival pohjoisosa		
Hyväksymispvm	23.04.2012	Ehdotuspvm	25.11.2011
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.12.2004
Hyväksymispykälä	63	Kunnan kaavatunnus	111-610/Ak/Akm
Generoitu kaavatunnus	111V230412A63		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	34,6900	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,0300
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	28,6600

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>34,6900</b>	<b>100,0</b>	<b>4890</b>	<b>0,01</b>	<b>6,0300</b>	<b>-7178</b>
A yhteensä	2,2195	6,4	4500	0,20	-2,7928	-5980
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,7708	28,2			-2,2549	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8546	2,5			-1,6981	
E yhteensä	0,0820	0,2	390	0,48	-0,2356	-1198
S yhteensä	7,2819	21,0			7,2819	
M yhteensä						
W yhteensä	14,4812	41,7			5,7295	

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>34,6900</b>	<b>100,0</b>	<b>4890</b>	<b>0,01</b>	<b>6,0300</b>	<b>-7178</b>
<b>A yhteensä</b>	2,2195	6,4	4500	0,20	-2,7928	-5980
AR					-3,4579	-7400
AO	2,2195	100,0	4500	0,20	0,6651	1420
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	9,7708	28,2			-2,2549	
VL	9,7708	100,0			-1,2586	
VV					-0,9963	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,8546	2,5			-1,6981	
Kadut	0,4098	48,0			-0,4948	
Hidaskadut	0,1742	20,4			0,1742	
LV	0,2706	31,7			-1,3775	
<b>E yhteensä</b>	0,0820	0,2	390	0,48	-0,2356	-1198
ET	0,0280	34,1	110	0,39	-0,2896	-1478
EN	0,0540	65,9	280	0,52	0,0540	280
<b>S yhteensä</b>	7,2819	21,0			7,2819	
SL	7,2819	100,0			7,2819	
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	14,4812	41,7			5,7295	
W	14,4812	100,0			5,7295	