

# Ranta-asemakaava 69/Rak, Kurenniemi

Asia numero 1111/10.02.04/2021

## SELOSTUS

20.8.2021



Alueen sijainti.

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet) .....	3
2.2	Asemakaavan sisältö .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.4	Maanomistus.....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1	Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset .....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	6

4.1	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	6
4.3.1	Osalliset .....	6
4.3.2	Vireilletulo .....	6
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	6
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	7
4.4.1	Lähtökohta-aineiston anatmat tavoitteet .....	7
4.4.2	Yleiskaavallinen tarkastelu .....	7
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	7
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	7
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	7
4.5.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	7
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	7
5.1	Kaavan rakenne .....	7
5.1.1	Mitoitus .....	7
5.1.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	7
5.2	Aluevaraukset .....	8
5.2.1	Korttelialueet .....	8
5.2.2	Tie- ja katualueet .....	8
5.2.3	Muut alueet .....	8
5.3	Ympäristön häiriötekijät .....	8
5.4	Nimistö .....	8
6	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	8
6.1	Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset .....	8
6.2	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....	8
6.3	Vesistö ja vesitalous .....	8
6.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset .....	8
6.5	Liikenteelliset vaikutukset .....	9
6.6	Kulttuuriset vaikutukset .....	9
6.7	Muut vaikutukset .....	9
6.7.1	Taloudelliset vaikutukset ..	9
6.7.2	Ympäristöhäiriöt .....	9
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	9
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	9
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	9
7.3	Toteutuksen seuranta .....	9

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Liite 2: Luonnos ranta-asemakaavakartaksi (1:5000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 5: Valmisteluvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 6: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 7: Luontoselvitykset
- Liite 8: Emätilaselvitys

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Selostus koskee 6.8.2021 päivättyä luonnosta ranta-asemakaavaksi.

Asemakaava koskee tila Kureniemi 111-408-1-308. .

Kaavan laatija: Rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen / Tmi Insinööri Alpo Leinonen.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruotsalaisen pohjoisrannalla noin 10 kilometriä luoteeseen kaupungin keskustasta.

### 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Kurenniemen ranta-asemakaava 1:5000. Tarkoituksena on asemakaavoittaa Kurenniemen tilan ranta-alueet niin, että muodostettaisiin kolme uutta rakennuspaikkaa. Alueella on seurakunnan leirikeskus huolto- talousrakennuksineen. jotka puretaan.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

- Asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 14.9.2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ranta-asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon elinvoiman kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivulla 14.9.2021 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa 14. – 29.9.2021.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotuksen \_\_.\_\_.20\_\_.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla elinvoiman kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla \_\_.\_\_.20\_\_.

- kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta \_\_.\_\_.20\_\_.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.20\_\_.
- Lainvoiman asemakaava sai \_\_.\_\_.20\_\_.

## 2.2 Asemakaavan sisältö

Ranta-asemakaavalla osoitetaan yksi korttelialue, johon muodostuu kolme loma- tai asuinrakennusten rakennuspaikkaa (ARA). Muu alue tilasta on maa- ja metsätalousaluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialueen toteuttamisvastuu on maanomistajilla.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ruotsalaisen ranta-alueella Kurenniemessä. Leirikeskustoiminnalla ei ole enää käyttöä, joten siitä on luovuttu ja rakennukset puretaan.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva,

Alue on pääosin leirikeskuksen piha-aluetta ja sitä reunustavaa metsää. Rannat ovat moreeni- hiekkapohjaisia.

Luonnon monimuotoisuus

Leirikeskuksen niittymäinen piha-alue ja viereinen kangasmetsä muodostavat tasaisen rakentamisalueen, jonka korkeusero Ruotsalaisen vedenpinnasta (+77,5) korttelialueella on 0-8 metriä.



Ilmakuva leirikeskuksesta.

### Vesistöt ja vesitalous

Ruotsalainen järveltä on yhteys Päijänteelle. Järven keskisyvyys on 9,9 m ja suurin syvyys 56,4 m. Sen ekologinen tila arvioidaan hyväksi, joka on lievästi rehevöitynyt. Sen hygienia on uimiseen ja muuhun virkistyskäyttöön hyvää tasoa (Järviwiki, Suomen ympäristökeskus).

### Maa- ja metsätalous

Alueen metsät ovat talousmetsänä ja myös virkistyskäytössä.

### Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualan ympäristössä on loma- ja pysyvää asutusta. Kaava mahdollistaa joko loma- tai asuinrakennusten rakentamisen.

#### Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne ei merkittävästi muutu.

#### Taajamakuva

Alue on haja-asutusalueita.

#### Palvelut

Palvelut saadaan kaupungin keskustasta.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella on aikaisemmin työpaikkoja leirikeskusten toiminnan aikana. Kaavan toteuttaminen tuo tilapäisesti työmahdollisuuksia.

#### Virkistys

Suunnittelualan metsät ja järvialue toimivat omistajien/ asukkaiden virkistysalueena.

#### Liikenne

Alueelle on rakennettu ja kunnossapidetään yksityistie, josta on liittymä Kurenniementielle.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita.

#### Tekninen huolto

Alueen vesi- ja jätevesihuolto on kiinteistökohtainen. Olevaa vesi- ja jätevesiverkostoa voidaan hyödyntää uusien rakennusten osalta.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavan luontoselvityksessä ja maisemaselvityksessä ei ole esitetty mitään sellaista, joka estäisi suunniteltujen rakennuspaikkojen suunnittelemista ranta-asemakaavalla.

### 3.1.4 Maanomistus

Alueen omistaa Heinolan seurakunta.

### 3.2 Suunnittelutilanne

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

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Ruotsalaisen rantaosayleiskaava, hyväksytty 21.2.2011, lainvoimainen 10.3.2014.
- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys; hyväksytty 3.6.2019, tullut voimaan 16.7.2019.
- Pohjakarttana kaavaehdotuksessa käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mittausyksikön hyväksymää pohjakarttaa 1:5000.
- Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rantarakennuspaikkojen muodostaminen ja rakentaminen ranta-alueelle edellyttää ranta-asemakaavan laatimista. Suunnittelun tavoitteena on ranta-asemakaavalla saada kaupunginvaltuuston 6.3.2017 päätöksen mukainen rakennusoikeus suunnittelualueelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Tmi Insinööriyö Alpo Leinonen on ryhtynyt ranta-asemakaavan maanomistajien pyynnöstä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Kiinteistöjen omistajat
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Heinolan kaupunki

#### 4.3.2 Vireille tulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 14.9.2021 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet liitteenä.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Rantaosayleiskaavassa alueella on yksi loma- ja asuinrakennusten (ARA) korttelialue.

##### 4.4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Ranta-asemakaavalla toteutetaan rantaosayleiskaavan ja kaupunginvaltuuston päätöksen 6.3.2017 mukaisen mitoituksen tavoitteet.

##### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Valmisteluvaiheen jälkeen ....

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Leirikeskuksen toiminta on loppunut ja rakennukset puretaan. Tämän vuoksi ranta-asemakaavalla muodostettaisiin kolme uutta rantarakennuspaikkaa.

##### 4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vireilletulokuulutus oli 14.9.2021.

Valmisteluvaiheessa kaupunkisuunnittelu asetti kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot; 14. – 29.9.2021.

Ehdotusvaiheessa elinvoimalautakunta päätti (\_\_\_.\_\_.20\_\_) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 26,75 ha. Rakennusoikeus on 1350 kerrosalaneliometriä, josta loma- tai asuinrakennukset 3x 450 kerrosalaneliometriä.

Tilastolomake LIITE 4 (ehdotuksen liitteeksi)

#### 5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-alueella on puustoa. Rakennusjärjestyksen määräyksillä turvataan rantamaiseman säilyminen. Rakennuslupien käsittelyn yhteydessä määritellään ne seikat, jotka rakennusjärjestyksen mukaan on otettava huomioon rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa. Suunnittelu ja rakentaminen tulee toteuttaa siten että lopputulos on ulkoasultaan maastoon hyvin sulautuvia.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Kortteli- ja maa- ja metsätalousalueet

Alue	pinta-ala, ha	rak.oikeus, krsm2
------	---------------	-------------------

Kortteli 1, rakennuspaikka 1 (ARA)	0,780	450
rakennuspaikka 2 (ARA)	0,780	450
<u>rakennuspaikka 3 (ARA)</u>	<u>0,780</u>	<u>450</u>
Yhteensä	2,340	1350
M-alue	24,410	0
Koko suunnittelualue, yhteensä	<b>26,75</b>	<b>1350</b>

### 5.2.2 Tie- ja katualueet

Korttelialueelle johtaa yksityistie.

### 5.2.3 Muut alueet

Muut alueet ovat maa- ja metsätalousaluetta (M).

### 5.3. Ympäristön häiriötekijät

Vähäisenä ympäristön häiriötekijänä voidaan pitää vesiliikennettä.

### 5.4 Nimistö

Nykyiset teiden nimet säilyvät ranta-asemakaava-alueella.

## 6. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset.

Viihtyisän ja puhtaan ympäristön vaikutus ihmisten terveellisyyteen ja sosiaalisiin oloihin ovat aina myönteisiä.

### 6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Ei vaikutuksia.

### 6.3 Vesistöt ja vesitalous

Vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti ja valtioneuvoston antaman asetuksen ”talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla” sekä kaupungin ympäristömääräysten mukaisesti. Alueella olevaa vesi- ja jätevesiverkostoa ja laitteita voidaan hyödyntää uusia rakennuksia rakennettaessa.

### 6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on positiivisia työllisyysvaikutuksia. Väestön määrä lisääntyy, mikäli osa rakennuksista rakennetaan pysyvään asuinkäyttöön.

### 6.5 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset vähenevät alueen käyttötarkoituksen muuttuessa.

### 6.6. Kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia.



## 6.7 Muut vaikutukset

### 6.7.1 Taloudelliset vaikutukset

Rakentaminen tuo työmahdollisuuksia alueelle.

### 6.7.2 Ympäristöhäiriöt

Ei merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

## 7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

MRL, MRA ja rakennusjärjestys sekä rakennus- ja toimenpideluvat ja ilmoitusmenettely lupien hakemisen yhteydessä.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan totuttaminen voi alkaa sen tultua lainvoimaiseksi.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Kaava toteutuu maanomistajien aikataulun mukaisesti.

Mikkelissä 20.8.2021. .

Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri

Tmi Insinööriyö Alpo Leinonen

puh. 04 4055 5195, [alpo.leinonen@gmail.com](mailto:alpo.leinonen@gmail.com)