

Ranta-asemakaava 67/Rak, Rastintaipale

SELOSTUS

10.6.2021



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	6
3.1.4	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1	Osalliset	7
4.3.2	Vireilletulo.....	7
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	8
4.4.2	Yleiskaavallinen tarkastelu	8
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	8
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	8
4.5.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1	Kaavan rakenne	8
5.1.1	Mitoitus.....	8
5.1.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	8
5.2	Aluevaraukset	9
5.2.1	Korttelialueet	9
5.2.2	Tie- ja katualueet.....	9
5.2.3	Muut alueet	9
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	9
5.4	Nimistö	9
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	9
6.1	Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset	9
6.2	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	9
6.3	Vesistö ja vesitalous	
6.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	10
6.5	Liikenteelliset vaikutukset.....	10
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	10
6.7	Muut vaikutukset	10
6.7.1	Taloudelliset vaikutukset.....	10
6.7.2	Ympäristöhäiriöt.....	10

7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	10
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	10
7.3	Toteutuksen seuranta.....	10

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonnos ranta-asetakaavakartaksi (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

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Selostus koskee 29.9.2020 päivättyä ehdotusta ranta-asetakaavaksi.

Asemakaava koskee tiloja Rastintaipale 111–407-11-7 ja Kuikkala 111–407-11-9.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ruotsalaisen pohjoisrannalla noin viisi (5) kilometriä luoteeseen kaupungin keskustasta.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Rastintaipaleen ranta-asetakaava 1:5000. Tarkoituksena on asemakaavoittaa Rastintaipaleen ja Kuikkalan ranta-alueet niin, että muodostettaisiin kolme uutta rakennuspaikkaa. Alueella on jo omakotitalo ja kaksi lomarakennusta sekä talousrakennuksia.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

- Asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 6.8.2020.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ranta-asetemakaavaluonnos asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivulla 6.8.2020 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka 16.1.2021.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa 6.8. -24.8.2020.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 9.12.2020.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla elinvoiman kaupunkisuunnittelussa ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla 16.1. – 16.2.2021.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 6.9.2021.
- Lainvoiman asemakaava sai 4.11.2021.

2.2 Asemakaavan sisältö

Ranta-asetemakaavalla osoitetaan neljä korttelialuetta, joihin muodostuu yksi erillispientalon ja loma-asuntojen korttelialuetta nro 1 (AO ja RA), yksi erillispientalojen korttelialue nro 3 (AO) ja kaksi loma-asuntojen korttelialuetta nrot 2 ja 4 (RA) sekä niihin siihen liittyvät maa- ja metsätalousalueet (M) ja muinaismuistoalue (SM). Alueella on jo yksi omakotitalo (k. 3) ja kaksi lomarakennusta (k. 1 ja 2) sekä vanhoja talousrakennuksia (k. 4). Lomarakennus korttelissa 1 on tarkoitus muuttaa omakotitaloksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialueen toteuttamisvastuu on maanomistajilla.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ruotsalaisen ranta-alueella. Alueen rakennuksista kaikki kolme ovat vuorattavia loma-asuntoja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva,

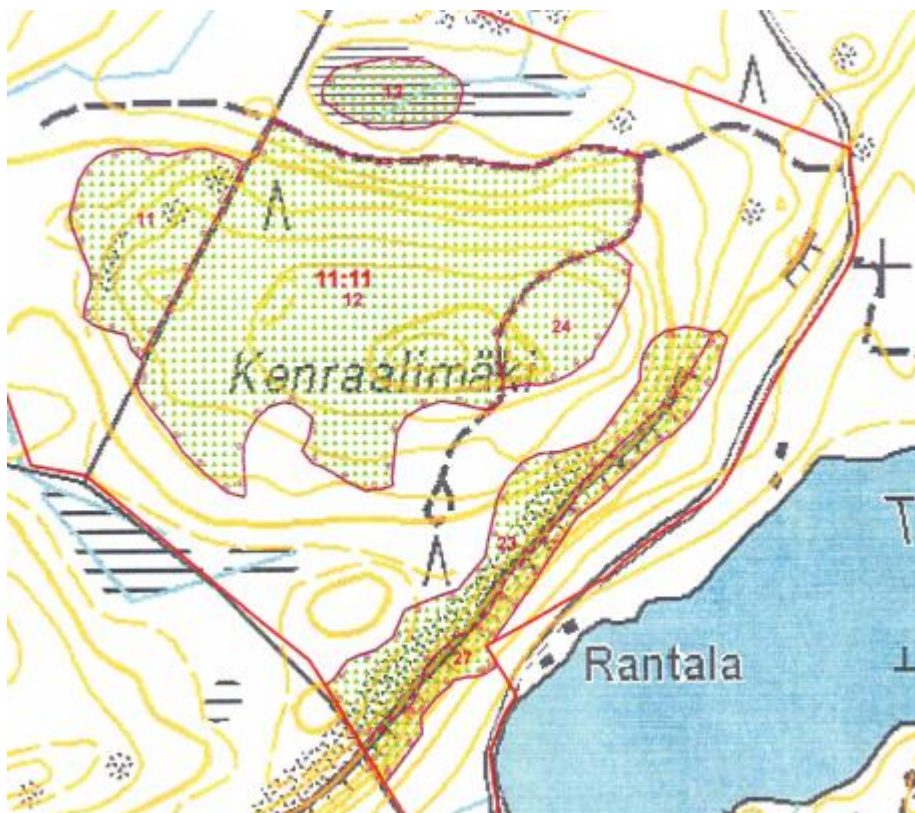
Alue on tavanomaista hyväpuustoista mänty - koivuvaltaista kangasmaastoa, rehevää sekapuustoista rinnettä. Rannat ovat moreeni- hiekkapohjaisia. Korkeusero korttelialueilla +78- 88. Suunnittelualueella ei ole havaintoja eikä myöskään kalliosinisiivelle soveltuvia elinympäristöjä. Kyseisiä elinympäristöjä on noin 1,5 km pohjoiseen, kaavan hakijoiden omistamalla tilalla Kenraalinmäki 111–407-11-11. Liitteenä valokuvia suunnittelualueesta.

Luonnon monimuotoisuus

Rastintaipaleen tilan (11-7) ranta-alue on monimuotoista metsäistä rinnemaastoa, jonka korkeusero Ruotsalaisen vedenpinnasta (+77,5) korttelialueilla on 0-10 metriä. Kuikkalan tilan ranta-alue on tavanomaista, rehevää metsäistä rinnettä, jossa korkeusero Ruotsalaisen vedenpinnasta on korttelialueilla myös 0-10 metriä.

Kemera kohteet

Tilojen Rastintaipale 111–407-11-7 (toinen hakijoista omistaa) ja Kenraalinmäki 111–407-11-11 (hakijat omistavat yhdessä) alueilla on kaksi Kemera kohdetta, joista on tehty sopimus Suomen Metsäkeskuksen kanssa; alueiden pinta-ala on yhteensä 15,5 ha.



Kemera alueet hakijoiden tiloilla Rastintaipale 11-7 ja Kenraalinmäki 11–11.

Näillä alueilla on havaintoja sekä kalliosinisiiven suosimia avoimia ja aurinkoisia kallioita, joissa kasvaa kalliosinisiiven toukan ravintokasvia, isomaksaruohoa.

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 hygienian on uimiseen ja muuhun virkistyskäyttöön hyvää tasoa (Järviwiki, Suomen ympäristökeskus).

Maa- ja metsätalous

Alueen metsä ovat talousmetsänä virkistyskäytössä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualue on loma-asuntoaluetta. Korttelissa 3 oleva omakotitalo on myös loma-asuntona. Korttelissa 1 oleva lomarakennus voidaan tarvittaessa muuttaa omakotikäyttöön.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne ei muutu.

Taajamakuva

Alue on haja-asutusaluetta.

Palvelut

Palvelut saadaan kaupungin keskustasta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella ei ole pysyviä työpaikkoja. Tilan Rastintaipale rakennukset ovat vuokrattavia loma-asuntoja, joita omistaja vuokraa ja hoitaa.

Virkistys

Suunnittelualue toimii omistajien/ asiakkaiden virkistysalueena.

Liikenne

Alueelle (tila 11-7) on rakennettu ja kunnossapidetään yksityistie. Toiselle alueelle (tila 11-9) rakennetaan uusi tieyhteys; ohjeellinen tieyhteys on merkitty kaavakarttaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelle on muinaismuistokohde, muinaisjäännösrekisterin kohdenumero 1000001375, kivikautinen, asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös. Kohde on merkitty kaavakarttaan (SM). Valmisteluvaiheen jälkeen on tilattu ja saatu Lahden museon/ Päijät-Hämeen alueen vastuumuseon lausunnossa 16.2.2021 edellyttämä arkeologinen inventointi/maastotarkastus. Inventoinnissa ei ole todettu mitään sellaista, joka edellyttäisi kaavaehdotuksen muuttamista; kivikautisen asuinpaikan sijainti ko. alueella on jopa epävarma ja epäselvä.

Tekninen huolto

Alueen vesi- ja jätevesihuolto on kiinteistökohtainen ja jo pääosin valmiiksi rakennettu.

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 omistavat yksityiset henkilöt.

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 3.8.2020 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 Insinööritoimisto Alpo Leinonen on ryhtynyt ranta-asemakaavaan 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 liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupunki: ympäristö- ja rakennuslautakunta

4.3.2 Vireille tulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 6.8.2020 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Rantaosayleiskaavassa alueella on loma-asuntojen (RA) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita.

4.4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen Arkeologisen inventoinnin laatiminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Ranta-asetemakaavalla muodostettaisiin kolme uutta ja kolme yleiskaavan mukaista rantarakennuspaikkaa eli yhteensä kuusi sekä luovutaan kahdesta ei omarantaisesta rakennuspaikasta.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluvaiheessa maankäyttö asetti kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot; 6.8.—24.8.2020.

Ehdotusvaiheessa elinvoimalautakunta päätti 9.12.2020) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 17,81 kahdessa osassa. Rakennusoikeus 1680 kerrosalaneliömetriä, josta erillispientalot 2x 300 ja loma-asunnot 4 x 270 kerrosneliömetriä. Tilastolomake LIITE 4 (ehdotuksen liitteeksi)

5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Puusto ulottuu rakennuspaikoilla rantaan saakka. 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

5.1.1 Kortteli- ja maa- ja metsätalousalueet

Alue	pinta-ala, ha	rak.oikeus, krsm2
Kortteli 1, rakennuspaikka 1 (AO)	0,550	300
rakennuspaikka 2 (RA)	0,520	270
Kortteli 2, rakennuspaikka 1(RA)	0,420	270

Kortteli 3, rakennuspaikka 1 (AO)	0,420	300
Kortteli 4, rakennuspaikka 1 (RA)	0,450	270
rakennuspaikka 2 (RA)	0,500	270
yhteensä	2,860	1680
 M-alue tilalla 11-7	 7,100	 0
M- alue tilalla 11-9	7,710	0
M- alueet yhteensä	14,810	0
 Muinaismuistoalue (SM)	 0,140	 0
Koko suunnittelualue, yhteensä	17,810	1680

5.2.2 Tie- ja katualueet

Rakennetulle alueelle johtaa yksityistie. Toiselle alueelle rakennetaan uusi tieyhteys.

5.2.3 Muut alueet

Muut alueet ovat maa- ja metsätalousaluetta (M).

5.3. Ympäristön häiriötekijät

Vähäisenä ympäristön häiriötekijänä voidaan pitää vesiliikennettä.

5.2 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 terveellisyteen 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.

6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on positiivisia työllisyysvaikutuksia. Väestön määrään ei ole vaikutusta, ellei alueella olevaan ja suunniteltuun omakotitaloon muuta pysyviä asukkaita.

6.5 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä.

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 30.9.2020, täydennetty 10.6.2021.

Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri

Tmi Insinööritoimisto Alpo Leinonen

puh. 04 4055 5195, alpoe.leinonen@gmail.com

HEINOLAN KAUPUNKI

AK/XX RANTA-ASEMAKAAVA TILOJEN RASTINTAIPALE 111–407-11-7 JA KUIKKALA 111–407-11-9 RANTA-ALUEELLA.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 10.6.2020.



SUUNNITTELUALUE SIJAITSEE NOIN 5 KM LUOTEESEEN HEINOLAN KESKUSTASTA

MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Ruotsalaisen Kollarinselän ranta-alueella olevien tilojen rakennusoikeutta/ rakennuspaikkojen määrää on tarkoitus lisätä ranta-asemakaavalla. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 1,24 km ja muunnettua/ mitoittavaa rantaviivaa noin 0,90 km. Mitoituksessa otetaan huomioon myös aikanaan samaan emätilaan kuuluneet tilat 111–407-11-12 ja 111–407-11-4.

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Rantaosayleiskaavan mukaista rakennuspaikkojen määrää on mahdollisuus lisätä kaupunginvaltuuston 6.3.2017 hyväksymän "Heinolan ranta-alueet, Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet" mukaisesti. Mitoitus voi olla 7-8 rrp/mrv-km, eli suunnittelualueella 6-7 rantarakennuspaikkaa.

MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?

Maakuntakaava

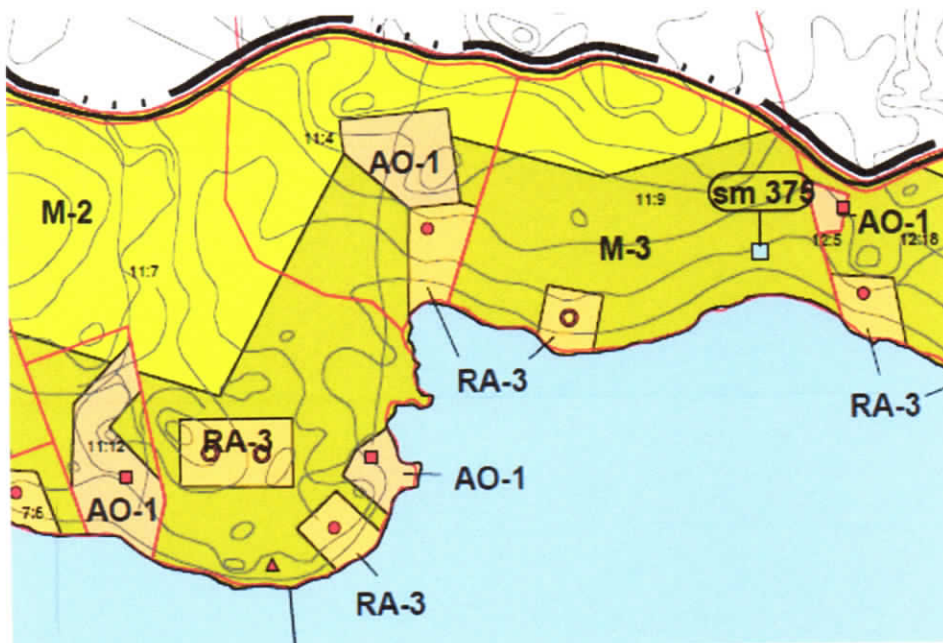
Alue kuuluu 2.12.2016 hyväksyttyyn maakuntakaavaan 2014, joka on tullut lainvoimaiseksi 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualueella on muinaisjäännös, Asuinpaikka mutta ei muita merkintöjä taikka määräyksiä.



Ote maakuntakaavasta 2014

Yleiskaava

Alueelle on 21.2.2011 hyväksytty Ruotsalaisen rantaosayleiskaava, lainvoimainen 10.3.2014. Yleiskaavassa suunnittelualueella on kaksi omarantaista lomarakennusta rakennuspaikkaa *Loma-asuntojen alueella* (RA-3) ja kaksi lomarakennusta *Loma-asuntojen alueella* (RA-3) noin 100–150 metriä rantaviivasta sekä yksi rakennuspaikka *Erillispientalojen alueella* (AO-1). Lisäksi suunnittelualueen itäosassa on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, *Kollarinselkä* (sm-375), joka on kivikautinen asuinpaikka.



Ote Ruotsalaisen rantaosayleiskaavasta.

Ranta-asemakaava.

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

MITÄ JA MITEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN?

Odotettavissa olevien vaikutusten esiintyminen ja arviointi tapahtuu asiantuntijoiden, viranomaisten, maanomistajien, asukkaiden ja suunnittelijoiden kanssa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat ja ilmakuvat.

Arviointikohde

Yhdyskuntarakenne

Näkökohta

- alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen
- maanomistus

Ympäristö

- maisemakuva
- vesistö
- rakennettu ympäristö

Ihmiset

- elinolot ja viihtyisyys

KETKÄ OVAT OSALLISET JA SIDOSRYHMÄT?

Osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähistön maanomistajat ja – haltijat sekä asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat

- maanomistajat ja -haltijat

Viranomaiset

- Hämeen ELY-keskus

Kunnan hallintokunnat

- Heinolan kaupunki

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA? MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

SUUNNITTELU- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Kesä 2020 1. Laatimisprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	Kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen osallisille ja lausuntojen pyytäminen.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtävillä x.x. – xx.x.2020 Mahdollisuus muutosesitysten jättämiseen	Kuulutukset Tiedottaminen paikallislehdissä ja kirjeet maanomistajille Kaupungin kotisivut

Syksy 2020 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta ja OAS:sta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus.	Kaupunginhallitus/ maankäytön kaavoitusyksikkö asettaa nähtäville	Ehdotus nähtäville. Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut
Syksy 2020 3. Hyväksymisvaihe	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa	Kaavan hyväksyminen kaupunginhallitus > kaupunginvaltuusto	Kaavan hyväksymispäätöksen laillisuudesta voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan virallisesti.

Aikataulu on viitteellinen ja se tarkentuu prosessin edetessä.

KUKA VALMISTEE?

Kaavoitustyötä kunnassa ohjaa ja seuraa maankäytön kaavoitusyksikkö. Käytännön asioista vastaa kaavoitusarkkitehti Juha Poskela.
Käytännön suunnittelutyöstä vastaa rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen/ Tmi Insinööritö Alpo Leinonen

MISTÄ SAA TIETOA?

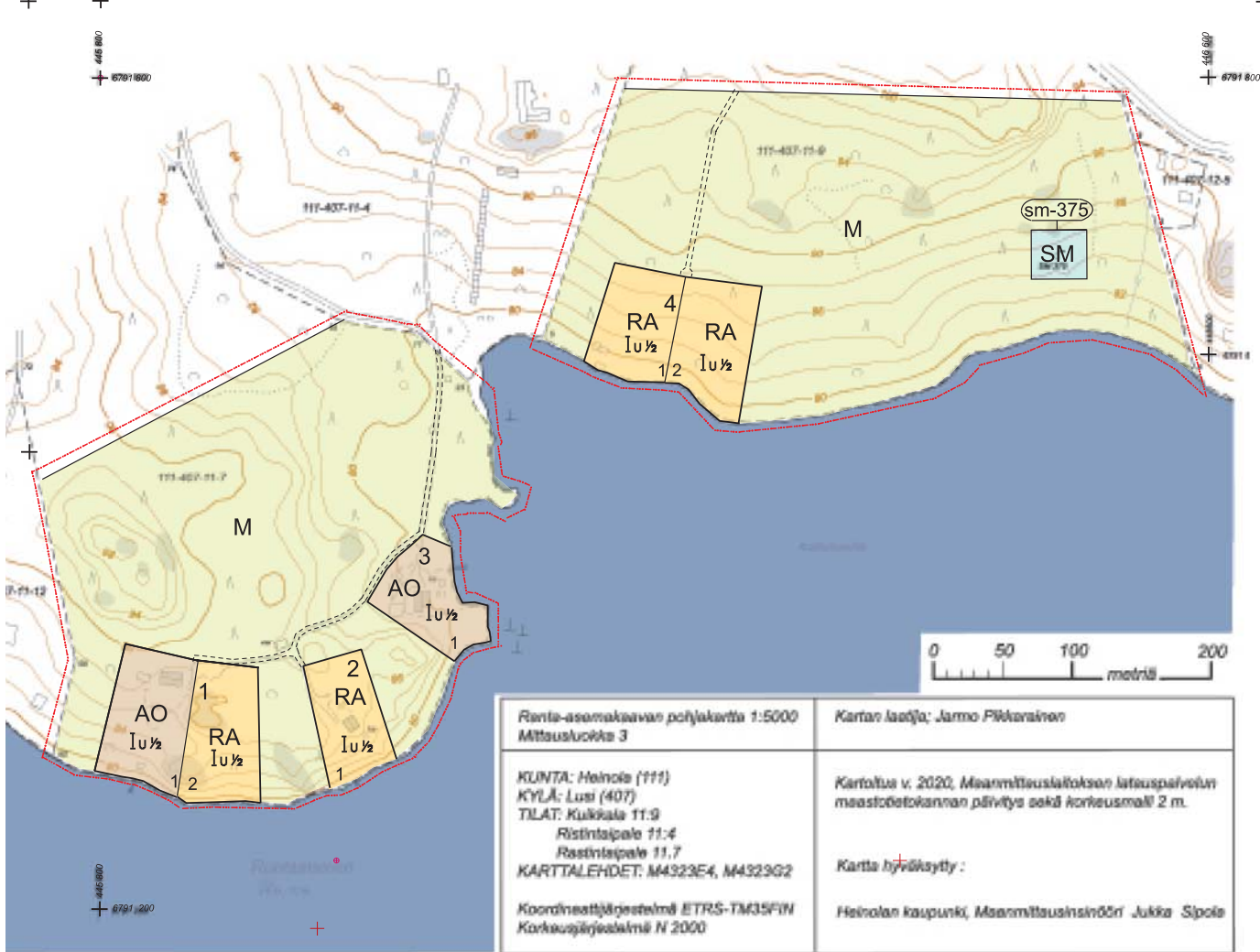
Heinolan kaupunki
Rauhankatu 3
18100 Heinola

kaavoitusarkkitehti Juha Poskela
juha.poskela@heinola.fi

Tmi Insinööritö Alpo Leinonen
Mäntypöllinkuja 6N 50170 Mikkeli

Rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556
Alpo Leinonen
alpo.leinonen@gmail.com

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin aikana Heinolan kaupungin kotisivuilla www.heinola.fi



Luonnos

RASTINTAIPALEEN ranta-asemakaava 1:5000.

Ranta-asemakaava koskee tiloja Rastintaipale 111-407-11-7 ja Kuikkala 111-407-11-9,

Heinolan kaupungin Lusin kylässä Ruotsalaisen ranta-alueella.

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 1-4 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalousalueet

MERKINTÖJEN SELITYKSET

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala määräytyy tehokkuudella $e=0,10$, ollen kuitenkin enintään 600 m². Tehokkuudella tarkoitetaan kerrosalan suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan.

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

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

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m² ja rannan puoleisen rajan pituus suoristettuna vähintään 40 m. Rakennuspaikalle sallittu kokonaiskerrosala määräytyy tehokkuudella $e=0,10$, ollen kuitenkin enintään 270 m². Tehokkuudella tarkoitetaan kerrosalan suhdetta rakennuspaikan pinta-alaan.

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

- erillinen sauna 30 m².
- aitta majoitustarkoituksiin 20 m².
- varastotilaa ja autonsuoja 30 m².
- savusauna, mikäli paloturvallisuusvaatimukset täyttyvät, 20 m².
- grillikatos tai huvimaja, pohjapinta-ala 20 m².
- sivuloma-asunto 35 m²

Rakennusten vähimmäisetäisyydet rajoista ja rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää. Rakennusten tulee olla korkeusasemaltaan, muodoltaan, materiaailtaan ja väritykseltään maisemaan sopivia.

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella on voimassa MRL 42.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakentamisoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitettuille alueille.

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä tarpeellinen rakentaminen MRI 72.3 §:n mukaisesti.

Alueen metsänkäsittely pohjautaa kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön ja Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisemiin Hyvän metsätalouden suosituksiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luonnonarvoihin.

sm-375

SM

MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS.

Kivikautinen asuinpaikka.

Aluetta koskevat mannkäyttösuunnitelmat tulee lähettää maakuntamuseoon tai Museo-
virastoon lausuntoa varten. Tiedot kohteen laajuudesta ja luokitukselta tulee varmistaa
Museovirastosta.

Luku merkinnän yhteydessä viittaa yleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon.

----- 10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

----- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.

----- Tontin/rakennuspaikan raja.

1 Korttelin numero.

2 Ohjeellinen rakennuspaikan numero.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman
sallitun kerrosluvun.

Iu½ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen
suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

----- Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

Alueen rantaa ei saa kaivaa, täyttää taikka käsitellä niin, että mahdollinen viitasammakon
elinympäristö vaarantuu. Kaava-alueella vaaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n
mukainen maisemalupa.

VESI- JA JÄTEHUOLTO

Vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tule noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla
annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan
ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymiä
ohjeita. Alueelle suositellaan kuiva- tai kompostikäymälöitä. Alle 5000 m2 suuruiselle raken-
nuspaikalle ei saa imeyttää jätevesiä.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomäärysten säädöksiä.

Mikkelissä 16.6.2020

Alpo Leinonen

Rakennus- ja maanmittausinsinööri, YJK 556

RASTINTINTAIPALEEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee Lusin kylän 407 tilaa Rastintaipale 111-407-11 -7 ja Kuikkala 111-407-9
Ranta- asemakaavassa muodostuu korttelit 1-4 ja niihin liittyvät maa- ja metsätalousalueet sekä muinaismuistoalue.

Mittakaava 1:5000

	asianumero	/Rak
Luonnos 16.6.2020		
Ehdotus	Alpo Leinonen	
Vireilletulo		
Valmisteluvaiheen kuuleminen, OAS		
Elinvoimalautakunta, ehdotus		
Nähtäville asettaminen, ehdotus		
Elinvoimalautakunta, hyväksyminen		
Kaupunginhallitus, hyväksyminen		
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen		
Lainvoimaisuuskuulutus		

2020	va. kaavoituspäällikkö	Juha Poskela
------	------------------------	--------------

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

maanmittausinsinööri	Jukka Sipola
----------------------	--------------

Heinolan elinvoimalautakunnan/kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä ____§

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	14.09.2021
Kaavan nimi	67 Rak Rastintaipale		
Hyväksymispvm	06.09.2021	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	06.08.2020
Hyväksymispykälä	54	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111V060921A54		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,8100	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	17,8100
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,16

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 6 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,8100	100,0	1680	0,01	17,8100	
A yhteensä	0,9700	5,4	600	0,06	0,9700	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,8900	10,6	1080	0,06	1,8900	
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,1400	0,8			0,1400	
M yhteensä	14,8100	83,2			14,8100	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	17,8100	100,0	1680	0,01	17,8100	
A yhteensä	0,9700	5,4	600	0,06	0,9700	
AO	0,9700	100,0	600	0,06	0,9700	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,8900	10,6	1080	0,06	1,8900	
RA	1,8900	100,0	1080	0,06	1,8900	
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,1400	0,8			0,1400	
SM	0,1400	100,0			0,1400	
M yhteensä	14,8100	83,2			14,8100	
M	14,8100	100,0			14,8100	
W yhteensä						

HEINOLA

TILOILLE RASTINTAIPALE 111–407-11-7 JA KUIKKALA 111–407-11-9 LAADITTU RANTA-ASEMAKAAVA

Luonnos on ollut julkisesti nähtävänä 18.6. – 19.7.2020 välisen ajan sekä OAS 18.6.2020 alkaen.

Luonnoksesta saadut lausunnot ja mustutukset sekä kaavan laatijan vastine niistä.

1. Lausunnonantaja

1.1. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

ELY- keskus lausunnossaan 28.8.2020 toteaa mm., että kaupunginvaltuuston tavoite- ja mitoitusperiaatteista tehdyllä päätöksellä ei voida sivuuttaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutusta. Muuttaminen edellyttää yleiskaavamuutosta. Esitettyä mitoitusta 8 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantakilometri ELY- keskus pitää liian korkeana ja saattaa vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Ranta-asemakaavalla voidaan perustellusti järjestellä yleiskaavan mukaista rakennusoikeutta.

Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa ei ole osoitettu nyt tarkastettavalla suunnittelualueella erityisiä luontoarvoja tai suojelukohteita. Ympäristössä on tehty havaintoja erittäin uhanalaisesta, rauhoitetusta, erityisesti ja kiireellisesti suojeltavasta kalliosinisiivestä. Tiedot suunnittelualueen luonnonsuhteista ja erityisesti muutosalueiden luonnonsuhteista ovat vähäisiä, eikä vaikutuksia ole arvioitu. ELY- keskus eittää, että kaavaselostusta täydennetään maastokäyntiin ja valokuviin perustuvalla selvityksellä alueen luonto-olosuhteista. Mikäli muutosalueella on kalliosinisiivelle soveltuvia elinympäristöjä, tulee tehdä selvitys lajin esiintymisestä alueella.

Kaavan valmistelun yhteydessä tulee varmistaa, että talousvesikaivojen toteuttamiseen on kiinteistöillä teknis-taloudelliset mahdollisuudet.

Vastine: Kaupunginvaltuuston 6.3.2017 hyväksymän ”Heinolan ranta-alueet. Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet” päätöksen johdannossa on todettu mm., että

Nyt tavoitteet ja mitoitusperiaatteet laajennetaan koskemaan kaikkea Heinolan vesistöjen rantaan tukeutuva, pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi osoitettavaa rakentamista. Eli jo käytössä oleva käytäntö mitoitusperiaatteista rantayleiskaavoissa tuodaan valtuuston päätöksellä hyväksytyksi mitoitusperusteiksi myös muissa kuin rantayleiskaavoissa.

Syyt mitoituksen uusimiseksi ovat tavoite yhdenmukaistaa periaatteita (mitoitusta) lähikuntien kanssa sekä selkeyttää mitoituksen laatimista ja sen käyttöä rantakaavojen laatimisten ja yksittäisten poikkeamislupien käsittelyssä sekä mitoitustuvien mahdollinen nostaminen.

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että kaupunginvaltuuston päätöstä voidaan soveltaa mitoituksen osalta ranta-asemakaavoissa. Rantaosayleiskaavan ohjausvaikutus tarkoittaa pääasiassa rakennuspaikkojen mitoittamista ja määrää eri maanomistajien ranta-alueilla. Näin ollen laadittavana olevan ranta-asemakaavan ei voida katsoa sivuuttavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutusta, eikä yleiskaavamuutos ole tarpeellinen. Ranta-asemakaavalla siirrettäisiin kaksi, yleiskaavan ei omarantaista rakennuspaikkaa rantarakennuspaikoiksi (kortteliin 1, joista toinen on jo rakennettu) ja muodostettaisiin yksi uusi rakennuspaikka (kortteliin 4).

Kaavaselistusta on täydennetty maastokäyntien ja valokuvien perusteella. Kalliosinisiipi perhostesta on havaintoja kaavan hakijoiden omistamalla noin 1,5 kilometriä pohjoiseen olevalla aurinkoisella ja avoimella Kenraalimäen kallioalueella. Alue on Kemerahanke, noin 13,8 ha alue. Suunnittelualue on puolestaan pääosin rehevää sekapuustoista rinnettä, joten siinä ei ole kalliosinisiivelle soveltuvia elinympäristöjä. Liitteenä valokuvia suunnittelualueen maastosta.

Vesihuolto alueella on toteutettu siten, että kaikilla rakennetuilla on porakaivo ja jätevedet on imeytetty säädösten mukaisesti. Heinolan ympäristötoimi on tarkastanut ja hyväksynyt ne. Uusille rakennuspaikoille tehdään myös porakaivot ja vastaava käsittely jätevesille niin, että ne ovat säädösten mukaiset.

Kaupungin maankäyttöosaston vastine:

Tosiasiallisesti ranta-rakentamisen ohjaamisessa käytettävä MRL:n tasapuolisuuskohteluun perustuva rantarakentamisoikeuden ohjaaminen nk. emätila- ja mitoitus selvitykseen perustuvalla periaatteella ohjaa yhtenäisesti sekä yleiskaavoja että asemakaavoja (on ohjannut kaikkea rantarakentamista Heinolassa vuodesta 1999, vaikka ne koskivat yleiskaavalla osoitettavia rantarakennuspaikkoja. Edelliset mitoitusperiaatteet hyväksyttiin valtuustossa [15.11.1999 § 185]). Yleiskaavalla ei siis ole ohjausvaikutusta rantarakennuspaikkojen kokonaismäärään. Rantarakennuspaikkojen laskennallinen kokonaismäärä muodostuu edellä mainitun mitoitusperiaatteen mukaan, joiden osoittamiseen kaavassa (yleis- tai asemakaava) vaikuttaa paikalliset olosuhteet. Eli voidaan laskennallisia paikkoja osoittaa ja jos voidaan niin kuinka paljon ja mihin. Paikalliset olosuhteet taas selvitetään kaavalla tai poikkeamisluvassa, jos rakennuspaikka myönnetään poikkeamisella.

Asemakaavataso tässä tapauksessa on itse asiassa yleiskaavaa tiukempi osoittamisen suhteen, koska rantaa tarkastellaan tarkemmalla tasolla. Kun käsitellään puhtaasti rantarakentamisen osoittamiseen tehtyjä yleiskaavoja (kuten Ruotsalaisen ROYK), yleiskaavan ohjausvaikutus rantarakentamisessa kohdistuu ainoastaan laajempien selvitysten kautta saataviin tietoihin rannan ja alueiden olosuhteista: pääasiassa luonto- ja maisemalliset ominaisuudet. Selvityksiä voidaan tarvittaessa asemakaavatasolla tarkentaa, mikäli se on tarpeen. Muut kuin maisemaan liittyvät arvot selvitetään asemakaavatasolla tarkemmin kuin yleiskaavatasolla. Yleiskaavan laajempi luonto- ja maisemaselvitys voi vaikuttaa yleiskaavan alueelle laadittavien asemakaavojen mitoitukseen, koska yleiskaavatasolla laajempaa kokonaisuutta koskevat arvot ovat selvitettävissä, mitä asemaakaavatason suppeampialaisissa selvityksissä ei välttämättä löydetä. Mikäli alue on luontoarvoiltaan, virkistysarvoiltaan tai maisemallisesti arvokasta, on alueella mitoitusperiaatteiden mukaisesti pienempi mitoituskerroin (3). Tämän tason selvitys on siis tehty alueen yleiskaavassa ja sen mukaisesti osoitettu yleiskaavan aluevaraukset ranta-alueiden erityisistä suojelu- ja virkistysarvoista. Nämä ovat siis ne asiat joissa yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ranta-kaavoittamisessa. Kunnan näkökulmasta, yleisesti ottaen, sikäli kun yleiskaava koskee ranta-alueita (kaavassa on voitu ottaa kantaa myös muiden alueiden ja maankäytön ohjaamiseen, kuten kylätien, yms., jota ei kyllä juurikaan ole tehty), yleiskaavan laatimisen pääasiallinen peruste ranta-alueille on merkittävien luonto- ja virkistysarvojen turvaaminen mukaan lukien riittävä vapaa rantaviiva. Vapaan rantaviivan turvaamisen tavoitetta valvotaan myös asemakaavatasolla.

Mikäli asemakaavalla ei voida ratkaista paikkojen määrää voimassa olevan yleiskaavan alueella, niin se asettaa kunnan eri maanomistajat epätasa-arvoiseen asemaan. Alueilla, joissa ei ole tehty yleiskaavaa, maanomistajat voivat laatia ranta-asemakaavan valtuuston mitoitusperiaatteiden mukaisesti, mutta vanhojen yleiskaavojen alueilla ei. Heinolan kaupungilla taas ei ole intressiä

muuttaa yleiskaavoja yksittäisten maanomistajien tarpeesta ja subventoida maanomistajien kaavoituskustannuksia verovaroista. Maanomistajalla taas ei MRL:n mukaan ole oikeutta laadituttaa yleiskaavaa vaan asemakaava, joten näin ollen maanomistajan tasapuolinen kohtelu rantarakennuspaikkojen suhteen ei ole yhtenäinen, mikäli maanomistajalla ei ole mahdollisuutta mitoituseriaatteiden mukaisesti laadittavan ranta-asemakaavan laatimiseen.

1.2. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

ELY-keskus kaavana laatijan 29.9.2020 pyytämässä lausunnossa 27.10.2020 muun muassa viittaa valmisteluvaiheen lausuntoonsa ja pitää kyseenalaisena oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa esitettyjen rantarakennuspaikkojen lisäämistä ranta-asemakaavalla kolmesta kuuteen ilman yleiskaavallista tarkastelua ko. vesistöalueella. Rakennuspaikat rannalla tulee pyrkiä sijoittamaan toistensa läheisyyteen siten, että vapaan yhtenäisen ranta-alueen määrää ei tarpeettomasti vähennetä. Kaava-aineistoa on täydennetty ELY- keskuksen esityksen mukaisesti kalliosinisiiven elinympäristöanalyysillä ja todettu, että kaava-alueella ei esiinny lajille soveltuvia elinympäristöjä.

Vastine: Yleiskaavallisen tarkastelun tarpeellisuuden osalta viittaa kaupunginvaltuuston päätökseen 6.3.2017 ”Heinolan ranta-alueet. Tavoitteet ja mitoituseriaatteet” sekä edellä olevaan kaupungin maankäyttöosaston lausuntoon. Lisäksi totean, että kysymys on yksityisen hakemasta ranta- asemakaavasta, jolla muodostettaisiin kaksi uutta rakennuspaikkaa ko. tilojen alueelle. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu rakennettujen rakennuspaikkojen viereen niin, ettei vapaata yhtenäistä ranta-alueen määrää tarpeettomasti vähennetä. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueella on viisi (5) rakennuspaikkaa 200 metrin levyisellä rantavyöhykkeellä ja ranta-asemakaavassa muodostuisi yhteensä kuusi (6) rantarakennuspaikka. Yleiskaavan kaksi rakennuspaikkaa (korttelin 1 pohjoispuolella) on siirretty ranta-asemakaavassa omarantaan rakennuspaikoiksi. Näistä toisella on jo lomarakennus talousrakennuksineen, mm. rantasauna. Kaavaselvityksessä on täydennetty maastokäyntien ja valokuvien perusteella, joiden mukaan kalliosinisiiven elinympäristöjä suunnittelualueella ei ole.

Voidaan myös todeta, että esitetty ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteisiin liittyviin kysymyksiin. Kyseisellä kaavalla on ainoastaan paikallisia vaikutuksia, kun otetaan huomioon kaavan vaikutusalueen koko sekä kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaava ei myöskään ole merkittävä maakunnallinen asia.

1.3. Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole lausunnossaan 28.8.2020 huomautettavaa ranta-asemakaavan muutoksesta.

Vastine: Ei lausuttavaa.

1.4. Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Vastuumuseo lausunnossaan 28.8.2020 toetaan mm. että alueen muinaisjäännöksistä ei ole olemassa ajantasaista inventointitietoa ja tiedot alueen muinaisjäännöksistä tulisi ehdottomasti täydentää. Suunnittelualueella on muinaisjäännös, kivikautinen asuinpaikka, Kolarinselkä (80—85 m mpy) ja läheisyydessä varhaismetallikautinen asuinpaikka, Kiviniemenvuori (80—85 m mpy).

Museo edellyttää, että kaava-alueella järjestetään arkeologinen inventointi ja uudet mahdollisesti löytyvät muinaisjäännökset otetaan huomioon kaavaa laadittaessa.

Rastitaipaleen tila on merkitty rakennusinventoinnissa tarkistettavana kohteena. Rakennetun ympäristön osalta kaavaselostuksesta puuttuu kuvaus, mikä tyyppisiä ja ikäisiä rakennuksia kaava-alueella on ja sen ympäristössä on.

Muilta osain varsinaiseen kaavahankkeeseen ei ole huomautettavaa.

Vastine: Kaavatyötä tehdään yksityisten maanomistajien toimeksiannosta, ei Heinolan kaupungin. Muinaisjäännös Kolarinselkä on maakuntakaavan ja rantaosayleiskaavan mukaisesti merkitty ranta-
asemakaavaan Kuikkalan tilan alueelle merkinnällä SM, Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä
muinaisjäännös. Kivivuoren muinaismuistoalue on noin 1,2 kilometriä suunnittelualueesta itään.

Kuikkalan tilan alueella voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa on Loma-asuntojen alue (RA-3) likimain samassa kohdassa missä ranta-asemakaavan Loma-asuntojen korttelialueen nro 4 kaksi lomarakennusten (RA) rakennuspaikkaa sijaitsee. Näin ollen yleiskaavassa on jo otettu huomioon muinaisjäännöksen sijainti hyväksymällä korttelin nro 4 alue loma-asuntojen alueeksi ja se sijaitsee noin 230 metriä muinaisjäännöksestä. Muinaisjäännös sijaitsee likimain 85 m mpy ja muinainen rantatörmä näyttäisi sijaitsevan 84 m mpy. Korttelialue nro 4 rantarakennuspaikat ovat rinteessä, 75 – 88 m mpy, ulottuen noin 80 – 100 metriä rantaviivasta. Korttelialueesta noin 50 – 60 metriä eli 2/3 on korkeuden 85 m mpy alapuolella, johon rakennukset rakennusjärjestyksen mukaan voidaan ja yleensä myös sijoitetaan. Voidaan kysyä, tarvitaanko arkeologista inventointia järjestää, kun otetaan huomioon uusien rakennuspaikkojen vähäisyys ja koska näyttäisi siltä, ettei uusia kiinteitä muinaisjäännöksiä rakentamiseen merkityiltä alueilta todennäköisesti löytyisi.

Mikäli rakentamisen aikana alueelta kuitenkin löytyy muinaisjäännöksiä, niin niihin ei kajoa ja siitä ilmoitetaan museoviranomaisille.

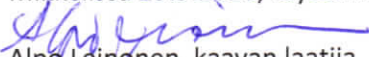
Lausunnon mukaan Ristintapaleen tila on merkitty rakennusinventoinnissa tarkastettavana kohteena. Ristintapaleen tila ei kuulu suunnittelualueeseen. Suunnittelualueen omakotirakennus on rakennettu v. 1986 (k. 3) ja lomarakennukset v. 2006 (k. 2) ja 2012 (k. 1).

1.5 Naapurialueiden maanomistajien ja -haltijoiden mielipiteet

Naapurialueiden maanomistajat taikka – haltijat eivät ole jättäneet mielipiteitään OAS:sta taikka luonnoksesta ranta-asemakaavaksi.

Edellä olevaan viitaten pyydän, että 29.9.2020 päivätty ehdotus Rastintaipaleen ranta-
asemakaavaksi hyväksyttäisiin.

Mikkelissä 29.9.2020, täydennetty 2.11.2020.


Alpo Leinonen, kaavan laatija

HEINOLA

TILOILLE RASTINTAIPALE 111–407-11-7 JA KUIKKALA 111–407-11-9 LAADITTU RANTA-ASEMAKAAVA

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 16.1. – 15.3.2021 välisen ajan.

Luonnoksesta saadut lausunnot ja mustutukset sekä kaavan laatijan vastine niistä.

1. Lausunnonantaja

1.1. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

ELY-keskus lausunnossa 27.10.2020 muun muassa viittaa valmisteluvaiheen lausuntoonsa ja pitää kyseenalaisena oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa esitettyjen rantarakennuspaikkojen lisäämistä ranta-asemakaavalla kolmesta kuuteen ilman yleiskaavallista tarkastelua ko. vesistöalueella. Rakennuspaikat rannalla tulee pyrkiä sijoittamaan toistensa läheisyyteen siten, että vapaan yhtenäisen ranta-alueen määrää ei tarpeettomasti vähennetä. Kaava-ainestoa on täydennetty ELY-keskuksen esityksen mukaisesti kalliosinisiiven elinympäristöanalyysillä ja todettu, että kaava-alueella ei esiinny lajille soveltuvia elinympäristöjä.

Lisäksi ELY-keskus lausunnossaan 27.10.2020 toteaa mm., että rakentamisen mitoituksesta päätettäessä on maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n perusteella huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, että luonnonsuojelu, maisema-arvot ja virkistystarpeet sekä vesistön ominaispiirteet otetaan huomioon ja että ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta sekä otetaan huomioon perustuslain 6 §:stä ilmenevä vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

ELY-keskus kyseenalaistaa rantarakennuspaikkojen lisääminen ilman yleiskaavallista tarkastelua. Arkeologista selvitystä ei voi korvata rakennusaikaisella työn keskeyttämisellä.

Vastine: Yleiskaavallisen tarkastelun tarpeellisuuden osalta viitataan kaupunginvaltuuston päätökseen 6.3.2017 ”Heinolan ranta-alueet. Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet” sekä edellä olevaan kaupungin maankäyttöosaston lausuntoon. Lisäksi totean, että kysymys on yksityisen hakemasta ranta-asemakaavasta, jolla muodostettaisiin kaksi uutta rakennuspaikkaa ko. tilojen alueelle. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu rakennettujen rakennuspaikkojen viereen niin, ettei vapaata yhtenäistä ranta-alueen määrää tarpeettomasti vähennetä. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueella on viisi (5) rakennuspaikkaa 200 metrin levyisellä rantavyöhykkeellä ja ranta-asemakaavassa muodostuisi yhteensä kuusi (6) rantarakennuspaikka. Yleiskaavan kaksi rakennuspaikkaa (korttelin 1 pohjoispuolella) on siirretty ranta-asemakaavassa omarantaisiksi rakennuspaikoiksi. Näistä toisella on jo lomarakennus talousrakennuksineen, mm. rantasauna. Kaavaselostusta on täydennetty maastokäyntien ja valokuvien perusteella, joiden mukaan kalliosinisiiven elinympäristöjä suunnittelualueella ei ole.

Voidaan myös todeta, että esitetty ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteisiin liittyviin kysymyksiin. Kyseisellä kaavalla on ainoastaan paikallisia vaikutuksia, kun otetaan huomioon kaavan vaikutusalueen koko sekä kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaava ei myöskään ole merkittävä maakunnallinen asia.

Kaupungin maankäyttöosaston vastine:

Tosiasiallisesti rantarakentamisen ohjaamisessa käytettävä MRL:n tasapuolisuuskohteluun perustuva rantarakentamisoikeuden ohjaaminen nk. emätila- ja mitoituspalvelutykseen perustuvalla periaatteella ohjaa yhtenäisesti sekä yleiskaavoja että asemakaavoja (on ohjannut kaikkea rantarakentamista Heinolassa vuodesta 1999, vaikka ne koskivat yleiskaavalla osoitettavia rantarakennuspaikkoja. Edelliset mitoitusperiaatteet hyväksyttiin valtuustossa [15.11.1999 § 185]). Yleiskaavalla ei siis ole ohjausvaikutusta rantarakennuspaikkojen kokonaismäärään. Rantarakennuspaikkojen laskennallinen kokonaismäärä muodostuu edellä mainitun mitoitusperiaatteen mukaan, joiden osoittamiseen kaavassa (yleis- tai asemakaava) vaikuttaa paikalliset olosuhteet. Eli voidaanko laskennallisia paikkoja osoittaa ja jos voidaan niin kuinka paljon ja mihin. Paikalliset olosuhteet taas selvitetään kaavalla tai poikkeamisluvassa, jos rakennuspaikka myönnetään poikkeamisella.

Asemakaavataso tässä tapauksessa on itse asiassa yleiskaavaa tiukempi osoittamisen suhteen, koska rantaa tarkastellaan tarkemmalla tasolla. Kun käsitellään puhtaasti rantarakentamisen osoittamiseen tehtyjä yleiskaavoja (kuten Ruotsalaisen ROYK), yleiskaavan ohjausvaikutus rantarakentamisessa kohdistuu ainoastaan laajempien selvitysten kautta saataviin tietoihin rannan ja alueiden olosuhteista: pääasiassa luonto- ja maisemalliset ominaisuudet. Selvityksiä voidaan tarvittaessa asemakaavatasolla tarkentaa, mikäli se on tarpeen. Muut kuin maisemaan liittyvät arvot selvitetään asemakaavatasolla tarkemmin kuin yleiskaavatasolla. Yleiskaavan laajempi luonto- ja maisemaselvitys voi vaikuttaa yleiskaavan alueelle laadittavien asemakaavojen mitoittamiseen, koska yleiskaavatasolla laajempaa kokonaisuutta koskevat arvot ovat selvitettävissä, mitä asemakaavataso suppeampialaisissa selvityksissä ei välttämättä löydetä. Mikäli alue on luontoarvoiltaan, virkistysarvoiltaan tai maisemallisesti arvokasta, on alueella mitoitusperiaatteiden mukaisesti pienempi mitoituskerroin (3). Tämän tason selvitys on siis tehty alueen yleiskaavassa ja sen mukaisesti osoitettu yleiskaavan aluevaraukset ranta-alueiden erityisistä suojelu- ja virkistysarvoista. Nämä ovat siis ne asiat joissa yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ranta-kaavoittamisessa. Kunnan näkökulmasta, yleisesti ottaen, sikäli kun yleiskaava koskee ranta-alueita (kaavassa on voitu ottaa kantaa myös muiden alueiden ja maankäytön ohjaamiseen, kuten kylätien, yms., jota ei kyllä juurikaan ole tehty), yleiskaavan laatimisen pääasiallinen peruste ranta-alueille on merkittävien luonto- ja virkistysarvojen turvaaminen mukaan lukien riittävä vapaa rantaviiva. Vapaan rantaviivan turvaamisen tavoitetta valvotaan myös asemakaavatasolla.

Mikäli asemakaavalla ei voida ratkaista paikkojen määrää voimassa olevan yleiskaavan alueella, niin se asettaa kunnan eri maanomistajat epätasa-arvoiseen asemaan. Alueilla, joissa ei ole tehty yleiskaavaa, maanomistajat voivat laatia ranta-asemakaavan valtuuston mitoitusperiaatteiden mukaisesti, mutta vanhojen yleiskaavojen alueilla ei. Heinolan kaupungilla taas ei ole intressiä muuttaa yleiskaavoja yksittäisten maanomistajien tarpeesta ja subventoida maanomistajien kaavoituskustannuksia verovarjoista. Maanomistajalla taas ei MRL:n mukaan ole oikeutta laadituttaa yleiskaavaa vaan asemakaava, joten näin ollen maanomistajan tasapuolinen kohtelu rantarakennuspaikkojen suhteen ei ole yhtenäinen, mikäli maanomistajalla ei ole mahdollisuutta mitoitusperiaatteiden mukaisesti laadittavan ranta-asemakaavan laatimiseen.

1.2. Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole lausunnossaan 22.2.2021 huomautettavaa koskien ranta-asemakaavaa.

Vastine: Ei lausuttavaa.

1.3. Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Vastuumuseo lausunnossaan 16.2.2021 todetaan mm., että riittävät selvitykset ovat yksi tärkeä maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyvä vaatimus myös kulttuuriperinnön osalta. Kaavoittaja ei voi arvioida tarvetta selvityksille, vaan sen tekevät viranomaistyötä tekevät tahot. Museo edellyttää, että suunnittelualueella suoritetaan arkeologinen inventointi/ maastotarkastus kohdistuen erityisesti muuttuvan maankäytön alueisiin. Lisäksi kaavakarttaa ja määräyksiä tulee tarkistaa.

Vastine: Kaavaselostuksessa on selvitetty alueella sijaitsevan Kolarinselän muinaismuistokohde, muinaisjäännösrekisterin kohdenumero 1000001375 ja se on merkitty kaavakarttaan. Alueella on arkeologinen inventointi; se on liitteenä asiakirjoissa.

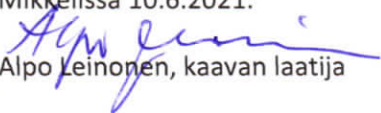
Arkeologisessa inventoinnissa ei ole todettu mitään sellaista, joka edellyttäisi kaavaehdotuksen muuttamista; kivikautisen asuinpaikan sijainti ko. alueella on jopa epävarma ja epäselvä.

2 Naapurialueiden maanomistajien ja -haltijoiden mielipiteet

Naapurialueiden maanomistajat taikka – haltijat eivät ole jättäneet mielipiteitään OAS:sta taikka kaavaluonnoksesta, eikä myöskään muistutuksia kaavaehdotuksesta.

Edellä olevaan viitaten pyydän, että 29.9.2020 päivätty ehdotus Rastintaipaleen ranta-
asemakaavaksi hyväksyttäisiin.

Mikkelissä 10.6.2021.


Alpo Leinonen, kaavan laatija