

25.9.2021

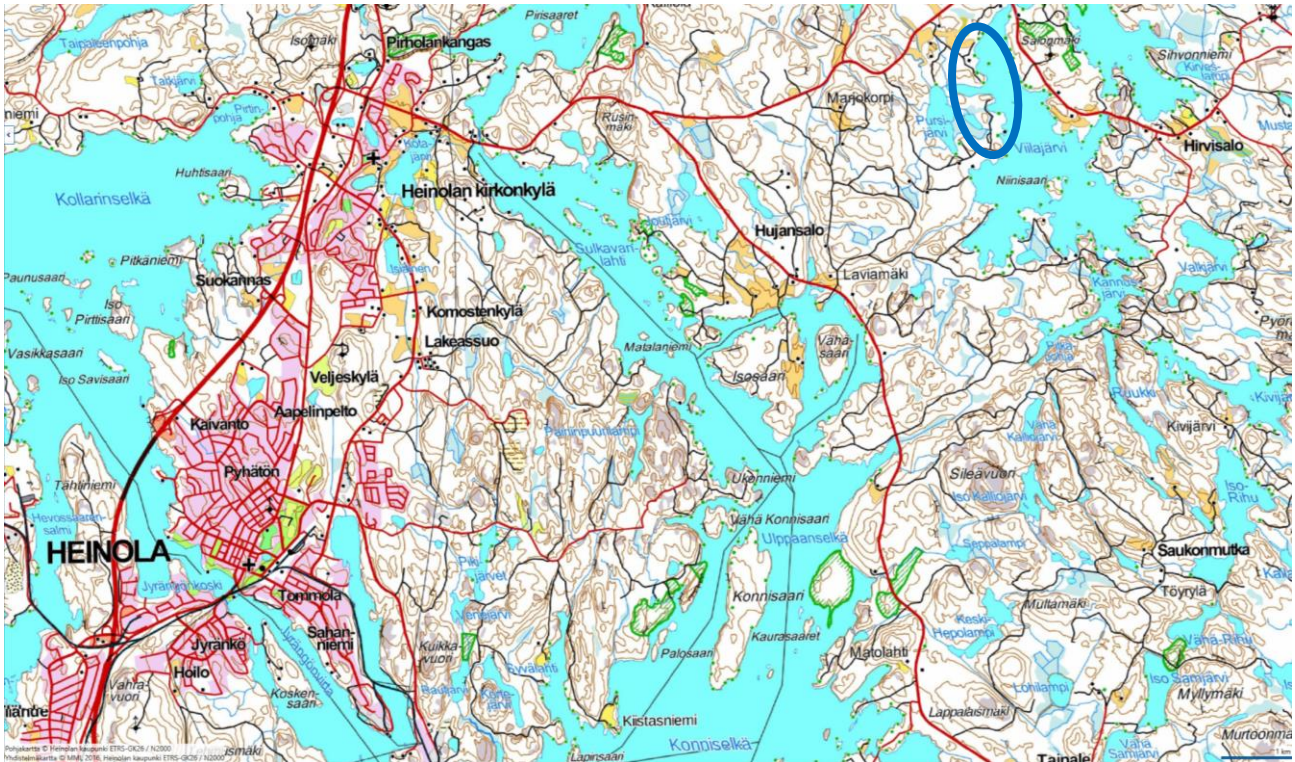
Täydennetty 10.6.2022

tark. 4.11.2022

SELOSTUS

Ranta-asemakaava- ranta-asemakaavan muutos

63/RAK Ojantaka - Pianniemi - Virpilampi III



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 10.6.2022 päivättyä ranta-asetmakaavaa ja ranta-asetmakaavan muutosta Ojantaka – Pianniemi – Virpilampi III.

Ranta-asetmakaava-alue

Ranta-asetmakaava koskee Hirvisalon (402) kylän tiloja 402-2-175 ja 402-2-225.

Ranta-asetmakaavan muutosalue

Ranta-asetmakaavan muutosalue koskee Virpilampi ranta-asetmakaavan viher (VR), maa- ja metsätalous (MY) ja vesialuetta (W) sekä Virpilampi II ranta-asetmakaavan kortteleita 4, 5, 6 ja 7 sekä niihin liittyviä viher- ja maa- ja metsätalousalueita.

Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava-alue sijaitsee Heinolan kaupungin keskustasta koilliseen Viilajärven ranta-alueilla. Maanteitse matkaa on noin 18 km. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 62 ha.

sijaintikartta KANSIKUVA

Ranta-asetmakaavan ja ranta-asetmakaavan muutoksen tarkoitus

Heinolan uudet ranta-alueiden mitoitusperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.3.2017. Uusissa periaatteissa keskisuurilla järvillä, joihin Viilajärvi kuuluu, mitoitusluku on 7 rantarakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Rantarakennusoikeus ja emätilamitoitus erillisenä liitteenä. Uusien mitoitusperiaatteiden mukaan alueelle saadaan kolme uutta rantarakentamisaikkaa, mikä on innoittanut rakennusliikkeen kaavamuutokseen ja kahden uuden alueen mukaan ottamiseen.

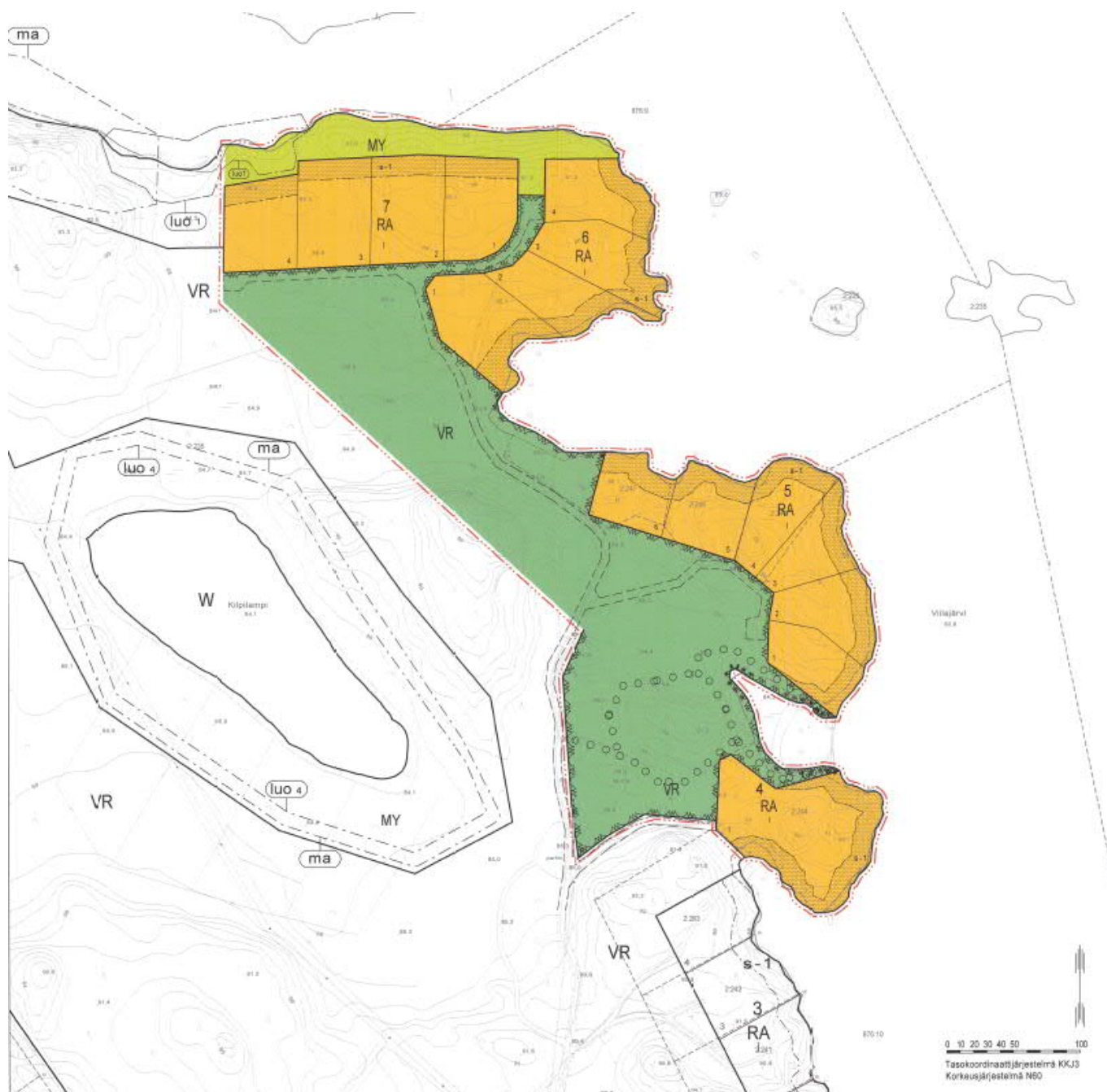
2 TIIVISTELMÄ

Hankkeen suunnittelu on käynnistynyt maanomistaja Rakennusliike Porvari Oy:n aloitteesta. Myöhemmin kaavahankkeeseen on liittynyt yksi maanomistaja. Maanomistajien kesken on laadittu sopimus, joka on selostuksen liitteenä. Tällä sopimuksella maanomistaja lunastaa Virpilampi II alueelta korttelin 6 tontin 1 rakennusoikeuden ranta-asetmakaavassa osoitetulle Ojantaka 111-402-2-225 tilalle. Rakennusliike siirtää yhden uuden rantarakentamisoikeuden Virpilampi 111-402-2-235 tilalta Pianniemi 111-402-1-175 tilalle. Kaksi muuta uutta rantarakentamisoikeutta sijoittuu ranta-asetmakaavan muutosalueen eteläisimpään kohtaan. Lisäksi korttelin 7 maanomistajat ovat mukana kaavahankkeessa.

Ranta-asetmakaavan muutoksella muutetaan lisäksi alkuperäisissä ranta-asetmakaavoissa (Virpilampi ja Virpilampi II) retkeily- ja ulkoilualueina (VR) osoitetut metsäalueet metsätalousalueeksi (M), koska alkuperäisen kaavan matkailualue, jota varten retkeily- ja virkistysalue oli tarkoitettu, on kaavamuutoksilla muutettu yksittäisiksi rantarakennuspaikoiksi.

Maa- ja metsätalousalueella voi retkeillä, sienestää ja marjastaa jokamiehenoikeudella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 26.06. 2017 ja se on täydennetty 10.06.2022 ehdotusvaiheeseen sekä vielä 04.11.2022.



Ote Virpilampi II ranta-asemakaavasta.

Luonnonympäristö ja maisema

Kaavahanke tukeutuu voimassa olevien ranta-asemakaavojen luontoselvityksiin.

Ranta-asemakaavan muutosalueen luonnonympäristö on kuvattu ranta-asemakaavojen Virpilampi I luontoselvityksessä ja sen täydennyksessä ranta-asemakaava Virpilampi II:n aikana. Liitteenä 2 selvitys ja täydennys.

Liitteenä 3 on luontoharrastaja Paavo Postin laatima täydennys voimassa olevien ranta-asemakaavojen luontoselvityksiin.

Liitteen 2 luontoselvityksessä osoitetut luonnon suojelun kannalta merkittävimmät alueet, jotka ovat numeroitu kaavakartan luo-alueisiin:

- luo-1 Rantaruovikko korttelin 7 tontin 1 pohjoispuolella
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Rantaviivan muuttaminen ruoppaamalla, täyttämällä, pengertämällä tai muulla tavoin on kielletty. Ennen toimenpiteitä on arvioitava maisematyöluvan tarve.

- luo-2 Pursijärven itäranta ranta-asemakaava-alueen osalta
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Rantaviivan muuttaminen ruoppaamalla, täyttämällä, pengertämällä tai muulla tavoin on kielletty. Ennen toimenpiteitä on arvioitava maisematyöluvan tarve.

- luo-3 Rantaruovikko korttelin 8 koillispuolella
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Rantaviivan muuttaminen ruoppaamalla, täyttämällä, pengertämällä tai muulla tavoin on kielletty. Ennen toimenpiteitä on arvioitava maisematyöluvan tarve.

- luo-4 Kilpilammen rannan ja MY-alueen väliin jäävä alue
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Rantaviivan muuttaminen ruoppaamalla, täyttämällä, pengertämällä tai muulla tavoin on kielletty. Ennen toimenpiteitä on arvioitava maisematyöluvan tarve.

- ma Maisemallisesti arvokas alue, jonka maisema-arvot on säilytettävä
Korttelin 9 kiviröykkiö tulee säilyttää. Alueelle ei saa rakentaa.

- s-1 Alueen osa, joka tulee säilyttää luonnontilaisena
rakennuspaikoille tulee jättää luonnontilaisen kaltainen vyöhyke, jolla oleva puusto tulee säilyttää. Vyöhykkeen leveys on pääosin 15 metriä. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa.

Enviro Ympäristösuunnittelu Marko Vauhkonen on täydentänyt luontoselvitystä lähinnä ranta-asemakaavan ja kaavamuutoksen uusien korttelialueiden (8,9 ja 10) osalta.

Ympäristösuunnittelu Marko Vauhkonen on täydentänyt luontoselvitystä 18.10.2022 kahden erillisen maastokäynnin perusteella. Alueella ei esiinny kirjoverkkoperhosta.

Maastokäynnillä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisen elinympäristöjen kriteerit. Alueilla ei havaittu tai arvioitu olevan uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai muita arvokkaita luontotyypppejä. Korttelien alueilla ei ole kohteita, jotka täyttäisivät METSO-ohjelman kriteerit. Suora lainaus Enviro Ympäristösuunnittelu luontolausunnosta kaavoitusta varten 3.6.2022.

Korttelin 8 alue on tuoretta osin lehtomaista kangasmetsää. Alueella arveltiin olevan kirjoverkkoperhoselle soveltuvaa elinympäristöä, koska alueella kasvaa kangasmaitikkaa

joka on lajin toukkien ravintokasvi. Lepakoiden esiintyminen arvioitiin myös mahdolliseksi korttelin 8 alueella.

Korttelin 9:n alueella kasvaa uudistuskypsää koivikkoa, muutamia mäntyjä ja kuusia sekä länsiosassa jokunen haapa, aluskasvillisuus tarkemmin luontolausunnossa.

Korttelin 10 rakennuspaikka on lähes avointa, niittymäistä tai nurmimaista aluetta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Mikroliitti Oy on inventoinut ranta-asemakaavan Ojantaka - Pianniemi - Virpilampi III ja sen muutosalueen 4.-5.5.2022.

Inventoidulta alueelta ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kahdessa kohdassa kaava-alueella havaittiin rakenteita, joiden statukseksi ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavassa suojeltavaa arkeologista kulttuuriperintökohdetta (ei siis muinaismuistolailla suojeltavaa).

Korttelissa 8 kaava-alueen eteläpäässä ei ole mitään arkeologisia kohteita, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa.

Korttelin 9 Pianniemi alueelta on löytynyt pieni hiilimiilu ja kolme suhteellisen nuorta kiviröykkiötä, jotka on vuosien saatossa raivattu Antinniemen tilalta, kun siellä on harjoitettu maanviljelyä. Pianniemen rakennusalue rajataan niemen kärkeen siten, että kallion korkein kohta jää rakentamattomaksi ja siten suojaksi naapurin vasten Antinniemi). Samoin säilytetään rantaraitin varrella olevat kiviröykkiöt ja hiilimiilu.

Korttelin 10 rakennusalue ei ole kiviaitojen ja peltokivikasojen ja pienehkön röykkiön alueella, vaan maanomistajan maatalousalueella. Maanomistajalle kerrotaan löydöstä ja todetaan, että hänen maillaan on kulttuuriperinnekohteita.

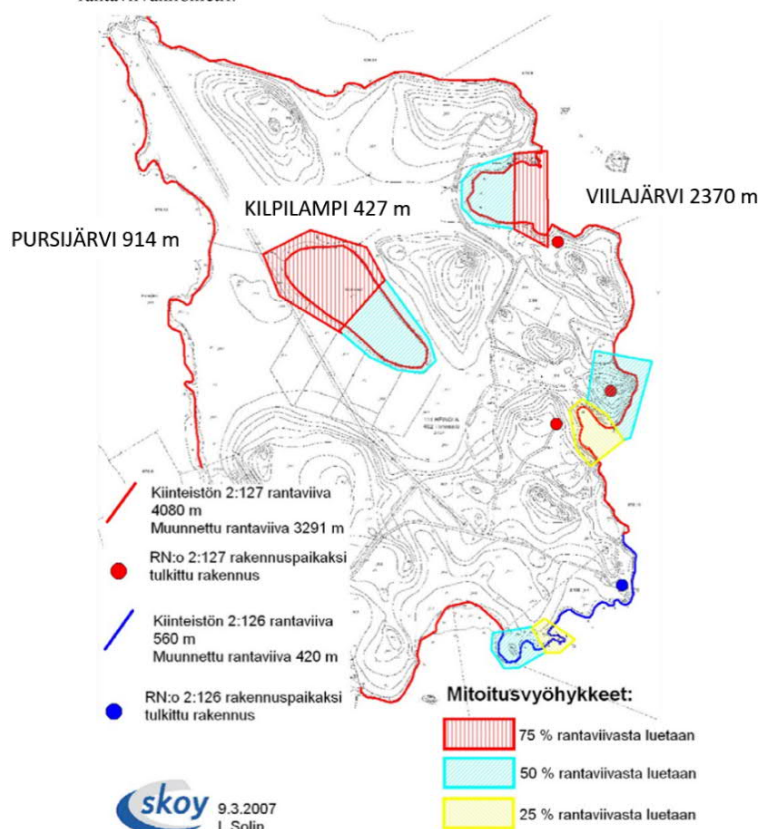
Rantarakennusoikeus ja emätilamitoitus

Emätilan Virpilampi (89-402-2-20) rantarakennusoikeus on mitoitettu ja osoitettu Virpilammen ranta-asemakaavamuutoksessa vuodelta 2008. Kyseinen emätilaselvitys (kantatilaselvitys) ja rantaviivan mitoittaminen on tehty Heinolan kaupunginvaltuuston 15.11.1999 päätöksen mukaisten mitoitusperiaatteiden mukaan, jolloin rantarakennusoikeutta muodostui mitoitusluvulla 6 rantarakennuspaikkaa (rrp) per muunnetturantaviivakilometri (mrkv-km).

Heinolan ranta-alueiden uudet mitoitusperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.3.2017 (§ 9). Uusissa periaatteissa keskiuurilla järvillä, johon Viilajärvi kuuluu, on mitoitusluku 7 rantarakennuspaikkaa (rrp) per muunnetturantaviivakilometri (mrkv-km). Pursijärven ja Kilpilammen osalta mitoitusluku on sama kuin aikaisemmissa mitoitusperiaatteissa. Rantaviivan muuntamisen ja emätilan määrittelyn (1.7.1959) osalta periaatteet ovat samat vanhassa ja uudessa mitoitusperiaateasiakirjoissa. Muuttoperiaatteiden ollessa edelleen samat, on hyvä käyttää vuonna 2008 valmistuneen kaavan rantaviivan muuntoa mitoituksessa, jolloin muuntotyö säilyy emätilalla edelleen samana. Uusi mitoitus saadaan päivittämällä Viilajärven muunnetusta rantaviivasta saatava rakennuspaikkojen määrä uuden mitoitusperiaatteen mukaiseksi eli 7 rrp / mrkv-km. Alkuperäinen mitoitustarkastelu liitteenä 4.

Alla Virpilammen emätilan mitoituskartta. Kartan päälle on lisätty emätilan eri vesistöjen muunnettujen rantaviivojen pituudet.

Mitoitus on tutkittu yleisten normien mukaisesti käyttäen muunnettua rantaviivan periaatetta. Heinolan kunnan yleisen ohjeistuksen mukaan rantakaavoissa käytetään mitoitusnormina 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri.



Uusien mitoituseriaatteiden mukaisesti emätilalla Virpilampi (89-402-2-20) on yhteensä 3711 m muunnettua rantaviivaa (mrv). Laskennallinen rantarakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

Kilpilampi 0,427 mrv-km x 6 rrp/mrv-km = 2,6 rrp

Pursijärvi 0,914 mrv-km x 6 rrp/mrv-km = 5,5 rrp

Viilajärvi 2,370 mrv-km x 7 rrp/mrv-km = 16,6 rrp

Yhteensä muodostuu 25 kokonaista laskennallista rantarakennuspaikkaa.

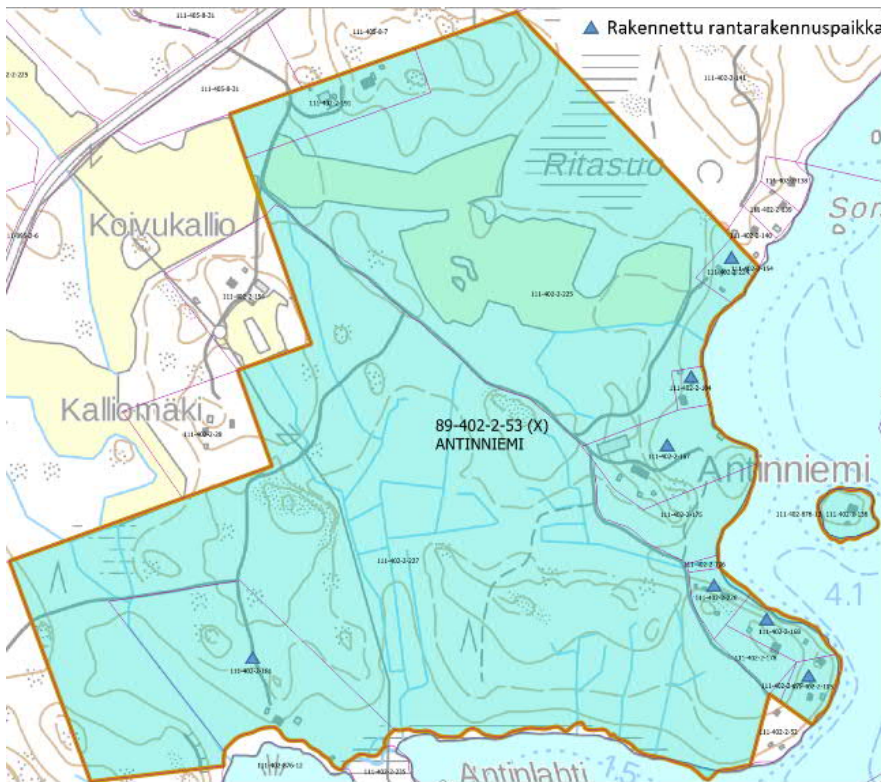
Rakennettuja rakennuspaikkoja on 9 ja voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa rakentamattomia rakennuspaikkoja 13. Yhteensä rakennettuja ja kaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja on 22.

Rantakaavoissa osoittamattomia mitoituksellisia rantarakennuspaikkoja on siten 3 kappaletta.

Uudella ranta-asemakaava-alueella kaavoitettavien kiinteistöjen (111-402-2-175 ja 111-402-2-225) emätilan (89-402-2-53 / Antinniemi) rakennusoikeus on käytetty:

Antinniemen emätilalla on noin 1400 m rantaviivaa, joka muodostaa noin 1000 m muunnettua rantaviivaa. Emätilalla on rakennettuja rakennuspaikkoja yhteensä 7 sekä yksi rakennuspaikka saarella.

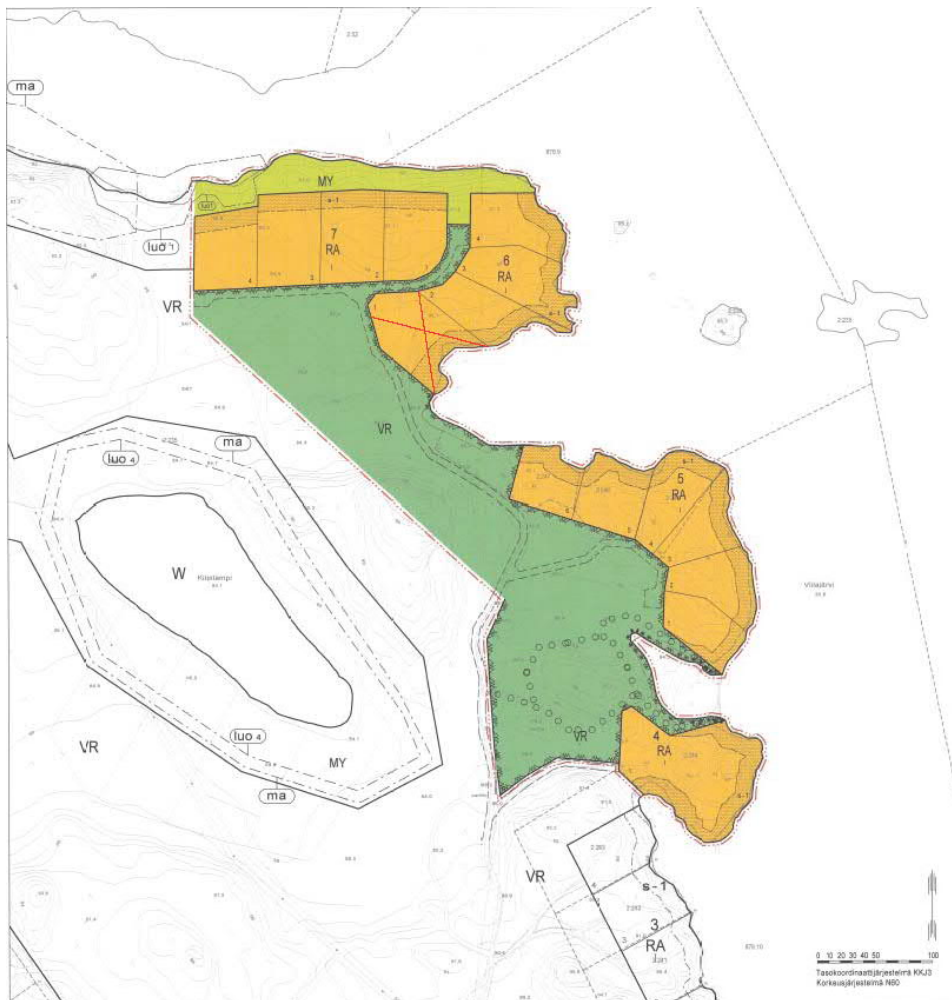
Alla kartta Antinniemen emätilasta ja rakennetuista rakennuspaikoista.



4 RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

Tärkein peruste tällä kaavahankkeella on hyödyntää valtuuston hyväksymät uudet mitoituserusteet keskisuurilla järvillä, joihin Viilajärvi kuuluu.

Mitoitustarkastelu antoi kaava-alueelle kolme uutta rantarakennuspaikkaa, kaksi paikkaa sijaitsee kaava-alueen eteläosassa korttelissa 8, yksi paikka korttelissa 9 ja yksi paikka korttelissa 10, joka on Virpilammelta poistetun rakennuspaikan korvaaja. Poistettava rakennuspaikka on merkitty punaisella ylrastituksella.



Kaavamääräykset noudattavat Virpilampi ja Virpilampi II ranta-asemaakaavojen määräyksiä. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja talousrakennuksia yhteensä enintään 250 k-m², joista loma-asunto saa olla enintään 150 k-m² ja erillinen saunarakennus 30 k-m². Uudisrakennusten vähimmäisetäisyydet rantaviivasta tulee olla voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kaavakartasta näkyy maa- ja metsätalousalue sekä maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Korttelista 7 poistetaan s-1 määräys, koska kyseinen kortteli ei rajoitu rantaan, vaan rannan ja korttelialueen välissä on lähes 30 m leveä MY-alue. Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja. Rantakasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena siten, ettei alueen luonto- ja maisemaolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. MY-alue toimii tämän korttelin 7 osalta suojavaikkeenä vesistön ja rakennuspaikan väliin.

Ranta-asemakaavan muutoksella muutetaan retkeily- ja ulkoilualueina (VR) osoitetut

metsäalueet maa- ja metsätalousalueeksi (M). VR-alue oli tarkoitettu Virpilampi ranta-
 asemakaavan matkailu- ja leirintäalueen käyttöön. Kaavamuutoksien myötä tarvetta ei
 enää ole. Kaava-alueelle on osoitettu ainoastaan yksittäisiä loma-asuntojen
 rakennuspaikkoja. Metsissä voi ulkoilla, sienestää ja marjastaa jokamiehenoikeudella
 yksityisyyttä kunnioittaen.

Rakennusliike Porvari Oy osti Virpilampi III alueen 2010-luvun alussa ja on toteuttanut
 alueelle kaavamääräysten mukaisesti yhden lomarakennuksen sauna- ja varastotiloineen
 vuodessa. Aiemmin alue oli Kirjatyöntekijäin liiton omistuksessa retkeily- ja
 matkailuautoalueena tukeutuen yhteissaunapalveluihin. Ojantaka-tilan alue on vanhaa
 peltoa ja sen läheisyydessä olevat lomamökit ovat 1970-luvun vaatimattomia
 rakennuksia. Pianniemi-tila rajoittuu Antinniemen tilakeskukseen, missä ei ole harjoitettu
 yli 50 vuoteen maanviljelystä, vaan ensin se oli Sok:n henkilökunnan loma- ja
 virkistyskäytössä ja 1990-luvun alusta yksityisen yrittäjäperheen loma-asuntona. Nyt
 kolme vuotta sitten Antinniemen päärakennus on ollut vakituisena asuntona. Nämä
 vakituiset asukkaat ovat tietoisia ranta-asemakaavasta ja siitä, että Pianniemi-tilalle tulee
 lomarakennuspaikka.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

Ranta-asemakaavan muutos Virpilampi III on tullut vireille jo 26.6.2017.

Maanomistajat ovat käyneet neuvotteluja ja 11.8.2020 on tehty sopimus Rakennusliike
 porvari Oy:n ja yhden maanomistajan kesken. Alue on laajentunut Ranta-asemakaavaksi
 Ojantaka – Pianniemi.

Korttelin 7 maanomistajat ovat liittyneet kaavahankkeeseen 17.6.-21.6.2021.

Luonnos nähtävillä 16.10.-31.10.2021.

Ehdotusvaiheen aineisto on valmistunut 10.6.2022.

Ehdotus nähtävillä 29.07. -29.08.2022

Luontoselvitys täydennetty 18.10.2022

Kaava-aineisto täydennetty 04.11.2022

Kaupunginhallitus 16.1.2023

Valtuusto hyväksynyt 6.2.2023

Lainvoima 14.4.2023

6. RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Alue tarjoaa viihtyisän loma-asumisen puhtaan luonnon keskellä.

Rakennuspaikkojen ja jo olemassa olevan loma-asutuksen läheisyydessä on runsaasti metsäluontoa sekä uinti- ja soutumahdollisuudet Viilajärvellä.

Maanomistaja harjoittaa myös metsätaloutta alueella. Mutta jatkuvan kasvun periaatteella niin, ettei valtavia aukkoja synny aukkohakkuun jäljiltä.

Loma-asukkaita alueelle tulee kaikkiaan noin 100 henkeä, mutta loma-ajat jakautuvat ympäri vuoden, joten alueen väljyys säilyy. Kaava-alue tukeutuu Heinolan keskustan palveluverkkoon. Vesi- ja jätehuolto on kiinteistökohtainen. Tekniikan hyväksyntä tapahtuu rakennusluvan yhteydessä

Alueen kulkuväylät ovat jo olemassa olevaa tiestöä. Joitakin rakennuspaikkojen liittymiä tullaan vielä toteuttamaan.

RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteutuksesta vastaavat kokonaisuudessaan maanomistajat. Rakennusliike toteuttaa itse loma-asuntojen rakentamisesta, mutta myy myös yksittäisiä ranta-aseமாகাavan mukaisia lomarakennuspaikkoja. Alueen etäisyys pääkaupunkiseudulta on kohtalainen, joten kiinnostusta on riittänyt ja tontteja mennyt kaupaksi. Yksityisten maanomistajien kunnioitus luontoa ja ympäristöarvoja kohtaan antaa Virpilammen rantakaava-alueelle positiivisen leiman.

Heinola 25.9.2021 / täydennetty 10.6.2022 / täydennetty 4.11.2022

Anja Vahteristo-Järvinen
kaavanlaatija

- Liitte1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Virpilampi luontoselvitys ja täydennys
- Liite 3 Paavo Postin luontoselvitys
- Liite 4 Virpilampi mitoitus
- Liite 5 Valmisteluvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet
- Liite 6 Ehdotusvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet
- Liite 7 Enviro Ympäristösuunnittelu luontolausunto, päivitetty
- Liite 8 Mikroliitti Oy arkeologinen inventointi
- Liite 9 Tilastolomake

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ranta-asemakaava- ranta-asemakaavan muutos

63/RAK Ojantaka - Pianniemi - Virpilampi III



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hirvisalon kylässä otsikossa mainituilla alueilla. Kaava-alueilta on 16-18 kilometriä kaupungin keskustasta koilliseen Viilajärven ranta-alueilla. Suunnittelualueen pinta-ala on alustavasti noin 62 hehtaaria, mikäli asemakaavan muutokseen otetaan mukaan Virpilampi I ja Virpilampi II ranta-asemakaavat. Uutta rantakaava-aluetta on noin 3 ha. Alueen rajausta tarkentuu kaavoituksen edetessä.

• *sijaintikartta KANSIKUVA*

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Yksityinen maanomistaja ja rakennusliike laadittavat ranta-asemakaavaa ja ranta-asemakaavan muutosta. Kaavalla ja kaavamuutoksella osoitettaisiin mahdollisesti mitoitustarkastelussa tulevaa uutta rakennusoikeutta ja siirrettäisiin rantarakennusoikeutta olemassa olevan Virpilammen ranta-asemakaava-alueelta paremmin soveltuville alueille, uudelle ranta-asemakaavoitettavalle alueelle. Alueille on tulossa uudisrakentamista.

3 Suunnittelun lähtökohdat

Heinolan kaupungin ranta-alueiden tavoitteet ja mitoitusperiaatteet ovat muuttuneet ja ne on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.3.2017 (§ 9). Ranta-asemakaavassa ja ranta-asemakaavan muutoksessa käytetään mitoituksena kaupunginvaltuuston hyväksymiä uusia mitoitusperiaatteita.

3.1. Kaavoituspäätös

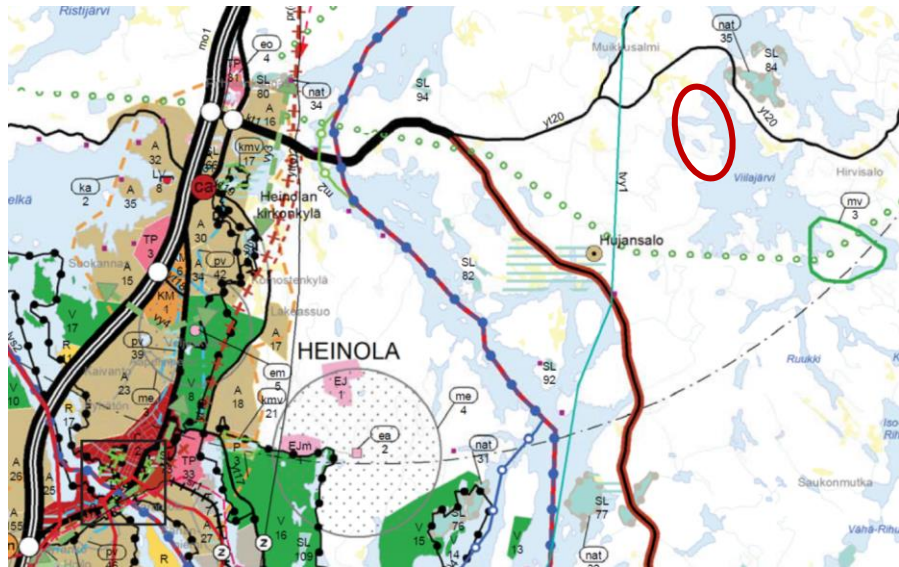
Kaava on MRL mukainen maanomistajan laadittama ranta-asemakaava, joka ei vaadi kaavoituspäätöstä kunnalta.

3.2 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistavat kaavaa ja kaavamuutosta hakeneet. Ympärillä on yksityisten omistamia tiloja ja rantarakentamispaikkoja.

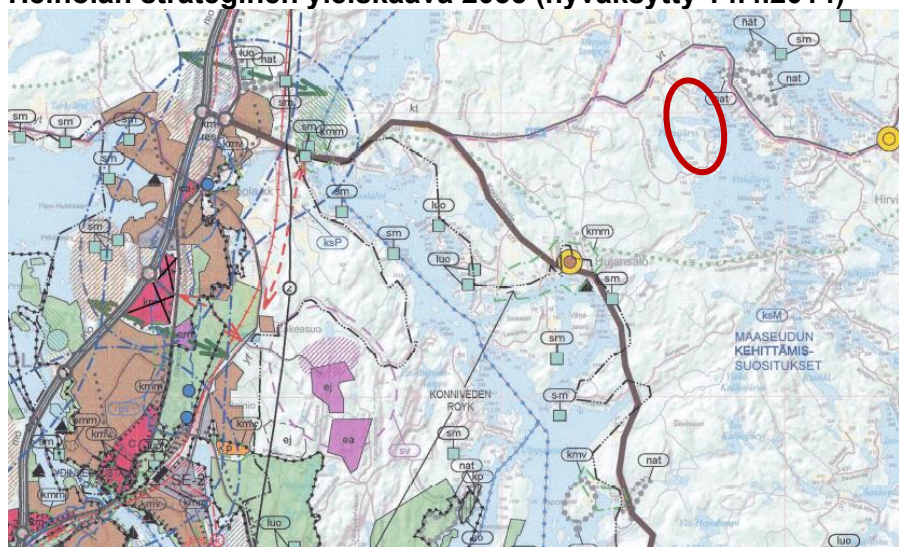
3.3 Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2017



Ote maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)



Ote strategisesta yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.

3.4 Asemakaava

Ranta-asetakaavan muutosalueella on voimassa Virpilampi ja Virpilampi II ranta-asetakaavat

3.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

3.6 Selvitykset

Seuraavat selvitykset laaditaan luonnosvaiheen yhteydessä:

- luonto- ja maisemaselvitys asemakaavoitettavalle alueelle.
- tarvittaessa muita selvityksiä

4 Vaikutusalue

Alustava suunnittelu- ja vaikutusalue.

Vaikutusalue on rajattu kartan mukaisesti, koska alustavan arvion mukaan kaavoituksella ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Vaikutusalueen rajaukseen sisältyy vain välittömät vaikutukset. Esimerkiksi taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset voivat ulottua laajemmalle alueelle. Vaikutusalueen rajauksessa on huomioitu myös tuleva toiminta.

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmissen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys ja ajankäyttö sekä sosiaaliset vaikutukset)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset
(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilmanlaatu, pienilmasto melu sekä maa- ja metsätalous)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen, rakennettu ympäristö, julkiset tilat ja tekniset järjestelmät)

Liikenteelliset vaikutukset
(liikenneturvallisuus, eri liikennemuodot, kadut, melu ja pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset
(maisema, kaupunkikuva, asumiskulttuuri, historialliset kohteet, näköalat ja kauneus)

Taloudelliset vaikutukset
(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset, yksityistalous, elinkeinoelämä, ympäristöhäiriöt)

6 Osalliset

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

Osallisia tässä asemakaavassa ovat mm:

- suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Heinolan kaupunki
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ympäristöterveydenhuolto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Sähköverkkoyhtiö (Suur-Savon Sähkö)

7 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään kommenteille Hämeen ELY-keskukseen. Kaavasta järjestetään tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kaupungin lupa- ja valvontatoimialalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta, johon kuuluvat mahdollisesti Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ympäristöterveydenhuolto ja Päijät-Hämeen pelastuslaitos.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin lupa- ja valvontatoimialalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut mielipiteet, huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	6/2017-7/2022	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos / nähtävillä 14 pv*	10/2021	Huomautuksen esittäminen*
Kaavaehdotus / nähtävillä 14 pv	8/2022	Muistutuksen esittäminen*
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	6.2.2023	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

*Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset tulee toimittaa kirjaamo@heinola.fi TAI Heinolan kaupunki, PL 1001, 18101 Heinola ennen nähtävänäoloaikojen päättymistä.

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin internetsivulla/sähköinen ilmoitustaulu. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Kaupungintalolla kaupunkisuunnittelussa, Rauhankatu 3, 2. kerros. 2.8.2022 alkaen ne ovat nähtävillä Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 8. Kaava-asiakirjat ovat myös nähtävillä Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä [www.heinola.fi/nähtävillä olevat kaavat ja tonttijaot](http://www.heinola.fi/nähtävillä_olevat_kaavat_ja_tonttijaot).

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Suullinen palaute tulee antaa suoraan kaavan laatijalle nähtävänäoloaikana.

Kirjallinen palaute tulee toimittaa kirjepostina tai sähköpostilla nähtävänäoloaikana (kuulutuksessa tarkempi ohjeistus).

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antavat:

Anja Vahteristo-Järvinen, rakennusarkkitehti, 040 559 1030

Heinolan kaupunki (kaavan hallinnollinen käsittely ja eteneminen)

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti, 044 797 6907

Heinolassa 25.9.2021, tark. 4.11.2022

Anja Vahteristo-Järvinen

kaavanlaatija

Rantarakennusoikeus ja emätilamitoitus

Virpilampi / 89-402-2-20

Emätilan Virpilampi (89-402-2-20) rantarakennusoikeus on mitoitettu ja osoitettu Virpilammen ranta-
 asemakaavamuutoksessa vuodelta 2008. Kyseinen emätilaselvitys (kantatilaselvitys) ja rantaviivan
 mitoittaminen on tehty Heinolan kaupunginvaltuuston 15.11.1999 päätöksen mukaisten
 mitoitusperiaatteiden mukaan, jolloin rantarakennusoikeutta muodostui 6 rantarakennuspaikkaa (rrp) per
 muunnetturantaviivakilometri (mrv-km).

Heinolan ranta-alueiden uudet mitoitusperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.3.2017 (§ 9).
 Uusissa periaatteissa Keskisuurilla järvillä, johon Viilajärvi kuuluu, on mitoitusluku 7 rantarakennuspaikkaa
 (rrp) per muunnetturantaviivakilometri (mrv-km). Pursijärven ja Kilpilammen osalta mitoitusluku on sama
 kuin aikaisemmissa mitoitusperiaatteissa. Rantaviivan muuntamisen ja emätilan määrittelyn (1.7.1959)
 osalta periaatteet ovat samat. Muunteriaatteiden ollessa edelleen samat, voidaan vuonna 2008
 valmistuneen kaavan mitoitus (kuva A) edelleen käyttää päivittämällä Viilajärven muunnetusta
 rantaviivasta saatava rakennuspaikkojen määrä uuden mitoitusperiaatteen mukaiseksi eli 7 rrp / mrv-km.

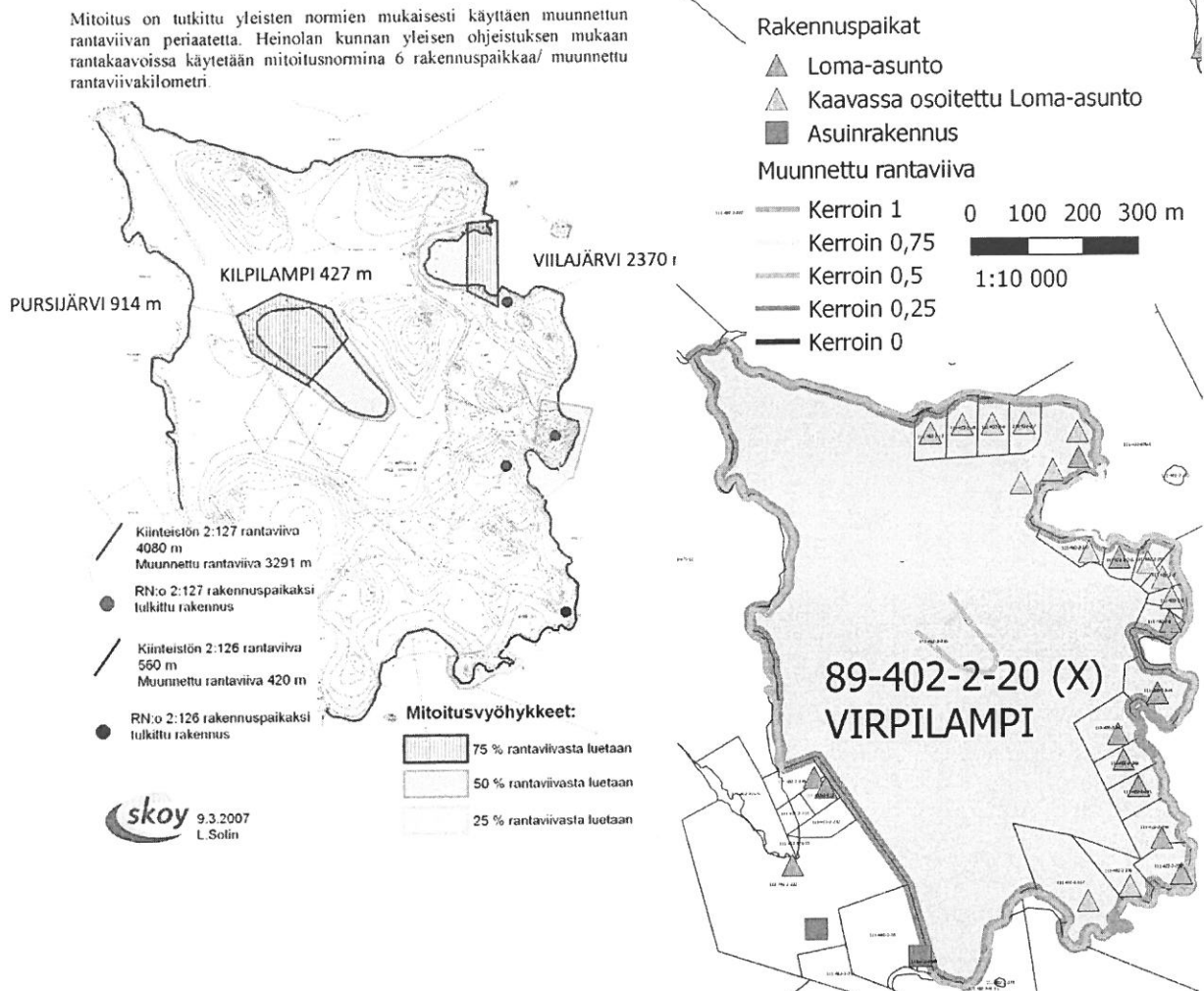
Uusien mitoitusperiaatteiden mukaisesti emätilalla Virpilampi (89-402-2-20) on yhteensä 25 laskennallista
 rantarakennuspaikkaa taulukon 1 mukaisesti, joista rakennettuina on 9 ja voimassa olevissa ranta-
 asemakaavoissa osoitettuna olevia rakentamattomia paikkoja 13, yhteensä 22 rakennuspaikkaa (kuva B).
 Uusilla mitoitusperiaatteilla voidaan siten osoittaa 3 uutta rantarakennuspaikkaa.

Seuraavana alla Virpilammen emätilaselvitys ja mitoitus.

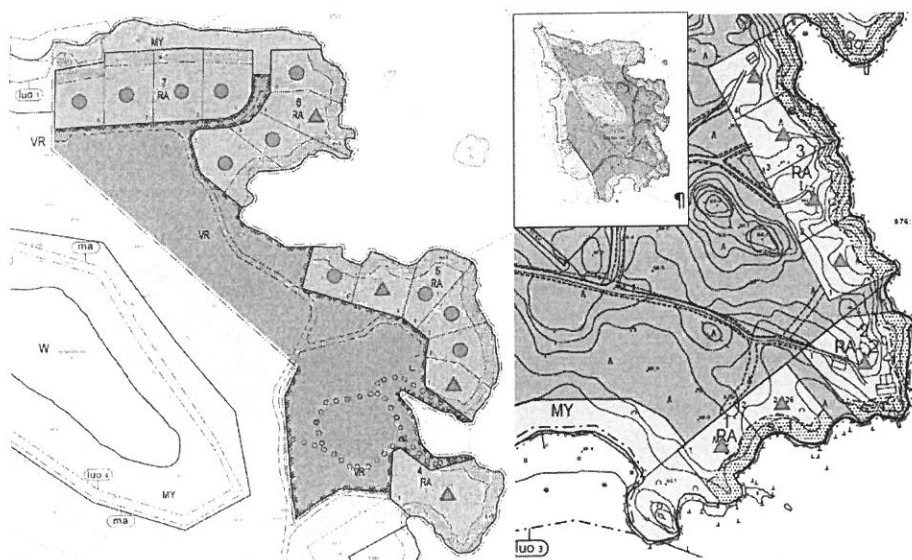
EMÄTILA	lakannut tunnus	Rek. Pvm.	TILAN NIMI	tunnus	Rek. Pvm.
VIRPILAMPI	89-402-2-20 (X)	29.10.1930	K3R1	111-402-2-240	5.1.2012
			K3R2	111-402-2-241	5.1.2012
			K3R3	111-402-2-242	5.1.2012
			K3R4	111-402-2-243	5.1.2012
			K4R1	111-402-2-244	5.1.2012
			K5R1	111-402-2-6	30.3.2016
			K5R2	111-402-2-5	30.3.2016
			K5R3	111-402-2-4	30.3.2016
			K5R4	111-402-2-245	5.1.2012
			K5R5	111-402-2-246	5.1.2012
			K5R6	111-402-2-247	5.1.2012
			K7R1	111-402-2-7	30.3.2016
			K7R2	111-402-2-9	30.3.2016
			K7R3	111-402-2-10	30.3.2016
			K7R4	111-402-2-12	30.3.2016
			Kivirikko	111-402-2-237	5.1.2012
			Kuikanniemi	111-402-2-238	5.1.2012
			VIRPILAMPI	111-402-2-235	1.10.2011
			VIRPINIEMI	111-402-2-239	5.1.2012

	Viilajärvi	Pursijärvi	Kilpilampi	Muunnettu	Laskennallinen	Rakennetut	Kaavalla osoitetut	Laskennallinen	Jäljellä oleva
Emätila	Karttarantaviiva	7 rrp/mrv-km	6 rrp/mrv-km	6 rrp/mrv-km	yhteensä	rantarakennus paikkojen määrä	rantarakennus paikat	rakentamattomat rantarakennus paikat	oikeus
89-402-2-20	4484	2370	914	427	3711	25	9	13	2,6
Kaikki yhteensä	4484	2370	914	427	3711	25	9	13	2,6

Taulukko 1: Virpilammen emätilan emätilaselvitys ja emätilan mitoitus.



Kuva A. Vasemmalla ote vuoden 2007 mitoituskartasta, johon lisätty muunnetun rantaviivan osuus järveltäin sekä oikealla kyseisestä mitoituskartasta mitatut muunnetut rantaviivat järvi- ja kiinteistökohtaisen tiedon saamiseksi.



Kuva B. Voimassa olevat ranta-asemakaavat ja rantarakennuspaikat (sininen ympyrä rakentamaton kaavassa osoitettu paikka ja sininen kolmio rakennettu kaavassa osoitettu paikka).

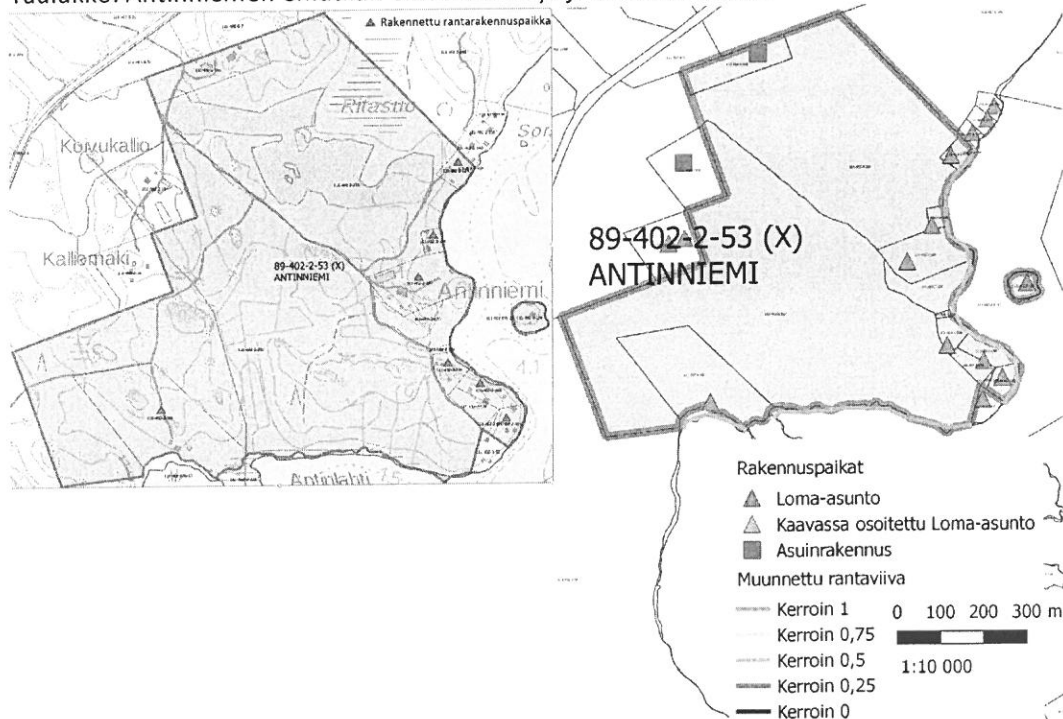
Antinniemi / 89-402-2-53

Emätilalla Antinniemi (89-402-2-53) on rakennettuja rakennuspaikkoja Viilajärvellä mantereella 6 paikkaa ja Ritasaaressa (pinta-ala alle 2 ha) 1 paikka sekä 1 paikka Pursijärvellä. Pursijärvellä emätilalla on muunnettua rantaviivaa 79 m joka oikeuttaa 0,5 laskennalliseen rantarakennuspaikkaan mitoitusluvulla 6 rrp/mrv-km. Viilajärvellä emätilalla on muunnettua rantaviivaa 968 m, joka oikeuttaa 6,8 laskennalliseen rantarakennuspaikkaan mitoitusluvulla 7 rrp/mrv-km. Emätilan laskennallinen rantarakennusoikeus on käytetty.

EMÄTILA	lakannut tunnus	Rek. Pvm.	TILAN NIMI	tunnus	Rek. Pvm.
ANTINNIEMI	89-402-2-53 (X)	18.6.1958	AAMURANTA	111-402-2-105	19.1.1962
			AAMURANTA II	111-402-2-177	3.11.1983
			ANTINKALLIO	111-402-2-226	15.1.2000
			ANTINNIEMI	111-402-2-227	15.1.2000
			KATAJAMÄKI	111-402-2-168	22.6.1977
			KATAJAMÄKI II	111-402-2-178	3.11.1983
			KOIVUKALLIO	111-402-2-154	4.9.1974
			KOIVURANTA	111-402-2-104	19.1.1962
			KUTULAHTI	111-402-2-167	22.6.1977
			KÄKILEHTO	111-402-2-224	20.11.1999
			MILJOONA	111-402-2-191	8.10.1987
			OJANTAKA	111-402-2-225	20.11.1999
			PIANNIEMI	111-402-2-175	4.2.1983
			PURSIJÄRVI	111-402-2-181	27.11.1984
			RITASAARI	111-402-2-136	24.9.1969

Emätila	Tila	Karttarantaviiva	Viilajärvi muunnettu rantaviiva 7rrp/mrv-km	Pursijärvi muunnettu rantaviiva 6rrp/mrv-km	Muunnettu rantaviiva yhteensä	Laskennallinen rantarakennus paikkojen määrä	Rakennetut rantaraken- nuspaikat	Saaret käytetty rak.oik. yhteensä	Laskennallinen rantarakennus oikeus	Jäljellä oleva rantarakennus oikeus
89-402-2-53		1398	968	79	1047	7	7	1	-0,7	0
Kaikki yhteensä		1398	968	79	1047	7	7	1	-0,7	0

Taulukko: Antinniemen emätilan emätilaselvitys ja emätilamitoitus



Kuva D: Vasemmalla Antinniemen emätilan rakennetut rantarakennuspaikat ja oikealla mittauskartta.

Yleiskaavatason mitoitustarkastelu

Tämä selvitys koskee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyä velvollisuutta huomioida soveltuvin osin mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Selvitys esittää Virpilammen ranta-
asemakaavan yleiskaavatasoisen mitoituksen. Selvitys tutkii potentiaalisen rakentamismahdollisuuden lukumäärän yleiskaavatasolla. Ranta-
asemakaavaa laadittaessa sovelletaan detaljitason suunnitteluperiaatteita, jotka mahdollistavat ”yleiskaavasta” poikkeamista perustelluista syistä.

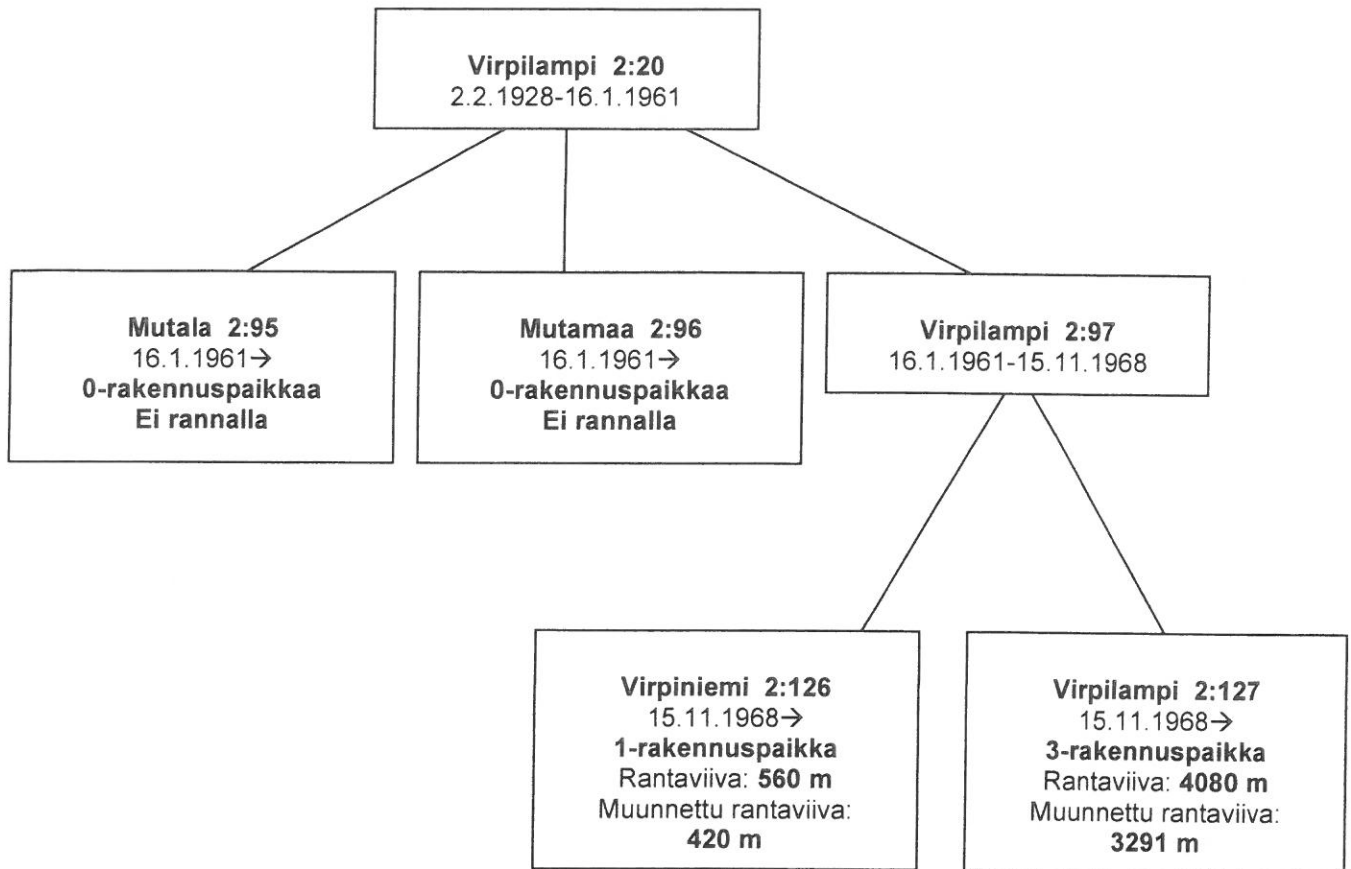
Virpilammen laadittavana oleva ranta-asemakaava muodostuu emätilasta Virpilampi 89-402 RN:o 2:20



Kuva 1. Ote ranta-asemakaavaluonnoksesta

Emätilaselvitys

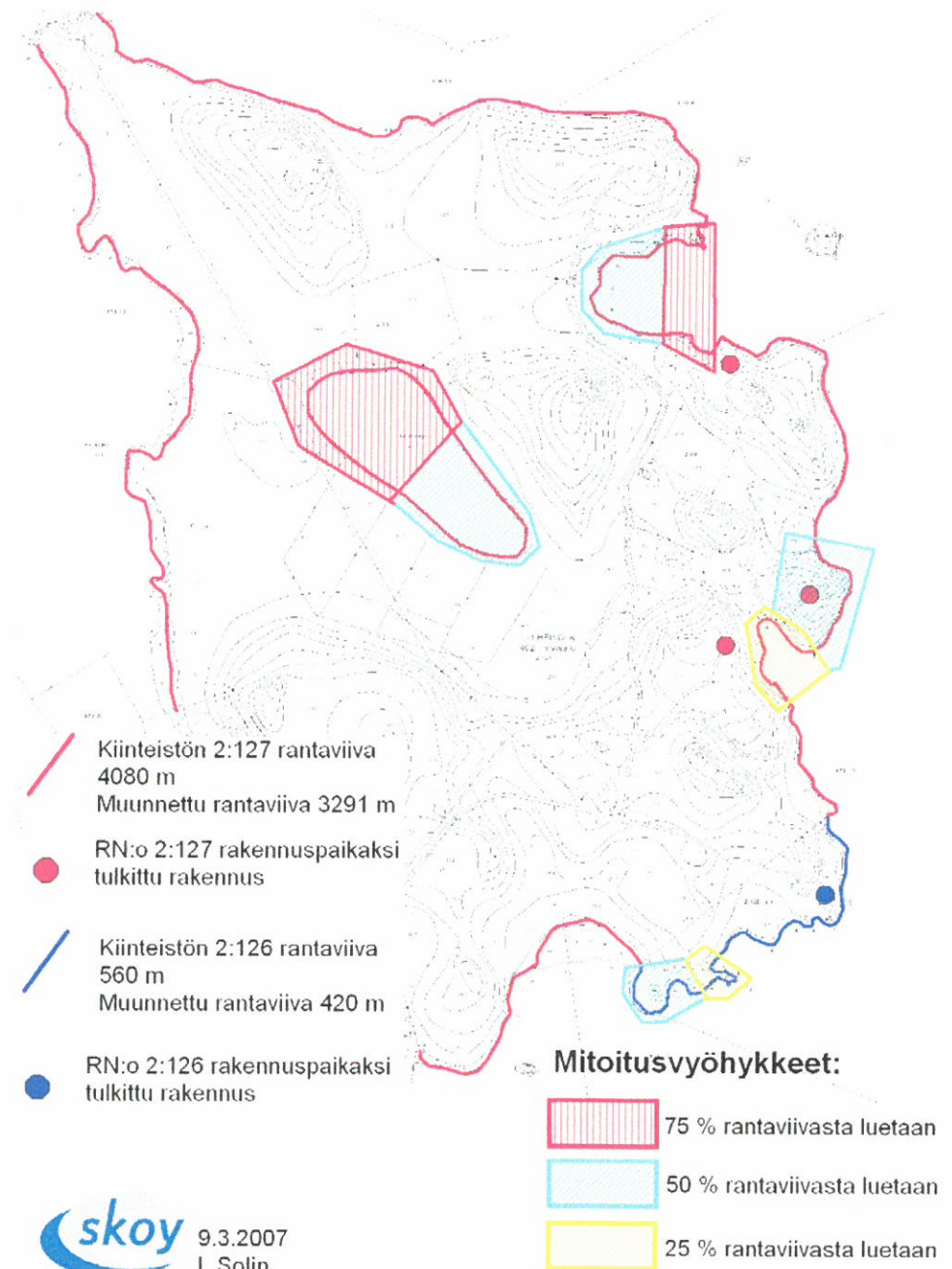
Mitoitustarkastelun poikkileikkausajankohdaksi on määritelty alueella yleisesti käytetyn mukaisesti vuosi 1959.



Kuva 2. Emätilaselvitys ns. puumallina

Mitoitus

Mitoitus on tutkittu yleisten normien mukaisesti käyttäen muunnettun rantaviivan periaatetta. Heinolan kunnan yleisen ohjeistuksen mukaan rantakaavoissa käytetään mitoitusnormina 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri.



Kuva 3. Mitoitusvyöhykkeet

Käyttäen annettuja mitoitusnormeja saadaan yleiskaavatasoisessa tarkastelussa potentiaalisesti rakennusoikeudeksi:

RN:o 2:126: $0,420 \text{ m-rvkm} * 6 \text{ rp/m-rvkm} = 2,52 \sim \mathbf{3 \text{ rakennuspaikka}}$

RN:o 2:127: $3,291 \text{ m-rvkm} * 6 \text{ rp/m-rvkm} = 19,7 \sim \mathbf{20 \text{ rakennuspaikka}}$

LIITE 5**Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos 63/RAK
Ojantaka – Pianniemi – Virpilampi III****Valmisteluvaihe****Saapunut palaute ja kaavanlaatijan vastineet**

Luonnos nähtävillä 16.10. - 31.10.2021

Sisällysluettelo

Lausunnot	sivu 2
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Häme	sivu 3
Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo	sivu 4
Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä	sivu 4
Päijät-Hämeen pelastuslaitos	sivu 4
Heinolan kaupunki / Ympäristöpäällikkö	
Mielipiteet	sivu 5
Mielipide 1	sivu 5
Mielipide 2	sivu 5
Mielipide 3	sivu 5
Mielipide 4	sivu 6

Lausunnot

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Häme

Lausunnossaan ELY on todennut, että kaavahankkeessa on otettava huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet sekä liikenteen ja vesihuollon järjestäminen.

ELY tiedustelee, onko korttelin 7 rakennuspaikat huomioitu mitoituksessa.

Elyä kiinnostaa, miten vedenhankinta ja jätevesien käsittely hoidetaan kaava-alueella.

Korttelien 9 ja 10 tieyhteys.

Luonto- ja maisemaselvityksen täydentämistarpeen huomioiminen.

Arkeologisen selvityksen tarpeellisuus. Tässä ELY viittaa Lahden museoiden lausuntoon.

Vastine

Korttelin 7 rakennuspaikat ovat mitoituksessa mukana, vaikka niiden rakennusalueet eivät ulotu vesirajaan asti. Korttelin 7 rakennuspaikkojen ja rannan väliin jää (MY-alue) maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja ja rantakasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Kiinteistöjen vesi- ja jätehuolto hoidetaan samoin kuin jo toteutetulla Virpilammen aikaisimmilla kaava-alueilla. Vesi- ja jätehuolto ovat kiinteistökohtaisia ja näin ollen kunkin kiinteistön omistajan omalla vastuulla. Käytännössä juomavesi tulee porakaivosta ja jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja rakennusjärjestyksen mukaan hulevesiä ei saa suoraan johtaa vesistöön.

Pianniemen alue (kortteli 9) rajoittuu etelä- ja länsiosassa tiealueeseen, jota edempänä olevat loma-asukkaat käyttävät. Maanomistaja toteuttaa rakennuspaikalle liittymän maa- ja metsätalousalueen läpi. Tie tulee ohjata olemassa olevalle rantaraitille, jotta arkeologisessa selvityksessä mainitut kiviroykkiöt ja hiilimiilu säilyvät muistoina alueen aikaisemmasta historiasta viljelysmaana.

Ojantaka-tilan kortteli 10 alueen länsiosassa kulkee olemassa oleva tie peltojen halki rakennuspaikan pohjoispuolella oleville lomakiinteistöille, josta saadaan tieyhteys korttelin 10 rakennuspaikalle. Maanomistaja on lupautunut omalla kustannuksellaan siirtämään tietä, kun se leikkaa vähän rakennuspaikan kulmaa. Arkeologisen selvityksen mukaan korttelin 10 alueella ei ole mitään havaintoja, mutta Ojantaka kaava-alueen pohjoisosassa on kolme pätkää kiviaitaa, peltokivikasoja ja yksi röykkiö, joista kaikista tiedotetaan maanomistajaa, jotta havaitut kohteet säilyvät muistoina alueen aikaisemmasta historiasta viljelysmaana.

Ranta-asemakaava-alueiden kortteleiden 8, 9 ja 10 osalta luontoselvitystä on täydennetty, Enviro ympäristösuunnittelun laatima raportti on liitteenä. Korttelin 8 osalta luontoselvitystä täydennetään Kirjoverkkoperhosen esiintymistä lentokaudelta.

Kesäkuussa tarkkaillaan ja varmennetaan etsimällä toukkapesiä elokuulla.

Liitteenä on Mikroliitti Oyn arkeologinen inventointi, jota Lahden museot on edellyttänyt.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Museon lausunnossa edellytetään arkeologisen kulttuuriperinnön selvittämistä lähinnä uusien korttelialueiden osalta sekä rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen ja uusien lomarakennusten soveltuminen maisemaa.

Vastine

Liitteenä on Mikroliitti Oy:n Ranta-asemakaavan Ojantaka – Pianniemi – Virpilampi III ja sen muutoksen arkeologinen inventointi 2022.

Selvityksestä käy ilmi, ettei alueelta löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta havaittiin kaksi uutta kulttuuriperinnekohdetta.

Korttelin 9 alueella on kolme raivausröykkiötä sekä hiilimiilu, jotka näkyvät selvästi maastossa Röykkiöt ovat syntyneet, kun Antinniemen-tilaa on vielä viljelty ja peltomaata on raivattu kivistä.

Ojantaka-tilan pohjoisosassa on useita kiviaitapätkiä, peltokivikasoja ja yksi röykkiö, mutta nämä eivät sijaitse korttelialueella. Havainnot kulttuuriperintökohteista ilmoitetaan maanomistajalle.

Päijät-Sote / Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä

Päijät-Sote toteaa, että selvitettyjen vaikutusten yhteenveto ja toteamus, ettei kaava-alue ole pohjavesialuetta, on hyvä todeta kaavaselostuksessa.

Vastine

Päijät-Soten lausunnossa mainityt huomiot sisältyvät täydennettyyn kaavaselostukseen tai sisältyvät rakennusjärjestykseen, joka on voimassa myös kaava-alueilla. Osa selvityksistä liittyy rakennuslupa-ehdoin kuten vesi- ja jätehuolto sekä hulevedet.

Pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Heinola / ympäristöpäällikkö

Arvokkaiden puustoalueiden osalta (MY ja MA) haettava maisematyöluupa.

Mielipiteet

Mielipide 1

Huomautuksessa halutaan säilyttää s-1 määräys korttelissa 7, koska s-1 määräys on kaikissa muissakin kortteleissa.

Vastine

Kaikki muut kaava-alueen tontit rajoittuvat välittömästi vesialueeseen paitsi korttelissa 7. Korttelin 7 rakennuspaikkojen ja rannan väliin jää maa- ja metsätalousalue (MY), jolla on erityisiä maisema ja/tai ympäristöarvoja. MY-alue muodostaa jo keskimäärin 30 m suojavihervyöhykkeen rannan rakennusalueen väliin. Lisäksi karttaan on merkitty 5 m rajavyöhyke, jolle ei tule varsinaisia rakennuksia.

Mielipide 2

Vakituisen asunnon viereen tulee kaksi uutta lomarakennusaikkaa.

Vastine

Vakituisen asunnon ja korttelin 8 väliin jätetään 8 m leveä maa- ja metsätalousalue (M) rauhoittamaan vakituista asutusta. Maa- ja metsätalousalue (MY), jolla on erityisiä maisema ja/tai ympäristöarvoja ei pienene ja luo 3 määräys säilyy. Muutos näkyy kaavahankkeen karttaosassa.

Mielipide 3

Kaksi sukupolvea on laatinut huomautuksen, jota kolmas sukupolvi on täydentänyt omalla kertomuksellaan ja kolmas henkilö vielä lähettänyt omankin version. Huomauttajilla on juuret Antinkallion kesäpaikassa, vaikka siivet on vienyt maailmalle. Antinniemen emätilan rakennusoikeus on käytetty.

Vastine

Uudet Heinolan kaupungin ranta-alueiden tavoitteet ja mitoitusperiaatteet on valtuusto hyväksynyt 17.1.2017. Päätös sisältää sen, että keskisuurilla järvillä, joihin Viilajärvi kuuluu, rantarakennusoikeus on 7 lomarakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohti. Rantarakennusoikeus ja emätilamitoitus on kaavaselostuksessa selvitetty. Maanomistajalle syntyy kolme uutta rakennuspaikkaa, joista yksi sijoittuu Pianniemeen. Pianniemen ja Antinkallion uuden rakennuspaikan väliin jää lähes 100 m. Ojantaka-tilalle on siirretty rakennusoikeus Virpilampi II kaava-alueelta maanomistajien keskinäisen sopimuksen ansiosta, koska emätilan rakennusoikeus on käytetty kuten huomauttaja toteaa. Ojantaka-tilalle ei ilman tätä sopimusta rakennusoikeuden siirrosta tule rakennuspaikkaa.

Mielipide 4

Pianniemen luonnonrauhaa ei tule häiritä rakentamisella.

Vastine

Pianniemen rantaraitti säilyy samoin arkeologisessa selvityksessä löytyneet hiilimiilu ja vuosien satossa Antinniemen tilan pelloilta raivatut kiviröykkiöt, joilla on kulttuurihistoriallista arvoa. Maanomistaja on halunnut siirtää rakennusoikeuden Pianniemeen. Liikenteellisesti tämä rakennuspaikka kuormittaa vähemmän luonnonrauhaa, koska on olemassa olevan tieyhteyden rajanaapurissa.

Heinola 10.06.2022

AnjaVahteristo-Järvinen
kaavanlaatija

LIITE 6**Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos 63/RAK
Ojantaka – Pianniemi – Virpilampi III****Ehdotusvaihe****Saapuneet lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan
vastineet niihin**

Ehdotus nähtävillä 29.07. - 29.08.2022

Sisällysluettelo

Lausunnot	sivu 2
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Häme	sivu 3
Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo	sivu 4
Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä	sivu 4
Päijät-Hämeen pelastuslaitos	sivu 4
Muistutukset	sivu 5
Muistutus 1	sivu 5
Muistutus 2	sivu 5

Lausunnot kaavaehdotuksesta

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Häme

Lausunnossaan ELY on käsitellyt Ojantaka – Pianniemi – Virpilampi III ranta-
asemakaavaa ja -muutosta kolmen kohdan kokonaisuutena.

Luonto

Luontoselvityksen tarkentaminen maastokaudella 2022 nähtiin hyvänä ennen kaavan
hyväksymiskäsittelyyn menoa.

Mitoitus ja rakennuspaikkojen siirrot

Viilajärven rakennuspaikkojen mitoitus on 7 lomarakennuspaikkaa muunnettua
rantaviivakilometriä kohti. Rakennuspaikan siirto Pianniemeen nostaa Antinniemi
emätilan rantarakentamisoikeutta yli 7rp/muunnettu rantaviivakilometri.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin tarkentaminen rakentamattoman rannan riittävyyden,
maanomistajien tasapuolisen kohtelun, maiseman, luonnonympäristön, liikenteen ja
vesihuollon osalta.

Vastine

Luonto

Korttelin 8 osalta Enviro Ympäristösuunnittelu on täydentänyt luontoselvitystä kahdella
maastokäynnillä 21.6. ja 29.8.2022. Kirjoverkkoperhosia ei havaittu kesäkuussa niiden
lentokaudella eikä elokuun lopussa havaittu toukkapesiä. Tulosten perusteella korttelin 8
alueella ei ole kirjoverkkoperhosen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Luontoselvitys
18.10.2022 täydennyksineen liitteenä.

Mitoitus ja rakennuspaikkojen siirrot

Ranta-asemakaavan ja -muutoksen laatimiseen on ryhdytty kaupunginvaltuuston
6.3.2017 päätökseen nojautuen, että keskisuurille järville rantarakennusoikeus on 7rp /
muunnettu rantaviivakilometri, Viilajärvi on keskisuurijärvi. Virpilampi III alue saa täten
kolme uutta rantarakentamisaikaa, jotka sijoittuvat kortteliin 8 kaksi rakennuspaikkaa ja
Pianniemeen yksi rakennuspaikka. Nämä kolme paikkaa ovat saman maanomistajan
tiloilla. Ojantaka-tilan rakennusoikeus on lunastettu Virpilampi II ranta-asemakaava-
alueelta korttelin 6 tontilta 1. Heinolassa on siirretty rantarakennusoikeutta
aikaisemminkin jopa järveltä toiselle.

Vaikutusten arviointi

Ranta-asemakaava ja -muutosalueella on vapaata luonnontilaista rantaa koko
Kilpilammen ympäristö sekä Pursijärven ranta-alue kokonaisuudessaan, mikä on kaava-
alueen omistajan maata sekä Antinlahden pohjoisranta. Vapaata rantaa on myös
kortteleiden 4 ja 5 sekä 5 ja 6 välissä, josta on poistettu korttelin 6 tontti 1 ja siirretty
Ojantaka-tilan rakennusoikeudeksi.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Rakennusoikeuden siirto on maanomistajien tasapuolista kohtelua. Kaavamääräykset
ovat yhteneväiset koko Virpilammen ranta-asemakaava-alueilla.

Maisema ja luonnonympäristö

Maanomistaja harjoittaa myös metsätaloutta alueella jatkuvan kasvun periaatteella niin, ettei valtavia aukkoja synny avohakkuiden jäljiltä. Lisäksi maanomistaja on perustamassa luonnonsuojelualueen Kilpilammen ympäristöä ja omistamiaan saaria koskien.

Luonnonsuojelualue tarjoaa alueen loma-asukkaille myös marjastuksen, sienestyksen ja retkeilyn lisäksi luonnon monimuotoisuuteen tutustumista.

Liikenne

Alueella on jo olemassa oleva tiestö. Joitakin rakennuspaikkojen liittymiä joudutaan vielä toteuttamaan tai parantamaan. Liikenne muodostuu lähinnä loma-asukkaiden kiinteistöilleen saapumis- ja poislähtöliikenteestä.

Vesihuolto

Vesi- ja jätehuolto on kiinteistökohtainen. Tekniikan hyväksyntä tapahtuu rakennusluvan yhteydessä koskien myös hulevesiä, joita ei tule johtaa suoraan vesistöön.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Museon lausunnossa edellytetään arkeologisen kulttuuriperinnön selvityksen yhteydessä löytyneiden kohteiden merkitsemistä kartalle ja määräykseen. Kaavaselostuksessa otsikko Arkeologinen inventointi tulee muuttaa muotoon Arkeologinen kulttuuriperintö ja tekstiin lisätään suojeltavat kohteet sekä ranta-asemakaavan vaikutukset maisemaan ja ympäristöön.

Vastine

Museon edellyttämät täydennykset ja korjaukset tehdään kaavakarttaan ja selostukseen.

Päijät-Sote / Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä

Päijät-Sote toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa 63 Ojantaka-Pianniemi-Virpilampi III asiakirjoista.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa 63 Ojantaka-Pianniemi-Virpilampi III asiakirjoista.

Muistutukset

Muistutus 1

Muistutuksessa halutaan säilyttää s-1 määräys korttelissa 7 ennallaan. Edellä mainitulle s-1 alueelle ei tule rakentaa vaan se tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena rantavyöhykkeenä.

Vastine

Korttelin 7 rakennuspaikkojen ja rannan väliin jää maa- ja metsätalousalue (MY), jolla on erityisiä maisema ja/tai ympäristöarvoja. MY-alue muodostaa jo keskimäärin 30 m suojavihervyöhykkeen rannan ja rakennusalueen väliin. Muistutus on aiheeton, koska kaavassa on esitetty keskimäärin 30 m leveä luonnontilainen rantavyöhyke MY-merkinnällä.

Muistutus 2

Muistuttaja muistuttaa Antinniemen 111-402-2-53 emätilamitoituksesta Viilajärven rannalla ja siitä, että emätilalla on jo kuusi rakennettua rantakiinteistöä ja yksi vielä saarella.

Vastine

Uudet Heinolan kaupungin ranta-alueiden tavoitteet ja mitoitusperiaatteet on valtuusto hyväksynyt 17.1.2017. Päättös sisältää sen, että keskisuurilla järvillä, joihin Viilajärvi kuuluu, rantarakennusoikeus on 7 lomarakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohti. Rantarakennusoikeus ja emätilamitoitus on kaavaselostuksessa selvitetty. Maanomistajalle syntyy kolme uutta rakennuspaikkaa, joista yksi sijoittuu Pianniemeen. Pianniemen ja Antinkallion uuden rakennuspaikan väliin jää lähes 100 m. Ojantaka-tilalle on siirretty rakennusoikeus Virpilampi II kaava-alueelta maanomistajien keskinäisen sopimuksen ansiosta, koska emätilan rakennusoikeus on käytetty kuten muistuttaja toteaa. Ojantaka-tilalle ei ilman tätä sopimusta rakennusoikeuden siirrosta tule rakennuspaikkaa. Ojantaka ja Pianniemi ovat saman Viilajärven rannalla kuin Virpilampi 111-402-2-235, josta yksi rakennusoikeus on siirretty Ojantaka -tilalle ja valtuuston hyväksymän uuden mitoitusohjeen mukaan tulee kolme uutta rantarakennuspaikkaa, joista yksi sijoittuu Pianniemi-tilalle ja kaksi muuta Virpilampi III ranta-asemakaavan eteläosaan. Heinolassa on siirretty rantarakennusoikeutta aikaisemminkin jopa järveltä toiselle.

Heinola 04.11.2022

Anja Vahteristo-Järvinen
kaavanlaatija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	10.02.2023
Kaavan nimi	63/Rak, Rakm Ojantaka-Pianniemi-Virpilampi III		
Hyväksymispvm	06.02.2023	Ehdotuspvm	04.11.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	26.06.2017
Hyväksymispykälä	1	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111V060223A1		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	60,5460	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,3870
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	53,7117

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	4,08
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	18 Ei-omarantaiset 14
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	18 Ei-omarantaiset 14

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	60,5460	100,0	4500	0,01	6,3870	500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-31,0519	
R yhteensä	7,0396	11,6	4500	0,06	0,9828	500
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	51,2808	84,7			36,4561	
W yhteensä	2,2256	3,7			0,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	60,5460	100,0	4500	0,01	6,3870	500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-31,0519	
VR	0,0000				-31,0519	
R yhteensä	7,0396	11,6	4500	0,06	0,9828	500
RA	7,0396	100,0	4500	0,06	0,9828	500
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	51,2808	84,7			36,4561	
M	35,4302	69,1			35,4302	
MT	1,2916	2,5			1,2916	
MY	14,5590	28,4			-0,2657	
W yhteensä	2,2256	3,7			0,0000	
W	2,2256	100,0			0,0000	