

Ranta-asetmakaavan muutos

**72 RAKM**

**Käiväraistenniemi**

Asemakaavan selostus 6.10.2025,  
tark. 19.2.2026 päivättyyn  
asetmakaavaehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan 4.5.2026.

Kaava on tullut voimaan 18.6.2026.

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

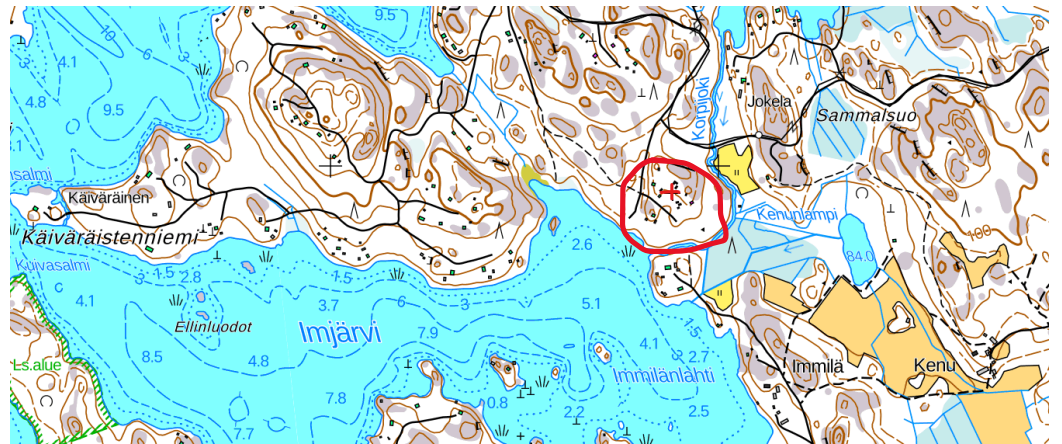
## 1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

72 RAKM Käiväräistenniemen ranta-asemakaava.

Asemakaavan muutos koskee 72 RAKM Käiväräistenniemen ranta -  
asemakaavaa.

Kaavan laatija:

Mika Rantala, Arkkitehti



Suunnittelualue sijaitsee Imjärven Immilänlahden pohjoispuolella. Kaupungin keskusta on matkaa noin 16 kilometriä.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on 72 RAKM Käiväräistenniemen ranta-asemakaava.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,8 hehtaaria.

Maanomistajat ovat sopineet kaavamuutoksen laatimisesta. Tarkoituksena on rakennusoikeuden päivittäminen sekä mahdollistaa laadukas vapaa-ajan asuminen. Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

## 1.3 Sisällysluettelo

<b>1 Perus- ja tunnistetiedot</b> .....	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti .....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.3 Sisällysluettelo .....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
<b>2 Tiivistelmä</b> .....	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Kaavan sisältö .....	5
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	5
<b>3 Suunnittelun lähtökohdat</b> .....	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.2 Suunnittelutilanne.....	13
<b>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....	<b>15</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat .....	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	16
<b>5 Asemakaavan kuvaus</b> .....	<b>18</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
5.3 Aluevaraukset.....	18
5.4 Nimistö.....	19
<b>6 Kaavan vaikutukset</b> .....	<b>20</b>
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	20
6.2 Ympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat vaikutukset.....	21
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset .....	21
6.4 Liikenteelliset vaikutukset.....	21
6.5 Kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset.....	22
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	22
<b>7 Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>23</b>
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	23
7.3 Toteutuksen seuranta .....	23

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Luonnosvaiheen vastineet
- Liite 4: Ehdotusvaiheen vastineet
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 6: Selvitys olevasta rakennuskannasta

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella Itä-Häme lehdessä 05.04.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Heinolan kaupungin Asiakaspalvelupisteessä (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 05.04.2025 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 05.04.-02.05.2025
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 16.10.2025.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.11.-16.12.2025
  
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 19.3.2026 § 21.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa 30.3.2026 § 68.
- Valtuusto hyväksyi kaavan 4.5.2026 § 22.
- Lainvoimaisuuskuulutus 18.6.2026.

### 2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on 3,8 ha ja rakennusoikeus on 840 k-m<sup>2</sup>, lisääntyy 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikkojen lukumäärä, jotka tukeutuvat ranta-alueeseen on 4. Virkistysalueiksi jää 51 prosenttia ja tonttimaata on 49 prosenttia.

Kaava-alueen maat on yksityisomistuksessa.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Korttelialueen toteuttamisvastuu on maanomistajilla. Kaava-aluetta on jo toteutettu ja tullaan toteuttamaan maanomistajien toimesta.

## 3 Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

##### Maisemarakenne, maisemakuva

Alue on tavanomaista hyvää sekapuustoista kangas- ja rinnemaastoa. Ranta on moreeni- ja hiekkapohjainen. Korkeusero korttelialueilla +84 – +94.

Kuva Korpjoentie 235A risteyksestä Imjärven suuntaan (etelään päin)





Venevalkama itään päin kuvattuna



Venevalkama pohjoisesta päin kuvattuna

**Luonnon monimuotoisuus**

Alue on monimuotoista metsäistä rinnemaastoa, jonka korkeusero Imjärven vedenpinnasta (+83,8) on 0–10m.

**Vesistöt ja vesitalous**

Alueen itäreunassa oleva Korpijoki on noin 800 m pitkä uoma, joka virtaa Kokkoselästä (+84,8) Imjärveen (+83,8). Imjärven valuma-alue on Kymijoen päävesistöalueen (14) kolmannen jakovaiheen vesistöalue. Suomen ympäristökeskuksen valuma-alue tietokannan mukaan Imjärven valuma-alueen laajuus (F) on 145,61 km<sup>2</sup> ja järvisyys (L) 19,32 %. Vuoden 2022 luokittelussa sekä Imjärven, että Kokkoselän ekologinen tila on luokiteltu erinomaiseksi ja kemiallinen tila hyvää huonommaksi (Suomen ympäristökeskus,2024). Vesikartta -karttapalvelussa Korpijoki on merkitty osaksi Imkoskea, joka alkaa Kujjärvestä ja laskee ensin Imjärveen ja sieltä Ala-Rääveliin. Imkosken ekologinen tila on luokiteltu hyväksi ja kemiallinen tila hyvää huonommaksi (Suomen ympäristökeskus, 2024)



Korpijoki alueen itä reunalla



Korpijoki pohjoiseen päin



Korpijoki Imjärvelle päin.

### **Maa- ja metsätalous**

Alueen metsät ovat talousmetsinä virkistyskäytössä.

### **Luonnonsuojelu**

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

## **3.1.2 Luonnonympäristö**

### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Kaavassa osoitettujen loma-asuntojen rakennuspaikka on puustoinen ja vastarannalle näköetäisyyttä on 350 metriä.





kuva venevalkamasta etelään päin

Alueen luonnon monimuotoisuuden perustana olevat metsät ovat pääosin havupuuvaltaisia, mutta alueella on myös lehtoja, jotka kertovat ravinteikkaasta maaperästä. Alueen metsät tarjoavat elinympäristön monille eläinlajeille kuten jänis, hirvi, kauris ja kettu. Järven rannoilla ja saarilla voi tavata erilaisia lintuja, kuten kuikkia, sorsalintuja ja lokkeja. Lisäksi järvessä itsessään on runsaasti eri kaloja, kuten kuhaa, ahvenia, haukia ja särkiä.

### **Maa- ja metsätalous**

Ympäristön metsäalueet ovat varttunutta mäntymetsää, jossa maanomistaja suorittaa jatkuvan kasvatuksen mallia.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Alueen rakennuspaikoille on 80-luvun vaihteessa rakennettu kaavamääräyksien mukaisesti yksiasuntoisia lomarakennuksia ja ajan saatossa talous- ja saunarakennuksia, jotka poikkeavat alkuperäisen rantakaavan sallimasta rakennusten enimmäismäärästä. Myöhemmin alueen rakennuspaikoille on suoritettu uudisrakentamista poikkeuslupamenettelyllä. Kaava-alueella on yhteensä 14 pientä rakennusta.

### **Palvelut**

Palvelut saatavilla kaupungin keskusta alueelta.

**Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Alueella ei ole pysyviä työpaikkoja.

**Virkistys**

Rantakaava-alueen kaikki metsäalat on määritelty yhteiskäyttöisiksi vapaa-alueiksi, joille saa rakentaa rantakaava-alueen asukkaiden vapaa-ajanvietto palvelevia laitteita. Rantakaava-alueen marjaisa metsä ja polkuverkostot tukevat alueen hyötykäyttöä virkistäytymiseen.

**Liikenne**

Käiväräistenniemen alueelle on rakennettu ja kunnossa pidettävä yksityistie.

**Tekninen huolto**

Alueen vesi- ja jätevesihuolto on kiinteistökohtainen ja jo pääosin valmiiksi rakennettu. Jätehuolto on kiinteistökohtainen. Alueen tieverkoston omistaa ja vastaa kunnossapidosta Korpjoentien yksityistie hoitokunta.

**Erytistoiminnat**

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

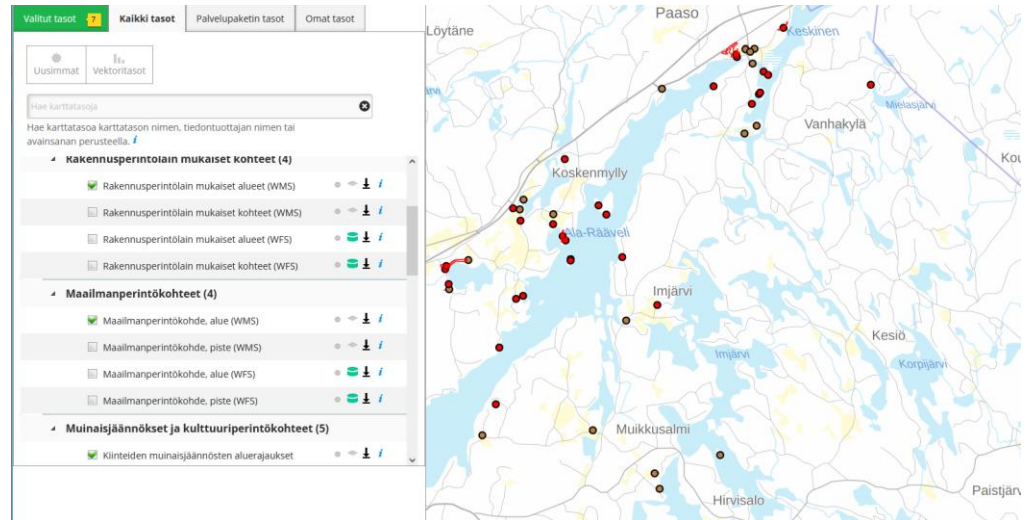
**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

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

**3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset**

Hankealueella ei sijaitse Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaalin mukaisia kulttuuriperintö- tai maailmanperintökohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävälle maisema - alueille. Hankealuetta lähimpänä olevat kulttuuriperintö- tai maailmanperintökohteet, kiinteät muinaisjäännökset ja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti. Merkittävät maisema alueet on esitetty alla olevalla kartalla.

Asianumero 504/10.02.034/2024 ja 647/10.02.2025



### 3.1.5 Maanomistus

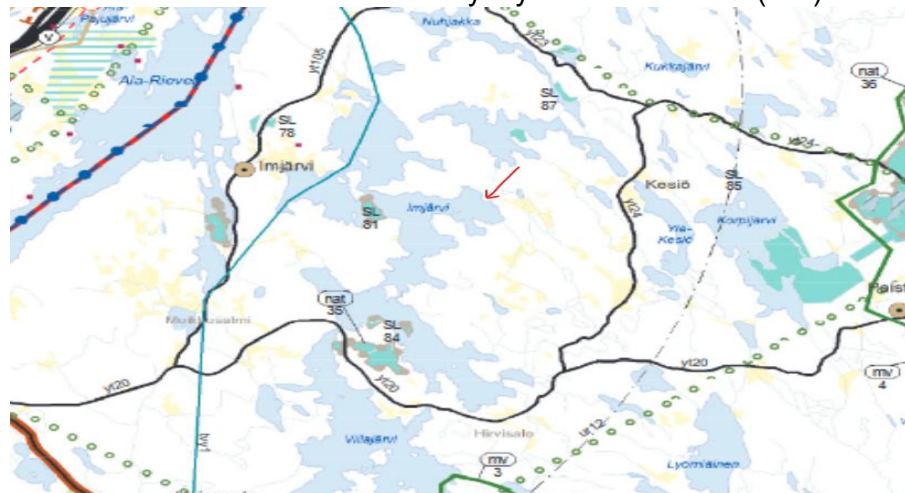
Alueen omistavat yksityiset henkilöt.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### Maakuntakaava

Alue kuuluu 2.12.2016 hyväksytyyn maakuntakaavaan 2014, joka on tullut lainvoimaiseksi 14.5.2019. Maakuntakaavassa alue on osoitettu kuuluvan maaseutumaiseen alueeseen. Alue on myös osoitettu kuuluvan Lusin lentotoiminnan kannalta tärkeään vyöhykkeeseen 12 km (ltv1).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Maakuntakaavassa ei ole muita merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueelle.

### Yleiskaava

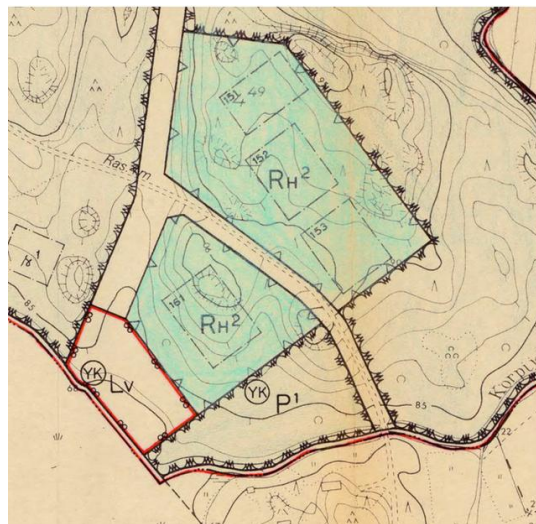
Alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Hankealue on merkitty kehittämisalueeksi, jota koskevat maaseutua koskevat kehittämissuositukset (ksM). Maaseudun kehittämissuositukset koskevat niitä alueita, joille ei ole yleiskaavassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Keskustaajaman pohjois- ja itäpuolella sijaitsevan laajan maaseutuvyöhykkeen merkitystä Heinolan kuntakokonaisuuden kannalta korostetaan maankäytöllisissä ja toiminnallisissa suunnitteluratkaisuissa ja toteutustoimenpiteissä.

Yksityiskohtaisempaa maan käyttöä ohjataan laadittujen ja laadittavien osayleiskaavojen kautta tai muulla tavoin. Hankealueelle ei ole laadittu osayleiskaavaa. Kehittämisalueella maaseudun sekä matkailu- ja virkistysalueiden aktiivista käyttöä edistetään. Maaseutualueita palvelevaa tiestöä pidetään kunnossa ja parannetaan tarpeen mukaan. Perusparannustoimet on sovittava kylärakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

### Ranta-asemakaava

- Alueelle on aiemmin maanomistajien toimesta laadittu ranta-asemakaava (03 Rk Käiväraistenniemi), joka hyväksytty Heinolan maalaiskunnassa 29.07.1974.



- Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019
- Pohjakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.5. ja 1.6

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty maanomistajien tarpeesta päivittää asemakaava vastaamaan tulevaisuuden tarpeita laadukkaan, viihtyisän ja virkistävän loma-asumisen varmistamiseksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.2.2024.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

#### 4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 05.04.2025 ja kirjeitse kaava-alueen sekä arvioidun vaikutusalueen maanomistajille.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 05.04.2025 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen asiakirjoineen. Kirjeessä kerrottiin, että kaavan etenemistä voi jatkossa seurata lehtikuulutuksista ja kaupungin internet-sivulla. Kirjeet lähetetään seuraavista vaiheista vain ulkopaikkakuntalaisille.

Asianumero 504/10.02.034/2024 ja 647/10.02.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 05.04.2025 alkaen Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä Torikatu 8, Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla <https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/ranta-alueiden-kaavoitus/72-kaivaraistenniemi/>

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella 05.04.2025. Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 05.04.2025 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen asiakirjat.

Ulkopaikkakuntalaisille osallisille postitettiin kuulutus ja kaavaluonnos 05.04.2025. Kaavaluonnos oli nähtävillä 05.04.-02.05.2025.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käydään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Luonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot.

- luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 3

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

- ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 4

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa ranta-asetuksessa oleva rakennusoikeus: Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksinomaan lomakäyttöön tarkoitetun rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 60m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia.

Alueen rakennusoikeus määrä ei vastaa tämän päivän Heinolan kaupungin kaavoitukselle asetettuja tavoitteita ja maanomistajat tavoittelevat muutoksella yhdenvertaisuutta.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa merkittävästi, kun rakennuspaikalle sallitaan kerrosalaltaan 130 k-m<sup>2</sup>:n laajuinen loma-asunto. Lisäksi sallitaan enintään 50 k-m<sup>2</sup> sauna- tai talousrakennuksia, rakennuspaikalle sallitaan erillisiä rakennuksia enintään 5 kappaletta.

Virkistysalueet on haluttu pitää ennallaan.

Tehtyjen tarkastelujen perusteella alue on lisärakentamiseen soveltuvaa aluetta.

**Maakuntakaavassa alue on osoitettu kuuluvan maaseutumaiseen alueeseen.**

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Hankealue on merkitty kehittämisalueeksi, jota koskevat maaseutua koskevat kehittämis- suositukset (ksM). Maaseudun kehittämissuositukset koskevat niitä alueita, joille ei ole yleiskaavassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Keskustaajaman pohjois- ja itäpuolella sijaitsevan laajan maaseutuvyöhykkeen merkitystä Heinolan kuntakokonaisuuden kannalta korostetaan maankäytöllisissä ja toiminnallisissa suunnitteluratkaisuissa ja toteutustoimenpiteissä.

Yksityiskohtaisempaa maan käyttöä ohjataan laadittujen ja laadittavien osayleiskaavojen kautta tai muulla tavoin. Hankealueelle ei ole laadittu osayleiskaavaa. Kehittämisalueella maaseudun sekä matkailu- ja virkistysalueiden aktiivista käyttöä edistetään. Maaseutualueita palvelevaa tiestöä pidetään kunnossa ja perus parannetaan tarpeen mukaan. Perusparannustoimet on sovittava kylärakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,8 hehtaaria. Loma-asuntojen määrä on 4, jotka tukeutuvat ranta-alueeseen. Maa-alueesta virkistysalueiksi jää 51 prosenttia. Tonttimaata on 49 prosenttia maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 840 kerrosalaneliömetriä, jossa 600 k-m<sup>2</sup> lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,02.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa merkittävästi, kun rakennuspaikalle sallitaan kerrosalaltaan 130 k-m<sup>2</sup>:n laajuinen loma-asunto. Lisäksi sallitaan enintään 50 k-m<sup>2</sup> sauna- tai talousrakennuksia, rakennuspaikalle sallitaan erillisiä rakennuksia enintään 5 kappaletta.

- *tilastolomake LIITE 2*

#### 5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Palvelut saatavilla kaupungin keskusta alueelta

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Monipuolinen ja viihtyisä loma-asuinympäristö toteutuu kaavalla.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- *kaavamerkinnot ja -määräykset LIITE 5*

#### 5.3.2 Aluevaraukset

**Loma-asuntojen korttelialue RA**, rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon kerrosalaltaan

Asianumero 504/10.02.034/2024 ja 647/10.02.2025

130k-m<sup>2</sup> ja tämän lisäksi kerrosalaltaan enintään 50 k-m<sup>2</sup> sauna- ja talousrakennuksia. Erillisiä rakennuksia voi olla yhdellä rakennuspaikalla enintään 5 kappaletta. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla yhteensä enintään 210k-m<sup>2</sup>.

### 5.3.4 Tie- ja katualueet

#### Ohjeellinen tie

Rajaus on tehty vastaamaan yksityistien haltuunottorajaa.

Alueelle johtaa yksityistie. Rakennetuille rakennuspaikoille on tieyhteydet valmiina.

### 5.3.5 Muut alueet

#### LV/yk Venevalkama

Alueen länsiosaan on osoitettu venevalkama, aluevarausta on kavennettu alueen osana.

**V/yk Yhteiskäyttöinen virkistysalue**, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueelle tulee jättää luonnontilaisen kaltainen rantavyöhyke, jolla oleva puusto tulee säilyttää.

## 5.4 Nimistö

Kaavamuutos ei vaikuta alueen nimistöön.

## 6 Kaavan vaikutukset

### 6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueen ympäristö on viihtyisä ja puhdas ja siten vaikutuksiltaan myönteinen. Kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen kautta vapaa-ajan asunnot on mahdollista rakentaa nykyaikaisiksi.

Kaavamuutos ei muilta osin vaikuta elinoloihin tai sosiaaliseen ympäristöön.

## 6.2 Ympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa nykyistä kaavaa huomattavasti enemmän rakentamista. Korttelialueille jää vähemmän luonnonympäristöä, kun voimassa olevan kaavan mukaan on sallittu kullekin rakennuspaikalle vain 60 kerros-m<sup>2</sup> rakentamista ja kaavamuutoksella rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nousee 210 kerros-m<sup>2</sup>:iin. Myös rakennusten lukumäärä nousee vanhan kaavan mukaisesta yhdestä rakennuksesta/rakennuspaikka viiteen rakennukseen/rakennuspaikka. Kaavan välittömässä ympäristössä vaikutukset ovat merkittävät, mutta koska kaava käsittää vain neljä rakennuspaikkaa, jäävät vaikutukset pienialaisiksi. Todellisesti kaava-alueella on jo huomattavasti ylitetty voimassa olevan kaavan rakennusoikeus ja etenkin sallittu rakennusten lukumäärä. Tämän vuoksi todelliset ympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole niin merkittäviä.

Kaava-alueella ei ole merkittäviä luontokohteita eikä luonnon monimuotoisuus vaarannu, koska käytännössä rakennuspaikoille tuleva lisärakentaminen ei ole merkittävää. Rakennuspaikoille on jo nyt poikkeamisluvilla rakennettu useita rakennuksia ja rakennuspaikat ovat pihaympäristöä.

Rakennuspaikat eivät ole omarantaisia ja sijoittuvat melko etäälle Imjärven ja Korpiojen rannasta. Vain yksi rakennuspaikka sijoittuu lähelle rantaa stien, että rakentaminen voi sijoittua lähimmillään 20 metrin päähän rantaviivasta. Kaavamuutoksen vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi.

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on pyritty minimoimaan antamalla kaavassa määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäröivään maisemaan. Rakennusten on kaavamääräysten mukaan sopeuduttava ympäröivään maisemaan ja rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena. Rakennuspaikalla on säilytettävä myös maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavasta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

## 6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

## 6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Ei liikenteellisiä vaikutuksia.

## 6.5 Kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita ja näin ollen kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön.

Kaava-alueen rakennuspaikat ovat jo rakentuneita. Rakennuksia on toteutettu huomattavasti enemmän kuin voimassa olevan kaavan mukaan olisi ollut mahdollista. Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ovat siten todellisuudessa vähäisemmät kuin rantakaavan mitoituksen muutos osoittaa.

## 6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla suoria ja välillisiä vaikutuksia. Laadukas ja virikkeellinen ympäristö on houkutteleva lomapaikka.

Uusia työpaikkoja kaava ei suoranaisesti tuo, mutta välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä. Palveluihin ei tarvita lisäsatsauksia kaavan takia.

## 7 Asemakaavan toteutus

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen 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 sopeutuva.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen omistaa kaavan hakijat, jotka hoitavat omalta osaltaan toteuttamisen omalla aikataulullaan, kun asemakaava muutos on tullut kuulutuksella voimaan.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Heinolan kaupunki.

Heinolassa 6.10.2025 (ehdotus), täydennykset 19.2.2026

Mika Rantala

Arkkitehti  
046 877 2843

**Heinolan kaupunki**  
**Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu**  
PL 1001, 18101 Heinola  
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3  
Puh. (03) 849 30 (vaihe), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
Y-tunnus 1068892-9  
[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)