



Heinolan kaupunki

LUSIN OSAYLEISKAAVA KAAVASELOSTUS

82116473-01
4.4.2008



RAMBOLL

4.4.2008

82116473-01

**HEINOLAN KAUPUNKI
LUSIN OSAYLEISKAAVA
KAAVASELOSTUS**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 4. päivänä huhtikuuta 2008 päivättyä kaavakarttaa. Kaavamääräyksiin on tehty 11.8.2008 muutos, jossa uimarantamerkintä on korvattu uimapaikka merkinnällä.

Osayleiskaavan on laatinut Ramboll Finland Oy (toimi ennen 1.4.2007 nimellä Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy), Terveystie 2, 15870 Hollola, puh 020 755 7800

Vireilletulo

Osayleiskaava laaditaan Heinolan kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 31.1.2005 106 § kaavoitusohjelman toteuttamisjärjestyksen, jonka mukaan Lusin osayleiskaava toteutetaan vuosina 2005-2007.

Lusin osayleiskaavan laatimisesta on päätetty kaavoitusohjelmassa 2003-2005 (kunnanvaltuusto 16.12.2002 § 42).

Hankkeen vireille tulosta on kerrottu kunnan kaavoituskatsauksessa 2004.

Kaupunginhallituksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus on hyväksynyt osayleiskaavan 18.8.2008.

Kaupunginvaltuuston hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 25.8.2008.

4.4.2008

1.2 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaava-alue sijaitsee Heinolan kaupungin Lusin kylässä valtatie neljän länsi- ja pohjoispuolella noin kymmenen kilometriä Heinolan kaupungista pohjoiseen. Kaava-alue käsittää Lusin taajaman keskustan ja sen lähialueita. Alue sijoittuu Valtatie 5:n pohjoispuolelle. Etelässä alue ulottuu Vihutjärveen pohjoisessa Vähä-Rapaseen, idässä alue rajoittuu Yläpajujärveen.

Kuva 1 Kaava-alueen sijainti (sijainti)

Kuva 2 Kaava-alueen rajausta (rajaus)

1.3 Lusin osayleiskaavan tarkoitus

Lusin osayleiskaavasta on tarkoitus tehdä oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa maankäyttöä. Yleiskaavatyössä liitetään yhteen aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset, tehdään tarvittavat lisäselvitykset ja näiden perusteella luodaan linjaukset alueen maankäytölle.

Lusin kylällä on jonkin verran kasvupaineita uuden asutuksen suhteen, mutta kylä on tarkoitus säilyttää maalaismaisena ilman massiivista uudisrakentamista. Kaavan avulla osoitetaan tulevaa rakentamisen määrää, sen sijoittumista alueelle sekä suojellaan arvokkaita luontomaisema ja kulttuurihistoriakohteita.

4.4.2008

Selostuksen sisällysluettelo

1	perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Lusin osayleiskaavan tarkoitus	3
1.4	Selostuksen liitteet	6
1.5	Kaavan liiteselvitykset.....	6
1.6	Kaavaa koskevat muut asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali	7
2	Tiivistelmä	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2	Osayleiskaava	8
2.3	Toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	10
3.1	Luonto ja maisema.....	10
3.1.1	Luontoselvityksen tavoitteet ja lähtökohdat.....	10
3.1.2	Kallio- ja maaperäolosuhteet.....	10
3.1.3	Pinta- ja pohjavesiolosuhteet	10
3.1.4	Maisema.....	11
3.1.5	Luonnonympäristö	11
3.1.6	Direktiivilajit, uhanalaiset lajit ja luonnonsuojelualueet.....	12
3.1.7	Luontokohteet	12
3.2	Rakennettu ympäristö	13
3.2.1	Rakennuskanta	13
3.2.2	Liikenne	14
3.2.3	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	14
3.2.4	Muinaismuistot.....	16
3.2.5	Tekninen huolto ja erityistoiminnot	16
3.2.6	Asuminen, väestön rakenne ja kehitys	17
3.2.7	Palvelut	17
3.2.8	Työpaikat ja elinkeinotoiminta	17
3.2.9	Virkistys.....	17
3.2.10	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	18
3.2.11	Sosiaalinen ympäristö	19
3.2.12	Maanomistus	19
3.3	Suunnittelutilanne	19
3.3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	19
4	Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet	23
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve.....	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
4.4	Osayleiskaavan tavoitteet.....	23
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	23
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.4.3	Osayleiskaavan laadulliset tavoitteet	25
4.5	Osayleiskaavaluonnos.....	25
4.6	Osayleiskaavaehdotus ja siihen tulleet muutokset	25
4.6.1	Kaavakartta	25
4.6.2	Kaavamääräykset	27
4.6.3	Kaavaselostus.....	27
4.7	Osayleiskaavaehdotus II ja siihen tulleet muutokset.....	29
5	Osayleiskaavan kuvaus	29
5.1	Kaavan rakenne.....	29
5.1.1	Taajama-alueen yleiskaavoitus	29
5.1.2	Ranta-alueen yleiskaavoitus.....	30
5.2	Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	32

4.4.2008

5.2.1	Mitoitus	32
5.2.2	Aluevaraukset	33
5.2.3	Muut alueet	35
5.3	Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin.....	35
5.3.1	Toimiva aluerakenne.....	35
5.3.2	Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	35
5.3.3	Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat.....	38
5.3.4	Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.....	39
5.4	Osayleiskaavan suhde maakunta- ja seutukaavaan	40
5.5	Kaavan vaikutukset.....	41
5.5.1	Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella.....	41
5.5.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen taloudellisuuteen	41
5.5.3	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan.....	41
5.5.4	Vaikutukset asumiseen.....	42
5.5.5	Vaikutukset palveluihin	42
5.5.6	Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	42
5.5.7	Vaikutukset virkistykseen	42
5.5.8	Vaikutukset liikenteen järjestämiseen	42
5.5.9	Vaikutukset tekniseen huoltoon	42
5.5.10	Vaikutukset ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöihin.....	43
5.5.11	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	43
5.5.12	Vaikutukset luonnonoloihin.....	43
5.5.13	Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen.....	44
5.5.14	Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen	44
5.5.15	Vaikutukset maa- ja metsätalouteen.....	44
5.5.16	Vaikutukset luonnonsuojeluun.....	44
5.5.17	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen.....	44
5.5.18	Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin kohteisiin ja alueisiin.....	44
5.6	Ympäristön häiriötekijät	45
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	45
5.8	Yleiskaavan oikeusvaikutukset	50
5.8.1	Ohjausvaikutus muuhun suunnitteluun.....	50
5.8.2	Viranomaisvaikutus	50
5.8.3	Yleiskaavamääräykset.....	50
5.8.4	Rakentamisrajoitukset.....	50
5.8.5	Suojelumääräykset	50
5.8.6	Toimenpiderajoitus	51
5.8.7	Lunastus	51
6	Osayleiskaavan toteutus.....	51
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	51
	Yhteystiedot.....	52

4.4.2008

1.4 Selostuksen liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Arvokkaat luontokohteet
3. Maaperäkartta
4. Rakennukset
5. Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet
6. Vesihuoltoverkosto
7. Melualueet
8. Maanomistus
9. Mitoitettavat ranta-alueet
10. Muunnettu rantaviiva ja kantatilat
11. Rakennusoikeuslaskelma
12. Eritasoliittymä vaihtoehdot
13. Kaavoittajan vastineet viranomaisten lausuntoihin sekä osallisten mielipiteisiin kaavaluonnoksesta
14. Kaavoittajan vastineet viranomaisten lausuntoihin sekä osallisten muistutuksiin kaavaehdotuksesta
15. 26.10.2007 pidetyn viranomaisneuvottelun muistio
16. Kaavoittajan vastineet viranomaisten lausuntoihin sekä osallisten muistutuksiin kaavaehdotuksesta 2
17. 14.3.2008 pidetyn viranomaisneuvottelun muistio

Selostukseen kuuluu osayleiskaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

1.5 Kaavan liiteselvitykset

1. Lusin osayleiskaavan luonto- ja kulttuurihistoriaselvitys
 2. Rakennusoikeuslaskelma
-

4.4.2008

1.6 Kaavaa koskevat muut asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

1. Paikkatietoaineistot
 - a. Rakennus- ja huoneistorekisteri (Heinolan kaupunki 2005)
 - b. Väestötiedot (Heinolan kaupunki 2005)
 - c. Slices-maankäyttö (MML 2005)
 2. Lusin osayleiskaava, luonto- ja kulttuurihistoriaselvitys (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 18.12.2006)
 3. Lusin eritasoliittymäselvitys (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2006)
 4. Lusin kyläyhdistyksen Internet-sivut (<http://www.phnet.fi/kylat/lusi/>)
 5. Oikorata Lahti – Heinola – Mikkeli (Oy VR-Rata Ab Itä-Suomenratakeskus ja Suunnittelukeskus Oy 1995)
 6. Heinolan melutilanteen perusselvitys (Heinolan kaupunki, ympäristötoimi 2001)
 7. Maakuntakaavan selvitykset, mm.
 - o Kaupan palveluverkkoselvitys
 - o MARY, Päijät-Hämeen rakennettukulttuuriympäristö
 - o Päijät-Hämeen maisemaselvitys 2006
 8. Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Hämeen ympäristökeskus, 2005.
 9. Maisemanhoito; ympäristöministeriön maisema-alueueryhmän mietintö I, 1992.
 10. Arvokkaat maisema-alueet; ympäristöministeriön maisema-alueueryhmän mietintö II, 1992.
 11. Kuninkaan kartasto Suomesta 1776 – 1805. Suomalaisen kirjallisuuden seura, 1989.
 12. Liito-oravan esiintymisalueet Heinolassa: Täydennysraportti: Tmi Marko Vauhkonen, 2007.
-

4.4.2008

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituksen aloittamista tarkoittava viranomaisneuvottelu pidettiin Hämeen ympäristökeskuksessa 15.11.2005.

Tekninen lautakunta päätti 21.2.2006 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville kaavaehdotuksen nähtävilletuloon saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle.

Osayleiskaavoituksesta pidettiin asukkaille ja muille osallisille tiedotustilaisuus Lusin koululla 3.5.2006.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 23.05.2006 että Lusin osayleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville.

Osayleiskaavaluonnos oli MRA 62 §, MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 26.6. -28.7.2006.

Viranomaisten työneuvottelu kaavaluonnoksesta ja siitä saaduista lausunnoista ja mielipiteistä pidettiin Hämeen ympäristökeskuksessa 24.10.2006.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.4.- 4.5.2007 välisen ajan.

Kaavaehdotus esiteltiin kyläläisille 4.4.2007 Lusin koululla.

Muistutuksiin ja lausuntoihin vastattiin ja saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin joitakin muutoksia.

Kaavaehdotus 2 oli nähtävillä 25.1. - 25.2.2008

2.2 Osayleiskaava

Osayleiskaavalla selkeytetään alueen maankäyttöä, luodaan suunta- viivat Lusin kylän kehitykselle, edistetään ja hyödynnetään jo nykyisin toimivia liikenneyhteyksiä ja nivotaan yhteen alueen maankäyttöön liittyvät suunnitelmat. Kaavan avulla suojellaan myös arvokkaita luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriakohteita sekä turvataan virkistyskäyttömahdollisuuksia tulevaisuudessa.

2.3 Toteuttaminen

Yleiskaava vahvistuu oikeusvaikutteisena koko kaava-alueella. Ranta-alueilla on laskettu rantojen rakennusoikeus ja näin ollen yleiskaava oikeuttaa suoraan rakennuslupaan uusien rakennuspaikkojen osalta. Alueella on asuin- ja työpaikka-alueita, jotka on tarkoitettu toteu-

4.4.2008

tettavaksi asemakaavoituksella. Toteuttamisaikatauluun vaikuttavat kunnan ja yksityisten maanomistajien intressit toteuttaa uusia asuin-alueita sekä teollisuus- ja palvelutoimintojen kysyntä alueella.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Luonto ja maisema

3.1.1 Luontoselvityksen tavoitteet ja lähtökohdat

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys, jonka tavoitteena on antaa riittävä kokonaiskuva alueen luonnonympäristöstä sekä selvittää ne luonnon ominaispiirteet ja arvokkaat elinympäristöt, jotka kaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon. Tavoitteena on myös edistää ekologisesti kestävä kehitystä (MRL 1 §) sekä luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä (MRL 5 §). Osayleiskaavatyön pohjaksi tehty luontoselvitys kaava-alueelta on laadittu maastokäyntien pohjalta, jotka tehtiin alueelle syksyllä 2005 sekä keväällä ja kesällä 2006 (biologi Tarja Ojala); maastokäyntejä painotettiin niille alueille ja rannoille, joilla tiedettiin olevan painetta asumisen ja rantarakentamisen lisäämiselle. Luontoselvitys on julkaistu myös erillisessä raportissa, jossa on luettelo selvityksessä käytetystä lähdemateriaalista (Lusin osayleiskaava, luonto- ja kulttuurihistoriaselvitys; insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 18.12.2006). Selvityksessä esiin tulleet kohteet on osoitettu liitteessä 2.

3.1.2 Kallio- ja maaperäolosuhteet

Alueen kallioperä on pääasiassa kvartsi- ja granodioriittia sekä kiillegneissia. Suunnittelualan valtatie varressa sijaitsevat pellot ovat maaperältään hienojakoista silttiä ja peltoaukeiden ulkopuolisten kivennäismaakankaiden maaperä on pääasiassa avokalliota, jonka päällä olevan kivennäismaakerroksen paksuus on alle metrin. Muuten metsäisten alueiden maaperä on moreenia sekä selänteiden välisissä suonotkelmissa turvetta. Sora- ja hiekkavaltaisia maita on lähinnä valtatie neljän varressa. Maaperäkarta on selostuksen liitteenä 3.

3.1.3 Pinta- ja pohjavesiolosuhteet

Alue kuuluu Rievelin vesistöalueeseen ja sijaitsee Tuusjärven valuma-alueella Ala-Rievelin järven länsipuolella, mistä valuma-alueen vedet laskevat Kymijokea pitkin Suomenlahteen. Alueen suurin järvi on Iso-Rapanen, jonka rannalla on melko vähän vapaa-ajan asutusta. Iso-Rapanen on niukkaravintainen, mutta lähialueiden soilta on järveen johdettu ojia, jotka ovat hieman happamoittaneet järveä ja tehneet siitä humuspitoisen. Muut suunnittelualan pienemmät järvet ovat Vähä-Rapanen, Palajärvi, Myllyjärvi ja Vihutjärvi. Näistä Myllyjärvi on matala ja kasvamassa vähitellen umpeen. Alueen vähäluokiset, kallioiden väliset suojuotit on ojitettu.

Osayleiskaava-alueella ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita. Palajärven pohjoispuolella on maannostokuppia, jotka

4.4.2008

ovat täyttyneet pohjavedellä ja joista näin on muodostunut pienialaisia vesistöjä.

3.1.4 Maisema

Suunnittelualue sijaitsee maisemallisen maakuntajaon mukaan Hämeen viljely- ja järvimaan sekä Itäisen Järvi-Suomen rajalla. Seudulle on ominaista metsäisyys ja soita, karuja korpia ja rämeitä, on vain niukasti. Suunnittelualan metsät ovat pääasiassa kuusikoita ja sekametsiä. Maastonmuodoiltaan alue on vaihtelevaa, mutta melko loivapiirteistä, eikä suuria korkeuseroja esiinny. Alueen peltoaukeat ovat maisemallisesti edustavia, mutta pienialaisia, eikä osayleiskaava-alueella ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuja maisema-alueita.

Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet on mainittu kohdassa 3.2.3.

Maisemallisesti aluetta rajaa etelässä valtatie 5, joka kulkee kaava-alueen eteläreunalla lounaasta koilliseen. Muuten alue on pienipiirteisten kalliomäkien ja ojitettujen suojuottien mosaiikkia. Alueen ainoa suurempi vesistö, Iso-Rapanen, on säilynyt lähes rakentamattomana ja järven paikoitellen avokallioisilta rannoilta avautuu kauniita näkymiä järvelle.

Osayleiskaava-alueen asutus sijaitsee pääasiassa kylätien varressa sekä Vihutjärven rannoilla. Uudempaa haja-asutusluonteista asutusta on noussut metsäautoteiden varsille valtatie 5 pohjoispuolelle. Asutuksen historia alueella ulottuu 1700-luvulle saakka ja Lusin kylällä on Kuninkaan kartaston ajoilta asti viljeltyjä, historiallisesti arvokkaita pelloja, joista osa on jäänyt teiden ja osa rakentamisen alle.

Kuva 3 Lusin peltomaisemaa (PICT0007.JPG)

3.1.5 Luonnonympäristö

Suunnittelualan metsät ovat pääasiassa kuusivaltaisia talousmetsiä, joita on käsitelty hakkuin. Vallitsevia metsätyyppejä ovat puolukka-, mustikka- ja käenkaali-mustikkatyypit (VT, MT ja OMT). Alueen pienialaiset ja pääasiassa ojitetut suojuotit ovat hieskoivuvaltaisia ja vesasyntyisiä. Vesistöjen rannoilla kasvaa paikoitellen runsaasti ohutläpimittaista haapaa.

Alueella on kaksi puroa, joista pohjoisempi, Vähä-Rapasen ja Iso-Rapasen välillä kulkeva, on voimakkaasti perattu, eikä purossa maastokäynnin aikana ollut virtausta. Iso-Rapasen ja Myllyjärven välillä kulkeva puro sen sijaan on Hämeen ympäristökeskuksen tekemässä pienvesi-inventoinnissa todettu arvokkaaksi (nimetty selvityksessä Niiniskoskeksi). Puroa on paikoin perattu, mutta se on suurelta osin luonnontilainen ja puron varressa kulkee luontopolku. Puronvarren

4.4.2008

kenttäkerroksessa kasvaa runsaasti hiirenporrasta sekä mm. rantaminttua, ojakellukkaa, mesiangervoa ja vadelmaa. Pohjakerroksessa rahkasammalet ovat yleisiä ja puron varressa kasvaa runsaasti tervaleppää.

Kuva 4 Niiniskoski (img_1256.jpg)

Luonnonympäristöltään osayleiskaava-alue on pääasiassa tavanomaista talousmetsää ja mm. Iso-Rapasen lähimetsissä on tehty lähivuosina runsaasti harvennus- ja uudistushakkuita. Alueen luonnontilaiset lähteet on otettu talousvesikäyttöön tai perattu ojitusten yhteydessä. Alueella on joitakin metsälain 10 §:n pienialaisia arvokkaita elinympäristöjä, jotka on otettu huomioon kaupungin metsätaloussuunnitelmassa. Alueelle ominainen piirre ovat myös karut ja paikoin erittäin jyrkät kalliorannat.

3.1.6 Direktiivilajit, uhanalaiset lajit ja luonnonsuojelualueet

Suunnittelualueelta on löydetty keväällä 2007 tehtyjen inventointien yhteydessä liito-oravanjätöksiä ja lisääntymis- ja levähdyspaikka (LIITE 2). Muutoin suunnittelualueella ei ole lintudirektiivin liitteen I tai luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajeja. Uhanalaisten putkilokasvilajien esiintymiä suunnittelualueella on kolme. Näistä hirvenkellon (*Campanula cervicaria*, VU) ja keltamataran (*Galium verum*, VU) esiintymätiedot ovat puutteelliset, mutta lajien kasvupaikat sijaitsevat ilmeisesti Lusin vanhan tien varressa. Kevätmaksaruohoa (*Sedum annuum*, LC) kasvaa historiallisesti arvokkaan pellon pohjoispuolisella avoimella ja kuivalla kalliolla.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia alueita eikä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita perinnebiotooppeja. Lähimmät Natura-alueet sijaitsevat kaava-alueen pohjoispuolella valtatie 4 molemmin puolin. Näille alueille sijoittuvat myös suunnittelualuetta lähimmät aikaisemmat tehdyt liito-oravahavainnot.

ei maastokäyntien yhteydessä löydetty liito-oravan jätöksiä eikä ylipäätään lajille soveliaista elinympäristöä.

3.1.7 Luontokohteet

Mäkelän männikkö

Mäkelän vanha männikkö sijaitsee Ronsillanjoen itäpuolella. Vanha männikkö on maisemallisesti edustava ja se on selkeästi ympäristöönsä korkeammalla. Männikön avokallioinen etelälaita on myös kesämaksaruohon kasvupaikka.

Niiniskoski

4.4.2008

Niiniskoski kuuluu Päijät-Hämeen arvokkaisiin pienvesiin. Puroumaa on paikoitellen perattu, mutta Iso-Rapasesta Myllyjärveen virtaava puro on suurimmaksi säilynyt luonnontilaisena ja edustavana.

Iso-Rapasen luhta ja Lepakkokallio

Iso-Rapasen rannalla Lepakkokallion eteläpuolella on luonnontilaisena säilynyt luhta-alue. Lepakkokalliolla ja sen eteläpuolisessa Talassaassa on 85-vuotias, harvahko ja melko ohutläpimittainen männikkö. Luonnontilainen luhta, karu Lepakkokallio, Talassaari ja luhtainen Kissasaari muodostavat maisemallisesti merkittävän ja luonnontilaisen kokonaisuuden, joka on säilyttämisen arvoinen.

Vähä-Rapasen kalliorinne

Vähä-Rapasen etelärannalla on jyrkkä kallio; järven ja jyrkänteen välissä kasvaa 70-vuotiasta mäntyä, kuusta ja haapaa. Jyrkänteen alusmetsä ei täytä metsälain 10 §:n edellytyksiä arvokkaasta elinympäristöstä, mutta jyrkännettä voidaan pitää paikallisesti arvokkaana geomorfologisenä kohteena, joka täyttää metsälain edellytykset tulevaisuudessa, mikäli kuvion puusto jätetään lepotilaan.

Kuva 5 Vähä-Rapasen kalliorinne (IMG_1249)

Lusin niitty ja metsälaidun

Heinolan kaupungin metsätaloussuunnitelman kuviotietojen mukaan Lusin koulun luoteispuolella on vanha metsälaidun ja niitty. Niityn reunalla on luontopolkutaulu, jossa on kuvaus alueen ketolajistosta. Aluetta ei kuitenkaan hoidettu ja niityn reunoilla kasvaa jo runsaasti ohutläpimittaista harmaaleppää. Hakamaaksi merkitty niityn pohjoispuolinen kuvio on harvaa ja heinäistä männikköä, jonka kenttäkeroksessa kasvaa runsaasti katajaa. Alueen luontoarvot ovat tavanomaiset.

3.2 Rakennettu ympäristö

3.2.1 Rakennuskanta

Alueella on 91 asuinrakennusta, joiden ikä ja kunto vaihtelevat alueesta riippuen. Lusin koulun pohjois- ja itäpuolella on uudisrakentamista. Talvilahdentien ja Piltintien varressa on rakennettu uusia asuinrakennuksia melko harvaan. Maatiloja alueella on 5 kpl ja lomarakennuksia 57 kpl. Suunnittelualueen eteläosissa Lusin seututien ja moottoritien välissä on saha, muuta teollisuutta alueella ei ole. (LIITE 4).

4.4.2008

3.2.2 Liikenne

Alueen tieyhteydet ovat hyvät. Alueen eteläosassa valtatie 4 haarautuu valtatieiksi 4 ja 5. Näin ollen Lusi on Jyväskylän ja Mikkelin välisessä risteyksessä. Vanha valtatie pohja on nykyisin rinnakkaistienä, joka halkaisee Lusin kylän kahteen osaan. Suunnittelualan etelä- ja pohjoispäässä on eritasoliittymät, joilta on pääsy rinnakkaistielle ja sieltä edelleen pienemmille tieosuuksille.

Kuva 7 Lusin eritasoliittymä (PICT0050)

Etelästä tuleva liikenne, joka on 13 600 ajoneuvoa vuorokaudessa, jakautuu Lusin eritasoliittymässä kahteen suurempaan osaan. Mikkeleihin päin ajoneuvoa kulkee 8150 kpl ja Jyväskylään 6370 kpl vuorokaudessa. Lusin kylän läpi rinnakkaistietä pitkin kulkee vuorokaudessa yhteensä 470 ajoneuvoa. Kevyen liikenteen väyliä alueelle ei ole rakennettu.

Valtateiden liikenne on ohjattu erilleen kylän liikenteestä, jolloin liikuminen on turvallista, tosin kevyen liikenteen väylille on tarvetta rinnakkaistieosuuksilla.

Lusin varalaskutumispaikka on valtatie 5 varrella.

Kuva 8 Liikennemäärät (liikennemäärät)

3.2.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Lusin kylä on liikenteellisessä solmukohdassa, kylän läpi kulkevat valtatie 4 ja siitä haarautuva valtatie 5. Lusin kylästä on ensimmäinen maininta jo 1400-luvulta. Kylä on aikoinaan ollut Heinolan vanhimpia ja suurimpia kyliä. Lusin vanha kylätontti sijaitsee entisen Suuren Savontien varrella Uotilan tilakeskuksen lähellä Heinäsen länsipuolella. Asutuksen historia alueella ulottuu 1700-luvulle saakka ja Lusin kylällä on Kuninkaan kartaston ajoilta (1776 – 1805) asti viljeltyjä, historiallisesti arvokkaita peltoja, joista osa on jäänyt teiden ja osa rakentamisen alle.

Tämän selostuksen kulttuurihistoriaa koskevat tiedot on julkaistu myös erillisessä Lusin osayleiskaavan luonto- ja kulttuurihistoriaselvityksessä (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 18.12.2006). Selvitystä on tarkennettu tässä kaavaselostuksessa. Selvityksestä kuitenkin löytyy kattavammin kuvia kaikista kohteista.

Kulttuurimaisema-alueet ja kulttuurikohteet on esitetty karttaliitteessä 5.

3.2.3.1 *Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat*

Suunnittelualueeseen kuuluu osa maakunnallisesti arvokkaaksi luokitellusta Tuusjärven kylän kulttuuriympäristöstä.

4.4.2008

Tuusjärven seudun kulttuurimaisema on muotoutunut pääosin kaava-alueen ulkopuolelle jäävän Tuusjärven kartanon ja siitä jaettujen tilojen ympäristöön ulottuen aina Lusin kylän puolelle. Kulttuurimaiseman pohjoispuolella on laaja yhtenäinen valtatie 5 halkoma viljelymaisema. Tien pohjoispuolella viljelymaiseman laidalla on Ala- ja Ylä-Tuusjärven tilakeskusten muodostama kokonaisuus.

3.2.3.2 Paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt

Lusin kylä alue muodostaa monipuolista rakennuskantaa sisältävän kulttuurimaiseman, jossa vanhan suuren kylän keskus näkyy vieläkin selkeästi. Vanhinta rakennuskantaa edustavat Lusintien varressa oleva Uotilan pihapiiri ja entisen Hartolan maantien varrella sijaitsevat entisen vanhainkodin pihapiiri ja Lusin koulurakennukset.

Kuva 9 Lusin kylä kulttuurihistoriallisesti arvokasta peltomaisemaa (IMG_0003) Kuvan pellot ovat kuninkaan kartaston mukaan yli 300 vuotta vanhoja.

Koskenmyllyn kyläkunta on muodostunut kylällä olevan myllyn ympärille jo 1800-luvun taitteesta lähtien. Mylly on edelleen olemassa ja sen lähiympäristöön on syntynyt pienipiirteistä asutusta.

3.2.3.3 Paikallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet

Uotilan tilakeskus peltoineen

Uotilan tila sijaitsee Lusintien ja valtatie 5 välisellä alueella. Tilan päärakennus on vuodelta 1800. Pihapiiriä rajaavat luhtiaitta ja navetta.

Uotilan pelto on historiallisesti arvokas loiva rinnepelto, jonka tiedetään olleen viljelyksessä jo yli 300 vuotta. Pelto rajoittuu Mäkelän maisemallisesti arvokkaaseen männikköön.

Kuva 6 Uotilan pelto (IMG_0051)

Iso-Huovila (entisen vanhainkodin alue)

Iso-Huovila on alun perin rakennettu vaivaistaloksi 1904. Rakennusta on laajennettu 1954. Pihapiirissä on vanhan tilakeskuksen rakennuskantaa kuten väentupa, vajakennus, kivinavetta ja entinen sikala.

Lusin koulun seutu

Lusin alakansakouluna toiminut Rauhamäen entinen päärakennus on todennäköisesti 1800-luvun puolivälistä. Pihapiirissä on sen lisäksi vanha talousrakennus ja uudempi koulurakennus alun perin vuodelta 1937 (laajennukset vuosina 1987 ja 2002).

4.4.2008

Kuva 10 Lusin koulun seutu (IMG_0053)

Ylä-Tuusjärvi

Tilan päärakennus on siirretty Uuno Kailaan syntymäkodista Kailaasta 1910-luvulla. Pihapiirissä on lisäksi navettarakennus, kolme luhtiaittaa ja väentupa.

Ala-Tuusjärvi

Ala-Tuusjärven tilakeskus sijaitsee Ylä-Tuusjärven vieressä valtatie 5 pohjoispuolella. Tilan päärakennus on 1830-luvulta. Pihapiiriä rajaa luonnonkivinavetta, matalat aitta- ja vajarakennukset sekä toinen asuinrakennus noin 1930-luvulta.

Koskenmylly

Koskenmylly sijaitsee Ylä-Pajujärven etelärannalla valtatie 5 pohjoispuolella. Luonnonkiviladelmalle perustettu myllyrakennus on hyvässä kunnossa.

3.2.3.4 Muut kohteet

Tyynelä

Tyynelän tila sijaitsee Lusin kylän kulttuurimaiseman koillispuolella Myylyjärvestä laskevan Rapakosken varrella. Päärakennus on todennäköisesti 1900-luvun alkupuolelta. Rakennusta on laajennettu eri vaiheissa. Rakennuksessa on koristeellisia ikkunalistoja ja umpikuisit molemmin puolin taloa. Pihapiirissä on vanha varastorakennus, koristeelliset kaivo- ja huvimajarakennukset. Pihapiiri rajoittuu padotettuun Rapakoskeen, jonka varrella on naapuritilaan kuuluva myllyrakennus. Kohde ei ole luokiteltu lähteenä käytettyjen inventointien perusteella paikallisestikaan arvokkaana.

3.2.4 Muinaismuistot

Ennen kaavoitusta tehtyjen selvitysten ja viranomaisneuvottelujen perusteella alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.

3.2.5 Tekninen huolto ja erityistoiminnat

Lusin koulun ohi kulkevan rinnakkaistien varteen on rakenteilla viemäröinti. Suunnittelualan vesihuoltoverkosto on esitetty liitteessä 6.

Valtatie varressa Koskenmyllyn kylän lounaispuolella on soranottoaluetta.

Myllyjärven eteläosaan on rakennettu Itä-Suomen vesioikeuden päätöksen nojalla 1999 pohjapato.

Kuva 11 Soraottoalue (PICT0032)

4.4.2008

3.2.6 Asuminen, väestön rakenne ja kehitys

Suunnittelualueella asuu noin 200 asukasta. Koulun ympäristössä on pieni väestötihentymä. Lusiin on tullut viimevuosina jonkin verran uudisrakentamista, johtuen hyvistä tieyhteyksistä, rauhallisesta alueesta ja hyvistä ulkoilumaastoista. Kysyntää uusille asuinrakennuspaikoille on yhä.

Väestö jakautuu eri ikäluokkiin seuraavasti:

alle kouluikäisiä	19 kpl
kouluikäisiä	23 kpl
työikäisiä	120 kpl
65-74 v	21 kpl
yli 75 v	12 kpl

3.2.7 Palvelut

Lusin kylän palvelut sijoittuvat kylän ytimeen. Julkisia palveluita ovat koulu, iltapäiväkerho, ryhmäperhepäiväkoti Satulinna, ulkoilureitit ja liikuntatilat. Koulussa on luokat 0-6. Lukuvuonna 2002-2003 valmistui koulun peruskorjaus ja laajennus. Oppilaita oli tuolloin 65.

Muut julkiset palvelut sijoittuvat pääasiassa Heinolan keskustaani, jonne on matkaa noin 15 km.

Yksityisiä palveluja tuottavia yrittäjiä alueella on noin 20. Palvelut liittyvät lähinnä asumiseen, rakentamiseen, hyvinvointiin ja matkailuun.

Lähin päivittäistavaroita myyvä liike on automarket, joka sijaitsee noin 4 km:n etäisyydellä Lusista Heinolan kirkonkylän kohdalla.

3.2.8 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Lusin kylällä ei ole suuria työnantajia, vaan suunnittelualan väestö käy pääsääntöisesti muualla töissä. Kylällä on kuitenkin joitakin palveluja tarjoavia yrityksiä sekä maataloutta harjoittavia tiloja.

3.2.9 Virkistys

Suunnittelualan virkistys- ja ulkoilupaikat sijaitsevat keskeisellä paikalla koulun ympäristössä. Alueella on 3 km ja 5 km valaisematomat hiihtoladut sekä lyhyempi valaistu latuosuus. Reitin varrelle on rakennettu myös laavu. Kesäisin reitit ovat luontopolkuna.

4.4.2008

3.2.10 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melutason ohjearvot ulkona

Valtioneuvosto on antanut melutason yleiset ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/92). Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyvyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätös ei koske ampuma- ja moottoriurheiluratojen melua. Päätöstä ei myöskään sovelleta teollisuus-, katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla. Taulukossa 1 on esitetty päivä- ja yöajan ohjearvot ulkona.

Jos melu sisältää impulsseja tai ääneksiä tai on kapeakaistaista, mittaustuloksiin lisätään 5 dB ennen niiden vertaamista ohjearvoihin.

Taulukko 1. Melun ohjearvot ulkona

Alue ja käyttötarkoitus	L _{Aeq} , enintään	
	07-22	22-07
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB
Virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB ¹⁾
Uudet asuinalueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB ¹⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ²⁾

¹⁾ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

²⁾ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

L_{Aeq} = melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso)

Melutason ohjearvot sisällä

Sosiaali- ja terveysministeriö julkaisi terveydensuojelulain (734/94) nojalla alkuvuodesta 1997 sisätilojen melutasojen ohjearvot. Seuraavassa taulukossa on esitetty päivä- ja yöajan ohjearvot sisätiloissa.

Taulukko 2. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen melutason ohjearvot

Huoneisto ja huonetila	L _{Aeq} , enintään	
	07-22	07-22
Asuinhuoneet, paitsi keittiö	35 dB	30 dB
Asunnon muut tilat ja keittiö	40 dB	40 dB
Hoito- ja sosiaalihuollon laitokset, majoitustilat potilashuoneet	35 dB	30 dB
Päiväkodit, lastentarhat, lapsien ja henkilökunnan oleskeluun tarkoitettut huoneet	40 dB	30 dB
Kokoontumis- ja opetushuoneistot luokkahuoneet, luentosalit, kirkot ja muut huonetilat,		

4.4.2008

joissa edellytetään yleisön saavan puheesta hyvin selvän ilman äänenvahvistuslaitteiden käyttöä.	35 dB	-
Muut kokoontumistilat	40 dB	-
Työhuoneistot (yleisön kannalta yleisön vastaanottotilat ja toimistohuoneet)	35 dB	-

L_{Aeq} = melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso)

Liikenteen aiheuttama melu

Lusissa tärkein melun aiheuttaja on valtateiden liikenne. Kartta valtatie 5 aiheuttamasta melusta vuodelta 2003 sekä meluennuste vuodelle 2030 ovat selostuksen liitteenä 7. Lusissa ei ole nykyisin melusteitä. Myös ennuste on tilanteesta, jossa melusteitä ei ole.

Mm. Lusin koulu ja joitakin asuinrakennuksia sijaitsee alueella, jossa melu ylittää ohjearvon mukaiset 55 dB.

Alueella aiheuttaa satunnaista melua myös valtatiellä 5 oleva varalaskupaikka, jossa Karjalan lennosto ajoittaen harjoittelee.

3.2.11 Sosiaalinen ympäristö

Lusin kylällä on kylätoimikunta, joka järjestää tapahtumia ja tiedottaa toiminnastaan mm. internetissä (<http://www.phnet.fi/kylat/lusi/>). Kylätoimikunta ei kuitenkaan osallistunut aktiivisesti yleiskaavan laatimiseen.

Kylän maanomistajat ottivat osayleiskaavaan osaa yleisötilaisuuksissa sekä esittämällä mielipiteitä ja muistutuksia. Yleisötilaisuuksissa ihmisiä oli paikalla noin 10 – 20 kpl. Kaavaluonnoksesta esitti mielipiteensä yhteensä 15 eri maanomistajaa kaavaehdotuksesta 7. Mielipiteissä ei kuitenkaan otettu kantaa laajempiin kokonaisuuksiin, vaan asiat koskivat jotain pieniä yksityiskohtia.

Suunnittelualan rakentaminen on melko hajaantunutta ja asuinrakentaminen muualla kuin Lusin eritasoliittymän tuntumassa on kaukana toisistaan. Tästä johtuen tiiviitä naapurustoja ei ole syntynyt.

3.2.12 Maanomistus

Suunnittelualan maa-alueet omistavat pääasiassa yksityiset maanomistajat. Joitakin alueita on myös Heinolan kaupungin ja Heinolan seurakunnan omistuksessa (LIITE 8).

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.3.1.1 Seutukaava

Päijät-Hämeen seutukaava on vahvistettu 8.2.1999.

Asuminen, palvelut ja teollisuus

4.4.2008

Valtatie 5:n ja valtatie 4:n risteyskosen tuntumassa valtatie 4 molemmin puolin on seutukaavassa kyläalue, jolla on tiivistä kyläasutusta (AT).

Maa- ja metsätalous

AT-merkinnän pohjoispuolella välittömässä läheisyydessä on metsätalousalue, jolla on kulttuuri ja luonnonympäristöön liittyviä arvoja (MY). AT-merkinnän eteläpuolella on maa- ja metsätalousalue, jolla on kylä- tai pientaajama-asutusta (MA). MA-alueelle annettu suunnittelumääräys on seuraava: *Kyläalueen suunnittelussa tulisi ympäristö- ja maisema näkökohdat olla määräviä, jolloin mm. kyläkeskuksen rakennetta tiivistetään ja hyvää peltomaata säästetään.*

Suojelualueet

Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu arvokasta kulttuurihistoriallista aluetta (ku).

Virkistys

Kaava-alueen itäosan poikki on osoitettu ulkoilureitti.

Liikenne

Valtatie 4 Lusin eritasoristeykseen asti on merkitty moottori- tai moottoriliikennetieksi. Tämän jälkeen tiet jakautuvat Jyväskylään ja Mikkeliin valta- tai kantateiksi (vt). Lusin kylän läpi kulkeva rinnakkaistie on merkitty yhdystieksi (yt). Mikkelin ja Jyväskylän tien risteys on merkitty eritasoliittymäksi.

Suunnittelun koillisosan läpi kulkee Savon radan varaus, joka on osoitettu ohjeellisena yhdysratana.

Tekninen huolto

Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta, eikä sille ole osoitettu vedenottamon merkintöjä. Kaava-alueen eteläosan poikki on osoitettu pääsähkolinja.

Kuva 12 Ote seutukaavasta (seutukaava.pdf)

3.3.1.2 Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Päijät-Hämeen maakuntakaavaehdotuksen 20.2.2006. Maakuntakaava tulee voimaan sen jälkeen, kun ympäristöministeriö on vahvistanut sen.

Taajamiin liittyvät merkinnät ja määräykset

Valtatie 4 molemmin puolin on osoitettu työpaikka-alue (TP)

Liikenteeseen liittyvät merkinnät ja määräykset

4.4.2008

Valtatie 4 on Lusin liittymän eteläpuolelta osoitettu moottoritieksi (mo) ja Lusin pohjoispuolelta uudeksi valtatieksi (vt). Valtatie 5 on osoitettu valtatieksi (vt). Tie 140 ja siltä työpaikka-alueelle johtava tie on osoitettu seututeiksi tai pääkaduiksi (st). Lusiin ja Koskenmyllylle on merkitty eritasoliittymät. Valtatietä 5 myötäillen kulkee ohjeellinen päärata.

Tekniseen huoltoon ja erityistoimintojen aluevarauksiin liittyvät merkinnät ja määräykset

Lusin eritasoliittymän kohdalla kulkee luoteis-kaakkosuuntainen voimalinja.

Maaseutuun liittyvät merkinnät ja määräykset

Lusin liittymän eteläpuolelle ja koulun ympäristöön on osoitettu kyläaluetta (AT). Koskenmylly on merkitty haja-asutuskyläksi. Lusin kylän AT-aluetta koskeva suunnittelumääräys on seuraava:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kunnallistekniikan järjestämiseen, monipuolisen elinkeinorakenteen kehittämismahdollisuuksiin, palvelujen tukemiseen ja säilyttämiseen sekä rakentamisen sopeutumiseen olemassa olevaan kokonaisuuteen ja ympäristöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida kylissä ja kylien läheisyydessä vapaa-ajan asumisen kehittäminen ja mahdollisuudet lisätä vapaa-ajan asumisen ympärivuotisuutta tai muuttaa alueella sijaitsevaa loma-asutusta pysyvän asutuksen tarpeisiin kestävä kehitys, kylien erityispiirteet ja tiivis kylärakenne huomioon ottaen.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.”

Lisäksi maakuntakaavassa on annettu ns. toteuttamiskuvaus, jolla ei ole oikeusvaikutuksia:

”Tiiviit kyläalueet ovat merkittävien palvelukyläkeskusten ydinalueita, jotka erottuvat harvasta kylärakenteesta tiiviimmän rakenteensa vuoksi.

Kylät ovat elinvoimaisia ja monipuolisia elinkeinorakenteeltaan ja niissä on monipuolisia peruspalveluita.

Uudisrakentaminen on sopusoinnussa olemassa olevan kylämiljöön ja luonnonympäristön kanssa. Kylärakenteen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otetaan huomioon eri ikäryhmien liikkumisverkosto- ja ympäristö. Kylämiljöö tarjoaa erilaisia mahdollisuuksia sosiaaliseen kanssakäymiseen.

4.4.2008

Alueen maankäyttö sekä palvelujen ja kunnallistekniikan järjestäminen tutkitaan useimmissa kylissä kaavoituksen keinoin.

Kylissä ja niiden läheisyydessä on monipuolista ja myöskin ympäri-vuotisessa käytössä olevaa vapaa-ajan asumista. Vapaa-ajan asuntoja otetaan käyttöön pysyvän asutuksen tarpeisiin.

Kyliä omaehtoista kehittämistoimintaa ja erityispiirteiden hyödyntämistä tuetaan.”

Kaava-alueen poikki Tuusjärven pohjoispuolitse kulkee luoteis-kaakko suuntainen ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaava-alue on osoitettu maaseudun kehittämisen kohdealueeksi (mk).

Kuva 13 Ote maakuntakaavasta (maakuntakaava.pdf)

3.3.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa.

3.3.1.4 Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole asemakaavoja.

3.3.1.5 Rantakaavat

Suunnittelualueella ei ole ranta-asemakaavoja.

3.3.1.6 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2001

3.3.1.7 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen toimittamaa rasteri-muotoista peruskarttaa, joka tulostetaan mittakaavassa 1:10 000

3.3.1.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja

3.3.1.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiin perustuvia suojelualueita.

3.3.1.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähiympäristöön ei ole suunnitteilla kaavoja.

3.3.1.11 Alueelle laadintavaiheessa tehdyt tai aikaisemmat selvitykset, mm inventoinnit

Kaavoituksen aikana suunnittelualueelle on tehty luonto- ja kulttuuri-historiaselvitys (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2006)

4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Lusin sijainti sekä olemassa oleva tieverkko ja asutus ovat asettaneet alueelle tarpeen suunnitella maankäyttöä tarkemmin. Myös maakuntakaavassa esitetyt työpaikka-alueet luovat tarpeen suunnitella laajemmin Lusin kylää.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite kaavan laatimiseen on lähtenyt Heinolan kaupungilta. Konsultin valinta tehtiin tarjouskilpailulla ja konsultiksi valittiin insinööri-toimisto Paavo Ristola Oy.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

4.4 Osayleiskaavan tavoitteet

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa
- luoda alueidenkäytöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet tulivat voimaan vuonna 2001. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 § mukaan tavoitteet on otettava

4.4.2008

huomioon, ja niiden toteuttamista on edistettävä valtion viranomaisten toiminnassa, maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat kokonaisuudessaan nähtävissä ympäristöministeriön Internet-sivuilla, jotka ovat osoitteessa <http://www.ymparisto.fi/>.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Lusia koskevat läheisimmin neljään ensimmäiseen asiakokonaisuuteen liittyvät yleis- ja erityistavoitteet. Valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ja osayleiskaavan suhdetta niihin kuvataan tarkemmin selostuksen kohdassa 5.3.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Lusin kylän sijainti ja liikenneyhteydet luovat edellytykset sijoittaa alueelle työpaikka-alueita tai teollisuutta. Esimerkiksi Jyväskylään valtatielle 4 käännyttäessä heti Lusin liittymän jälkeen edellä mainituille varauksille otollinen sijoituspaikka. Lusin kylälle rakenteilla olevan viemäröinnin rakentaminen mahdollistaa asuinrakentamisen tiivistämisen verkon lähistöllä. Potentiaalinen paikka tiivistää asutusta on koulun ympäristössä.

Heinolan kaupunki omistaa suunnittelualueelta joitakin ranta-alueita, joihin ei kohdistu erityisiä intressejä maankäytön suunnittelun kannalta. Alueella sijaitsevat vesistöt ovat melko rakentamattomia, joten kaavalla tulee määrittää rantojen rakennusoikeus Heinolassa käytettyjä mitoituseriaatteita noudattaen. Ranta-alueille lasketaan rantarakennusoikeudet ja sijoitetaan lomarakennuksia mitoituksen mukaisesti. Alueilta pyritään löytämään myös potentiaalisia virkistysalueita, jotka palvelisivat kylän asutusta.

Suojelualueet ja –ohjelmat

4.4.2008

Suojelualueet ja – ohjelmat huomioidaan osayleiskaavoituksessa. Lisäksi alueelle on tehty erillinen luonto- ja kulttuurihistoriaselvitys, johon kaavaratkaisu tukeutuu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaavoituksessa kunnioitetaan seutukaavan ja maakuntakaavan merkintöjä ja otetaan ne huomioon uutta maankäyttöä suunnitellessa. Maakuntakaavassa. Maakuntakaavan tavoitteena Lusin kylän osalta on ennen kaikkea kyläalueen maisemallisten arvojen säilyminen, kunnallistekniikan järjestäminen, palvelujen säilyminen ja kylän erityispiirteiden huomioiminen. Yleiskaavaa suunnitellaan pyrkien saavuttamaan näitä tavoitteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Erityistä suunnittelualueella on pienen maalaismaisen kylän hyvät liikenneyhteydet, maaston melko pienipiirteiset, mutta voimakkaat korkeuserot ja maisemallisesti arvokkaat pellot. Haasteen uudelle rakentamiselle tuo erityisen kalliainen maaperä. Näiden arvojen ja ominaisuuksien hyödyntäminen on kaavaratkaisussa erityisen tärkeää.

4.4.3 Osayleiskaavan laadulliset tavoitteet

Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Työn tulee perustua riittäviin perusselvityksiin sekä yhteistyöhön viranomaisten ja osallisten kanssa. Suunnitelman tulee olla loogisesti riippuvainen luonnonoloista, maisemasta, yhdyskuntarakenteesta ja lainsäädännöstä.

4.5 Osayleiskaavaluonnos

Lusin osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 26.6.- 28.7.2006. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta esitettiin 15 mielipidettä ja 8 viranomaisten lausuntoa, joiden perusteella valmisteltiin osayleiskaavaehdotus.

4.6 Osayleiskaavaehdotus ja siihen tulleet muutokset

Lusin osayleiskaavaehdotus (22.1.2007) oli nähtävillä 2.4. - 4.5.2007. Nähtävillä olon aikana on ehdotuksesta saatu muistutuksia (5+13+8) sekä lausuntoja (16 kpl). Lisäksi ehdotuksen jälkeen alueelle on tehty liito-oravainventointi. Palautteen, selvitysten ja muiden kommenttien perusteella kaava-asiakirjoihin on tehty seuraavassa esitetyt muutokset.

4.6.1 Kaavakartta

Lausuntojen perusteella:

4.4.2008

- valtatie 4:n länsipuolella oleva TP/res alue laajennetaan noin 80 ha:n suuriseksi, jolloin TP-alueiden yhteispinta-ala tulee 100 ha.
- Tila 5:103 Muistomerkki on pieni tila, jolla on muistomerkki, joka merkitään kaavaan suojelumerkinnällä s-1.
- Vihutjärven uimaranta merkitään kaavaan symbolimerkinnällä.

Muistutusten perusteella

- Vähä-Kylmäjärven rantaan tilalle 111-413-1-102 merkitään olemassa oleva saunarakennus
- Tuomaanniemeen merkitään kaavaan saunanrakennuspaikka lomarakennuspaikan sijaan, koska se kuvaa olemassa olevaa tilannetta paremmin.
- Liito-oravahavainnot Lusin koulun pohjoispuolella Jeremiaan pellolla sekä alueelta hieman luoteeseen Hirvikorvessa merkitään kaavaan luo-merkinnällä
- Muunnetun rantaviivan laskentaan on tehty tarkistus Iso-Rapasen eteläosassa tilalla Talvilahti 3:152 ja tilalla Rapanen 6:41. Molemmille tiloille tulee tarkistuksen jälkeen yksi uusi lomarakennuspaikka osayleiskaava ehdotukseen verrattuna.
- Lepakkokallion venevalkama merkintä muutetaan virkistyskohde merkinnäksi kuvaamaan paikan luonnetta paremmin.
- Vähä-Rapasen eteläosaan merkityt lomarakennuspaikat siirretään Iso-Rapasen rannalle, koska ranta soveltuu paremmin rakentamiseen.
- Palajärven luoteispäässä olevan tilan osan talvilahti 3:152 lomarakennuspaikkaa rajataan tehdyn lohkomistoimituksen mukaiseksi

Muilla perusteilla

- MA-alueeseen otetaan mukaan Uotilan talon kohdalla myös seututien eteläpuolinen peltoalue, koska alue on osa arvokkaita peltoalueita
 - Vihutjärvellä Tilan 5:127 osalta pohjoisemman AM-alueen rajausta muutetaan siten, että rajausta ei uloteta rantaan saakka, koska rakennuspaikan pihapiiri ei ulotu rantaan saakka rajoittuen tiehen
-

4.4.2008

- Joidenkin RA-, AP ja AM-alueiden rajauksia on muutettu siten, että ne olisivat yhdenmukaisia ja vastaisi kyseisen rakennuspaikan pihapiiriä. Lähinnä tämä on alueiden supistamista syvyyssuunnassa
- Laajaa VL-aluetta on laajennettu yhtenäiseksi jatkumoksi PY-alueelta Iso-Rapaselle.

Viranomaisneuvottelun 26.10.2007 perusteella

- Vähä-Kylmäjärven kohdalla rajausta supistetaan siten, että tila 1:102 Pivo jää kaava-alueen ulkopuolelle.

4.6.2 Kaavamääräykset

Lausuntojen perusteella:

- MA-alueen kaavamääräystä muutetaan siten, että aluetta ei velvoiteta viljeltäväksi. Lisäksi sallitaan uudisrakentaminen joka sijoittuu olemassa olevan asutuksen yhteyteen ja näin ei sulje avoimia peltonäkymiä
- Yli 25 k-m² suuruisia saunoja ei sallita, koska se on vastoin rakennusjärjestystä.
- Määräykseen tarkennetaan, että osayleiskaava vahvistuu oikeusvaikutteisena
- Määräykseen lisätään luo-, s-1 ja uimarantamerkinnot.

Muilla perusteilla

- AP-1 alueen määräyksestä poistetaan rakennusoikeuden määrään liittyvät määräykset, koska se jätetään ratkaistavaksi asemakaavoituksen yhteydessä.
- TP-alueen määräykseen lisätään teksti: Alueen ympäristöarvot tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Koska yleiskaavatyön yhteydessä ei ole asemakaavatasolla selvitetty vaikutuksia.

Viranomaisneuvottelun 26.10.2007 perusteella

- AT, AT-1 ja TP sekä TP/res alueille lisätään määräys: Uudet rakennuspaikat tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

4.6.3 Kaavaselostus

Lausuntojen perusteella:

- Kaavaselostuksen luonnon-, maiseman ja kulttuurihistorian osalta täsmennetään tietoja, selostuksen rakennetta sekä lähteitä
-

4.4.2008

- Pohdintaa kaavaratkaisun suhteesta maakunta/seutukaavaan on lisätty
- Kaavan vaikutustenarviointia on pohdittu lisää
- Kohtaan 3.1.3 korjattu: kaava-alue sijaitsee pääosin Tuusjärven eikä Pajujärven valuma-alueella
- Kohtaan 3.1.4. korjattu: uudempi haja-asutusluonteinen asutus on valtatie 5:n pohjoispuolella
- Selostukseen lisätään maininta Myllyjärvelle Itä-Suomen vesioikeuden päätöksen nojalla vuonna 1999 rakennettu pohjapato.
- Kaupungin ylläpitämä Vihutjärven uimaranta mainitaan kaavaselostuksen nykytilanteessa
- Ympäristöhäiriöistä kertovaan kappaleeseen lisätään lentokoneiden varalaskupaikka, joka voi aiheuttaa poikkeuksellista melua.

Muistutusten perusteella:

- Asiakirjoihin liitetään selkeyden vuoksi kartta, josta selviää kantatilat ja niiden koodit
- Tilalla 1:169 ei ole olemassa olevaa saunarakennusta, joten merkintä poistetaan rakennusoikeuslaskelmasta.

Viranomaisneuvottelun 26.10.2007 perusteella

- Kaavaselostukseen tarkennetaan direktiivilajeihin löytyväksi liito-oravan ja vaikutukset luonnonsuojeluun-kohtaan tieto liito-oravasta.

Kaavaselostukseen on lisäksi tehty hieman muita tarkennuksia ja täsmennyksiä, jotta esitys olisi yhtenäinen, havainnollinen ja selkeä.

4.7 Osayleiskaavaehdotus II ja siihen tulleet muutokset

Osayleiskaavaehdotus II oli nähtävillä 25.1. - 25.2.2008 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana on ehdotuksesta saatu muistutuksia (6) sekä lausuntoja (20 kpl). Palautteen perusteella kaava-asiakirjoihin on tehty seuraavassa esitetyt muutokset.

- M-alueen määräys muutetaan vastaaventyyppiseksi kuin Vierumäen osayleiskaavassa.
”Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakentaminen pyritään sijoittamaan liittämään olemassa oleviin tilakeskuksiin. Rantavyöhykkeellä ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on siirretty kantatilan muille alueille”
- Iso-Rapasen eteläosassa tilalle 3:152 merkitty uusi lomarakennuspaikka siirretään lahden toiselle puolelle, koska vesihuollon toteuttaminen on näin edullisempaa.
- LL-1 merkinnän määräys muutetaan seuraavanlaiseksi: ”Aluetta voidaan käyttää hätätilanteessa lentokoneiden varalaskupaikkana. Aluetta käytetään myös ilmavoimien harjoituksissa.
- Kaavaselostuksen tekstiä yhdyskuntarakenteen hajaantumista kohdassa 5.5.2 on täsmennetty.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueeseen kuuluu sekä kylä- että ranta-alueita. Tästä johtuen osayleiskaavoitusta on tehty sekä kylä- että ranta-alueiden yleiskaavoituksen periaatteita noudattaen. Kaavaratkaisu perustuu olemassa oleviin suunnitelmiin, tehtyihin selvityksiin sekä osallisten mielipiteisiin. Työ on tehty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

5.1.1 Taajama-alueen yleiskaavoitus

Kylä-alueiden yleiskaavoituksella pyritään sovittamaan yhteen eri kylän sisäiset toiminnot toimivaksi kokonaisuudeksi sekä sovittaa ne yhteen alueen ulkopuolisten toimintojen kanssa. Alueella huomioitava asioita ovat nykyinen rakentaminen, ympäristö, väestö, kunnallistekniikka, liikenne, maaperä sekä suunnittelutilanne. Aluetta ei ole

4.4.2008

tarkoitus kaavoittaa tiiviiksi ja massiiviseksi keskukseksi, vaan tarkoituksena on säilyttää alueen kylämäinen olemus.

Uuden rakentamisen sijoittaminen suunnittelualueelle on haasteellista johtuen alueen maisemallisista ja kulttuurihistoriallisista arvoista sekä kallioisesta maaperästä. Viemäröinnin järjestäminen läpi kallioisten alueiden tulee maksamaan huomattavasti enemmän kuin esimerkiksi peltoalueille. Peltoalueiden rakentamista taas rajoittavat Lusin kylän ytimessä maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaat alueet, jonne rakentamista ei tulisi ohjata. Olemassa oleva rakentaminen on hajanaista ja sijoittuu useassa paikoin valtateiden melualueelle. Melualueella sijaitsevien alueiden tiivistäminen ei ole melun takia suotavaa.

Alueelta on kartoitettu yhteistyössä vesihuolto-, maaperä-, luonto- sekä maisema-asiantuntijoiden kanssa alueet, jotka soveltuvat uudisrakentamiseen. Uudet rakentamiseen varatut alueet on pohdittu yhteistyössä Heinolan kaupungin kanssa.

5.1.2 Ranta-alueen yleiskaavoitus

Ranta-vyöhykkeille laaditaan mitoitusperiaatteet, joiden tarkoituksena on jakaa rakennusoikeus rantakiinteistöille tasapuolisesti. Mitoitettaviksi ranta-alueiksi on määritetty Iso-Rapanen, Vähä-Rapanen, Palajärvi, Myllyjärvi ja Vihutjärvi. (LIITE 9). Näiden alueiden kaavoituksessa pääpaino on lomarakentamisen järjestämisellä siten, että säilytetään luonto- ja virkistysarvot.

5.1.2.1 Mitoitusperusteet

Mitoitusperusteilla tarkoitetaan periaatteita, joilla rantarakentamisen rakennusoikeus jaetaan tasapuolisesti maanomistajien kesken. Mitoitusperusteissa otetaan huomioon luonnonolosuhteet ja kaavan yleiset tavoitteet.

Kantatilaperiaate

Rantarakennusoikeus jaetaan kantatiloittain. Kantatilana käytetään tilaa, joka on ollut voimassa vuonna 1959. Rakennusoikeus muodostuu kantatilan muunnetun rantaviivan pituudesta. Kantatilan käytettyyn rakennusoikeuteen luetaan kuuluvaksi kantatilalle rakennetut ranta-vyöhykkeellä sijaitsevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot sekä kantatilasta loma- tai asuinkäyttöön 1959 jälkeen rakennetut lohkotut tilat. Erillinen saunarakennus vastaa 0,5 rakennusoikeuden määrässä verrattuna asuin- ja lomarakennukseen. Mikäli joku kantatila on ylittänyt rakennusoikeutensa, se ei rasita muiden kantatilojen vielä käyttämättä olevaa rakennusoikeutta. Liitteessä 10 on esitetty kantatilat kartalla.

Muunnettu rantaviiva

4.4.2008

Rantaviivalle määritellään muuntokertoimet, jottei rakentamista tulisi rakentamiseen soveltumattomille alueille. Muuntokertoimet määritellään Heinolan kaupungin käyttämän periaatteen mukaisesti. Periaatteet ovat alun perin Etelä-Savon maakuntaliiton laatimat, jota Päijät-Hämeen liitto on hieman muokannut. Muunnetun rantaviivan laskennassa otetaan huomioon kapeissa niemissä, lahdissa ja salmissa vastarannan läheisyyden rakennusoikeutta vähentävä vaikutus. (LIITE 10)

ETÄISYYKSIIN PERUSTUVA MUUNNETTU RANTAVIIVA

Niemet ja kannakset:

- 50 metriä kapeammissa niemissä tai kannaksilla rantaviivaa ei lueta mukaan ollenkaan, koska rakennuksia ei voitaisi sijoittaa riittävän etäälle rannasta.
- 50 – 100 metriä leveissä niemissä ja kannaksilla luetaan rantaviivasta 50 %
- 100 – 150 metriä leveissä niemissä ja kannaksilla luetaan rantaviivasta 75 %

Kapeat järvet, lahdet ja salmet:

- alle 50 metrin levyisiä järviä, lahtia ja salmia ei lueta mukaan ollenkaan
- 50 – 100 metrin levyisissä järvissä, lahdissa ja salmissa luetaan rantaviivaan 25 %
- 100 – 200 metrin levyisissä järvissä, lahdissa ja salmissa luetaan rantaviivaan 50 %
- aivan pienet salmet ja niemet jätetään mittaamatta

Pienet saaret, järvet ja lammet

alle 2 ha:n saaria ja lampia ei huomioida

Rakennusoikeus ja rakennuskelpoisuus

Rakennusoikeus on yhteydessä rakentamista koskeviin yleisiin rajoituksiin ja liittyy ainoastaan rakennuskelpoiseen maahan. Rakennuskelpoisuutta tutkittaessa otetaan huomioon tilan koko se osa, joka ulottuu osayleiskaava-alueelle.

Mitoitusluku

Mitoitusluku kertoo kuinka monta asuntoyksikköä / muunnettu rantaviivakilometri on mahdollista rakentaa kantatilalle. Koko suunnittelualueella on käytetty mitoituslukuna 5 asuntoyksikköä / muunnettu rantaviivakilometri.

Ranta-alueiden rakennusoikeuslaskelma on liitteenä 11. Liitteessä 10 on esitetty rakennusoikeudet kartalla.

4.4.2008

5.2 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

5.2.1 Mitoitus

Suuri osa suunnittelualueesta on maa- ja metsätalousaluetta ja vesistöä..

Kaavamerkintä	Merkinnän selitys	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)
AT	Kyläalue	129	6,9
AT-1	Kyläalue	41	2,2
AP-1	Pientalovaltainen asuinalue	33	1,8
AM	Maatilan ja talouskeskuksen alue	13	0,7
RA	Loma-asuntoalue	37	2,0
PY/s	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue	11	0,6
TP	Työpaikka-alue	75	1,2
M	Maa –ja metsätalousvaltainen alue	1297	69,3
MY	Maa- ja metsätalousvaltainen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja	12	0,7
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue	38	2,0
VL	Lähivirkistysalue	56	3,0
W	Vesialue	129	6,9
LV	Liikennealue	0,24	0,01

4.4.2008

5.2.2 Aluevaraukset

5.2.2.1 Asuinalueet

Asuinrakentamisen suhteen kaavassa osoitetaan nykyiset tiiviit asuinrakennusryppäät, mutta ei merkitä haja-asutusalueen erillisiä yksittäisiä rakennuspaikkoja. Infrastruktuurin kannalta parhaat rakentamisalueet sijoittuvat koulun ja uuden viemärilinjan ympäristöön. Nämä rakentamiseen hyvin soveltuvat alueet ovat osittain kallioisen maaperän takia vaikeasti rakennettavia, toisaalta maisema-arvot rajoittavat rakentamista helposti rakennettaville pelloille. Kriteereinä asuinalueiden merkitsemiseen on käytetty liikenneyhteyksien ja viemäröinnin läheisyyttä sekä on pyritty turvaamaan ympäristöarvoja. Lisäksi alueet on pyritty sijoittamaan melualueen ulkopuolelle.

Kaavaan on merkitty kolmenlaisia asumiseen tarkoitettuja alueita. Asemakaavoituksella toteutettavaksi alueeksi (AT-1) on merkitty alueita koulun ympäristöstä, jossa on jo olemassa olevaa rakennuskantaa. Tämän lisäksi on merkitty koulun länsipuolelle täysin uusi asemakaavoitettavaksi tarkoitettu asuinalue (AP-1). Rakentamiselle suosiollisia alueita on lisäksi osoitettu AT-merkinnällä, alueet on tarkoitettu toteutettavaksi ilman asemakaavoitusta. AT-alueita on merkitty olemassa olevan asutuksen ympärille sekä alueille, joille väljempää asuinrakentamista on katsottu tarkoituksen mukaiseksi sijoittaa.

AT-1 ja AP-1-alueet on tarkoitettu toteutettaviksi asemakaavoituksen kautta ja ne on tarkoitettu AT-alueita hieman tiiviimmiksi. Asemakaavoituksen yhteydessä kuitenkin lopulta päätetään asemakaavoitettavien alueiden rajaukset.

Näiden alueiden lisäksi on merkitty yksittäisiä alueita AM-merkinnällä (maatilan talouskeskus). Merkittävin näistä on Sipilän tilalla kaava-alueen eteläosassa.

Kuva 14 Asuinrakentamiseen tarkoitettua koulun ympäristöä (IMG_0037)

5.2.2.2 Palvelujen alueet

Yleiskaavassa ei merkitä uusia palveluja. Lusin kylän keskuksessa sijaitsee kyläkoulu, iltapäiväkerho ja ryhmäperhepäiväkotit, jotka on merkitty osayleiskaavaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueena.

5.2.2.3 Virkistysalueet

Iso-Rapasen länsirannalle Heinolan kaupungin omistamalle maa-alueelle on osoitettu laaja virkistysalue, johon on sisällytetty venevalkamavaraus. Alue on ulotettu Lusin kylään saakka, jolloin viheryhteyden kautta on mahdollista kulkea rantaan saakka. Virkistysalueen on tarkoitus palvella Lusin kylän asukkaita. Alue on mahdollista ja

4.4.2008

suotavaa rakentaa virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia sekä reittejä.

5.2.2.4 *Loma-asuminen*

Tehdyn rakennusoikeuslaskelman mukaan suunnittelualueelle on mahdollista rakentaa 24 kpl uusia lomarakennuksia. Lomarakennukset on sijoitettu yleiskaavaan mitoitusperusteiden mukaisesti luonto- ja virkistysarvoja varjellen. Uusien lomarakennusten sijainti on osoitettu Liitteessä 10. Mitoituslaskelma on selostuksen liitteenä 11.

5.2.2.5 *Liikenne*

Kaavaan on merkitty maakuntakaavan mukaiset tieyhteydet sekä tarkemmin eritasoliittymät, liittymäpaikat sekä rinnakkaistiet. Välille Lusi – Jyväskylä ei ole tarkoitus osoittaa uusia tasoliittymiä, joten kulku uusille TP-alueille on täytynyt järjestää muilla keinoin.

Tämän johdosta Lusin liittymän kohdalle on tehty tarkempi erillisselvitys. Selvityksen tuloksena tuli kaksi vaihtoehtoa eritasoliittymän rakentamiselle (LIITE 12). Yleiskaavaan merkitään potentiaalisemman vaihtoehdon mukaan uusi eritasoliittymä noin 400 metriä Jyväskylään Lusin nykyisestä liittymästä. Tarkoitus on, että valtatie 4 itäpuolinen TP-alue toimisi nykyisillä liittymäjärjestelyillä, mutta valtatie 4 länsipuolen rakentuessa liikenne ohjataan molemmille alueille eritasoliittymän kautta. Liittymäjärjestelyt ja maankäytön ratkaisut ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

5.2.2.6 *Suojelu*

Alueella ei ole erityisiä SL-merkinnällä merkittyjä jo perustettuja suojelualueita. Erityisiä ympäristöarvoja omaavina kohteina yleiskaavaan on merkitty Vähä-Rapasen etelärannan jylhät kalliot, Iso-Rapasen luhta ja lepakkokallio, Niiniskoski sekä Mäkelän männikkö (LIITE 2). Alueet on merkitty kaavaan MY-merkinnällä. (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja)

Lusin kylän kokonaisuutena on merkitty kaavaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana alueena (ma). Alueella tapahtuvat rakennus- ja muut toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ei muuteta alueen kyläkuva, rakentamisen tulee myös sopeutua ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kaavaan on merkitty tarkempia rajauksia maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaista pelloista. Alueet on merkitty kaavaan MA-merkinnällä. Alueet on tarkoitettu säilytettäväksi peltoaukeina. (LIITE 5).

Lisäksi kaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, jotka on merkitty kaavaan sr-merkinnällä. Kohteet on tarkoitettu

4.4.2008

suojeltaviksi, eikä niitä saa purkaa ilman MRL 127 § mukaista lupaa. (LIITE 5).

5.2.2.7 *Työpaikka-alueet*

Valtatie 4:n varteen on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti työpaikka-alueet. Valtatien 4 koillispuolelle kulku on tarkoitettu tapahtuvaksi nykyisiä liittymiä käyttäen ja lounaispuolelle kulku tulee järjestää osoitetun eritasoliittymän kautta. Alueen maasto on melko kumpuilevaa, vaihdellen kallioista soisiin matalikkoihin.

5.2.2.8 *Maa- ja metsätalous*

Haja-asutus-alueet, joihin ei kohdistu erityisiä paineita maankäytön suhteen on merkitty maa- ja metsätalousalueiksi (M). Alueella sallitaan haja-asutusluonteinen rakentaminen.

5.2.3 *Muut alueet*

Vesialueet on merkitty kaavaan nykyisen rantaviivan mukaisesti.

5.3 **Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin**

Seuraavassa on esitetty Lusian koskevat alueidenkäytön yleistavoitteet sekä kursivoinnilla Lusian osayleiskaavan suhde tavoitteisiin.

5.3.1 **Toimiva aluerakenne**

Yleistavoitteita

- Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävästi hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Lusian osayleiskaava

Aluerakenteen osalta Lusian osayleiskaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita tukeutumalla olemassa oleviin rakenteisiin, ennen kaikkea liikenneväyliin.

5.3.2 **Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu**

Yleistavoitteita

- Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laa-
-

4.4.2008

tua. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.

- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä varaamalla riittävät alueet elinkeinotoiminnoille. Niiden sijoittumisessa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.
- Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä.
- Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asunorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle. Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina.
- Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin. Taajamia kehitettäessä viheralueita hyödynnetään siten, että niistä muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja vaikutuksia ehkäistään.

Lusin osayleiskaava

Yleiskaavoituksessa yhdyskuntarakenteen eheyttämällä voidaan käsitellä uuden alueidenkäytön sijoittumista olemassa olevien toimintojen yhteyteen. Elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia on parannettu työpaikka-alueen sijoittamisella valtatiehien 4:n molemmin puolin.

Uuden asuntoalueen osoittamisen lisäksi osayleiskaavan tarkoituksena on olemassa olevien asuntoalueiden tiivistäminen. Asuntoalueiden viihtyisyys, omaleimaisuus, mittakaava ja sopeutuminen maisemakuvaan ratkaistaan viime kädessä yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

Lusissa virkistysaluetta on osoitettu Iso-Rapasen rannalta. Muuten asuntoalueita ympäröivät maa- ja metsätalousalueet, joita hoidetaan talousmetsinä, ja jotka ovat käytettävissä myös virkistykseen.

4.4.2008

Liikenteen aiheuttamien haittojen torjumiseksi uusi asuntoalue osoitetaan riittävän etäälle valtateistä.

Erityistavoitteita

- Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Maakunnan suunnittelussa ja yleiskaavoituksessa on tarkasteltava pitkällä aikavälillä sekä taajama- että maaseutualueiden väestömäärän kehityksen erilaisia vaihtoehtoja.
 - Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa on selvitettävä mahdollisuudet eheyttää yhdyskuntarakennetta ja esitettävä eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Erityisesti kaupunkiseuduilla on selvitettävä toimiva liikennejärjestelmä sekä palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä sen yhteydessä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.
 - Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.
 - Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
 - Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta
 - Alueidenkäytön suunnittelussa on haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sekä vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat kemikaaliratapihat on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
 - Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
 - Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
-

4.4.2008

- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Lusin osayleiskaava

Lusin väestömäärässä ei viime vuosien kehityksen perusteella ole odotettavissa suuria muutoksia. Siihen nähden mahdollisuudet uudisrakentamiseen ovat riittävät. Väestön määrän kasvu riippuu kuitenkin mm. työpaikkojen määrän kehityksestä ja tonttien tarjonnasta.

5.3.3 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Yleistavoitteita

- Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.
- Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden välillä edistetään mahdollisuuksien mukaan.
- Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta.
- Alueidenkäytöllä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä siten, että turvataan luonnonvarojen saatavuus myös tuleville sukupolville. Alueidenkäytössä ja sen suunnittelussa otetaan huomioon luonnonvarojen sijainti ja hyödyntämismahdollisuudet.

Lusin osayleiskaava

Suunnittelualueella on paikallisesti arvokkaita maisema-alueita, jotka on merkitty kaavakarttaan.

Erityistavoitteita

- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytössä on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Maakuntakaavoituksessa on osoitettava valtakunnallisesti merkittävät maisema- ja kulttuuriperintöalueet ja -kohteet. Valtakunnal-
-

4.4.2008

lisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on alueidenkäytön sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.

- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisquejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.
- Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalosalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

Lusin osayleiskaava

Alueet, joilla luontoselvityksen mukaan on erityisiä ympäristöarvoja, on osoitettu kaavakartassa merkinnällä MY.

Suunnittelualueella on melko vähän loma-asutusta. Nykyisen rantarakentamisen lisäksi osayleiskaava antaa mahdollisuuden lisätä loma-asuntojen määrää noin kaksinkertaiseksi nykyiseen määrään nähden.

5.3.4 Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Yleistavoitteita

- Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään liikenne- ja kuljetustarpeen vähentämiseen sekä liikenneturvallisuuden ja ympäristöystävällisten liikennemuotojen käyttöedellytysten parantamiseen.
- Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.
- Alueidenkäytössä turvataan energiahuollon valtakunnalliset tarpeet ja edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.

Erityistavoitteita

4.4.2008

- Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä valtakunnallisesti merkittävien satamien ja lentoasemien sekä rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.
- Alueidenkäytössä on edistettävä eri liikennemuotojen yhteistyötä ja joukkoliikennettä varaamalla riittävät alueet solmupisteinä toimivien tavaraliikenneterminaalien ja henkilöliikenteen matkakeskusten toimintaa ja kehittämistä varten. Nopean liikenteen junaratayhteyksiä toteutettaessa on huolehdittava lähiliikenteen toimintaedellytysten säilymisestä.
- Edellä mainittuja yhteys- ja energiaverkostoja koskevassa alueidenkäytössä ja alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ympäröivä maankäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet ja -alueet sekä maiseman erityispiirteet.

Lusin osayleiskaava

Suuret maantielikenteen väylät ovat Lusissa valmiina.

Tärkeimmät verkostot on merkitty kaavakarttaan.

5.4 Osayleiskaavan suhde maakunta- ja seutukaavaan

Osayleiskaava on pääosin maakuntakaavan mukainen. AT-alueet poikkeavat maakuntakaavasta siten, että eritasoliittymän ympäristöä varsinkaan eteläpuolta ei ole merkitty AT-alueeksi osayleiskaavaan, koska alue on liikenteen melun, liikenneyhteyksien ja maasto-olosuhteiden takia epäedullinen rakentamiseen. Sen sijaan AT-alueetta on merkitty maakuntakaavasta poiketen seututienvarteen Lusin koululta koilliseen, koska alueella on lähellä olemassa olevaa rakennuskantaa, viemärointi ja liikenneyhteydet.

Maakuntakaavassa osoitetut työpaikka-alueet on merkitty osayleiskaavaan pitkäntähtäimen varauksilla. Tarkoitus on, että asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään tarkemmin alueen ympäristöarvot.

Alueelta ei ole osoitettu muutettavaksi loma-asutusta vakituiseen asuinkäyttöön, koska ei löytynyt perusteltavissa olevia vyöhykkeitä, joilla tämä olisi mahdollista. Tällainen pohdinta jää siten tapauskohtaiseksi.

MA-merkinnällä on vaalittu kulttuuriympäristön ominaispiirteitä ja turvattu merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen, vaikkakin rakennusteknisesti ja yhdyskuntataloudellisesti Lusin koulun lounaispuoliset peltoalueet ovat Lusin parhaat asuinrakennusalueet.

4.4.2008

Lusin osayleiskaava poikkeaa seutukaavasta samoin kuin maakunta-kaavasta sekä lisäksi siten kuin maakuntakaava poikkeaa seutukaavasta.

5.5 Kaavan vaikutukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty Lusin osayleiskaavassa arvioitavat vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa arvioidaan sitä millaisia merkittäviä vaikutuksia syntyy, jos osayleiskaavan varaukset ja toiminnot toteutuvat täydellisesti verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen.

5.5.1 Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella

Lusin väkiluku kasvaa osayleiskaavan toteutuessa. Kasvun määrästä ei ole laadittu ennusteita. Kylän uudet asukkaat ovat todennäköisesti nuoria perheitä, joten lasten ja työikäisten osuus kylän asukkaista lisääntyy.

5.5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen taloudellisuuteen

Nykyisten asuntoalueiden tiivistäminen olemassa olevien kunnallistekniikan verkostojen piiriin on yhdyskuntarakenteen taloudellisuuden kannalta tarkoituksenmukaista, samoin työpaikka-alueiden rakentaminen olemassa olevien liikenneväylien varrelle. Sen sijaan uuden AP-1 alueen rakentaminen hieman erilleen olemassa olevasta rakenteesta tulee tuottamaan kustannuksia enemmän kuin jos esim. Lusin peltoalueet olisi osoitettu vastaavaan käyttöön. Uuden asutuksen sijoituksessa kaupunkirakenteen ulkopuolelle joukkoliikenteen toiminta edellytykset hieman heikkenevät, mutta ainakin toistaiseksi Suomessa on mahdollistettu uudisrakentaminen kaupunkialueiden ulkopuolella.

5.5.3 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Valtateiltä avautuvaan maisemaan vaikuttaa eniten työpaikka-alueen rakentaminen valtatie 4 varrelle. Koulun länsipuolella sijaitseva uusi asuntoalue sijaitsee metsässä joten sen rakentaminen vaikuttaa ainoastaan lähimaisemaan. Kyläalueille ei ole odotettavissa suuria muutoksia. Rakentamisen vaikutus maisemaan riippuu yksityiskohtaisemmasta suunnittelusta kuten asemakaavoituksesta ja rakennussuunnitelmista. Lusin kylän maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat peltoalueet on tarkoitettu säilytettäväksi rakentamiselta vapaana ja näin osayleiskaavalla turvataan maisemallisia ja taajamakuullisia arvoja.

4.4.2008

5.5.4 Vaikutukset asumiseen

Osayleiskaavassa mahdollistaa pientaloasutuksen lisääntymisen Lusin koulun ympäristössä. Olemassa olevien asutuskeskittymien tiivistyessä etäisyydet naapureihin pienenevät, jolloin mahdollistuu yhteisöllisempi asuminen.

5.5.5 Vaikutukset palveluihin

Koulun ja päivähoitotilojen alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY/s). Lisäksi kyläalueelle (AT) saa rakentaa palvelu- ja työtiloja. Osayleiskaava mahdollistaa nykyisten palvelujen kehittämisen, mutta uusia palvelualueiden varauksia ei ole osoitettu. Uusi asutus tukee palvelujen säilymistä ja jopa niiden lisääntymistä Lusin kylässä.

5.5.6 Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Valtatien 4 varteen on osoitettu työpaikka-alue, joka on kooltaan noin 85 ha. Alueelle voidaan sijoittaa sekä toimistoja että sellaista teollisuutta, joka ei aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja. Osayleiskaava antaa mahdollisuuden uusien elinkeinotoimintojen sijoittumiselle ja työpaikkojen syntymiselle Lusin kylään.

5.5.7 Vaikutukset virkistykseen

Kaavaan on merkitty kaikki olemassa olevat virkistysreitit ja kaksi laavaa. Lisäksi Iso-Rapasen lounaispuolelle on merkitty uusi virkistysalue. Osayleiskaava tukee nykyisten virkistysmahdollisuuksien säilymistä sekä uusien syntymistä. Osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa millä tavoin virkistysalueet ja -kohteet toteutuvat. Riippuen virkistysalueiden ja kohteiden toteuttamisen visoista ja suunnitelmista, niistä mahdollista muodostaa toimiva virkistyspaikkakokonaisuus. Esimerkiksi Lepakkokalliolle osoitetun virkistyskohteen toteutuminen laavana tms. oheistoimintoineen saattaa tuoda alueelle merkittäväkin lisäarvoa.

5.5.8 Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Lusissa on valmiina tärkeimmät liikenneväylät. Osayleiskaavasta aiheutuvia liikenteellisiä vaikutuksia tulee uusien TP-alueiden johdosta. Kulku työpaikka-alueille on osoitettu uuden eritasoliittymän kautta, jonka seurauksena Lusin tasoliittymä poistuisi käytöstä ja myös kulku Lusin kylään tapahtuu tämän jälkeen eritasoliittymän kautta. Eritasoliittymä tulee parantamaan liikenteen jouhevuutta ja turvallisuutta.

5.5.9 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Osayleiskaavassa ei ole osoitettu uusia merkintöjä tekniseen huoltoon liittyen. Kaava kuitenkin vaikuttaa teknisen huollon järjestämiseen

4.4.2008

vesihuollon osalta, koska asemakaavoitettavat alueet tulee liittää viemäröinnin piiriin. Alueet on kuitenkin pyritty osoittamaan lähelle siirtoviemäriä, jolloin liittyminen siihen onnistuu vähäisillä uusilla linjoilla. Erillään olevien viemäroitävien alueiden, kuten uuden AP-1 alueen sekä työpaikka-alueiden liittäminen viemäröinnin piiriin tulee vaatimaan eniten uusien linjojen rakentamista, lisäksi alueet ovat melko kallioista, jolloin rakennuskustannukset ovat korkeammat kuin esim. peltoalueilla.

5.5.10 Vaikutukset ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöihin

Ympäristöhäiriötä aiheuttaa pääasiassa liikenteen aiheuttama melu. Meluvaikutusta on pyritty vaimentamaan osoittamalla valtatie 5:n Lusin kylän puolelle melusteitä. Ympäristöhäiriötä saattaa melun osalta muodostua työpaikka-alueiden rakentamisvaiheessa. Muita vaikutuksia ympäristöhäiriöihin ei kaavalla muodostu. Puolustusvoimien toiminta aiheuttaa alueella edelleen hetkittäisen melun lisääntymisen.

5.5.11 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Osayleiskaavan toteutuessa kylän asukasmäärä kasvaa, mikä tukee koulun säilymistä kylässä, palvelujen kehittymistä ja kylätoiminnan vilkastumista. Joskus kyläalueilla asutuksen tiivistyminen on nähty myös uhkana, koska naapureita ei toivota olemassa olevien asuinrakennusten lähelle. Tästä syystä alueet, joilla on olemassa olevaa asutusta, on merkitty kaavaan AT-merkinnöillä, joilla rakentaminen on tarkoitettu melko väljäksi. Tiiviiksi asuinrakennusalueeksi on osoitettu sen sijaan erillinen AP-1 alue, jolloin olemassa oleva asutus ei häiriinny.

5.5.12 Vaikutukset luonnonoloihin

Kaavan taustaselvityksissä on kartoitettu luonto- ja maisema-arvoja, joita kaavalla on pyritty säilyttämään. Arvokkaat kohteet on merkitty kaavaan MY- ja MA ja luo-merkinnöillä. Merkinnöillä on pyritty turvaamaan arvokkaat luontokohteet. Eniten luonnonoloja tulee muokkaamaan uudet TP-alueet, joiden seurauksena puustoa poistetaan merkittävästi ja joudutaan tekemään kallioleikkauksia sekä tasoittamaan maa-alueita. Alueen suot ovat pääosin ojitettuja, jolloin luonnontilaisia soita ei tuhoudu. Ennen kuin alueita ryhdytään toteuttamaan, on syytä tarkemmin kuin yleiskaavatasolla selvittää alueen mahdolliset luontoarvot ja sijoittaa rakentaminen siten, että ei aiheuteta merkittäviä haittavaikutuksia luonnonoloihin. Luonnonolot muuttuvat myös uusien asuinalueiksi varattujen alueiden osalta sekä viemärilinjoilla alueiden rakentuessa.

4.4.2008

5.5.13 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Osayleiskaava-alueella ei ole tavattu direktiivilajeja eikä sillä ole luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia alueita eikä arvokkaita perinnebiotooppeja. Osayleiskaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.

5.5.14 Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen

Alueella ei ole pohjavesialueita. Uudet rakennusalueet on tarkoitettu liitettäväksi kunnalliseen viemäröintiin, joten talouksien jätevedet eivät aiheuta kuormitusta vesistöihin. Pieniä haitallisia vaikutuksia pintavesiin muodostuu uudesta rantarakentamisesta, jota ei liitetä kunnalliseen viemäröintiin.

5.5.15 Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Maa- ja metsätalousalueet vähenevät jonkin verran, koska niitä on osoitettu muuhun käyttöön kuten asunto- ja työpaikka-alueiksi. Alueelle jää kuitenkin merkittävästi maa- ja metsätalousalueita. Kaavalla kannustetaan maanviljelytoimintaan maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla, jotta ne säilyisivät vapaana rakentamiselta. Perinnemaisemien säilymiseksi voidaan hakea myös erilaisia tukia valtiolta kuten maatalouden ympäristötuki tai ympäristökeskuksen, ympäristöministeriön tai EU:n hankerahoitus sekä Metsähallituksen ohjelmat tai TE-Keskuksen rahoitus.

5.5.16 Vaikutukset luonnonsuojeluun

Lusin osayleiskaava-alue on pääasiassa hakkuin käsiteltyä talousmetsää, eikä luonnontilaisina säilyneitä arvokkaita elinympäristöjä ole jäljellä kovinkaan monta; alueen suot on ojitettu, lähteet valjastettu talousvesikäyttöön ja purouomat perattu. Alueella ei myöskään ole luonnonsuojelualueita ja vain muutama uhanalaisen putkilokasvin esiintymä. Osayleiskaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonsuojeluun.

5.5.17 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Osayleiskaavan toteutuessa liikenne lisääntyy jonkin verran. Liikenteen lisääntyminen on kuitenkin vähäistä, joten sillä ei ole merkitystä liikenneturvallisuuden kannalta.

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu sellaisia uusia toimintoja, jotka aiheuttavat melua, tärinää tai päästöjä ilmaan. Osayleiskaavalla ei ole merkittävää vaikutusta terveellisyyteen ja turvallisuuteen.

5.5.18 Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin kohteisiin ja alueisiin

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet on selvitetty ja osoitettu kaavassa säilytettäväksi. Erityisesti kaavalla on turvattu Lusin kylän kulttuurihistoriallisten peltoalueiden säilyminen vapaana

4.4.2008

rakentamiselta. Lisäksi kaava kannustaa säilyttämään peltoalueita viljelykäytössä.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä ympäristönhäiriötekijöitä. Suurin häiriötä aiheuttava tekijä on liikenteen aiheuttama melu. Uudet maankäyttöva-
raukset on pyritty sijoittamaan siten, että melulle herkät toiminnot si-
joittuvat riittävän etäälle melua aiheuttavista toiminnoista.

5.7 Kaavamerkinnät ja määräykset

Maatilan ja talouskeskuksen alue (AM)

Alueella on sallittua asuinrakennusten rakentaminen, oleviin talous-
keskuksiin liittyvä täydennys- ja korjausrakentaminen sekä maatilata-
louteen liittyvä rakentaminen. Rakennuspaikan tehokkuus määräytyy
tehokkuudella 0,1 ellei rakennuspaikan olosuhteet aseta muita rajoi-
tuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi kaksikerroksista asuinra-
kennusta ja sen lisäksi käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuk-
sia.

Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Alue on varattu asuinrakentamiseen.

Alueelle voidaan rakentaa asuinrakennuksia ja niitä palvelevia talous-
rakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy te-
hokkuudella 0,05. Maksimi rakennusoikeus on kuitenkin 300 k-m².

Pientalovaltainen asuntoalue (AP-1)

Alue on varattu asuinrakentamiseen.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa myös
virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheu-
du melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrat-
tavia ympäristöhaittoja. Uudet rakennuspaikat tulee liittää vesi- ja
viemäriverkostoon.

Kyläalue (AT)

Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoittaa.

Alue varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työti-
loille. Alueella sijaitseville peltoaukeille ei tule sijoittaa uudisraken-
tamista. Alueen tiivistäminen on mahdollista, jos seuraavat ehdot
täyttyvät:

- rakennuspaikat liitetään vesi- ja viemäriverkostoon
 - uudisrakentaminen on sopusoinnussa olemassa olevan kylämiljöön
ja luonnonympäristön kanssa.
-

4.4.2008

Kyläalue (AT-1)

Alue varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Uudet rakennuspaiikat tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

Loma-asuntoalue (RA)

Alue on varattu loma-asunto käyttöön.

Alueelle voidaan sijoittaa lomarakennuksia ja niitä palvelevia talousrakennuksia. Alueen rakentaminen tulee toteuttaa siten, etteivät luonto- ja maisema-arvot vaarannu. Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05. Maksimi rakennusoikeus on kuitenkin 250 k-m².

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY/s)

Alueelle on tarkoitettu sijoitettavaksi julkisia palveluja tarjoavaa toimintaa.

Alueella sijaitsee Lusin koulu ja Iso-Huovila, joilla kulttuurihistoriallista arvoa. Alueen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö ja pihapiirin erityispiirteet tulee säilyttää. Alue on ympäristöineen tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Työpaikka-alue (TP)

Alueelle on tarkoitettu sijoitettavaksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikka toimintaa. Alue tulee asemakaavoittaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee huomioida eritasoliittymän vaatimat tilatarpeet. Alueen ympäristöarvot tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alue tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

Työpaikka-alueen reservialue (TP/res)

Alueelle on tarkoitettu sijoitettavaksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikka toimintaa. Alue tulee asemakaavoittaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee huomioida eritasoliittymän vaatimat tilatarpeet ja kulku alueelle tulee osoittaa eritasoliittymän kautta. Alueen ympäristöarvot tulee selvittää tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alue tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

Lähivirkistysalue (VL)

Alue on tarkoitettu virkistysalueeksi.

Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä esteettömien ja mahdollisimman yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön laadun säilymiseen hyvänä. Alueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen on sallittua.

4.4.2008

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä olemassa oleviin tilakeskuksiin siten, että ranta-alueet ja pellot säilyvät vapaina rakentamiselta. Rantavyöhykkeellä ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rakennusoikeus on siirretty kantatilan muille alueille.

Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)

Kulttuurihistoriallisesti arvokas viljelymaisemakokonaisuus tulee säilyttää. Peltoalueiden säilyminen avoimina on maisemakuvan kannalta tärkeää ja ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on huolehdittava, ettei alueen maisemallisia arvoja heikennetä. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin vaaditaan MRL 128 §:n mukainen maisemalupa).

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Maisemaa merkittävästi muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on kielletty ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Rantavyöhykkeellä ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rakennusoikeus on siirretty kantatilan muille alueille.

Muut merkinnät

(sr) Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava kohde.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja kohteessa tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että kohteen rakennushistoriallisesti/kulttuurihistoriallisesti/maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksen korjaus- ja muutostoimenpiteet tulee tehdä siten, ettei hävitetä julkisivujen arkkitehtonisesti arvokkaita tunnuspiirteitä, joita ovat kokonaisuus, kattomuoto, pintamateriaalit, koristeelliset yksityiskohdat ja ikkunoiden ruutujako. (MRL 117 §).

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohdetta koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Kohteen arvot on kuvattu Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä, kaavaselostuksessa ja Lusin osayleiskaavan luonto- ja kulttuurihistoriaselvityksessä.

(luo) Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

4.4.2008

Uhanalaisen eliölajin esiintymä Lajin elinympäristön säilyminen tulee turvata yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä.

(ma) Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue.

Alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että alue on maakunnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Alueen maisemalliset ominaispiirteet: peltojen ja järvien yli avautuvat kylä- ja kartano näkymät tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

(eo) Maa-ainestenottoalue

Alueella on sallittua maanainestenotto toiminta.

(LL-1) Lentokoneiden varalaskupaikkana.

Aluetta voidaan käyttää satunnaisesti lentokoneiden varalaskutuspaikkana.

(e-1) Poikkeusolojen valmiusrakennealue

Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee olla yhteydessä Karjalan lennostoon.

(s-1) Muistomerkki

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentaminen rantavyöhykkeellä:

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota riittävän suojapuuston jättämiseen rakennusten ja rannan väliin. Rakennusten muodon ja värin tulee soveltua ympäristöön.

Rakentamisen määrä ja etäisyydet:

Loma- tai asuinrakennusten minimietäisyydet rantaviivasta

alle 50 k-m² 20 m

yli 50 k-m² 30 m

Rakennuksen alimman lattiatason on oltava 1,5 m keskimääräistä vedenkorkeutta ylempänä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 20 k-m² voi sijoittaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Etäisyyden tulee kuitenkin olla vähintään 10 m. Kerrosalaltaan 20-25 k-m²:n suuruisen sauna tulee sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle.

Osayleiskaava vahvistuu oikeusvaikutteisena koko kaava-alueella. Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rantavyöhykkeellä sijaitsevilla AP-, AM-, RA-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena. (MRL 72 §)

4.4.2008

Uusille rakennuspaikoille kulkemiseen tulee käyttää olemassa olevia teitä ja liittymiä yleisille teille. Jos uusia liittymiä ja liittymäjärjestelyjä on tarpeen tehdä, tulee tarvittavien toimenpiteiden selvittämiseksi olla yhteydessä tiehallintoon.

Kiinteistökohtainen jätevesien käsittely tulee järjestää lainsäädännön ja kunnan ympäristösuojelumääräysten edellyttämällä tavalla. Osayleiskaava tulee toteuttaa siten, ettei maaperän ja pohjaveden terveydellinen laatu vaarannu. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava joka rakennushankkeen yhteydessä erikseen.

5.8 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

5.8.1 Ohjausvaikutus muuhun suunnitteluun

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 § 1 mom.). Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42 § 3 mom.). Yleiskaavan keskeiset periaatteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa.

5.8.2 Viranomaisvaikutus

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42 § 2 mom.). Velvoite koskee kaikkia kunnan ja valtion viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- tai toteuttamistehtäviä.

5.8.3 Yleiskaavamääräykset

Yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita tarvitaan yleiskaava-alueita suunniteltaessa tai muutoin käytettäessä. Ne voivat koskea maankäytön tai rakentamisen erityistä ohjausta ja haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista (MRL 41 § 1 mom.).

5.8.4 Rakentamisrajoitukset

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43 § 1 mom.) (ehdollinen rakentamisrajoitus).

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus).

5.8.5 Suojelumääräykset

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä. (MRL 41 § 2 mom.).

4.4.2008

5.8.6 Toimenpiderajoitus

Yleiskaavamääräyksellä voidaan maisemaa muuttava toimenpide määrätä luvanvaraiseksi (MRL 43 § 2 mom.). Tällöin toimenpiteen edellytyksenä on, että kunta myöntää alueelle maisematyöluvan (MRL 128 § ja 140 §). Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen.

Jos maanomistaja ei luvan epäämisen takia voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyväkseen, hänellä on oikeus saada kunnalta korvaus aiheutuneesta vahingosta (MRL 140§ 3 mom.).

5.8.7 Lunastus

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta. (MRL 99 § 3 mom.).

6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Heinolan kaupunki omistaa alueella oleelliset maa-alueet, joten yleiskaavan toteuttaminen riippuu lähinnä kaupungin aktiivisuudesta ja intresseistä toteuttaa kaavan mukaisia toimintoja. Loma-asutuksen osalta toteuttaminen riippuu myös yksityisten maanomistajien aktiivisuudesta. Virkistysalueiden toteuttamisessa visioita on ja toteuttamista on syytä pohtia yhteistyössä Lusin kyläyhdistyksen kanssa. Teollisuus- ja palvelualueiden toteuttamiseen vaikuttavat taloudellisen nousukauden jatkuminen, alueen vetovoima ja tätä kautta yksityisten toimijoiden kysyntä sijoittaa alueelle toimintojaan.

Hollolassa 4. päivänä huhtikuuta 2008

RAMBOLL FINLAND OY



Matti Kautto
RA, yksikönpäällikkö



Markus Hytönen
kaavoitusinsinööri

4.4.2008

YHTEYSTIEDOT

Heinolan kaupunki

Kaavasuunnittelija Anja Vahteristo-Järvinen

puh. (03) 849 3242

sähköposti anja.vahteristo-jarvinen@heinola.fi

Ramboll Finland Oy

Yksikönpäällikkö, RA Matti Kautto

puh. 020 755 7841

sähköposti matti.kautto@ramboll.fi

kaavoitusinsinööri, Markus Hytönen

puh 020 755 7827

sähköposti: markus.hytonen@ramboll.fi
