



Asemakaavan muutos 715 AKM Cookentie

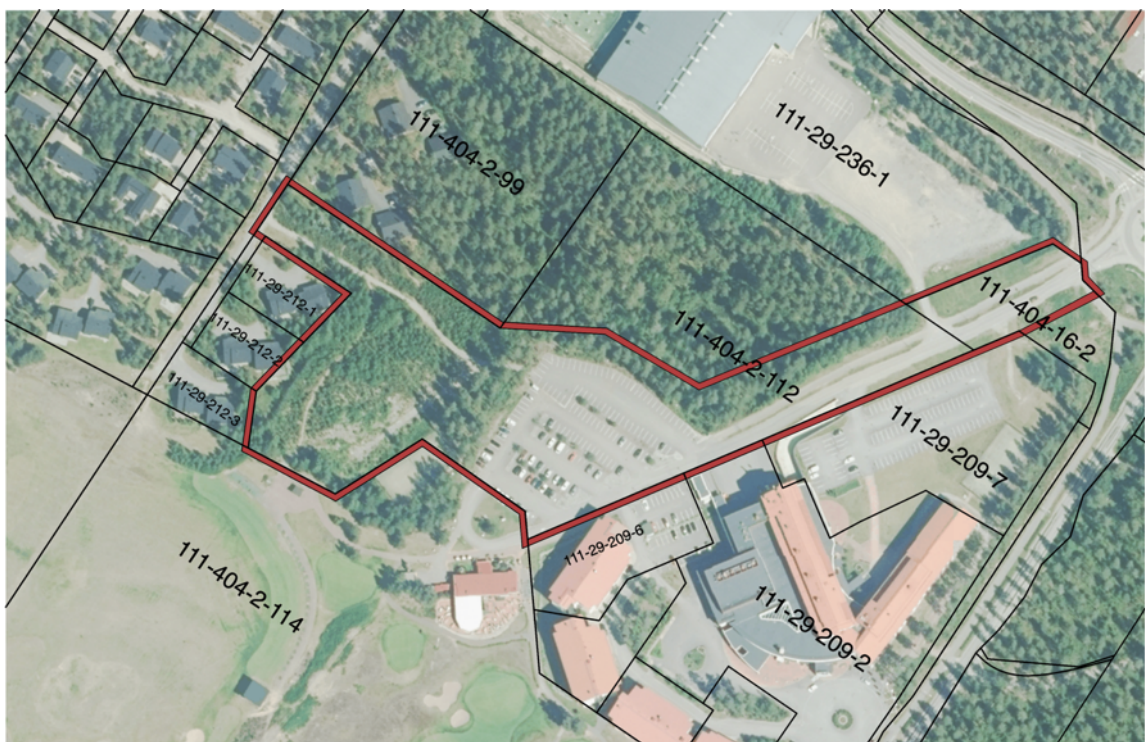
Asemakaavan muutos selostus 23.04.2024
päivätyyn asemakaavaluonnokseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.
Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Asemakaavan muutos 715 Cookentie koskee kiinteistöjä 111-404-2-112 ja 111-404-16-2. Asemakaavan muutosalue on noin 2,5 hehtaarin laajuinen. Muutosalue koostuu rakentamattomasta virkistysalueesta, pysäköintialueesta sekä Cookentien katualueeksi muutettavasta ajoyhteydestä. Asemakaavanmuutos vaikuttaa naapurikiinteistöihin ja liikennejärjestelyihin.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti rajattuna punaisella ilmakuvaan. Kuvassa näkyvillä myös kiinteistötunnukset.

1.2 Asemakaavan muutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimeksi on valittu Cookentie. Kaavatunnus on 715/Akm. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vakituisen ja vapaa-ajan asumiseen soveltuvien rakennusten rakentaminen. Lisäksi Cookentie on tarkoitus muuttaa alueen sisäisestä ajoyhteydestä katualueeksi. Kaavamuuos tehdään maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti.....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3 Sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Kaavan sisältö.....	5
2.3 Kaavan toteuttaminen	5
3 Suunnittelun lähtökohdat.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	9
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5 Asemakaavan kuvaus.....	21
5.1 Kaavan rakenne.....	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Aluevaraukset	23
5.4 Nimistö.....	25
6 Kaavan vaikutukset.....	26
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	26
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....	26
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	26
6.4 Liikenteelliset vaikutukset.....	26
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset	26
6.6 Taloudelliset vaikutukset	27
7 Asemakaavan toteutus	28
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
7.3 Toteutuksen seuranta	28

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luontoselvitys
- Liite 3: Maaperäselvitys
- Liite 4: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen luonnosvaihe on suunniteltu Heinolan kaupungin ohjaamana konsulttityönä.

Kaavaa koskien tullaan tekemään kaupungin ja maanomistajan välinen MRL 91b§ mukainen maankäyttösopimus.

Kaavan laadinta on edennyt seuraavasti:

- Vireilletulo, elinvoimalautakunnan päätös 26.10.2022 §64, kuulutus 5.11.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Asiakaspalvelupiste Spotissa (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 12.10.2023 alkaen.

2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen nykyisestä asemakaavasta poiketen. Pääosa asemakaavan muutosalueesta on rakentamatonta virkistysaluetta. Rakennettu osa alueesta on pysäköintialuetta. Virkistysalueen läpi on muodostunut kävely-yhteys, joka pyritään säilyttämään.

Nykyinen ajoyhteydellä merkitty Cookentie on myös tarkoitus muuttaa katualueeksi, selkeyttäen alueen asemakaavatilannetta.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutosalueesta on jo toteutettu Cookentie ja pysäköintialue aikaisemman asemakaavan pohjalta. Uudet suunnitellut rakennukset toteutetaan vaiheittain. Pysäköintialueen uudet järjestelyt suunnitellaan ja toteutetaan yhdessä muiden pysäköintialueen käyttäjien kanssa.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Suomen Urheiluopiston alueella kehittyvän hotellialueen vieressä. Hotellikorttelin lisäksi aluetta rajaa golfkenttä etelässä ja nykyiset loma-asuntoalueet lännessä. Alue on toiminut kulkuyhteytenä hotellin ja Paavonkankaan loma-asuinalueen välillä. Alueen läpi kulkee myös useita maanalaisia johtoja ja kaapeleita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavanmuutos alue on pääosin rakentamatonta, lukuun ottamatta pysäköintialuetta ja Cookentien ajoyhteyttä, jotka palvelevat lähialueen useaa eri kiinteistöä.

Kaavamuuotosalueen länsiosa on enimmäkseen tiheää mäntyvaltaista taimikkoa. Alue on voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Alueella on sijainnut suppa, joka on lähialueen rakentamisen yhteydessä täytetty. Taimikon halki johtaa Cookentien pysäköintialueen ja Kiilukantien yhdistävä ajoura, joka toimii jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkuväylänä. Tämän kulkuyhteyden lisäksi alueella kulkee usea muu osin umpeen kasvanut ajoura. Pysäköintialuetta rajaa muutama suuri mänty, joista osa pyritään säilyttämään.

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Kuten on todettu, alueelle on todennäköisesti tuotu maata muualta supan täyttämisen ja maanalaisten johtolinjojen rakentamisen yhteydessä. Alueen länsiosa, jonne uusia rakennuksia ollaan sijoittamassa, on supan täytön jäljiltä tasainen ja viettää pohjoiseen suppaista luonnonmukaista metsää kohti.

Kävely-yhteys Kiilukantien ja Cookentien välillä pyritään toteuttamaan niin, ettei se siirry nykyistä rakennettua aluetta pohjoisemmaksi. Pysäköintialueen pohjoispuolella on jyrkkä rinne, josta alkaa luonnonmukainen suppainen metsäalue.

Luonnon monimuotoisuus

Korttelin luonto on voimakkaasti muokkaantunut ihmistoiminnan seurauksena. Tehdyn luontoselvityksen mukaan selvitysalueella ei arvioitu olevan huomionarvoisten eliölaajien kannalta tärkeitä tai merkittäviä elinympäristöjä tai kohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alue sijoittuu I-luokan pohjavesialueelle (0608904 Urheiluopisto). Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole Natura 2000 -alueita tai erityisiä arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueelta tehdyssä luontoselvityksessä ei ilmennyt suojelukohteita.

Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavan muutosalueen rakennettu ympäristö koostuu Cookentiestä, siihen liittyvästä kevyen liikenteen väylästä, maanalaisista putkilinoista sekä Cookentien päähän sijoittuvasta pysäköintialueesta.

Palvelut

Urheiluopiston alueella on useita erilaisia palveluja, kuten erilaisia liikuntatiloja ja liikuntavälineiden vuokraamoja, ulkoiluaktiviteetteja, kaupallisia majoituspalveluja, kokoustiloja ja ravintoloita. Lähin päivittäistavarakauppa sekä polttoaineen jakeluasema sijaitsevat Vierumäen taajamassa, noin 4 km päässä suunnittelualueesta.

Vierumäen alakouluun ja päiväkotiin on matkaa 4 km. Yläkoulu on Heinolan keskustassa.

Heinolan keskustaan matkaa on noin 15 km.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa. Alueen ympäristössä on kuitenkin runsaasti työpaikkoja Urheiluopistolla sekä alueella toimivissa yrityksissä.

Virkistys

Suunnittelualue on golfkentän ja hotellin vieressä. Lisäksi alue on Urheiluopiston monipuolisten virkistyspalveluiden välittömässä läheisyydessä.

Liikenne

Suunnittelualue on yhteydessä alueen päätiehen Urheiluopistontiehen. Alueelle ajetaan Urheiluopiston liikenneympyrästä, katualueeksi muutettavan

Cookentien kautta, joka on ajoyhteys myös golfkentälle, lomaresorteille ja hotelleille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kulttuuriympäristön aluerajaus on noin 1,3 km päässä suunnittelualueesta.

Tekninen huolto

Alue ei kuulu Heinolan kaupungin vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Kaupungin vesi- ja viemäriverkosto ulottuu Urheiluopistontien ja Koulutuskeskuksentien risteykseen, mistä jätevedet johdetaan kaupungin vedenpuhdistamolle. Muu alueen vesihuoltoverkosto kuuluu Urheiluopiston toiminta-alueeseen.

Urheiluopiston alueella ei ole hulevesiverkostoa. Hulevedet johdetaan avo-ojissa ja imeytetään maastoon.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella tai lähiympäristössä ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Sosiaalinen ympäristö

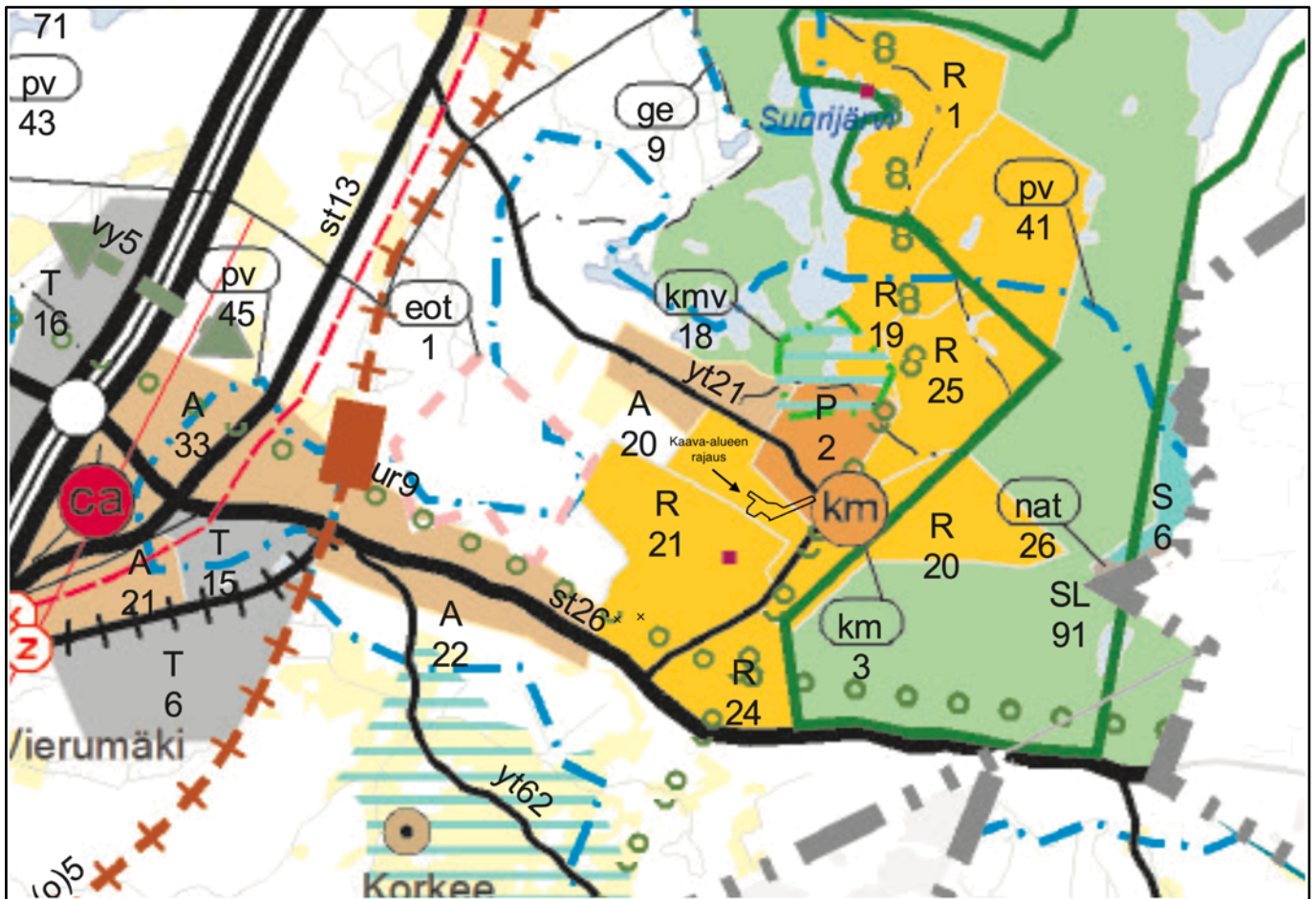
Suunnittelualueen käyttö on pääsääntöisesti vähäistä, joskin sesonkikohtaista. Alueen ympäristönkäyttö on virkistys- ja matkailupainotteista.

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 111-404-16-2 omistaa Suomen Urheiluopiston kannatusosakeyhtiö ja kiinteistön 111-404-2-112 Vierumäki Country Club Oy.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava



Kuva 2. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

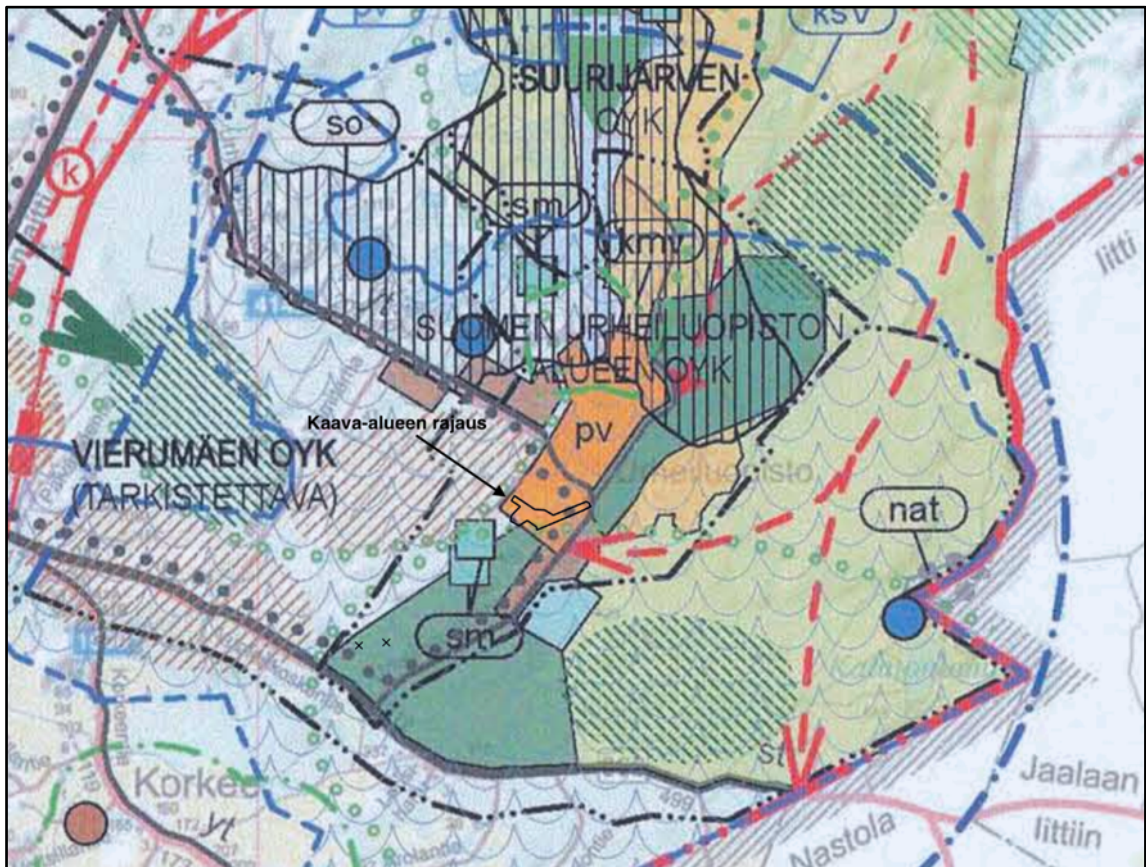
Suunnittelualue sijoittuu pääosin maakuntakaavan loma- ja matkailualueelle (R21). Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toimintoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet. Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeuttaminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa.

Suunnittelualueella on myös osa palveluiden aluetta (P). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita sosiaali- ja terveydenhuollon, opetuksen sekä urheilun ja liikunnan palveluita varten. Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa

riittävä väljyys ja joustavuus tulevan kehityksen tarpeita varten. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksiin ja riittävään pysäköintiin.

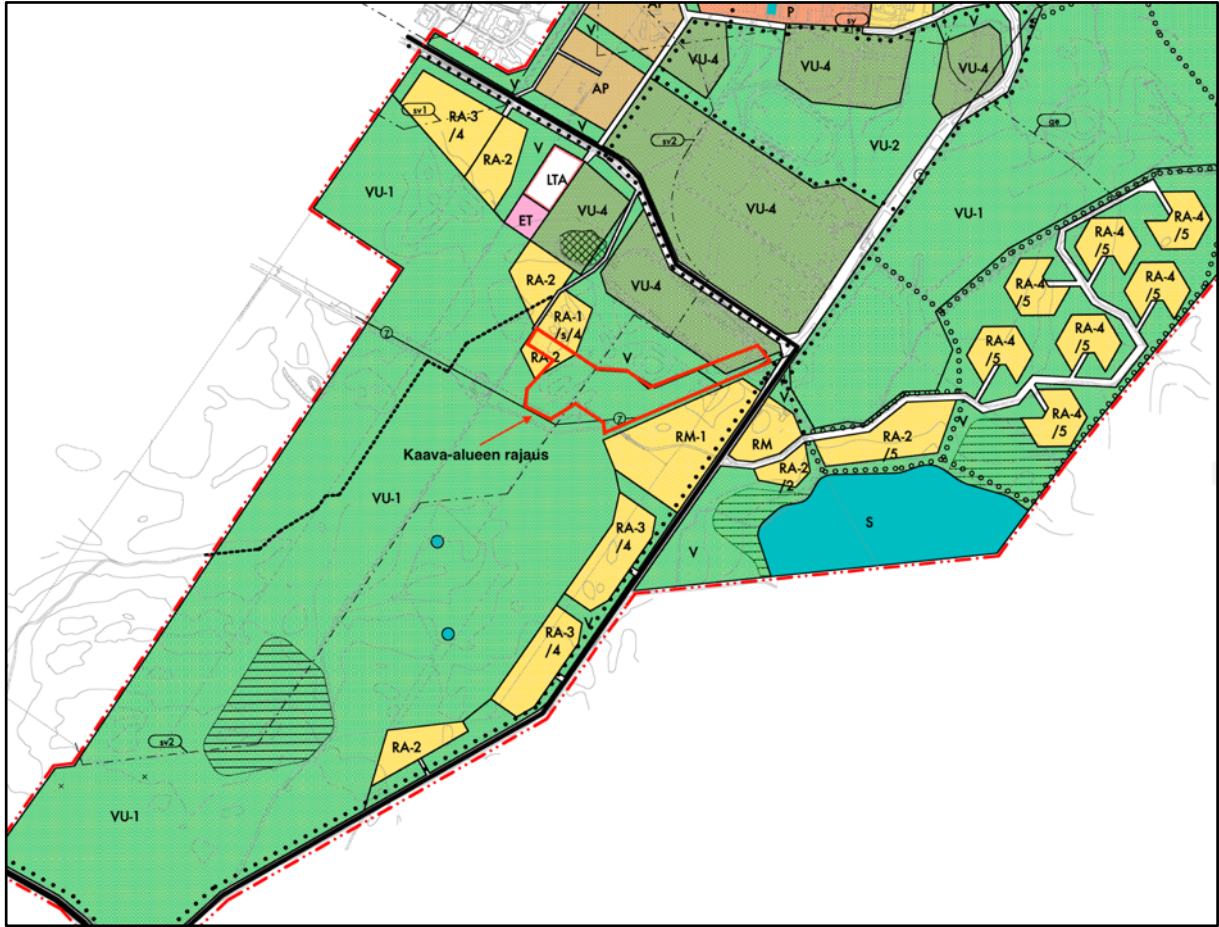
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee merkittävä yhdystie tai kokoajakatu (yt21). Koko alueen suunnittelualue kuuluu tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv41).

3.3.2 Heinolan strateginen yleiskaava 2035



Kuva 3. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035.

Suunnittelualue on osa Heinolan strategista yleiskaavaa, joka on tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016. Suunnittelualue sijoittuu oranssilla värillä näytetylle palveluiden alueelle. Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluita sekä asumista. Lisäksi alueella on vapaa-ajan palveluiden alue merkintä (pv). Alueelle saa sijoittaa palveluihin liittyvää liiketilaa enintään 6000 kem², josta päivittäistavarakauppaa enintään 3000 kem².



Kuva 4. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.

3.3.3 Heinolan Suomen Urheiluopiston osayleiskaava (tullut lainvoimaiseksi 4.6.2002)

Suunnittelualueella on voimassa Suomen Urheiluopiston osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006. Suunnittelualue on merkitty pääosin virkistysalueeksi (V). Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa sijoittaa ulkoilupolkuja ja -teitä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan pienimuotoinen, alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuva rakentaminen. Maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen on turvattava. Suunnittelualueen pohjoispuolella on osa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-4). Alueelle saa rakentaa urheilua ja virkistystä ja niihin liittyvää koulutusta palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja pysäköintilaitoksia, sekä niihin liittyviä liikenneväyliä ja -alueita. Rakentamisella on pyrittävä ympäristönkuvan eheyttämiseen ja se on sopeutettava alueen luonnonympäristöön. Rakentamattomien alueen osien puuston säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Pieni osa suunnittelu aluetta sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA-2). Alueen kutakin rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja talousrakennuksen.

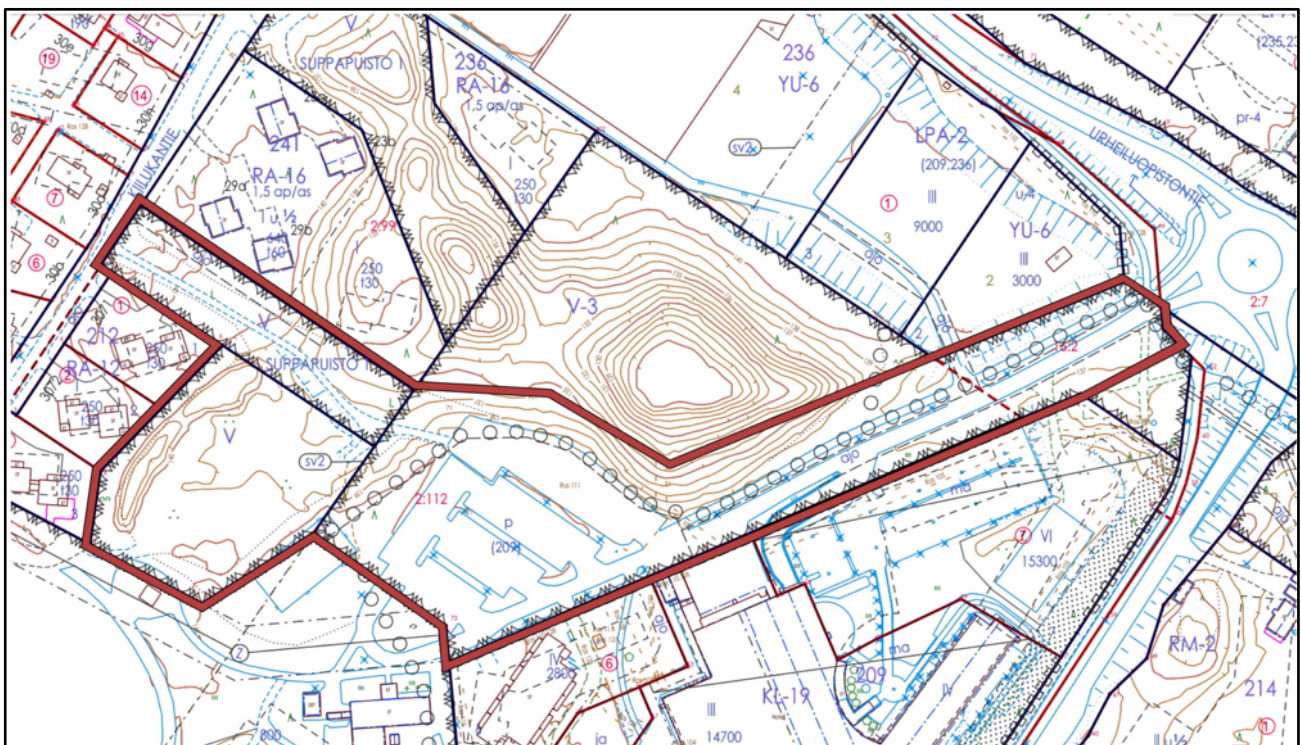
Asianumero 842/10.02.03/2023

3.3.4 Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa: 28.10.2013 voimaan tullut asemakaava Ak 643, 17.11.2008 voimaan tullut Ak 631 ja 8.10.2003 voimaan tullut Ak 575.



Kuva 5. Ote ilmakuvasta, johon on rajattu alueella voimassa olevat asemakaavat.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattuna punaisella.

Suunnittelualue on pääosin Suppapuiston virkistysaluetta (V). Alueen itäosa on pysäköintialuetta (p). Alueen pohjoisreunassa on asemakaavassa ajoyhteys naapurikiinteistölle (ajo). Suunnittelualueen läheisyydessä on RA (loma-asuntojen korttelialue), KL (hotelli- ja liikerakennusten korttelialue), VU-1 (urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue ja YU-6 (urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) alueita.

Cookentie toimii ajoyhteytenä alueelle. Alueen läpi kulkee ympyräviivalla merkitty ulkoilureitti. Kaavanmuutosalueella on myös toinen ajoyhteyserkintä Kiilukantieltä suppapuiston kautta kortteliin 241.

Alueesta noin puolet kuuluvat kaavamerkinnällä sv2 merkittyyn vedenottamon kaukosuoja-alueen rajaukseen. Alueella ovat voimassa Itä-Suomen vesioikeuden päätökset 39/Va II/88 mukaiset kaukosuoja-alueita koskevat suoja-alueääräykset, suojatoimenpiteitä koskevat määräykset ja muut määräykset.

3.3.5 Kaavaa-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja sitä koskevat päätökset

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästi asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Maanomistaja on laatinut tontinkäyttösuunnitelman kaavoituksen pohjaksi.

Suunnittelualue kuuluu ”58 Vierumäki – Urheiluopisto – Konnivesi” -osayleiskaavan alueelle, joka on tullut vireille kesällä 2015. Osayleiskaavahankkeesta ei vielä ole julkaistu kaavaluonnosta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu maanomistajan aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 26.10.2022. Asemakaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 5.11.2022. Kaavan aloitusasiakirjana laadittu MRL:n 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.10.2023 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä. Kaikki päätökset on esitetty kohdassa 2.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja muut toimijat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue/ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta, tekninen lautakunta ja hyvinvointilautakunta
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 5.11.2022 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

Vireille tulosta on päätetty elinvoimalautakunnassa 26.10.2022 MRL 90 §:n sekä asetuksen 32a § mukaisesti vireille tulosta on kuulutettu 5.11.2022 ja on nähtävillä Heinolan asiakaspalvelupiste Spotissa Torikatu 8:ssa, Kirkonkyläpiirillä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

Maanomistaja järjesti tiedotustilaisuuden naapureille hankkeen käynnistyessä 9.6.2023. Tiedotustilaisuudessa esiteltiin alustava luonnos alueen mahdollisesta rakentamisesta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö pidettiin 19.7.2023.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa on säilytettävä käytössä oleva pysäköintialue, Cookentie osoitettuna alueen sisäisen ajoyhteyden merkinnällä ja Cookentien ja pysäköintialueen viertä tenniskentälle kulkeva ulkoilureitti. Lisäksi kaavan pohjakartassa näkyy tenniskenttä ja viheralueella Kiilukantieltä pysäköintialueelle johtava polku. Lisäksi kaava-alueelle on merkitty ajoyhteys korttelin 241 itäosaan.

Strategisessa yleiskaavassa alueelle on esitetty julkisia ja yksityisiä palveluita sekä asumista. Alueella on vapaa-ajan palveluiden alue merkintä (pv).

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

'Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu'

Osa-alueessa kiinnitetään huomiota palvelujen ja työpaikkojen saatavuuteen, elinkeinotoimintojen riittävyteen, rakennetun ympäristön ominaisuuksiin, terveydellisiin seikkoihin, yhdyskuntarakenteeseen sekä jalankulku- ja polkupyöräverkostojen jatkuvuuteen. Ehkäistään melu- ja jätevesihaittoja sekä turvataan hyvän veden saanti.

'Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat'

Osa-alueessa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön edistämiseen ja säilyttämiseen. Edistetään myös arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyttämistä, luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua. Edistetään luonnonvarojen kestävästä kehityksestä ja otetaan huomioon luonnonvarojen sijainti ja hyödyntämismahdollisuudet. Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Maakuntakaavassa alue on loma- ja matkailualue R21 ja palvelujen aluetta P2.

R 21 Loma- ja matkailualue

Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeutuminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa.

P2 Palvelujen alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita sosiaali- ja terveydenhuollon, opetuksen sekä urheilun ja liikunnan palveluita varten.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävä väljyys ja joustavuus tulevan kehityksen tarpeita varten. Erityistä huomiota tulee kiinnittää liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksiin ja riittävään pysäköintiin.

Kunnan asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- monipuolinen ja viihtyisä asuin ympäristö
- olemassa olevien kulku- ja viheryhteyksien säilyttäminen
- Cookentien ajoyhteyden muuttaminen katualueeksi
- alueen keskeiseen sijaintiin hotellin ja golfkentän vieressä soveltuva rakentaminen

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

- nykyisen viheralueelle syntyneen polkuyhteyden säilyttäminen
- nykyisin naapurikiinteistöjen käytössä olevien pysäköintipaikkojen säilyminen
- ei läpiajoa korttelin 209 chalets-rakennusten pysäköintipaikan kautta
- uudisrakentamisen sijoittaminen siten, että se mahdollisimman vähän häiritsee nykyisiä lomarakennuksia
- uudisrakentamisen mittakaavan sovittaminen nykyiseen rakentamiseen
- nykyisen tenniskentän säilyttäminen

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan muutoksen suunnitteluvaiheet ja muutokset ovat kohdistuneet eniten laajennettavan korttelin 212 uudisrakennusten sijoitteluun ja LPA alueen pysäköintijärjestelyihin.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kuva 7 on ensimmäinen mitoitusvaiheen luonnos. Luonnoksessa rakennukset jakautuivat koko 212 kortteliin. Tontteja oli yhteensä 8 ja niille suunniteltu ajo tapahtui pysäköintialueen ylimmän kamman läpi.



Kuva 7. Ote ensimmäisestä mitoitusluonnoksesta.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kuva 9 on uusi havainnekuva alueesta. Tässä versiossa rakennukset ovat kaikki samalla tontilla ja niille ajo tapahtuu pysäköintialueen ensimmäisen kamman läpi, tenniskentän vierestä. Tässä suunnitelmassa on huomioitu osallisten toiveita kävely-yhteyden säilyttämisestä ja parantamisesta.

Poikkeaminen osayleiskaavasta

Asemakaavan muutoksella poiketaan nykyisestä oikeusvaikutteisesta Suomen urheiluopiston osayleiskaavasta laajentamalla korttelia 212 osayleiskaavan virkistysalueelle. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osa kaava-alueesta on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-2) ja pääosa virkistysalueeksi V.

Perustelut:

- Strateginen yleiskaava 2035

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteista osayleiskaavaa 10 vuotta tuoreemman strategisen yleiskaavan mukainen. Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu palvelualueeksi, jossa on vapaa-ajan palveluiden merkintä pv. Alueelle voidaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita sekä asumista.

- MAL-sopimus

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) määrittelee tavoitteet maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään. Asemakaavan muutos kasvattaa rakennusoikeutta ja mahdollistaa sekä pysyvän asumisen että majoitusliiketoiminnan, mikä monipuolistaa Vierumäen asuntotuotantoa, eli on MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen.

- Asumistarpeiden monipuolistuminen

Sekä majoitusliiketoiminnan että vakituisen asumisen salliminen samassa korttelissa vastaa osaltaan ihmisten asumisen ja elämäntapavalintojen monipuolistumiseen. Suomessa on yhä enemmän ihmisiä, joilla on halua järjestää asumisensa kiinnostuskohteidensa, Vierumäen tapauksessa esimerkiksi liikuntamahdollisuuksien mukaan. Tällaisia ryhmiä ovat esimerkiksi hyväkuntoiset, golfia pelaavat ikäihmiset, mutta yhtä hyvin myös työn ja harrastuksen yhdistävät nuoret aktiiviliikkujat, jotka haluavat asua liikuntamahdollisuuksien äärellä.

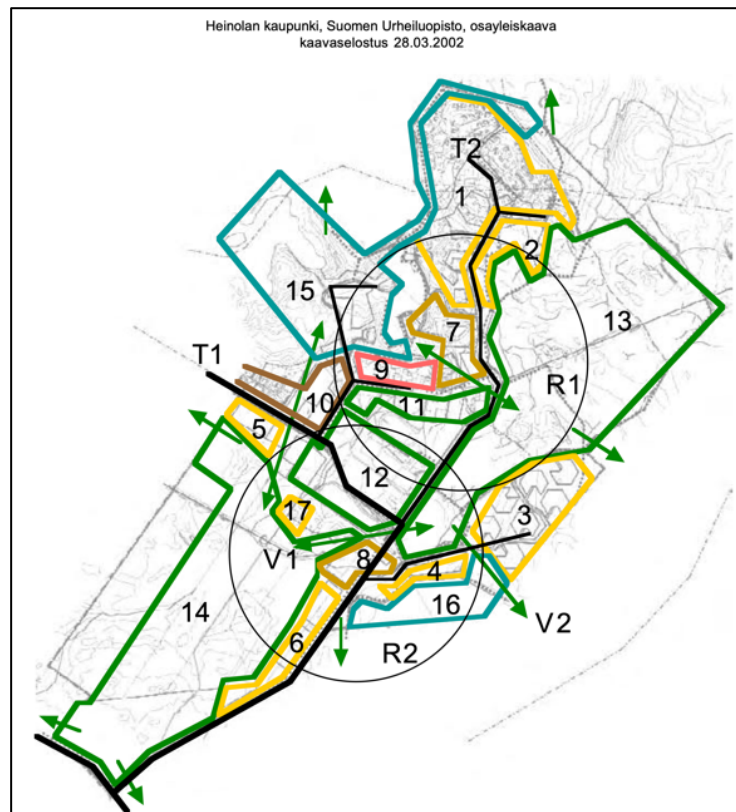
- Olemassa olevien palveluiden tukeminen

Vakituinen asuminen tukee Vierumäen olemassa olevia palveluja ympärivuotisesti ainakin kahdella tavalla. Ensinnäkin se edesauttaa

palvelujen tarvitseman työvoiman kotiutumista Vierumäelle antamalla mahdollisuuden pysyvään asumiseen. Toisekseen se antaa mahdollisuuden ympärivuotisen palvelukysynnän kehittymiseen. Loma-asumisen palvelukysyntä keskittyy voimakkaasti sesonkeihin, mikä hankaloittaa ympärivuotisten palvelujen järjestämistä ja kannattavuutta. Pysyvän asumisen mahdollistaminen mahdollistaa myös palvelutarjonnan kehittymisen.

- **Suhde voimassa olevan Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavan tavoitteisiin.**

Osayleiskaavan kavaselostuksessa (s.3) on kuvattu kaavan päätavoitteet seuraavasti: *"Kaavan yleisenä tavoitteena on turvata Suomen Urheiluopiston ja sitä tukevien toimintojen toimintaedellytykset alueella ja luoda näiden kehittymiselle maankäytölliset edellytykset. Erityisesti kiinnitetään huomiota alueen kokonaisrakenteen toimivuuteen sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön vuorovaikutukseen."* Osayleiskaavan selostuksessa on esitetty kaavakuvana osayleiskaavan keskeinen sisältö. Kaava-alueen kohdalle on osoitettu alueen sisäinen, nykyisen Cookentien suuntainen viheryhteys sekä loma-asumisalue 17. Muilta osin asemakaava-alue on ilman merkintöjä, eli siihen ei ole kohdistunut muita yleiskaavan keskeiseen sisältöön laskettavia maankäyttötavoitteita.



Kuva 8. Kaavio Suomen Urheiluopiston osayleiskaavan keskeisestä sisällöstä (ote yleiskaavan selostuksesta).

Nyt laadittava asemakaavan muutos säilyttää ja osin parantaa Cookentien suunnassa kulkevaa ulkoilureittiä ja täydentää osayleiskaavaan merkittyjä loma-asuntoalueita. Vaikka osayleiskaavan aluerajauksista poiketaan, se ei ole ristiriidassa osayleiskaavan selostuksessa esitetyn yleiskaavan keskeisen sisällön kanssa, eikä siten vaikeuta osayleiskaavan tavoitteiden toteuttamista.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.



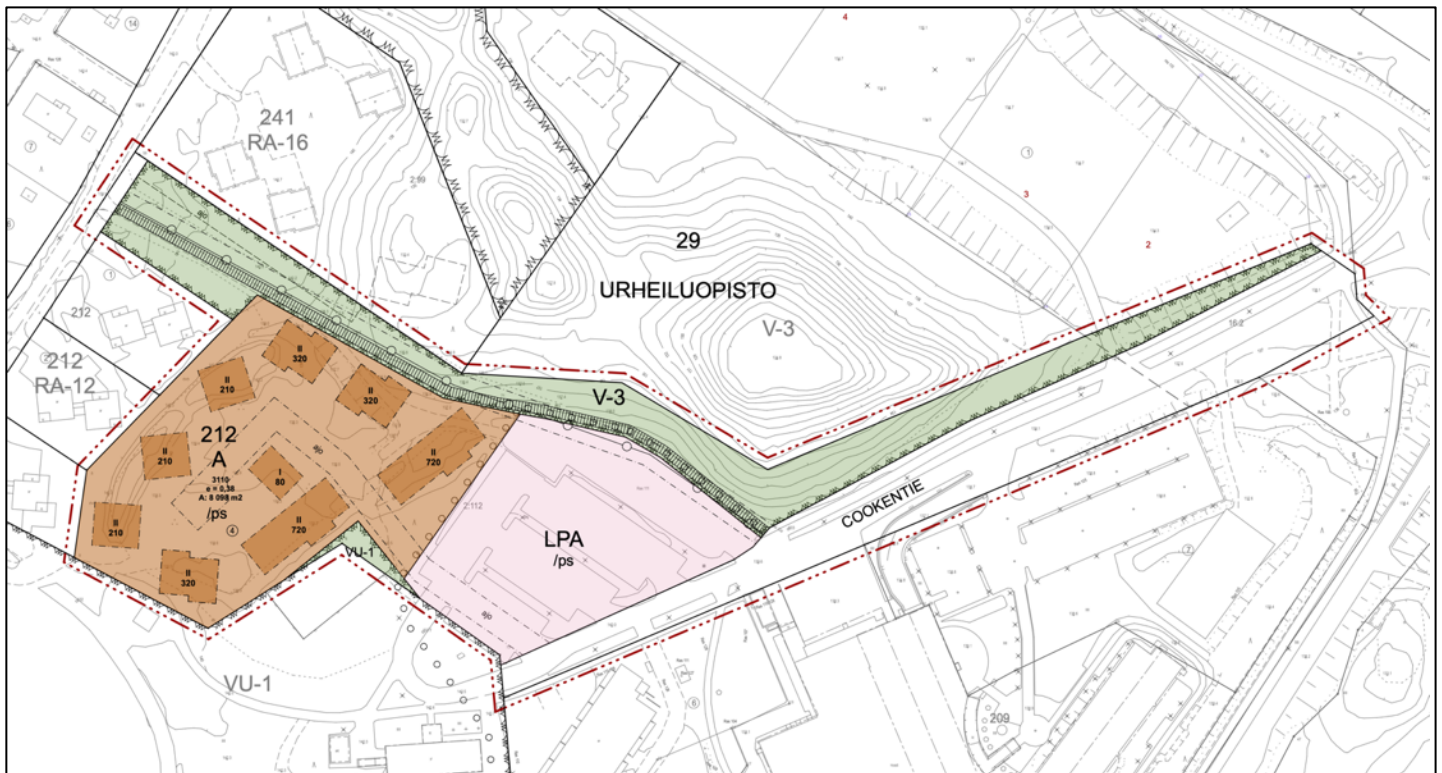
Kuva 9. Ote alueen havainnekuvasta.

5 Asemakaavan kuvaus









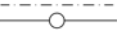

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan muutosalue alkaa Urheiluopiston liikenneympyrästä ja jatkuu Cookentietä pitkin länteen kohti golfkenttää (VU-1). Alueen kaakkoispuoli rajautuu hotelli- ja resortalueeseen. Etelä- ja lounaispuoli taas rajoittuvat golfkenttään. Ajoyhteys uusille rakennuksille toteutuu pysäköintialueen (LPA) läpi. Länsirajalla uudisrakentamisalue liittyy saumatta olemassa olevaan kortteliin 212. Uudisrakentamisen mittakaava kasvaa lännestä itään kohti pysäköintialuetta. Viheralueet V-3 ja VU-1 liittyvät nykyisiin viheralueisiin.

Olemassa oleva kävely-yhteys säilyy ja vahvistuu. Sen sijaan että se loppuisi pysäköintialueeseen, asemakaavan luonnoksessa se jatkuu koko matkan Kiilukantien ja Cookentien välillä. Olemassa olevaa johtolinjaa ei ole tarvetta siirtää kaavaluonnoksen toteutuessa.



Kuva 10. Ote asemakaavaluonnoksesta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	
	Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.
	Virkistysalue.
	Asuinrakennusten korttelialue. Alueella sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava sekä asuinrakentamista että majoitusliiketoimintaa koskevat määräykset.
/ps	Kortteli sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialuetta koskevat seuraavat määräykset: Jäteveden imeyttäminen maaperään on kielletty. Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Tonttviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava maan päälle sisätiloihin ja varustettava teknisillä suojausrakenteilla. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei pohjavedelle aiheuteta vaaraa. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätettävä vähintään kahden metrin suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava täyttöön soveltuvia, puhtaita, kiviperäisiä maa-aineksia. Hulevedet tulee käsitellä tontikohtaisesti. Laajoilta päällystetyiltä alueilta hulevedet tulee koota ja käsitellä ennen imeyttämistä.
	Autopaikkojen korttelialue.
29	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
URH	
212	Korttelin numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
210	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
COOKENTIE	Kadun nimi.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Ulkoilureitti.
	Ajoyhteys.
	Rakennusala.
	Maanalaisia putkia varten varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Aluetta koskevat yleismääräykset:	
Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8§ ja 1:18§).	
Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on johdettava alueella toimivan vesilaitoksen jätevesiviemäriin.	
Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida maaperästä johtuvan radonin poisto.	
Rakennukset on korttelikohtaisesti rakennettava yhdenmukaista rakennustapaa käyttäen. Rakennuspaikat on pyrittävä mahdollisimman suurelta osin säilyttämään luonnonmukaisina.	
Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako (MRA 38§).	
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:	
Korttelialueella on rakennettava 1 autopaikka 125 neliometriä kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka kutakin asuntoa kohden.	

Kuva 11. Ote asemakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Katualueeksi varataan 23 % kaavan muutosalueesta ja pysäköintialueeksi 20 %. Maa-alueesta virkistysalueiksi jää 24 %. Tonttimaata on 33 % maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 3110 kerrosalaneliömetriä ja korttelialueen tehokkuus on 0,38.

5.1.2 Palvelut

Alue on osa Vierumäki Resortin eli Suomen Urheiluopiston aluetta, jonka palveluja alue tulee tukemaan. Kaavan muutoksella vastataan golfkenttien läheisyydessä sijaitsevien majoitusmahdollisuuksien kysyntään.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kohdissa 4.4.1 ja 4.4.2 esitetyt tavoitteet. Asemakaava tukee Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 ja MAL-sopimuksen tavoitteiden toteutumista. Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta on käsitelty selostuksen kohdassa 4.5.2.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Suunnittelualue jakautuu maankäytöllisesti seuraavasti:

KÄYTTÖTARKOITUS	Pinta-ala (ha)	% koko alueesta	Rakennusoikeus (k-m ²)
A	0,8094	33	3110
LPA	0,4919	20	0
V-3	0,5665	23	0
VU-1	0,0167	1	0
Katu-alue	0,5662	23	0
Yhteensä	2,4507 ha	100	3110

5.3.2 Aluevaraukset

A	33,0 % - Asuinrakennusten korttelialue.
LPA	20 % - Alueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue.
V-3	23,0 % - Alueelle on osoitettu olemassa olevaa virkistysaluetta.
VU-1	1 % - Kaavassa olemassa oleva urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, jolle sijoittuu aluerajauksen eteläpuolella oleva golfkenttä.
Katualue	23,0 % - Aiempi ajoyhteys Cookentie päivitetään katualueeksi.

5.3.3 Korttelialueet

A Asuinrakennusten korttelialue

Asuinrakennusten korttelialueelle A on sijoitettu 9 rakennusala. Näistä 3 on varattu omakotitaloille, 3 paritaloille, 2 luhtitaloille ja yksi näitä palvelevalle yhteiskäyttörakennukselle.

Pysäköinti paikat on mitoitettu niin että jokaista 125 m² kohden on yksi autopaikka, kuitenkin niin että asuntoa kohden on vähintään 1 autopaikka.

Alue on pohjavesialuetta ja sillä on kaavanmuutoksessa merkintä /ps. Alueella on voimassa pohjavedenpilaamiskielto (YSL 8§ ja 1:18§).

LPA Autopaikkojen korttelialue

LPA-alue on rajattu likimain nykyisen pysäköintialueen mukaan. Jalankulkuyhteyden toteuttaminen ja pysäköintialueen mahdollinen tiivistäminen tulevat aiheuttamaan pieniä muutoksia pysäköintialueelle.

LPA-alueelle sijoitettavat autopaikat:

- korttelin 209 chalet-rakennusten 58 pysäköintipaikkaa (oleva rasitesopimus)
- golfpaviljongin pysäköintipaikat maanomistajien ja golfpaviljongin kesken laadittavan sopimuksen mukaan
- korttelin 211 pohjoisemmalle luhtitalolle 9 pysäköintipaikkaa

Alue on pohjavesialuetta ja sillä on kaavanmuutoksessa merkintä /ps. Alueella on voimassa pohjavedenpilaamiskielto (YSL 8§ ja 1:18§).

5.3.4 Tie- ja katualueet

Kadut

Cookentien katualue nykyisten järjestelyjen mukaan.

5.3.5 Muut alueet

V-3 Virkistysalue

Suppapuisto

Olemassa oleva Suppapuiston läpi kulkeva kevyen liikenteen yhteys vahvistetaan kaavanmuutoksella. Lisäksi ajoyhteys korttelille 241 säilyy. Olemassa oleva johtolinja säilyy paikallaan, mutta merkitään nyt kaavanmuutokseen.

5.4 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä. Suppapuisto ja Cookentie ovat jo käytössä olevia nimiä.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Suomen urheiluopistonalueella tapahtuva rakentaminen on pääosin liikunta- ja matkailupalveluihin liittyvää. Kaavan muutoksella tuetaan näitä toimintoja lisäämällä alueen loma- ja vakituiskasumismahdollisuuksia. Lisäksi uudet kevyenliikenteen väylät sitovat aluetta entistä paremmin kokonaisuudeksi ja parantavat kevyenliikenteenkäyttäjien turvallisuutta. Cookentien muuttaminen ajoyhteydestä katualueeksi helpottaa liikennejärjestelyjä.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavanmuutos täydentää alueen rakennettua ympäristöä sekä parantaa ajo- ja kevyenliikenteen yhteyksiä. Samalla suojataan virkistysalueiden olemassa olevaa luontoa tekemällä näille toiminnoille selkeät rajatut alueet. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei arvioida olevan suuria alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia. Vaikka alueelle ei ole aikaisemmin kaavoitettu asumista, on asemakaavamuutoksen seurauksena ennakoitava asukasmäärä pieni. Palveluja alueella on riittävästi, ja uudisrakentaminen tukee niiden säilymistä ja kehittymistä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavanmuutoksella muutetaan Cookentien ajoyhteys katualueeksi. Cookentielle ei kuitenkaan tule kaavanmuutoksen myötä muutoksia. Liikennemäärät Cookentiellä tulevat kasvamaan maltillisesti ja lisätoimenpiteille tämän kaavanmuutoksen myötä ei arvioida olevan tarvetta.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokasta rakennettua ympäristöä eikä muinaismuistoja. Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sen aluerajaus on noin 1,3 kilometrin päässä kaavamuuotosalueelta. Asemakaavan muutosalueella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella saattaa olla suoria tai välillisiä vaikutuksia kaupungin talouteen, mutta vaikutuksien ei arvioida olevan merkittäviä. Uusia työpaikkoja asemakaavan muutos ei suoranaisesti tuo, mutta esimerkiksi rakennustyöt saattavat työllistää paikallisia yrityksiä. Uusia asukkaita kaavamuutoksen uusien rakennuksien myötä saattaa alueelle muuttaa, ei kuitenkaan niin paljoa että lisäpalveluille olisi tarvetta.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaratkaisu perustuu mitoitusluonnoksiin, tontinkäyttöluonnokseen, sekä tehtyihin selvityksiin, joita selostuksessa on liitteenä. Lisäksi suunnitteluprosessissa on oltu aktiivisesti yhteyksissä alueen osallisiin ja suunnitelmissa on huomioitu myös heidän ehdotuksensa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen tapahtuu vaiheittain kysynnän mukaan. Todennäköisesti rakennustoimenpiteet aloitetaan ajoyhteyden rakentamisella.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen viranomaisseuranta siirtyy rakentamisen osalta rakennusvalvonnalle asemakaavan vahvistuttua.

Rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä huomiota rakennusten sekä ympäristön korkeatasoiseen toteutukseen. Alueen toteuttamisessa erityisesti huomioitavia seikkoja ovat:

- hulevesien johtaminen ja käsittely
- mahdollisuuksien mukaan rakentamattomien osien säilyminen luonnonmukaisena sekä puuston säilyttäminen.
- rakennusten liittyminen maastoon.

Heinolassa xx.xx.20xx (luonnos), xx.xx.20xx (ehdotus)

Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy
045-677 9089

Harri Kuivalainen
Heinolan kaupunki
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Maankäyttö
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi