



Asemakaava ja
asemakaavan muutos
636 AK/AKM
Kotila

Asemakaavan selostus 19.10.2018
päivättyyn asemakaavaehdotukseen

Elinvoimalautakunta on
hyväksynyt kaavan 10.4.2019.

Kaava on tullut voimaan 31.5.2019.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

636 AK/AKM Kotilan asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaava koskee tiloja 404-4-33 ja 404-4-34 sekä osaa yleisen tien alueesta 111-895-2-7.

Asemakaavan muutos koskee katualuetta (Kotilantie), määrääla 111-404-4-33-M501.

Asemakaavalla muodostuu Urheiluopiston kaupunginosan (29) korttelin 239 tontit 9-14 sekä virkistys- ja katualueita (Kotilantie, Kotilanpolku ja Urheiluopistontie).

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Irene Översti, Heinolan kaupunki



Suunnittelualue sijaitsee Urheiluopiston (29) kaupunginosassa Vierumäki Resortin ydinalueen tuntumassa. Kaupungin keskustaan on teitse 12 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,25 hehtaaria.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu suunnittelualueen toisen kaavoitettavan tilan mukaan Kotila. Suunnittelualue on pääosin hoitamaton metsää, johon on joulukuussa tehty hakkuu. Alueella sijaitsee pieni asuintalo ja talousrakennus sekä länsilaidalla olemassa oleva Kotilantien katualue.

Maanomistajat ovat jättäneet alueesta kaavoitusaloitteen. Tarkoituksena on asemakaavoittaa alue pientalorakentamiseen. Maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimus. Tonttijako on laadittu kaavan yhteydessä.

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
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	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
5 Asemakaavan kuvaus	16
5.1 Kaavan rakenne.....	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3 Aluevaraukset	16
5.4 Nimistö.....	18
6 Kaavan vaikutukset	19
7 Asemakaavan toteutus	20
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	20
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	20

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonto- ja maisemaselvitys
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Ehdotuksen palautteet ja niiden vastineet
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014



Suunnittelualueita Kotilantieltä kuvattuna.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta ilmoittamisen yhteydessä 4.10.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 4.10.2018 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.10. -18.10.2018.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 31.10.2018.
- Kaavaehdotus ja siihen liittyvä tonttijako TJ 1198 oli nähtävillä em. paikoissa 17.11.-17.12.2018.
- Pohjakartta päivitetty tilusvaihdon takia. Tonttijaon uusi päivämäärä 14.1.2019. Kaavakartan päiväystä ei muutettu, koska kaavan sisältö ei muuttunut.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on 1,26 hehtaaria ja rakennusoikeus 1600 kerrosalaneliömetriä. Alueella sijaitsee kaksi rakennusta, joiden yhteiskerrosala on alle 60 neliötä. Ainakin toinen niistä puretaan.

Kaavalla on osoitettu pientalotontteja (6 kpl) sekä virkistys- ja katualueita. Koko kaava-alueen aluetehokkuus on 0,13 ja korttelialueen tehokkuus 0,24.

Kaavan vaikutukset rajoittuvat lähinnä fyysisen ympäristön muuttumiseen itse suunnittelualueella. Muut vaikutukset eivät ole merkittäviä, koska asemakaavalla muodostuu vain kuusi erillispientalojen tonttia. Kaupunki rakentaa tarvittavan kadun. Alue rakentunee kerralla.

Tonttijako laaditaan ja hyväksytään kaavan yhteydessä.

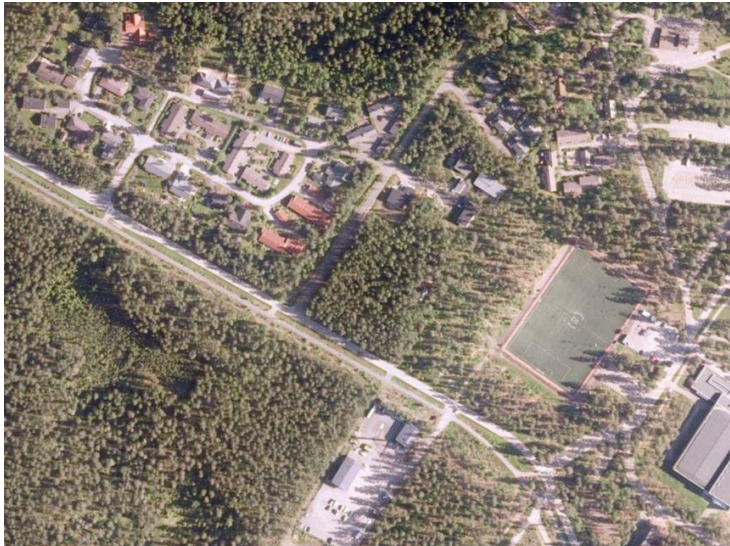
Kaava-alueella on kaksi yksityistä maanomistajaa, joiden kanssa tehdään maankäyttösopimukset.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaupunki rakentaa kadut kaavan valmistuttua. Yksityinen toteuttanee kaikki tontit vuonna 2019. Tarvittava puiden hakkuu on suoritettu joulukuussa 2018.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Suunnittelualue on kuvan keskellä sijaitseva metsäalue, joka on hakattu tarvittavin osin joulukuussa 2018. Luoteessa on pääosin 1990-luvulla rakentunut Opinkangas I -asuinalue, jossa on omakoti- ja rivitaloja. Välittömästi pohjoispuolella on 2010-luvulla rakentuneita pientaloja. Idässä on jalkapallokenttä, josta jatkuu Vierumäki Resortin ydinalue. Eteläpuolella on Urheiluopistontie, lämpölaite ja metsää.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi pientä rakennusta.

Asemakaavan luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Alueen luontotyyppien ja kasvillisuuden perusteella voidaan arvioida suurella varmuudella, ettei selvitysalueella ole sellaisia kohteita tai elinympäristöjä, jotka olisivat tärkeitä huomionarvoisille eliölajeille. Alueelle ei ehdotettu täydentäviä lajistonselvityksiä. Tämän takia maanomistajat tekivät jo hakkuun.

Alue on tasainen, ja läpäisevä maaperä on hyvä rakennettavuudeltaan. Pienilmasto on Vierumäen ”ylängöllä” suotuisa: lämmin kesällä ja runsasluminen talvella. Suunnittelualue on pohjavesialuetta ja Saarijärven pohjavedenottoon kaukosuoja-alue.

- *luonto- ja maisemaselvitys - LIITE 2*



Kuvassa suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset.



Lähialueella on rivitaloja ja omakotitaloja, joista useat ovat loma-asuntokäytössä. Alue on rakennettu Heinolan tyyppillisellä väljyydellä.

Palvelut

Päiväkoti ja alakoulu sijaitsevat Vierumäen kyläkeskuksessa kuuden kilometrin etäisyydellä. Samoilla tienoilla ovat päivittäistavarakauppa, kahvila ja liikenneasema. Kioskityyppinen tarjonta on lähellä, Resortin vastaanotossa.

Yläkoulu, terveyskeskus, virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa 12 kilometriä kaava-alueelta. Kirjastoauto liikennöi Vierumäen kylällä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Resortin alueella on noin 500 opetus-, liikunta-, kiinteistöhuolto- sekä hotelli- ja ravintola-alan työpaikkaa. Vierumäen kylällä on noin 600 työpaikkaa.

Virkistys

Läheltä löytyy kattavaa polku/latuverkostoa Heinolan keskustaasta, ja mm. jäähalli, uimahalli ja erilaisia kenttiä (golf, jalkapallo, tennis, yleisurheilu...).

Liikenne

Maantie/katuverkoston pääväylillä on erotetut kevyenliikenteen väylät. Liikenneturvallisuus on hyvä.

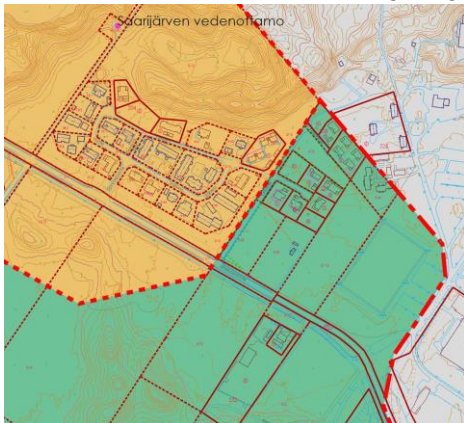
Heinola-Lahti –linja-autoreitin vuoroja kulkee Urheiluopistontietä. Kaukoliikenteen ja pikavuorojen pysäkki on Vierumäen liikenneaseman tuntumassa moottoritien liittymässä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu suojelutarpeita rakennetun ympäristön ja muinaismuistojen osalta.

Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka. Maaperä on hyvin vettä läpäisevää, mutta avo- ojiakin alueella on.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan tärkeää veden hankintaan soveltuvaa pohjavesi- aluetta ja vedenottamon kaukosuoja- aluetta (vihreä alue).

Aivan asemakaava-alueen vieressä, Urheiluopistontien ja asemakaava- alueen rajan eteläpuolella sijaitsee aluelämpölaitos, josta aiheutuu tavanomaisia lämpölaitostoiminnan savukaasupäästöjä ja mahdollisia muita päästöjä.

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä ei ole tärinähaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

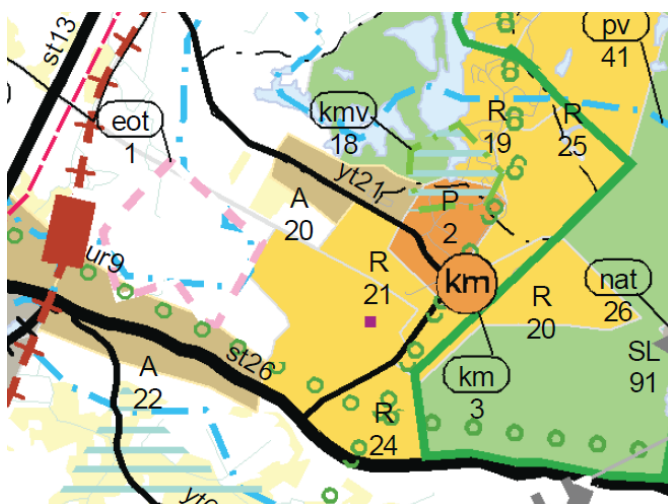
Lähialueella on runsaasti vakituisen asumisen kaavastatuksella olevia, mutta vapaa-ajan asuntoina palvelevia omakotitaloja. Vakittuiset asukkaat ovat pääosin eläkeläisiä ja lomailijat lapsiperheitä. Lähiympäristö on liikuntasosiaalisesti erityisen virikkeellinen. Vierumäellä on vireä kyläyhdistys.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin yksityinen. Kotilantien katualueen omistaa kaupunki ja Urheilupuistontien nykyisen yleisen tien alueen valtio.

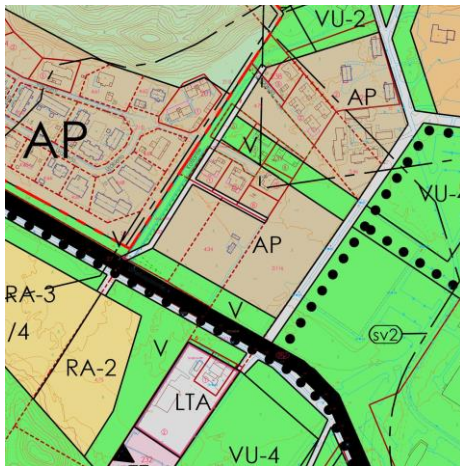
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Maakuntakaava 2014, voimaan 2017

Suunnittelualue sijoittuu A20 taajamatoimintojen alueelle (ruskea täyttö tien molemmin puolin).



Yhdistelmä osayleiskaavoista. Suunnittelualueella on voimassa Suomen Urheiluopiston osayleiskaava, hyv. v. 2002. Suunnittelualue sijoittuu kuvan keskellä olevalle AP-alueelle eli asuinpienalojen alueelle.

- Voimassa oleva asemakaava 11.7.2008, jossa on tämän kaavan Kotilantien rakennettu osuus, jatkuu suunnittelualueen pohjois-koillispuolelle
- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin 'kiinteistöt ja mittaus' -yksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Nyt kaavoitettavan alueen itäpuolella on asemakaavoitettu rivitaloalue, joka on rakentamatta. Alue on yksityisessä omistuksessa.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.4 ja 1.5

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisten maanomistajien aloitteesta. Asemakaavalla toteutetaan voimassa olevaa osayleiskaavaa.

Kaava on pantu vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 27.6.2018 § 54.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- yksityiset, valtio ja Heinolan kaupunki maanomistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- verkkoyhtiöt: Elenia, Dna, Sonera ym.

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 4.10.2018 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 2.10.2018 kirje, joka sisälsi kuulutuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet (tiivistelmä) ja niiden huomiointi suunnittelussa:

Viereisen alueen asukas (18.10.2018):

Viereisen alueen asukas haluaisi säilyttää suunnittelualueella kauan hakkaamatta kasvaneen metsän mm. siksi, että siellä on linnunpönttöjä ja talvisin yhdyslatu varsinaisille latureiteille. Metsikkö suojaa jalkapallokentän suunnan melulta. Asumisen kaavoittaminen tuo mukanaan lisääntyvää autoliikennettä ja asumisesta syntyvää melua.

Vastine ja toimenpiteet:

Asumisen asemakaavoittaminen toteuttaa voimassa olevaa osayleiskaavaa. Alueelta ei ole luontoselvityksessä todettu huomioitavia luontoarvoja linnunpöntöistä huolimatta. Asuinrakentamisen lisääntyminen on suhteellisen vähäistä, 6 tonttia, joten siitä aiheutuvia haittoja ei voitane pitää merkittävinä tai kohtuuttomina. Urheiluopistontien varteen jää samanlainen lähivirkistysaluekaista, kuin esim. Opinkangas I:n kohdalla.

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys (22.10.2018):

Kiinteistönmuodostus kahdesta tilasta aiheuttaa tarpeettomia kustannuksia maanomistajille. Tonteille tulee määrätä sitova tonttijako ja ne tulee muodostaa joko tilasta 4:33 tai 4:34, mutta ei siten, että ne sisältävät kumpaakin tilaa. Selostuksessa tulee olla mukana kiinteistörekisterikartta. Kaavamuutoksen johdosta kaupungille siirtynee Urheiluopistontietä katuna kunnossa- ja puhtaanapidettäväksi.

Kaavaluonnos ei mahdollista riittävän selkeää osoitenumerointia. Korttelin sisäinen katualue on muutettava puistoksi, jonka kautta on ajoyhteysmerkintä tonteille.

Mikäli maankäyttösopimus laaditaan, on sillä määrättävä korttelin maanomistajat laatimaan yhteiskäyttösopimus mm. liikenteen, yhteistä leikkipaikkaa ja jätteiden keräilyä varten. Ajoyhteyden kieltävä merkintä tulee ulottaa koko Kotilantien varteen.

Maankäyttösopimukselle ei ole perusteita. Kaupungilla ei ole osuutta maan arvon muodostumiseen eikä sille tule mainittavia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Mikäli arvonnousua leikattaisiin, tulisi korvaus antaa urheiluopistolle.

Kortteli muodostuu kahdesta kiinteistöstä, joille molemmille tulee alle 500 k-m² uutta rakennusoikeutta. Maankäyttösopimuksessa on oltava laskelma uudesta rakennusoikeudesta ja sen arvosta.

Asemakaavan tulee tähdätä kestäväan maankäyttöratkaisuun, joka edellyttää teknisen toimen näkemystä infrastruktuurista ja sen hoidosta. Elinvoimatoimen näkemys ja osaaminen maankäyttösopimuksista ei ole riittävä kestäväan kehityksen mukaisen maankäytön järjestämiseen. Tulee pyytää teknisen lautakunnan lausunto. Elinvoimalautakunta on väärä foorumi asemakaava-asi-oissa.

Vastine ja toimenpiteet:

Ajoyhteyttä ei ole tarpeen eikä syytä kieltää risteysalueiden lisäksi koko Kotilantien varrella. Kyseessä on tyypillinen päätyvä nk. tonttikatu, jonka liikenneympäristö kokonaisuudessaan tukee pieniä ajonopeuksia ja jolle voidaan siten sallia tarvittavat tonttiliittymät.

Kaava-alueen liikennetarkaisua on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä tekniikka-toimialan kanssa. Sisäisen liikenteen tarkaiseminen katualueena on perusteltu tarkaisu, koska alue kaavoitetaan erillisille tonteille sijoittuville asuinpien-taloille, jotka eivät muodosta esim. yhden yhtiömuotoisen toimijan lomakylää. Tarkaisu on yhdenmukainen viereisten vastaavatyypisten asuinkortteleiden kanssa. Asemakaavalla muodostettavien tonttien ulottuvuudet johdetaan ensi-sijaisesti tavoitellusta hyvästä rakentamistavasta, ja oleva kiinteistö rakenne huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Varsinaisessa asemakaavaprosessissa on tarpeen vain todeta ja ilmoittaa, että kaavaan liittyen laaditaan maankäyttösopimus. Sopimuksen perusteet ja sisältö kaikkineen, mukaan lukien maksettavat korvaukset, valmistellaan erillisenä päätösprosessina.

Mielipiteet elinvoimatoimialan roolista eivät kuulu tämän kaavan suunnitel-lussa ratkaistaviin asioihin.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan pääosin lausunnotmenettelyllä. Maankäyttö- ja raken-nuslain mukaisia viranomaisneuvotteluja käydään tarvittaessa.

Luonnoksesta saadut viranomaislausunnot (tiivistelmä) ja niiden huomi-ointi suunnittelussa:

Heinolan kaupungin ympäristönsuojelu (18.10.2018):

Asemakaavan alue on kokonaisuudessaan tärkeää veden hankintaan sovel-tuvaa pohjavesialuetta ja vedenottamon kaukosuoja-alue. Esitetään mer-kintää sv (tai vastaava): Alue on kokonaisuudessaan tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue ja vedenottamon kaukosuoja-alue, jolla on voimassa Itä-Suomen vesioikeuden päätöksen 39/Va II/88 mukaiset kaukosuoja-alu-eella noudatettavat määräykset.

Aivan asemakaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Suomen Urheiluopiston läm-pölaite, jonka toiminta on parhaillaan muuttumassa. Biopolttoainekattilaa on tarkoitus käyttää kaukolämpöverkon peruskuorman tuotannossa, n. 6000 h vuodessa. Lisäksi kolme kaasukattilaa toimivat vara-, huippukuorma- ja hätä-käyttöyksikköinä. Asemakaava-alueen vieressä on siis toiminta, josta aiheu-tuu tavanomaisia lämpölaite-toiminnan savukaasupäästöjä ja mahdollisia muita päästöjä.

Vastine ja toimenpiteet:

Esitetyt pohjavesimerkinnot ja määräykset on lisätty kaavaehdotukseen. Selostustekstiä on täydennetty kohdassa Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäi-riöt.

Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä (8.10.2018):

Vierumäen alue kuuluu korkean radonhaittariskin alueeseen, jonka takia terveydensuojelun näkökulmasta yleisiin kaavamääräyksiin on perusteltua laittaa vaatimus radonhaitan torjumiseen varautumisesta niin uudis- kuin korjausrakentamisessakin.

Asemakaavahanke jatkaa alueen tiheää rakentamista, jonka takia kaavamääräyksissä on suositeltavaa edellyttää ensisijaisesti hulevesien imeyttämistä tontilla tai tarvittaessa hulevesien käsittely olisi esitettävä rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Vastine ja toimenpiteet:

Radonin huomioon ottaminen on kirjattu rakennusjärjestykseen, ja on rakennuslupakäsittelyyn kuuluva asia, joten sitä ei ole tarpeen merkitä kaavakartalle. Radonista lisätään kuitenkin maininta kaavaselostuksessa oleviin alueen kuvaus ja toteutus -kohtiin.

Korttelialueen AO-97 kaavamääräykseen on lisätty: ”Hulevedet tulee imeyttää tontilla”.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos (8.10.2018):

Pelastuslaitoksella ei ole huomauttamista, kun viereisten tonttien rakennusten välimatka on 8 m.

4.3.5 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 17.11.-17.12.2018 ja siitä saapui 2 muistutusta ja 1 lausunto, jossa oli huomautettavaa. Palaute ei johtanut muutoksiin.

Pohjakartta päivitettiin tilusvaihdon takia. Tonttijaon uusi päivämäärä on 14.1.2019. Kaavakartan päiväystä ei muutettu, koska kaavan sisältö ei muuttunut.

- *ehdotuksen palaute ja vastineet - LIITE 4*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on toteuttaa aluevarausyleiskaavan mukainen pientalo-alue, joka on viihtyisä asuinympäristö.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnittelualue on kooltaan pieni ja kaava toteuttaa voimassa olevaa osayleiskaavaa, joten vaihtoehtoiset kaavaratkaisut ovat lähinnä detaljitasoisia. Paras ratkaisu on haettu yhteistyössä maanomistajien ja kaupungin tekniikka-toimialan kanssa. Ehdotusvaiheessa kääntöpaikkaa ja rakennusoikeuksia suurennettiin.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,26 hehtaaria. Virkistysalueeksi tulee 12 prosenttia ja tonttimaaksi 52 prosenttia pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 1600 kerrosalaneliometriä. Alueen kokonaistehokkuus on 0,13 ja korttelialueen 0,24. Asuntojen lukumääräksi tulee yhdeksän. Kolmelle tontille tulee kaksi asuntoa. Alue rakentunee kerralla.

- *tilastolomake LIITE 3*

5.1.2 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavaan sisältyvä sitova tonttijako TJ 1198, joka on ollut nähtävillä kaavaehdotuksen yhteydessä.

5.1.3 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Viihtyisä asuinympäristö toteutuu kaavalla. Alueesta muodostuu pihapiirimäinen kokonaisuus. Lähivirkistysalue Urheiluoopistontien varressa jatkaa viereisillä alueilla aloitettua vyöhykettä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Yleismääräyksenä on kirjattu huomio sijainnista pohjavesialueella ja vedenottamon kaukosuoja-alueella.

- *kaavamerkinnät ja –määräykset - LIITE 5*

5.3.2 Aluevaraukset

A 52,4 % - Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue.

V 12,3 % - Alueelle on osoitettu lähivirkistysalue naapurialueiden kanssa yhdenmukaisesti.

L 35,3 % - Kaavalla on osoitettu Kotilantie, Kotilanpolku ja Urheiluopistontie. Kotilantie on lähes kokonaan jo voimassa olevassa kaavassa, Kotilanpolku on uusi katu. Urheiluopistontie on ollut yleinen tie, jota kaavallisesti pala kerrallaan on muutettu kaduksi Vierumäki Resortin ydinalueen kohdalla.

5.3.3 Korttelialueet

AO-97 Erillispientalojen korttelialue

Kortteli 239

Tontit muodostavat kaksi korttelialuetta, ja ne jatkavat pohjoispuolen olemassa olevaa korttelia.

Kadun pohjoispuolinen korttelialue:

Kerrosluvu II

Kokonaisrakennusoikeudet tonteittain:

9: 420 k-m², jakautuu kahteen rakennukseen maanomistajan toimittaman viitesuunnitelman mukaan

10: 240 k-m²

11: 240 k-m²

Kadun eteläpuolinen korttelialue:

Kerrosluvu 1 u1/3

Kokonaisrakennusoikeudet tonteittain:

12: 220 k-m²

13 ja 14: 240 k-m²

Kotilantielle on osoitettu liittymäkieltoa tonteille 9 ja 14. Ulkorakennuksille on annettu kerrosluvuksi I. Autosuojille on annettu liikenneturvallisuuden takia määräys, että umpiseiniä ei saa rakentaa kuutta metriä lähempänä katualueen reunaa. Kaavamääräyksessä on ohjeistus metsänpohjan ja puuston käsittelystä sekä nurmikolle sallittavista alueista. Hulevedet tulee imeyttää tontilla.

5.3.4 Tie- ja katualueet

Kadut

Kotilanpolku – Uusi pistokatu.

Kotilantie - Voimassa olevassa kaavassa oleva katu.

Urheiluopistontie – Vanha yleinen tie, jota on pala palalta muutettu asema-kaavoilla kaduksi.

5.3.5 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Aluetta ei ole nimetty. Kaista Urheiluopistontien ja asutusalueen välillä.

5.4 Nimistö

Kaavassa on osoitettu uusi kadunnimi Kotilanpolku.

6 Kaavan vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Kyseessä on voimassa olevan aluevaraustyyppisen osayleiskaavan toteuttaminen. Asemakaavalla muodostuu vain kuusi erillispientalojen tonttia. Suurin vaikutus lienee lähiympäristön muuttuminen naapurikiinteistöjen kannalta. Muutos on ollut ennakoitavissa osayleiskaavan pohjalta. Sosiaaliset vaikutukset ovat positiiviset asuinalueen laajetessa.

Luontoselvityksen maastotöissä ei ole löytynyt huomionarvoisia luontoarvoja, joten vaikutukset ovat hyvin pieniä kasviston ja eläimistön kannalta. Suunnittelualue on pohjavesialuetta ja vedenottamon kaukosuoja-aluetta, mutta toimintana asuminen ei aiheuta merkittäviä uhkia. Alue on luonnonympäristöltään metsäistä tasankoa, joten sen tuleminen rakentamisen piiriin ei vaikuta kaukonäkyisiin.

Kaavan toteutuminen ei aiheuta palvelujen lisästarvetta. Taajamarakenne tiivistyy, sillä alue on osayleiskaavalla asumiseen osoitettu, mutta toteuttamatta jäänyt puuttuva palanen.

Kaava toteutettaneen yhdellä kertaa valmiiksi, jolloin rakentaminen ei aiheuta häiriötä pitkään. Suunnitellut tummat rakennukset sulautuvat ympäristöön hyvin. Alue liitetään kaupungin kunnallistekniseen verkostoon, johon on haara valmiina. Kadunrakennuskustannukset tulevat siis vain pistokadun osalta.

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset.

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia. Alueella sijaitsevia rakennuksia ei ole arvotettu säilytettäväksi.

Kaupungin talouteen kaavalla on vähäisiä suoria ja välillisiä vaikutuksia. Palveluihin ei kuitenkaan tarvita lisäsatsauksia kaavan takia.

Kaavan toteuttaminen ei muodosta ympäristöhäiriötä.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueen tonttijako on laadittu asemakaavan yhteydessä.

Rakennussuunnittelussa tulee huomioida alueen korkea radonpitoisuus.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnitellun aikataulun mukaisesti kadunrakennustyöt tehdään kaupungin toimesta alkuvuodesta 2019 ja rakennukset rakentuvat yksityisen maanomistajan toimesta välittömästi sen jälkeen samana vuonna.

Heinolassa 2.10.2018 (luonnos)
26.10.2018 (ehdotuksen selostus)
20.3.2019 (selostuksen tarkistus)

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti
044 769 4174

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Maankäyttö
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava

636 AK

Kotila

8.6.2018 (tarkennettu 26.10.2018)

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Urheiluopiston (29) kaupunginosassa Vierumäki Resortin ydinalueen tuntumassa. Kaupungin keskusta on teitse 12 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin yksi hehtaari.

- *sijainti KANSIKUVA (tähti)*

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Maanomistajat ovat jättäneet kaavahakemukset pientaloalueen kaavoittamiseksi.

Maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus.

3 Suunnittelun lähtökohdat

Alue on pääosin metsää. Itäreunalla on kahden pienen rakennuksen muodostama vanha pihapiiri.

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajama-alueeksi.

Heinolan strategisessa yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on osoitettu olevana taaja-asutuksena.

Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja Urheiluopistontien varteen virkistysaluekaistale.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Luontoselvitys on laadittu.

4 Vaikutusalue

Vaikutusalueena on suunnittelualueen välitön naapurusto. Taloudelliset vaikutukset ulottuvat laajemmalle alueelle. Kaavoituksella ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

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

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

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

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

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

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

6 Osalliset

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

Osallisia tässä asemakaavassa ovat mm:

- suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Heinolan kaupunki
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä, ympäristöterveyskeskus
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Kaukolämpöverkkoyhtiö (Versowood)
- Sähköverkkoyhtiö (Elenia)
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt (DNA, Sonera)

7 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pidetään virkamiestyöryhmän aloituskokous, jossa on ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäytön edustajat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään kommentoille Hämeen ELY-keskukseen. Kaavan vähäisten vaikutusten takia ei tarvitse järjestää aloitusvaiheen viranomaisyhteistyötä.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kaupungin lupa- ja valvontalautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin lupa- ja valvontalautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisyhteistyötä.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

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

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	7=> / 2018	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos / nähtävillä 14 pv*	10 / 2018	Huomautuksen esittäminen*
Kaavaehdotus / nähtävillä 14 pv*	11 / 2018	Muistutuksen esittäminen*
Elinvoimalautakunnan hyväksymispäätös	12 / 2018 / 01 / 2019	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

*Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset tulee toimittaa ennen nähtävänäoloaikojen päättymistä.

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävänä Kaupungintalolla Elinvoimatoimialan maankäytössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä www.heinola.fi.

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Suullinen palaute tulee antaa suoraan kaavan laatijalle nähtävänäoloaikana.

Kirjallinen palaute tulee toimittaa alla olevaan osoitteeseen kirjepostina tai sähköpostilla nähtävänäoloaikana.

Kirjallisen palautteen tueksi kaavoittajalta on saatavissa karttaote piirrosta varten.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Irene Översti, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4174

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti, 044 797 6907

Heinolassa 8.6.2018 (tarkennettu 26.10.2018)

Irene Översti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Elinvoima / Maankäyttö

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	11.04.2019
Kaavan nimi	636/Ak, Akm Kotila		
Hyväksymispvm	10.04.2019	Ehdotuspvm	31.10.2018
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	04.10.2018
Hyväksymispykälä	31	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111L100419A31		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2571	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,1502
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1069

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2571	100,0	1600	0,13	1,1501	1600
A yhteensä	0,6592	52,4	1600	0,24	0,6592	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1544	12,3			0,1544	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4435	35,3			0,3365	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2571	100,0	1600	0,13	1,1501	1600
A yhteensä	0,6592	52,4	1600	0,24	0,6592	1600
AO	0,6592	100,0	1600	0,24	0,6592	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1544	12,3			0,1544	
VL	0,1544	100,0			0,1544	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4435	35,3			0,3365	
Kadut	0,4435	100,0			0,3365	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						