



Asemakaavan muutos

698 AKM

Pienimäki

Asemakaavan selostus 12.2.2018
päivättyyn asemakaavan muutokseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan 4.6.2018.

Kaava on tullut voimaan 21.7.2018.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

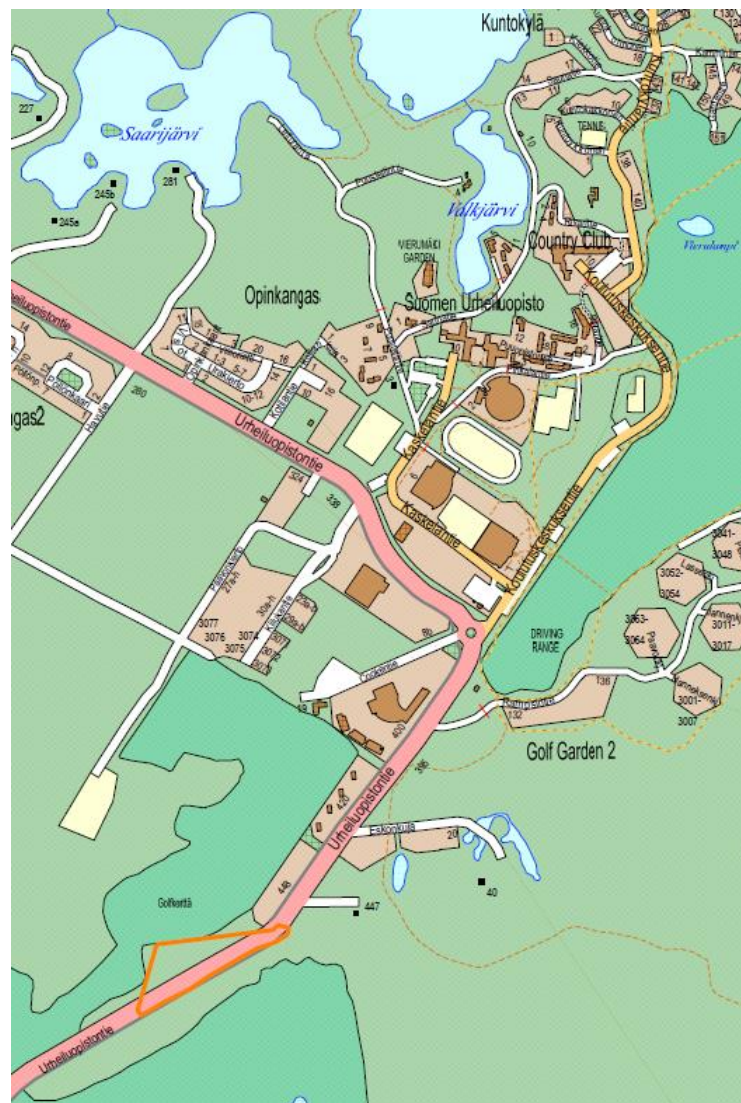
698 AKM Pienimäen asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos koskee Urheiluopiston (29) korttelia 213 ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu Urheiluopiston (29) kortteli 213 sekä siihen liittyvät lähivirkistys- ja katualueet.

Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen, Heinolan kaupunki



Suunnittelualue sijaitsee Vierumäellä Urheiluopiston alueella. Aluetta rajaavat Urheiluopistontie ja golf-kenttäalueet.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Pienimäki kiinteistön nimen mukaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Suunnittelualue on rakentamatonta mäntykangasaluetta.

Kaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Tarkoituksena on muuttaa korttelialueen asemakaavaa siten, että se mahdollistaa tehokkaan loma-asuntorakentamisen.

Maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3 Sisällysluettelo	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2 Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaavan muutoksen sisältö	6
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	7
3 Suunnittelun lähtökohdat	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.2 Suunnittelutilanne	11
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	16
5 Asemakaavan kuvaus	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
5.3 Aluevaraukset	18
5.4 Nimistö.....	19
6 Kaavan vaikutukset	20
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	20
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	20
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	21
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	21
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset.....	22
6.6 Taloudelliset vaikutukset	22
7 Asemakaavan toteutus	24
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	24
7.2 Toteutuksen seuranta.....	24

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Luonnosvaiheen palautteet ja niiden vastineet
- Liite 4: Ehdotusvaiheen palautteet ja niiden vastineet
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako TJ 1191

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan maankäytön tehostaminen yritysten ja asukkaiden näkökulmasta (hankeraportti 2011), Arkkitehtitoimisto A-konsultit 2011
- Vedenhankintatutkimus, Urheiluopiston alue Vierumäki, Ramboll 2015
- Vierumäki-Urheiluopisto-Konnivesi osayleiskaavan kehityskuva, Sito 2016
- 19912, Vierumäen Country Club Oy, Selvitys pohjavesivaikutuksista Suomen Urheiluopiston ydinalue, osa-alueen 3 asemakaava 590/Ak, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy 2006
- Heinolan kaupunki, Suomen Urheiluopisto; Urheiluopiston ja Heinolan verkostojärjestelyt, Yleissuunnitelman tarkennus, Ramboll 2017

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 11.5.2017
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 11.5.2017 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.9.-15.10.2017
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 13.12.2017.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa 22.12.2017-26.1.2018.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaupunginhallitus käsittelee kaavaa 19.2.2018.
- Valtuusto hyväksyi kaavan 4.6.2018.
- Lainvoiman kaava sai 21.7.2018.

2.2 Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on tehostaa alueiden käyttöä Suomen Urheiluopiston palveluihin tukeutuvalla loma-asuntoalueella. Kaavalla mahdollistetaan tiiviin loma-asutuksen rakentaminen korttelialueelle.

Kaavamuutos koskee yhtä kiinteistöä ja siihen liittyvää katualuetta.

Asemakaavassa laajennetaan korttelialuetta (RA-17/ps) siten, että kortteli ulottuu katualueeseen saakka. Samalla korotetaan alueen rakennusoikeutta. Kortteliin osoitetaan yksi tontti. Yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteys on toteutettu Urheiluopistontien eteläpuolelle ja yleiskaavan mukainen viheralue toteutetaan korttelialueen osana, istutettava alue –määräyksellä. Kaavamuutosalueen itäosa osoitetaan lähivirkistysalueena (VL). Viheralueyhteys Urheiluopistontien yli toteutuu yleiskaavan mukaisena.

Kaava-alueen pinta-ala on 2,3 hehtaaria. Korttelialueen pinta-alue on 1,44 ha eli 62 % kaava-alueen pinta-alasta. Virkistysaluetta on 0,19 ha eli 8,2 prosenttia. Alueen rakennusoikeus on 8700 kerrosalaneliometriä, jossa 7580 k-m² lisäystä entiseen. Aluetehokkuus on 0,4, korttelitehokkuus 0,6. Suurin sallittu kerrosluku on neljä.

Kaavamuutos vaikuttaa taajamakuvaan yhtenäistämällä ja tehostamalla Urheiluopistontien varren rakennustapaa. Alue on I-luokan pohjavesialuetta, mutta ei kuitenkaan vedenottamon suoja-alueita. Alueelle ei ole tulossa riskitoimintoja

Asianumero 505/10.02.03/2017

ja hulevedet määrätään imeytettäväksi tontilla, joten kaavamuutoksen vaikutukset pohjaveteen ovat vähäiset.

Kaava-alueella on yksityinen maanomistaja, jonka kanssa tehdään maankäyttösopimus.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Rakentamiseen liittyvät reunaehdot on annettu asemakaavan määräyksissä. Rakennusvalvonta antaa tarvittavat lisäohjeet ja asettaa tarpeelliseksi katsomansa ehdot rakentamiselle rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Kaava-alueelle rakentaminen vaatii vesihuoltoverkoston laajentamista alueelle.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vierumäen alue sijoittuu maisemamaakuntajaon mukaisesti Päijänteen seudun ja Lounais-Savon järvisseudun raja-alueelle. Alueen maisemaa hallitsee mäntykankainen toisen Salpausselän laaja ja melko tasainen reunamuodostuma. Alue on I-luokan pohjavesialuetta.

Kaavamuuotosalue on rakentamatonta kangasmetsää.

3.1.2 Luonnonympäristö



Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue on suhteellisen kapea kaistale luonnontilaista kangasmetsää suoran maantien ja golfkentän välissä.



Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä koostuu hyvin rakentamiseen soveltuvista karkearakeisista maalajeista. Maastonmuodot ovat pienipiirteisesti kumpuilevia korkeuserojen ollessa 4-5 metriä.

Kasvillisuus, luontotyypit

Alueen kasvillisuus on verraten tavanomaista kuivahkon mäntykankaan lajistoa.

Eläimistö

Alueella havaittu eläimistö on tavanomaista.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Urheiluopiston I-luokan pohjavesialueella 0608904. Alue ei ole kuitenkaan vedenottamoiden suojavyöhykkeellä. Alue sijoittuu kolmen valuma-alueen rajalle.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole luonnonsuojelulailta suojeltuja luontokohteita. Taustaselvityksenä on kaavamuutosta varten käytetty Suomen Urheiluopiston osa-alueiden 1 ja 2 asemakaavan luonto- ja maisemaselvitystä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole muuta rakennettua ympäristöä kuin maantie ja siihen liittyvä kevyen liikenteen väylä. Lähialueen rakennettu ympäristö käsittää golf-kentän, kerrostalomuotoista loma-asumista ja hotellin.

Palvelut

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole julkisia palveluja. Lähimmät julkiset palvelut sijaitsevat Vierumäellä ja Heinolan keskustassa.

Urheiluopiston alueella on runsaasti liikunta- ja hyvinvointipalveluita sekä hotelli- ja ravintolapalveluja. Alueella on myös tarjolla tapahtuma- ja ohjelmapalveluja.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Vierumäellä. Muun vähittäiskaupan osalta suunnittelualue kuten koko Urheiluopiston alue tukeutuu Heinolan ja Lahden kaupallisiin palveluihin. Heinolan kaupallisiin palveluihin on matkaa 14 kilometriä kaava-alueelta.

Vierumäen alakouluun on matkaa 4 km. Koulun yhteyteen ollaan suunnittelemassa myös päiväkodin rakentamista. Tällä hetkellä Vierumäellä toimii yksityinen päiväkoti. Yläkoulu on Heinolan keskustassa.

Vierumäen kylällä on päivittäistavarakauppa sekä ravintolapalveluita.

Virkistys

Urheiluopiston alueella on laajat virkistysalueet polku- ja latuverkostoineen. Suunnittelualue rajautuu golfkenttään.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Urheiluopistontien varteen. Tie on valtion hallinnoima yhdystie. Urheiluopistontien varressa on erillinen kevyen liikenteen väylä, joka vaihtaa puolta kaavamuuotosalueella alikulkutunnelin kautta. Tietä pitkin kulkee paikallisliikenteen reitti. Lähimmälle linja-autopysäkille on matkaa 500 m.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei sijaitse arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella. Suomen Urheiluopiston valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sijaitsee Urheiluopiston ydinalueella n. 1,5 km koilliseen.

Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Päijät-Hämeen maakuntamuseo teki kaava-alueella arkeologisen inventoinnin 6.-8.5.2001. Inventoinnissa selvitettiin muinaismuistolain (295/63) vaikutukset kaavoitukseen.

Lahden kaupunginmuseon arkeologian yksikkö tarkisti alueen maastokäynnillä marraskuussa 2017. Kaava-alueella ei ole muinaismuistolain mukaisia kohteita.

Tekninen huolto

Urheiluopiston alue ei kuulu kuin pieneltä osin Heinolan kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Kaupungin vesi- ja viemäriverkosto ulottuu tällä hetkellä Urheiluopistontien ja Koulutuskeskuksentien risteykseen, mistä jätevedet johdetaan kaupungin vedenpuhdistamolle.

Muu Urheiluopiston alue kuuluu Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, mutta toistaiseksi kaavan suunnittelualue ei kuulu. Vesihuoltoa kehitetään yhdessä Suomen Urheiluopiston kanssa.

Nykyisellään vesihuolto ulottuu noin 300 metrin etäisyydelle kaava-alueesta.

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

Erityistoiminnat

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

Kaava-alue sijoittuu Suomen Urheiluopiston toimintaympäristöön. Alueella on urheilu-, hyvinvointi- ja matkailupalveluita ja pääasiassa loma-asutusta.

3.1.4 Maanomistus

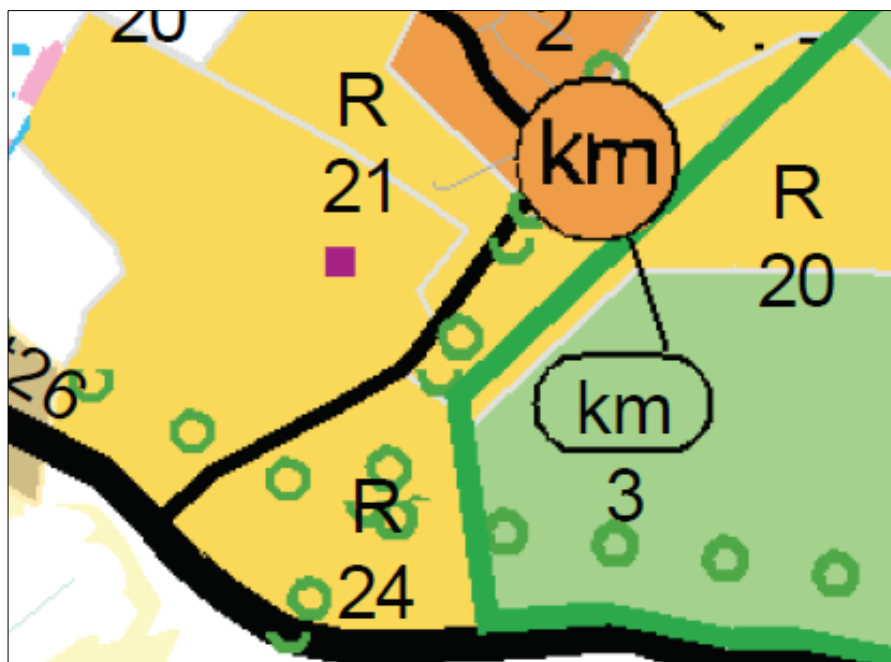
Kaavoitettavan alueen omistaa asunto-osakeyhtiö.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

- hyväksytty 2.12.2016
- valitettu, tullut voimaan kuulutuksella 10.3.2017
- Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 29.1.2018 nro 18/0026/2 jättänyt tutkimatta ja/tai hylännyt kaikki maakuntakaavaa koskevat valitukset.



Ote maakuntakaavasta

R Loma- ja matkailualue. Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet. Suunnittelumääräys: 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.

R21 Suomen Urheiluopiston loma- ja matkailualue, länsipuoli. Suomen Urheiluopiston palvelualueen viereinen alue.

Heinolan strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu taaja-asutusalueena.

Voimassa olevat asemakaavat 575/AK Suomen Urheiluopisto, osa-alue 1, 8.11.2003.

Yleis- ja asemakaavat: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) - LIITE 1

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012

Suunnittelualueella on yksi kiinteistö, alueella ei ole rekisteritontteja.

Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa. Pohjakartta on tarkistettu 25.9.2017.

Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.

Osayleiskaavojen tarkistus on aloitettu. Vierumäki-Urheiluopisto-Konnivesi osayleiskaava (58/yk) on tullut vireille vuonna 2015.

Asianumero 505/10.02.03/2017

Nyt kaavoitettavan alueen itäpuolella on vireillä Mäntykankaan asemakaavoitus (699/ak) ja vähän pohjoisempaan Urheiluopistontien itäpuolella Karpalosuon asemakaavoitus (682/ak).

Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.4 ja 1.5

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan muuttamiseen on ryhdytty maanomistajan hakemuksesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen on päätetty aloittaa Teknisen lautakunnan päätöksellä 11.4.2017 § 66.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-hankkeen osalliset on luetteloitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 11.5.2017 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 3.5.2017 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kirjeessä kerrottiin, että kaavan etenemistä voi jatkossa seurata lehtikuulutuksista ja kaupungin internet-sivulla. Kirjeet lähetetään seuraavista vaiheista vain ulkopaikkakuntalaisille.

Kirjeen johdosta ei saatu mielipiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 11.5.2017 lähtien Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella 14.9.2017. Ulkopaikkakuntalaisille osallisille postitettiin tiedote, OAS ja kaavaluonnos 7.9.2017. Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.9.-15.10.2017.

Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 13.12.2017. Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.12.2017-26.1.2018.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin viranomaisille sähköpostilla 8.5.2017.

Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota vesihuollon järjestämiseen alueella, maantie 4142 Urheilupuistontien kaduksi kaavoittamiseen, hulevesiin ja liikennemeluun.

Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 3

Asemakaavaa käsiteltiin 16.11.2017 palaverissa, jossa oli ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, viherpalveluiden, kunnallistekniikan sekä maankäytön edustajat.

Asemakaavasta pyydettiin *viranomaislausunnot* kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja yksi kommentti.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 4

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on suunnitelmaa tarkennettu vain vähäisesti (tontin reuna-alueille on lisätty liittymäkiellot).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2003 suunnittelualue on osoitettu loma-asumisen korttelialueena, virkistysalueena ja katualueena. Kaavahankkeen tavoite poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta. Tavoitteen mukainen rakentaminen vastaisi viereisen korttelin asemakaavan mukaista rakentamistapaa ja –tehokkuutta.

Strategisessa yleiskaavassa alueelle on esitetty golfalue. Alueelle voidaan sijoittaa golfkenttä ja sitä palvelevia toimintoja.

Suomen Urheilupuiston alueen osayleiskaavassa kaavoitettava alue on osoitettu loma-asuntoalueena (3.Uuden golfkentän ja siihen tukeutuvan loma-asumien ja matkailupalveluiden alue maantien eteläpuolella. Tehokkaampi rakentaminen ohjataan yleiskaavan mukaisesti golfkentän ja maantien väliselle vyöhykkeelle.) Kaavamääräys on RA-2, loma-asuntoalue, alueen kutakin rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja talousrakennuksen.

Maakuntakaavassa alue on loma- ja matkailualue.

Kaupungin asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

Heinolan maankäytön tehostaminen yritysten ja asukkaiden näkökulmasta – hankkeessa todettiin tavoitteeksi kehittää uudenlaisia vapaa-ajan asumiskonsepteja ja näiden yhteyteen liiketoimintamahdollisuuksia.

Vierumäen kehityskuvan yhteydessä laadittiin Hyvän Elämän Aarrekartta. Aarrekartan mukaisesti Urheiluopistontietä kehitetään Vihreänä kylänraittina, joka yhdistää Vierumäen kylän ja Urheiluopiston alueet toisiinsa.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentaminen tämän hetkisen loma-asuntokysynnän mukaisella tavalla tukien urheiluopiston toimintaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Asemakaavan muutosalue tulee yhdessä Urheiluopistontien vastakkaiselle puolelle tulevan loma-asutuksen kanssa muodostamaan näkyvän ja sisään-tulotien maisemassa merkittävän portin Suomen Urheiluopistolle saavuttaessa. Asemakaavan muutoksen vaihtoehtotarkastelun muodostaa lähinnä nykyisen asemakaavan mahdollistaman pientalomaisen lomarakentamisen vertailu huomattavasti tehokkaampaan loma-asutukseen.

Nykyinen kaava jättää suurimman osan alueesta viheralueeksi ja mahdollistaa neljän yksittäisen loma-asunnon rakentamisen erillisille tonteille. Saareke jäisi rakentamistavaltaan irralliseksi muutoin tehokkaasti rakennettavassa sisääntulotien ympäristössä.

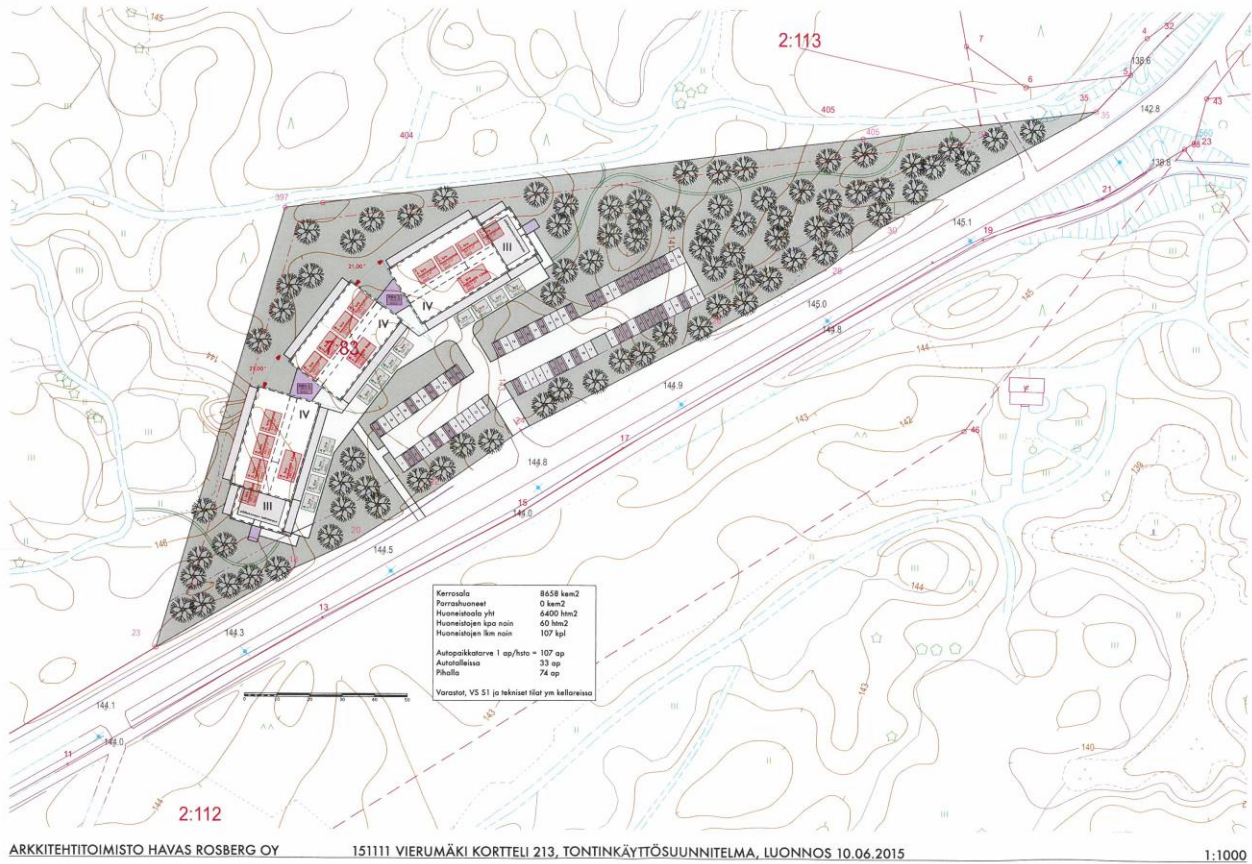
Jos alueen käyttöä halutaan tehostaa, on kerrostalomuotoinen loma-asuminen alueen sijainnin, koon ja muodon vuoksi parempi ja tehokkaampi ratkaisu kuin lisätä yksiasuntoisten loma-asuntojen rakennuspaikkoja.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alueelle päädyttiin muodostamaan yksi tontti, joka mahdollistaa esim. kolmen toisiinsa kytketyn loma-chaletin rakentamisen. Ratkaisu noudattaa alueelle jo toteutuneiden rakennusten rakentamistapaa. Neljäkerroksiset rakennukset avaavat näkymiä asunnoista golf-kenttämaisemiin ja myös muodostavat maisemassa tilaa rajaavan elementin.

Kun rakentaminen sijoitetaan yhdelle tontille, tulee Urheiluopiston tielle yksi suora tonttiliittymä ja pysäköinti sijoitetaan tien ja rakennusten väliin.

Kuvassa on luonnosvaiheen havainnekuva alueelle sijoittuvasta rakentamisesta.



Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Uudenmaan ELY-keskukselta (liikenne), Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen SOTE kuntayhtymän ympäristö-terveyskeskukselta, Heinolan tekniseltä lautakunnalta, Heinolan ympäristö- ja rakennuslautakunnalta, Heinolan kunnallistekniseltä osastolta ja Heinolan vesihuoltolaitokselta.

Viranomaislausunnoissa kiinnitettiin huomiota vesihuollon järjestämiseen alueella, maantie 4142 Urheiluoipistontien kaduksi kaavoittamiseen sekä kadun leveyteen, hulevesiin ja liikennemeluun. Lausunnot on huomioitu kaavamääräyksissä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän Ympäristöterveyskeskukselta ja Heinolan kaupungin tekniikka toimiala

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavalla mahdollistetaan tiiviin loma-asutuksen rakentaminen korttelialueelle. Kaava-alueen pinta-ala on 2,3 hehtaaria. Korttelialueen pinta-alue on 1,44 ha eli 62 % kaava-alueen pinta-alasta. Virkistysaluetta on 0,19 ha eli 8,2 prosenttia. Alueen rakennusoikeus on 8700 kerrosalaneliometriä, jossa 7580 k-m² lisäystä entiseen. Aluetehokkuus on 0,4, korttelitehokkuus 0,6.

- *tilastolomake LIITE 2*

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Asemakaavan muutosalueelle ei ole tulossa palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Urheiluopiston alueesta muodostuu tiivis matkailupalvelukeskittymä, jota kaavamuuotos tukee. Suunnittelualueella ei ole sellaisia olevia ominaisuuksia, joiden muuttuminen koettaisiin ympäristön laadun erityisenä heikkenemisenä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräyksissä on virallisten merkintöjen lisäksi näistä johdettuja merkintöjä ja määräyksiä.

- *kaavamerkinnot ja -määräykset sekä tonttijako LIITE 5*

5.3.2 Aluevaraukset

Urheiluopistontien varteen muodostuu tiivis matkailupalveluiden ja loma-asumisen keskittymä, jota ympäröivät golf-kentät ja virkistysalueet. Kadun varteen sijoittuvat yhtiömuotoiset loma-asuntokerrostalot muodostavat yhtenäisen ja laadukkaan kokonaisuuden, joka on matkailukohteena veto-voimainen.

Urheiluopiston ydinalueet on asemakaavoitettu palveluiden alueiksi. Pienimäen asemakaavan muutosalue sijaitsee Urheiluopiston lähivyöhykkeellä ja on aluevaraukseltaan puhtaasti taaja-asutustyyppistä loma-asumis-korttelialuetta.

Liikennealueena on osoitettu nykyinen yleinen tie (Urheiluopistontie). Aluevaraus on katualue. Kevyen liikenteen väylän alue osoitetaan katualueeksi toisella puolella tietä vireillä olevaan asemakaavoitukseen liittyen.

Lähivirkistysalueeksi osoitetaan yleiskaavan mukaisesti kaava-alueen itäkulma.

5.3.3 Korttelialueet

RA-17 Loma-asuntojen korttelialue

Kortteli 213

Korttelialueen kerrosluku on IV ja rakennusoikeus 8700. Korttelialueelle on osoitettu yksi tontti, jonka kadunpuoleiselle osuudelle on osoitettu pysäköinti-alue. Tontin reunat on maastonmuotojen ja maisemallisten tekijöiden vuoksi osoitettu istutettavina alueen osina. Alueella voidaan sääsää olemassa oleva puusto ja kenttäkerros tai ne voidaan istuttaa puistomaisiksi piha-alueiksi.

5.3.4 Katualueet

Kadut

Maantien alue osoitetaan kaavassa katuna, kuten se on ollut jo nykyisessäkin asemakaavassa. Katualueen raja merkitään vastaamaan yleisen tien haltuunottorajaa. Kevyen liikenteen väylän osuus osoitetaan kaduksi tien vastakkaisella puolella vireillä olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä.

5.3.5 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

VL-alue muodostaa Urheiluopistontien eteläpuolelle osoitettavan VL-alueen kanssa tien yli golfkenttäalueelta toiselle johtavan viheryhteyden. Viheryhteyden kohdalla on myös tien alittava kevyen liikenteen alikulku.

5.4 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat hyvin paikallisia. Asemakaava lisää rakentamisen määrää. Vaikutukset kohdistuvat pääosin suunnittelualueen lähellä oleviin loma-asuntoalueisiin, joiden asukkaat saattavat kokea lisääntyvän rakentamisen ja liikenteen negatiivisena. Toisaalta lisääntyvän lomailijamäärän johdosta palvelutarjonta saattaa myös lisääntyä, mikä voidaan kokea myös positiivisena muutoksena.

Alueen liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksiin kaavamutoksella ei ole vaikutuksia kuten ei myöskään sosiaaliseen ympäristöön.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen eikä eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Hulevedet:

Hulevesien määrä lisääntyy paikallisesti kattopintojen ja päällystettyjen paikoitusalueiden myötä. Rakennukset voidaan kuitenkin rakentaa neljä-kerroksisiksi, joten hulevesiä kertyy vähemmän verrattuna voimassa olevan kaavan kaltaiseen yksikerroksiseen rakentamiseen. Hulevedet voidaan imeyttää maastoon. Maaperän on hyvin vettä läpäisevää maa-ainesta, hiekkaa ja soraa ja alue on selänneluonteen johdosta hyvin kuivaa.

Pohjavesi:

Kaava-alue on pohjavesialuetta (Urheiluopiston I-luokan pohjavesialue 060894) sekä vedenottamoiden valuma-alueita. Kaava-alue ei kuitenkaan sijaitse vedenottamoiden suojavyöhykkeellä. Suomen Urheiluopiston ydinalueen pohjavesiolosuhteita ja kaavoituksen vaikutuksia pohjaveteen on selvitetty vuonna 2006 (Ristola oy) lähempänä vedenottamoita sijoittuvien alueiden osalta. Luonnonvaraisella maaperällä noin 60 % sadannasta imeytyy pohjavedeksi. Kaavamutosalueen kiinteistön alueesta jää noin 46 % luonnonvaraiseksi/istutetuksi alueeksi, jolloin kaavalla ei ole suurta merkitystä pohjaveden muodostumiseen. Jos hulevedet imeytetään maaperään lähellä luontaista imeytymispaikkaa, ei lisärakentamisella ole vaikutuksia pohjaveden määrään. Pohjavettä suojaa paksu maapeite, johon heikommin kulkeutuvat aineet (metallit ja öljyt) pidättyvät ennen pääsyä pohjavesivyöhykkeeseen.

Asemakaava-alueelle ei sijoitu jatkuvaa pohjaveden laatuun vaikuttavaa toimintaa. Pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavat mahdolliset viemäriverkon toimintahäiriöt ja pysäköintialueen hulevesien epäpuhtaudet. Pohjaveden pilaantumisriski on arvioitu hyvin pieneksi.

Luonnonsuojelu:

Laadittujen luontoselvitysten perusteella alueelle ei sijoitu arvokkaita asemakaavoituksessa huomioitavia eläin- tai kasvilajeja. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Suomen Urheiluopiston vaikutusalueella valtaosa rakentamisesta on liikunta-, hyvinvointi- ja matkailupalveluita ja loma-asumista. Yhdyskuntarakenteellisesti alue muodostaa oman yksikkönsä, matkailupalvelut sijaitsevat alueella ja muista palveluista lähimmät Vierumäen kylällä. Yhden uuden loma-asumisyksikön rakentamisella ei ole alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia.

Teknisiin järjestelmiin kaavamuutoksella yksinään ei ole muuta vaikutusta kuin että vesihuolto tulee toteutettavaksi eteenpäin nykyisestä sijainnistaan. Urheiluopistontien alueen muu voimakas rakentaminen yhdessä aiheuttaa vesihuollolle saneeraustarpeita ja Urheiluopiston vesihuollon toiminta-alueen laajenemista. Kaukolämpöjohto sijaitsee 600 metrin etäisyydellä, joten kaukolämmön merkittävää investointitarvetta yksin tämä kaavamuutos ei aiheuta.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikennemäärät kasvavat alueella jonkin verran. Uudella loma-asutuksella julkisen liikenteen reitin varrella saattaa olla pieni positiivinen vaikutus linja-autoliikenteen kannattavuuteen ja vuorotiheyteen lisääntyvän käyttäjämäärän ansiosta.

Urheiluopistontien kevyen liikenteen väylä sijaitsee tien vastakkaisella puolella korttelialueen kohdalla. Kevyen liikenteen alikulku sijaitsee kaava-alueen itäreunalla. Kaavamuutoksella voi olla jonkin verran negatiivista vaikutusta liikenneturvallisuuteen tontin kohdalta katua ylittävien kävelijöiden ja pyöräilijöiden myötä, vaikka vaihtoehtoinen kevyen liikenteen väylä kulkeekin kaava-alueen ulkopuolella heti tontin pohjoispuolella. Tontin kohdalle toteutettavalla suojatiellä voidaan parantaa liikenneturvallisuutta.

Tontille on olemassa oleva liittymä. Liittymä on suoraan nykyiselle kokoojakatutyypiselle yleiselle tielle (kaavassa katu), mikä ei ole liikenneturvallisuuden kannalta optimaalinen tilanne. Liittymä sijaitsee kuitenkin näkymiltään avaralla paikalla.

Urheiluopistontien liikenne aiheuttaa jonkin verran melua. Meluvaikutuksia on pyritty vähentämään sijoittamalla rakennusala tontin takaosaan.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot:

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisäännöksiä. Kaavalla ei ole myöskään haitallista vaikutusta läheiseen Urheiluopiston rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Taajamakuvaan/rakennettuun ympäristöön kaavam muutoksella on positiiviset vaikutukset, koska Urheiluopistontien loma-asuminen muodostuu yhtenäisemmäksi verrattuna siihen, että yksi kortteli olisi vapaasti sijoitettavia pientaloja muutoin kerrostalovaltaisessa ympäristössä. Taajamakuva muodostuu voimakkaammin rakennetuksi kuin voimassa olevan kaavan mukaan rakennettaessa.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Tulot:

Positiivisen taloudelliset vaikutukset koostuvat mm. työllisyysvaikutuksista, verotuloista, vesimaksuista.

Työllisyysvaikutus: Asemakaavassa osoitetaan lomarakentamiseen tarkoitettua korttelialuetta. Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttaminen työllistää paitsi suoraan myös välillisesti työntekijöitä sekä rakentamis- että toimintavaiheessa. Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutuksiksi voidaan suuruusluokkatasolla arvioida rakentamisen määrän (km^2), rakentamiskustannusten ($/\text{km}^2$) ja Tilastokeskuksen panos-tuotosmalin työpanos-kertoimien avulla. Karkeasti arvioituna asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden rakentamiskustannukset ovat noin 26 miljoonaa euroa, jolloin rakentamisen työllisyysvaikutus on n. 266 henkilötyövuotta, josta välitön työllisyysvaikutus talonrakentamisen toimialalla on noin puolet ja välillinen työllisyysvaikutus muilla toimialoilla noin puolet. Työllisyysvaikutus jakautuu koko asemakaavan toteuttamisen ajanjaksolle.

Vuosittaisen matkailutulon lisäyksellä on myös positiivinen vaikutus palvelu-alojen ja vähittäiskaupan työpaikkoihin.

Vaikutus matkailutuloon:

Matkailutulo koostuu välittömästä ja välillisestä tulosta. Välitön matkailutulo voidaan määrittellä matkailijoiden alueella käyttämäksi rahamääräksi. Välilliset tulovaikutukset syntyvät, kun välitöntä matkailutuloa saavat yritykset tekevät ostoja alueen muilta yrityksiltä tuottaakseen matkailijoiden kysymiä tavaroita ja palveluja. Välitön matkailutulo arvioidaan yöpymisvuorokausien määrän ja matkailijoiden rahankäytön perusteella. Välilliset tulot voidaan arvioida välittömistä tuloista kertoimien avulla. Koska kaava-alueen rakennushankkeen toteuttamis- ja hallinnointimuoto ei ole vielä selvillä, on hyvin vaikea arvioida lomahuoneistojen käyttöastetta ja näin ollen myös yöpymisvuorokausia. Alustavan suunnitelman mukainen huoneistojen lukumäärä kaavamuuotosalueella on kuitenkin jopa 107 kpl. Verrattuna

voimassa olevaan kaavaan, on lisäys yli 100 huoneistoa. Kaavamuutoksella on näin ollen merkittävä positiivinen vaikutus matkailutulon määrään.

Yhdyskuntatekniset kustannukset:

Kaupunki ja Suomen Urheiluopisto/ Vierumäki Resort ovat päätyneet neuvotteluissaan yhteiseen tavoitteenäkemykseen, että Urheiluopiston vesilaitoksen toiminta-aluetta laajennetaan erillisellä päätöksellä kattamaan myös tämän kaavahankkeen alue.

Vesihuollon runkolinjaa on jatkettava Urheiluopistontien varrella. Vesihuolto palvelee myös alueen muita rakennushankkeita eikä johdu pelkästään tästä asemakaavan muutoksesta vaan tulisi toteutettavaksi myös voimassa olevan asemakaavan vuoksi. Rakennusoikeuden merkittävä lisäys sen sijaan aiheuttaa osittaista kapasiteetin lisäystarvetta jo olemassa olevilla vesihuolto-osuuk-silla.

Rakennushanke ei aiheuta liikennejärjestelyjä eikä myöskään siis tästä johtuvia kustannuksia.

Palvelut ja työpaikat:

Asemakaavan toteuttamisen myötä lisääntyvä matkailija- /lomailijamäärä lisää palvelujen kysyntää, mikä parantaa Urheiluopiston nykyisten palveluyritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja luo edellytyksiä myös uusien palvelujen syntymiselle. Lomailijoiden määrän lisääntyminen lisää palvelujen kysyntää myös Heinolan keskustassa. Majoituskapasiteetin lisääntymistä voidaan pitää Suomen Urheiluopiston kehittämisen kannalta positiivisena.

Elinkeinotoiminta ja vähittäiskauppa:

Lisääntyvällä matkailija- ja lomailijamäärällä on positiiviset taloudelliset vaikutukset palvelualan yritysten lisäksi myös vähittäiskaupalle.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamiseen liittyvät reunaehdot on annettu asemakaavan määräyksissä. Rakennusvalvonta antaa tarvittavat lisäohjeet ja asettaa tarpeelliseksi katsomansa ehdot rakentamiselle rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan yhteydessä on laadittu tonttijako. Asemakaava-alueen toteutus on mahdollista sitten, kun alueelle on toteutettu vesihuolto. Korttelialueen toteuttamisen ajoitus riippuu maanomistajasta.

Kaupunki tekee maanomistajan kanssa maankäytösopimuksen, joka käsitellään kaupunginhallituksessa erillisessä päätöskäsittelyssä.

7.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen viranomaisseuranta siirtyy rakentamisen osalta rakennusvalvonnalle asemakaavan vahvistuttua.

Heinolassa 12.2.2018

Katri Kuivalainen
kaavoitusarkkitehti
044 769 4370

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 769 4367

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

Asemakaavan muutos

698 AKM

Kortteli 213 / Pienimäki

3.4.2017, 9.5.2017

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Urheiluopiston kaupunginosassa (29), urheiluopiston ydinalueella Urheiluopistontien varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,66 hehtaaria.



• sijaintikartta

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaavoitukseen ryhdytään maanomistajan aloitteesta. Kaavamutoksen tavoitteena on muuttaa olemassa olevaa kaavaa siten, että asemakaava mahdollistaisi vastaavanlaisten majoitus/loma-rakennusten rakentamisen kuin viereisissä kortteleissa (210 ja 211). Muutos tarkoittaa mm. rakennusoikeuden lisäämistä sekä kerrosluvun nostoa nykyisestä voimassa olevasta kaavasta.

Maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäytösopimus.

Maanomistajan esittämiä perusteita kaavamutoksen (luonnos) laatimiselle:

- Alueen merkitys matkailullisesti on kasvanut, kun Urheiluopistontien varsi on rakentunut. Kaavamutoksella vastataan alueen matkailullisen kehittymisen tarpeisiin.
- Tiivis yhdyskuntarakenne on maankäytön ja kestävän kehityksen kannalta on järkevää, kun hyödynnetään olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä tie- ja palveluverkkoa mahdollisimman tehokkaasti. Kaavamutoksella lisätään alueen keskeisen sisääntulotien yhteydessä rakennustehokkuutta ja vastataan yhdyskuntarakenteen tiivistämistarpeeseen.

- Kaavamuutos toteuttaa Urheiluopiston alueen rakentumisen periaatetta, jossa keskusalueet ja sisääntulotien varsi rakennetaan tehokkaasti ja rakennustehokkuus pienenee vyöhykkeittäin keskustasta reuna-alueita kohti.
- Kaavamuutos mahdollistaa korkeatasoisen asumisen Vierumäen vapaa-aikapainotteisessa ympäristössä lähellä alueen matkailupalveluita.
- Rakennusten mittakaavan ja arkkitehtuuri sopeuttaminen alueen yhtenäisen rakennustavan mukaiseksi (vaaleat kivirakenteiset julkisivut, joita täydennetään puuosilla ja luonnonkivipinnoilla, loivat harjakatot)
- Maanpäällinen pysäköinti jaoteltuna istutuksilla pienempiin alueisiin.
- Piha-alueiden luonnonmukaisuus ja olemassa olevan puuston säilyttäminen.
- Asemakaavaratkaisun riittävä väljyys, jotta se mahdollistaa erilaiset toteutusmallit em. tavoitteiden saavuttamiseksi.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Kaavoituspäätös

Tekninen lautakunta on päättänyt aloittaa asemakaavan muutoksen (698 / Akm / Pienimäki) laatimisen 11.4.2017 § 66.

3.2. Maanomistus

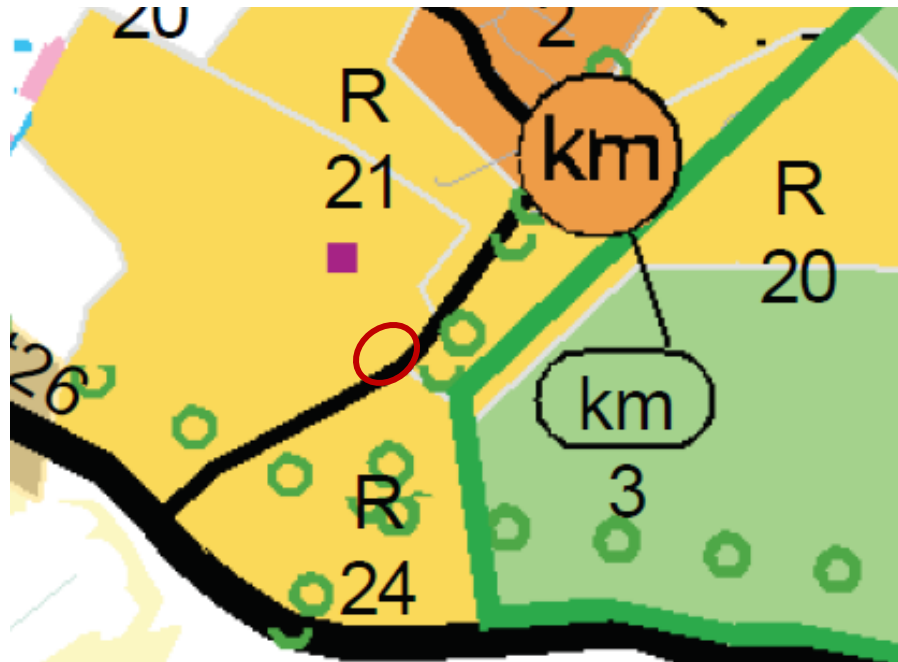
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Urheiluopistontien tiealue on valtion omistuksessa.

3.3. Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava (8.3.2008)

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016. Maakuntakaavasta on valitettu. Maakuntahallitus päätti 20.2.2017 § 19 määrätä Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että maakuntakaava kumoaa voimaan tullessaan ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistaman Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2006. Voimaantulo on kuulutettu 10.3.2017 (oikaisu 15.3.2017).

Suunnittelualue on osoitettu loma- ja matkailupalvelujen alueena (R).



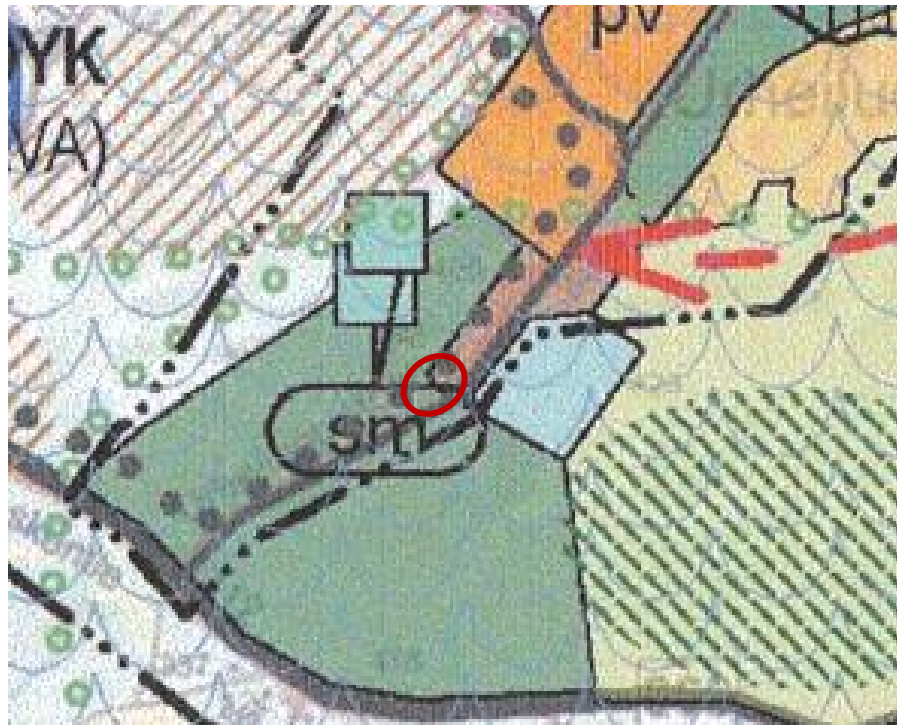
Ote maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.

<p>R</p> <p>Loma- ja matkailualue Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailu-alueille palveluille toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.</p>		<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: 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.</p>		
R21	Suomen Urheiluopiston loma- ja matkailualue, länsipuoli	Suomen Urheiluopiston palvelualueen viereinen alue.	Heinola	33

Maakuntakaavan loma- ja matkailupalvelujen alueen määräys.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035

Suunnittelualue on osoitettu taaja-asutus -alueena ja Urheiluopistontielle on osoitettu kevyenliikenteen väylä. Väylä on olemassa oleva.



Ote strategisesta yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympäröity punaisella.



Oleva taaja-asutus.

Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemarkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms.

Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Urheiluopiston yleiskaava

Suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueena (RA-2). Kaavahankkeen tavoite poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Tavoitteen mukainen rakentaminen suunnittelualueella vastaisi itäpuoleisen korttelin yleiskaavallista ohjausta (RA-3).



Ote yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.



RA-2

LOMA-ASUNTOALUE.
ALUEEN KUTAKIN RAKENNUSPAIKKAA KOHDEN SAA RAKENTAA YHDEN YKSIASUNTOISEN LOMA-ASUNNON JA TALOUSRAKENNUKSEN.



RA-3

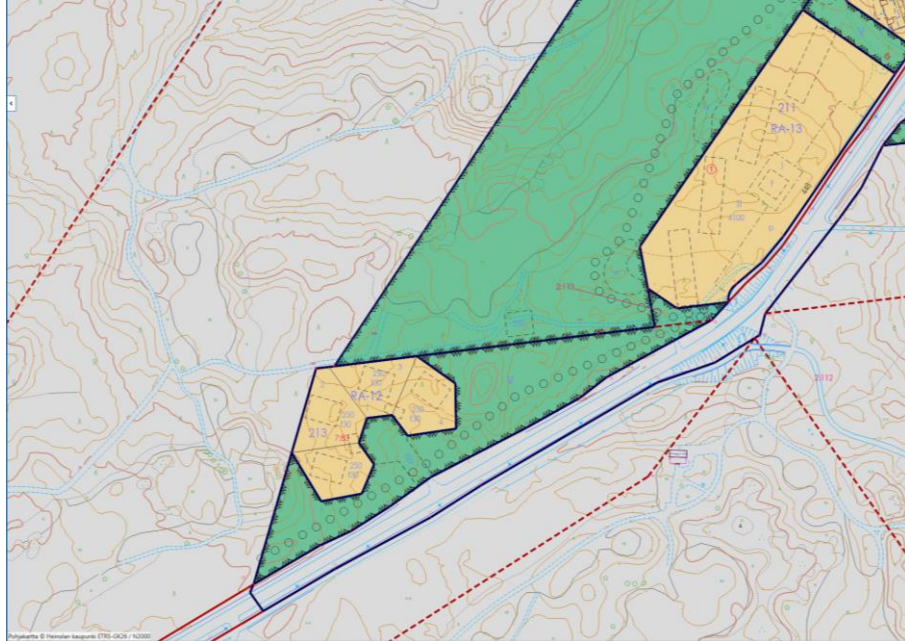
LOMA-ASUNTOALUE.
ALUEEN KUTAKIN RAKENNUSPAIKKAA KOHDEN SAA RAKENTAA YHDEN ENINTÄÄN KYMMENEN ASUNTOA KÄSIT-
TÄVÄN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN JA TALOUSRAKENNUKSEN. RAKENNUSTEN SJOITTELUSSA TULEE HUOMIOI-
DA MAASTON ERITYISPIIRTEET SEKÄ TURVATA SUOJAPUUSTO RAKENNUSTEN JA LIIKENNÄVÄYLIIEN VÄLISSÄ.

3.4. Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava (575/AK Suomen Urheiluopisto, osa-alue 1). Lainvoimainen 8.11.2003.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu Loma-asuntojen korttelialueena (RA-12), virkistysalueena (V) ja Urheiluopistontie katualueena.

Kaavahankkeen tavoite poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta. Tavoitteen mukainen rakentaminen suunnittelualueella vastaisi itäpuoleisen korttelin rakentamistyyppiä ja –tehokkuutta (kortteli 211/RA-13).



Ote ajantasakaavasta.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

YLEISESTI:

Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskiello (YSL 8§ ja VL 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.

Kaavan toteuttamisvastuu katujen ja muiden yleisten alueiden osalta on MRL 91§ mukaisesti manomistajalla tai -hallijalla.

Asemakaava-alueella laaditaan erillinen tonttijako (MRA 36§).

Autopaikkoja on alueelle rakennettava vähintään seuraavasti:

KL-15 alueella 1 autopaikka 125 kerrosalaneliometriä kohden

RA-13 alueella 1 autopaikka 125 kerrosalaneliometriä kohden

RA-12 alueella 1 autopaikka 85 kerrosalaneliometriä kohden

Kaikkialla alueilla autopaikkoja on kuitenkin rakennettava vähintään 1 autopaikka kutakin loma-asuntoa kohden.

V ALUEILLA:

Alueelle saa rakentaa virkistys- ja ulkoilukäyttöä palvelevia pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Maiseman ja luonnon erityispiirteet on pyrittävä turvaamaan.

VU-1 ALUEELLA:

Alueelle saa rakentaa golf-kentän, siihen liittyviä liikenneväyliä ja -alueita sekä virkistys- ja urheilukäyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Maiseman ja luonnon erityispiirteet on pyrittävä turvaamaan. Rakentamisen yhteydessä on laadittava pohjavedentarkkailuohjelma.

RA-12 ALUEELLA:

Alueen kutakin rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän loma-asuntorakennuksen sekä talousrakennuksen.

RA-13 ALUEELLA:

Alueelle saa rakentaa neljä enintään kymmenen asuntoa käsittävää loma-asuntorakennusta ja talousrakennuksen. Rakennusten ja tien välissä on säilytettävä tai istutettava suojapuustoa.

KL-15 ALUEELLA:

Alueelle saa rakentaa hotellin, kokous- ja koulutustiloja sekä tiloja matkailua palvelevia kaupallisia palveluja varten. Rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää liiketiloihin. Toiminnot on pyrittävä sijoittamaan useaan erilliseen rakennukseen, joiden ryhmittelyllä on pyrittävä luomaan rakennusten väliin viihtyisiä ja suojaisia ulkotiloja. Rakennustilvan yhteydessä on esitettävä kokonaissuunnitelma korttelin rakentamisesta.

w ALUEILLA:

Alueelle saa rakentaa tekolammen, jonka rantaviivan käsittelyn tulee sopeutua luonnonmukaisena alueen ympäristöön.

sv2 ALUEELLA:

Alueella ovat voimassa Itä-Suomen vesioikeuden päätöksen 39/Va II/88 mukaiset kaukosuoja-alueita koskevat suoja-alue-määräykset, suojoitoimenpiteitä koskevat määräykset ja muut määräykset.

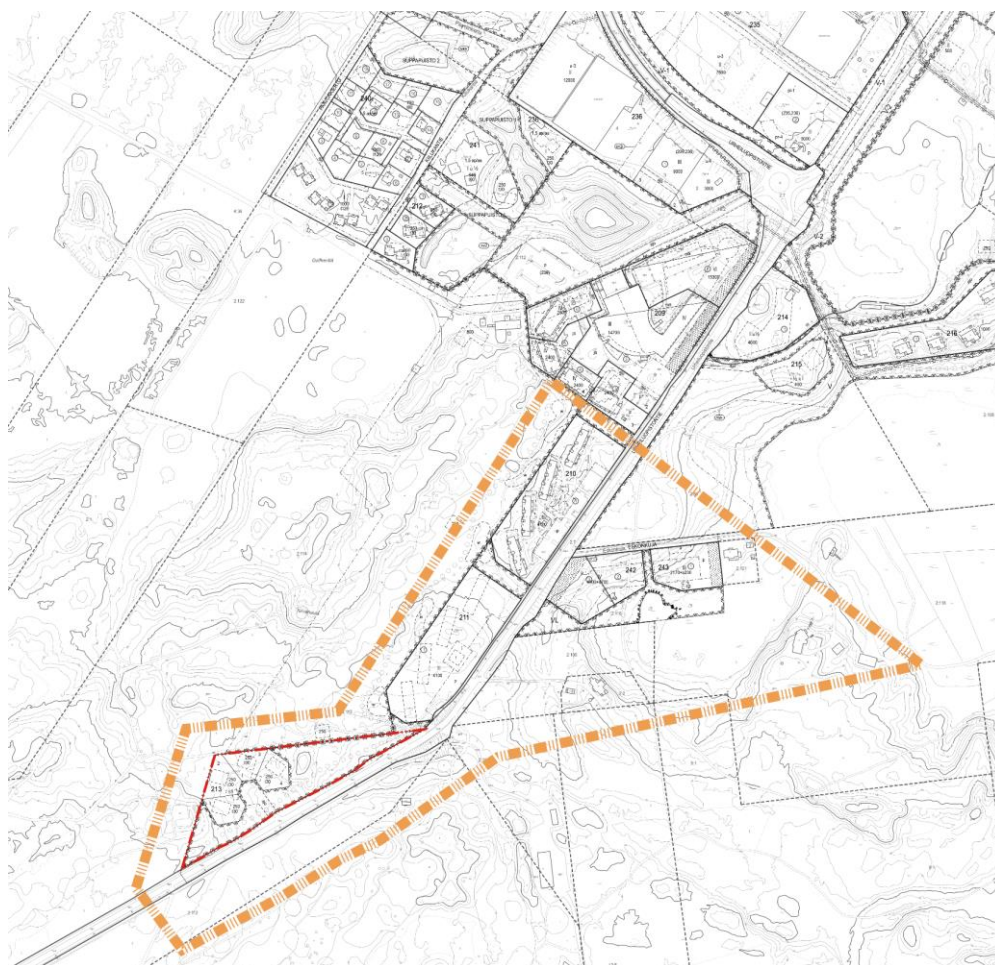
3.5. Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

3.6. Selvitykset

- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, (Suomen ympäristö 27, 2008)
- Tarvittaessa lisäselvityksiä

4 Vaikutusalue



Alustava vaikutusalue oranssi pistekatkoviiva (suunnittelualue punaisella pistekatkoviivalla)

Vaikutusalue on rajattu etusivun kartan mukaisesti. Alustavan arvion mukaan kaavoituksella ei aiheudu ympäristöhäiriöitä, joten vaikutusalueen rajaukseen sisältyy vain välittömät vaikutukset. Kaavamuutoksella on taloudellisia ja liikenteellisiä vaikutuksia, jotka voivat ulottua laajemmalle alueelle.

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 liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Vierumäen kyläyhdistys
- Kaukolämpöverkkoyhtiö (Versowood)
- Sähköverkkoyhtiö (Elenia)
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt (DNA, Sonera)

7 Viranomaisyhteistyö

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään kommenteille Hämeen ELY-keskukseen, tarvittaessa kaavamuutoksesta järjestetään lain edellyttämä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta, johon kuuluvat mahdollisesti Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet), Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen pelastuslaitos...

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

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

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	kevät / 2017	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv*	kevät-kesä / 2017	Huomautuksen esittäminen* Esittelytilaisuus
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	syksy / 2017	Muistutuksen esittäminen* Esittelytilaisuus, jos kaavaratkaisu muuttuu luonnoksen jälkeen merkittävästi
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	talvi / 2017	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

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

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää luonnoksesta kirjallisen tai suullisen mielipiteen.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisen tai suullisen muistutuksen.

Suullinen palaute tulee antaa suoraan kaavan laatijalle nähtävänäoloaikana.

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävänä Kaupungintalolla Teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikössä, 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. Kirje- ja sähköposti tulee osoittaa maankäyttöosastolle.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Juha Poskela, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4367

Harri Kuivalainen, kaavoituspäällikkö, 044 797 6907

Heinolassa 3.4.2017, 9.5.2017

Juha Poskela

kaavoitusarkkitehti

Harri Kuivalainen

kaavoituspäällikkö

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Tekninen toimi / Maankäyttöosasto

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	26.07.2018
Kaavan nimi	698/akm Pienimäki		
Hyväksymispvm	04.06.2018	Ehdotuspvm	30.11.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.05.2017
Hyväksymispykälä	17	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111V040618A17		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3164	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3164

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	2,3164	100,0	8700	0,38	0,0000	7580
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1897	8,2			-0,8889	
R yhteensä	1,4355	62,0	8700	0,61	0,8889	7580
L yhteensä	0,6912	29,8			0,0000	
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	2,3164	100,0	8700	0,38	0,0000	7580
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1897	8,2			-0,8889	
VL	0,1897	100,0			-0,8889	
R yhteensä	1,4355	62,0	8700	0,61	0,8889	7580
RA	1,4355	100,0	8700	0,61	0,8889	7580
L yhteensä	0,6912	29,8			0,0000	
Kadut	0,6912	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						