



Asemakaava

699 AK

Mäntykangas

Asemakaavan selostus 3.4.2018
päivätyyn asemakaavaehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan 20.8.2018.
Kaava on tullut voimaan 12.10.2018.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Asemakaavan numero on 699/Ak Mäntykankaan asemakaava. Asemakaava koskee Heinolan kaupungin Härkälän kylän (404) tiloja 2:106, 2:112, 2:114, 9:1 ja 12:5 sekä yleisen tien aluetta. Asemakaavalla muodostuu 29. Urheilupuiston kaupunginosan korttelit 244- 253 sekä niihin liittyviä erityis-, virkistys- ja katualueita.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti likimäärin rajattuna opaskartalle

Suunnittelualue sijaitsee Härkälän (404) kylässä, Urheilupuiston kaupunginosassa (29), Suomen Urheilupuiston sisääntuloväylän varrella, golfkenttien välissä, Urheilupuiston tien itäpuolella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Mäntykankaan asemakaava. Kaavatunnus on 699/Ak. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen yleiskaavan mukainen käyttö. Voimassa olevien asemakaavojen mukainen vapaa-ajan rakentamisen ja matkailupalveluiden kapasiteetti on Urheiluopiston alueella lähestulkoon käytetty.

Kaavamuutos 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	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 Kaavan sisältö	6
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	7
3 Suunnittelun lähtökohdat	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.2 Suunnittelutilanne	15
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	22
5 Asemakaavan kuvaus	26
5.1 Kaavan rakenne	26
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.3 Aluevaraukset	27
5.4 Nimistö.....	30
6 Kaavan vaikutukset	30
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	30
6.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemakuvaan	30
6.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, talouteen ja sosiaaliset vaikutukset.....	31
6.4 Suhde yleiskaavaan.....	32
6.5 Ympäristön häiriötekijät	32
7 Asemakaavan toteutus	33
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	33
7.3 Toteutuksen seuranta.....	33

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Luontoselvitys asemakaavaa varten, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2017
- Liite 4: Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 6: Tonttijakoehdotus TJ 1193
- Liite 7: Ehdotusvaiheen lausunnot sekä vastineet niihin

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan tärkeiden pohjavesialueiden yhteistarkkailu 2016, Ramboll Finland Oy, 2017
- 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 luonnosvaihe on suunniteltu Heinolan kaupungin ohjaamana konsulttityönä. Kaavaehdotus on laadittu Heinolan kaupungin elinvoima-toimialan maankäyttö-palvelualueella.

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

Kaavan laadinta on edennyt seuraavasti:

- Vireilletulo, teknisen lautakunnan päätös 30.5.2017 § 90
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 26.6.2017 -
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.9.- 15.10.2017
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 24.1.2018.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa 1.2.-4.3.2018.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa 23.4.2018.
- Valtuusto hyväksyi kaavan 20.8.2018.

2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan tarkoitus on osoittaa uusi loma-asuntoalue Suomen Urheilupuiston palveluiden läheisyyteen. Asemakaavalla mahdollistetaan tiivis loma-asuntorakentaminen yleiskaavan mukaisesti sekä osoitetaan strategisen yleiskaavan mukaiset katu- ja viheralueyhteydet. Asemakaava-alueella on myös osa olemassa olevasta golfkentästä.

Kaava-alueen pinta-ala on 26,7 hehtaaria. Korttelialueita on 34% ja virkistys-alueita 54 % pinta-alasta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 24690 kem² aluetehokkuus 0,09, korttelitehokkuus keskimäärin 0,25. Kortteli 245 on tarkoitettu matkailua palvelevalle rakentamiselle, johon voi sijoittaa majoitustilojen lisäksi muita palveluita. Suurin sallittu kerrosluku on Urheilupuistontien varressa kolme ja muualla kaksi.

Asemakaava lisää merkittävästi rakentamista golfkentän ympäristöön ja muodostaa myös taajamakuvaan merkittävän muutoksen, kun golfkenttämaisema sulkeutuu Urheilupuistontien varteen rakentuvilla majoitusrakennuksilla.

Kaava-alue on I-luokan pohjavesialuetta, mutta ei kuitenkaan vedenottamon suoja-alueita. Alueelle ei ole tulossa riskitoimintoja ja hulevedet määrätään

imeytettäväksi tontilla. Näin ollen kaavan vaikutukset pohjaveteen jäävät vähäisiksi.

Kaava-alueella oleva kirjoverkkoperhosen lisääntymisalue osoitetaan kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena.

Kaava-alueella on yksityinen maanomistaja, jonka kanssa tehdään maankäyttö sopimus. Kaava-alueen katujen ja VI-alueiden toteuttamisvastuu siirretään kaavalla MRL 91 §:n tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja –haltijoille Urheiluoipistontietä lukuun ottamatta. Urheiluoipistontie tulee tämän kaavan myötä kaavoitettua kokonaisuudessaan kaduksi.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Rakentamiseen liittyvät reunaehdot on annettu asemakaavan määräyksissä. Kaavassa määrätään, että erillisen tonttijaon tulee pohjautua kaupungin maankäyttöviranomaisen hyväksymään korttelisuunnitelmaan, jossa tulee esittää korttelin maankäyttö, autopaikat ja rakentamistapa.

Kaava-alueelle rakentaminen vaatii vesihuoltoverkoston laajentamista alueelle. Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kysynnän mukaan vaiheittain asemakaavan vahvistuttua.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Laajempi satelliittikuva suunnittelualueen ympäristöstä selostuksen kannessa. Suunnittelualueen liittyminen Urheiluopiston alueeseen ilmenee osoitekartassa (kuva 1).

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Suomen Urheiluopiston alueella sen sisääntuloväylän varrella. Alueelle sijoittuu osa golfkenttää ja sitä palvelevia rakennuksia. Lisäksi alueelle sijoittuu yksi loma-asuinrakennus. Muilta osin alue on rakentamatonta. Suunnittelualueen laajuus on noin 27 hehtaaria.



Kuva 2. Suunnittelualueella sijaitsee golfkenttä ja siihen liittyviä rakennuksia sekä yksi loma-asuinrakennus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue on golfkentän osalta rakennettua, avointa maisemaa. Golfkentän ja Urheiluopistontien välinen osuus on voimakkaasti harvennettua männikköä. Golfkentän itä- ja pohjoispuoli on maisemaltaan vaihtelevampaa ja pienipiirteisempää kangasmetsää.

Kallioperä, maaperä ja maastonmuodot

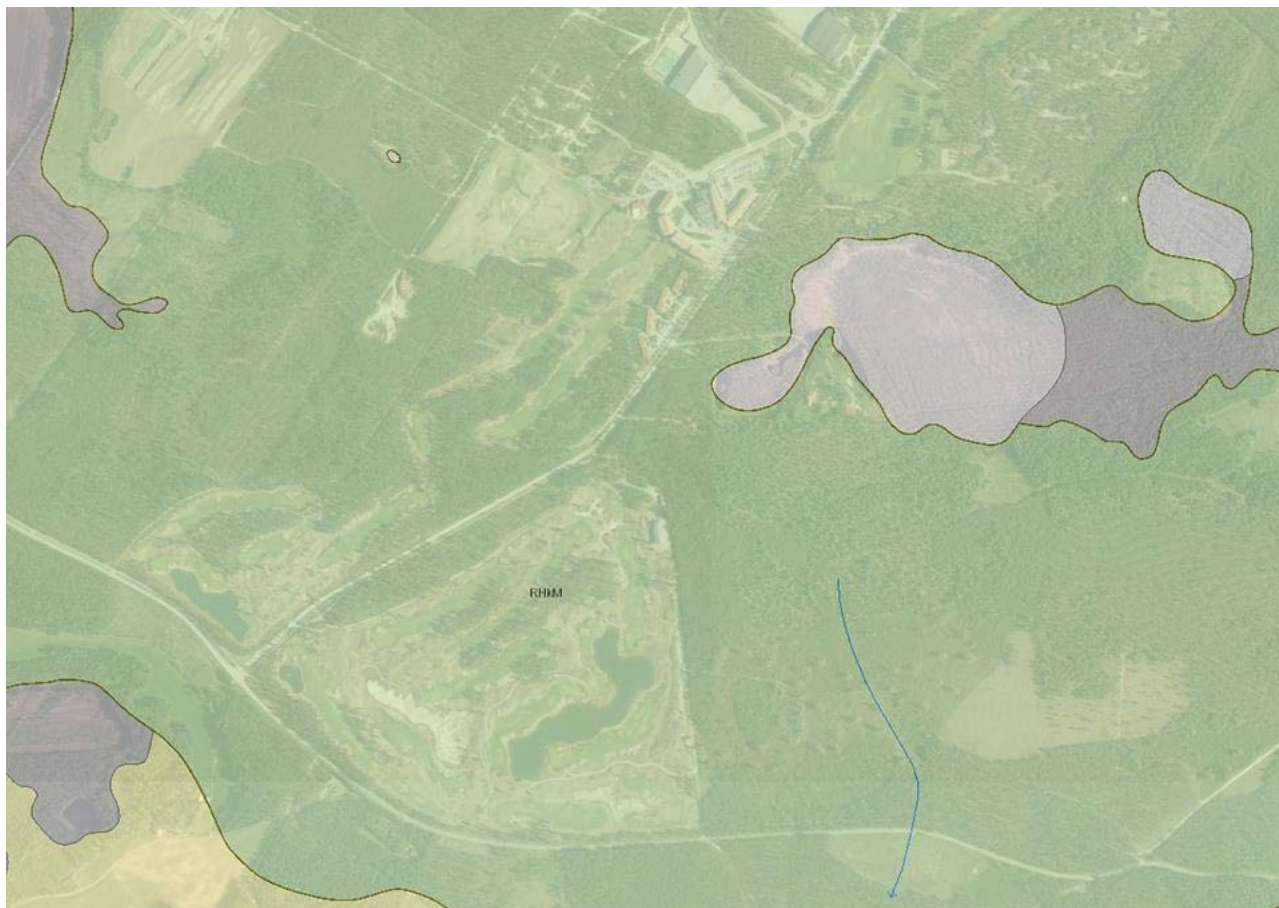
Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan pienipiirteisen kumpuilevaa. Alueen kallioperä on grandioriittia ja maaperä on hiekkaa (Hk).



Kuva 3. Ote korkeusmallista (Geologian tutkimuskeskus 2017).



Kuva 4. Ote kallioperäkartasta (Geologian tutkimuskeskus 2017).



Kuva 5. Ote maaperäkartasta (Geologian tutkimuskeskus 2017).

Luonnonolot

Golfkentän ja Urheiluopistontien väliin sijoittuu mäntykangasta, joka on voimakkaasti harvennettua. Pohjoisemmaksi mentäessä mäntykangas muuttuu taimikoksi ja nuoreksi kasvatusmetsäksi, jossa on männyn lisäksi koivua. Alueen pohjoisosassa on asuinrakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta varttunutta sekametsää, jossa pääpuulajina on mänty, lisäksi koivua ja kuusta. Aivan suunnittelualueen pohjoiskulmassa sijaitsee suolle kaivattu lampi. Kaava-alueella ei ole enää jäljellä suota. Suunnittelualueen itäosa on mäntyvaltaista metsää, joka pohjoisessa on varttunutta kasvatusmetsää, mutta etelää kohden vaihettuu nuoreksi kasvatusmetsäksi.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen pohjoiskulmaan sijoittuu pieni osa kaivetusta lammesta. Suunnittelualue kuuluu Urheiluopiston I-luokan pohjavesialueeseen, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.



Kuva 6. Ote pohjavesialuekartasta (Geologian tutkimuskeskus 2017).

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole Natura 2000 –alueita tai erityisiä arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueelta tehdyssä luontoselvityksessä alueella havaittiin kaksi merkittävää lajiesiintymää. Toinen niistä on kangaskiuru Urheiluopiston tien reunametsässä, joka tulee huomioida kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan. Toinen lajeista on kirjoverkkoperhonen, joka on EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) laji. Luonnonsuojelulaki kieltää sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen. Laji tavattiin selvitysalueen itäosassa ajouran varrella, jossa kasvaa runsaasti lajin toukkien ravintokasvia kangasmaitikkaa. Aikuishavaintojen, toukkien ravintokasvin kasvustojen sekä elinympäristön laadun perusteella tulkittiin ja rajattiin yksi lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka tulee huomioida ja säilyttää.

Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole muuta rakennettua ympäristöä kuin golfkenttäalue vähäisine rakennuksineen, maantie ja siihen liittyvä kevyen liikenteen väylä

sekä yksi loma-asunto. Lähialueen rakennettu ympäristön käsittää kerrostalomuotoista loma-asumista ja hotellin.

Väestön rakenne ja kehitys

Suunnittelualueella ei ole pysyvää asumista.

Taajamakuva ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Vierumäki Resortin (eli Suomen Urheiluopiston) aluetta, ja erityisesti sen matkailua palvelevan rakentamisen laajentumisaluetta. Resortin toimintaa tukevan matkailua palvelevan rakentamisen painopiste on uuden hotellin ja golfkentän myötä siirtynyt Urheiluopiston alueen eteläosaan Urheiluopistontien varteen. Alueen taajamakuva leimautuu vahvasti alueen golfkenttiin. Alueen liittyminen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen selviää opaskartasta (kuva 1).

Asuminen

Suunnittelualueella ei sijaitse pysyvää asumista. Alueella on yksi vuokratyössä oleva loma-asuinrakennus.

Palvelut

Alueelle sijoittuu osittain golfkenttä sekä siihen liittyvä kesäkahvila. Urheiluopiston alueella sijaitsee useita erilaisia palveluja, kuten erilaisia liikuntatiloja ja liikuntavälineiden vuokraamoja, ulkoiluaktiviteetteja, kaupallisia majoituspalveluja, kokoustiloja ja ravintoloita. Lähin päivittäistavarakauppa sekä polttoaineen jakeluasema sijaitsevat noin 4 km päässä suunnittelualueesta.

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

Heinolan keskustaan matkaa on noin 15 km.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on työpaikkoja golfkentän sekä sen laidalla toimivan kesäkahvilan yhteydessä. Alueen ympäristössä on runsaasti työpaikkoja Urheiluopistolla sekä alueella toimivissa yrityksissä.

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsee osittain golfkenttä sekä ulkoilureittejä. Alue on osa Urheiluopiston monipuolisia virkistyspalveluja, joihin kuuluvat mm. lukuisat liikuntamahdollisuudet ja laajat ulkoilumaastot.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Urheiluopistontien tiealueeseen. Urheiluopistontie toimii toisena sisään tuloväylänä Urheiluopistolle, joten suurin osa opistolle suuntautuvasta liikenteestä kulkee sen kautta.

Urheiluopistotien tiedossa oleva liikennemäärä on nykyisin n. 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennustetilanteessa v. 2030 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa. (Vuolenkoskentien kaava-alueen tie- ja ratameluselvitys 2012) Raskaan liikenteen osuus on 5 %. Nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on tällä hetkellä 60 km/h.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kulttuuriympäristöön kuuluu opiston päärakennus, opiston johtajan asuinrakennus Valkjärven länsirannalla, ja toinen ylemmän henkilökunnan käyttöön rakennettu huvilamainen asuinrakennus sekä henkilökunnan asuinrakennukset Valkjärven lounaispuolella. Kulttuuriympäristön aluerajaus ei ulotu suunnittelualueelle.

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaisjäänöksiä.

Tekninen huolto

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

Erityistoiminnot

Kaava-alueella tai lähiympäristössä ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole merkittäviä melu-, tärinä- ja ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita. Urheiluopistontien tiedossa oleva liikennemäärä on n. 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa, raskaan liikenteen osuus siitä on n. 5 %.

Sosiaalinen ympäristö

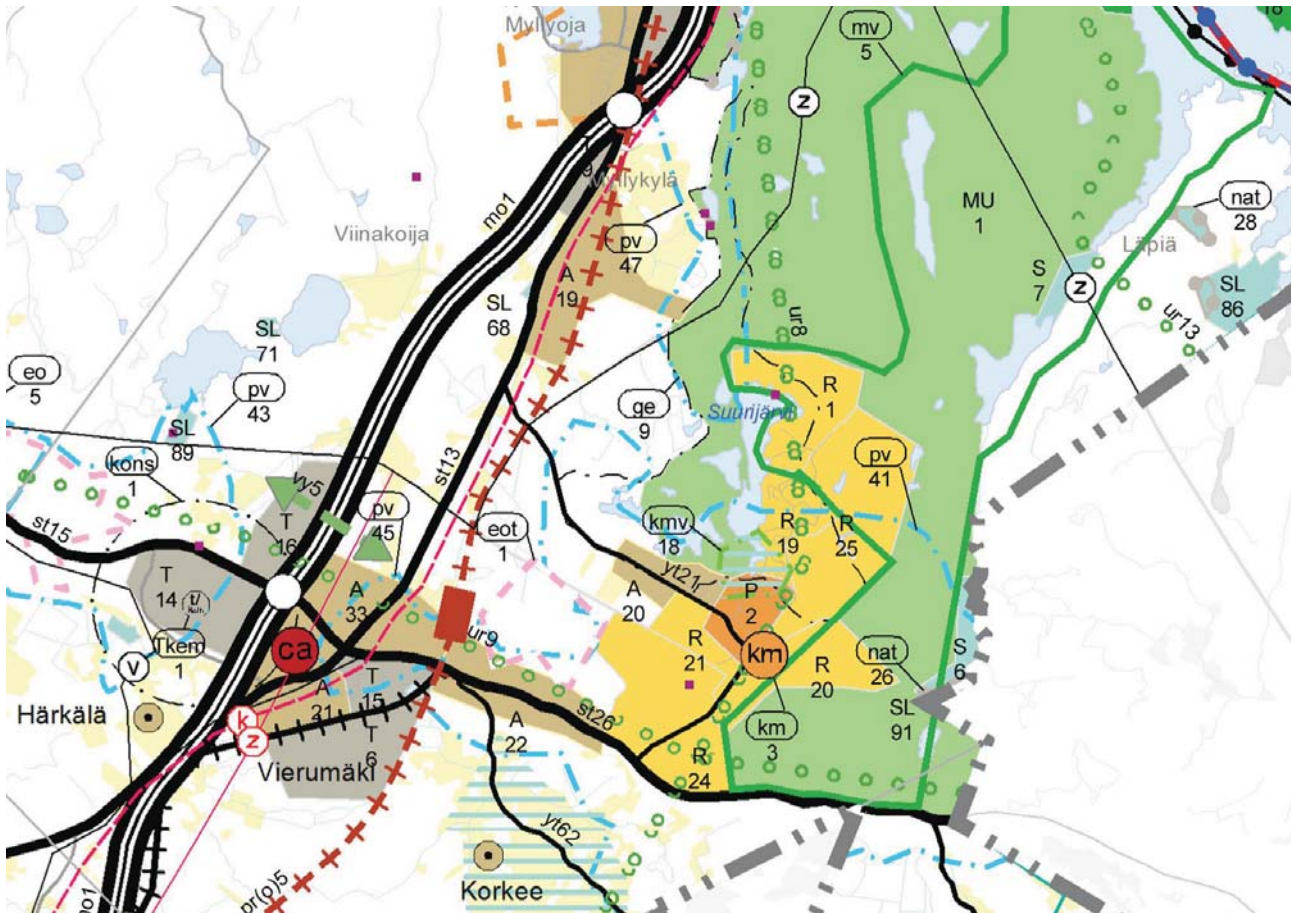
Suunnittelualueen käyttö on virkistyskäyttöä. Alueen ympäristön käyttö on opetus-, matkailu- ja virkistyskäyttöä. Alueen käyttöaste vaihtelee sesonkien mukaan.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Suomen Urheiluopiston omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava



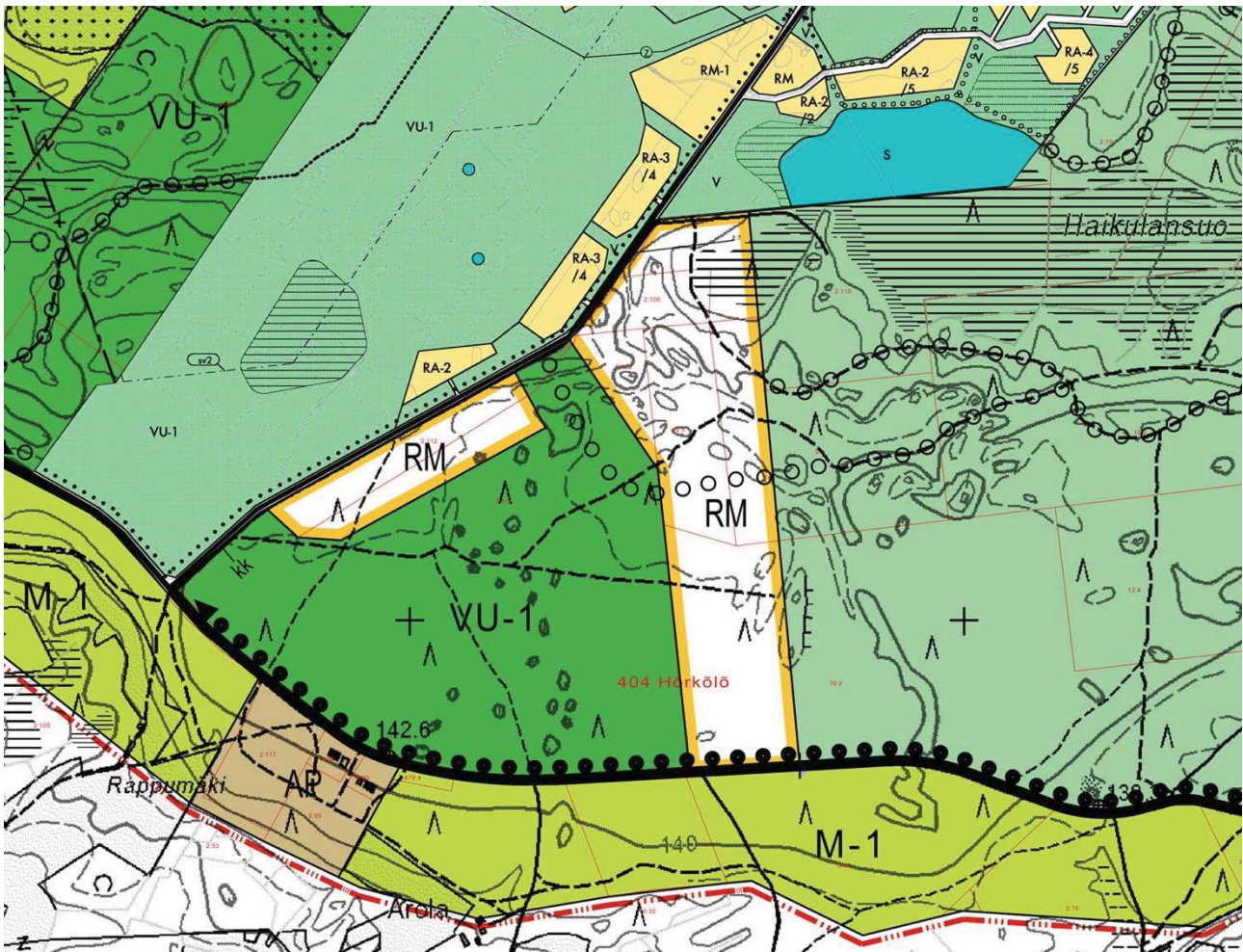
Kuva 7. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016 (valitettu, tullut voimaan kuulutuksella 10.3.2017).

Suunnittelualue sijoittuu pääasiassa maakuntakaavan loma- ja matkailualueelle (R20 ja R24). 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. Osa alueesta sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (MU1), jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Suunnittelualueella länsipuolella kulkee merkittävä yhdystie tai kokoojkatu (yt21). Koko suunnittelualue kuuluu tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv41). Osa suunnittelualueesta kuuluu matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv5), jolla osoitetaan alueita, joita kehitetään erityisesti matkailun, matkailuelinkeinon, golfin, vapaa-ajanasumisen ja sen eri muotojen muutosten, sekä ulkoilun, virkistyskäytön ja luontoympäristön kestävästi hyödyntämisen alueena. Suunnittelualueella kulkee myös pohjois-eteläsuunnassa ohjeellinen ulkoilureitti, jolla osoitetaan maakunnallisten ulkoilureittien yhteystarpeet taajamien ulkopuolella.

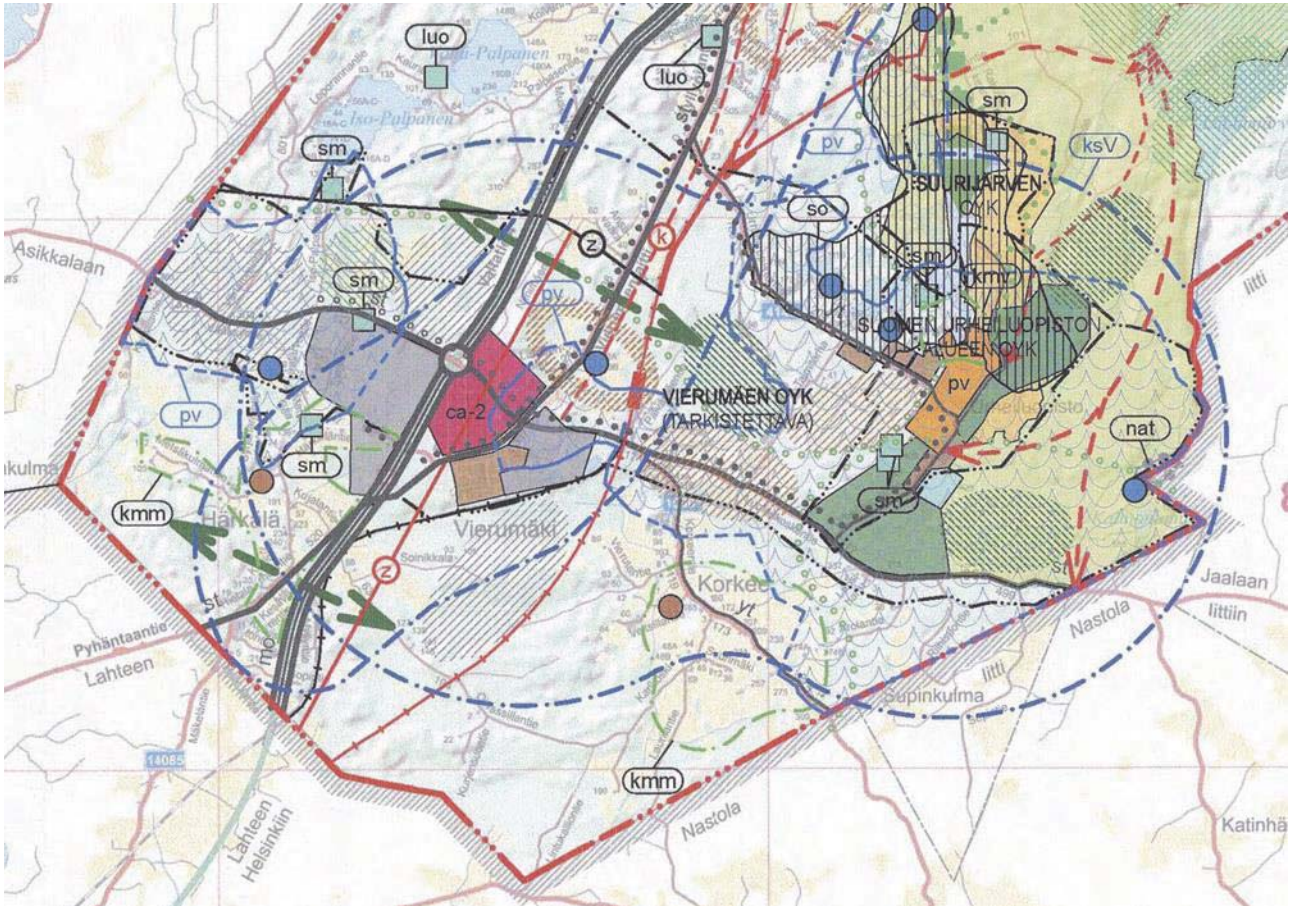
3.2.2 Yleiskaava



Kuva 8. Ote voimassa olevien osayleiskaavojen yhdistelmästä.

Suunnittelualueella on voimassa Vierumäen osayleiskaava, joka on tullut voimaan 25.3.2010. Suunnittelualue sijoittuu pääasiassa yleiskaavan

matkailupalvelujen alueelle (RM) sekä osittain yleiskaavan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-1), jolle saa rakentaa golfkentän, siihen liittyviä liikenneväyliä ja -alueita sekä pienimuotoisia alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuvia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen luonnon erityispiirteet kuten kumpareet, metsäsaarekkeet ja supat tulee pyrkiä turvaamaan. Kaava-alue rajautuu Urheiluopistontien luoteispuolella 10.6.2002 voimaan tulleeseen Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavaan.



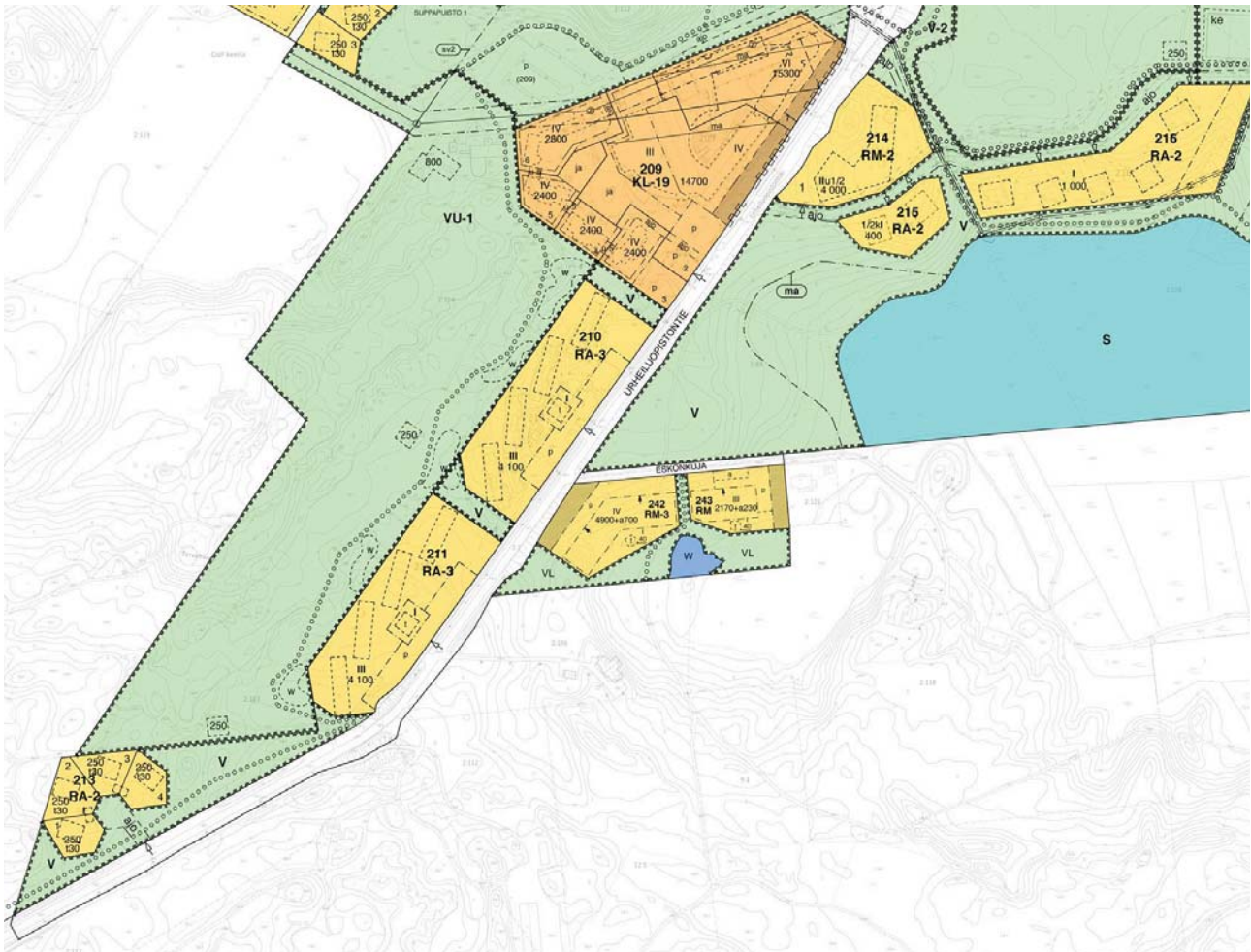
Kuva 9. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035.

Koko Heinolan kaupungin alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035. Strategisen yleiskaavan tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Heinolan maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Strateginen yleiskaava on tullut voimaan 23.8.2016, ja se on oikeusvaikutteinen siten, että aiemmin voimaan tulleet osayleiskaavat säilyvät alueellaan oikeusvaikutteisina yleiskaavoina. Yleiskaavoja tai asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa tulee ottaa huomioon strategisen yleiskaavan sisältö ja tavoitteet.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu osittain golfalueelle, jolle voidaan sijoittaa golfkenttä ja sitä palvelevia toimintoja sekä osittain matkailupalveluiden alueelle, jolle voidaan sijoittaa matkailu- ja vapaa-ajan toimintoja.

Suunnittelualue sijoittuu myös pohjavesialueelle sekä Vierumäen kehittämisalueelle (ksV). Suunnittelualueen pohjoispuolelle on esitetty tieliikenteen yhteystarve.

3.2.3 Asemakaava



Kuva 10. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja sitä koskevat päätökset

Kaikki kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset on lueteltu kohdassa 1.5.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on aloitettu maanomistajan hakemuksesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Tekninen lautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 30.5.2017 § 90. Asemakaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 26.6.2017. Kaavan aloitusasiakirjana laadittu MRL:n 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 26.6.2017 alkaen siihen saakka, kunnes kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä. Kaikki päätökset on esitetty kohdassa 2.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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 liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on päätetty teknisessä lautakunnassa 30.5.2017. MRL 90 §:n sekä asetuksen 32a § mukaisesta vireilletulosta on kuulutettu 26.6.2017 Itä-Häme –lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 16.6.2017 kirje, kaava on valmisteltu yhteistyössä maanomistajien ja kunnan kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkisesti nähtävillä kaupungin Elinvoiman toimialueen Maankäytössä, Kirkonkylän Kyläpirtillä ja kaupungin internet-sivuilla 26.6.2017 alkaen aina siihen saakka, kunnes kaavaehdotus asetetaan nähtäville.

Luonnosvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 14.9. – 15.10.2017. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja yksi mielipide.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 1.2. – 4.3.2018.

Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin viranomaisille 16.6.2018 sähköpostilla.

Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota lomakortteiden kokonaissuunnitelmiin, kirjoverkkoperhosen ja kangaskiurun elinympäristöihin, liikennealueiden riittävyyteen, vesihuollon järjestämiseen alueella sekä pohjavesialueen kaavamääräyksiin, maantie 4142 Urheiluoopistontien kaduksi kaavoittamiseen, hulevesiin ja liikennemeluun.

- *luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 4*

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin 8.1.2018 kaupunkiympäristöryhmässä, jossa oli ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, viherpalveluiden, kunnallistekniikan sekä maankäytön edustajat.

Asemakaavasta pyydettiin viranomaislausunnot kaavan ehdotusvaiheesta.

- *ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 7.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajan/kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on vastata alueella vallitsevaan kysyntään uusista loma-asunnoista.

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 Urheiluoopistontietä kehitetään Vihreänä kylänraittina, joka yhdistää Vierumäen kylän ja Urheiluoopiston alueet toisiinsa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen sovittaminen golfkenttään ja sen vaatimiin turvaetäisyyksiin sekä alueen sovittaminen ympäröivään rakennuskantaan ja voimassa oleviin asemakaavoihin. Asemakaava toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on täydentää alueen vapaa-ajan asumisen rakentamista huomioiden alueen sijainti golfkentän ympärillä. Alue sijoittuu myös näkyvälle paikalle Urheilupuiston sisääntulotien varteen, joten tavoitteena on laadukas ja Urheilupuiston alueen kokonaisilmeiseen sopiva rakentaminen.

4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaoteltu seuraavasti:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Jokaisesta asiakokonaisuudesta on esitetty erikseen yleistavoitteet, jotka ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia. Yleistavoitteita sovelletaan maakuntakaavoihin ja muuhun maakunnan suunnitteluun, yleiskaavoihin sekä valtion viranomaisten toimintaan. Niitä ei sovelleta asemakaavoihin. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia velvoitteita. Erityistavoitteita sovelletaan kaikkeen kaavoitukseen, ellei tavoitetta ole kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavamuotoa. Seuraavassa on referoitu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sellaiset kohdat, joiden toteutumista asemakaavan muutoksen on erityisesti katsottu edistävän. Kaava ei myöskään estä tai ole ristiriidassa muiden kuin tässä mainittujen tavoitteiden kanssa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatuVAT:

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Tavoitteiden toteutuminen kaavassa:

Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavassa on varattu runsaasti ulkoiluun tarkoitettuja reittejä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

VAT:

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

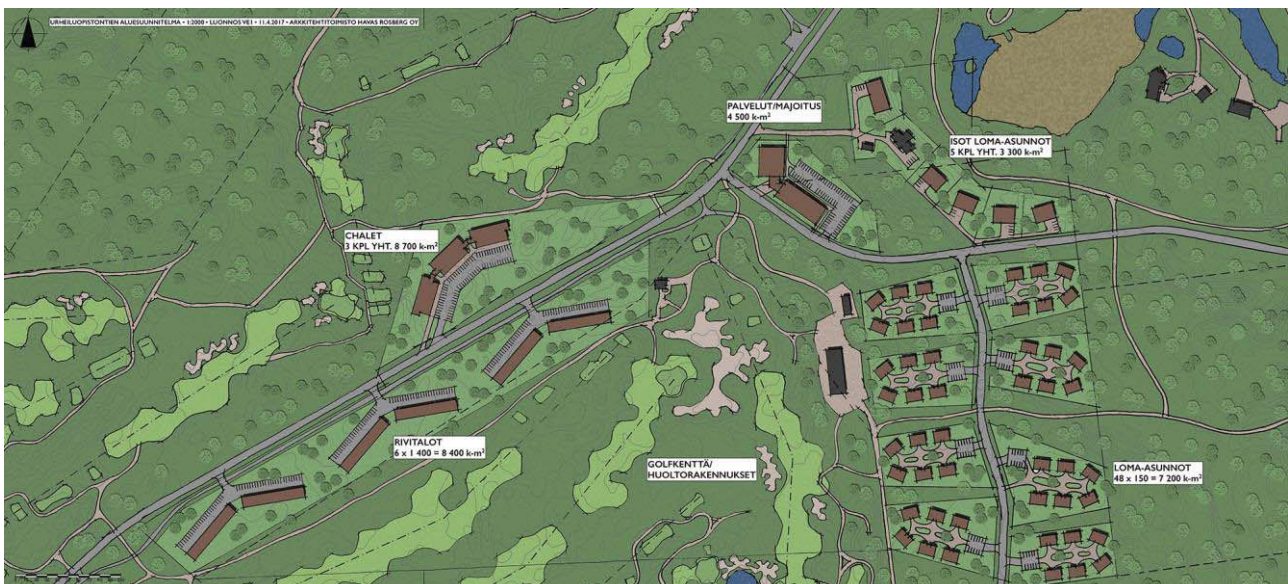
Tavoitteiden toteutuminen kaavassa:

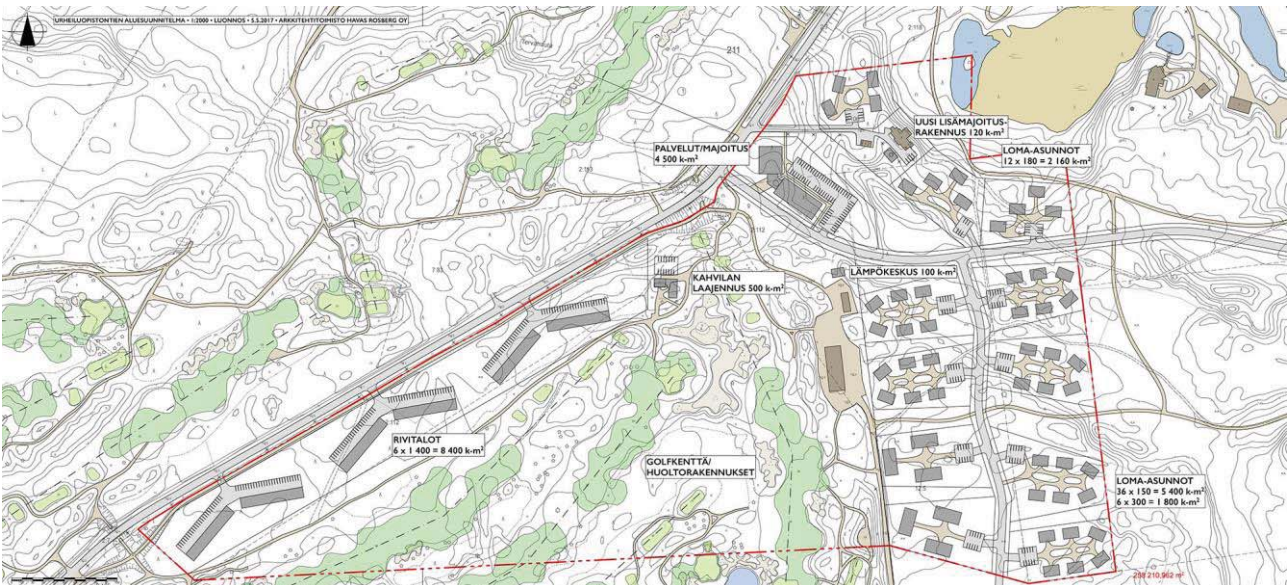
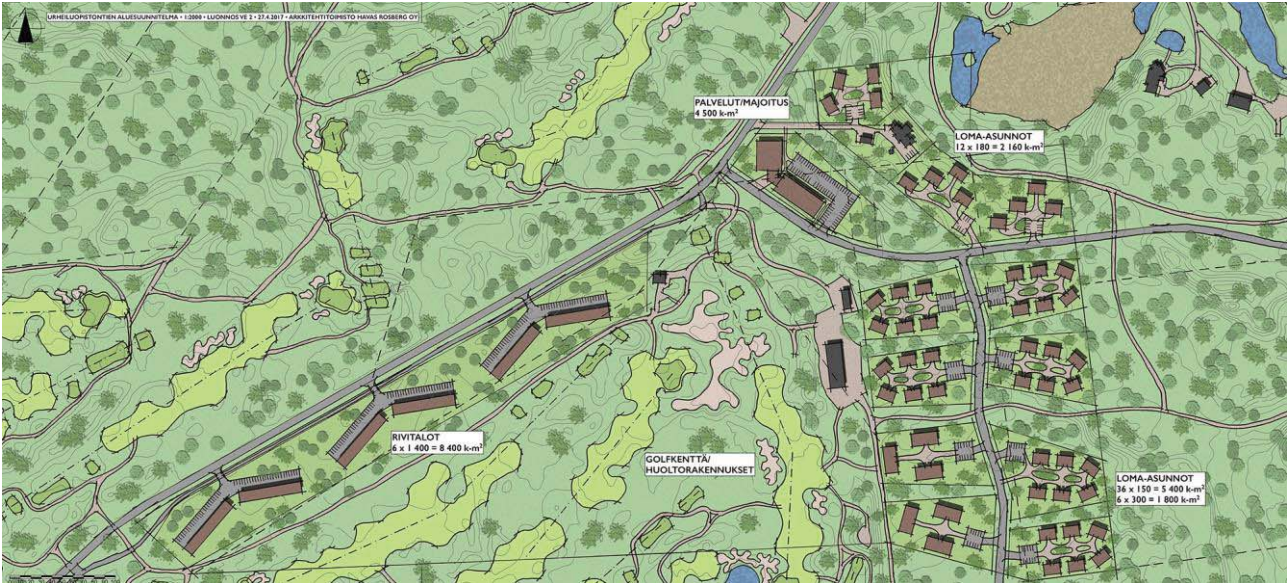
Kaavoitettava alue sijaitsee vedenhankintaan sopivalla pohjavesialueella, joka on huomioitu kaavamääräyksissä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

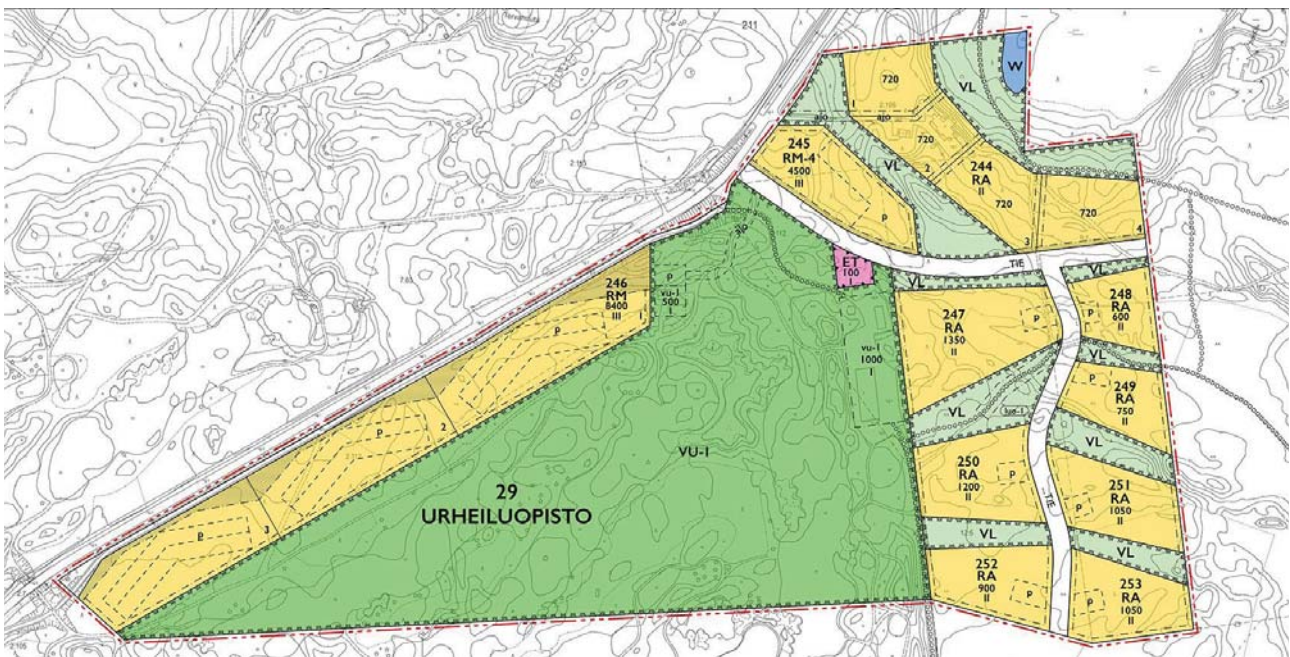
Asemakaava-alueelta on laadittu mitoitusluonnoksia sekä yleissuunnitelma- luonnos, joihin asemakaavaratkaisu perustuu.







Kuvat 11, 12, 13 ja 14. Alueluonnoksia asemakaavoitettavasta alueesta.



Kuva 15. Asemakaavaluonnos 18.8.2017

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavassa osoitetaan kaksi uutta katuyhteyttä, joista mahdollistetaan myöhempi katuverkon jatkaminen kaava-alueen itä- ja eteläpuolelle. Uuden liittymän kohdalle osoitetaan korttelialue matkailupalveluita varten.

Asemakaavassa päädyttiin osoittamaan tehokas loma-asuntorakentaminen Urheiluopistontien varteen kapeahkolle metsävyöhykkeelle tien ja golfkentän väliin. Näin tonttiliittymät voidaan koota kolmeksi suoraksi liittymäksi eikä tonttikatua ole tarpeellista rakentaa.

Golfkentän itäpuolelle sijoittuva loma-asuntoalue päädyttiin osoittamaan suurehkoina korttelialueina, joiden toteutus tulee suunnitella korttelisuunnitelmalla yhtenäiseksi ja toimivaksi ennen tonttien muodostamista. Ratkaisulla on pyritty alueidenkäytön joustavuuteen.

Kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen pohjaveden suojelua koskevaa määräystä on tarkennettu määrittelemällä suojakerroksen paksuus rakennusjärjestyksen mukaiseksi.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan rakenne noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa. Matkailupalvelujen RM-alueet sijoittuvat Urheiluopistontien varteen kaava-alueen luoteisosaan ja loma-asunnoille varatut alueet sijoittuvat kaava-alueen itä-osaan. Kaava-alueen keskeinen osa on golfkenttää, jonne saa sijoittaa siihen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia niille varatuille alueen osille. Loma-asuntojen korttelialueiden väliset alueet ovat lähivirkistysalueita. Kaava-alueelle sijoittuu kaksi uutta katua, joista toinen kulkee itä-länsi suunnassa ja yhdistyy Urheiluopistontiehen, ja toinen uusi katu kulkee pohjois-etelä suunnassa loma-asuntoalueen läpi. Alueella kulkevia ulkoilureittejä on siirretty alueen pohjoisosassa.

5.1.1 Mitoitus

Alueen koko on noin 26,7 ha, josta viheralueita on noin 14,4 ha, vesialueita noin 0,09 ha, katualueita on noin 2,9 ha ja korttelialueita 9,2 ha. Rakennusoi-keutta kaavassa on 24 690 k-m².

5.1.2 Palvelut

Alue on osa Vierumäki Resortin eli Suomen Urheiluopiston aluetta, jonka palveluja alue tulee täydentämään. Kaavalla varaudutaan erityisesti golfkenttien läheisyydessä sijaitsevan majoituksen kysyntään.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kohdissa 4.1 ja 4.4.1 esitetyt tavoitteet. Asemakaava ei vaikuta yleiskaavan tavoitteiden toteutumiseen heikentävästi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Aluevaraukset

Suunnittelualue jakautuu maankäytöllisesti seuraavasti:

KÄYTTÖTARKOITUS	PINTA-ALA ha	% KOKO ALUEESTA	RAKENNUSOIKEUS k-m ²
ET	0,08	0,3	100
KATUALUEET	2,9	11	
RA	5,81	21,7	10190
RM	3,38	12,6	12900
VL	2,81	10,5	
VU	11,61	43,4	1500
W	0,09	0,3	
YHTEENSÄ	26,74	100	24690

5.3.3 Korttelialueet

Korttelit 244 ja 247-253 ovat loma-asuntojen korttelialueita (RA-18). Kortteleiden kerrosluku on II ja rakennusoikeutta kortteleissa on yhteensä 10 190 k-m². Alueelle saa rakentaa enintään kolme asuntoa käsittäviä erillisiä loma-asuntorakennuksia. Erillisen tonttijaon tulee pohjautua kaupungin maankäyttöviranomaisen hyväksymään korttelisuunnitelmaan, jossa tulee esittää korttelin maankäyttö, autopaikat ja rakentamistapa.

Kortteli 245 on matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-4), jonka kokonaisrakennusoikeudesta 50 % saa käyttää majoitustilojen rakentamiseen. Korttelin kerrosluku on III ja rakennusoikeutta on 4 500 k-m².

Kortteli 246 on myös matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-5), jonka kerrosluku on III ja rakennusoikeutta on yhteensä 8 400 k-m². Korttelin Urheilupuistotien puoleinen reuna on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Erillisen tonttijaon tulee pohjautua kaupungin maankäyttöviranomaisen hyväksymään korttelisuunnitelmaan, jossa tulee esittää korttelin maankäyttö, autopaikat ja rakentamistapa. Tämän korttelin tonttijako on sitova ja tonttijako tehdään asemakaavan yhteydessä (TJ1193).

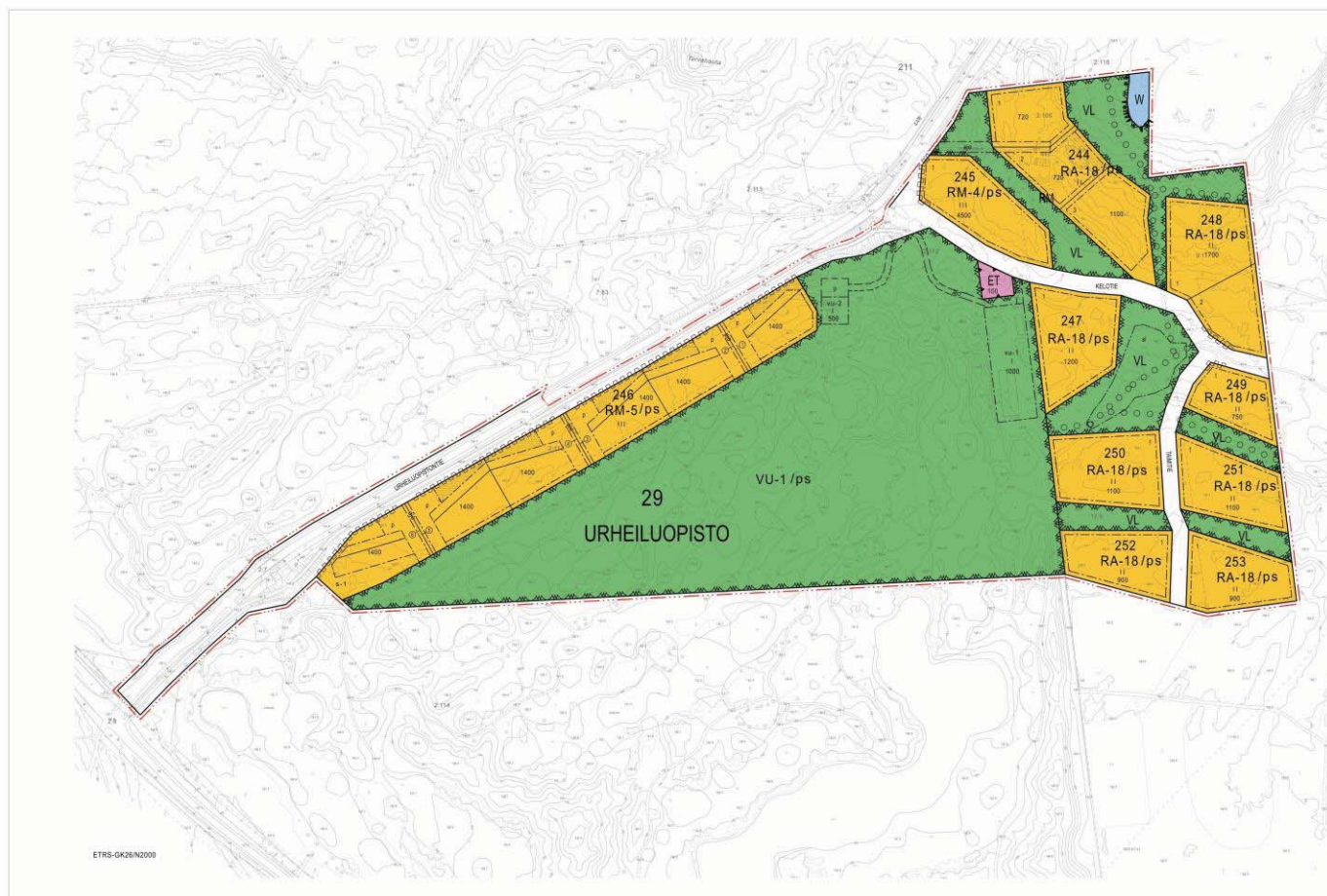
Korttelit sijaitsevat I-luokan pohjavesialueella ja kaavamääräyksissä on niille osoitettu pohjaveden suojeluun liittyviä kaavamääräyksiä (/ps).

Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida maaperästä johtuva radonin poisto.

5.3.4 Muut alueet

Korttelialueiden lisäksi kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue golfkenttää varten (VU-1). Golfkentän pohjoisreunaan sijoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), joka on tarkoitettu lämpökeskukselle. Aivan kaava-alueen pohjoiskulmassa on pieni vesialue (W), joka on osa kaivettua lampea. Näiden lisäksi kaavassa on osoitettu katualueita.

5.3.5 Kaavamerkinnyt ja -määräykset



Kuva 16. Asemakaavakartta.

Asianumero 1024/10.02.03/2017

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue golfkenttää varten.



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa enintään kolme asuntoa käsittäviä erillisiä loma-asunorakennuksia sekä kutakin loma-asunorakennusta kohden yhden talousrakennuksen, kukin enintään 40 kerrosalaneliometriä.

Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen muodoiltaan materiaaleiltaan ja väreiltään maisemaan sekä rakennetun ympäristön erityispiirteisiin. Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista sekä mittasuhteiltaan ja väreiltään sopuisuista.

Erillisen tonttijaon tulee pohjautua kaupungin maankäyttöviranomaisen hyväksymään korttelisuunnitelmaan, jossa tulee esittää korttelin maankäyttö, autopaikat ja rakentamistapa. Korttelisuunnitelmaa tulee ohjeellisena noudattaa rakennuslupia myönnettäessä.

Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistettava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvät radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huoneiloihin.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

50 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta saa käyttää majoitustilojen rakentamiseen.

Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään maisemaan sekä rakennetun ympäristön erityispiirteisiin. Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista sekä mittasuhteiltaan ja väreiltään sopuisuista. Huolto- ja talousrakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus päärakennuksen kanssa.

Erillisen tonttijaon tulee pohjautua kaupungin maankäyttöviranomaisen hyväksymään korttelisuunnitelmaan, jossa tulee esittää korttelin maankäyttö, autopaikat ja rakentamistapa. Korttelisuunnitelmaa tulee ohjeellisena noudattaa rakennuslupia myönnettäessä.

Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistettava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvät radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huoneiloihin.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään maisemaan sekä rakennetun ympäristön erityispiirteisiin. Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista sekä mittasuhteiltaan ja väreiltään sopuisuista. Huolto- ja talousrakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus päärakennuksen kanssa.

Erillisen tonttijaon tulee pohjautua kaupungin maankäyttöviranomaisen hyväksymään korttelisuunnitelmaan, jossa tulee esittää korttelin maankäyttö, autopaikat ja rakentamistapa. Korttelisuunnitelmaa tulee ohjeellisena noudattaa rakennuslupia myönnettäessä.

Huoneistokokohtaisia ukotiloja voi sijoittaa vain golfkentän puolelle.

Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistettava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvät radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huoneiloihin.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

/ps

Kortteli sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialuetta koskevat seuraavat määräykset: Jäteveden imeyttäminen maaperään on kielletty. Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Tonttievierärit tulee rakentaa siten, että niiden tiivys 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 tonttikohtaisesti. Laajoilta päällystetyiltä alueilta hulevedet tulee koota ja käsitellä ennen imeyttämistä.



Vesialue.

Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu siirretään MRL 91 §:n tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja -haltijoille lukuun ottamatta Urheilupuistontietä.

Asemakaava-alueella laaditaan sitova tonttijako korttelin 246 osalta ja se sisältyy asemakaavaan (MRL 78 §). Osa MRA 38 §:n 1. momentissa mainituista tiedoista on osoitettu erillisellä kartalla Tj1193.

Kortteleissa 244-245 sekä 247-253 on asemakaavassa osoitettu tonttijako ohjeellinen.

Kuva 17. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

5.4 Nimistö

Kaava-alueelle tulee kaksi uutta katua, joiden nimet on... (täydentyy)6 Kaavan vaikutukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti arvioidaan kaavan mukaisen rakentamisen vaikutuksia kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Suunnittelualue laajentaa Urheiluopiston matkailuun keskittyvää aluetta ja vastaa golfkentän läheisyyteen sijoittuvan majoituksen kysyntään. Urheiluopiston alueen matkailuun liittyvän uuden rakentamisen painopiste on siirtynyt Urheiluopistontien varteen ja nyt kaavoitettava alue vahvistaa tätä rakennetta. Kaavoitettava alue sijoittuu olemassa olevaan golfkentän läheisyyteen.

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

Liikenne:

Alueen rakentaminen lisää liikennettä Urheiluopistontielle, joka toimii Urheiluopiston sisääntuloväylänä. Kaava-alueelle sijoittuu kaksi uutta katua, jotka on tarkoitus alkuun rakentaa kaava-alueen rajaan asti, mutta myöhemmin jatkaa rakennetun alueen mahdollisesti kasvaessa. Näiltä kaduilta liikenne ohjautuu Urheiluopistontielle. Liittymän toimivuuteen on mahdollista vaikuttaa alentamalla ajonopeus Urheiluopistontielle 40-50 km/h (nyt 60 km/h).

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

6.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemakuvaan

Kaava-alueen luontoalueet ovat pääosin kasvatusmetsää. Alueella ei siis sijaitse täysin luonnonmukaisia luontoalueita, joten kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen. Rakentaminen aiheuttaa kuitenkin väistämättä muutoksia luonnonoloihin. Rakentaminen vähentää luonnontilaista kasvillisuutta, joka vaikuttaa valumavesien luonteeseen, koska päällystetyn pinta-alan kasvu lisää sade- ja sulamisvesien pintavaluntaa ja huuhtoutumia. Korttelialueiden väleissä säilytetään luontoalueita, joissa hulevedet pystytään imeyttämään, ja joka mahdollistaa viheryhteyden säilymisen ja lajien liikkumisen. Alueella esiintyvän kirjoikkoperhosien lisääntymisalue on huomioitu kaavassa.

Vaikka kaava-alueella ei sijaitse ennestään juurikaan rakennuksia, on alue kuitenkin luonteeltaan rakennettua johtuen golfkentästä. Vaikka alueen maisemakuva tulee rakentamisen myötä jossain määrin muuttumaan, ei muutos kuitenkaan tarkoita radikaalia muutosta luonnonympäristöstä rakennetuksi ympäristöksi.

Pohjavesi:

Kaava-alue on pohjavesialuetta (Urheiluopiston I-luokan pohjavesialue 060894) sekä vedenottamoiden valuma-alue. 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. Kaava-alueesta jää noin 54 % viheralueeksi ja tämän lisäksi myös osuus korttelialueista on istutettua aluetta, 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.

6.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, talouteen ja sosiaaliset vaikutukset

Suomen Urheiluopiston vaikutusalueella valtaosa rakentamisesta on liikunta-palveluita ja loma-asumista. Yhdyskuntarakenteellisesti alue muodostaa oman yksikkönsä, matkailupalvelut sijaitsevat alueella ja muista palveluista lähimmät Vierumäen kylällä. Kaavalla on lähinnä matkailun kehittämiseen liittyviä vaikutuksia. Kaavalla pyritään vastaamaan alueella vallitsevaan golfkenttien läheisyydessä sijaitsevan majoituskapasiteetin kysyntään. Majoituskapasiteetin kasvattaminen antaa puolestaan mahdollisuuden kehittää alueen palveluja asiakaspohjan kasvaessa. Alueen rakentuminen laajentaa ja yhtenäistää alueen yhdyskuntarakennetta.

Kaavalla on suoria positiivisia vaikutuksia Urheiluopiston talouteen. Kaava lisää alueen majoituskapasiteettiä, joka tuo lisää matkailijoita alueelle, joka vuorostaan lisää kysyntää ja liikevaihtoa alueen palvelutarjontaan. Alue on osa Urheiluopiston matkailuun painottuvan osan uutta ydinaluetta, jossa keskeisenä sosiaalisten olojen viitekehys on vapaa-ajan vietto, virkistys, ulkoilu, urheilu, luontoelämykset ja näihin liittyvät palvelut. Kaavalla pyritään

alueen matkailullisen toimivuuden tehostamiseen, millä on toteutuessaan alueen elinkeinoelämää aktivoiva vaikutus, joka ulottuu välillisesti myös Urheiluopiston lähialueille.

Kaava-alueen myötä tekniset järjestelmät vaativat investointeja. Heinolan kaupungille koituu kustannuksia vesihuollon runkolinjan rakentamisesta Urheiluopistontien varteen. Rakennusoikeuden merkittävä lisäys aiheuttaa kapasiteetin lisäystarvetta myös jo olemassa olevilla vesihuolto-osuuksilla. Kadunrakentaminen on toteuttajan vastuulla.

Positiivisen taloudelliset vaikutukset kaupungille koostuvat mm. työllisyysvaikutuksista, verotuloista, vesimaksuista. Vuosittaisen matkailutulon lisäyksellä on myös positiivinen vaikutus palvelualojen ja vähittäiskaupan työpaikkoihin.

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttaminen työllistää paitsi suoraan myös välillisesti työntekijöitä sekä rakentamis- että toimintavaiheessa.

Kaava ei merkittävästi muuta alueen nykyisiä sosiaalisia oloja, mutta toteutuessaan parantaa Urheiluopiston oheispalveluita tuottavien tukialueiden toimintaedellytyksiä ja turvaa kaupallisten palveluiden säilymisen ja kehittämisen.

6.4 Suhde yleiskaavaan

Asemakaava noudattaa voimassa olevaa osayleiskaavaa. Uudet rakentamisalueet sijoittuvat matkailupalvelujen alueelle. Luonnon erityispiirteet kuten kumpareet, metsäsaarekkeet ja supat pyritään turvaamaan kortteleiden väliin jäävillä luontoalueilla. Strategisessa yleiskaavassa kaava-alueen pohjoispuolelle esitetty tieliikenteen yhteystarve on asemakaavassa ratkaistu esittämällä Urheiluopistontieltä itään uusi katu, jota myöhemmin voidaan jatkaa.

6.5 Ympäristön häiriötekijät

Golfkenttään rajautuvien korttelialueiden ja katualueiden suunnittelussa on huomioitava golfkentän turvaetäisyydet. Urheiluopistontien liikenne aiheuttaa jonkin verran melua. Meluvaikutuksia on pyritty vähentämään sijoittamalla lähimmät majoitusrakennukset yhtenäiseksi rivistöksi, jolloin golf-kentän puolelle muodostuu suojaisaa piha-aluetta. Kaavamääräyksellä on osoitettu huoneistokohtaiset ulkotilat rakennettavaksi golf-kentän puolelle.

Urheiluopistontien aiheuttama melu tulee ottaa huomioon myös rakennussuunnittelussa mm. julkisivun ja ikkunoiden äänieristyksessä.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaratkaisu perustuu alueelta laadittuihin mitoitusluonnoksiin / yleissuunnitelmiin, jotka on esitetty kohdassa *4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot*.

Tonttijaon tulee pohjautua kaupungin maankäyttöviranomaisen hyväksymään korttelisuunnitelmaan, jossa tulee esittää korttelin rakentamistapa. Tätä suunnitelmaa tulee ohjeellisena noudattaa kaikessa rakentamisessa.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu siirretään maanomistajille ja –haltijoille lukuun ottamatta Urheiluopistontietä.

Alueen toteuttaminen tapahtuu vaiheittain kysynnän mukaan. Todennäköistä on, että toteuttaminen aloitetaan loma-asuntojen korttelialueista, koska näille on tämän hetkisen tilanteen mukaan eniten kysyntää.

Asemakaava-alueen toteutus on mahdollista sitten, kun alueelle on toteutettu vesihuolto ja tarvittavat katuyhteydet.

Kaavan laatimisen yhteydessä laadittiin kortteliin 246 tonttijako.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen viranomaisseuranta siirtyy rakentamisen osalta rakennusvalvonnalle asemakaavan vahvistuttua.

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

- hulevesien johtaminen ja käsittely
- mahdollisuuksien mukaan rakentamattomien osien säilyminen luonnonmukaisena sekä puuston säilyttäminen
- pihan pintamateriaalit ja niiden liittyminen viereisiin alueisiin
- rakennusten väriyty - tummat taustaan sulautuvat yleissävyt
- rakennusten liittyminen maastoon - ei ylikorkeita sokkeleita ja penger-ryksiä, luonnonkivilohkareiden käyttöä suositellaan perus- ja tukimuurien maisemointiin

Heinolassa 15.1.2018, 3.4.2018

Katri Kuivalainen
kaavoitusarkkitehti
044 769 4370

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



HEINOLAN KAUPUNKI

**ASEMAKAAVA
699/Ak MÄNTYKANGAS
SUOMEN URHEILUOPISTO**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



ARKKITEHTITOIMISTO HAVAS ROSBERG OY
22.5.2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuvaa kaavoitustehtävää sekä määrittelee kaavatyössä käytettävät osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet, laajuudet ja tavat. Tässä määritellään myös, miten osalliset voivat ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin erivaiheissa ja miten tästä mahdollisuudesta tiedotetaan. Lisäksi kerrotaan mitkä kaavan toteutukseen liittyvät ympäristövaikutukset ovat tärkeitä tällä alueella, mihin vaikutuksiin selvityksissä keskitytään ja millaisia arviointimenetelmiä käytetään.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee asemakaavan laatimista Heinolan kaupungin Härkälän kylän (404) tilojen 2:106, 2:112, 2:114, 9:1 ja 12:5 alueelle. Kaavan numero on 699/Ak ja työnimi on Mäntykankaan asemakaava.

Suunnittelualue

Kaavoitettava alue sijaitsee Suomen Urheiluopiston sisääntuloväylän varrella golfkenttien välissä Urheiluopistontien itäpuolella. Alueen koko on noin 25,8 ha.



Kaava-alueen sijainti likimäärin rajattuna opaskartalle.

Nykytilanne

Suunnittelualue sijoittuu Urheiluopistontien kaakkoispuolelle. Suunnittelualue on rakentamatonta lukuun ottamatta golfkenttää ja muutamaa sitä palvelevaa rakennusta sekä yhtä kaavan pohjoisosassa sijaitsevaa matkailua palvelevaa rakennusta.

Hankkeen tausta ja tavoitteet

Asemakaava laaditaan suunnittelualueen maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen yleiskaavan mukainen käyttö. Urheiluopiston toimintaa tukevan matkailua palvelevan rakentamisen painopiste on uuden hotellin ja golfkentän myötä siirtynyt Urheiluopiston alueen eteläosaan Urheiluopistontien varteen. Voimassa olevien asemakaavojen mukainen vapaa-ajan rakentamisen ja matkailupalveluiden kapasiteetti on lähestulkoon kokonaan käytetty. Vapaa-ajan toimintojen ja palveluiden kehittäminen vaatii riittävää majoituskapasiteettiä, johon tällä asemakaavalla varaudutaan.

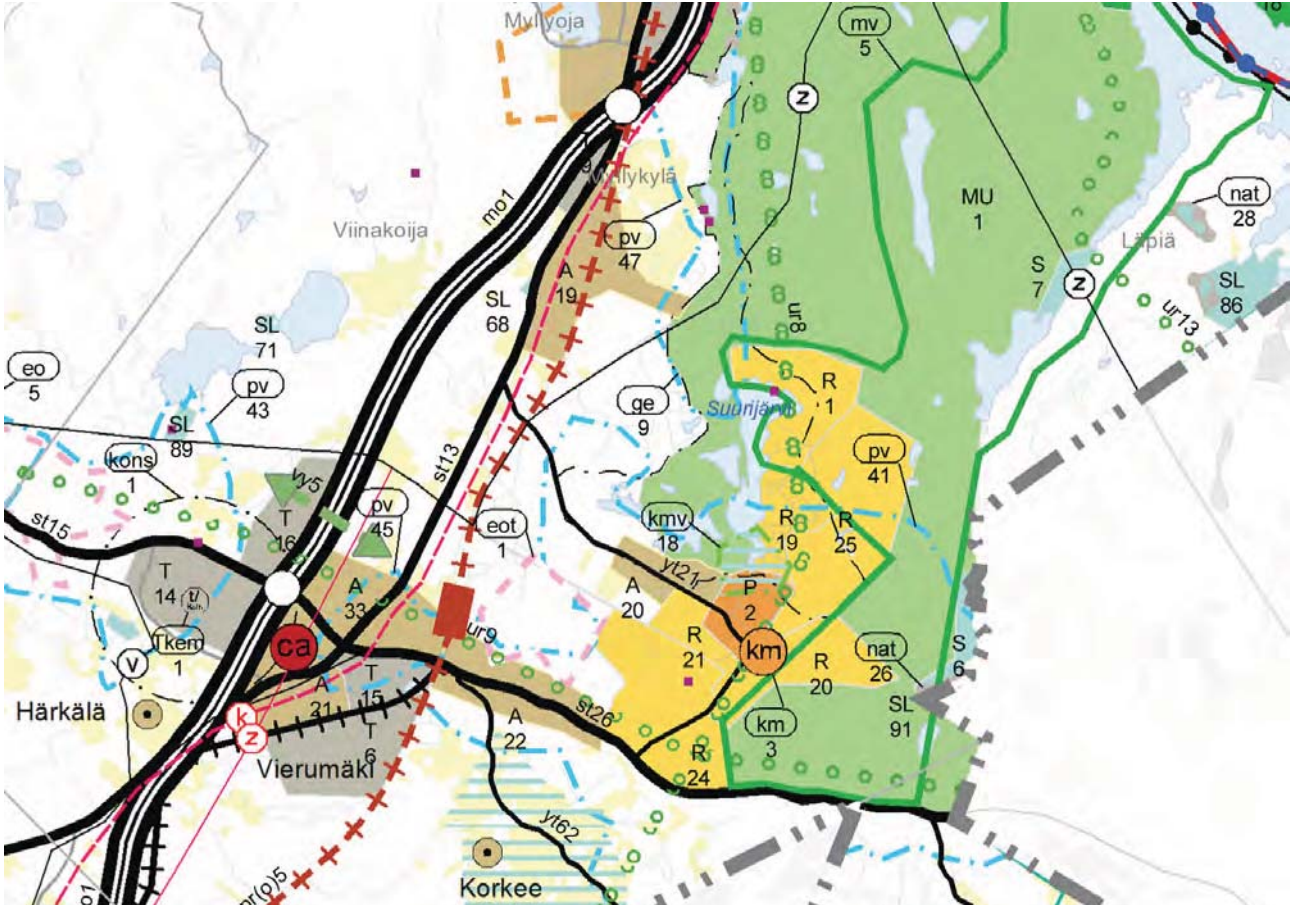
Maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus.

Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) on päättänyt valtioneuvosto ja tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Asemakaavaa laadittaessa selvitetään suhde tarkistettuihin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

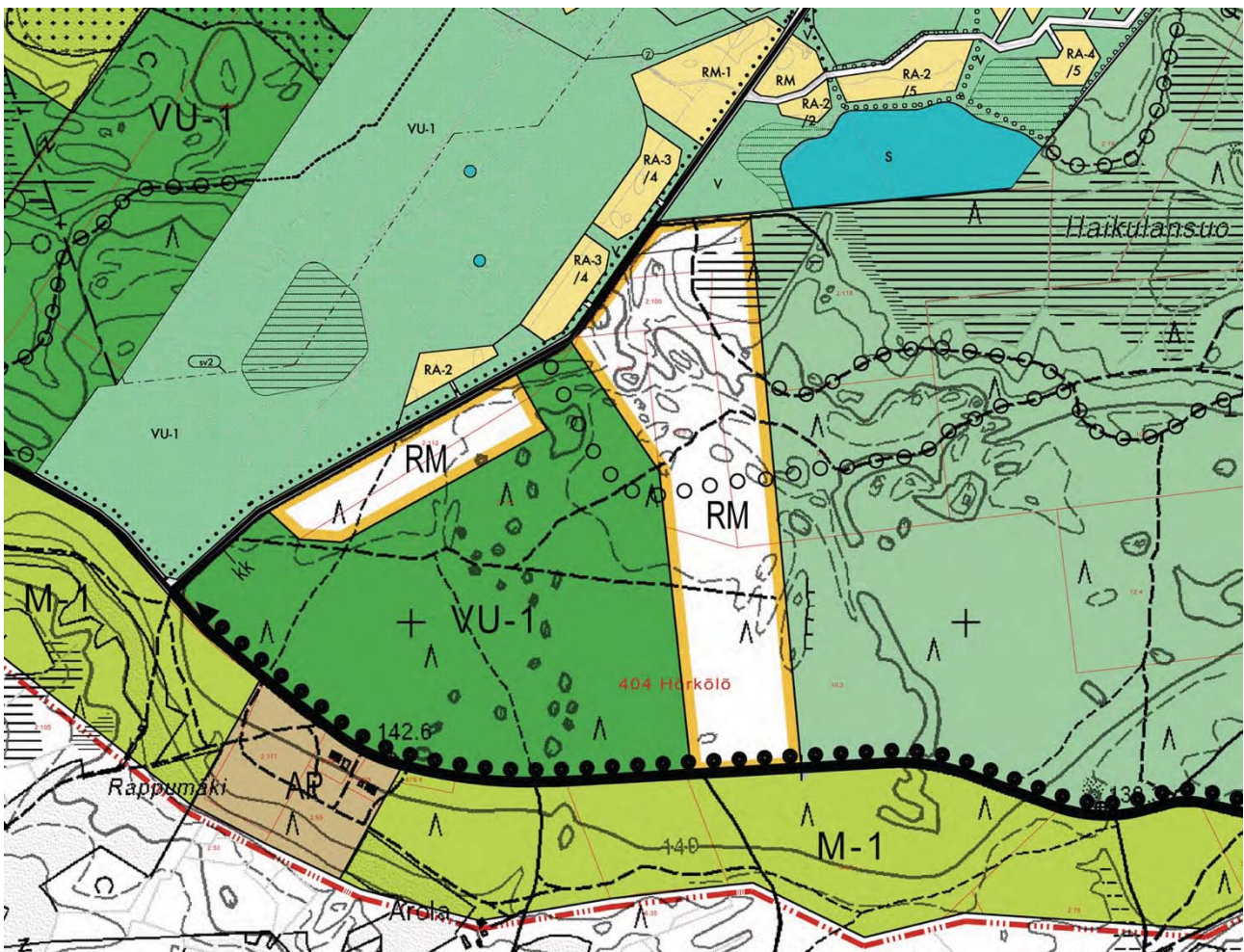
Maakuntakaava



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016. Suunnittelualue sijoittuu pääasiassa maakuntakaavan loma- ja matkailualueelle (R20 ja R24). 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. Osa alueesta sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (MU1), jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Suunnittelualueella länsipuolella kulkee merkittävä yhdystie tai kokoojakatu (yt21). Koko suunnittelualue kuuluu tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv41). Osa suunnittelualueesta kuuluu matkailun ja virkistyskeittämisen kohdealueeseen (mv5), jolla osoitetaan alueita, joita kehitetään erityisesti matkailun, matkailuelinkeinon, golfin, vapaa-ajanasumisen ja sen eri muotojen muutosten, sekä ulkoilun, virkistyskäytön ja luontoympäristön kestävän hyödyntämisen alueena. Suunnittelualueella kulkee myös pohjois-eteläsuunnassa ohjeellinen ulkoilureitti, jolla osoitetaan maakunnallisten ulkoilureittien yhteystarpeet taajamien ulkopuolella.

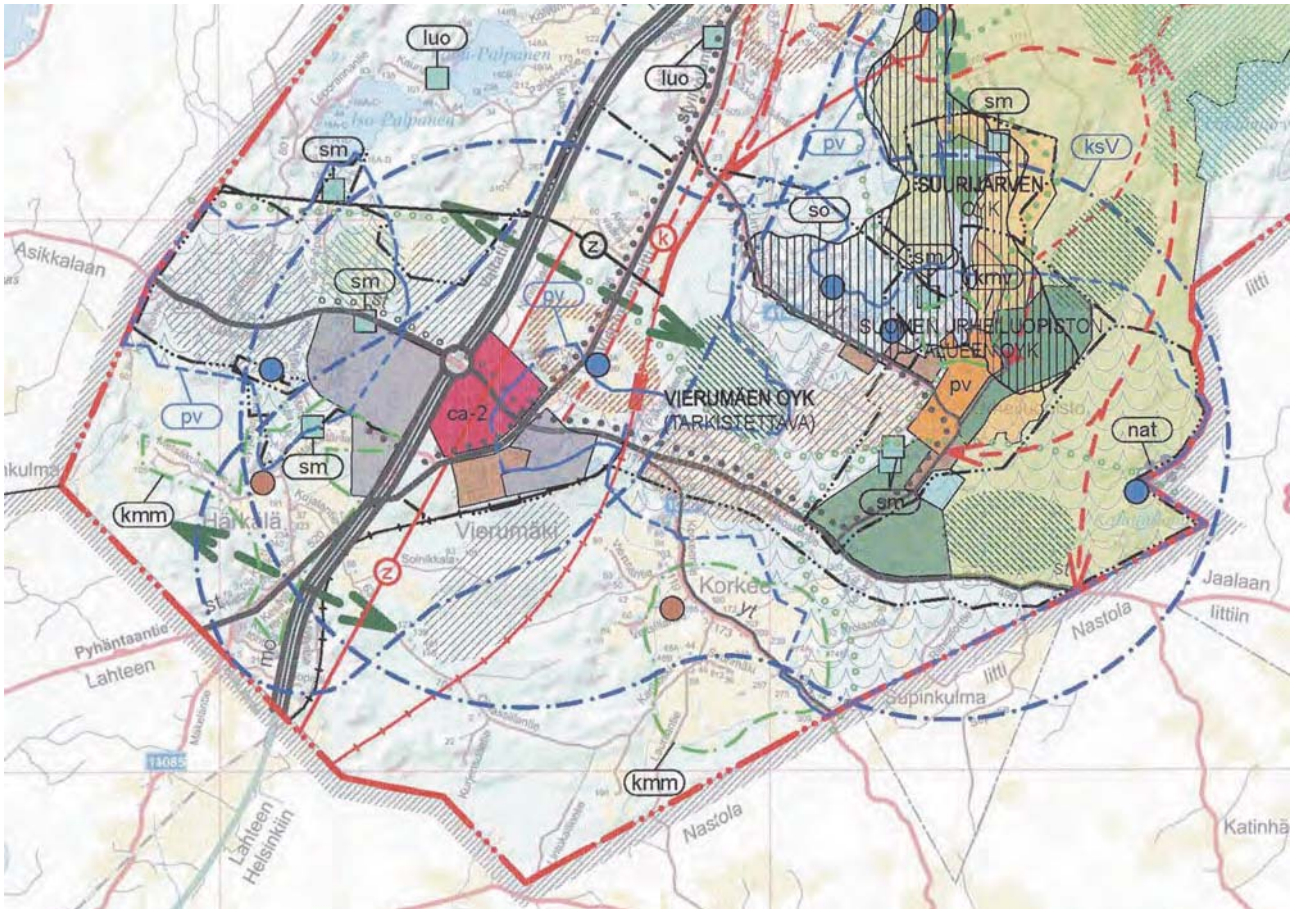
Yleiskaava



Ote voimassa olevien osayleiskaavojen yhdistelmästä.

Suunnittelualueella on voimassa Vierumäen osayleiskaava, joka on tullut voimaan 25.3.2010. Suunnittelualue sijoittuu pääasiassa yleiskaavan matkailupalvelujen alueelle (RM) sekä osittain yleiskaavan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-1), jolle saa rakentaa golfkentän, siihen

liittyviä liikenneväyliä ja -alueita sekä pienimuotoisia alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuvia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen luonnon erityispiirteet kuten kumpareet, metsäsaarekkeet ja supat tulee pyrkiä turvaamaan. Kaava-alue rajautuu Urheiluopistontien luoteispuolella 10.6.2002 voimaan tulleeseen Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavaan.

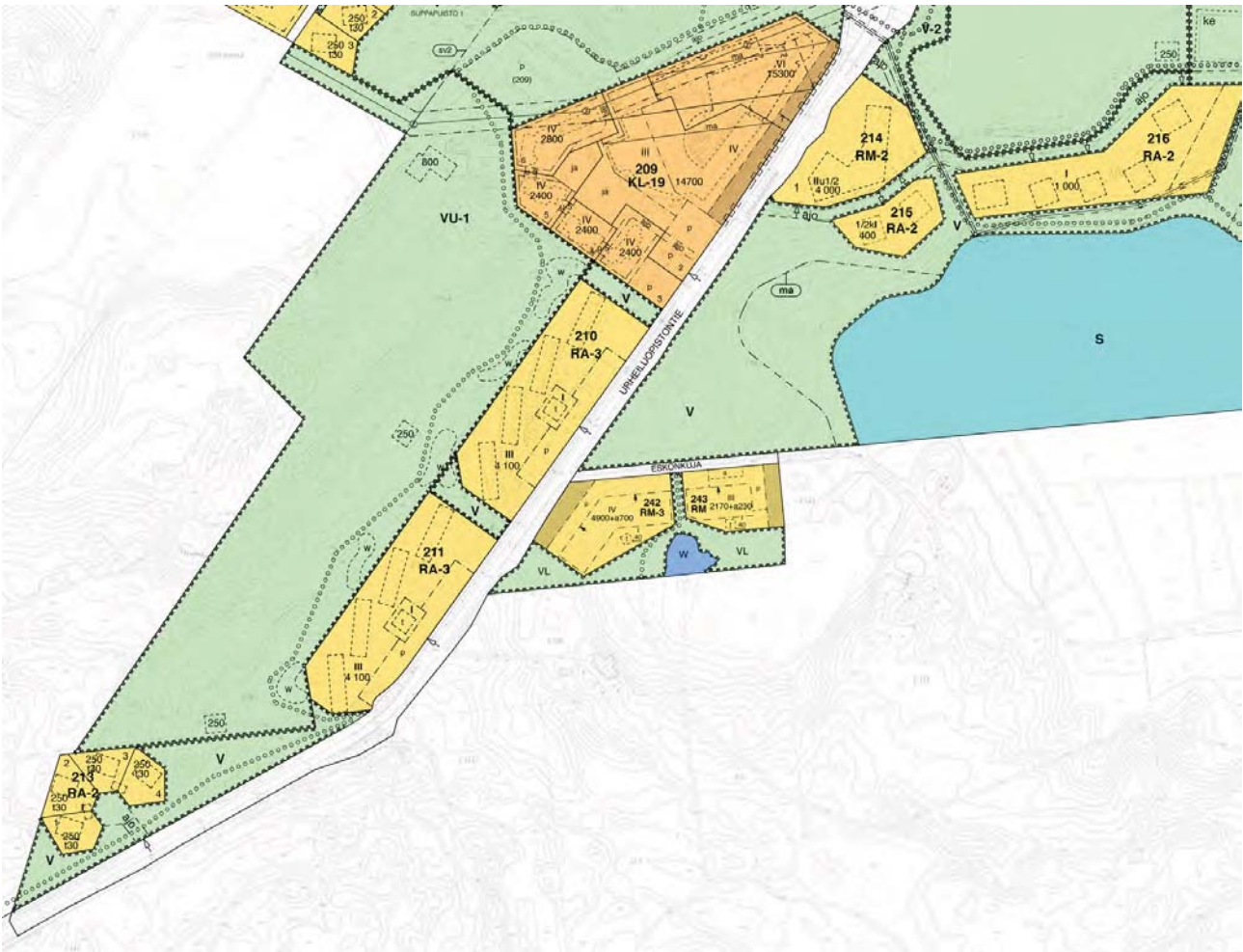


Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035.

Koko Heinolan kaupungin alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava 2035. Strategisen yleiskaavan tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Heinolan maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Strateginen yleiskaava on tullut voimaan 23.8.2016, ja se on oikeusvaikutteinen siten, että aiemmin voimaan tulleet osayleiskaavat säilyvät alueellaan oikeusvaikutteisina yleiskaavoina. Yleiskaavoja tai asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa tulee ottaa huomioon strategisen yleiskaavan sisältö ja tavoitteet.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu osittain golfalueelle, jolle voidaan sijoittaa golfkenttä ja sitä palvelevia toimintoja sekä osittain matkailupalveluiden alueelle, jolle voidaan sijoittaa matkailu- ja vapaa-ajan toimintoja. Suunnittelualue sijoittuu myös pohjavesialueelle sekä Vierumäen kehittämisalueelle (ksV). Suunnittelualueen pohjoispuolelle on esitetty tieliikenteen yhteystarve.

Asemakaavat



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelutilanne ja selvitykset

Suunnittelualueelta on laadittu mitoitussuunnoksia. Aluetta koskeva yleissuunnitelma laaditaan asemakaavan pohjaksi kevään 2017 aikana. Luontoselvitys kaava-alueesta laaditaan keväällä/alkukesällä 2017. Alueen kunnallistekninen selvitys on parhaillaan käynnissä. Heinolan kaupungin tärkeille pohjavesialueille on laadittu vuonna 2013 yhteistarkkailuohjelma (Ramboll Finland Oy, 27.11.2013), johon on koottu pohjavesialueille sijoittuvien ympäristö- ja maanainelupavelvollisten toimijoiden pohjavesiseurannat sekä Heinolan kaupungin vedenottamoiden tarkkailu. Vierumäen pohjavesialueen osalta yhteistarkkailuun sisältyy Vierumäen vedenottamon näytteenotto sekä pohjaveden pinnankorkeuden tarkkailu.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatija ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on jo kaavatyön suunnitteluvaiheessa saada tietoa suunnitteluratkaisun vaikutuksista mahdollisimman monipuolisesti. Vaikutuksia arvioimalla pyritään valitsemaan lopputuloksen ja tavoitteiden kannalta parhaat vaihtoehdot eri ratkaisumalleista.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan MRL 9 § ja MRA 1 § mukaisesti. Näitä ovat mm. vaikutukset:

- maisemaan, kasvillisuuteen, maaperään ja pohjaveteen
- ilmaan, ilmastoon ja pintavesiin
- yhdyskuntarakenteeseen
- ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja sosiaaliset vaikutukset
- liikenneverkkoon
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- muinaisjäännöksiin

Vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten (kartat, inventoinnit, ilmakuvat, suunnitelmat jne.) avulla. Tarvittaessa selvityksiä täydennetään maastotyönä. Lisäksi apuna käytetään osallisilta saatavaa lähtötietoa, palautetta ja lausuntoja. Aineistoa analysoidaan ja suunnitelmia havainnollistetaan asiantuntijatyönä rinnan kaavan laatimisen kanssa. Arviointi esitetään asemakaavan edellyttämässä laajuudessa sanallisesti ja havainnekuvin kaavaselostuksessa. Kaavassa on kyse osayleiskaavan mukaisesta matkailupalvelujen alueen kehittämisestä. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavan mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumismenettelyn tavoitteena on luoda hyvä tiedon kulku sekä toimiva vuoropuhelu osallisten ja kaavan laatimisesta vastaavien tahojen välille koko suunnitteluprosessin ajaksi.

Kaavan kaikista vaiheista tiedotetaan suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajille sekä keskeisille yhteisöille kirjeellä. Kuulutukset julkaistaan Itä-Häme lehdessä.

Suunnitteluprosessin kulku muodostaa rungon vuorovaikutuksen järjestämiselle. Kaavoitusprosessi jaetaan toiminnallisesti seuraaviin vaiheisiin:

Aloitusvaihe

MRL 63 § ja MRA 32a §. Tekninen lautakunta tekee kaavasta aloituspäätöksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Heinolan kaupungin teknisen toimen maankäyttöosastolla ja kaupungin internet-sivuilla koko valmistelun ajan. Kaavan vireilletulosta kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Valmisteluvaihe

MRA 30 §. Asemakaavaluonnos pyritään laatimaan siten, että kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kesällä 2017. Luonnoksesta on mahdollista esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. Tarvittaessa järjestetään osallisten kanssa erillisiä neuvotteluja. Nähtävilletulosta kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan.

Ehdotusvaihe

MRL 65 § ja MRA 27 § ja 28 §. Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Elinvoimalautakunta asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilletulosta kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan sekä kirjeellä alueen maanomistajille. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta ja kaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä.

Hyväksyminen

MRL 32 § ja MRI 188 §. Jos kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti nähtävillöön jälkeen, se laitetaan uudestaan nähtävillä. Jos muutos koskee vain yksityistä etua ja osallisia, joita se koskee, kuullaan erikseen, ei uutta nähtävillöoloa tarvita. Hyväksymispäätöksestä voi 30 pv:n valitusajan puitteissa valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Ketkä ovat osallisia

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva. Luetteloa voidaan täydentää jos osallisia tahoja ilmenee lisää.

I Maanomistajat ja asukkaat

- Alueen maanomistajat
- Lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II Viranomaiset

- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikenne ja infrastruktuuri
- Päijät-Hämeen liitto
- Museovirasto
- Lahden historiallinen museo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveystyöntekijät, ympäristökeskus

III Muut yhteisöt

- Elenia Oy
- Heinolan kaupungin vesihuoltolaitos
- Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy
- Vierumäki Golf Club Oy
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry

Viranomaisyhteistyö

Heinolan kaupungin ja Hämeen ELY-keskuksen kanssa järjestetään tarvittaessa kaavoituksen aloitusneuvottelu, johon kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Kaavatyön aikana pidetään tarpeen mukaan viranomaisten työneuvotteluja.

Palaute

Palaute tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään antamaan kirjeellä tai sähköpostilla kaavan valmistelusta vastaavalle henkilölle (Harri Kuivalainen / Heinolan kaupunki).

Osallistumisen ja yhteistyön tavat ja laajuus ovat kaupungin, osallisten ja Hämeen ELY-keskuksen sovittavissa. Mikäli ilmenee tarvetta OAS:n tarkistamiseen kaavaprosessin kuluessa voidaan sitä muuttaa ja täydentää. Mahdollisista muutoksista tiedotetaan alkuperäisen suunnitelman tiedotustapaa soveltaen.

699/Ak Mäntykangas
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.5.2017

Mikäli tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei tyydytä osallista, voi hän MRL 64 §:n nojalla esittää Hämeen ELY-keskukselle, että OAS:n sisällöstä järjestetään neuvottelu. Esitys on tehtävä ennen kuin kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville. Mikäli Hämeen ELY-keskus pitää OAS:a ilmeisen puutteellisena, järjestetään neuvottelu täydennystarpeen selvittämiseksi.

Aikataulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5/2017

Kaavaluonnos 6-8/2017

Kaavaehdotus 9-10/2017

Hyväksyminen 11/2017

Vahvistuminen 12/2017

Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Heinolan kaupunki, Tekninen toimi / Maankäyttöosasto

Osoite: Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Henkilö: Harri Kuivalainen

Puhelin: 044 797 6907

Sähköposti: harri.kuivalainen@heinola.fi

Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy

Osoite: Möysänkatu 3, 15150 Lahti

Henkilö: Sauli Havas

Puhelin: (03) 523 0625

Sähköposti: sauli.havas@havasrosberg.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	24.08.2018
Kaavan nimi	699Ak / Mäntykangas		
Hyväksymispvm	20.08.2018	Ehdotuspvm	03.04.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.05.2017
Hyväksymispykälä	36	Kunnan kaavatunnus	699 ak
Generoitu kaavatunnus	111V200818A36		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	26,7427	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	26,7427
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	26,7427	100,0	24690	0,09	26,7428	24690
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,4232	53,9	1500	0,01	14,4232	1500
R yhteensä	9,2030	34,4	23090	0,25	9,2031	23090
L yhteensä	2,9483	11,0			2,9483	
E yhteensä	0,0802	0,3	100	0,12	0,0802	100
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0880	0,3			0,0880	

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	26,7427	100,0	24690	0,09	26,7428	24690
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,4232	53,9	1500	0,01	14,4232	1500
VL	2,8109	19,5			2,8109	
VU	11,6123	80,5	1500	0,01	11,6123	1500
R yhteensä	9,2030	34,4	23090	0,25	9,2031	23090
RA-18	5,8133	63,2	10190	0,18	5,8134	10190
RM-4	0,6843	7,4	4500	0,66	0,6843	4500
RM-5	2,7054	29,4	8400	0,31	2,7054	8400
L yhteensä	2,9483	11,0			2,9483	
Kadut	2,9483	100,0			2,9483	
E yhteensä	0,0802	0,3	100	0,12	0,0802	100
ET	0,0802	100,0	100	0,12	0,0802	100
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0880	0,3			0,0880	
W	0,0880	100,0			0,0880	