



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos

682 AKM

Karpalosuo

Urheiluopisto

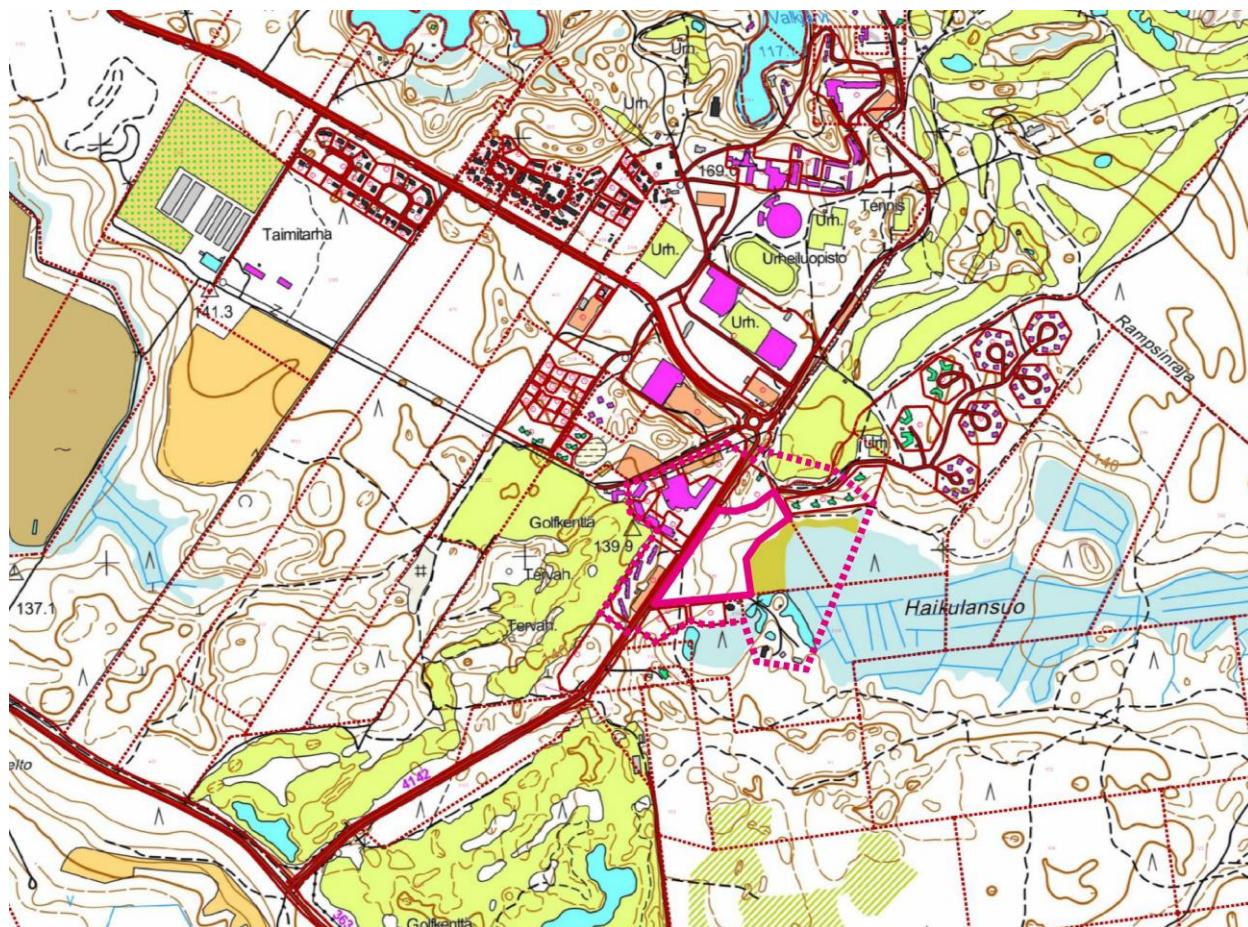
2.10.2017

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.

Suunnittelu- ja vaikutusalue

Kaavoitettava alue (RN:o 2:89 tilan osa) sijaitsee Urheiluopiston kaupunginosassa Suomen Urheiluopiston sisääntuloväylän varrella golfkenttien läheisyydessä Urheiluopistontien itäpuolella. Alueen koko on noin 3,7 ha.



Alustava kaava-alueen raja ja vaikutusalue punaisella katkoviivalla.

Vaikutusalue on alustavasti rajattu koskemaan maisemallista muutosaluetta eli naapurustoa, josta on arvioitu olevan näköyhteys. Muut, kuten esimerkiksi taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset ulottuvat laajemmalle alueelle. Kaavoituksella ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

Nykytilanne

Suunnittelualue sijoittuu golfkenttien läheisyyteen, alueelle, jolle on tarkoitus rakentaa matkailua palvelevaa loma-asumista. Alue rajautuu idässä Haikulansuon alueeseen, etelässä ja pohjoisessa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeseen ja lännessä Urheiluopistontiehen. Alue on rakentamatonta, Urheiluopistontien länsipuolella on uusia chalets-tyyppisiä loma-asuinrakennuksia ja koillisessa on erillisiä loma-asuntoja. Topografialtaan alue on itään laskevaa rinnealuetta. Kaavoitettavan alueen omistaa yksityinen.

Hankkeen tausta ja tavoitteet

YIT on jättänyt maanomistajan valtakirjalla kaavamuutoshakemuksen chalets-tyyppisten loma-asuntojen mahdollistamiseksi. Asemakaava laaditaan kaavoitussopimuksen mukaisesti Heinolan kaupungin ohjaamana konsulttityönä.

Vuonna 2002 laaditun yleiskaavan mukaisesti Suomen Urheiluopiston alueen matkailua palvelevan rakentamisen painopiste on siirtynyt vanhan opiston ydinalueelta alueen eteläosaan. Tälle alueelle on toteutettu uusi golfkenttä, hotelli ja runsaasti loma-asuntoja. Tehokkaan vapaa-ajanrakentamisen toteutus on käynnissä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Alueelle toteutetut palvelut vaativat kehittyäkseen riittävän asiakaspohjan. Jotta alueen palvelut ja majoituskapasiteetti olisivat tasapainossa, tarvitaan alueella enemmän majoitustilaa kuin nykyiset asemakaavat mahdollistavat. Tavoite on Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 mukainen.

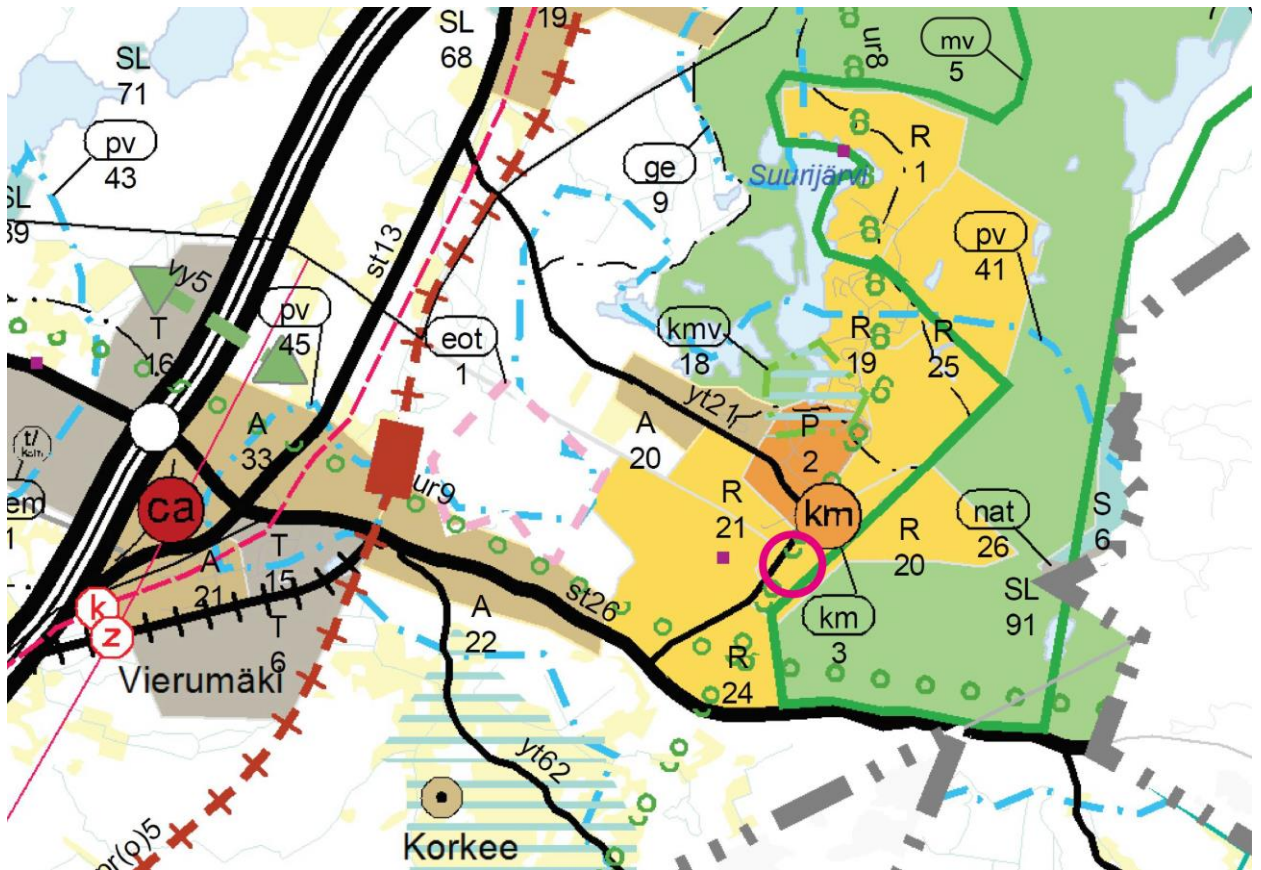
Maankäytösopimus

Asemakaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan maankäytösopimus kaupungin ja maanomistajan kesken. Maankäytösopimuksen tulee olla lainvoimainen ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.

Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue punaisen rinkulan kohdalla.

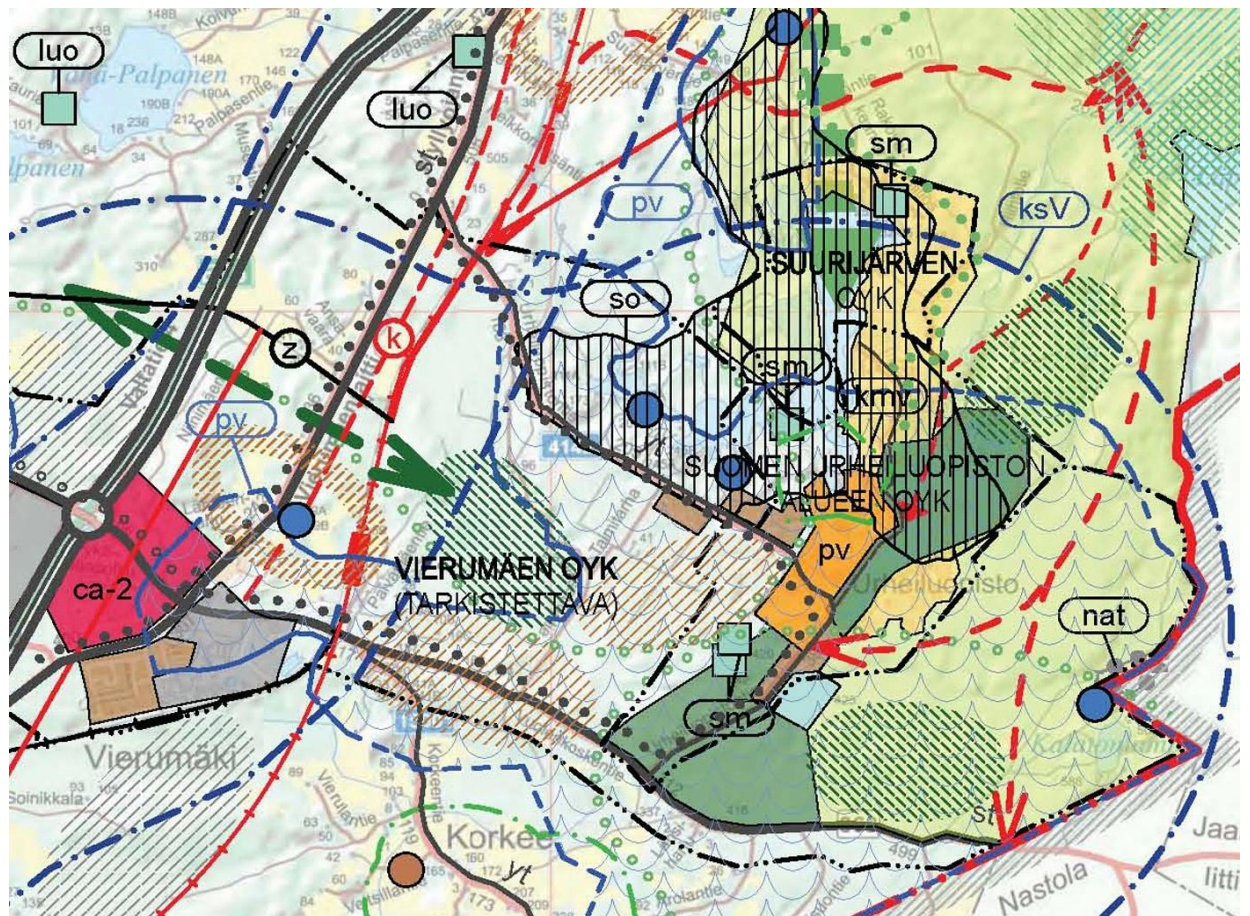
Maakuntakaava 2014 on tullut voimaan kuulutusten myötä. Kuulutukset on julkaistu 10.3.2017 alkaen. Maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 Päijät-Hämeen maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu loma- ja matkailualueena R20 (keltainen alue). 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.

Suunnittelualueeseen liittyy/sisältyy myös seuraavat varaukset

- pohjavesialue (pv41, sininen pistekatkoviiva)
- matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv5, vihreä viiva)
- vähittäiskaupan suuryksikkö (km3, oranssi ympyrä)
- ulkoilureitti (ur8, vihreä ympyräviiva)

Heinolan strateginen yleiskaava 2035

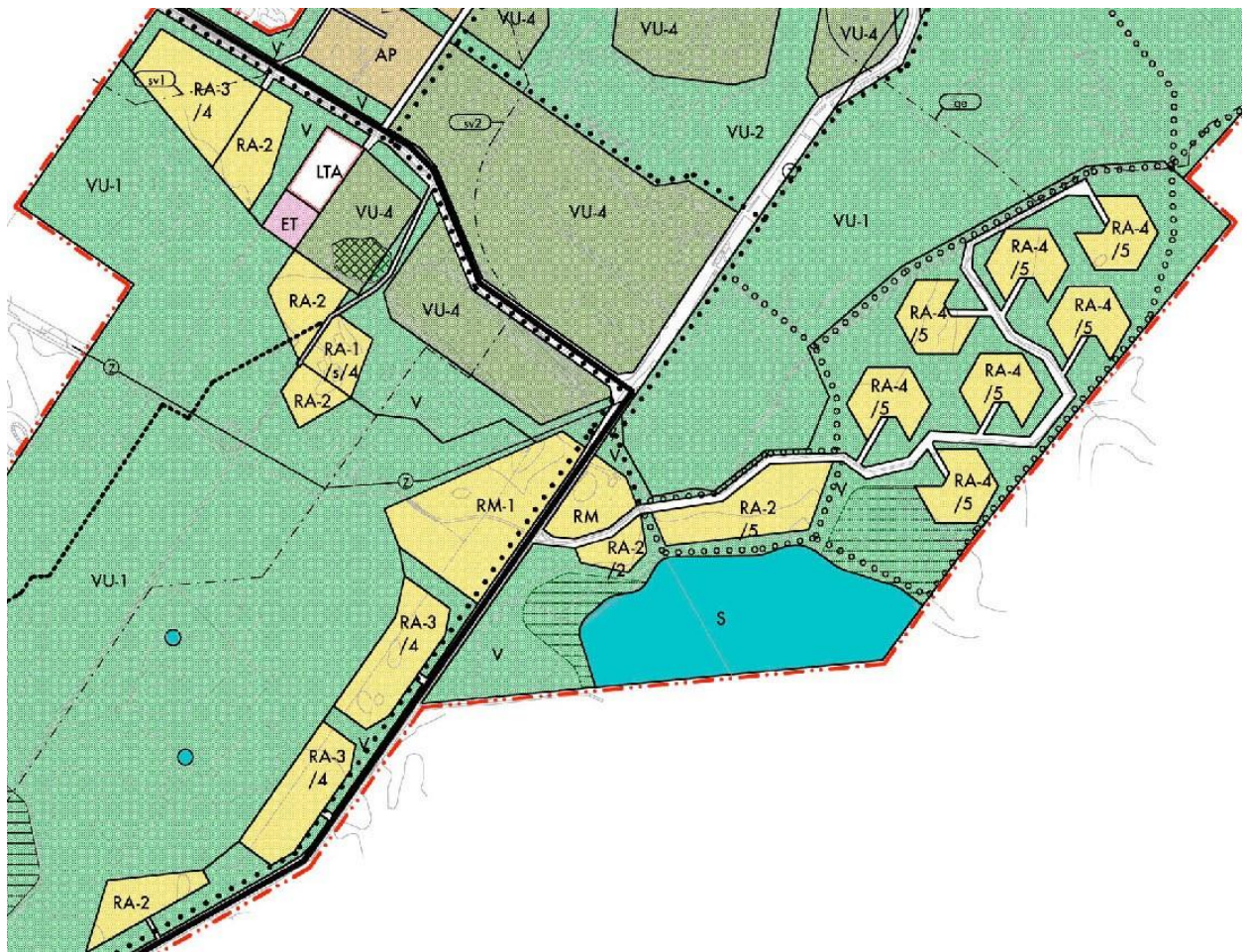
Ote strategisesta yleiskaavasta.

Koko Heinolan kaupungin alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava. Kaava on hyväksytty vuonna 2014. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena siten, että voimassa olleet osayleiskaavat säilyvät alueellaan oikeusvaikutteisina yleiskaavoina. Yleiskaavoja tai asemakaavoja laadittaessa tulee ottaa huomioon strategisen yleiskaavan sisältö ja tavoitteet.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu olevan taaja-asutuksen alueelle, jonne voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Suunnittelualueen ympärille sijoittuu matkailupalveluiden alue, keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alue, loma-asuntoalue ja golfalue.

Suunnittelualueelta pohjoisen suuntaan on merkitty tieliikenteen yhteystarve.

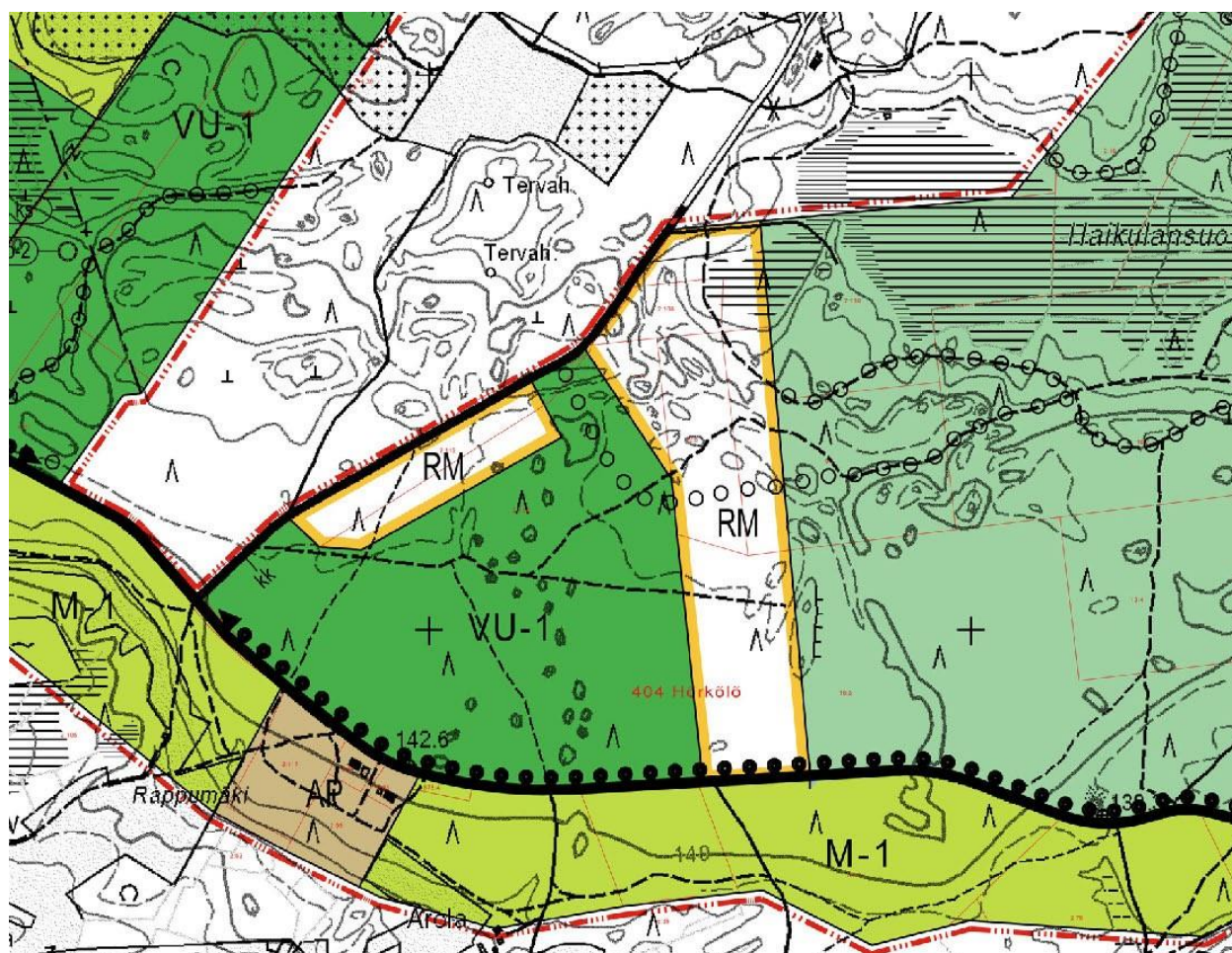
Suunnittelualue on myös osa Vierumäen kehittämisaluetta, jossa Vierumäen kylää ja Suomen Urheilupuiston aluetta kehitetään kaksoiskeskukseksi. Urheilupuiston aluetta kehitetään sen omilla ehdoilla monipuoliseksi ja laadukkaaksi huippu-urheilun, arkiliikunnan, hyvinvoinnin ja vapaa-ajan harrastusten keskeiseksi, mutta siten, että se kytkeytyy nykyistä kiinteämmin kaupungin sosiaaliseen yhteisöön ja Vierumäen fyysiseen ympäristöön.

Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava

Ote Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavasta.

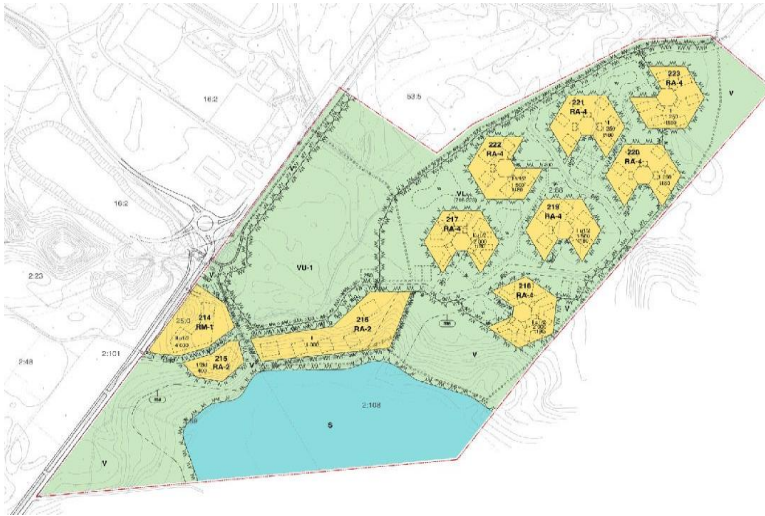
Suunnittelualueella on voimassa Suomen Urheiluopiston alueen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka Heinolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.4.2002.

Suunnittelualue on yleiskaavassa virkistysaluetta (V). Suunnittelualueen itäpuolella on suojelualue (S), joka varataan maisemallisesti tai luonnonsuojelun kannalta arvokasta kokonaisuutta varten. Rasteroitu alue suojelualueen vieressä on maisemallisesti tai luonnonsuojelultaan arvokasta aluetta, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen käyttö tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja luonnonsuojelullisiin arvoihin. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella on loma-asunto- ja matkailupalvelujen alueita (RA-2, RA-3, RM ja RM-1).

Vierumäen osayleiskaava

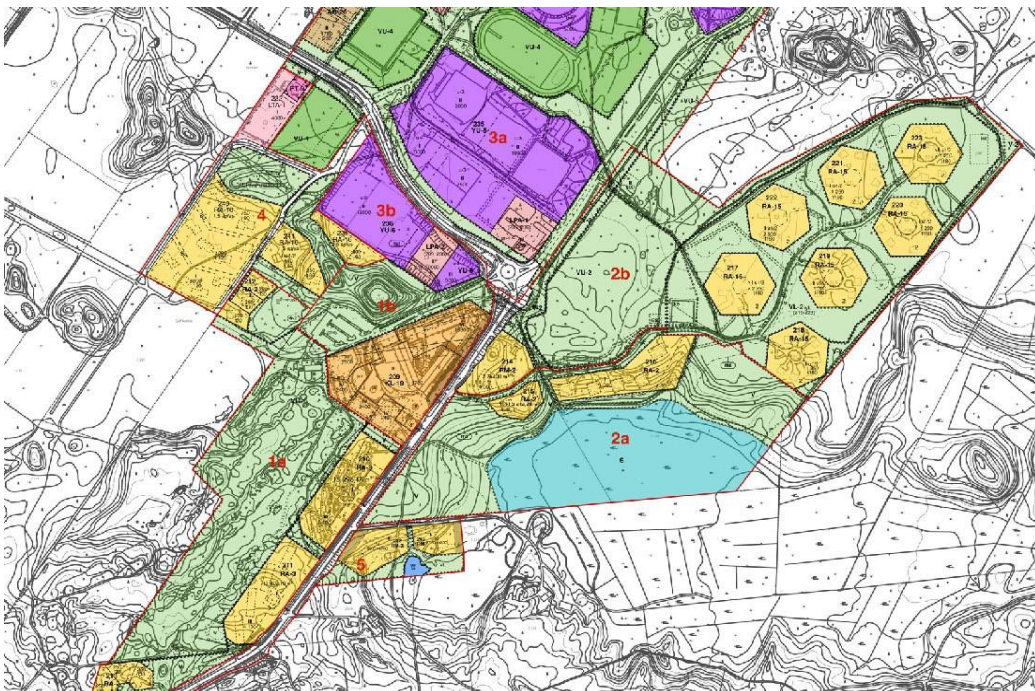
Ote Vierumäen osayleiskaavasta.

Alueen eteläpuolella on voimassa Vierumäen oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Suunnittelualueen eteläpuoli on matkailupalvelujen aluetta (RM) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1), jolle saa rakentaa golfkentän. Matkailupalvelualueen itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta. Urheiluopistontien länsipuolella on loma-asumiselle ja matkailupalveluille varattuja alueita.

Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa osa-alue 2:n asemakaava 575/Ak, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.8.2003. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on virkistysaluetta (V). Asemakaava-alue rajautuu idässä suojelualueeseen (S), jonka suoympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Luonnon kestävyyn mukainen virkistyskäyttö alueella on sallittua. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu maisemallisesti arvokas alue (ma). Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja luonnonsuojellisiin arvoihin. Pohjoisessa suunnittelualueelle sijoittuu loma-asuntojen korttelialue (RA-2).



Yhdistelmä Urheiluopiston alueella voimassa olevista asemakaavoista.

Suunnittelutilanne ja selvitykset

Suomen Urheiluopisto on teettänyt alueen maankäytön suunnittelun pohjaksi aluesuunnitelman Vierumäki 2030. Yhtenä suunnitelman tavoitteena on Urheiluopistontien varren osoittaminen vapaa-ajanrakentamisen vyöhykkeeksi.

Alueella voimassa oleva yleiskaava on laadittu 2002 ja asemakaava välittömästi sen jälkeen 2003. Kaavojen tarkoitus oli ohjata alueen kasvua tälle alueelle, joka silloin oli vielä rakentamatonta. Suunnittelualueen ympäristössä Urheiluopistontien varressa onkin sen jälkeen tapahtunut voimakas kehitys, jonka johdosta 2002 laadittu yleiskaava on jo osittain vanhentunut. Strategisessa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa tapahtunut kehitys on jo huomioitu ja alue on osoitettu loma-asumiselle ja matkailua palvelevalle rakentamiselle. Urheiluopistotien varteen on em. kaavojen ja myöhemmin laadittujen täydennyskaavojen pohjalta toteutettu hotelli ja runsaasti chalets-tyyppistä vapaa-ajanasumista. Suunnittelualue on tässä kokonaisuudessa keskeisellä paikalla helposti käyttöön otettavissa. Myös alueen läpi suuntautuvat ulkoilu- ja virkistysreitit voidaan alueen toteutuksessa huomioida.

Luontoselvitys kaava-alueelle on laadittu keväällä 2014.

Alueelta laaditaan liikenneselvitys, jossa tutkitaan strategisen yleiskaavan mukaisia liikenneyhteyksiä kaava-alueelle sekä ulkoilureittien linjaus alueella.

Kaava-alueelta on tehty rakennettavuusselvitys keväällä 2014.

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. Vaikutuksia arvioidaan mm.:

- maisemaan, kasvillisuuteen, maaperään ja pohjaveteen
- ilmaan, ilmastoon ja pintavesiin
- yhdyskuntarakenteeseen
- ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja sosiaalisiin asioihin
- liikenneverkkoon
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- muinaisjäänköksiin

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 maakuntakaavan ja strategisen yleiskaavan sallimasta loma-asuinalueen toteutuksesta.

Kaavan valmisteluun osallistuminen ja tiedottaminen

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

Vireilletulosta tiedotetaan kaikille suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajille sekä keskeisille yhteisöille kirjeellä. Seuraavissa vaiheissa vain ulkopaikkakuntalaisille.

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

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

Aloitusvaihe

MRL 63 § ja MRA 32a §. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Heinolan kaupungin elinvoimatoimialan maankäytön palvelualueella 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 alkuvuodesta 2018. Luonnoksesta on mahdollisuus esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. Tarvittaessa järjestetään osallisten kanssa erillisiä neuvotteluja. Nähtäville tulosta kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot osallisilta viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

MRL 65 § ja MRA 27 § ja 28 §. Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Elinvoimalautakunta asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtäville tulosta kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan sekä kirjeellä alueen maanomistajille. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen kaavan nähtävilläoloaikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Kaupunki antaa perustellun vastineen muistutuksiin ja lausuntoihin.

Hyväksyminen

MRL 32 § ja MRL 188 §. Jos kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti nähtävilläolon jälkeen, se laitetaan uudestaan nähtäville. Jos muutos koskee vain yksityistä etua, joten osallisia, joita se koskee, kuullaan erikseen, ja uutta nähtävillä oloa ei tarvita.

Hyväksymispäätöksestä voi 30 pv:n valitusajan puitteissa valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Ketkä ovat osallisia

I Maanomistajat ja asukkaat

- Maanomistajat
- Naapurit

II Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- Elinkeinonharjoittajat
- Matkailupalveluiden käyttäjät ja työntekijät

III Viranomaiset

- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos

IV Muut yhteisöt ja yritykset

- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry
- Vattenfall Verkkö Oy
- Heinolan kaupungin vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen jätehuolto
- alueella toimivat matkailupalveluyritykset
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt (DNA, Sonera)

Osallisen käsite on MRL:n mukaan laaja ja osallisia ovat em. lisäksi kaikki, jotka itsensä osallisiksi kokevat.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaiskokousten tarpeellisuus ja ajankohta sovitaan Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Suullinen palaute tulee antaa suoraan kaavan laatijalle nähtävänäoloaikana.

Kirjallinen palaute tulee toimittaa alla olevaan Heinolan kaupungin osoitteeseen kirjepostina tai sähköpostilla nähtävänäoloaikana. Kirje- ja sähköposti tulee osoittaa maankäytön palvelualueelle.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla karttaote piirrosta varten.

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

Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta ja suunnittelutilanteesta saa lisätietoja Heinolan kaupungilta ja kaavan laatijalta. Yhteystiedot alla.

Kaavan laatija:

Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy / Sauli Havas
Möysänkatu 3, 15150 LAHTI
puh: 03 5230600 tai 040 708 8607 fax: 03 5230 630
sauli.havas@ark-sh.fi

Heinolan kaupungin yhteyshenkilöt:

kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen 044 797 6907

kaavoitusarkkitehti Irene Översti 044 769 4174

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