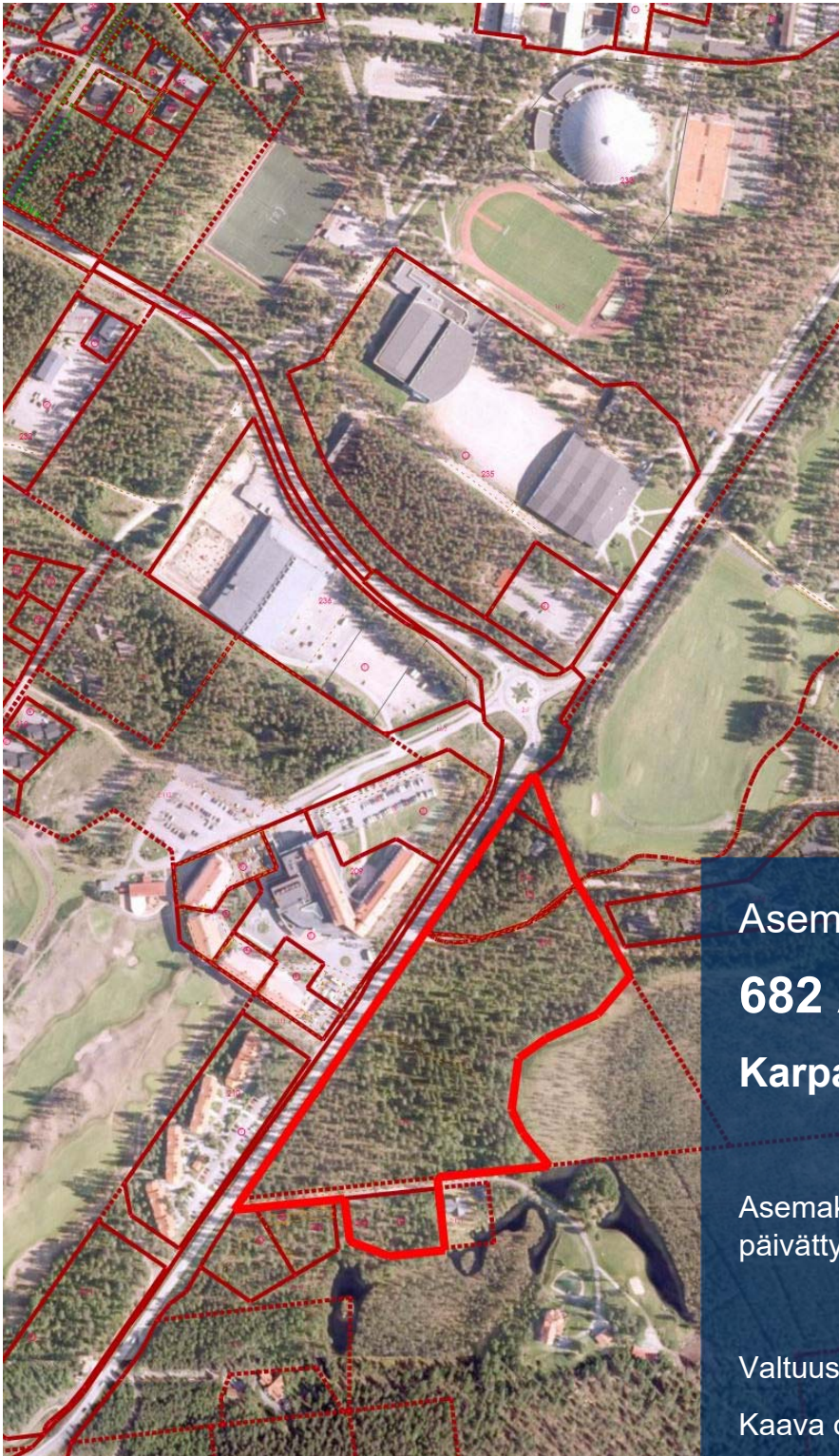




Asemakaavan muutos

682 AKM

Karpalosuo

Asemakaavan selostus 22.2.2019
päivätyyn asemakaavaluonnokseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

682 AKM Karpalosuo asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Urheiluopiston kaupunginosan (29) kortteleita 214, 215 ja 243 sekä virkistys- ja katualueita (Eskonkuja) 111-404-2-89, 111-404-2-118, 111-404-25-0 ja 111-404-53-5.

Asemakaavalla muodostuu Urheiluopiston kaupunginosan (29) korttelit 214, 215, 243, 254 ja 255 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet (Eskonkuja ja Rampsintie).

Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Irene Översti, Heinolan kaupunki

KANSIKUVA

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäki Resortin ydinalueella. Aluetta rajaavat luoteessa Urheiluopistontie, koillisessa golfkenttä ja loma-asutus, idässä Haikulansuo sekä etelässä virkistysalue, loma-asutus ja vakituinen asutus. Kaupungin keskusta on matkaa noin 13 kilometriä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu kaavasta suurimman osan kattavan tilan nimi. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria. Suunnittelualue on lähellä Urheiluopistontietä tasaista kangasta, ja itään ja kaakkoon mentäessä Haikulansuolle laskeva rinne.

Yksi maanomistaja on jättänyt alueesta kaavoitusaloitteen ja kaksi muuta maanomistajaa on otettu mukaan päivitystarpeiden vuoksi. Tarkoituksena on asemakaavoittaa lomahuoneistoja kerrostalotyyppisesti sekä yksi vakituisen asumisen pientalotontti. Kahdessa korttelissa tehdään korttelin sisäisiä muutoksia.

Ainakin yhden maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3 Sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Kaavan sisältö	5
2.3 Kaavan toteuttaminen	6
3 Suunnittelun lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	13
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
5 Asemakaavan kuvaus	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.3 Aluevaraukset	17
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.....	21
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	22
7 Asemakaavan toteutus	23
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	23
7.3 Toteutuksen seuranta.....	23

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonto- ja maisemaselvitys
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennettavuusselvitys, Tähtiranta Infra Oy, 2014
- vesihuollon toiminta-alueen määrittely on meneillään

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.11.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 9.11.2017 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa xx.xx.xxxx.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on 5,5 hehtaaria. Virkistysalueiksi jää 40 prosenttia ja tonttimaaksi 36 prosenttia kaavan pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 14960 kerrosalaneliömetriä, jossa 8120 k-m² lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,27.

Kaavalla osoitetaan neljä matkailualueita, joista kaksi uutta, ohjeellisella tonttijaolla neljä- ja viisikerroksisille rakennuksille lomahuoneistojen rakentamiseen. Lisäksi osoitetaan yksi pientalotontti. Kahdessa korttelissa tehdään sisäisiä muutoksia, näkyvimmin kerroskorkeuteen.

Iso osa kaavasta on lähivirkistysaluetta. Urheiluopistontien varteen turvataan puuston jättäminen/istuttaminen kaavamerkinnöin. Ulkoilureitti on osin siirretty idemmäksi.

Kaavalla osoitetaan uusi katu Rampsintie, joka on aiemmin ollut virkistysalueelle osoitettu ajoyhteys. Paikointus tapahtuu kullakin tontilla tai kortteleiden LPA-alueilla.

Kaavassa on mukana yksityisiä maanomistajia, joista ainakin yhden kanssa tehdään maankäyttösopimus.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Tieyhteydet ovat jo käytännössä valmiit. Vaikka Rampsintie muutetaan kaduksi, siirretään katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu MRL 91 §:n tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja –haltijoille, koska alueet varataan pääosin lomakäyttöön. Eskonkujalla määräys on ollut jo voimassa olevassa kaavassa.



Rampsintien alkupään puistomuuntamo ja puomi.



Vasemmalla Rampsintien varrella oleva rakennus ja takana golfkenttä.

Korttelialueiden rakentamisesta vastaa maanomistajat. Kaava toteutunee vuoteen 2035 mennessä.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Suunnittelualue on melko tasaista lukuun ottamatta itään suolle laskevaa rinnettä.



Suunnittelualueella on olemassa olevaa tiestöä. Tasaisella alueella Urheiluopistontien länsipuolella on useita kerrostalotyypisiä lomahuoneistoista koostuvia rakennuksia (vasemmalla) ja hotelli (oikealla).

Koillisessa on pientalotyypisiä loma-asuntoja.



Kaava-alue on pääosin virkistysmetsää, johon yleiskaavassa ja olevassa asemakaavassa on merkitty maisemallisia arvoja idän Haikulansuosta alkaen kohti länsiluodetta eli kaava-alueen keskiosassa.

Alue on rakennettavuudeltaan hyvä. Kortteleissa 254 ja 255 tehdyissä rakennettavuusselvitykseen liittyvissä kairauksissa pohjavettä ei havaittu, vaikka kairaus ulottui vähimmilläänkin lähes 10 metriin. Maaperä 1 ja 2 metrin syvyydessä on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Maaperä on luokiteltu alueesta riippuen routimattomaksi tai lievästi routivaksi. Putkiasennuksia silmällä pitäen routasyvyys on 2 metriä.

Pienilmasto on Vierumäen ”ylängöllä” suotuisa: lämmin kesällä ja runsasluminen talvella.

Kaava-alueella ei ole avovettä.



Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Urheilupuisto-nimiseen pohjavesialueeseen (turkoosi), josta suurimmaksi osaksi valuma-alueeseen (violetti).



Suolta noustaessa notkossa on selkeä alue varttunutta kuusta (kuvassa vasemmalla), mutta pääosin alueella kasvaa kuusta ja mäntyä - sekaisin ja eri ikäisiä (kuvassa oikealla). Aluskasvillisuus on pääosin varvikkoa ja sammalta.

Asemakaavan luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Alueen luontotyyppien ja kasvillisuuden perusteella voidaan arvioida suurella varmuudella, ettei selvitysalueella ole sellaisia kohteita tai elinympäristöjä, jotka olisivat tärkeitä huomionarvoisille eliölajeille. Alueelle ei ehdoteta täydentäviä lajistosiselvityksiä. Maisemallisia arvoja on arvioitu olevan vain suolla. Muutoin alue on luokiteltu 'tavanomainen maisema ja luonnonympäristö'.

Kaava rajautuu Haikulansuohon, joka on suojelualue (S).

• *luonto- ja maisemaselvitys - LIITE 2*

Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi kaksikerroksisia lomarakennuksia sallivaa rakentamatonta tonttia.



Kaava-alueen eteläpuolella on meneillään kerrostalotyyppinen lomahuoneistojen rakentaminen. Suunnittelulla on onnistuttu luomaan inhimillinen mittakaava. Vieressä on vielä saman tyyppiseen rakentamiseen kaksi tyhjää tonttia, joista kuvassa vasemmalla oleva on otettu kaavamuutokseen mukaan.



Alueelle on perinteisesti jätetty runsaasti puustoa ja koskematonta maapohjaa pihojen rakentamattomille alueille.

Palvelut

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

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

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu suojelutarpeita rakennetun ympäristön ja muinaismuistojen osalta.

Tekninen huolto

Urheiluopiston vesihuollon toiminta-alueen määrittely on meneillään. Verkosto alueella on jo valmiina. Hulevedet imeytetään maastoon. Alueella on kiinteistökohtainen jätehuolto. Katujen kunnossapidosta vastaa yksityinen.

Erityistoiminnot

Kaava-alueen läpi johtaa Resortin ulkoilureitti, jossa on talvella ladut.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Sosiaalinen ympäristö

Alueella on ainakin mahdollisuus hyvinkin vilkkaaseen sosiaaliseen elämään. Lähiympäristö on liikuntasosiaalisesti erityisen virikkeellinen. Vierumäellä on vireä kyläyhdistys, mutta sen vaikutus lomailuun painottuvalla alueella lienee vähäinen.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa yksityiset tahot.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Voimassa olevat eri kaavatasot ja niiden sisällöt on kirjattu Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (LIITE 1) kohdassa 'Kaavoitustilanne'. Lyhyesti sanottuna kaavamuutoksessa on pääosin kyse maakuntakaavan ja strategisen yleiskaavan sallimasta loma-asuinalueen toteutuksesta.
- Rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012
- Kaava-alueella on kaksi rakentamatonta rekisteritonttia, ja yksi johon on tehty tonttijako. Muu alue on tiloina.
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistöt ja mittaus -yksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.
- Nyt kaavoitettavan alueen etelä- ja lounaispuolella on vastikään asemakaavoitettu RA ja RM-alueita, joiden yhteenlaskettu rakentamaton kerrosala on noin 30000 kerrosalaneliömetriä. Alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Yksi tontti näistä alueista on otettu mukaan kaavaan sisäisten muutosten tekemistä varten.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.5. ja 1.6

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta suosittujen lomahuoneistojen lisäämiseksi.

Kaava on laitettu vireille 11.10.2017 Elinvoimalautakunnan päätöksellä § 35.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- yksityiset maanomistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- verkkoyhtiöt: Elenia, Dna, Sonera
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys

4.2.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 9.11.2017 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 1.11.2017 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 9.11.2017 lähtien Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella xx.xx.2019.

Osallisille postitettiin kuulutus ja kaavaluonnos xx.xx.2019. Kaava oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2019. Yleisötilaisuus järjestettiin x.x.2019. Palautteen määrä.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Hämeen ELY-keskukseen.

Luonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot. Palaute.

Muut viranomaisten kanssa käydyt kaavaa koskevat keskustelut.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen visuaalisena tavoitteena on ollut alusta asti metsäisen ilmeen säilyminen, eli puuston ja metsänpohjan säilyttäminen mahdollisimman laaja-alaisesti. Tätä tavoitetta tukee aiottu korkea rakentaminen, joka jättää maapohjaa ja mäntykangasta koskemattomaksi mahdollisimman paljon.

Resortin ydinalueen tiivistäminen lisää alueen elinvoimaisuutta. Palveluiden tarvitsijoita on mahdollisimman paljon ja lähellä, mutta luonnontilaisuus huomioiden.

Strategisessa yleiskaavassa osoitetun liikenneyhteystarvenuolen vaikutus asemakaavan laadintaan on erityisen tärkeä huomioitava asia.

OAS:ssa lukee näin:

”Alueelta laaditaan liikenneselvitys, jossa tutkitaan strategisen yleiskaavan mukaisia liikenneyhteyksiä kaava-alueelle...”

Vierumäki-Urheiluoipisto-Konnivesi -yleiskaava on edennyt, ja voidaan todeta, että Karpalosuo-kaava-alueella ei ole tarvetta varautua muuttuviin tieyhteyksiin.

”... sekä ulkoilureittien linjaus alueella.”

Tavoitteena on ulkoilureittiyhteyksien säilyttäminen alueella, mutta tarvittavin osin uusilla linjauksilla.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017), tätä kaavaa koskevat tavoitteet:

- tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle
- edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä vihervestoston jatkuvuudesta

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnosta tehtäessä kaava-alueen rajausta muutettiin, kun tehty tielinjaus sijoittuukin vain noin puolittain sille vanhassa kaavassa osoitetulle alueelle.



Eskonkuja päädyttiin ottamaan mukaan leveämmän katulinjan mahdollistamiseksi sortuvan tienpenkan takia, ja myös siksi, että sen eteläpuoliseen kortteliin 243 tuli tarve tehdä sisäisiä muutoksia.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaratkaisu syntyi rakennussuunnittelun pohjalta. Vaihtoehtoiset ratkaisut syntyivät yksityiskohtien muovaamisesta, joista on päädytty esitettyyn ratkaisuun. Kortteli 214 otettiin mukaan, koska olemassa oleva tie oli fyysisesti vain puolittain sille varatulla alueella.

Ulkoilureitin uusi linjaus on siirretty idemmäksi.

Korttelissa 243 haetaan optimaalista tapaa tontinkäyttöön. Luonnosvaiheessa kuitenkin vain kerrosluku on korotettu. Rakennusalat tulee muuttumaan prosessin edetessä.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittuun ratkaisuun päädyttiin siksi, että rakentaminen ja luonto ovat sopivassa suhteessa. Pienialaisemmat massat jättävät enemmän luonnonmaisemaa näkyviin. Ratkaisu ei vaatinut uusia liittymiä Urheiluopistontielle. Ulkoilureitin kanssa risteää mahdollisimman vähän ajoneuvoja, joten se siirrettiin itään.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Palautteen sisältö ja huomioiminen.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 5,5 hehtaaria. Virkistysalueiksi jää 40 prosenttia. Tonttimaata on 36 prosenttia maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 14960 kerrosalaneliömetriä, jossa 8120 k-m² lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,27. Vakituiseen asumiseen tulee yksi rakennus, ja lomahuoneistoja tulee neljään rakennuskompleksiin. Väestömääräksi alueelle tulee vain muutama, koska suuri osa on loma-asumisen alueita. Työpaikkoja kaava tulee lisäämään esim. kiinteistöhuollon ja puhtaanapidon tarpeisiin. Tontit rakentuvat arviolta 10-15 vuoden aikana.

- *tilastolomake LIITE 3*

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Palvelujen muuttamiseen ei ole tarvetta kaavan takia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Monipuolinen ja viihtyisä loma-asumisen ympäristö toteutuu kaavalla.

Alue rakentuu melko väljänä, jotta rakentaminen ja luonto ovat sopusoinnussa. Alueen vetovoimaisuutta on luonnon tiivis yhteys ja ulkoilureittien verkosto. Silti tukeudutaan voimakkaasti jo rakennettuun katuverkostoon. Rakentamisen ulkopuolelle on jätetty voimassa olevassa yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi osoitettu notkoalue suolta noustaessa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- kaavamerkinnot ja -määräykset LIITE 5

5.3.2 Aluevaraukset

Kaikki korttelialueet ja niiden tontit rajoittuvat lähivirkistysalueeseen ja ne sijaitsevat pienilmastollisesti otollisella alueella rinteiden yläosassa tai päällä.

A 2,6 % - Alueelle on osoitettu yksi asuinpientalojen korttelialue, joka jatkaa pienimittakaavaista Rampsintien loma-asuntoriviä.

V 39,8 % - Virkistysalue on pienentynyt rakentamisen alueiden lisääntyessä, mutta metsäinen yleisilme säilyy. Ulkoilureitti on siirretty idemmäksi rakentamisen tieltä.

Tilastolomakkeessa näkyvä suojelualueen pieneneminen johtuu yksinomaan tarkemmasta uudesta pohjakartasta eli suojelualueita ei käytännössä ole pienennetty.

R 33,1 % - Alueelle on lisätty runsaasti loma-asumiseen osoitettua rakennusoikeutta lomahuoneistoille kerrostalotyyppisellä ratkaisulla.

L 24,5 % - Kaavan toinen katu on kaavallisesti olemassa oleva, mutta toinen on aiemmin palvellut ajoyhteytenä osana viheraluetta.

5.3.3 Korttelialueet

Kaikilla korttelialueilla kaavalla määrätään maaston muotojen ja luonnontilan säilyttäminen, sekä tarvittaessa veloitetaan korvaamaan kuntalla ja uusilla puilla. Pientalotontilla sallitaan häilyvärajainen nurmialue. Pysäköinti hoidetaan tonteilla tai kortteleiden LPA-alueilla. Tontteja ei saa aidata, jotta Resortin alueen yhteisöllisyys ja luonto korostuu. RM-alueilla kustakin porrashuoneen kerroksesta kerrosalaksi lasketaan enintään 15 kerrosalaneliömetriä.

Kortteli 214

RM-6 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Korttelialueen kerrosluku on IV ja rakennusoikeus 4000. Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala, istutettava alueen osa ja liittymäkielto luoteis- ja etelärajalle.

Kortteli 215

AP-10 Asuinpientalojen korttelialue

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 400. Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti ja rakennusala.

Kortteli 243

RM-7 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Korttelialueen kerrosluku on IV, josta yksi kerros on upotettava rinteeseen. Rakennusoikeus on 2440 (jaettuna lomarakennus 2170, autosuoja 230, talousrakennus 40). Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, sitovia ja ohjeellisia rakennusaloja, pysäköimispaikka ja istutettava tontin osa. Talousrakennuksen, joka toteutunee grillaus- tai oleskelupaikkana, tulee olla yksikerroksinen.

Kortteli 254

RM-7 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Korttelialueen kerrosluku on V, josta yksi kerros on upotettava rinteeseen. Rakennusoikeus on 4000 (jaettuna 2100+1900). Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia ja rakennusalat.

LPA-4 Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa korttelin yhteistoiminnot

Korttelialueen rakennusoikeus on 60. Korttelialueelle on osoitettu autokatosten rakennusala ja leikki- ja oleskelualue sekä liittymäkielto luoteis- ja pohjoisrajalle.

Kortteli 255

RM-7 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Korttelialueen kerrosluku on V, josta yksi kerros on upotettava rinteeseen. Rakennusoikeus on 4000 (jaettuna 2100+1900). Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia, rakennusalat ja tontille 2 liittymäkielto Eskonkujalle.

LPA-4 Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa korttelin yhteistoiminnot

Korttelialueen rakennusoikeus on 60. Korttelialueelle on osoitettu autokatosten rakennusala ja leikki- ja oleskelualue sekä liittymäkielto luoteis- ja etelärajalle.

5.3.4 Tie- ja katualueet

Kadut

Eskonkuja – Voimassa olevassa asemakaavassa oleva katu, jota on nyt kaavallisesti levennetty loivempien luiskauksien mahdollistamiseksi.

Rampsintie – Ennestään nimetty, mutta kaavallisesti ajoyhteytenä palvellut tie, joka on rakentunut osin korttelialueellekin, joten se on nyt osoitettu kaduksi maastossa olevan linjauksen mukaisesti.

5.3.5 Muut alueet

VL Lähivirkistysalueet

Eteläinen eli suurempi lähivirkistysalue – Yleiskaavassa ja voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on merkitty maisemallisesti arvokas alue. Merkintää ei enää osoitettu, koska luontoselvittäjä ei nähnyt ko. alueella sellaista arvoa, mutta rakentamisen alueet ovat kuitenkin jääneet suunnilleen tuon samaisen rajauksen ulkopuolelle. Ulkoilureitti, jossa on talvisin latu, on siirretty idemmäksi alavalle alueelle.

Pohjoinen eli pienempi lähivirkistysalue – Vanha merkintä on yleistetty ja alueelta on poistettu ajo-yhteys –merkintä.

5.4 Nimistö

Kaavassa on vain vanhaa nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

Kaavan hyvinvointivaikutukset kohdistuvat alueella lomaileviin uusiin ihmisiin.

Kokonaisuuteen nähden kaikki vaikutukset ovat pieniä. Seuraavana on kuitenkin arvioitu vaikutukset osa-alueittain.

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Suurin osa ihmisistä viettää alueella vapaa-aikaansa, joten ympäristö on tärkeässä roolissa. Resortin aluetta liikunnallisesti innostavampaa aluetta tuskin edes on olemassa, koska alueella on mahdollisuus harrastaa 140:a liikuntalajia. Alueelle hakeudutaan juuri liikunnan takia. Viihtyisyys ja virikkeellisyys alueella ovat korkealla tasolla. Sosiaaliset vaikutukset ovat kaava-alueella ihmisten kannalta suuret, ja tunnetaan sosiaalista yhteenkuuluvuutta. Koko aluekokonaisuuteen verrattuna vaikutukset ovat pienet.

Turvallisuus alueella on hyvä.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Alue on rakennettavuudeltaan hyvä. Kortteleissa 254 ja 255 tehdyissä rakennettavuusselvitykseen liittyvissä kairauksissa pohjavettä ei havaittu, vaikka kairaus ulottui vähimmilläänkin lähes 10 metriin. Maaperä 1 ja 2 metrin syvyydessä on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Maaperä on luokiteltu alueesta riippuen routimattomaksi tai lievästi routivaksi. Maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten nykytilassa geoteknisesti tarkasteltuna hulevesien imeyttäminen on mahdollista. Täten pohjaveteen ei ole määrällistä vaikutusta.

Kaava ei aiheuta melua ja tärinää, eikä sen toiminnot aiheuta maaperän pilaantumista.

Pienilmastoon kaavalla ei ole juurikaan vaikutuksia, koska rakentaminen toteutuu harvasti. Vierumäki on ylänköaluetta, jossa on kesällä lämmin ja talvella enemmän lunta kuin esim. keskustassa.

Luontoselvityksen mukaan kaavalla (arvioitu tontinkäyttöluonnoksesta) ei ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen. Lähialueilla on nykyisellään runsaasti urheiluopiston toimintaa palvelevia rakennuksia. Kaavassa osoitettava lisärakentaminen ei nykytilanteeseen nähden aiheuta haitallisia luonnonympäristöön kohdistuvia ympäristövaikutuksia. Maisemalliset vaikutukset jäänevät lähtökohtaisesti myös vähäisiksi.

Laajat harvennushakkuut ja nuorehko tasaikäinen puusto ovat tyypillisiä suunnittelualueen puustolle, mutta VL-alueella voidaan suorittaa vain

maisemallisia hakkuita, kuten jo voimassa olevankin asemakaavan aikana. Uusia rajoitteita ei siis ole tullut eikä näin ollen kaavalla ole siihen vaikutusta.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Loma-asumisaluetta tiivistävänä kaavana alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ei kohdistu muutostarvetta. Alueelle on osoitettu vain yksi pientalo, joka sekään ei aiheuta palveluihin uusia resursseja, koska noin kilometrin päässä sijaitsevat vakituisten asumisen alueet Opinkangas I ja II.

Taajamarakenne tiivistyy ja rakentaminen sisältyy olemassa olevaan rakenteeseen. Alue on väljä, mutta luonto onkin alueen ehdoton vetonaula liikuntamahdollisuuksien lisäksi. Rakentamisen korkeus noudattelee alueen keskimääräistä vanhaa linjaa.

Kaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenneturvallisuus on hyvä. Urheiluopistontiellä on nopeakinnoituksena 50 km/h ja siellä on viherkaistaleella erotettu kevytvyäly. Uusia liittymiä ei ole osoitettu, yksi on jopa poistettu. Liittymissä on hyvä näkyväisyys. Alhainen nopeakinnoitus rajaa myös liikenteen melun pieneksi.

Matkatuotosarviointia ei ole suoritettu, koska tien välityskyky on hyvä, vaikkakin alueella ja alueelle liikutaan lähes yksinomaan henkilöautoilla. Urheiluopistontiellä kulkee paikallisliikenteen vuoroja Lahti-Heinola –välillä.

Pysäköinti hoidetaan tonteilla.

Liikenteelliset vaikutukset ovat pienet.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Kaava jatkaa kulttuurisesti samaa linjaa, kuin mitä alueella on ollut tapana jo noin vuosikymmenen ajan. Talojen ulkonäkö ja kerrosluku vaihtelevat, mutta luonto on vahvasti esillä. Taajamakuva on sopivassa suhteessa sekä urbaani että metsäinen.

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

Kaavalla on pieni rooli kulttuuriin ja muihin vaikutuksiin.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla suoria ja välillisiä vaikutuksia. Lomailijat käyttävät Resortin, Vierumäen kylän ja kaupungin keskustan palveluita.

Kaavan toteutuminen lisää työtä mm. kiinteistönhuoltoon. Rakennusaika voi työllistää heinolalaisia rakennusalan ammattilaisia. Kaupungin peruspalveluihin ei tarvita lisäsatsauksia kaavan takia.

Yhdyskuntatekninen verkosto on valmiina, joten siihen tarvitaan vain liittymät.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan yhteydessä ei ole tehty rakentamistapaohjeita eikä ohjeistettu merkinnöin ja määräyksin ulkonäkötekijöitä, koska kyse on yhtä pientalotonttia lukuun ottamatta niin laajamittaisesta rakentamisesta, että kaupunkikuvasta vastaava on mukana vähintäänkin rakennuslupavaiheessa lausunnoin.

Rakennettavuusselvityksessä on todettu, että putkiasennuksia silmällä pitäen routasyvyys on 2 metriä. Maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten nykytilassa geoteknisesti tarkasteltuna hulevesien imeyttäminen on mahdollista.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen omistavat yksityiset, jotka etenevät toteutuksessa omin aikatauluihin. Kaava toteutunee 10-15 vuodessa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Puiden ja maastopohjan säilymistä ja korvaamista tulee pitää silmällä rakennusvaiheessa ja erityisesti loppukatselmuksessa.

Heinolassa 22.2.2019 (luonnos), xx.xx.20xx (ehdotus)

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti
044 769 4174

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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