



Asemakaavan muutos

717 AKM

Urheilupuistontie 448

Asemakaavan selostus xx.xx.20xx
päivätyyn asemakaavan muutos
luonnokseen/ehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Asemakaavan muutos 717 koskee Vierumäen kiinteistöä 111-29-211-1, osaa kiinteistöstä 111-29-210-1 sekä katualuetta. Asemakaavan muutosalue on noin 2 hehtaarin laajuinen. Tästä pääosa on rakentamatonta korttelia 211, jonka koko on noin 1,3 hehtaaria. Asemakaavan muutos vaikuttaa myös naapurikiinteistöihin ja liikennejärjestelyihin.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti likimäärin rajattuna keltaisena opaskartalle

Suunnittelualue sijaitsee Härkälän kylässä (404), Urheilupuiston kaupunginosassa (29), Urheilupuistontien ja golfkentän välissä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Urheiluopistontie 448. Kaavatunnus on 717/Akm. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vakituiseen ja vapaa-ajan asumiseen soveltuvien rakennusten rakentaminen osin nykyisestä asemakaavasta poiketen.

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	6
3 Suunnittelun lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
5 Asemakaavan kuvaus	22
5.1 Kaavan rakenne	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Aluevaraukset	24
5.4 Nimistö.....	26
6 Kaavan vaikutukset	27
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	27
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	27
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	27
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	27
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset.....	28
6.6 Taloudelliset vaikutukset	28
7 Asemakaavan toteutus	29
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	29
7.3 Toteutuksen seuranta.....	29

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonto- ja maisemaselvitys
- Liite 3: Meluselvitys
- Liite 4: Muinaismuistoseelvitys
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 6: Pohjatutkimus ja pohjarakentamisen sekä pohjaveden hallintasuunnitelma.

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen luonnosvaihe on suunniteltu Heinolan kaupungin ohjaamana konsulttityönä.

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

Kaavan laadinta on edennyt seuraavasti:

Vireilletulo, elinvoimalautakunnan päätös 12.4.2023

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.7.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.10.2023 alkaen.

2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen osin nykyisestä asemakaavasta poiketen. Rakennuksissa on tarkoitus sallia myös majoitusliiketoiminta. Tontti on rakentamaton, tontille on myönnetty poikkeamispäätös sekä rakennuslupa yhdelle kerrostalolle tontin koilispäähän. Rakennuslupapäätöksestä on tehty valitus.

Asemakaavan muutoshakemuksessa on haettu korttelin käyttötarkoituksenmuutosta, rakennusoikeuden korotusta (lisäys 2500 k-m²) sekä kerrosluvun nostamista kolmesta neljään kerrokseen. Asemakaavan muutos on Lahden kaupunkiseudun MAL- sopimuksen tavoitteiden mukainen.

Maanomistajien ja kaupungin välille laaditaan maankäyttösopimus.

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.

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kysynnän mukaan vaiheittain asemakaavan vahvistuttua.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Suomen Urheiluopiston alueella sen sisääntuloväylän varrella olemassa olevan rakennetun alueen eteläpuolella. Alue sijoittuu Urheiluopistontien ja golfkentän väliin. Suunnittelualue on noin 1,3 hehtaarin laajuinen ja rakentamaton. Koko suunnittelualue on pohjavesialuetta.

Alueen itäreunalla Urheiluopistontien läheisyydessä sijaitsee maanalaisia johtoja ja kaapeleita sekä kevyenliikenteenväylä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kortteli 211 on pääosin rakentamatonta kuivahkoa kangasmetsää, joka on voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Alueen puustoa on aikaisemmin harvennettu niin, että jäljellä on kookkaita mäntyjä ja alispuustona sekapuustoa.

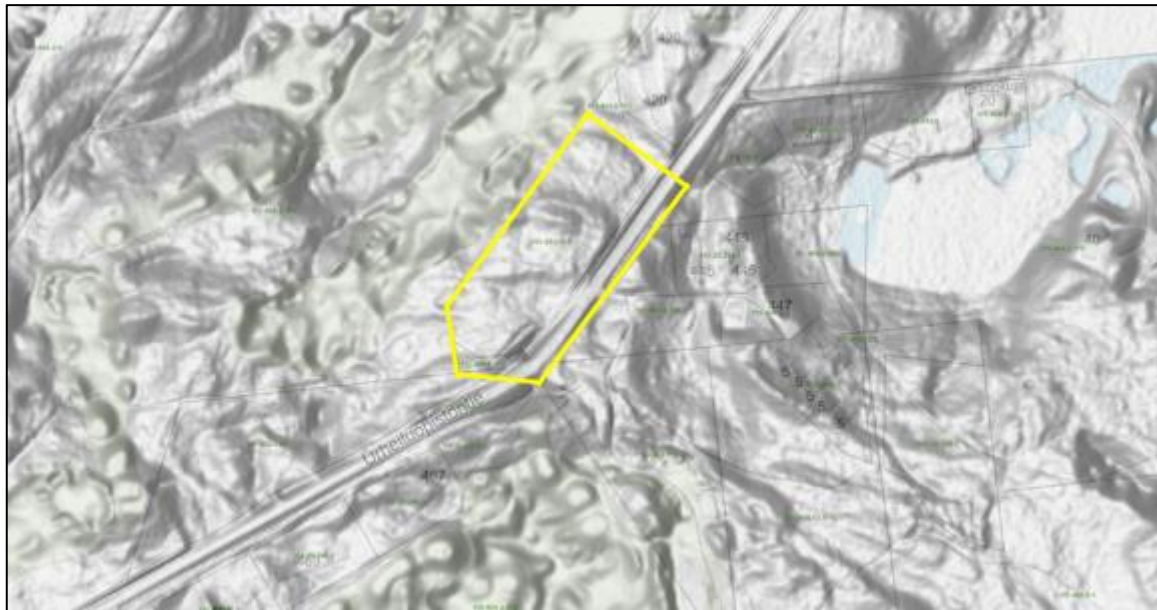
Kallioperä, maaperä ja maastomuodot

Tontti on maaperältään moreenia (Luontoselvitys). Tontin jyrkimmät maastomuodot sijaitsevat tontin keskivaiheilla, pohjois- ja eteläosat ovat maastomuodoiltaan tasaisemmat. Tontin luoteispuolella on Vierumäen golfkenttä ja kaakkoispuolella kevyenliikenteenväylä ja Urheiluopistontie.

Luonnon monimuotoisuus

Korttelin luontoa leimaa voimakas ihmistoiminnan vaikutus eli metsätaloustoimet. Ylispuusto on kookasta mäntyä ja alispuusto sekapuustoa. Pystykeloja ei ole lainkaan (yksi yksilö) ja vain muutama maapuu. Lajisto on tavanomaista tämäntyypisille talousmetsille. (Luontoselvitys)

Selvitysalueella ei ole ns. lakikohteita eikä LSL:n mukaisia luontokohteita eikä Etelä-Suomessa uhanalaisiksi luokiteltuja luontotyyppejä. Alueelta ei havaittu ns. DIR tai UHEX lajistoa eikä alueelta ole tiedossa uhanalaisten kasvilajien esiintymiä. (Luontoselvitys)



Kuva 2. Ote korkeusmallista (Geologian tutkimuskeskus 2023).



Kuva 3. Ote muinaismuistoseelvitykseen otetusta ilmakuvasta (Kuvaaja Esko Tikkala)

Vesistöt ja vesitalous

Alue sijoittuu I-luokan pohjavesialueelle (0608904 Urheiluopisto).

Pohjavettä ei havaittu 8 m määräsyyvyyksissä kairauksissa eikä koekuopissa. Tulosten perusteella voidaan luotettavasti arvioida, että pohjavedenpinta on noin 10...20 m rakennuspaikan nykyisen maanpinnan alapuolella.

Pohjavesihavainnot on saatu Hertta tietojärjestelmästä. Pohjavedenpinta on huomattavasti tehtyjä kairauksia ja koekuoppia alempana. (Pohjatutkimus)

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole Natura 2000 -alueita tai erityisiä arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueelta tehdyssä luontoselvityksessä ei ilmennyt suojelukohteita.

Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole muuta rakennettua ympäristöä kuin Urheiluopistontie, sen varrella kulkeva kevyenliikenteenväylä ja putkilinjat. Lähialueen rakennettu ympäristö käsittää pari-, luhti- ja kerrostalomuotoista loma-asumista sekä hotellin.

Palvelut

Urheiluopiston alueella on useita erilaisia palveluja, kuten erilaisia liikuntatiloja ja liikuntavälineiden vuokraamoja, ulkoiluaktiviteetteja, kaupallisia majoituspalveluja, kokoustiloja ja ravintoloita. Lähin päivittäistavarakauppa sekä polttoaineen jakeluasema sijaitsevat Vierumäen taajamassa, noin 4 km päässä suunnittelualueesta.

Vierumäen alakouluun ja päiväkotiin on matkaa 4 km. Yläkoulu on Heinolan keskustassa.

Heinolan keskustaan matkaa on noin 15 km.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa. Alueen ympäristössä on kuitenkin runsaasti työpaikkoja Urheiluopistolla sekä alueella toimivissa yrityksissä.

Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee golfkentän vieressä ja sillä on yhteys Urheiluopiston monipuolisiin virkistyspalveluihin.

Liikenne

Suunnittelualue liittyy Urheiluopistontien eteläiseen osuuteen, joka toimii toisena sisääntuloväylänä Urheiluopistolle.

Urheiluopistontie on vilkasliikenteinen. Kaava-alueen kohdalla rajoitus on tällä hetkellä 60 km/h. Asemakaavan muutoksesta on laadittu liikennemeluserveys, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kulttuuriympäristön aluerajaus on noin 1,5 km päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaisjäänöksiä. Suunnittelualueesta on tehty muinaismuistoserveys, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Tekninen huolto

Urheiluopiston alue ei kuulu kuin pieneltä osin Heinolan kaupungin vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Kaupungin vesi- ja viemäriverkosta 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.

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-, värinä-, ja ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita. Meluserveyksen mukaan pihan oleskelualueiden ja asuntojen sisätilojen melunsuojaukseen ei vaadita erityistoimia. Urheiluopistontien puoleiset parvekkeet tulee suojata liikennemelulta parvekelasituksilla.

Meluserveyksessä arviona käytetty nykyinen liikennemäärä Urheiluopistontien alueella on noin 1200 ajon. /vrk, josta raskaanliikenteen osuus on 5%. Yöliikenteen osuus on noin 10 % päiväliikenteestä. (Meluserveys)

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen käyttö on vähäistä, mutta liittyy tällä hetkellä voimakkaasti virkistyskäyttöön. Alueen ympäristön käyttö on virkistys-, matkailu ja opetuskäyttöä. Alueen käyttöaste vaihtelee sesonkien mukaan.

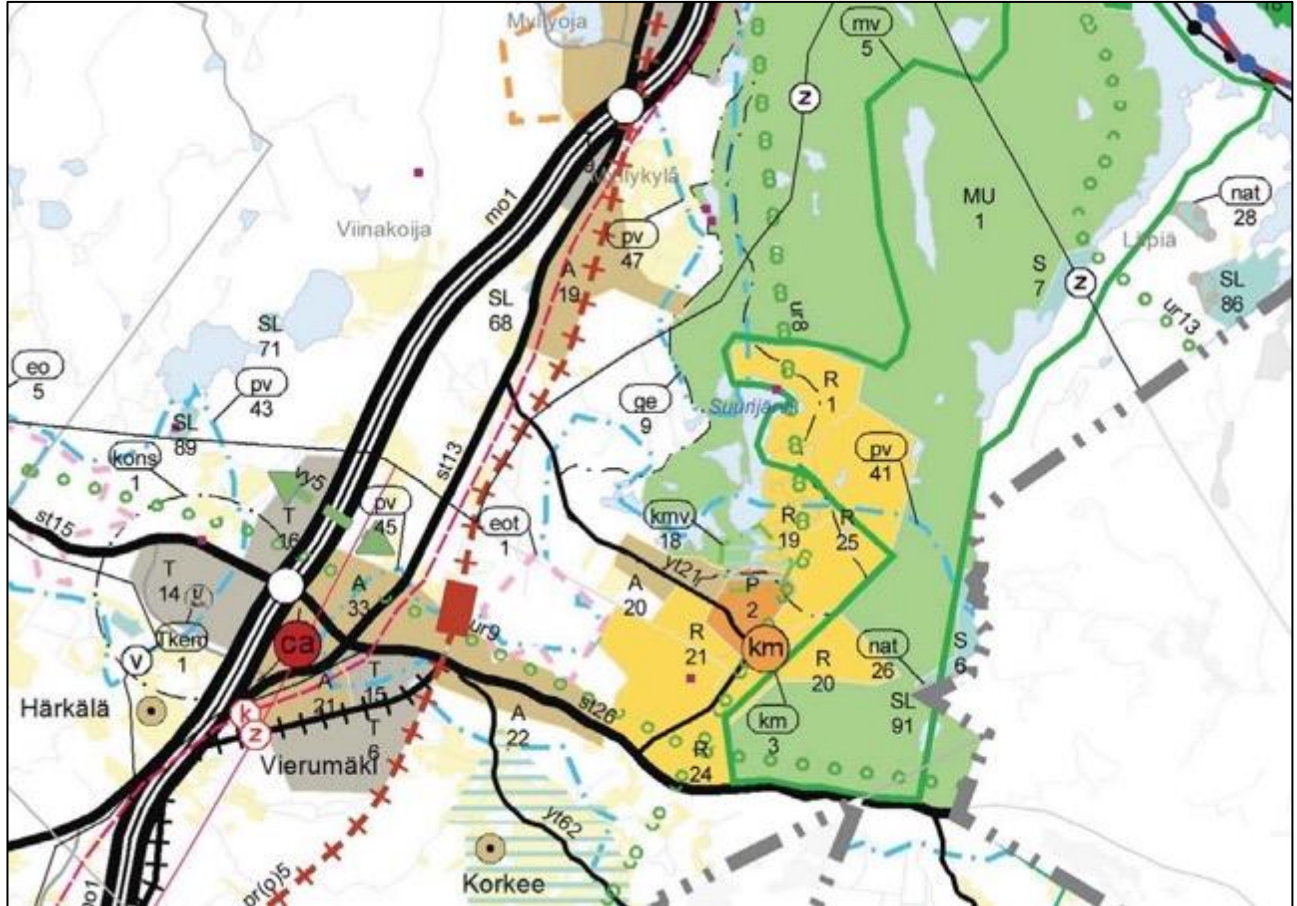
3.1.4 Maanomistus

Korttelialueen omistavat K Oy Vierumäki Chalets 8 ja 9 - nimiset yhtiöt.

Katu-alue on valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

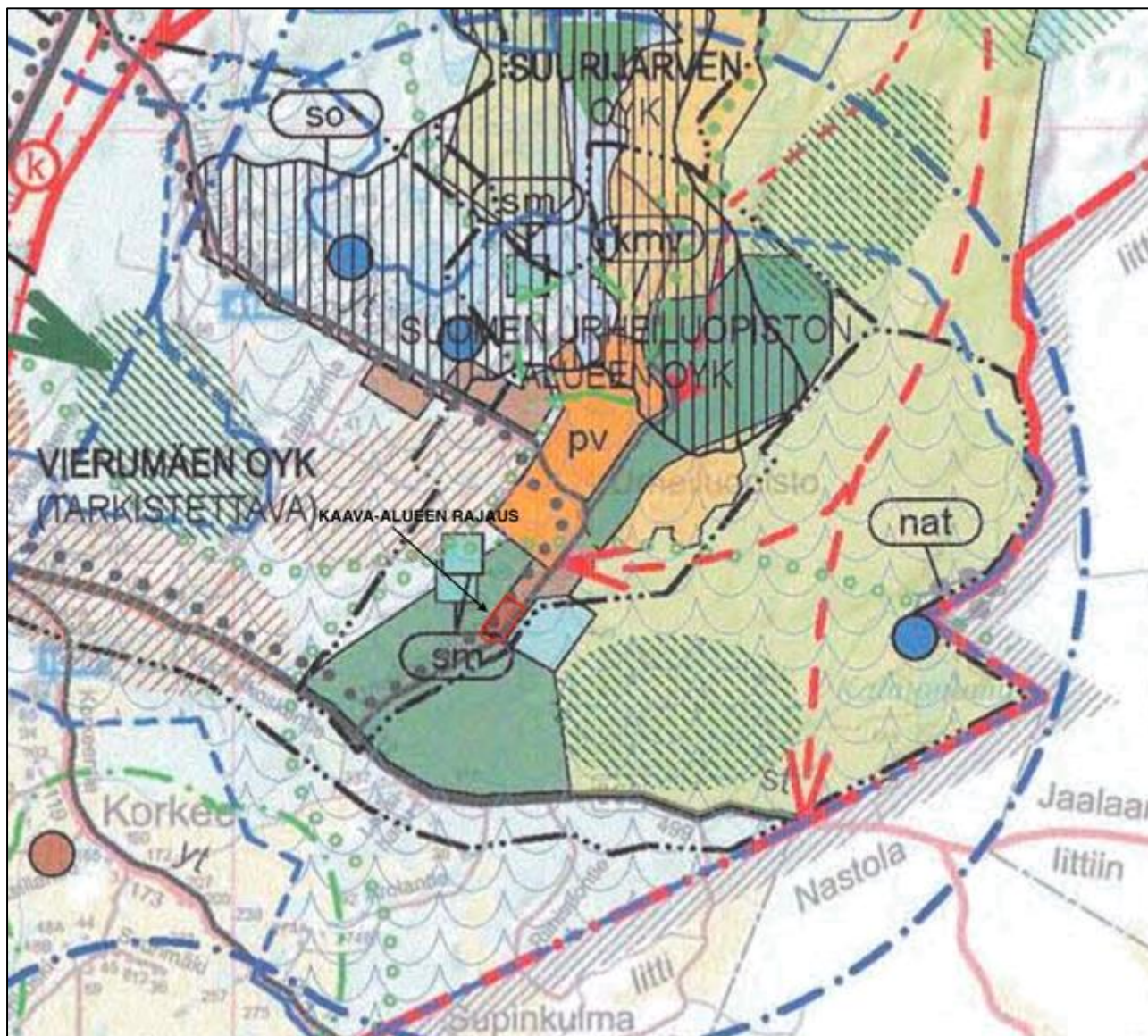


Kuva 4. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan loma- ja matkailualueelle (R21). Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet. Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeuttaminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee merkittävä yhdystie tai kokoajakatu (yt21). Koko alueen suunnittelualue kuuluu tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv41).

3.2.2 Heinolan strateginen yleiskaava 2035



Kuva 5. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035.

Suunnittelualue on osa Heinolan strategista yleiskaavaa, joka on tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016. Suunnittelualue sijoittuu ruskealla värillä näytetylle Oleva taaja-asutus alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkitä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

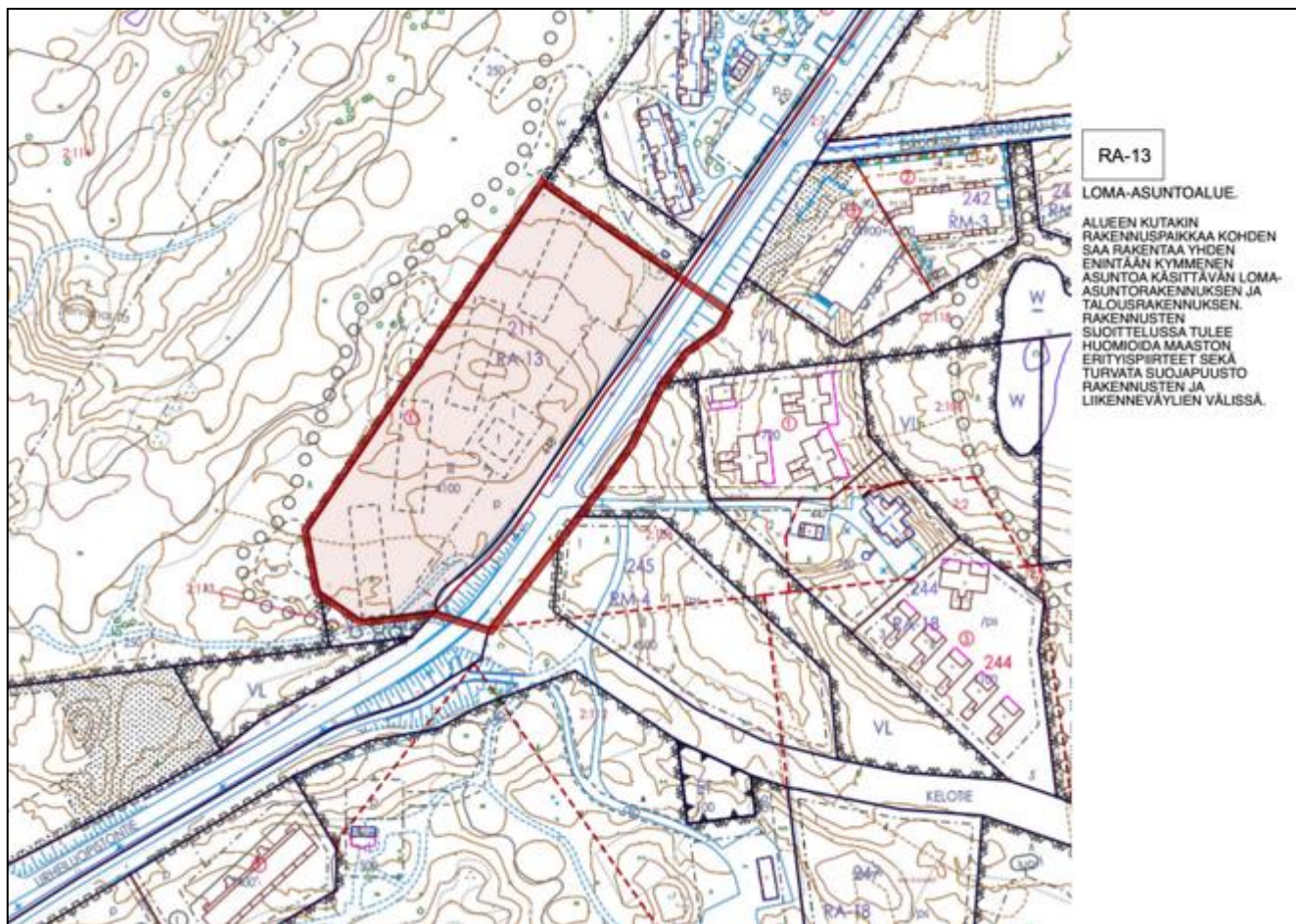
3.2.3 Suomen urheiluopiston alueen osayleiskaava



Kuva 6. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa Suomen urheiluopiston osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006. Suunnittelualue on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3/4). Suunnittelualueetta ympäröi urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (golfkenttä, VU-1) ja virkistysalue (V).

3.2.4 Asemakaava



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Alueella on voimassa 18.08.2003 voimaan tullut Ak 575. Suunnittelualue on RA-13 loma-asuntoaluetta, kuten myös lähiympäristön muut korttelialueet (RA-18, RM-4, RM-3 ja RA-13). Korttelien lomassa on virkistysalueita (VL ja V). Suunnittelualue rajautuu lännessä golfkenttään, urheilu- ja virkistysalueeseen (VU-1).

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

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Maanomistaja on laatinut tontinkäyttösuunnitelman kaavoituksen pohjaksi.

Suunnittelualue kuuluu ”58 Vierumäki – Urheiluopisto – Konnivesi” - osayleiskaavan alueelle, joka on tullut vireille kesällä 2015.

Osayleiskaavahankkeesta ei vielä ole julkaistu kaavaluonnosta.

Aluetta koskien ovat voimassa poikkeamispäätökset 2022–128 (kerrosluvun muutos) ja 2022–476 (käyttötarkoituksen muutos). Poikkeamislupien perusteella on 16.5.2023 myönnetty rakennuslupa yhden 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle. Rakennusluvasta on valitettu.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu maanomistajan hakemuksesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 12.4.2023. Asemakaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 8.7.2023. Kaavan aloitusasiakirjana laadittu MRL:n 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 12.10.2023 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä. Kaikki päätökset on esitetty kohdassa 2.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- yksityiset ja Heinolan kaupunki maanomistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus, tiealue)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 8.7.2023 ja kirjeitse vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille sekä asukkaille.

Vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on päätetty elinvoimalautakunnassa 12.4.2023 MRL 90 §:n sekä asetuksen 32a § mukaisesti vireille tulosta on kuulutettu 8.7.2023 ja on nähtävillä Heinolan asiakaspalvelupiste Spotissa Torikatu 8:ssa, Kirkonkylän Kyläpirtillä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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§).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytiin viranomaisneuvottelu 19.7.2023. Neuvottelussa sovitut muutokset on tehty ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamista nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajan/kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on vastata alueella vallitsevaan kysyntään uusista loma-asunnoista samalla mahdollistaen myös pysyvän asumisen alueella.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen sovittaminen ympäröivään rakennuskantaan ja voimassa oleviin asemakaavoihin. Asemakaava toteuttaa voimassa olevan strategisen yleiskaavan 2035 tavoitteita, yleiskaavan tavoitteita sekä Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimusta (MAL) vuosille 2021–2031.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on täydentää alueen vapaa-ajan asumisen rakentamista huomioiden alueen sijainti golfkentän vieressä. Tavoitteena on laadukas ja Urheiluopiston alueen kokonaisilmeeseen 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:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Seuraavassa on referoitu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sellaiset kohdat, joiden toteutumista asemakaavan muutoksen on erityisesti katsottu edistävän. Asemakaavan muutos ei myöskään estä tai ole ristiriidassa muiden kuin tässä mainittujen tavoitteiden kanssa.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

VAT: Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestönkehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tavoitteiden toteutuminen kaavan muutoksessa:

Kaavamuutos tukee erityisen hyvin tämän osa-alueen tavoitteita. Alueella loma-asumisen lisäksi myös vakituisen asumisen mahdollistaminen lisää monipuolisuutta alueen asuntotuotantoon. Monipuolisemman asuntotuotannon tarjonta alueella lisää Urheiluopistonalueen elinvoimaa ja hyödyntää alueen vahvuuksia. Etenkin työelämän murros, etätyöskentelyn mahdollisuus, on ollut alueen vahvuus ja elinvoimaa kasvattava tekijä. Kaavamuutos hyödyntää ja kasvattaa tätä vahvuutta.

Lisäksi suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella niin loma-asumisen kuin myös vakituisen asumisen kannalta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueesta on laadittu tontinkäyttöluonnos, jolla on tutkittu rakennusten ja pysäköinnin sijoittumista tontille. Tontinkäyttöluonnosta varten alueelta on laadittu korkeuskartoitus, pohjatutkimus ja puustokartoitus joihin asemakaavaratkaisu perustuu. Ohessa esitetty viimeisin versio tontinkäyttöluonnoksesta (Kuva 8).



Kuva 8. Tontinkäyttöluonnos

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan uusi liittymä olemassa olevan tilalle. Olemassa olevaan liittymään verrattuna uusi liittymä on paremmin sijoitettu Urheilupuistontien liikenneturvallisuuden kannalta. Mutkasta tulevalla liikenteellä on enemmän aikaa havainnoida suunnittelualueelta tuleva liikenne.

Suunnittelualueen rakennusmassoja jakaa niiden väliin suunniteltu istutettava tontin osa, jolla pyritään säästämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Autopaikat sijaitsevat suunnitelman mukaan tien ja rakennuksien välissä.

Tontilla on varaukset myös pihatoimintaa ja ylläpitoa tukeville rakennuksille. Ylläpitoa tukevat varasto- ja jätekatokset on sijoitettu rakennusten ja tien väliin, tontin sisäisen liikenneväylän yhteyteen.

Entisen RA-13 korttelialueen sijasta merkintä AK tukee paremmin alueellisia tavoitteita tarjota monipuolisempaa asutuskantaa alueella. Tavoitteena on mahdollistaa sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta.

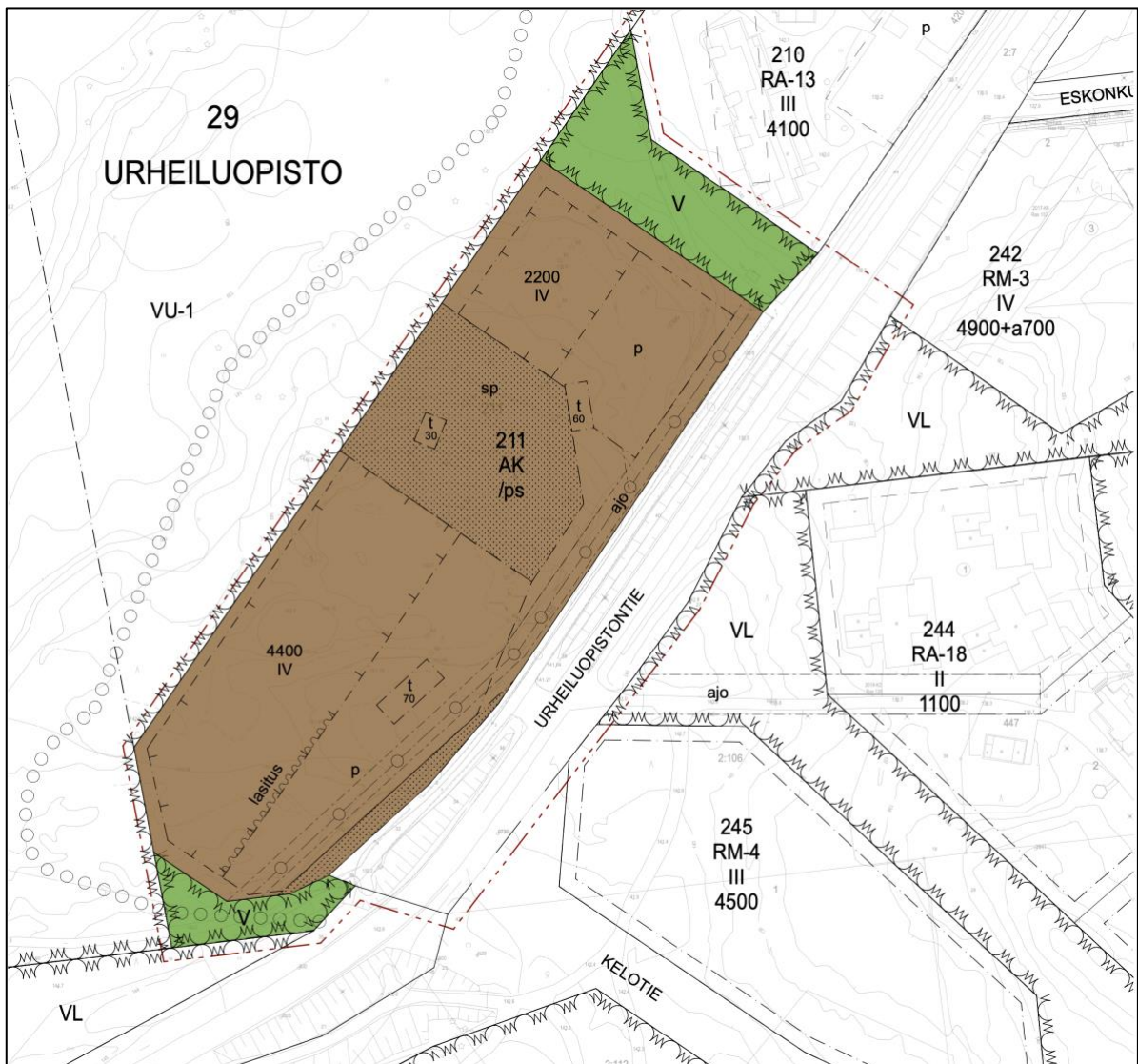
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan näkyville mielipiteiden esittämistä varten.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaakkoisalueella kulkee Urheiluoipistontie, joka on merkitty katualueeksi. Suunnittelualue rajautuu virkistysalueisiin pohjois- ja etelärajoilla sekä golfkenttään lännessä. Virkistysalueen leveys 211 AK ja 210 RA-13 välillä on 20 metriä.



Kuva 9. Asemakaavaluonnos

Asianumero 509/10.02.03/2023

Aluetta koskevat yleismääräykset:

Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8§ ja 1:18§).

Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on johdettava alueella toimivan vesilaitoksen jätevesiviemäriin.

Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida maaperästä johtuvan radonin poisto.

Rakennukset on korttelikohtaisesti rakennettava yhdenmukaista rakennustapaa käyttäen. Rakennuspaikat on pyrittävä mahdollisimman suurelta osin säilyttämään luonnonmukaisina.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako (MRA 38§).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AK alueilla 1 autopaikka 125 neliometriä kohden
Kaikilla alueilla autopaikkoja on kuitenkin rakennettava vähintään 1 autopaikka kutakin asuntoa kohden.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Virkistysalue.



Asuin kerrostalojen korttelialue.

Alueella sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava sekä asuinrakentamista että majoitusliiketoimintaa koskevat määräykset.

/ps

Korttelit sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialuetta koskevat seuraavat määräykset: Jäteveden imeyttäminen maaperään on kielletty. Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Tonttviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviisy on helposti tarkastettavissa.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava maan päälle sisätiloihin ja varustettava teknisillä suojusrakenteilla.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei pohjavedelle aiheuteta vaaraa. Maata kaivettaessa on pohjaveden yläpinnan ja maanpinnan välille jätettävä vähintään kahden metrin suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava täyttöön soveltuvia, puhtaita, kiviperäisiä maa-aineksia.

Hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisesti. Laajoilta pääilystetyiltä alueilta hulevedet tulee koota ja käsitellä ennen imeyttämistä

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

29
URH

Korttelin numero.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

211
IV

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

4100

KELOTIE

Kadun nimi.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Ulkokuireittien symboli.



Ajo-alueen symboli.



Rakennusalan symboli.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.



Pysäköimispaikan symboli.



Alue, jolla on säilytettävää puustoa.



Istutettava alueen osa.

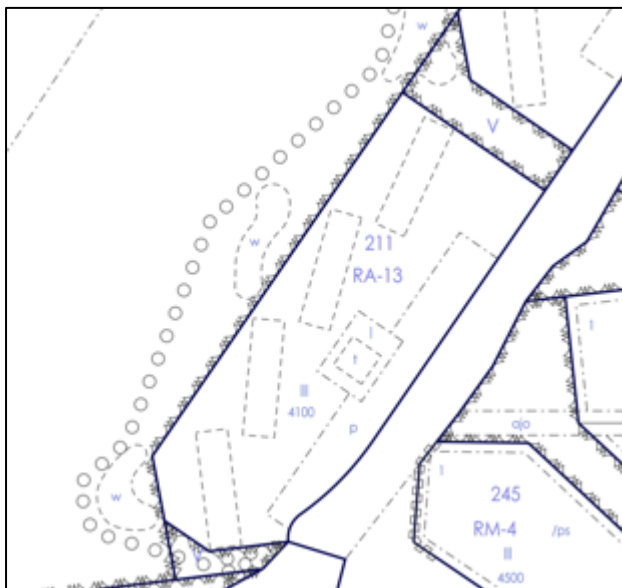


Maanalaisia putkia varten varattu alueen osa.



Rakennusalan raja, jonka puoleiset parvekkeet tulee suojata liikennemelulta parvekelasituksella.

Kuva 10. Asemakaavaluonnokseen liittyvät asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Kuva 11. Ote nykyisestä asemakaavasta

5.1.1 Vertailu nykyiseen asemakaavaan

Asemakaavanmuutos eroaa nykyisestä asemakaavasta (Kuva 11.) enimmäkseen rakennusmassojen sijoittumisen suhteen tontilla. Neljän rakennusalan sijasta aloja on nyt kaksi. Myös talusrakennuksien rakennusalat on jaettu kahteen osaan ja sijoitettu uusille paikoille. Kaavamerkinnän muutoksella RA-alueesta AK-alueeksi pyritään tarjoamaan laajempi asumismuotomahdollisuus alueelle. Kerrosalan määrä ja kerrosluku on myös muuttunut aikaisemmasta.

5.1.2 Mitoitus

Kaavamuutoksen alueen koko on noin 2 ha, joista viheralueita on noin 0,22 ha, katualuetta noin 0,5 ha ja tontti 211 1,3 ha. Rakennusoikeutta tontilla on kokonaisuudessaan 6760 k-m², josta 6600 k-m² on kolmelle kerrostalorakennukselle ja 160 k-m² talusrakennuksille.

5.1.3 Palvelut

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kohdissa 4.4.1 ja 4.4.2 esitetyt tavoitteet. Asemakaava ei vaikuta yleiskaavaan tavoitteiden toteutumiseen heikentävästi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Suunnittelualue jakautuu maankäytöllisesti seuraavasti:

KÄYTTÖTARKOITUS	Pinta-ala ha	% koko alueesta	Rakennusoikeus k-m ²
AK	1,3	64,4	6760
V	0,22	10,8	0
Katualueet	0,5	24,8	0
Yhteensä	2,02 ha	100	6760

5.3.2 Aluevaraukset

AK 64,0 % - Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue. Alueella sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava sekä asuinrakentamista että majoitusliiketoimintaa koskevat määräykset.

1,3 hehtaarin alueelle on osoitettu kaksi rakennusala, joille on tarkoitus rakentaa yhteensä kolme kerrostaloa. Rakennuksien lisäksi rakennusala on sijoitettu niihin liittyville talousrakennuksille, joita ovat jätekatokset, varastot ja grillikatot.

Pysäköinti on sijoitettu rakennuksien ja katualueen väliin. Alueelle on myös osoitettu kaksi eri istutusaluetta, joista rakennuksien välisellä kaistaleella pyritään suojelemaan osaa olemassa olevasta puustosta.

V 10,8 % - Alueelle on osoitettu virkistysalue. Alueita on asemakaavamuutosalueella kaksi. Kummatkin virkistysalueet yhdistävät golfkentän kevyenliikenteenväylään. Virkistysalueisiin ei tapahdu muuta muutosta kuin pieni laajeneminen asuinkerrostalotontin rajojen siirtymisen takia.

Katualueet 24,8 % - Urheilupistontien osa on otettu mukaan asemakaavamuutosalueeseen koska katualue laajenee tonttirajan siirtyessä. Olemassa oleva kevyenliikenteenväylä rajataan pois tontilta. Tontille on liittymä, jota siirretään turvallisuus- ja käyttösyistä kauemmas tien mutkakohdasta.

5.3.3 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialueen kerrosluku on IV, rakennusoikeutta on yhteensä 6760 kem². Korttelialueelle on kerrostaloille 2 rakennusala, joiden rakennusoikeudet ovat 4400 ja 2200. Näiden rakennusalarajausten lisäksi on korttelialueelle rajattu yksikerroksisia rakennusaloja talousrakennuksille. Jätekatoksia ja varastoja ovat 60m² ja 70m² kokoiset rakennusalat. 30m² rakennusala on varattu grillikatokselle. Tien ja rakennusalojen väliin on varattu pysäköimispaikoille vaaditut tilat, jotka on jaettu kahteen osaan.

Asianumero 509/10.02.03/2023

Kortteliin on lisätty kaksi istutusaluetta, joista toisella rakennuksien välissä olevalla kaistalla pyritään suojelemaan olemassa olevaa ja kartoitettua puustoa, tämä alue on merkitty sp-merkinnällä.

Tontin sisäinen ajoyhteys kulkee samaa linjaa kuin tontilla oleva putkirasite.

5.3.4 Tie- ja katualueet

Urheiluopistontie

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu yksi uusi liittymä Urheiluopistontieltä AK kortteliin. Tontinrajaa on siirretty niin, että kevyenliikenteenväylä rajautuu pois AK tontilta ja jää osaksi katualuetta.

5.3.5 Muut alueet

V Virkistysalue

AK korttelialueen pohjois- ja eteläpuolilla sijaitsevat virkistysalueisiin ei tule muutosta.

5.4 Nimistö

Kaavanmuutoksessa ei ole uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Valtaosa Suomen urheiluopiston rakentamisesta on liikuntapalveluihin ja loma-asumiseen liittyvää. Kaavan muutoksella edistetään matkailua. Pysyvän asumisen mahdollistamisella saattaa olla positiivinen vaikutus alueen asukasmäärään ja näin myös lähialueisiin esim. Vierumäen kylään.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavanmuutos täydentää alueen rakennettua ympäristöä. Metsäalue supistuu, puusto vähenee, päällystetty ja rakennettu ympäristö lisääntyy. Alue kuitenkin pyritään säilyttämään osin metsäisenä, ympäristöön sulautuvana alueena.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei ole nykyisestä kaavasta merkittävästi poikkeavia vaikutuksia alueeseen tai yhdyskuntarakenteeseen. Nykyisessä kaavassa rakennuksia on alueella neljä, kaavamuutoksen myötä rakennukset ovat kerroksen korkeampia ja niitä on kolme. Alueen palvelut ovat kattavat ja kaavanmuutos alueelle suunniteltu asukasmäärä on pieni, joten kaavanmuutoksen myötä ei alueelle tarvita esim. lisäpalveluita.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavanmuutoksella osoitetaan yksi uusi liittymä tontille Urheiluopistontieltä tontille. Liittymä tulee sijaitsemaan olemassa olevaa liittymää paremmalla etäisyydellä tien mutkakohdasta, jolla parannetaan liittymän havaittavuutta ja näin ollen liikenneturvallisuutta. Kaavamuutoksen myötä liikenne lisääntyy hyvin vähän, ja sillä ei ole suurta vaikutusta alueen liikenteeseen.

Kaavanmuutosalue on lähellä hyviä joukkoliikenneyhteyksiä, joten alue saattaa lisätä joukkoliikenteen käyttäjämäärää.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja. Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sen aluerajaus on noin 1,5 kilometrin päässä kaavamuuotosalueelta. Asemakaavan muutosalueella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavanmuutoksella saattaa olla suoria ja välillisiä vaikutuksia. Laadukas ja virikkeellinen ympäristö on houkutteleva asuin- ja lomapaikka, mutta voi myös houkuttaa asumisen ja yrittämisen yhdistämiseen paikkakunnalla. Uusia työpaikkoja asemakaavan muutos ei suoranaisesti tuo, mutta välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä. Palveluiden tarjontaa ei tarvitse kaavamuuoksen myötä lisätä. Päivittäisiä palveluita 4–15 kilometrin etäisyydellä. Oman auton käyttämiseen ei ole siis välttämättä tarvetta, kun hyvät joukkoliikenneyhteydetkin ovat kävelymatkan päässä. Ympäristöhäiriöitä alueella ei ole eikä niitä ole kaavalla osoitettu.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaratkaisu perustuu mitoitusluonnoksiin, tontinkäyttöluonnokseen, sekä tehtyihin selvityksiin, joita selostuksessa on liitteenä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen tapahtuu vaiheittain kysynnän mukaan. Todennäköistä on, että toteuttaminen aloitetaan yhden kerrostalorakennuksen toteuttamisesta.

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 liittyminen maastoon

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

Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy
045-677 9089

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti
Heinolan kaupunki
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi