

työnumero 231736
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

1 Asemakaavan muutos suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaavamuuotos koskee Vierumäen kiinteistöä 111-29-211-1, osaa kiinteistöstä 111-404-2-113 sekä katualuetta. Asemakaava vaikuttaa naapurikiinteistöihin ja liikennejärjestelyihin.



työnumero 231736
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheilupuistontie 448

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen. Rakennuksissa on tarkoitus sallia myös majoitusliiketoiminta. Tontti on rakentamaton, tontille on myönnetty poikkeamispäätös sekä rakennuslupa. Asemakaavan muutoshakemuksessa on haettu korttelin rakennusoikeuden korotusta (lisäys 2500 k-m²) sekä kerrosluvun nostamista kolmesta neljään kerrokseen.

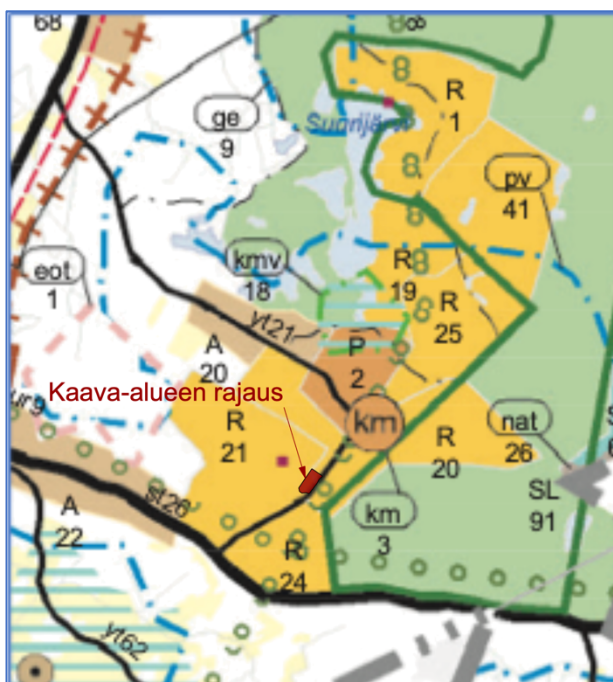
Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavaroista monipuolisen ja laadukkaan 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.

Maanomistajien ja kaupungin välille laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 15.4.2014, tullut lainvoimaiseksi 14.5.2019)



Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty loma- ja matkailualueeksi (R). 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.

R

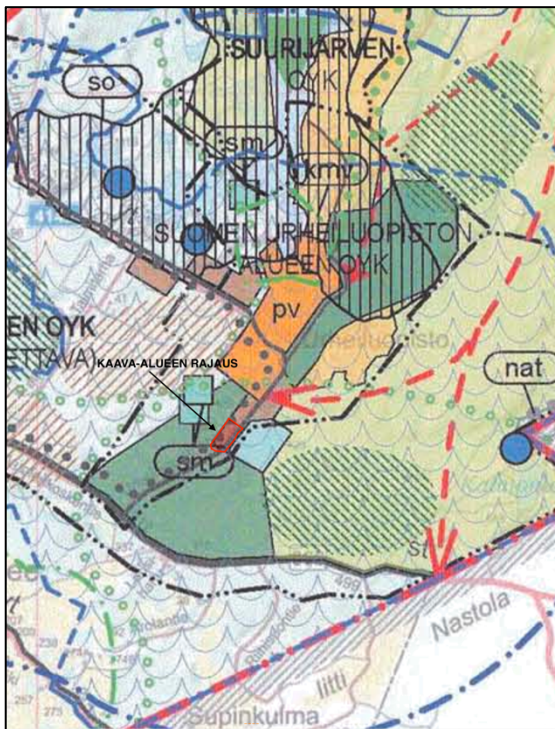
Loma- ja matkailualue

Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailu-palveluille toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

työnumero 231736
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

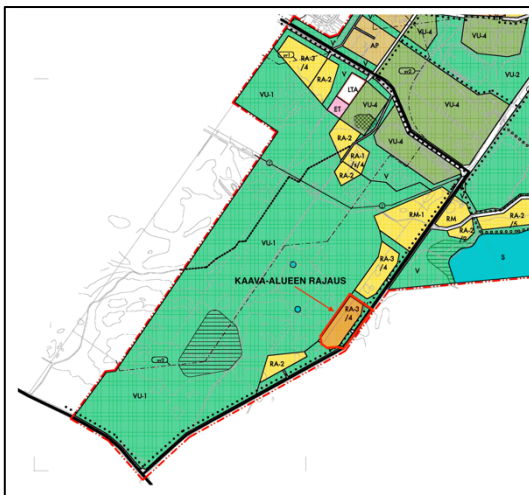
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014, tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016)

Suunnittelualue sijoittuu ruskealla värillä näytetylle Oleva taaja-asutus alueella. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennys rakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.



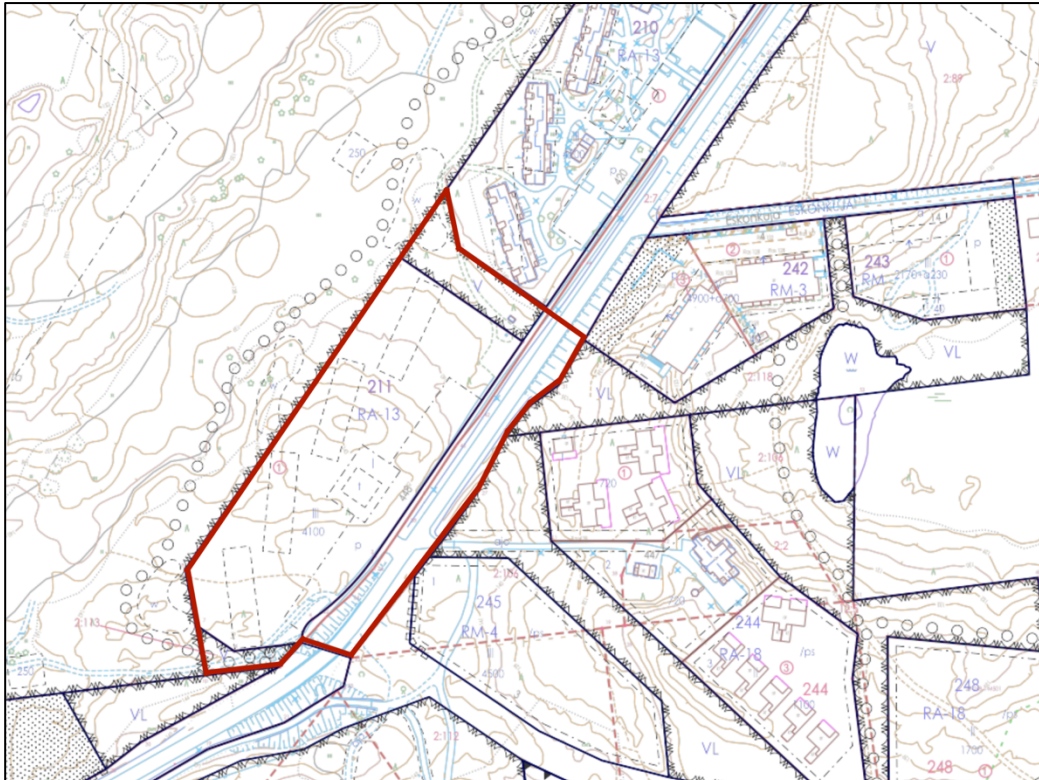
Heinolan Suomen Urheiluopiston osayleiskaava (hyväksytty 15.4.2002 tullut lainvoimaiseksi 4.6.2002)

Suunnittelualue on loma-asuntoalue (RA-3/4), jota ympäröi urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (golfkenttä, VU-1) ja virkistysalue (V).



työnumero 231736
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

Aluetta koskevat asemakaavat:



Alueella on voimassa 8.10.2003 voimaan tullut Ak 575. Suunnittelualue on RA-13 loma-asuntoaluetta. Alueen kutakin rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden enintään kymmenen asuntoa käsittävän loma asuntorakennuksen ja talousrakennuksen. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida maaston erityispiirteet sekä turvata suojapuusto rakennusten ja liikenneväylien välissä. Lähiympäristön muut korttelialueet (RA-18, RM-4, RM-3 ja RA-13). Kortteleiden lomassa on virkistysalueita (VL ja V). Suunnittelualue rajautuu lännessä golfkenttään, urheilu- ja virkistysalueeseen (VU-1).

Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

Maanomistaja on laatinut tontinkäyttösuunnitelman kaavoituksen pohjaksi.

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

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.

työnumero 231736
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

3.2 Selvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavat selvitykset:

Suunnittelualueesta on tehty luontoselvitys, puustokartoitus ja maastomittaus, rakennettavuusselvitys sekä muinaismuistoseelvitys. Näiden lisäksi suunnittelualueesta tehdään meluselvitys.

Suunnittelualueella on tehty luontoselvitys 21.7.2022, jota on täydennetty 29.8.2023. Selvityksen teki Ekotoni KY:n Jari Hietaranta. Selvityksen mukaan korttelin luontoa leimaa voimakas ihmistoiminnan vaikutus. Selvitysalueella ei todettu uhanalaisia -luontotyypppejä, -kasvilajeja tai -lintulajistoja.

3.3 Alueen nykytilanne

Kiinteistön 111-29-211-1 alue on pääosin luonnontilainen ja rakentamaton (ks. kannen ilmakuva). Alueen itäreunalla sijaitsee maanalaisia johtoja ja kaapeleita, kevyenliikenteen väylä ja Urheiluopistontie. Liittymä Urheiluopistontielle on olemassa. Maanalaiset johdot ja kaapelit sekä kevyenliikenteen väylä sijaitsevat osittain tontin alueella. Koko suunnittelualue on pohjavesialuetta.

4 Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Arvioitavia vaikutuksia ovat:

1. Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset
3. Taloudelliset vaikutukset
4. Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset
5. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset
6. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

työnumero **231736**
työkohde **Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448**

5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus (tiealue)
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä, ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- Kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Muut:

- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

5.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 2.4.2024

sivu 7 (9)

työnumero 231736
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluoopistontie 448

Asemakaavoituksen lähtökohdat, tavoitteet sekä kaavoituksen aikataulu on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). OAS on nähtävillä koko kaavahankkeen ajan ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavamuutoksen välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos kaavan luonnosvaiheessa. Tämän jälkeen kaavaa koskevat tiedotteet lähetetään kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisille.

Asemakaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla/sähköisellä ilmoitustaululla sekä Itä-Häme -lehdessä.

Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Asiakaspalvelupiste Spotissa Torikatu 8:ssa, Kirkonkylän Kyläpirtillä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

5.3 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY- keskukseseen ja sen riittävydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n edustajien kanssa kuukausikokouksessa.

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 2.4.2024

sivu 8 (9)

työnumero 231736
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

6 Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu

Vaihe		Laadittavat asiakirjat	Ajankohta	Osallistuminen
Aloitusvaihe		Kaavoituspäätös	12.4.2023	
	Suunnittelija laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman	OAS, nähtävillä ehdotukseen asti	syksy 2023	Mielipiteen esittäminen
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	Suunnittelija laatii idealuonnoksia sekä arvioi luonnoksen tai luonnosvaihtojen vaikutuksia. Käydään neuvotteluja osallisten kanssa. OAS ja kaavaluonnos lähetetään osallisille.	Kaavaluonnos, nähtävillä 30 pv	syksy 2023	Mielipiteen esittäminen Esittelytilaisuus
Ehdotusvaihe	Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta päättää elinvoimalautakunta.	Kaavaehdotus, nähtävillä 30 pv	talvi 2024	Muistutuksen esittäminen
Hyväksymisvaihe	Elinvoimalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset sekä päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.	Elinvoimalautakunnan hyväksymispäätös	kevät 2024	Osalliset ja kunnan asukkaat voivat valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana.
Voimaantulo	Kaava saa lainvoiman 1,5–2 kk kuluttua valtuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta.	Kuulutus kaavan voimaantulosta	kesä 2024	

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm **2.4.2024**

sivu **9 (9)**

työnumero **231736**
työkohde **Asemakaavan muutos 717, Urheiluoopistontie 448**

7 Yhteystiedot

Asemakaavan laatija

Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy
Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA
ilari.ikavalko@rosberg-ikavalko.fi
045 677 9089

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 2.4.2024



Ilari Ikävalko

Heinolan kaupungin yhteystiedot

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti
044 797 6907, harri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL1001 (käyntiosoite: Rauhankatu 3)
18101 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi