



Asemakaavan muutos

717 AKM

Urheiluopistontie 448

18.2.2025

Asemakaavan selostus 29.10.2024
päivätyyn asemakaavan muutosehdotuk-
seen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan 3.2.2025

Kaava on tullut voimaan 10.4.2025

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Asemakaavan muutos 717 koskee Vierumäen kiinteistöä 111-29-211-1, osaa kiinteistöstä 111-404-2-113 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), Urheiluopiston kaupunginosassa (29), Urheiluopistontien ja golfkentän välissä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Urheiluopistontie 448. Kaavatunnus on 717/Akm. Asemakaavan muutoksen 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 suunnittelualan oloista.....	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	21
5	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	24
5.1	Kaavan rakenne.....	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	27
5.3	Aluevaraukset.....	27
5.4	Nimistö.....	28
6	Kaavan vaikutukset.....	29
6.1	Ihmisten elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	29
6.2	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....	29
6.3	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	30
6.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	30
6.5	Kulttuuri- ja muut vaikutukset.....	31
6.6	Taloudelliset vaikutukset.....	31
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: 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
- Liite 7: Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 8: Asemakaavan seurantalomake
- Liite 9: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan kaupungin strategia: Hyvä kasvaa Heinolassa – Strategia 2030
- Lahden seudun MAL-sopimus
- Lahden kaupunkiseutusuunnitelma
- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014
- Heinolan strateginen yleiskaava 2035
- Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on suunniteltu Heinolan kaupungin ohjaamana konsulttityönä.

Kaavaa koskien on laadittu ja hyväksytty kaupungin ja maanomistajan välinen MRL 91b § mukainen maankäyttösopimus.

Kaavan laadinta on edennyt seuraavasti:

Vireilletulo, elinvoimalautakunnan päätös 12.4.2023

Aloitussvaiheen viranomaisneuvottelu 19.7.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.10.2023 alkaen.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 16.11.-1.12.2023

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.5.-3.6.2024

2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyiseen kortteliin nro 211 uusien asuinrakennusten rakentaminen osin nykyisestä asemakaavasta poiketen. Rakennuksissa on tarkoitus sallia myös majoitusliiketoiminta. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 575) kortteli on RA-13 loma-asuntoaluetta.

Kortteli on yhä rakentamaton, vaikka on myönnetty poikkeamispäätös sekä rakennuslupa yhdelle kerrostalolle korttelin koillispäähän. 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 useiden Heinolan kaupungin ja Lahden kaupunkiseudun tavoitteiden mukainen.

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 suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Suomen Urheiluopiston alueella sen sisääntuloväylän, Urheiluopistontien, varrella olemassa olevan rakennetun alueen eteläpuolella. Alue sijoittuu Urheiluopistontien ja golfkentän väliin. Suunnitteluala on noin 2 hehtaarin laajuinen ja rakentamaton. Koko suunnitteluala 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.

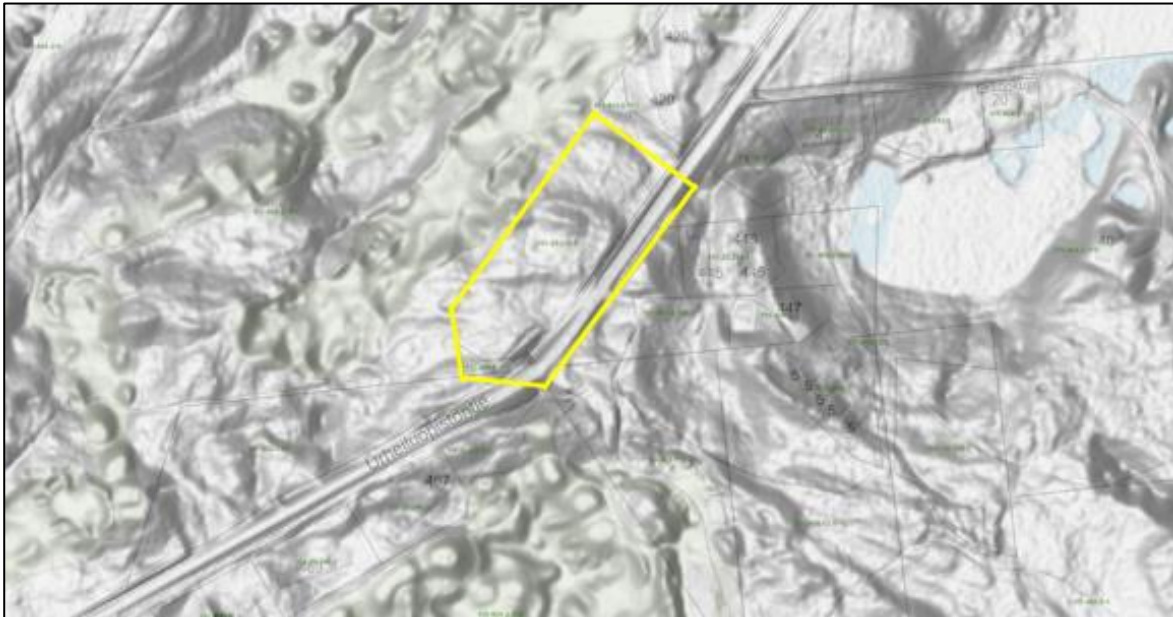
Kallioperä, maaperä ja maastomuodot

Kortteli on maaperältään moreenia (Luontoselvitys). Korttelin jyrkimmät maastomuodot sijaitsevat tontin keskivaiheilla, pohjois- ja eteläosat ovat maastomodoiltaan tasaisemmat. Korttelin 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 luonnonsuojelulain mukaisia luontokohteita eikä Etelä-Suomessa uhanalaisiksi luokiteltuja luontotyyppisiä. 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 kuuluu 1E-luokan pohjavesialueelle eli vedenhankintaa varten tärkeälle alueelle. Tällä alueella pintavesi- ja maaekosysteemi on suoraan riippuvainen pohjavedestä.

Pohjavettä ei havaittu 8 m mää räsyvyyksissä 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

Suunnittelualueella ei ole muuta rakennettua ympäristöä kuin Urheiluopiston tie, sen länsipuolella 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, koska kortteli 211 on toistaiseksi täysin rakentamaton. Alueen ympäristössä on kuitenkin runsaasti työpaikkoja Urheiluopistolla sekä alueella toimivissa yrityksissä.

Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee golfkentän vieressä ja sillä on yhteys Urheiluopiston monipuolisiin virkistyspalveluihin. Itse suunnittelualueella ei kuitenkaan ole virkistystoimintaa, koska se on ollut v. 2003 alkaen asemakaavallisesti loma-asuntoalueeksi rakennettavaa korttelialuetta.

Liikenne

Suunnittelualue liittyy Urheiluopistontien eteläiseen osuuteen, joka toimii toisena sisään tuloväylänä Urheiluopistolle.

Urheiluopistontie on vilkasliikenteinen. Kaava-alueen kohdalla rajoitus on tällä hetkellä 60 km/h. Asemakaavan muutoksesta on laadittu liikennemeluselvitys, 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 muinaisjäänneksiä. Suunnittelualueesta on tehty muinaismuistoseelvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Tekninen huolto

Urheiluopiston alue ei kuulu kuin pieneltä osin Heinolan kaupungin vesilaitoksen toiminta-alueeseen (Opinkangas ja Opinkangas 2 -asuinalueet). Kaupungin vesilaitoksen vesi- ja viemäriverkosta ulottuu tällä hetkellä runkolinjat Urheiluopistontien varrella kaupungin suunnasta Vierumäen monitoimiareenan äärelle, mistä jätevedet johdetaan kaupungin vedenpuhdistamolle.

Urheiluopiston muilla alueilla vesihuoltoverkosto kuuluu Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Siihen sisältyy myös tämän asemakaavan muutoksen suunnittelualue, joten vesihuoltoa kehitetään yhdessä Suomen Urheiluopiston kanssa.

Urheiluopiston alueella ei ole hulevesiverkostoa. Hulevedet johdetaan avo-ojissa ja imeytetään maastoon.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä melu-, värinä-, ja ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita. Meluselvityksen mukaan pihan oles-

kelualueiden ja asuntojen sisätilojen melunsuojaukseen ei vaadita erityistöimiä. Urheiluopistontien puoleiset parvekkeet tulee suojata liikennemelulta parvekelasituksilla.

Meluselvityksessä arviona käytetty nykyinen liikennemäärä Urheiluopistontielle on noin 1200 ajon. /vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 5 %. Yöliikenteen osuus on noin 10 % päiväliikenteestä. (Meluselvitys)

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelun alueen käyttö on vähäistä rakentamattoman korttelin 211 osalta, mutta lähiympäristö liittyy tällä hetkellä lähiympäristön voimakkaaseen virkistyskäyttöön. Urheiluopiston alueen ympäristön käyttö on virkistys-, matkailu ja opetuskäyttöä. Alueen käyttöaste vaihtelee sesonkien mukaan.

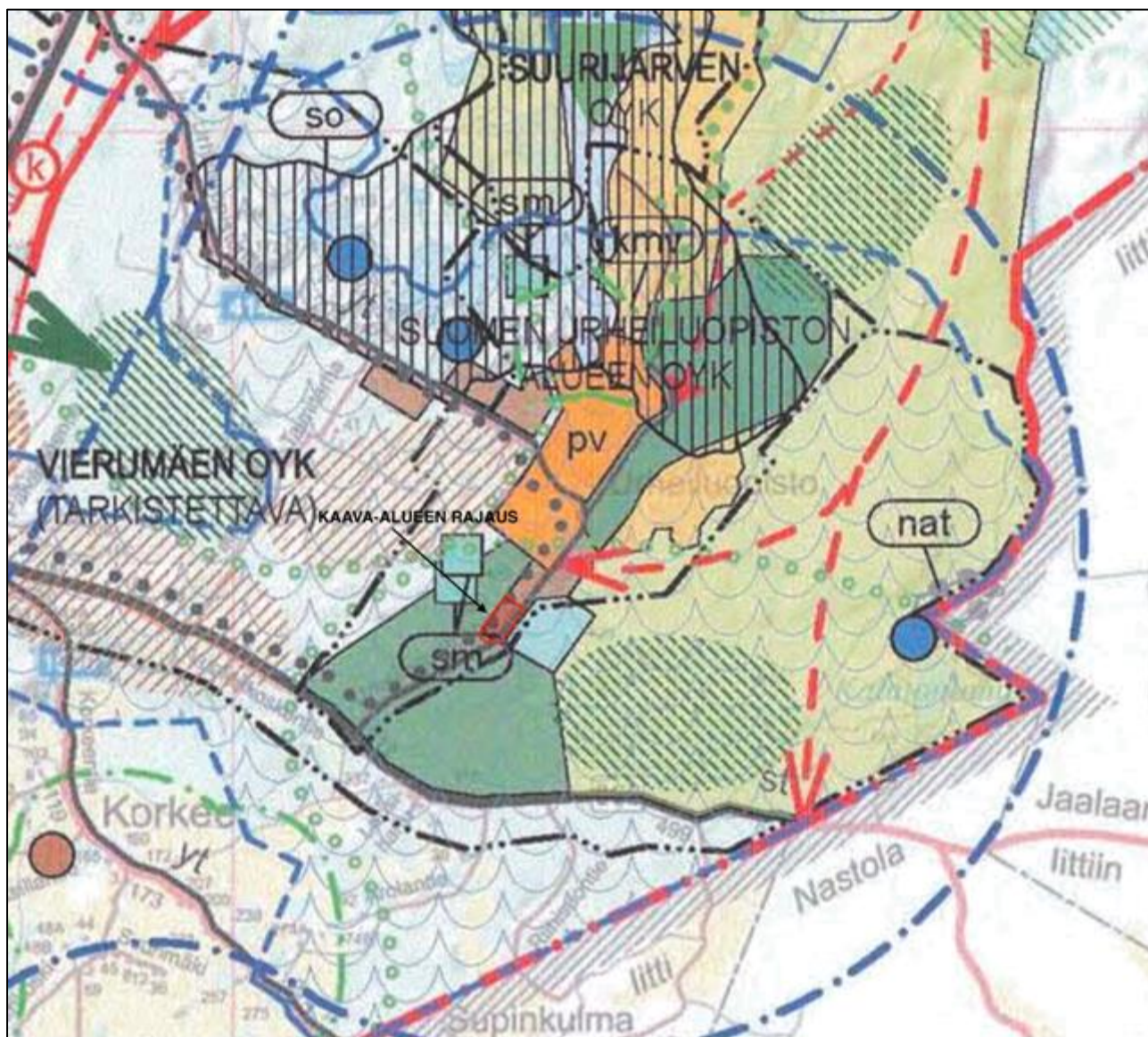
3.1.4 Maanomistus

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

Korttelialueen etelä- ja pohjoispuolella suunnittelun alueeseen kuuluvat pienet alueet kuuluvat kiinteistöön 111-404-2-113, jonka omistaa Vierumäki Country Club Oy / konkurssipesä.

Urheiluopistontien katualue on valtion omistuksessa.

3.2.2 Heinolan strateginen yleiskaava 2035



Kuva 5. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035.

Suunnittelualue on osa Heinolan strategista yleiskaavaa 2035, 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. Aluemerkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen.

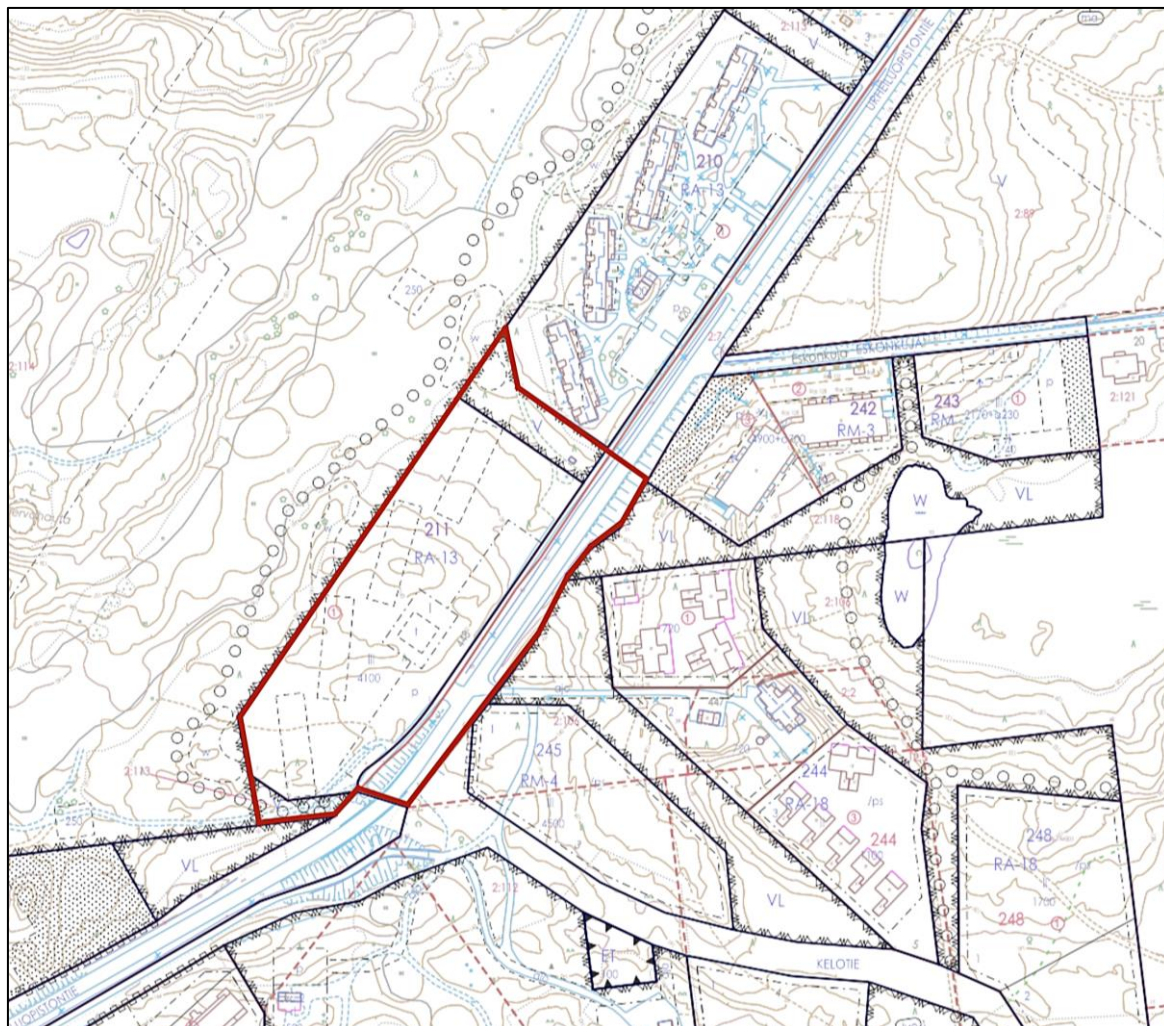
3.2.3 Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava



Kuva 6. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006. Suunnittelualue on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3/4), joka mahdollistaa kaava-alueelle neljä enintään 10 asuntoa käsittävää loma-asuntorakennusta ja neljä talousrakennusta. Suunnittelualueita ympäröi urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (golfkenttä, VU-1) ja virkistysalue (V). Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

3.2.4 Asemakaava



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa 8.10.2003 voimaan tullut asemakaava Ak 575. Suunnittelualueen kortteli on RA-13 loma-asuntoaluetta. Korttelin kuttakin 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 kortteli-alueet ovat myös loma asuntorakennusten korttelialueita (RA-18, RM-4, RM-3 ja RA-13).

Kortteleiden lomassa on virkistysalueita (VL ja V). Suunnittelualue rajautuu lännessä golfkenttään, jonka asemakaavamerkintä on urheilu- ja virkistysalue (VU-1).

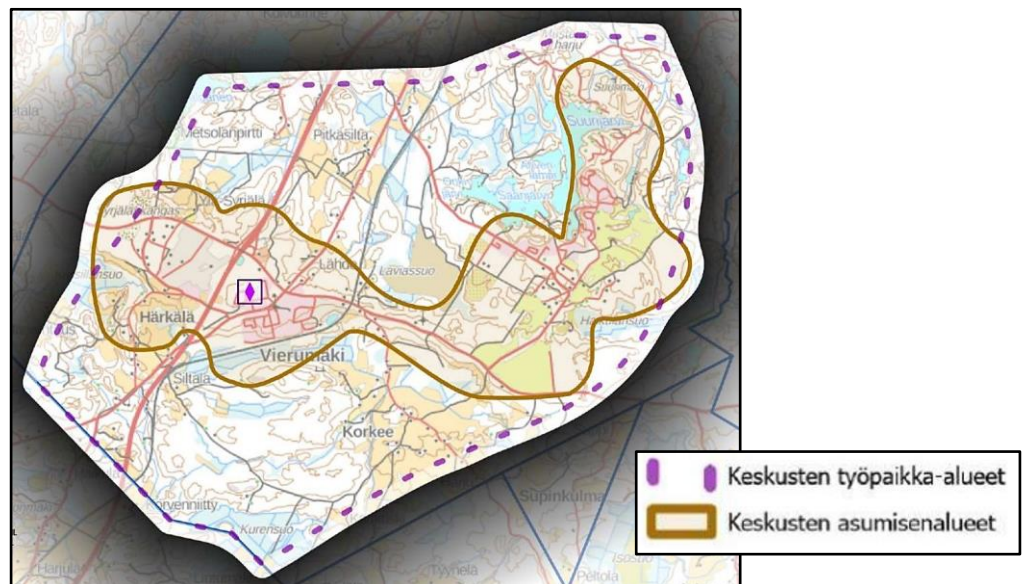
3.2.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Heinolan kaupungin voimassa olevan strategian, Hyvä kasvaa Heinolassa – Strategia 2023, yhtenä päämääränä on *Uudistuva työ ja asuminen*. Tällä asemakaavamuutoksella tuetaan vähintään päämäärän tavoitteita:

- Muuttovoiton vahvistaminen (mittari: työikäisten nettomuutto)
- Monipaikkainen Heinola (yöpymiset, matkailun tulo- ja työllisyys selvitys, asukaskokemuskysely)

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 kestäväää rakentamista, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

MAL-sopimuksen tavoitteisiin kuuluva *Lahden kaupunkiseutusuunnitelma* on hyväksytty v. 2023 myös Heinolan kaupungin osalta. Kaupunkiseutusuunnitelma osoittaa yhdyskuntarakenteen kasvusuunnat Lahden kaupunkiseudulla. Vierumäki sisältyy kaupunkiseutusuunnitelman keskeisiin kehityskohteisiin, joissa pyritään tavoitteellisesti edistämään sekä asumisen että työpaikkojen määrän nousua. Asumisen tavoitteelliseen kehittämisalueeseen sisältyvät yhtenäisenä sekä Vierumäen taajama, Urheilupuiston alue että niiden välinen alue.



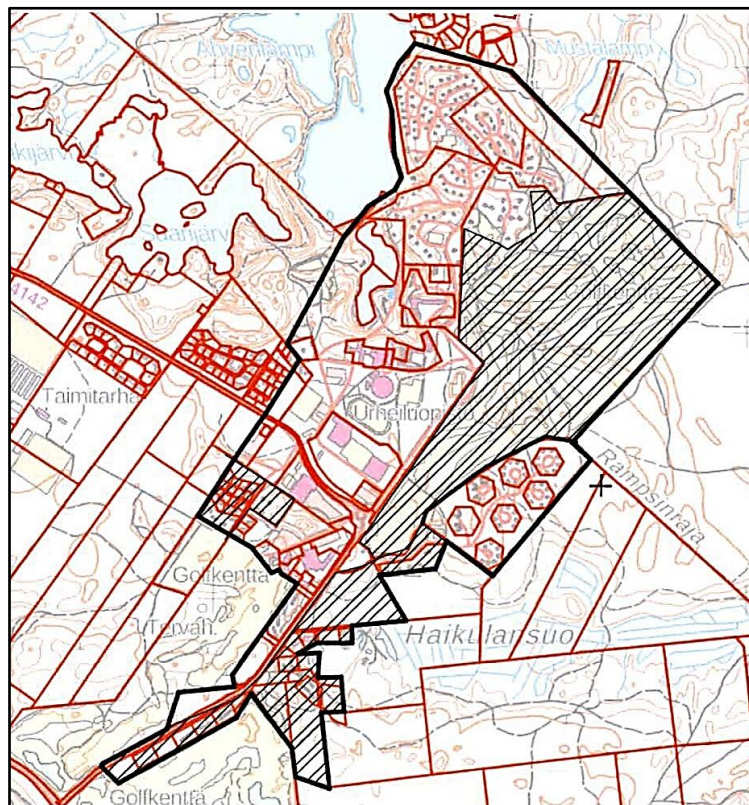
Kuva 8. Kuvaote Lahden kaupunkiseutusuunnitelmasta, Vierumäen keskuskartta.

Maanomistaja on laatinut tontinkäyttösuunnitelman kaavoituksen pohjaksi.

Suunnittelualue kuuluu vireillä olevan ”58 Vierumäki–Urheiluopisto–Konnivesi”-osayleiskaavan alustavalle suunnittelualueelle. Osayleiskaavahankkeesta ei vielä ole julkaistu kaavaluonnosta.

Suunnittelualueen korttelin 211 pohjoispäätä 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 eikä se ole parhaillaan vielä lainvoimainen.

Suomen Urheiluopiston Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue on jo pitkään kattanut pääosan Urheiluopiston alueesta, mm. tämän asemakaavan muutoksen suunnittelualueen. Laitoksen tekemän esityksen pohjalta sen toiminta-alue on myös laajennettu Heinolan valtuuston tekemällä päätöksellä 15.05.2023 § 14. Toiminta-alueen laajennuksen tavoitteena oli vastata vielä aiempaa paremmin yhdyskuntarakenteen kehitystä. Toiminta-alue saatettaisiin vesijohtojätevesiviemäriverkostojen piiriin yhdyskuntarakenteen kehityksen etenemisen mukaisesti.



Kuva 9. Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen voimassa oleva toiminta-alue mustalla viivarajauksella. Rasteroidut alueet ovat Heinolan valtuuston päätöksellä 15.05.2023 § 14 laajennettua toiminta-alueutta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutos tukee myös Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 tavoitteita sekä Heinolan kaupungin strategian tavoitteita uudistuvalla työllä ja asumisella. Lisäksi se tukee Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimuksen ja Lahden kaupunkiseutusuunnitelman tavoitteita.

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 ollut nähtävillä 12.10.2023 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä. Kaikki kaavaprosessin päätökset on esitetty kohdassa 2.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja muut toimijat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue/ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta, tekninen lautakunta ja hyvinvointilautakunta
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on päätetty elinvoimalautakunnassa 12.4.2023 § 18. Vireille tulosta on kuulutettu 8.7.2023 sekä ilmoitettu kirjeitse vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille sekä asukkaille.

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 kaavahankkeen aloitusvaiheen 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, Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavan kaavaselostuksen päätavoitteita sekä Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimuksen ja kaupunkiseutusuunnitelman alueidenkäytöllisiä tavoitteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on täydentää myös 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 (VAT) 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 toteutumisesta 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 **tässä asemakaavan** muutoksessa:

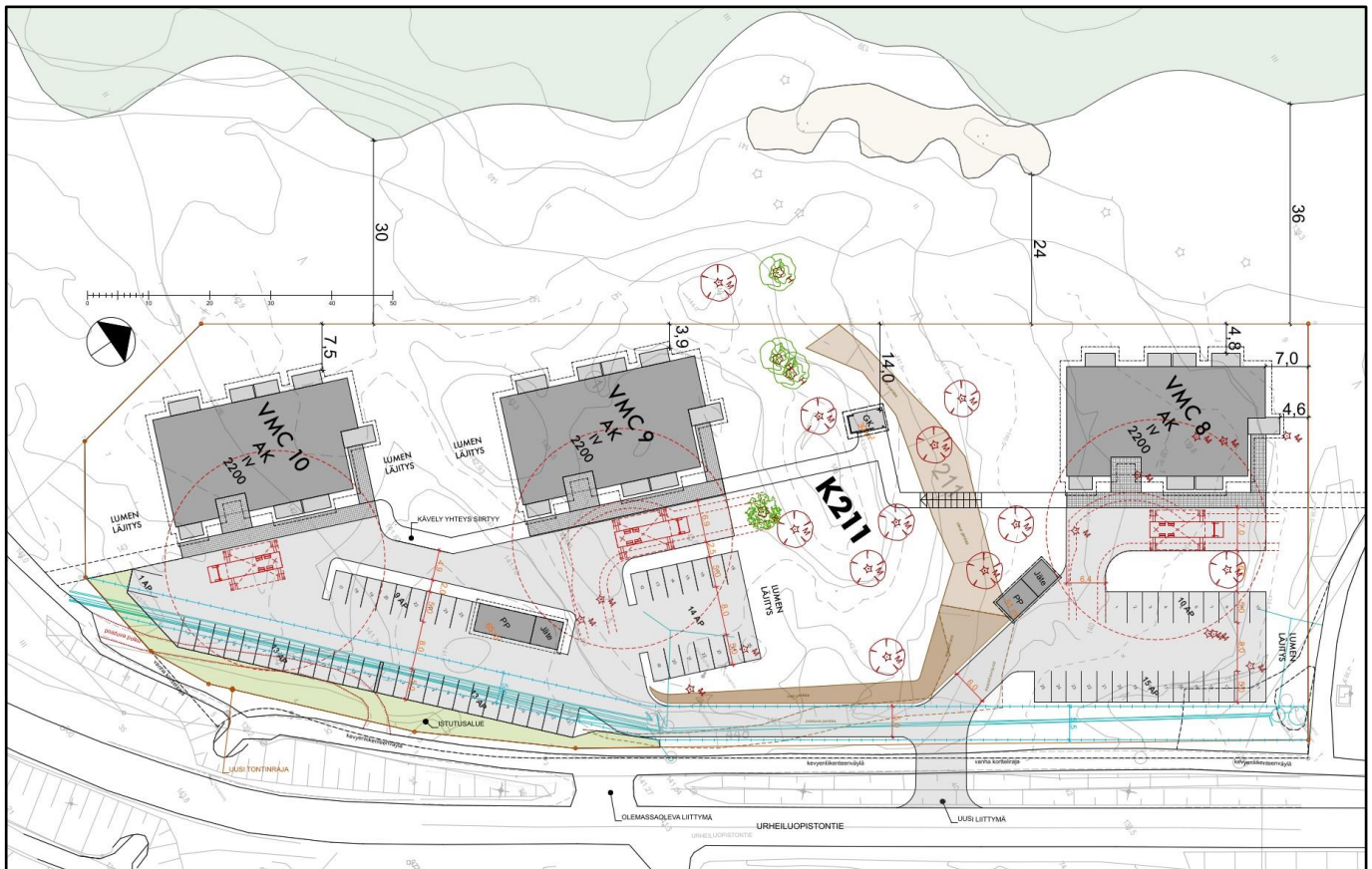
Kaavamuuos tukee erityisen hyvin tämän osa-alueen tavoitteita. Alueella loma-asumisen lisäksi myös vakituisen asumisen mahdollistaminen lisää monipuolisuutta alueen asuntotuotantoon. Monipuolisemman asuntotuotannon tarjonta alueella lisää Urheiluopistonalueen elinvoimaa ja hyödyntää alueen vahvuuksia.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

Lisäksi suunnittelualue on hyvien joukkoliikennedyhteyksien 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 korkeuskarttoitus, pohjatutkimus ja puustokarttoitus joihin asemakaavaratkaisu perustuu. Ohessa esitetty viimeisin versio tontinkäyttöluonnoksesta (Kuva 9).



Kuva 10. Tontinkäyttöluonnos. Kuvassa on esitetty turvallisuusetäisyydet golfkenttään. Kaavan muutos ei muuta turvaetäisyyksiä voimassa olevasta kaavasta.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan korttelille uusi katuliittymän sijaintipaikka olemassa olevan tilalle. Olemassa olevaan liittymään verrattuna uusi liittymä on paremmin sijoitettu Urheiluopistontien liikenneturvallisuuden kannalta. Mutkasta etelän suunnasta tulevalle liikenteellä on enemmän aikaa havainnoida suunnittelualueen korttelista 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.

Korttelissa 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 asuntokantaa alueella. Tavoitteena on mahdollistaa sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta.

Poikkeaminen osayleiskaavasta

Asemakaavan muutoksella poiketaan nykyisestä oikeusvaikutteisesta Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavasta sikäli, että kortteli 211 muutetaan loma-asuntoalueesta (RA-13) asuinkerrostaloalueeksi (AK). Osayleiskaavassa kortteli on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3/4), joka mahdollistaa kaava-alueelle neljä enintään 10 asuntoa käsittävää loma-asuntorakennusta ja neljä talousrakennusta.

Perustelut poikkeamiseen:

- Strateginen yleiskaava 2035

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteista osayleiskaavaa 10 vuotta tuoreemman strategisen yleiskaavan mukainen. Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä Oleva taaja-asutus. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Myös strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen.

- MAL-sopimus ja Lahden kaupunkiseutusuunnitelma

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) määrittelee tavoitteet 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. Asemakaavan muutos kasvattaa rakennusoikeutta ja mahdollistaa pysyvän asumisen, mikä monipuolistaa

Vierumäen asuntotuotantoa, eli on MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen. Vakituisen asumisen kehittäminen sisältyy myös MAL-sopimuksen pohjalta laaditun Lahden kaupunkiseutusuunnitelman tavoitteisiin Vierumäen ja Urheiluopiston alueilla.

- **Asumistarpeiden monipuolistuminen**

Sekä majoitusliiketoiminnan että vakituisen asumisen salliminen samassa korttelissa vastaa osaltaan ihmisten asumisen ja elämäntapavalintojen monipuolistumiseen. Suomessa on yhä enemmän ihmisiä, joilla on kiinnostusta järjestää asumisensa kiinnostuskohteidensa, Vierumäen tapauksessa esimerkiksi liikuntamahdollisuuksien mukaan. Tällaisia ryhmiä ovat esimerkiksi hyväkuntoiset, golfia pelaavat ikäihmiset, mutta yhtä hyvin myös työn ja harrastuksen yhdistävät nuoret aktiiviliikkujat, jotka haluavat asua liikuntamahdollisuuksien äärellä.

- **Olemassa olevien palveluiden tukeminen**

Vakituinen asuminen tukee Vierumäen olemassa olevia palveluja ympärivuotisesti ainakin kahdella tavalla. Ensinnäkin se edesauttaa palvelujen tarvitseman työvoiman kotiutumista Vierumäelle antamalla mahdollisuuden kerrostalomuotoiseen pysyvään asumiseen. Toisekseen se antaa mahdollisuuden ympärivuotisen palvelukysynnän kehittymiseen. Loma-asumisen palvelukysyntä keskittyy voimakkaasti sesonkeihin, mikä hankaloittaa ympärivuotisten palvelujen järjestämistä ja kannattavuutta. Pysyvän asumisen mahdollistaminen mahdollistaa myös palvelutarjonnan kehittämisen.

- **Suhde voimassa olevan Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavan tavoitteisiin**

Osayleiskaavan kaavaselostuksessa (s.3) on kuvattu kaavan päätavoitteet seuraavasti: *"Kaavan yleisenä tavoitteena on turvata Suomen Urheiluopiston ja sitä tukevien toimintojen toimintaedellytykset alueella ja luoda näiden kehittymiselle maankäytölliset edellytykset. Erityisesti kiinnitetään huomiota alueen kokonaisrakenteen toimivuuteen sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön vuorovaikutukseen."* Tämä asemakaavamuutos noin yhden korttelin alueella ei vaikeuta osayleiskaavan tavoitteiden toteuttamista. Osayleiskaavan mukaisesta alueidenkäytön kokonaisrakenteesta ei poiketa, koska korttelialueen rajausta, liikennetähtäys- ja virkistysalueverkostot eivät yleiskaavatasoisesti muutu. Myöskään asemakaavamuutoksessa esitetty korttelin käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta osayleiskaavan tavoitteita, koska AK-korttelimerkintä mahdollistaa vakituisen asumisen lisäksi majoitusliiketoiminnan.

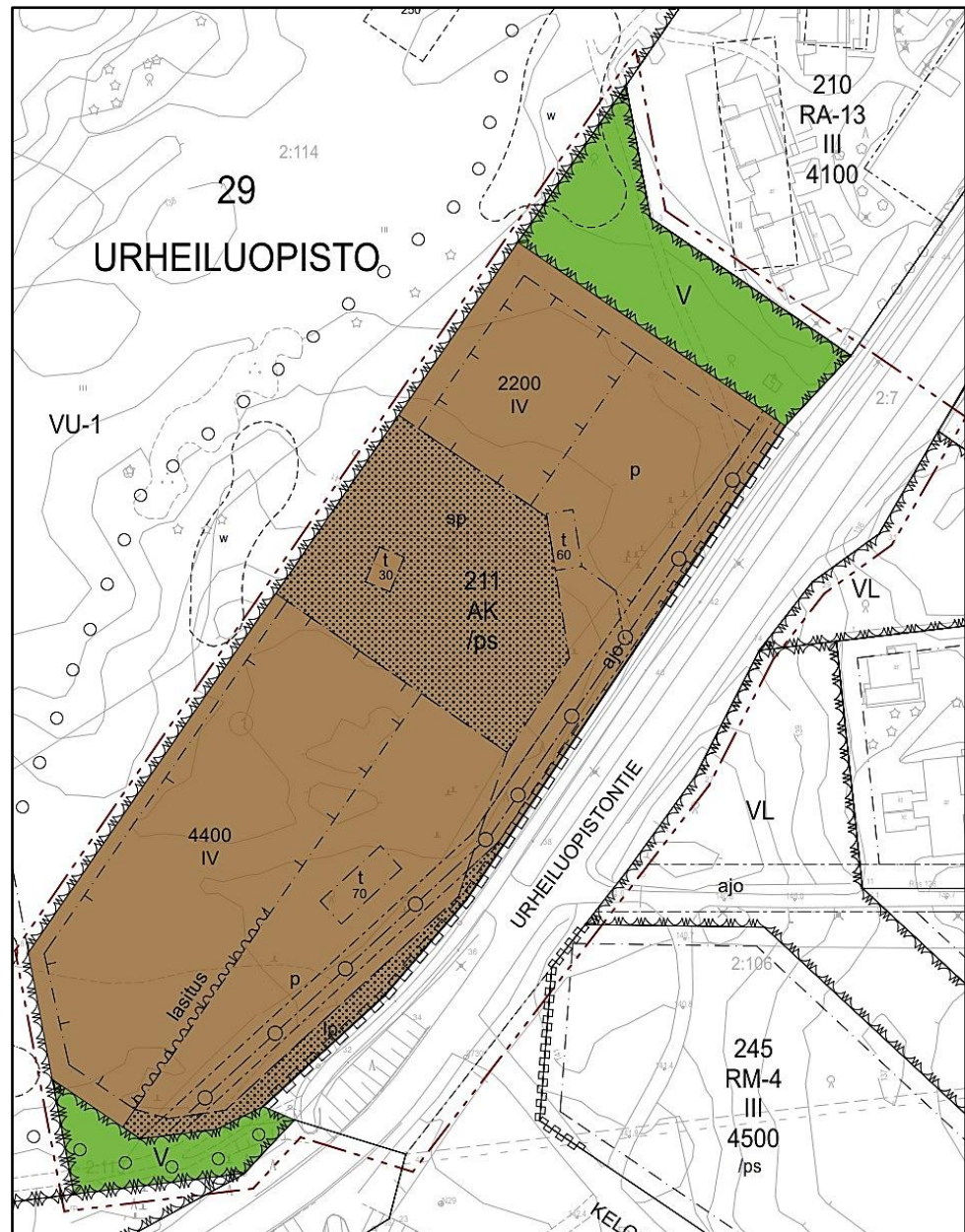
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutoksen luonnos on ollut nähtävillä marras- joulukuussa 2023 mielipiteiden esittämistä varten, ja ehdotus samoin nähtävillä touko-kesäkuussa 2024. Luonnoksesta jätetyt mielipiteet ja ehdotukseen jätetyt muutokset sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

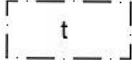
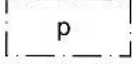
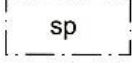
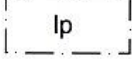
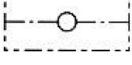
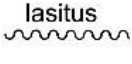
5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan kaakkoisreunalla kulkee Urheilupistontie, joka on merkitty ka-tualueeksi. Asemakaava-alue rajautuu virkistysalueeseen etelärajalla, kortteliin 210 pohjoisessa sekä golfkenttään lännessä. Virkistysalueen pienin leveys korttelien 211 (AK) ja 210 (RA-13) välillä on 20 metriä (ei muutu aiemmasta).



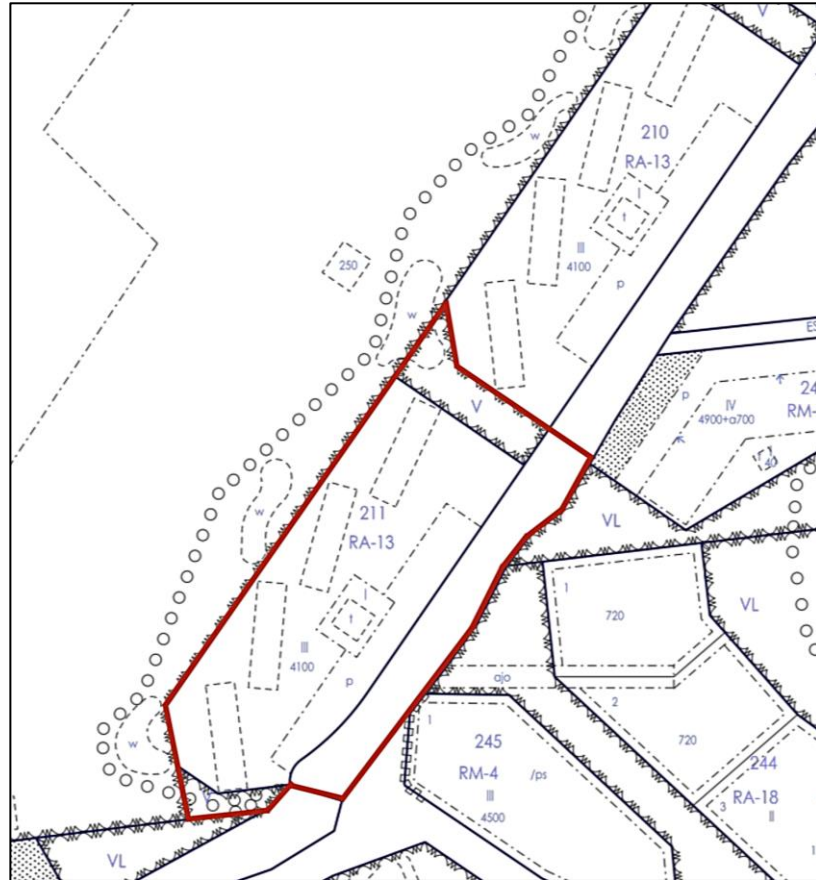
Kuva 11. Ote Asemakaavan muutoksesta

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	Kortteli 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 tiiviys 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
29	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
URH	
211	Korttelin numero.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
4100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
KELOTIE	Kadun nimi.
-----	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
○ ○ ○ ○ ○	Ulkoilureitti.
----- ajo	Ajoyhteys.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.
	Pysäköimispaikka.
	Alue, jolla säilytettävää puustoa.
	Aluetta saa käyttää yleisten alueiden kulkureittien luiskauksiin ja pengerryksiin.
	Istutettava alueen osa.
	Maanalaisia putkia varten varattu alueen osa.
	Rakennusalan raja, jonka puoleiset parvekkeet tulee suojata liikennemelulta parvekelasituksella.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Aluetta koskevat yleismääräykset:	
Alueelle tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden ja maaperän pilaamiskiello sekä vesilain mukainen vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.	
Alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.	
Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on johdettava alueella toimivan vesilaitoksen jätevesiviemäriin.	
Hulevesiä ei saa johtaa korttelialueelta kevyenliikenteenväylälle tai katu-alueelle.	
Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida maaperästä johtuvan radonin poisto.	
Rakennukset on korttelikohtaisesti rakennettava yhdenmukaista rakennustapaa käyttäen.	
Rakennuspaikat on pyrittävä mahdollisimman suurelta osin säilyttämään luonnonmukaisina.	
Katujen ja muiden alueiden toteuttamisvastuu siirretään MRL 91 §:n tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja -haltijoille lukuun ottamatta Urheiluopistontietä.	
Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako (MRA 38§).	
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: AK alueella 1 autopaikka 125 kerrosalaneliömetriä kohden. Autopaikkoja on kuitenkin rakennettava vähintään 1 autopaikka kutakin asuntoa kohden.	

Kuva 12 Asemakaavan muutoksen liittyvät asemakaavamerkinnot ja -määräykset

5.1.1 Vertailu nykyiseen asemakaavaan

Kuva 13. Ote nykyisestä asemakaavasta



Asemakaavanmuutos eroaa nykyisestä asemakaavasta (Kuva 13.) enimmäkseen rakennusmassojen sijoittumisen suhteen korttelissa. Neljän rakennusalan sijasta rakennusaloja on asemakaavan muutoksessa kaksi. Myös talousrakennuksien rakennusalat on jaettu kahteen osaan ja sijoitettu uusille paikoille. Kaavamerkinnän muutoksella RA-alueesta AK-alueeksi pyritään tarjoamaan laajempi asumismuotojen kirjo alueelle. Kerrosalan määrä ja kerrosluku ovat aiempaa suuremmat.

5.1.2 Mitoitus

Kaavamuutosalueen koko on noin 2 ha, joista viheralueita (V) on noin 0,22 ha, katualuetta noin 0,5 ha ja AK-korttelia (nro 211) 1,3 ha. Rakennusoikeutta korttelissa on kokonaisuudessaan 6760 k-m², josta 6600 k-m² on kolmelle kerrostalorakennukselle ja 160 k-m² talousrakennuksille.

5.1.3 Palvelut

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos toteuttaa kohdissa 4.4.1 ja 4.4.2 esitetyt tavoitteet. Kaavamuutos ei vaikuta Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavan tavoitteiden toteutumiseen heikentävästi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Aluevaraukset

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 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Korttelin 1,3 hehtaarin alueelle on osoitettu kaksi rakennusala, joille on tontinkäyttöluonnoksen (kuva 10) mukaisesti tarkoitettu rakentaa yhteensä kolme kerrostaloa. Rakennuksien lisäksi rakennusala on sijoitettu niihin liittyville talousrakennuksille, joita ovat jätekatokset, varastot ja grillikatos.

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 % - Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi virkistysaluetta, joiden sijainti on sama kuin aiemmin voimassa olleessa asemakaavassa. Kumminkin virkistysalueet yhdistävät suunnittelualueen länsipuolisen golfkentän Urheiluopistontien varren kevyenliikenteenväylään. Virkistysalueisiin ei tapahdu muuta muutosta kuin eteläosan virkistysalueen pieni laajeneminen asuinkerrostalontontin rajojen siirtymisen takia.

Katualueet 24,8 % - Urheiluopistontien osa on otettu mukaan asemakaava-muutosalueeseen koska katualue laajenee hieman tonttirajan siirtyessä tien länsipuolella. Olemassa oleva kevyenliikenteenväylä saadaan näin rajattua pois korttelista, koska sen on asemakaavallisesti syytä kuulua katualueeseen. Korttelille on esitetty liittymä, jota siirretään turvallisuus- ja käyttösyistä kauemmas Urheiluopistontien eteläsuunnan mutkakohdasta.

5.3.3 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialueen kerrosluku on IV, rakennusoikeutta on yhteensä 6760 kem². Korttelialueelle on osoitettu 2 rakennusala, joiden rakennusoikeudet ovat 4400 ja 2200 k-m².

Näiden rakennusalarajausten lisäksi on korttelialueelle rajattu yksikerroksisia rakennusaloja talousrakennuksille. Jätekatoksille ja varastoille on 60 m² ja 70 m² kokoiset rakennusalat. 30m² rakennusala on varattu grillikatokselle. Tien ja rakennusalojen väliin on varattu pysäköimispaikoille vaaditut tilat, jotka on jaettu kahteen osaan.

Kortteliin on lisätty kaksi istutusaluetta. Laajalla rakennusalojen välissä olevalla istutusalueella pyritään suojelemaan olemassa olevaa ja kartoitettua puustoa, tämä alue on merkitty sp-merkinnällä.

Korttelin kaakkoisrajalle katualueen viereen on varattu osa-aluekaista *lp, Alueetta saa käyttää yleisten alueiden kulkureittien luiskauksiin ja pengerryksiin.* Tällä on tarkoitus mahdollista katualueen puolella olevan kävelyreitit uudistamista ja pientä siirtymistä.

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 Ihmisten elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Valtaosa Suomen Urheiluopiston alueen rakentamisesta on liikuntapalveluihin ja loma-asumiseen liittyvää. Asemakaavan muutoksella edistetään matkailua. Lisäksi pysyvän asumisen mahdollistamisella saattaa olla positiivinen vaikutus Urheiluopiston alueen asukasmäärään. Sekä majoituksen että pysyvän asumisen lisääntymisellä on positiivisia vaikutuksia lähialueille, Urheiluopiston ja Vierumäen taajaman palvelutasoon ja sosiaaliin asukaskokemuksiin.

Kaavamuuotos ei muuta turvallisuusetäisyyksiä golfkenttään. Korttelin rajalta lähimmän peliväylän reunaan on 24–36 metriä (ks. Kuva 9).

Kaavamuuotoksen lähialueiden rakentaminen on pääosin chalets-tyyppistä loma-asuntorakentamista, jossa asuntojen omistajat käyttävät asuntoaan itse muutaman viikon vuodessa ja loput ajasta asunnot ovat vaihtuvien matkailijoiden käytössä. Asuntojen omistajat ja osa matkailijoista asuvat siis alueella tilapäisesti mutta toistuvasti. Asemakaavan muutos painottaa tätä sesonkiluontoisen asumisen tapaa jonkin verran kohti pysyvää asumista.

Koska majoituskäyttö on korttelissa jo asemakaavalla lähtökohtaisesti sallittua ja huomioitava taloyhtiön säännöissä, se on myös pysyvää asuntoa hankkivien tulevien asukkaiden tiedossa. Tällöin asumismuotojen yhdistämisessä ei ole nähtävissä samanlaisia ongelmia kuin ainoastaan pysyvään asumiseen tarkoitettujen taloyhtiöiden asuntojen lyhytvuokrauksen yhteydessä.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavan muutos täydentää alueen rakennettua ympäristöä. Korttelialueen rakentuessa sen metsäalue supistuu, puusto vähenee, päällystetty ja rakennettu ympäristö lisääntyy. Alue kuitenkin pyritään säilyttämään osin metsäisenä, ympäristöön sulautuvana alueena. Asemakaavan muutoksella pyritään suojelemaan olemassa olevaa ja kartoitettua puustoa paremmin kuin aiemmassa kaavassa.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole lähtökohtaisesti haitallisempia kuin voimassa olleen asemakaavan pohjalta tapahtuvassa korttelin rakentamisessa. Kaavamuuotos ei esimerkiksi laajenna korttelialueen pinta-alaa, ei pienennä virkistysalueita eikä edellytä uusia katu- ja vesihuoltoinfran toteutuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Ilmastonmuutoksen myötä rankkasateet tulevat todennäköisesti lisääntymään, mikä korostaa hulevesien hallinnan merkitystä. Asemakaavan muutosalueen myötä lisääntyvä rakentaminen vähentää paikallisesti hulevesien imeytymispinta-alaa. Tätä ennakoidaan säilyttämällä alueella olevaa luontoa

ja asemakaavamääräyksiin tehdyllä lisäyksellä siitä, että alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole nykyisestä asemakaavasta merkittävästi poikkeavia vaikutuksia alue- tai yhdyskuntarakenteeseen. Nykyisessä asemakaavassa kortteli sisältää neljä rakennusala kolmikerroksisille loma-asuntorakennuksille. Kaavamuutoksen myötä rakennukset ovat kerroksen korkeampia ja niitä on tontinkäyttösuunnitelman mukaan kolme. Urheiluopiston alueen ja lähellä sijaitsevan Vierumäen taajaman palvelut ovat kattavat ja kaavamuutoksen alueelle suunniteltu asukasmäärä on pieni, joten kaavanmuutoksen myötä ei alueille tarvita esim. lisäpalveluita.

Periaatetasolla asemakaavan muutosalueen kortteli on erilainen kuin lähiympäristön jo rakennetut korttelit, koska siellä sallitaan sekä majoitusliiketoiminta että pysyvä asuminen. Käytännössä ero palveluiden tarpeessa ei ole iso, ja pysyvän asumisen lisääminen lähinnä tasaa alueen sesonkipohjaisen lomakäytön aiheuttamaa kausivaihtelua.

Maksimivaikutuksena voidaan ajatella, että jos koko kaavamuutoksen sallima uudisrakentaminen olisi pysyvässä asuinkäytössä, kaavamuutos toisi alueelle uusia asukkaita noin 116 henkilöä (rakennusoikeus 6600 k-m², muunnoskerroin huoneistoalaksi 0,8 ja asumisväljyys 45,7 m²/hlö).

Jos taas koko rakennusoikeus olisi majoituskäytössä, huippusesongin asukasmäärä on varmaankin suurempi, koska väliaikaisella vierailulla asumisväljyydestä tingitään. Tällöin voitaisiin ajatella majoitushuipun henkilömääräksi n. 170 majoittujaa (rakennusoikeus 6600 k-m², muunnoskerroin huoneistoalaksi 0,8, käyttöaste 80 % ja majoituspinta-ala 25 m² / hlö).

Koska todellinen käyttö lieene näiden ääripäiden välissä, todennäköisimmäksi vaihtoehdoksi voitaisiin ajatella toteutumaa, josta puolet alueesta on pysyvässä asuinkäytössä (n. 58 henkilöä), ja toinen puoli sesonkiluonteisesti majoituskäytössä. Silloin alueella asuva/majoittuva henkilömäärä asettuisi laskennallisesti välille 58 (hiljaisin sesonki, ei majoittujia) ja 143 (vilkkain sesonki, 85 majoittujaa).

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

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

Kaavamuuotoksessa Urheiluopistontien länsipuolinen kevyenliikenteenväylä rajautuu pois tontilta sijoittuen kokonaisuudessaan katualueelle. Tämä aluerajauksien selkeytyminen tukee kevyenliikenteenväylän tulevaa käyttöä ja tarvittavia kunnostuksia, kun ei muodostu ristiriitaa korttelin alueenkäytön ja omistajien kanssa.

Asemakaavan muutosalue on lähellä Urheiluopistontien hyviä joukkoliikenneyhteyksiä, joten kaavamuutos saattaa todennäköisyydellä 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 kaavamuutosalueelta. Asemakaavamuutoksen alueella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavanmuutoksella saattaa olla pääosin välillisiä vaikutuksia. Laadukas ja virikkeellinen ympäristö on houkutteleva asuin- ja loma- paikka, mutta voi myös houkutella asumisen ja yrittämisen yhdistämiseen paikkakunnalla. Pysyviä uusia työpaikkoja asemakaavan muutos ei suunnittelualueelle suoranaisesti tuo, mutta välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä.

Palveluiden tarjontaa ei tarvitse kaavamuutoksen myötä lisätä, ainakaan kaupungin osalta. Päivittäisiä palveluita on 4–15 kilometrin etäisyydellä. Oman auton käyttämiseen ei ole siis välttämättä tarvetta, kun hyvät joukkoliikenneyhteydetkin ovat kävelymatkan päässä.

Kaavamuutos ei aiheuta kaupungille teknisen infrastruktuurin investointihankkeita. Suunnittelualue ei kuulu kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, eikä kaavamuutoskaan siihen liittymistä edellytä. Suunnittelualue on jo pitkään kuulunut Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, jota on myös merkittävästi laajennettu Heinolan valtuuston tekemällä päätöksellä v. 2023.

Kaavamuuotoksessa esitetty korttelin rakennusoikeuden nousu nykyisestä (+2 660 k-m²) ei aiheuta täydennystarpeita vesihuollon kokonaisuuteen Urheiluopiston alueella verrattuna siihen, mitä korttelin jo voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen voisi aiheuttaa.

Asemakaavamuutos ei myöskään aiheuta muutoksia kaupungin rooliin Urheilupistontien suhteen. Urheilupistontie on jo voimassa olleessa laajassa asemakaavassa 575 ollut pitkään asemakaavallisesti katualuetta, mutta sen omistus ja kunnossapidon rooli on vain toistaiseksi vielä jäänyt valtiolle. Asemakaavamuutos ei kuitenkaan muuta kaupungin ja valtion roolitusten päivitystarpeita eikä aiheuta liikenneverkolle muutos- tai lisäinvestointitarpeita.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaratkaisu perustuu mitoitusluonnoksiin, tontinkäyttöluonnokseen, sekä tehtyihin selvityksiin, jotka ovat selostuksen liitteenä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelialueen toteuttaminen tapahtuu vaiheittain vakituisen asumisen ja majoituksen kysynnän mukaan. Todennäköistä on, että toteuttaminen aloitetaan yhden kerrostalorakennuksen toteuttamisesta.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen viranomaisseuranta siirtyy rakentamisen osalta kaupungin rakennusvalvonnalle asemakaavan tultua voimaan.

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

- hulevesien johtaminen ja käsittely
- arvokkaan pohjavesialueen huomioiminen, pohjavedelle kohdistuvien haittojen ja riskien estäminen
- mahdollisuuksien mukaan rakentamattomien osien säilyminen luonnonmukaisena sekä puuston säilyttäminen
- pihan pintamateriaalit ja niiden liittyminen viereisiin alueisiin
- rakennusten liittyminen maastoon
- rakennukset on korttelikohtaisesti rakennettava yhdenmukaista rakennustapaa käyttäen

Heinolassa 29.10.2024

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

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti

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