



Asemakaava
714 AK
Mäntypuisto

Asemakaavan selostus 12.11.2025
päivätyyn asemakaavaluonnokseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.
Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Asemakaava 714 koskee kiinteistöjä 111-404-4-1, 111-404-3-36 ja 111-404-4-53. Asemakaava-alue on noin 5,6 ha kokoinen. Asemakaava-alue sijaitsee Suomen Urheiluopiston alueen lounaispuolella. Asemakaava-alue on rakentamatonta metsätalousmaata. Asemakaava laajentaa alueen rakennettua ympäristöä. Asemakaava vaikuttaa naapurikiinteistöihin ja liikennejärjestelyihin.



Kuva 1. Ote ilmakuvasta, jossa kiinteistörajat ja -tunnukset. Suunnittelualue punaisella rajauksella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Mäntypuisto. Kaavatunnus on 714/Ak. Asemakaavan tavoitteena on vapaa-ajan sekä vakituiseen asumiseen soveltuvien pientalojen rakentaminen.

Asemakaava tehdään maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien kanssa tehdään maankäytösopimus.

1.3 Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3	Sisällysluettelo	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	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	3 Suunnittelun lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.2	Alueen yleiskuvaus	7
3.2.1	Luonnonympäristö	7
3.2.2	Rakennettu ympäristö	8
3.2.3	Maanomistus	10
3.3	Suunnittelutilanne	11
3.3.1	Maakuntakaava	11
3.3.2	Heinolan strateginen yleiskaava 2035	12
3.3.3	Heinolan Suomen Urheiluopiston osayleiskaava (tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006)	13
3.3.4	Asemakaava	15
3.3.5	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja sitä koskevat päätökset	15
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
4.3.1	Vireilletulo	18
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21

4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	22
4.5.3	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	23
5	Asemakaavan kuvaus.....	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Mitoitus	25
5.1.2	Palvelut.....	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Kaavamerkinnot ja -määräykset	26
5.3.2	Aluevaraukset.....	27
5.3.3	Korttelialueet	27
5.3.4	Tie- ja katualueet.....	28
5.3.5	Muut alueet.....	28
5.4	Nimistö	28
6	Kaavan vaikutukset	29
6.1	Ihmissen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	29
6.2	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	29
6.3	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	29
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	29
6.5	Kulttuuri- ja muut vaikutukset	30
6.6	Taloudelliset vaikutukset	30
7	Asemakaavan toteutus	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31
7.3	Toteutuksen seuranta.....	31

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonto- ja maisemaselvitys
- Liite 3: Meluselvitys
- Liite 4: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä rakentamistapaohjeet ja tonttijako
- Liite 5: Tontinkäyttöluonnos
- Liite 6: Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista - KILVA

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on suunniteltu Heinolan kaupungin ohjaamana konsulttityönä. Kaavaa koskien tullaan tekemään kaupungin ja maanomistajien välinen AKL 91b § mukainen maankäyttösopimus.

- Elinvoimalautakunta päätti kaavan vireilletulon 11.5.2023 § 27.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Asiakaspalvelupisteessä (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 12.10.2023 alkaen
- Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaupunkiympäristölautakunta valmisti kaavan hyväksymistä xx.xx.xxxx.
- Kaupunginhallitus käsitteli valmisti hyväksymistä xx.xx.xxxx.
- Valtuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx.

2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uusien pientalojen rakentaminen vakituiseen ja loma-asumiseen. Asemakaava-alue on kokonaan rakentamaton talousmetsää. Alueen välitön läheisyys on kuitenkin lomarakennusalueita ja ympäristö laajasti virkistysaluekäytössä. Alueelle on olemassa tieyhteys.

2.3 Kaavan toteuttaminen

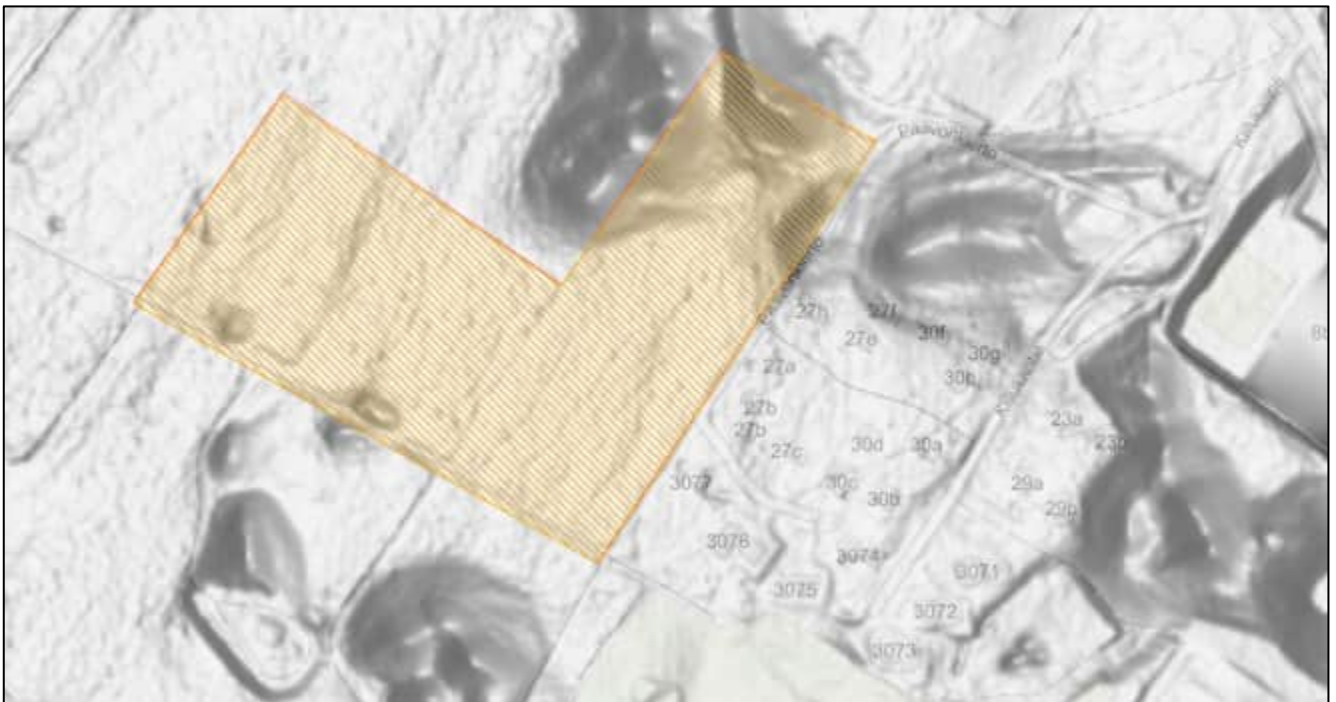
Asemakaavan rakennukset toteutuvat vaiheittain kysynnän mukaan. Todennäköisesti alue, joka on olemassa olevan rakennetun alueen vieressä, toteutuu ensin.

3 3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Suomen Urheiluopiston lähialueella. Alue on rakentamatonta metsätalousmaata loma-asuinalueen välittömässä läheisyydessä. Alueella ja lähialueella on paljon metsätalouteen ja virkistykseen liittyvää toimintaa. Lähellä on esimerkiksi vuosikymmeniä toiminut taimitarha. Lisäksi alue sijaitsee lähellä golfkenttää sekä hotelli- ja kylpylätoimintaa.



Kuva 2. Ote geologianlaitoksen maanmuoto kartasta.

3.2.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue on pääosin metsätalousmaata. Vaikka alue on rakentamaton, on metsässä selkeitä ihmistoiminnan jälkiä, kuten useita ajouria, polkuja ja puita eri kasvuvaiheissa alueittain.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on suppaista maastoa, joka pyritään säästämään rakentamattomana.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueelle esitettyjen kortteleiden luonto on voimakkaasti ihmistoinnin muokkaama. Tehdyn luontoselvityksen mukaan selvitysalueella ei arvioitu olevan huomionarvoisten eliölajien kannalta tärkeitä tai merkittäviä elinympäristöjä tai kohteita.

Luontoselvityksen on tehnyt Enviro Oy:n biologi, FM Marko Vauhkonen. Luontoselvityksen tutkimukset on toteutettu aikavälillä 4.5.2020 – 26.8.2021. Luontoselvitys on valmistunut 28.5.2022 ja siihen on tehty lisäyksiä 11.8.2023.

Vesistöt ja vesitalous

Alue sijoittuu I-luokan pohjavesialueelle (0608904 Urheiluopisto). Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto.

Luonnonsuojelu

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

Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

3.2.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta maatalousmetsää. Alueen välittömässä läheisyydessä on loma-asuinalue, energialaitos sekä golfkenttä.

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 keskusta on matkaa noin 15 km.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa. Alueen ympäristössä on kuitenkin runsaasti Urheiluopiston toimintaan liittyviä työpaikkoja ja yritystoimintaa.

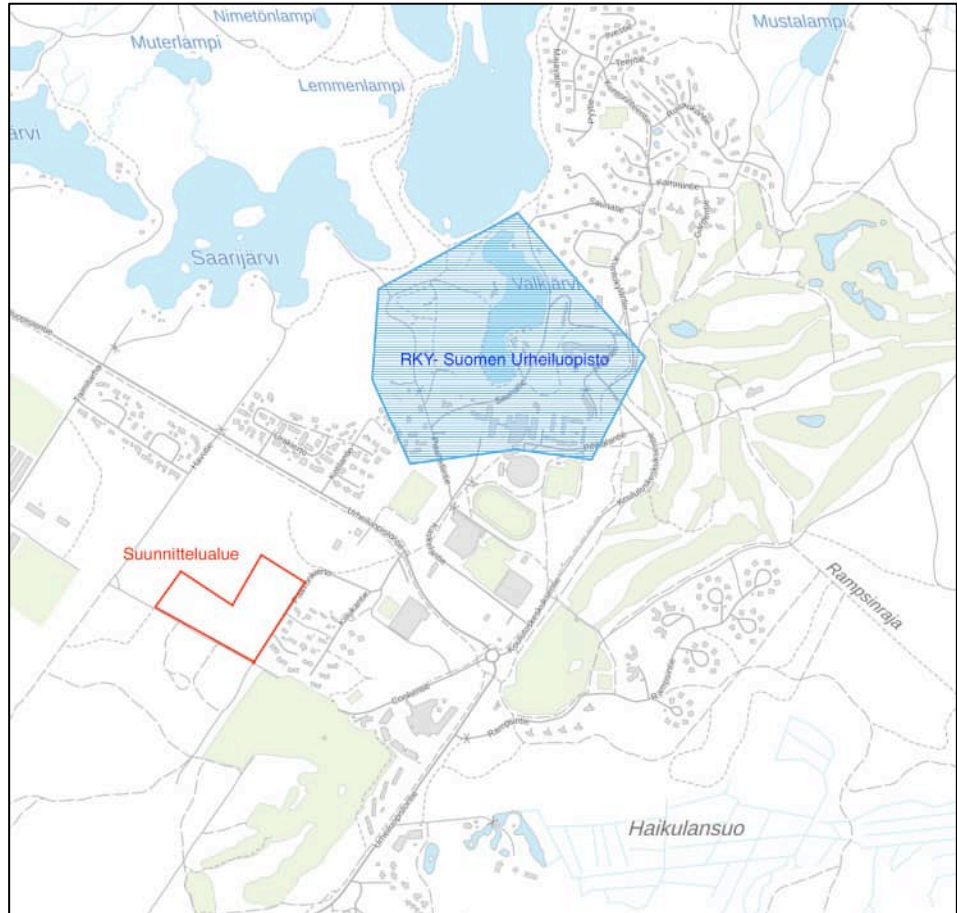
Virkistys

Suunnittelualue on golfkentän ja hotellialueen läheisyydessä. Lisäksi alue on Urheiluopiston monipuolisten virkistyspalveluiden välittömässä läheisyydessä.

Liikenne

Urheiluopiston alueen päätie ja sisääntuloväylä on Urheiluopistontie. Suunnittelualueelta on yhteys Urheiluopistontielle Kiilukantie ja Paavonkierto -nimisten yksityisteiden kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kulttuuriympäristön aluerajaus on noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Suunnittelualueella ei ole rakennettu kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistokohteita.

Kuva 3. Ote museoviraston karttapalvelusta, jossa näkyy Suomen Urheiluopiston RKY-alue sinisellä ja suunnittelualue punaisella.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee aivan Vierumäki Infran Oy:n hoitaman Urheiluopiston vesilaitoksen toiminta-alueen vieressä. Vesihuollon kapasiteetti, liittymismahdollisuus ja aikataulu on selvitettävä. Urheiluopiston vesilaitoksen toiminta-alue tullaan todennäköisesti laajentamaan myös tälle suunnittelualueelle.

Erityistoiminnat

Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Sosiaalinen ympäristö

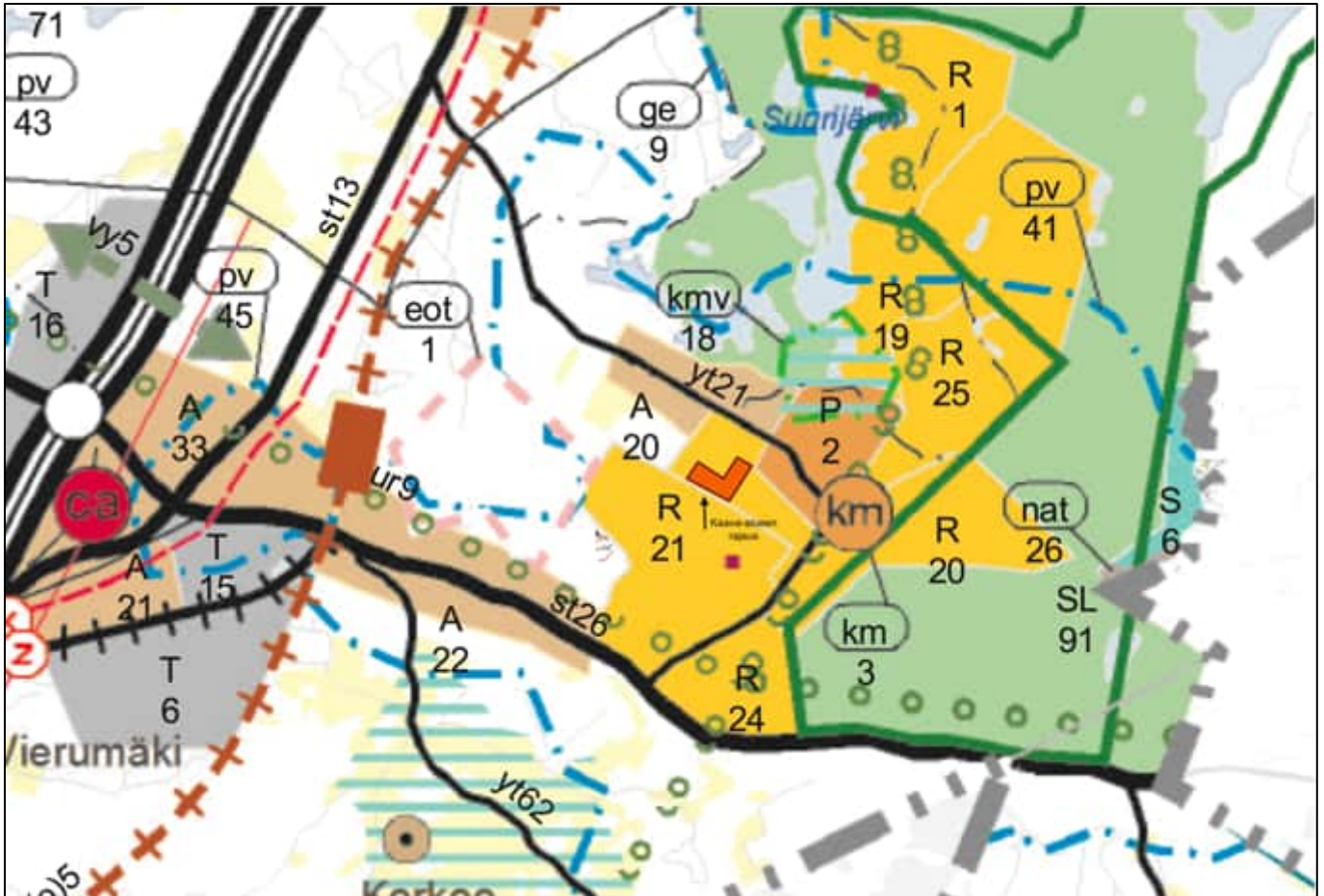
Suunnittelualueen käyttö on vähäistä. Urheiluopiston alue laajemmin on aktiivisessa käytössä virkistys- ja matkailualueena.

3.2.3 Maanomistus

Suunnittelualueen omistavat yksityiset maanomistajat.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava



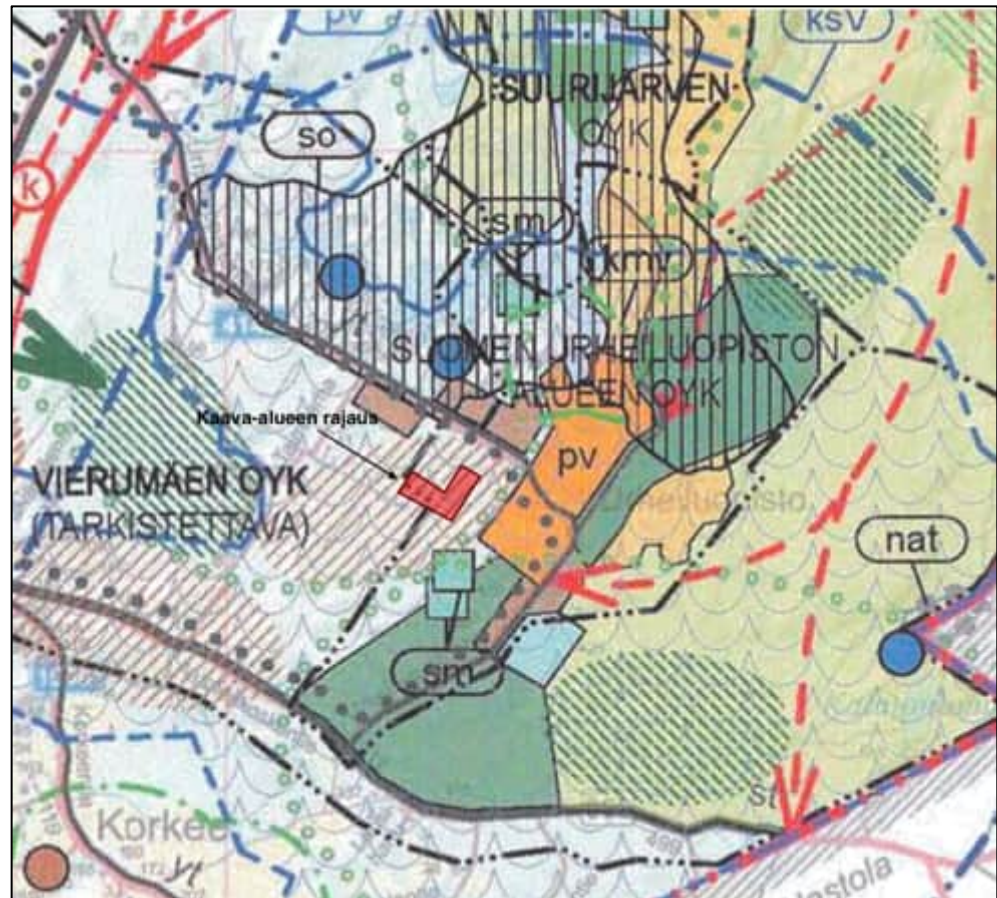
Kuva 4. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Asemakaavan suunnittelualue puna-alueena.

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

Suunnittelualue sijoittuu 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 pohjoispuolella kulkee merkittävä yhdystie tai kokoajakatu (yt21, Urheiluopistontie). Koko suunnittelualue ja sen lähialueet kuuluvat tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv41).

3.3.2 Heinolan strateginen yleiskaava 2035



Kuva 5. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035. Asemakaavan suunnittelualue puna-alueena

Suunnittelualue on osa Heinolan strategista yleiskaavaa 2035, joka on tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016. Suunnittelualue sijoittuu asuinaluevaraus-alueelle (Asuinalue varaus, 1.vaihe), joka näkyy ruskeana viistoviiva-alueena.

Koko suunnittelualue kuuluu pohjavesialueeseen (pv). Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joista voi aiheutua haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai sen laadun heikkenemistä.

3.3.3 Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava (tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006)



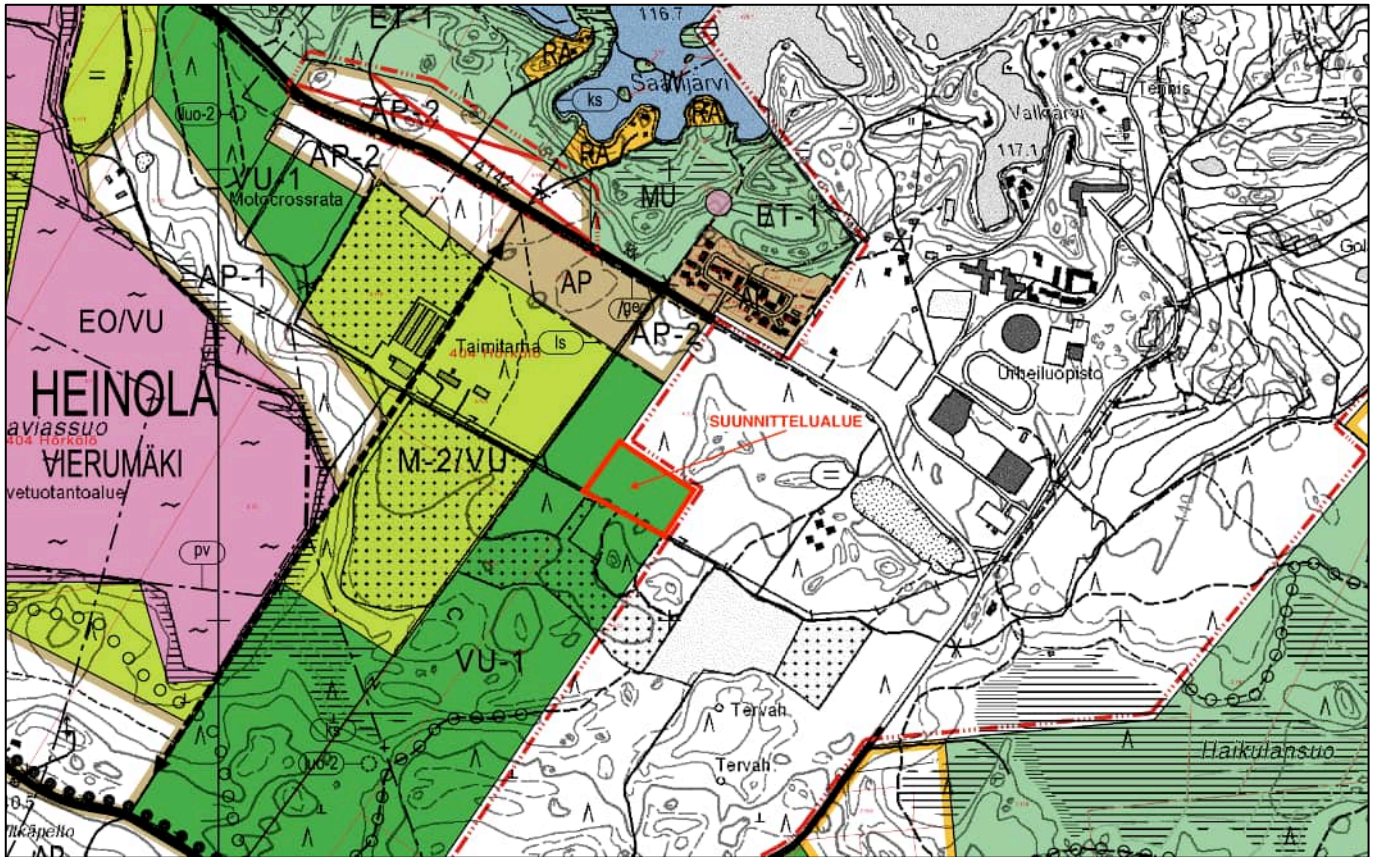
Kuva 6. Ote voimassa olevasta Suomen Urheiluopiston osayleiskaavasta.

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006. Kiinteistö 111-404-4-53, eli noin puolet asemakaavan suunnittelualueesta on tämän osayleiskaavan ulkopuolella.

Osayleiskaavaan kuuluva osa on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (golfkenttä, VU-1). Alueelle saa rakentaa golfkentän, siihen liittyviä liikenneväyliä ja -alueita sekä pienimuotoisia alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuvia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen luonnon erityispiirteiden kuten kumpare, metsäsaarekkeet ja supat säilyminen tulee pyrkiä turvaamaan. Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8§ ja VL 1:18§).

Alue kuuluu Vedenottamon kaukosuoja-alueen rajaukseen (sv2). Alueella ovat voimassa Itä-Suomen vesioikeuden päätöksen 39/Va II/88 mukaiset kaukosuoja-alueita koskevat suoja-alue määräykset, suojatoimenpiteitä koskevat määräykset ja muut määräykset.

3.3.4 Vierumäen osayleiskaava (tullut lainvoimaiseksi 12.9.2009)



Kuva 7. Ote voimassa olevasta Vierumäen osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

Puolet suunnittelualueesta kuuluu Vierumäen osayleiskaavan alueelle. Suunnittelualueen osa on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (golfkenttä, VU-1). Alueelle saa rakentaa golfkentän, siihen liittyviä liikenneväyliä ja -alueita sekä pienimuotoisia alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuvia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen luonnon erityispiirteet kuten kumpareet, metsäsaarekkeet ja supat tulee pyrkiä turvaamaan.

3.3.5 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

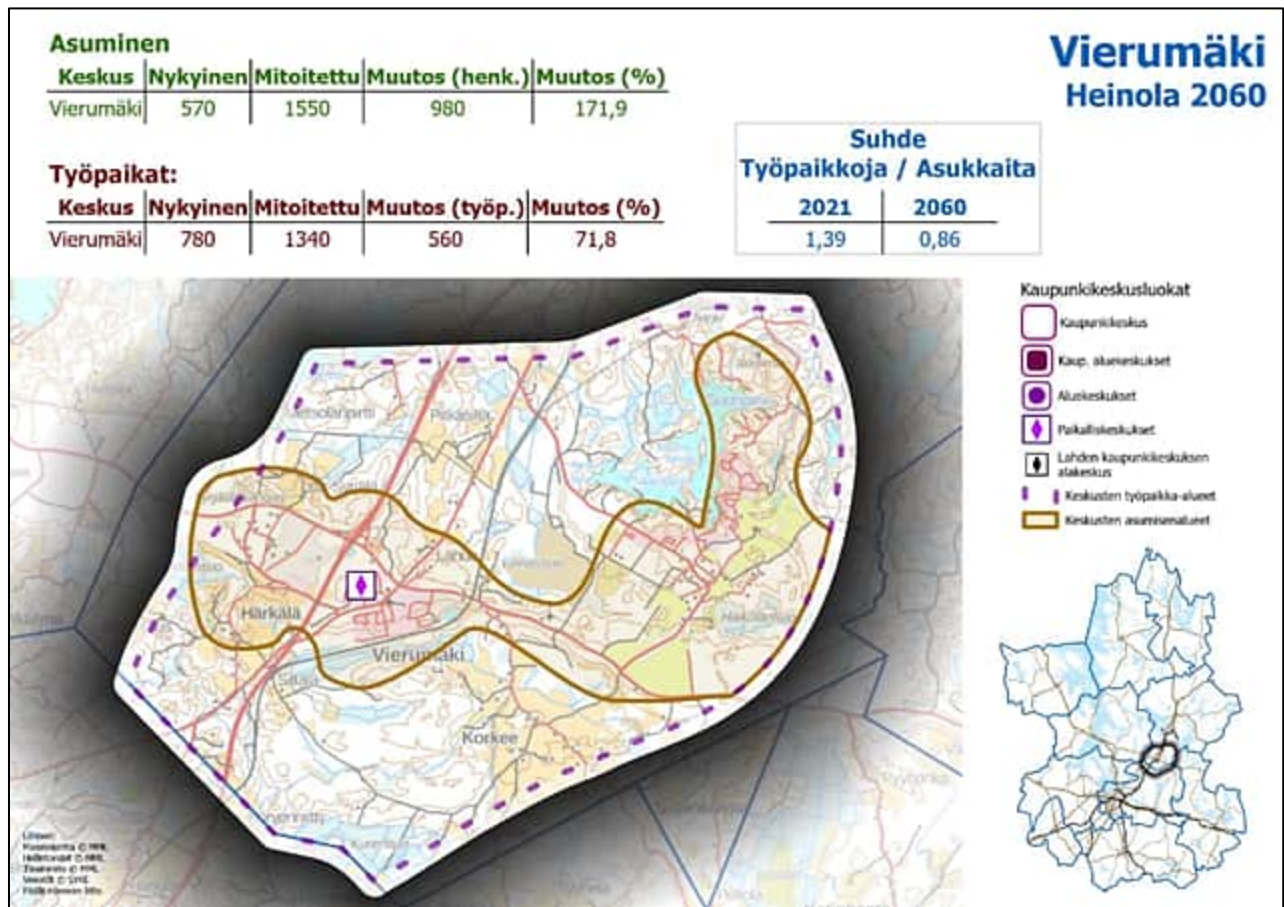


Kuva 8. Ote ajantasa-asetusta ja pohjakartasta. Punaisella rajattu suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

3.3.6 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat ja 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 riittävästi asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävää rakentamista, 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. Osayleiskaava-hankkeesta ei vielä ole julkaistu kaavaluonnosta.

- Lahden kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli on hyväksytty 20.6.2023 (§10). Kaupunkiseutusuunnitelmassa Vierumäen asukas ja työpaikka mitoituksista on kerrottu seuraavasti: "Keskusluokasta voimakasta kasvu on Nostavassa sekä Vierumäellä, joita molempia kehitetään merkittävästi tulevana vuosikymmeninä. Näihin keskuksiin on mitoitettu noin puolet keskusluokan kaikesta kasvusta. Näiden voimakkaasti kehittyvien keskusten kasvu selittää myös keskusluokan voimakkaita kasvuprosentteja. Etenkin työpaikkojen osalta niihin on mitoitettu paljon kasvua."



Kuva 9. Ote Lahden kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli kaaviokartasta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on aloitettu maanomistajien aloitteesta. 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 11.5.2023. Asemakaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 12.10.2023. 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 päätökset on esitetty kohdassa 2.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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 ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Heinolan kaupungin palvelualueet kaupunkiympäristö ja hyvinvointi
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

4.3.1 Vireilletulo

Vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on päätetty elinvoimalautakunnassa 11.5.2023. MRL 90 §:n sekä MRA 32 a § mukaisesti vireille tulosta on kuulutettu 12.10.2023 ja on nähtävillä Heinolan asiakaspalvelupiste Spotissa Torikatu 8:ssa, Kirkonkylän Kyläpisteellä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

Vireille tulosta ilmoitettiin lehti- ja verkkokuulutuksella 12.10.2023 sekä kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

4.3.2 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 (AKL 62 §).

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.7.2023. Viranomaisneuvottelussa mainittiin mm. seuraavia asioita:

- Lisättävä OAS:iin riittävät perustelut, kun poiketaan yleiskaavasta.
- Virkistysalueet otetaan huomioon suunnittelussa.
- Merkitään kartalle RKY-alue (rakennettu kulttuuriympäristö).
- Luontoselvityksestä lisätään luonnonympäristön kuvaus. Mainitaan myös kartoittajan pätevyys.
- Lisätään osallisiin Uudenmaan ELY-keskus ja Päijät-Hämeen liitto.
- Perusteltava minkälaisia asuntoja ja huomioitava sopeutuminen ympäristöön.
- Pohjavesialueet merkittävä.
- Melua ja hulevesiä koskevat asiat on otettava huomioon.
- Laadittava kattava liikenteenvaikutusten arviointi sekä meluselvitys.
- Tarkistettava onko kangasvuokon esiintyminen kartoitettu oikeaan aikaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevaa asemakaavaa ei ole. Suunnittelualue sijoittuu loma-asuinalueen ja metsätalouteen keskittyvän metsäalueen väliin. Suunnittelualueen lähellä on golfkenttä ja osayleiskaavassa osa alueesta on merkitty golfkenttä-aluevaraukseksi. Golfkenttä ei kuitenkaan koskaan toteutunut ja aluetta on kehitetty eteenpäin kohti virkistys- ja lomailutoimintaa.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu asuinaluevaraus alueelle (Asuinalue varaus, 1.vaihe).

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

’Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu’

Osa-alueessa kiinnitetään huomiota palvelujen ja työpaikkojen saatavuuteen, elinkeinotoimintojen riittävyteen, rakennetun ympäristön ominaisuuksiin, terveydellisiin seikkoihin, yhdyskuntarakenteeseen sekä jalankulku- ja polkupyöräverkostojen jatkuvuuteen. Ehkäistään melu- ja jätevesihaittoja sekä turvataan hyvän veden saanti.

’Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat’

Osa-alueessa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön edistämiseen ja säilyttämiseen. Edistetään myös arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyttämistä, luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua. Edistetään luonnonvarojen kestävä kehitystä ja otetaan huomioon luonnonvarojen sijainti ja hyödyntämismahdollisuudet. Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Maakuntakaavassa alue on loma- ja matkailualue R21 ja palvelujen aluetta P2.

R 21 Loma- ja matkailualue

Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeutuminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa.

Kaupungin asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- monipuolinen ja viihtyisä asuinympäristö
- olemassa olevien kulku- ja viheryhteyksien säilyttäminen
- alueen keskeiseen sijaintiin hotellin ja golfkentän vieressä soveltuva rakentaminen

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

- Kulkuyhteyksien suunnittelu niin että ne ohjaavat selkeällä tavalla kevyenliikenteen oikeille väylille, eikä esim. läpi toisten kiinteistöjen.
- Viheryhteyksien mahdollistaminen
- Rakentamistyyppin muutos pientaloalueeksi muun ympäröivän rakentamisen mukaisesti.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan suunnitteluvaiheessa tutkittiin erilaisia tonttijakovaihtoehtoja, tonttikatu-
tujen sijoittelua ja kevyen liikenteen yhteyksiä.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



Kuva 10. Alkuvaiheen luonnos alueesta

Kuva 10. on ote ensimmäisestä mitoitusluonnoksesta, jossa asuinalue koostui omakotitalo- ja rivitalotonteista. Tontteja oli yhteensä 27. Katualueita ja yhteyksiä oli enemmän kuin uudemmissa versioissa.



Kuva 11. Viimeisin havainnekuva alueesta. LIITE 5

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kuvassa 8. on esitetty uusi havainnekuva suunnittelualueesta. Tässä versiossa rakennukset ovat kaikki pientaloja, jotka on jaettu kahteen eri tyyppiin. Harmaakattoiset rakennukset ovat tonteilla, joille on mahdollista rakentaa paritalo ratkaisu. Ruskeakattoiset rakennukset on sijoitettu tonteille, jotka on suunniteltu yhdelle pientalolle. Isommat tontit rajaavat suunnittelualuetta vilkkaammilta katualueilta. Kevyen liikenteen yhteydet alueelle on suunniteltu niin että kevytliikenne ohjautuu oikealle väylälle, joka menee viereisen naapuruston läpi hotelli- ja golfkenttäalueelle.

Poikkeaminen osayleiskaavasta

Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavan nykyinen kaavamerkintä ja -määräys suunnittelualueelle: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (golfkenttä, VU-1). Alueelle saa rakentaa golfkentän, siihen liittyviä liikenneväyliä ja -alueita sekä pienimuotoisia alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuvia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen luonnon erityispiirteiden kuten kumpare, metsäsaarekkeet ja supat säilyminen tulee pyrkiä turvaamaan. Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8 § ja VL 1:18 §).

Perustelut:

- **Vierumäen ja Urheilupuiston osayleiskaavoja suunnittelualueella voidaan pitää vanhentuneina.**

Uutta golfkenttää ei olla suunnittelemassa alueelle.

- **Strateginen yleiskaava 2035**

Suunnittelualue on osa Heinolan strategista yleiskaavaa, joka on tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016. Suunnittelualue sijoittuu asuinaluevaraus alueelle (Asuinalue varaus, 1.vaihe).

Asemakaava on oikeusvaikutteista osayleiskaavaa 10 vuotta tuoreemman strategisen yleiskaavan 2035 mukainen, joka on myös oikeusvaikutteinen.

MAL-sopimus

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) määrittelee tavoitteet maankäytön ja liikenneverkon kehittämiselle 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 sekä pysyvän asumisen että majoitusliiketoiminnan, mikä monipuolistaa Vierumäen asuntotuotantoa, eli on MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen.

- **Asumistarpeiden monipuolistuminen**

Sekä majoitusliiketoiminnan että vakituisen asumisen salliminen samassa korttelissa vastaa osaltaan ihmisten asumisen ja elämäntapavalintojen monipuolistumiseen. Suomessa on yhä enemmän ihmisiä, joilla on halua 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.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville mielipiteitä esittämistä varten.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue rajautuu kaakkoispuolelta olemassa olevaan ajoyhteyteen Paa-vonkiertoon. Kaava-alueen pohjoispuolella oleva suppainen alue säilytetään rakentamattomana ja näin itäpuolella oleva viheryhteys (Suppapuisto 2) jatkuu. Etelästä kaava-alue rajautuu aiemmin alueen metsäteollisuuden huoltotienä toimineeseen hiekkatiehen. Kaavaluonnoksessa tämä eteläinen katu-alue on mitoitettu niin että alueen mahdollisesti laajentuessa siihen on mahdollista rakentaa myös kevyenliikenteenväylä.

Kuva 12. Ote kaavakartasta. LIITE 4.



5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria. Maa-alueesta virkistysalueiksi jää 17 prosenttia (0,95 ha). Tonttimaata on 58 prosenttia (3,25 ha) ja katualuetta 25 prosenttia (1,4 ha) maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 7980 kerrosalaneliömetriä. Tonttien määrä alueella on 37. Tontit jakautuvat pienempiin asuinpientalotontteihin ja isompiin asuinpientalotontteihin, joille on mahdollista rakentaa paritaloja.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue on osa Vierumäki Resortin eli Suomen Urheiluopiston aluetta, jonka palveluja alue tulee tukemaan. Kaavalla vastataan alueen majoituksen ja vakituisen asumisen mahdollisuuksien laajentuneeseen kysyntään.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kohdissa 4.4.1 ja 4.4.2 esitetyt tavoitteet. Asemakaava tukee Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 ja MAL-sopimuksen tavoitteiden toteutumista.

Kaava ei vaikuta osayleiskaavojen tavoitteiden toteutumiseen heikentävästi. Poikkeaminen osayleiskaavoista on käsitelty selostuksen kohdassa 4.5.2.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	
	Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava sekä asuinrakentamista että majoitusliiketoimintaa koskevat määräykset. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/125 kerrosalaneliömetriä, kuitenkin niin että yhtä asuntoa kohden yksi paikka.
	Viheralue.
/ps	Kortteli sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialuetta koskevat määräykset: Jäteveden imeyttäminen maaperään on kielletty. Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Tonttiviemärit 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 akivetäessä on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätettävä vähintään kahden metrin suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava täyttöön soveltuvia, puhtaita, kiviperäisiä maa-aineksia.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
29	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
URH	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
1	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
	Rakennusala.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Katu.
	Ulkokultureitti.
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 poistoto. 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: AP alueille 1 autopaikka 125 kerrosalaneliömetriä kohden. Kaikilla alueilla autopaikkoja on kuitenkin rakennettava vähintään 1 autopaikka kutakin asuntoa kohden.	

Kuva 13. Ote kaavakartan merkinnöistä ja määräyksistä. LIITE 4

5.3.2 Aluevaraukset

A 58,0 % (0,95 ha) - Alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialueita. Tontteja on yhteensä 37. Kahdelletoista tontille on suunniteltu suurempi rakennusoikeus mahdollistaen paritalon rakentamisen. Tontit on ryhmitelty siten, että 65 prosenttia tonteista rajoittuu virkistysalueeseen.

V 17,0 % (3,25 ha) - Alueelle on osoitettu olemassa olevaa tilannetta mukainen ulkoilureittiverkosto. Suunnittelualueen pohjoinen suppa-alue pyritään pitämään rakentamattomana.

L 25 % (1,4 ha) - Kaavassa on osoitettu neljä uutta katualuetta, jotka ovat yhteydessä jo olemassa olevaan Paavonkierron katualueeseen. Katualueet koostuvat kolmesta korttelinsisäisestä kadusta ja yhdestä uudesta korttelien välisestä kadusta.

5.3.3 Korttelialueet

AP Pientalojen korttelialueet

Kortteli 254

Korttelialue rajautuu kolmelta rajalta viheralueeseen ja yhdeltä Paavonkierron katualueeseen. Korttelialue koostuu kymmenestä tontista, jotka ovat asuinpientalotontteja. Neljällä tontilla on pyritty mahdollistamaan paritalojen rakentaminen. Näillä tonteilla on kerrosluvuksi merkitty II ja rakennusoikeutta 250 kerrosalaneliömetriä. Kuudella muulla tontilla kerrosluku on I u ½ ja rakennusoikeus 180 kerrosalaneliömetriä, joka mahdollistaa yhden pientalon ja siihen liittyvien talousrakennuksien rakentamisen.

Kortteli 255

Korttelialue rajautuu kahdelta rajalta viheralueeseen ja kahdelta rajalta katualueisiin. Korttelialue koostuu kahdeksasta pientalotontista. Neljällä tontilla on pyritty mahdollistamaan paritalojen rakentaminen. Niiden kerrosluku on II ja rakennusoikeus 250 kerrosalaneliömetriä. Toiset neljä tonttia on varattu yksittäisille pientaloille. Näiden kerrosluku on I u ½ ja rakennusoikeus 180 kerrosalaneliömetriä.

Kortteli 256

Korttelialue rajautuu kolmen katualueen ja viheralueen keskelle. Korttelialue koostuu viidestä tontista, joista kahdella on pyritty mahdollistamaan paritalojen rakentaminen. Kahdella tontilla kerrosluku on II ja rakennusoikeus 370 kerrosalaneliömetriä. Kolmelle muulle tontille mahdollistetaan yhden pientalon rakentaminen, näiden kerrosluku on I u ½ ja rakennusoikeus 180 kerrosalaneliömetriä.

Kortteli 257

Korttelialue rajautuu neljältä sivulta katualueisiin ja kolmelta sivulta viheralueeseen. Korttelialue koostuu kolmestatoista pientalotontista, joista kahdella on mahdollistettu paritalon rakentaminen. Suurempien tonttien kerrosluku on II ja rakennusoikeus 370 kerrosalaneliömetriä. Yksittäisien pientalojen tontteja on 11. Näillä kerrosluku on I u ½ ja rakennusoikeus 180 kerrosalaneliömetriä.

5.3.4 Tie- ja katualueet

Kadut

Kaavaluonnoksessa on suunniteltu liikenteen ohjautuvan alueelle olemassa olevan Paavonkierron kautta. Paavonkiertoon liittymistä on selvitetty, mutta liittymisestä ei ole vielä sovittu siihen liittyvien osapuolien kanssa.

5.3.5 Muut alueet

V Viheralue

Viheralue erottaa asuinpientalokorttelit toisistaan. Alueen kevyenliikenteen yhteydet on merkitty ulkoilureittinä viheralueelle. Viheralue jatkaa pohjoisessa lähellä olevien suppapuistojen viheralueiden yhteyttä.

5.4 Nimistö

Kaavassa tulee olemaan viisi uutta kadunnimeä. Kadunnimien valinta on kesken.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Suomen Urheiluopiston alueella rakentaminen liittyy pääsääntöisesti liikunta- ja matkailupalveluihin. Tällä asemakaavalla tuetaan alueen toimintoja lisäämällä alueen loma- ja vakituisasumisen mahdollisuuksia. Uudet kevyenliikenteen väylät selkeyttävät alueen liikkumisjärjestelyitä ja sitovat alueen hyvin osaksi jo olemassa olevaa loma-asuinalue kokonaisuutta.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Asemakaava on jatkumoa lähialueen rakennetulle ympäristölle. Kaavassa on huomioitu alueenkäyttö virkistysalueena ja näin ollen tärkeät ulkoiluyhteydet, ja luonnon ominaispiirteiden säilyttäminen ovat olleet tärkeä osa asemakaavan tavoitteita.

Suunnitelman ilmastovaikutuksia on arvioitu ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan (KILVA) kautta. Kilvan arviointilomake on kaavaluonnoksen liitteinä.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavalla ei arvioida olevan suuria alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia. Asukasmäärän kasvu on maltillista ja ei aiheuta lisätoimenpiteitä kuten esim. palveluiden lisäämisen tarvetta.

Asemakaavan alue ei vielä kuulu Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, vaikka on kuitenkin sen läheisyydessä. Siihen liittyminen on vielä selvitettävä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteellisten vaikutuksien ennakointiseksi alueesta on tehty meluselvitys kesällä 2024 (LIITE 3). Selvityksen mukaan tulevaisuuden liikenne määrä tulee kasvamaan nykyisestä. Alueella merkittävin tieliikenteen äänilähde on jatkossakin Urheiluopistontie. Tulevaisuuden melutilannetta on tarkasteltu melumallinnuksen avulla, ja mallinnuksen perusteella asemakaavassa ei ole tarvetta asettaa määräyksiä ulkomelutilanteeseen liittyen.

Paavonkierto on yksityistie.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokasta rakennettua ympäristöä eikä muinaismuistoja. Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sen aluerajaus on noin 1,4 kilometrin päässä kaavamuuotosalueelta. Asemakaavan muutosalueella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavanmuutoksella saattaa olla vain pääosin välillisiä vaikutuksia, mutta vaikutuksien arvioidaan olevan pieniä. Kaavamuutos ei aiheuta kaupungille teknisen infrastruktuurin investointihankkeita. Suunnittelualue ei kuulu kaupungin vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Myöskään kaava-alueen uusien katujen rakentaminen ja kunnossapito eivät kuulu kaupungille.

Uusia työpaikkoja suunnittelualue ei suoranaisesti tuo vaikka se voi esimerkiksi työllistää rakentumisvaiheessa useita rakennusalan yrityksiä ja yrittäjiä.

Lisäpalveluille ei ole tarvetta sillä asukasmäärän kasvu on maltillista.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaratkaisut perustuvat alueelle tehtyihin selvityksiin sekä mitoitus- ja tontinkäyttöluonnoksiin. Tehdyt selvitykset ja tontinkäyttöluonnos ovat selostuksessa liitteinä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutuminen tapahtuu vaiheittain kysynnän mukaan. Todennäköisesti alueet jo olemassa olevien katualueiden yhteydessä rakentuvat ensimmäisinä.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen viranomaisseuranta siirtyy rakentamisen osalta rakennusvalvonnalle asemakaavan vahvistuttua.

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

- hulevesien johtaminen ja käsittely
- mahdollisuuksien mukaan rakentamattomien osien säilyminen luonnonmuokaisena sekä puuston säilyttäminen.
- rakennusten liittyminen maastoon.

Heinolassa 12.11.2025

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

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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