



Asemakaavan muutos

682 AKM

Karpalosuo

Asemakaavan selostus 24.05.2024
päivättyyn asemakaavaehdotukseen

Elinvoimalautakunta on hyväksynyt kaavan
xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot ja sijainti

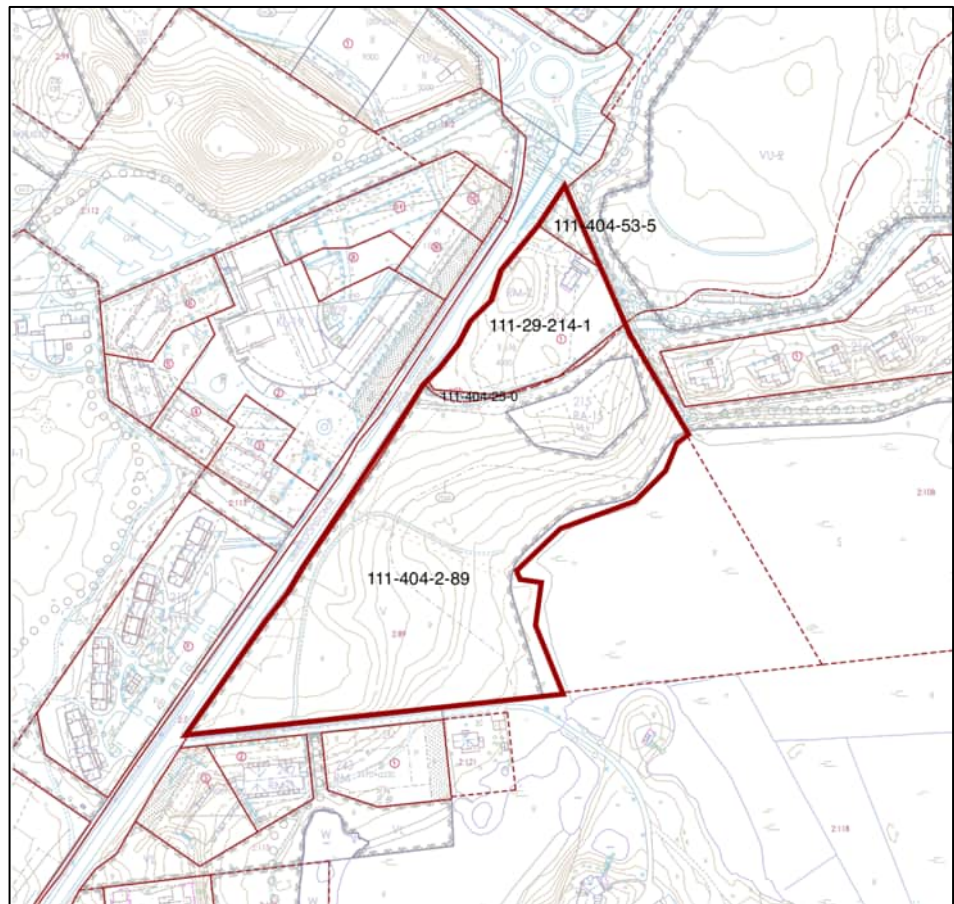
Asemakaavan muutos koskee Urheiluopiston kaupunginosan (29) kortteleita 214 ja 215 sekä virkistys- ja katualueita (Eskonkuja) 111-404-2-89, 111-404-2-118, 111-404-25-0 ja 111-404-53-5.

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

Kaavan laatijat:

Kaavoitusarkkitehti Irene Översti, Heinolan kaupunki

Arkkitehti SAFA Ilari Ikävalko, Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy



Kuva 1. Ote Pohjakartasta ja asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

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

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu kaavasta suurimman osan kattavan tilan nimi. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,1 hehtaaria. Suunnittelualue on lähellä Urheiluopistontietä melko tasaista kangasta, idässä ja kaakossa Haikulansuolle laskevaa rinnettä.

Yksi maanomistaja on jättänyt alueesta kaavoitusaloitteen ja kaksi muuta maanomistajaa on otettu mukaan päivitystarpeiden vuoksi. Kaavalla mahdollistetaan kerrostalojen ja pientalon rakentaminen sekä kerrostalotyyppisten lomahuoneistojen rakentaminen.

Yhden maanomistajan kanssa tehdään maankäytösopimus.

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	6
2. Tiivistelmä	7
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2. Kaavan sisältö	7
2.3. Kaavan toteuttaminen	8
3. Suunnittelun lähtökohdat	9
Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2. Luonnonympäristö	11
3.1.3. Rakennettu ympäristö	12
3.1.4. Maanomistus	15
3.2. Suunnittelutilanne	15
3.2.1. Maakuntakaava	15
3.2.2. Heinolan strateginen yleiskaava 2035	16
3.2.3. Suomen urheiluoipiston alueen osayleiskaava	17
3.2.4. Asemakaava	18
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	20
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	20
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1. Osalliset	20
4.3.2. Vireilletulo	21
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	21
4.4. Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.4.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
4.4.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	23
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23

4.5.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23
4.5.2.	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	23
5.	Asemakaavan kuvaus.....	27
5.1.	Kaavan rakenne	27
5.1.1.	Mitoitus.....	28
5.1.2.	Palvelut	28
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3.	Aluevaraukset	29
5.3.1.	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.3.2.	Aluevaraukset	30
5.3.3.	Korttelialueet	31
5.3.4.	Muut alueet	35
5.4.	Nimistö	35
6.	Kaavan vaikutukset	36
6.1.	Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	36
6.2.	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	36
6.3.	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	37
6.4.	Liikenteelliset vaikutukset	37
6.5.	Kulttuuri- ja muut vaikutukset	37
6.6.	Taloudelliset vaikutukset	38
7.	Asemakaavan toteutus.....	39
7.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
7.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	39
7.3.	Toteutuksen seuranta.....	39

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonto- ja maisemaselvitys ja lisäselvitys
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:1500) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 6: Tontinkäyttöluonnos suunnittelualue (1:1500)

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennettavuusselvitys, Tähtiranta Infra Oy, 2014
- Liikennemeluselvitys Vierumäen alue, Sitowise Oy / J. Toivonen 15.05.2024

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.11.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 9.11.2017 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.2.-26.3.2019.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.

2.2. Kaavan sisältö

Suunnittelualan pinta-ala on 5,1 hehtaaria. Alueen pinta-alasta virkistysalueiksi jää 43 %, tonttimaaksi 29 %, pysäköintialueeksi 21 % ja katualueeksi 7 %. Alueen rakennusoikeus on 13500 kerrosalaneliömetriä, jossa 9100 kerrosalaneliömetriä lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,26.

Kaavalla osoitetaan yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (kortteli 214), johon on tehty mm. pieniä rajausmuutoksia, rasitealueita ja nostettu kerroslukua. Yksi loma-asumisen tontti on muutettu pientalotontiksi (kortteli 215). Kaksi asuinkerrostalojen korttelia (korttelit 254 ja 255) yhteisalueineen on osoitettu uusina, jotka eivät ole voimassa olevan yleiskaavan mukaisia. Kaavaratkaisu on maakuntakaavan suunnitteluperiaatteiden mukainen. Viheraluetta jää vielä runsaasti ja samalla Urheiluopiston ydinalue tiivistyy.

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

Kaavalla osoitetaan uusi katualue Rampsintie, joka on aiemmin ollut virkistysalueelle osoitettuna ajojhteytenä. Paikoitus tapahtuu kullakin tontilla tai kortteleiden LPA-alueilla. Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu on siirretty kaavalla maanomistajille ja -haltijoille.

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

2.3. Kaavan toteuttaminen

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

Korttelialueiden rakentamisesta vastaavat maanomistajat. Kaava toteutunee vuoteen 2035 mennessä.



Kuva 2. Rampsintien alkupään puistomuuntamo ja puomi.



Kuva 3. Vasemmalla Rampsintien varrella oleva rakennus ja takana golfkenttä.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus



Kuva 4. Suunnittelualue on melko tasaista lukuun ottamatta itään suolle laskevaa rinnettä.



Kuva 5. Suunnittelualueella on olemassa olevaa tiestöä. Tasaaisella alueella Urheiluopistontien länsipuolella on useita kerrostalotyyppisiä lomahuoneistoista koostuvia rakennuksia (vasemmalla) ja hotelli (oikealla). Koillisessa on pientalotyyppisiä loma-asuntoja.

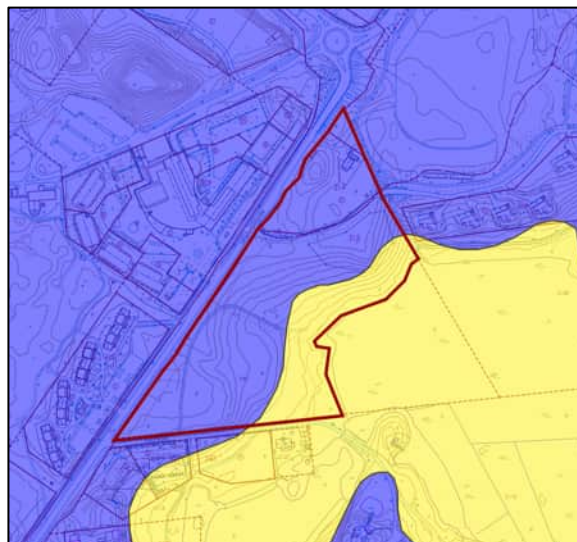


Kuva 6. Kaava-alue on pääosin virkistysmetsää, johon yleiskaavassa ja olevassa asemakaavassa on merkitty maisemallisia arvoja idän Haikulansuosta alkaen kohti länsiluodetta eli kaava-alueen keskiosassa.

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

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

Kaava-alueella ei ole avovettä.



Kuva 7. Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Urheilupuisto-nimiseen pohjavesialueeseen, josta suurimmaksi osaksi valuma-alueeseen (violetti).



Kuva 8. Suolta noustaessa notkossa on selkeä alue varttunutta kuusta (kuvassa vasemmalla), mutta pääosin alueella kasvaa kuusta ja mäntyä sekaisin ja eri ikäisiä (kuvassa oikealla). Aluskasvillisuus on pääosin varvikkoa ja sammalta.

3.1.2. Luonnonympäristö

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

Lähialueilla tavattujen kirjoverkkoperhosten takia tehtiin niitä koskeva lisäselvitys. Selvityksessä todetaan, että lisärakentaminen ei uhkaa sinällään lajia, ellei laajoja alueita rakenneta intensiivisesti täyteen ja perusteta laajoja nurmikkoalueita ja kateta esimerkiksi asfaltoimisella. Asemakaava ei vaaranna lajin suotuista suojelutasoa Päijät-Hämeen maakunnassa.

Kaava rajautuu Haikulansuohon, joka on suojelualuetta (S).

- *luonto- ja maisemaselvitys ja lisäselvitys LIITE 2*

Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi rakentamatonta tonttia, joilla voimassa olevassa kaavassa sallitaan kaksikerroksisia lomarakennuksia.

3.1.3. Rakennettu ympäristö



Kuva 9. Kaava-alueen eteläpuolelle on rakennettu kerrostalotyypisesti lomahuoneistoja (kuva vuodelta 2017). Osa näistä taloista on haettu poikkeamisluvalla vakituiseen asumisen salliviksi. Suunnittelulla on onnistuttu luomaan inhimillinen mittakaava. Kuvassa vasemmalla katoksen takana on vielä yksi tontti saman tyyppiseen rakentamiseen.



Kuva 10. Alueelle on perinteisesti jätetty runsaasti puustoa ja koskematonta maapohjaa pihojen rakentamattomille alueille.

Kaavan muutosalueen rakennettu ympäristö koostuu Eskonkujan ja Rampsintien katualueista sekä korttelissa 214 olevasta pientalosta ja puistomuuntamosta. Muuten suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton.

Palvelut

Päiväkoti ja alakoulu sijaitsevat Vierumäen kyläkeskuksessa viiden kilometrin etäisyydellä. Saman etäisyyden päässä ovat päivittäistavarakauppa, kahvila ja liikenneasema. Vierumäki Resortin alueella on useita kahviloita ja ravintoloita. Yläkoulu, lukio, terveyskeskus, virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa 13 kilometriä kaava-alueelta.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Virkistys

Läheltä löytyy kattavaa polku- ja latuverkostoa Heinolan keskustaan asti, ja mm. jäähalli, uimahalli ja erilaisia kenttiä (golf, jalkapallo, tennis, yleisurheilu...). Urheiluopistolla on mahdollisuus harrastaa 140 liikuntalajia.

Liikenne

Tieverkoston pääväylillä on erotetut kevyenliikenteen väylät. Liikenneturvallisuus on hyvä.

Heinola-Lahti –linja-autoreitin vuoroja kulkee Urheiluopistontietä. Kaukoliikenteen ja pikavuorojen pysäkit ovat molempiin suuntiin Vierumäen liikenneaseman tuntumassa moottoritien rampissa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu suojelutarpeita rakennetun ympäristön ja muinaismuistojen osalta. Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kulttuuriympäristön aluerajaus on noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Tekninen huolto

Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto sekä valmiudet ottaa myös uudet korttelit sen käyttäjiksi. Hulevedet imeytetään maastoon. Alueella on kiinteistökohtainen jätehuolto. Katujen kunnossapidosta vastaa yksityinen Urheiluopistontietä lukuun ottamatta.

Erytistoiminnat

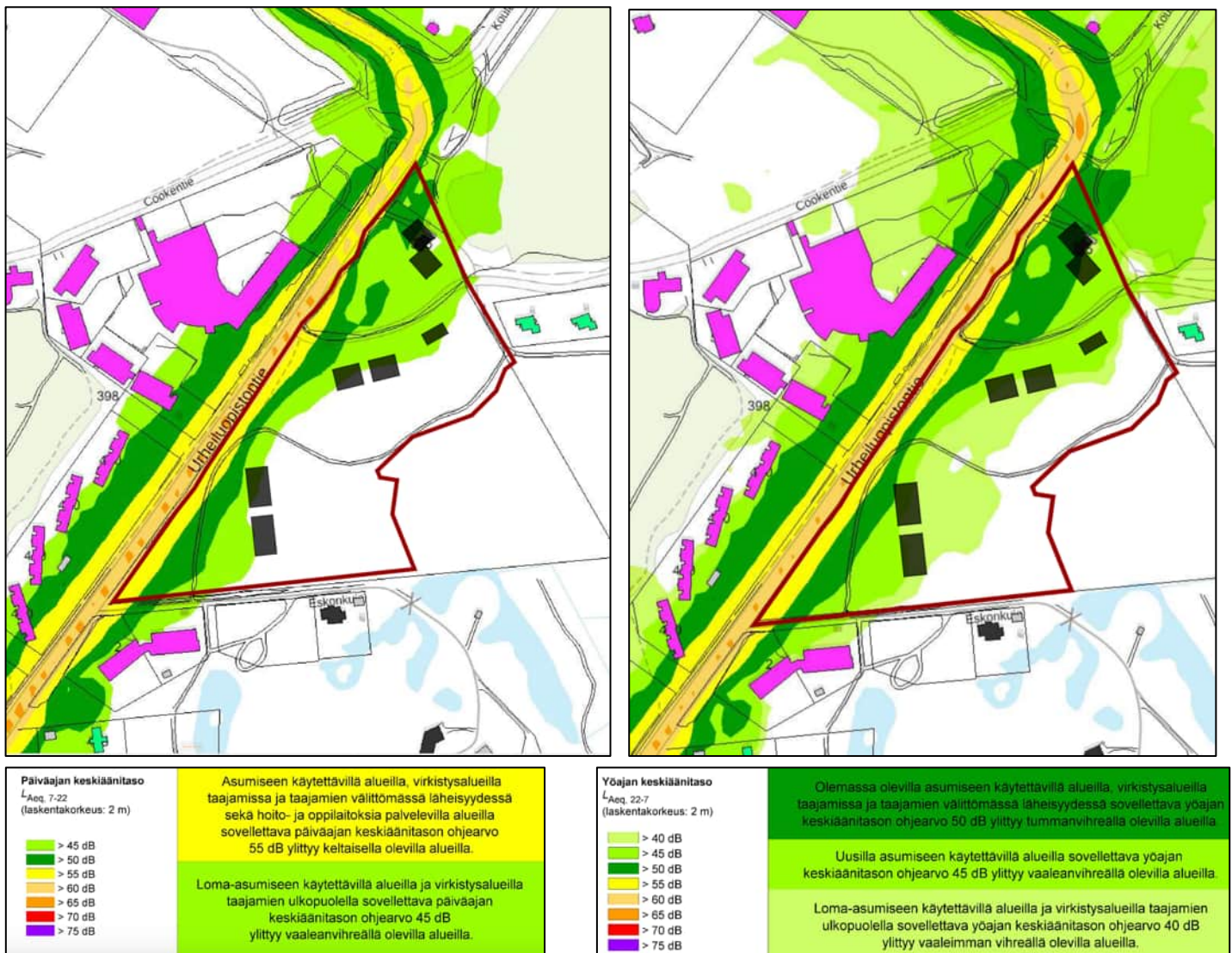
Kaava-alueella on alueen ulkoilureitistöä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole merkittäviä tärinä- ja ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita.

Heinolan kaupunki teetti Vierumäen alueelta liikennemeluselvityksen keväällä 2024. Selvityksen mukaan loma-asumisen päiväajan ohjearvo 45 dB ylittyi kaavan korttelialueilla melko laajasti, sen sijaan asumisen ohjearvo 55 dB ylittyi vain aivan Urheiluopistontien reunassa (vasemmanpuoleisen kuvan keltainen alue). Uusien asuinalueiden yöajan melutasojen ohjearvo ylittyi suunniteltujen asuinrakennusten tien puoleisilla alueilla. Loma-asumisen yöajan ohjearvot ylittyivät käytännössä kaikilla rakentamisalueilla.

Meluselvityksessä ei ole huomioitu nyt suunniteltavan kaava-alueen rakennusmassoja, jotka itsessään suojaavat niiden taakse jääviä alueita liikennemelulta. Rakennusten tien puoleisille sivuille on kaavamääräyksillä edellytetty parvekkeiden lasittamista ja tietä lähellä olevilta osilta ulkoseinärakenteiden 30 dB:n ääneneristävyyttä, jolla päästään ohjearvojen alapuolelle.



Kuva 11. Ote Liikennemeluselvityksestä johon lisätty kaava-alueelle alustavasti suunnitellut rakennusmassat.

Vasemmassa päiväajan raportti (klo 7–22). Oikealla yöajan raportti (klo 22–7).

Sosiaalinen ympäristö

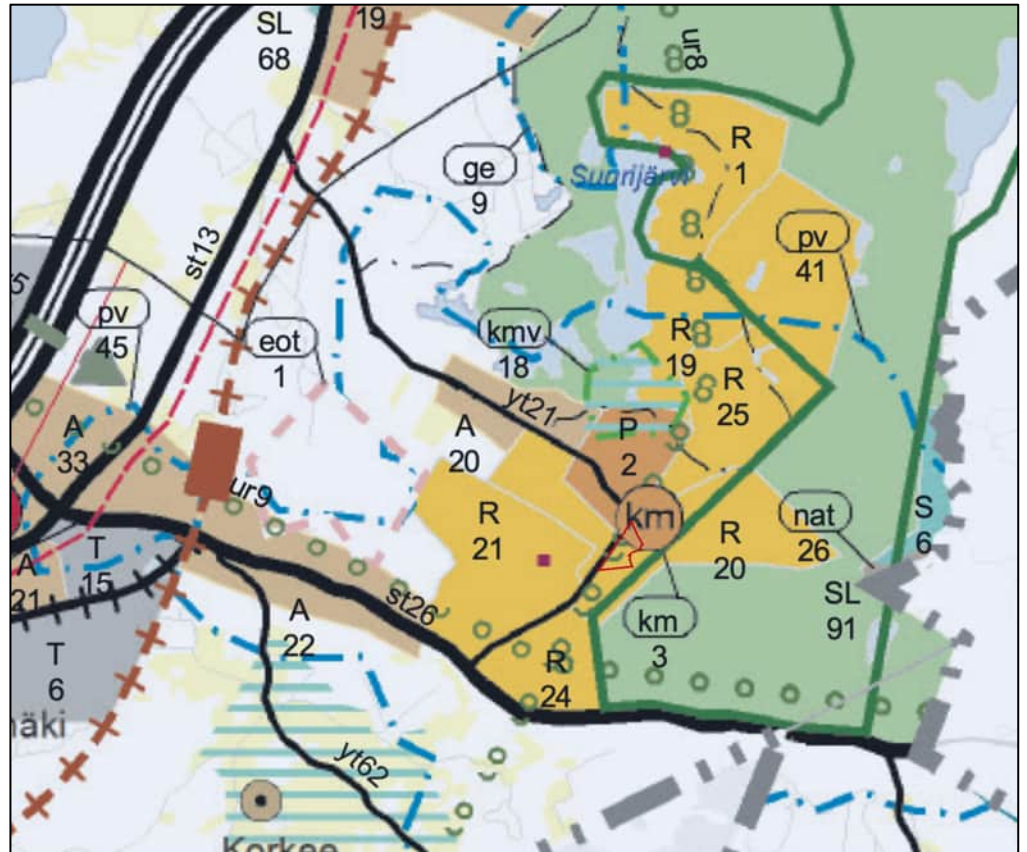
Alueella on mahdollisuus hyvin vilkkaaseen sosiaaliseen elämään. Lähiympäristö on liikuntasosiaalisesti erityisen virikkeellinen.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualueen omistavat yksityiset maanomistajat.

3.2. Suunnittelutilanne

Tiivistetyksi kaavamuutoksessa on pääosin kyse maakuntakaavan ja strategisen yleiskaavan sallimasta loma-asuinalueen toteutuksesta, vaikka Suomen Urheiluopiston alueen yleiskaavassa alue on pääosin varattu virkistyskäyttöön.

3.2.1. Maakuntakaava

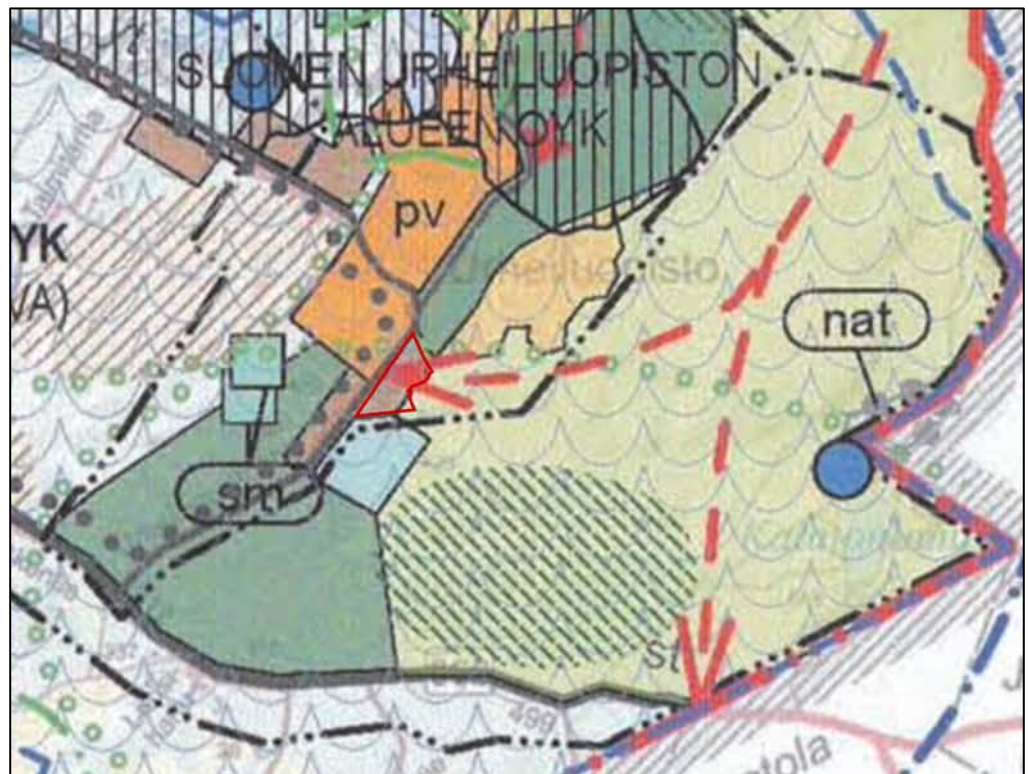
Kuva 12. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualue rajattu tummanpunaisella viivalla.

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

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan loma- ja matkailualueelle (R20). Merkinällä 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 länsipuolella kulkee Urheiluopistontie, merkittävä yhdystie tai kokoajakatu (yt21). Koko alueen suunnittelualue kuuluu tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv41).

3.2.2. Heinolan strateginen yleiskaava 2035



Kuva 13. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035. Suunnittelualue rajattu tummanpunaisella viivalla.

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

3.2.3. Suomen urheiluopiston alueen osayleiskaava

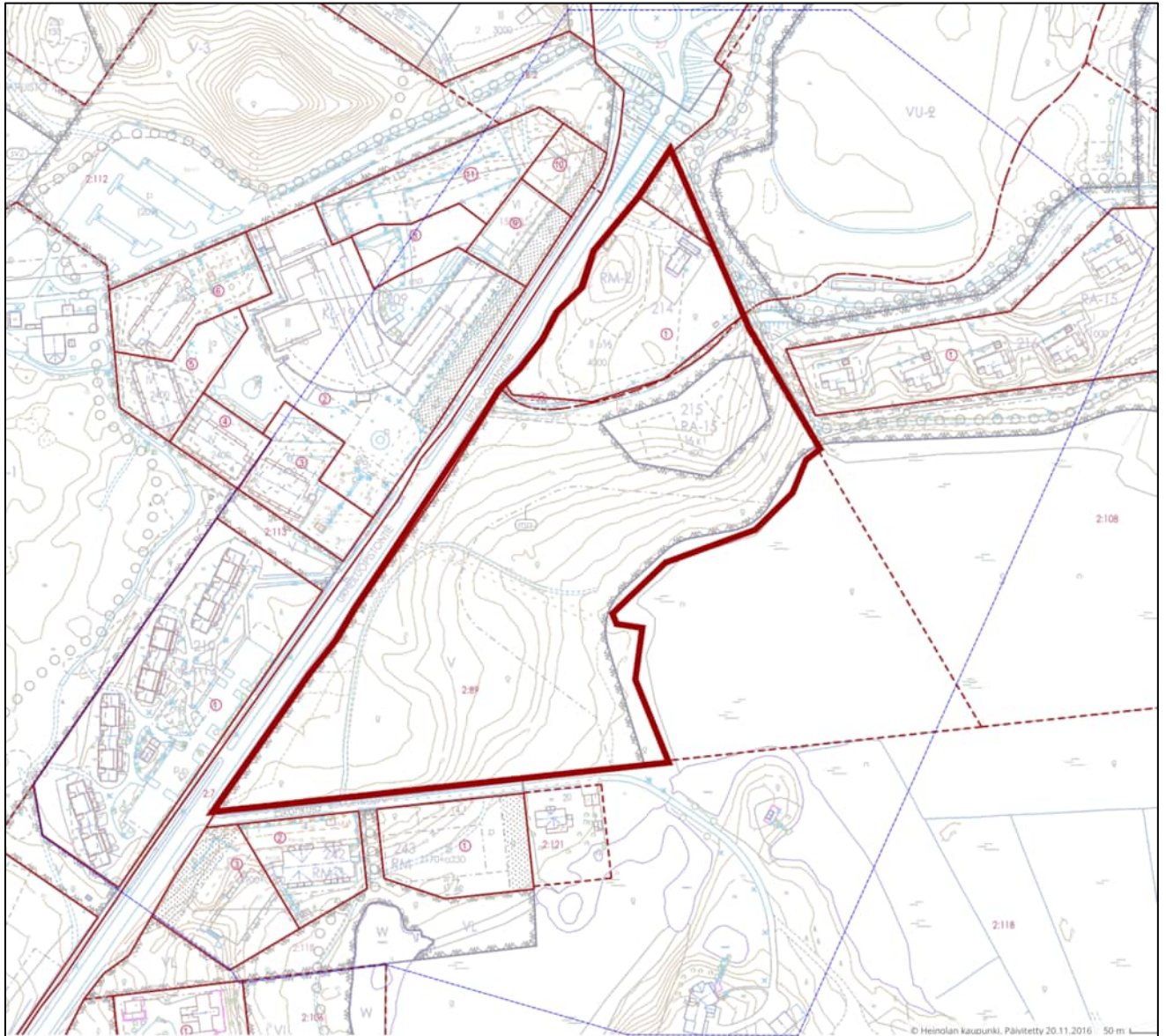


Kuva 14. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu keltaisella viivalla.

Suunnittelualueella on voimassa Suomen urheiluopiston osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006. Suunnittelualue on merkitty osin RA-2, RM ja V-alueeksi. Loma-asuntoalueelle (RA-2) saa alueen kutakin rakennuspaikkaa kohden rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja talousrakennuksen. Matkailupalvelujen alue (RM) varataan matkailua palveleville toiminnolle. Alueelle saa rakentaa hotellin sekä kokous- ja koulutustiloja. Virkistysalue (V) varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa sijoittaa ulkoilupolkuja ja -teitä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan pienimuotoinen, alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuvia rakennuksia ja rakennelmia. Maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen on turvattava.

Suojelualueen (S) läheisyydessä on suunnittelualueen puolella oleva mustalla poikkiviivalla merkattu maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alue. Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja luonnonsuojellullisiin arvoihin.

3.2.4. Asemakaava



Kuva 15. Lähialueen voimassa olevat asemakaavat sekä suunnittelu- (punainen rajaus) ja vaikutusalueiden rajaukset (sininen rajaus).

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava 575 AK (osa-alue 2), jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.8.2003. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on virkistysaluetta (V), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-2) ja loma-asuntojen korttelialuetta (RA-15). Asemakaava-alue rajautuu idässä suojelalueeseen (S), jonka suo ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Luonnon kestokyvyn mukainen virkistyskäyttö alueella on sallittua. Suunnittelualan itäosaan sijoittuu maisemallisesti arvokas alue (ma). Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja luonnonsuojelullisiin arvoihin.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistöt ja mittaus -yksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.
- Nyt kaavoitettavan alueen etelä- ja lounaispuolella on asemakaavoitettuja RA- ja RM-alueita yli 40 000 kerrosalaneliometriä, joista on pian rakentunut kolmasosa. Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.5. ja 1.6
- 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 kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.
- Maanomistaja on laatinut tontinkäyttösuunnitelman kaavoituksen pohjaksi.
- Suunnittelualue kuuluu ”58 Vierumäki – Urheiluopisto – Konnivesi” - osayleiskaavan alueelle, joka on tullut vireille kesällä 2015. Osayleiskaavahankkeesta ei vielä ole julkaistu kaavaluonnosta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta suosittujen lomahuoneistojen lisäämiseksi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Kaava on laitettu vireille 11.10.2017 Elinvoimalautakunnan päätöksellä § 35. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 9.11.2017. Kaavan aloitusasiakirjana laadittu MRL:n 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.11.2017 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 26.2-26.3.2019.

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

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

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 9.11.2017 lähtien. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävänä Asiakaspalvelupiste Spotissa Torikatu 8:ssa, Kirkonkylän Kyläpirtillä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella 26.2.2019. Osallisille postitettiin kuulutus ja kaavaluonnos 25.2.2019. Kaava oli nähtävillä 26.2.-26.3.2019. Yleisötilaisuus järjestettiin 11.3.2019. Kaavasta tuli kaksi kirjallista mielipidettä luonnoksen nähtävillä olo aikana.

- *Luonnoksesta saatujen palautteiden vastineet LIITE 4*

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Hämeen ELY-keskukseen.

Luonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot, joita saatiin kolme.

- *Luonnoksesta saatujen palautteiden vastineet LIITE 4*

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Resortin ydinalueen tiivistäminen lisää alueen elinvoimaisuutta, koska palveluiden tarvitsijoita on mahdollisimman paljon ja lähellä.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

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

Vierumäki-Urheilupuisto-Konnivesi -yleiskaava on edennyt, ja

voidaan todeta, että Karpalosuon kaava-alueella ei ole tarvetta varautua muuttuviin tieyhteyksiin.

”... sekä ulkoilureittien linjaus alueella.”

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

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.

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 väestönryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tavoitteiden toteutuminen asemakaavan muutoksessa:

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

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

4.4.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnosta tehtäessä kaava-alueen rajausta muutettiin, kun tehty Rampsintien linjaus sijoittuikin vain noin puolittain sille voimassa olevassa kaavassa osoitetulle alueelle.



Kuva 16. Eskonkuja päädyttiin ottamaan mukaan leveämmän katulinjan mahdollistamiseksi ja sortuvan tienpenkan takia.

Kaavan muutoksen edetessä luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen kaava-alueelta rajautui pois kortteli 243.

Käyttötarkoituksessa on myös kaavaluonnosvaiheesta tullut muutoksia, kun korttelit 254 ja 255 vaihtuivat suunnitelmassa loma-asuinrakennuksien kortteleista asuinkerrostalokortteleista. Perusteluja tähän tavoitteiden muutokseen kohdassa 4.5.2.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaava on olemassa olevan osayleiskaavan vastainen, mutta uudemmat ylemmän tason kaavat strateginen yleiskaava ja maakuntakaava mahdollistavat alueelle nyt esitetyn toiminnan, ja esitetystä laajuudessaan. Kaavaratkaisun suhdetta oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tarkastellaan kaavaselostuksessa tarkemmin seuraavassa kohdassa 4.5.2.

4.5.2. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisu syntyi rakennussuunnittelun kautta. Vaihtoehtoiset ratkaisut syntyivät yksityiskohtien muovaamisesta, joista on päädytty esitettyyn ratkaisuun. Kortteli 214 otettiin alun perin mukaan, koska olemassa oleva Rampsintie oli fyysisesti vain puolittain sille varatulla alueella. Maanomistajalla oli halu tehdä myös sisältöön muutoksia, jotka jatkavat

sisällöllisesti samaa linjaa muun kaavassa osoitetun kanssa. Ulkoilureitin uusi linjaus on siirretty idemmäksi.



Kuva 17. Ote viimeisimmästä alueluonnoksesta (Liite 6). Kortteille 254 ja 255 on valmiit tontinkäyttösuunnitelmat. Kortteihin 214 ja 215 on kaavaehdotusta varten tehty viittelliset tontinkäyttösuunnitelmat osoittamaan yhtä mahdollista rakentumisvaihtoehtoa. Alueita ei ole maanomistajien toimesta kaavoitusta pidemmälle suunniteltu.

Valittuun ratkaisuun päädyttiin siksi, että rakentaminen ja luonto ovat sopivassa suhteessa. Pienialaisemmat massat jättävät enemmän luonnonmaisemaa näkyviin. Ratkaisu ei vaadi uusia liittymiä Urheilupuistonkatulle, mutta kahdelle lisäliittymälle on kuitenkin varattu

mahdollisuus kortteleiden 214 ja 255 kohdalla. Jotta ulkoilureitin kanssa risteää mahdollisimman vähän ajoneuvoja, se siirrettiin idemmäksi.

Poikkeaminen osayleiskaavasta

Asemakaavan muutoksella poiketaan nykyisestä oikeusvaikutteisesta Suomen urheiluopiston osayleiskaavasta (tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006) muuttamalla osa virkistysalueesta (V) kahdeksi asuinkerrostalokortteliksi. Korttelit on suunniteltu Urheiluopistontien varteen niin että alueelle osayleiskaavassa merkitty maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alue säilyy rakentamattomana. Tämän lisäksi asuinkerrostalokorttelit pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisina. Luonnontilaisen ilmeen säilyttämiseksi tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, ja tarvittaessa paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tontteja ei saa myöskään aidata, jotta alue säilyy yhtenäisenä.

Perustelut:

- Päijät-Hämeen Maakuntakaava (tullut lainvoimaiseksi 14.5.2019)

Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan loma- ja matkailualueelle (R20). 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.

- Strateginen yleiskaava 2035 (tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016)

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteisesta 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.

- 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. Asuntokanta 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.

- **Asumistarpeiden monipuolistuminen**

Sekä majoitusliiketoiminnan että vakituisen asumisen salliminen samoissa kortteleissa vastaa osaltaan ihmisten asumisen ja elämäntapavalintojen monipuolistumiseen. Suomessa on yhä enemmän ihmisiä, joilla on kiinnostusta järjestää asumisensa harrastustensa tai kiinnostuksen kohteidensa, 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 kehittymisen.

- **Suhde voimassa olevan Suomen urheiluopiston alueen osayleiskaavan tavoitteisiin.**

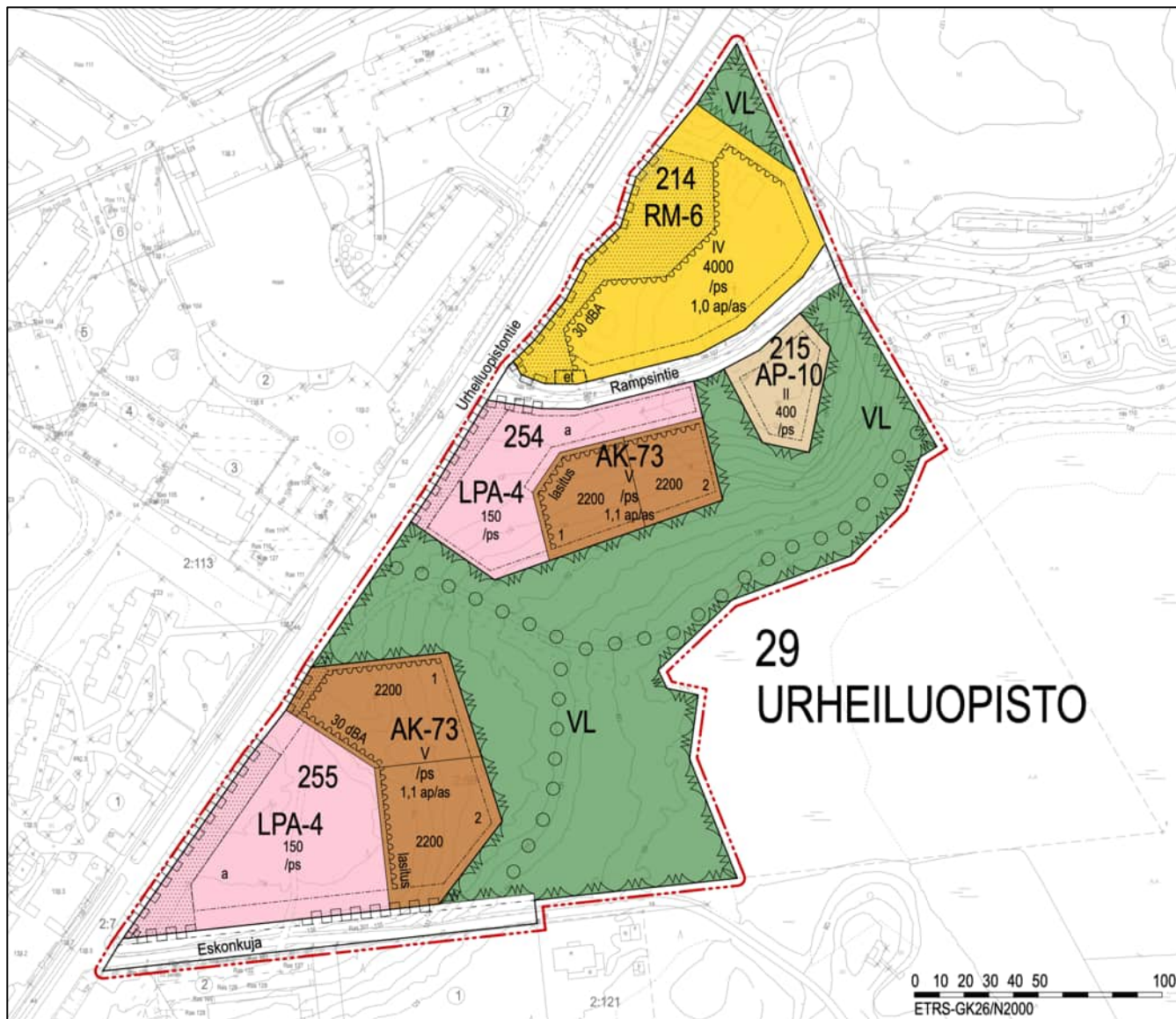
Osayleiskaavan kaavaselostuksessa (s.3) on kuvattu kaavan päätavoitteet seuraavasti: *"Kaavan yleisenä tavoitteena on turvata Suomen Urheiluopiston ja sitä tukevien toimintojen toimintaedellytykset alueella ja luoda näiden kehittymiselle maankäytölliset edellytykset. Erityisesti kiinnitetään huomiota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

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 26.2-26.3.2019 mielipiteiden esittämisistä varten. Asemakaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet sekä niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

- *Luonnoksesta saatujen palautteiden vastineet LIITE 4*

5. Asemakaavan kuvaus



Kuva 18. Ote kaavakartasta (LIITE 5)

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan luoteisreunaa rajaa Urheiluoipiston tie. Suunnittelualaue rajautuu etelässä Eskonkujan katualueeseen ja pohjoisessa virkistysalueeseen, joka on golfkenttöalueen rajalla. Suunnittelualaueen kaakkoispuoli rajautuu suohon, joka on suojelualaue. Kaakkoispuolella kaava-alaueen rajan ja korttelialaueiden väliin jää noin 40–100 metrin levyinen virkistysalaue (VL).

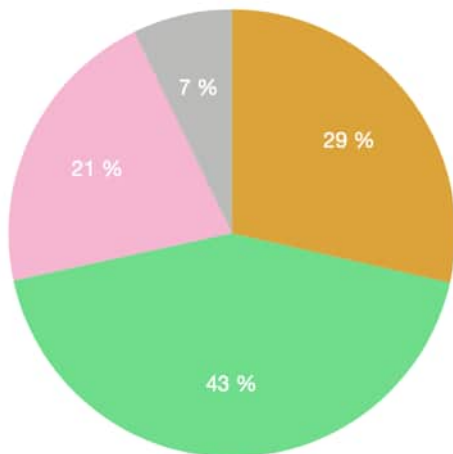
5.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 5,1 hehtaaria. Alueen pinta-alasta virkistysalueiksi jää 43 %, tonttimaaksi 29 %, pysäköintialueeksi 21 % ja katualueeksi 7 %. Alueen rakennusoikeus on 13 500 kerrosalaneliömetriä, jossa 9 100 kerrosalaneliömetriä lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,26.

Vakituisen asumisen mahdollistaa yksi pientalotontti ja kaksi asuinkerrostalo korttelia. Oletettavaa on, että suuri osa rakentuvista asunnoista tulee loma-asumiskäyttöön, joten väestönmäärän kasvu alueella tulee olemaan pientä. Työpaikkoja kaava tulee lisäämään esim. kiinteistöhuollon ja puhtaanapidon tarpeisiin. Tontit rakentuvat arviolta seuraavan 5–10 vuoden aikana.

- tilastolomake LIITE 3

● AP, RM ja AK-korttelit ● VL-alueet ● LPA-alueet ● Katu-alueet



Korttelialue	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus	Pinta-ala m2
255 LPA-4	7143	150	
254 LPA-4	3687	150	
LPA alueet yhteensä			10830
255 AK-73	3249	4400	
214 RM-6	7345	4000	
254 AK-73	2569	4400	
215 AP-10	1423	400	
Rakennus korttelit yhteensä			14586
VL yhteensä	21986		21986
Katualueet			
Eskonkuja	2071		
Rampsintie	1614		
Yhteensä			3685
Kaikki yhteensä	51087	13500	51087

Kuva 19. Ote alueen käyttöluonnoksessa olevasta ympyräkaaviosta ja korttelialuetaulukosta (LIITE 7).

5.1.2. Palvelut

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

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Monipuolinen ja viihtyisä loma-asumisen ympäristö toteutuu kaavalla. Urheiluopistontien iikennemelu on huomioitu kaavamääräyksissä.















Alue rakentuu melko väljänä, jotta rakentaminen ja luonto ovat sopusoinnussa. Alueen vetovoimaisuutta on luonnon tiivis yhteys ja ulkoilureittien verkosto. Jo rakennettu katuverkosto mahdollistaa alueen toteuttamisen verraten pienillä muutoksilla. Rakentamisen ulkopuolelle on jätetty voimassa olevassa yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi osoitettu notkoalue kortteleiden 254 ja 255 välissä.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Kaavamerkinnyt ja -määräykset

AP-10	<p>Asuinpienalojen korttelialue.</p> <p>Luonnontilaisen ilmeen säilymiseksi puutarhamaisia alueita voidaan rakentaa siten, että rajaukset luonnontilaiseen alueeseen ovat häilyvät, muutoin rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto. Tarvittaessa maastoa tulee paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kunkin kiinteistön sisällä.</p>
VL	<p>Läshivirkistysalue.</p>
RM-6	<p>Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.</p> <p>Kustakin porrashuoneen kerroksesta kerrosalaksi lasketaan enintään 15 neliometriä.</p> <p>Luonnontilaisen ilmeen säilymiseksi rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, ja tarvittaessa paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kunkin kiinteistön sisällä.</p>
AK-73	<p>Asuinkerrostalojen korttelialue.</p> <p>Alueella sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava sekä asuinrakentamista että majoitusliiketoimintaa koskevat määräykset.</p> <p>Kustakin porrashuoneen kerroksesta kerrosalaksi lasketaan enintään 15 neliometriä. Sallitusta kerrosluvusta yksi on upotettava rinteeseen.</p> <p>Luonnontilaisen ilmeen säilymiseksi rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, ja tarvittaessa paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kunkin kiinteistön sisällä.</p>
LPA-4	<p>Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa korttelin yhteistoiminnot.</p> <p>Alueelle tulee sijoittaa autopaikat, jätetila sekä leikki- ja oleskelualue. Alueelle voidaan sijoittaa auto- ja grillikatoksia. Yhden autokatoksen pituus voi olla enintään noin 15 metriä ja väli seuraavaan vähintään 3 metriä sekä sivuttaissiirtymää vähintään 3 metriä.</p> <p>Luonnontilaisen ilmeen säilymiseksi rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, ja tarvittaessa paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kunkin kiinteistön sisällä.</p>
/ps	<p>Kortteli sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialuetta koskevat seuraavat määräykset: Jäteveden imeyttäminen maaperään on kielletty. Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Tonttivilmät tulee rakentaa siten, että niiden tiiviyys on helposti tarkastettavissa. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava maan päälle sisäiloihin ja varustettava teknisillä suojausrakenteilla.</p> <p>Rakentaminen, ojituksen 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 otava täyttöön soveltuvia, puhtaita, kiviperäisiä maaineita.</p> <p>Hulevedet tulee käsitellä tontikohtaisesti. Laajoilta päällystetyiltä alueilta hulevedet tulee koota ja käsitellä ennen imeyttämistä.</p>

Kuva 20. Ote kaavamerkinnoista (LIITE 5).

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
12	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KAU	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
123	Korttelin numero.
23	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
ESKONKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
4000	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Parvekkeet tulee suojata liikennemelulta parvekelasituksella.
	Rakennusalan raja, jonka puoleiset parvekkeet tulee suojata liikennemelulta parvekelasituksella.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Puistomuuntamon rakennusala
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1,1 ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

Aluetta koskevat yleismääräykset:

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

Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on johdettava alueella toimivan vesilaitoksen jätevesiviemäriin.

Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida maaperästä johtuvan radonin poisto.

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

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

Kuva 21. Ote kaavamerkinnöistä ja yleismääräyksistä (LIITE 5).

5.3.2. Aluevaraukset

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

AP 2,8 % - Alueelle on osoitettu yksi asuinpienalojen korttelialue, joka jatkaa pienimittakaavaista Rampsintien loma-asuntoriviä.

AK 14,7 % - Alueelle on osoitettu kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta, jotka jatkavat Urheiluoipistontien varrelle rakentunutta kerrostalomaista loma-asuntorakentamista. Näille on osoitettu uutta rakennusoikeutta 8 800 km².

LPA 17,9 % - Asuinkerrostalojen pysäköintialueet, joilla on 150km² rakennusoikeutta talousrakennuksille.

V 43 % - Virkistysalue on pienentynyt rakentamisen alueiden lisääntyessä, mutta metsäinen yleisilme säilyy. Ulkoilureitti on siirretty idemmäksi rakentamisen tieltä.

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

RM 14,4 % - Alueen kerrosmäärää on muutettu muun alueen rakennuskannan mukaiseksi.

Katualueet 7,2 % - Kaavan toinen katu on kaavallisesti olemassa oleva Eskonkuja, mutta toinen Rampsintie on aiemmin palvellut ajoyhteytenä osana viheraluetta.

5.3.3. Korttelialueet

Kortteli 214

RM-6 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Korttelialueen kerrosluku on IV ja rakennusoikeus 4 000 kem². Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala, istutettava alueen osa ja liittymäkielto luoteis- ja etelärajalle. Ajoneuvoliittymät tontille sallitaan Rampsintieltä sekä tontin pohjoiskulmalta Urheiluoipistontieltä nykyisen liittymän kohdalta. Kustakin porrashuoneen kerroksesta kerrosalaksi lasketaan enintään 15 neliometriä. Rakennusten tien puoleisille sivuille on kaavamääräyksellä edellytetty parvekkeiden lasittamista ja ulkoseinärakenteiden 30 dB:n ääneneristävyyttä.

Luonnontilaisen ilmeen säilymiseksi tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, ja tarvittaessa paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maaston muotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kunkin kiinteistön sisällä.

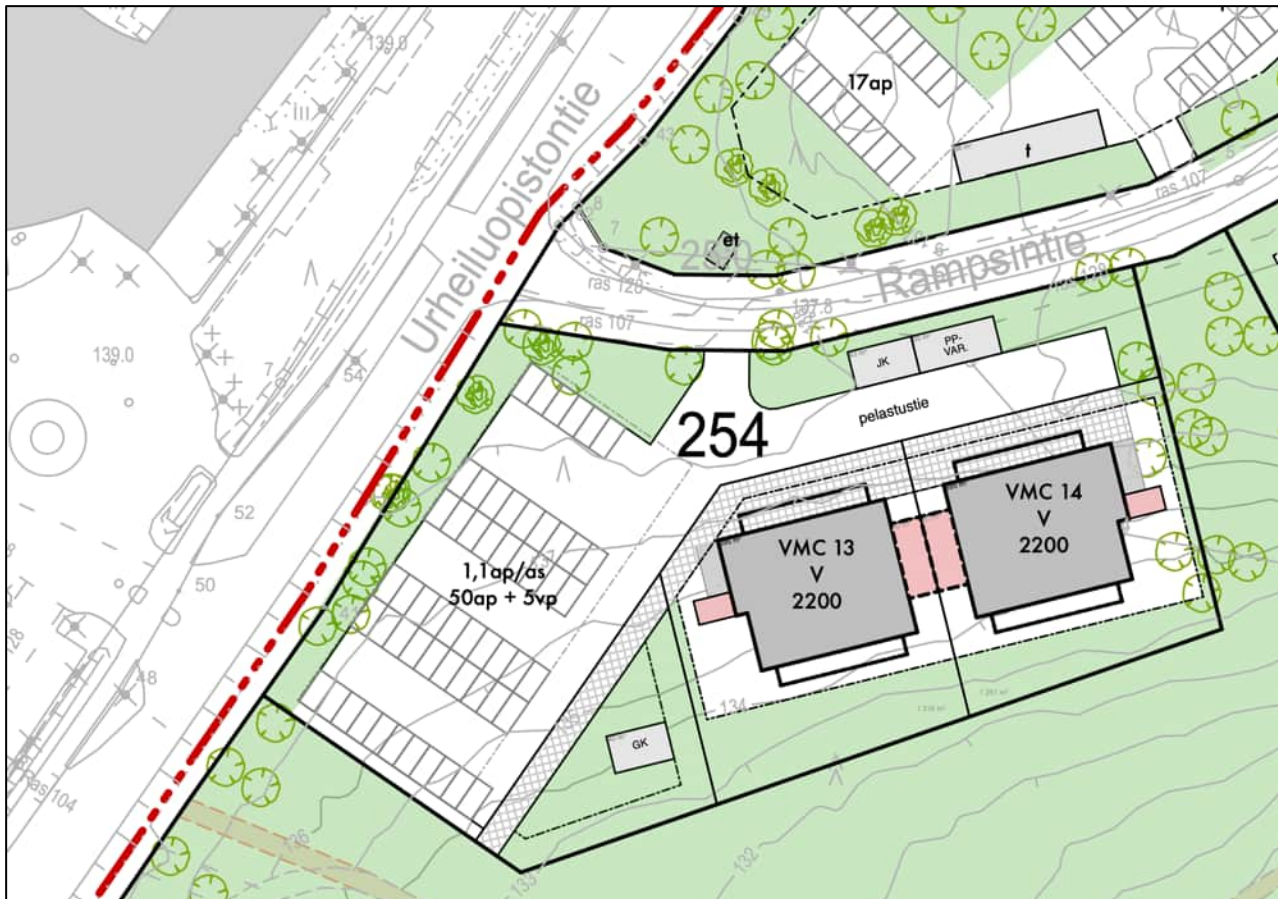
Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap kutakin lomahuoneistoa kohden.

Kortteli 215

AP-10 Asuinpienalojen korttelialue

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

Luonnontilaisen ilmeen säilyttämiseksi puutarhamaisia alueita tulee säilyttää metsänpohja ja puusto. Tarvittaessa maastoa tulee paikata kuntalla ja uudella puustolla. Maastonmuotoja ei tule tarpeettomasti muuttaa. Tonttia ei saa aidata. Hulevedet tulee käsitellä kiinteistön sisällä.



Kuva 22. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta (LIITE 6).

Kortteli 254

AK-73 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueen kerrosluku on V, josta yksi kerros on upotettava rinteeseen. Rakennusoikeus on 4 400 kem². Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia ja rakennusalat. Rakennusten tien puoleisille sivuille on kaavamääräyksillä edellytetty parvekkeiden lasittamista.

LPA-4 Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa korttelin yhteistoiminnot

Korttelialueen rakennusoikeus on 150 kem² ja sille tulee sijoittaa autopaikat, jätetila sekä leikki- ja oleskelualue. Alueelle saa kerrosalan puitteissa rakentaa auto- ja grillikatoksia. Korttelialueelle on osoitettu autopaikkojen

rakennusala sekä istutettava tontin osa Urheilupuistontien puolelle.
Rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto.



Kuva 23. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta (LIITE 6).

Kortteli 255

AK-73 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueen kerrosluku on V, josta yksi kerros on upotettava rinteeseen. Rakennusoikeus on 4 400 kem². Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia ja rakennusala. Rakennusten tien puoleisille sivuille on kaavamääräyksillä edellytetty parvekkeiden lasittamista ja tietä lähellä olevilta osilta ulkoseinärakenteiden 30 dB:n ääneneristävyyttä.

LPA-4 Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa korttelin yhteistoiminnot

Korttelialueen rakennusoikeus on 150 kem² ja sille tulee sijoittaa autopaikat, jätetila sekä leikki- ja oleskelualue. Alueelle saa kerrosalan puitteisissa rakentaa auto- ja grillikatoksia. Korttelialueelle on osoitettu autopaikkojen rakennusala sekä istutettava tontin osa Urheiluopistontien puolelle. Rakentamattomilla alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto. LPA-4 – alueen pohjoisreunasta on sallittu ajoneuvoliittymä Urheiluopistontielle ja eteläreunasta Eskonkujalle.

Tie- ja katualueet

Kadut

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

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

5.3.4. Muut alueet

VL Lähivirkistysalueet

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

Pohjoinen eli pienempi lähivirkistysalue – Vanha merkintä on muutettu yleisemmäksi ja alueelta on poistettu ajoyhteys –merkintä.

5.4. Nimistö

Kaavassa on vain vanhaa nimistöä.

6. Kaavan vaikutukset

Kaavan hyvinvointivaikutukset kohdistuvat alueella lomaileviin ja asuviin ihmisiin. Kokonaisuuteen nähden kaikki vaikutukset ovat pieniä. Seuraavana on kuitenkin arvioitu vaikutukset osa-alueittain.

6.1. Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Alue on turvallinen, hyvinvointiin, liikuntaan, luontoon ja lomailuun keskittynyt alue. Suurin osa ihmisistä viettää alueella vapaa-aikaansa, joten ympäristö on tärkeässä roolissa. Resortin alueella on mahdollisuus harrastaa 140:a liikuntalajia. Alueelle hakeudutaan juuri liikunnan takia. Viihtyisyys ja virikkeellisyys alueella ovat korkealla tasolla. Sosiaaliset vaikutukset ovat kaava-alueella ihmisten kannalta suuret, ja tunnetaan sosiaalista yhteenkuuluvuutta liikunnan kautta. Koko aluekokonaisuuteen verrattuna kaavan vaikutukset ovat pienet.

6.2. Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

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

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

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

Luontoselvityksen mukaan kaavalla ei ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen (arvioitu tontinkäyttöluonnoksesta, lisäselvitystyössä on ollut käytössä kaavaluonnos). Maisemalliset vaikutukset ovat Urheilupuistontien katunäkymään osalta merkittäviä, mutta Vierumäen aluekokonaisuudessa kuitenkin suhteellisen vähäisiä.

VL-alueella voidaan suorittaa vain maisemallisia hakkuita, kuten jo voimassa olevankin asemakaavan aikana. Uusia rajoitteita ei siis ole tullut eikä näin ollen kaavalla ole siihen vaikutusta.

6.3. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Loma-asumisaluetta tiivistävänä kaavana alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ei kohdistu muutostarvetta. Alueelle on osoitettu uusia asuinalueita, mutta laajuus on pieni ja ei aiheuta palveluihin uusia resursseja, koska Urheiluopiston tien tuntumassa on jo vakituisen asumisen alueita ja poikkeamisluvilla on myönnetty lisää.

Taajamarakenne tiivistyy ja kaavalla osoitetut rakentamisalueet ovat olemassa olevan taajaman sisällä. Alue on väljä, mutta luonto onkin alueen ehdoton vetonaula lukuisten muiden liikuntamahdollisuuksien lisäksi. Rakentamisen korkeus noudattelee alueen keskimääräistä nykylinjaa.

Kaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen.

6.4. Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset ovat pienet ja liikenneturvallisuus Urheiluopistontieltä on hyvä. Urheiluopistontieltä on nopeusrajoituksena 50 km/h ja siellä on viherkaistaleella erotettu kevyenliikenteenväylä. Kahdesta korttelista on sallittu liittymän rakentaminen Urheiluopistontielle, ja näistä toinen on nykyisen liittymän kohdalla. Olemassa olevissa liittymissä on hyvä näkyväisyys. Alhainen nopeusrajoitus rajoittaa myös liikenteen melua. Vuonna 2024 laadittu meluselvitys on huomioitu kaavamääräyksillä.

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

Pysäköinti hoidetaan tonteilla tai niihin liittyvillä LPA-alueilla.

6.5. Kulttuuri- ja muut vaikutukset

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

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

Kaavalla on pieni rooli kulttuuriin ja muihin vaikutuksiin.

6.6. Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla suoria ja välillisiä vaikutuksia. Lomailijat ja mahdolliset uudet vakituiset asukkaat, käyttävät Resortin, Vierumäen kylän ja kaupungin keskustan palveluita näin lisäten alueiden elinvoimaa.

Rakennusaika voi työllistää heinolalaisia rakennusalan ammattilaisia. Lisäystä kaupungin peruspalveluihin ei tarvita kaavan takia.

Yhdyskuntatekninen verkosto on valmiina, joten siihen tarvitaan vain liittymät.

7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

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

7.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Vierumäki Infra on ilmoittanut, että se voi ottaa kaava-alueen kokonaisuudessaan Vierumäen vesilaitoksen toiminta-alueeseen.

Alueen omistavat yksityiset maanomistajat, jotka etenevät toteutuksessa omien aikataulujensa mukaan. Kaava toteutunee 5–10 vuodessa.

7.3. Toteutuksen seuranta

Puiden ja maastopohjan säilymistä ja korvaamista tulee pitää silmällä rakennusvaiheessa ja erityisesti loppukatselmuksessa. Tarvittaessa tulee huomauttaa istutusten ja kuntan paikkaamisesta, ja jättää loppukatselmus hyväksymättä, kunnes tehtävät on suoritettu.

Heinolassa, 24.05.2024 (ehdotus)

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

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti
Heinolan kaupunki
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos

682 AKM

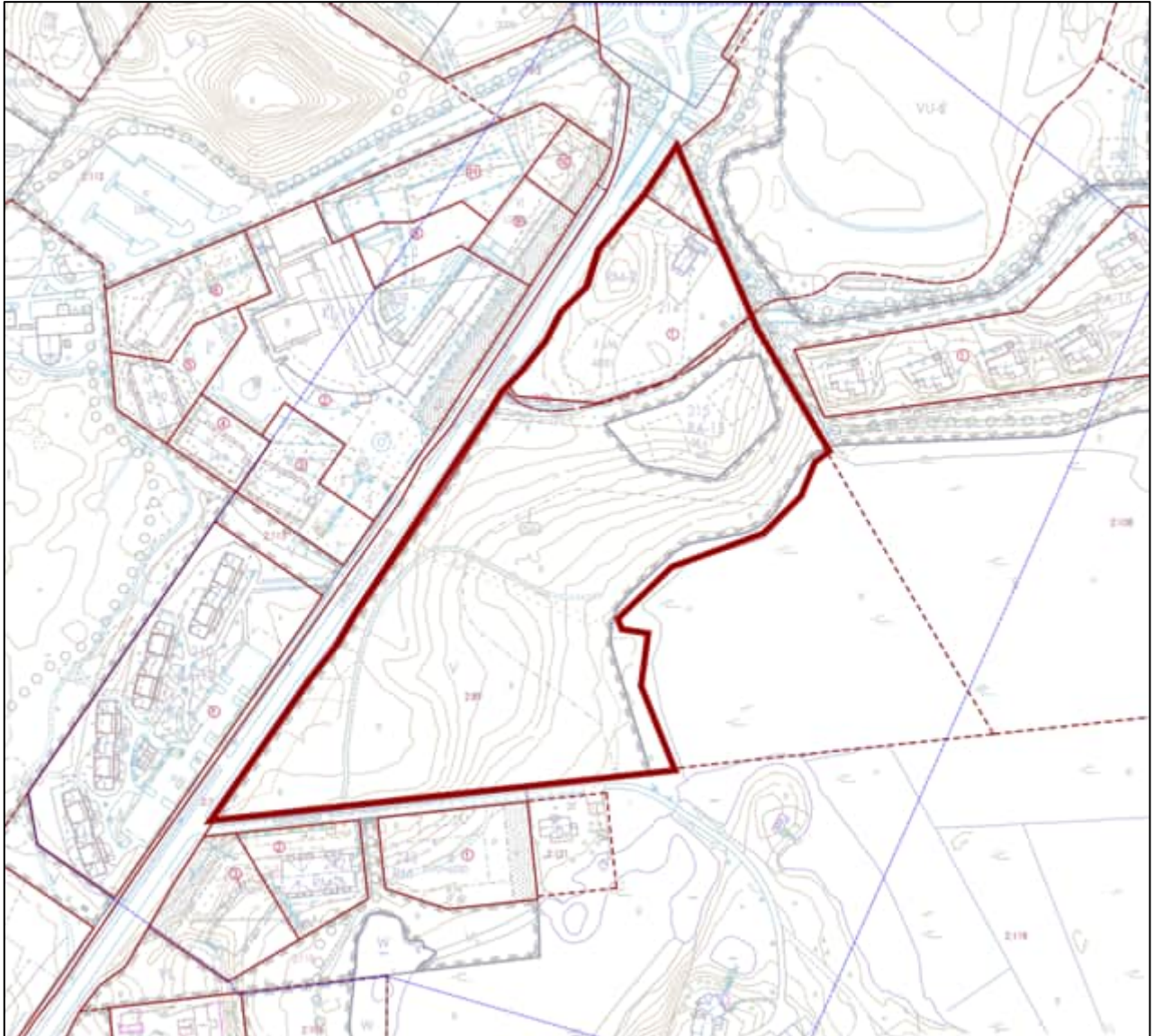
Karpalosuo

29 Urheiluopisto

24.5.2024

1. Suunnittelu- ja vaikutusalue

Kaavoitettava alue sijaitsee Urheiluopiston kaupunginosassa Vierumäki Resortin sisääntuloväylän varrella golfkenttien läheisyydessä Urheiluopistontien itäpuolella. Alueen koko on noin 5,1 hehtaaria.



Kaava-alueen rajausta punaisella ja vaikutusalue sinisellä katkoviivalla.

Vaikutusalue on alustavasti rajattu pääosin koskemaan maisemallista muutosaluetta eli naapurustoa, josta on arvioitu olevan näköyhteys. Muut, kuten esimerkiksi taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset ulottuvat laajemmalle alueelle. Kaavoituksella ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

Suunnittelualue sijoittuu golfkenttien läheisyyteen, alueelle, jolle on tarkoitus rakentaa matkailua palvelevaa loma-asumista. Alue rajautuu idässä Haikulansuo alueeseen, etelässä ja pohjoisessa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeseen ja virkistysalueeseen, ja lännessä Urheiluopistontiehen. Alue on pääosin rakentamatonta, Urheiluopistontien länsipuolella on uusia lomahuoneistokerrostaloja ja koillisessa on pientalotyyppisiä loma-asuntoja. Topografialtaan alue on itään laskevaa rinnealuetta. Kaavoitettavan alueen omistaa yksityinen maanomistaja.

2. Suunnitteluntarve ja lähtökohdat

YIT on jättänyt maanomistajan valtakirjalla kaavamuutoshakemuksen chaletstyyppisten loma-asuntojen (lomahuoneistoja kerrostalossa) mahdollistamiseksi.

Vuonna 2002 laaditun yleiskaavan mukaisesti Suomen Urheiluopiston alueen matkailua palvelevan rakentamisen painopiste on siirtynyt vanhan opiston ydinalueelta alueen eteläosaan. Tälle alueelle on toteutettu uusi golfkenttä, hotelli ja runsaasti loma-asuntoja. Tehokkaan vapaa-ajanrakentamisen toteutus on käynnissä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Alueelle toteutetut palvelut vaativat kehittyäkseen riittävän asiakaspohjan. Jotta alueen palvelut ja majoituskapasiteetti olisivat tasapainossa, tarvitaan alueella enemmän majoitustilaa kuin nykyiset asemakaavat mahdollistavat. Tavoite on Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 mukainen.

Asemakaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan maankäyttösopimus kaupungin ja ainakin yhden maanomistajan kesken. Maankäyttösopimuksen tulee olla lainvoimainen ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.

3. Suunnittelun lähtökohdat



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on ruskean km ympyrän alapuolella rajattu punaisella viivalla.

3.1. Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Maakuntakaava 2014 on tullut voimaan kuulutusten myötä. Kuulutukset on julkaistu 10.3.2017 alkaen. Maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 Päijät-Hämeen maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu loma- ja matkailualueena R20 (keltainen alue). Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

Suunnittelumääräys:

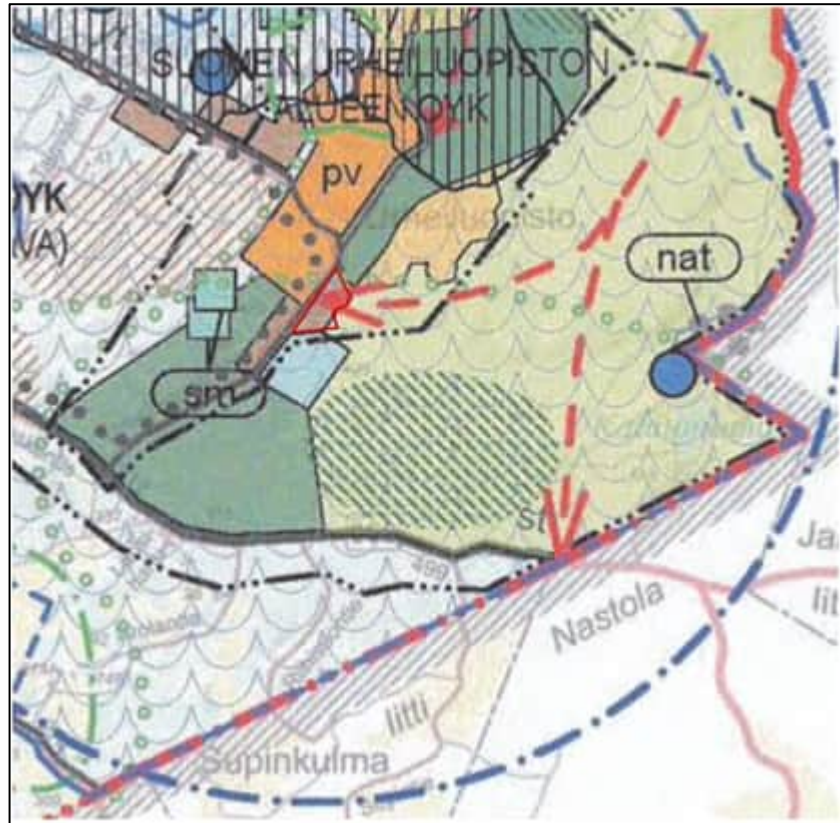
Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeutuminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää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

Suunnittelualueeseen liittyä/sisältyä myös seuraavat varaukset

- pohjavesialue (pv41, sininen pistekatkoviiva)
- matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv5, vihreä viiva)

- vähittäiskaupan suuryksikkö (km³, oranssi ympyrä)
- ulkoilureitti (ur8, vihreä ympyräviiva)

3.2. Heinolan strateginen yleiskaava 2035



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Koko Heinolan kaupungin alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava. Kaava on hyväksytty vuonna 2014. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena siten, että voimassa olleet osayleiskaavat säilyvät alueellaan oikeusvaikutteisina yleiskaavoina. Yleiskaavoja tai asemakaavoja laadittaessa tulee ottaa huomioon strategisen yleiskaavan sisältö ja tavoitteet.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu olevan taaja-asutuksen alueelle, jonne voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Suunnittelualueen ympärille sijoittuu matkailupalveluiden alue, keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alue, loma-asuntoalue ja golfalue.

Suunnittelualueelta pohjoisen suuntaan on merkitty tieliikenteen yhteystarve. Vierumäki-Urheiluopisto-Konnivesi –yleiskaava on edennyt jo niin, että tiedetään, että tieyhteys ei tule olemaan suunnittelualueella.

Suunnittelualue on myös osa Vierumäen kehittämisaluetta, jossa Vierumäen kylää ja Vierumäki Resortin aluetta kehitetään kaksoiskeskukseksi. Urheiluopiston aluetta kehitetään sen omilla ehdoilla monipuoliseksi ja laadukkaaksi huippu-urheilun, arkiliikunnan, hyvinvoinnin ja vapaa-ajan harrastusten keskukseksi, mutta siten, että se kytkeytyy nykyistä kiinteämmin kaupungin sosiaaliseen yhteisöön ja Vierumäen fyysiseen ympäristöön.

3.3. Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava

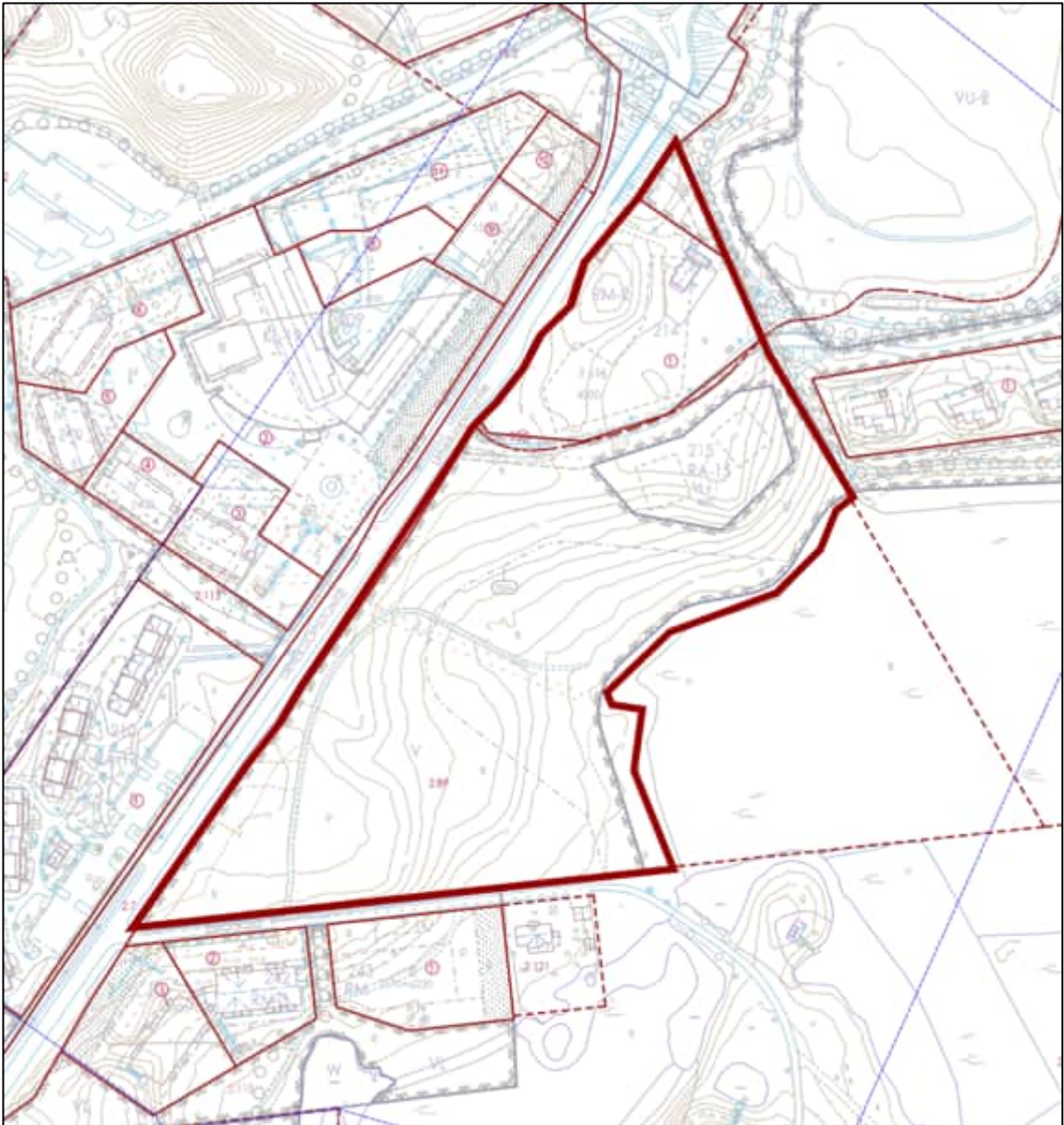


Ote Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa Suomen Urheiluopiston alueen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka Heinolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.4.2002.

Suunnittelualue on yleiskaavassa virkistysaluetta (V). Suunnittelualueen itäpuolella on suojelualue (S), joka varataan maisemallisesti tai luonnonsuojelun kannalta arvokasta kokonaisuutta varten. Rasteroitu alue suojelualueen vieressä on maisemallisesti tai luonnonsuojelun arvokasta aluetta, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen käyttö tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja luonnonsuojelullisiin arvoihin. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella on loma-asunto- ja matkailupalvelujen alueita (RA-2, RA-3, RM ja RM-1).

3.4. Asemakaavat



Lähialueen voimassa olevat asemakaavat suunnittelualue rajattu punaisella.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava 575 AK (osa-alue 2), jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.8.2003. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on virkistysaluetta (V). Asemakaava-alue rajautuu idässä suojelualueeseen (S), jonka suo ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Luonnon kestävyyn mukainen virkistyskäyttö alueella on sallittua. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu maisemallisesti arvokas alue (ma). Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja luonnonsuojellisiin arvoihin.

3.5. Selvitykset

Vierumäki on teettänyt Resortin alueen maankäytön suunnittelun pohjaksi aluesuunnitelman Vierumäki 2030. Yhtenä suunnitelman tavoitteena on Urheiluopistontien varren osoittaminen vapaa-ajanrakentamisen vyöhykkeeksi.

Suunnittelualueen ympäristössä Urheiluopistontien varressa on tapahtunut voimakas kehitys, jonka johdosta 2002 laadittu yleiskaava on jo osittain vanhentunut. Strategisessa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa tapahtunut kehitys on jo huomioitu ja alue on osoitettu loma-asumiselle ja matkailua palvelevalle rakentamiselle. Urheiluopistontien varteen on em. kaavojen ja myöhemmin laadittujen täydennyskaavojen pohjalta toteutettu hotelli ja runsaasti chalets-tyyppistä vapaa-ajanasumista. Suunnittelualue on tässä kokonaisuudessa keskeisellä paikalla helposti käyttöön otettavissa. Myös alueen läpi suuntautuvat ulkoilu- ja virkistysreitit voidaan alueen toteutuksessa huomioida.

Luontoselvitys pääosalle kaava-alueetta on laadittu keväällä 2014 ja täydennetty kirjoperhosselvityksellä 03/2020.

Kaava-alueen keskiosaan on tehty rakennettavuusselvitys keväällä 2014. Muut osat on tutkittu aiemmin.

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

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:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä, ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen liitto

Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

Muut:

- Heinolan kaupungin tekniikkatoimiala
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala – Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luettelo 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.

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 osallisille 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-keskukseen ja sen riittävydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n edustajien kanssa kuukausikokouksessa.

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

6 Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu

Vaihe		Laadittavat asiakirjat	Ajankohta	Osallistuminen
Aloitusvaihe		Kaavoituspäätös		
	Suunnittelija laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman	OAS, nähtävillä ehdotukseen asti	9.11.2017 alkaen	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	26.2 – 26.3.2019	Mielipiteen esittäminen
Ehdotusvaihe	Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta päättää elinvoimalautakunta.	Kaavaehdotus, nähtävillä 30 pv	kesä 2024	Muistutuksen esittäminen
Hyväksymisvaihe	Elinvoimalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset sekä päättää kaavamuutoksen hyväksymisestä.	Elinvoimalautakunnan hyväksymispäätös	syksy 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	talvi 2024	

Asianumero 426/10.02.03/2017

7 Yhteystiedot

Asemakaavan laatija

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

Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 24.5.2024



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

**HEINOLAN KAUPUNKI
VIERUMÄEN URHEILUOPISTON ASEMAKAAVA
LUONTOSELVITYS**



SISÄLLYSLUETTELO

1. TAUSTA
2. TAVOITTEET JA TUTKIMUSMENETELMÄT
3. LUONTOSELVITYS
 - 3.1 TOPOGRAFIA JA GEOMORFOLOGIA
 - 3.2 VESISTÖT
 - 3.3 KASVILLISUUS LINNUSTO
 - 3.4 MAISEMA
 - 3.5 LINNUSTO
4. SUOJELUALUEET, SUOJELUOHJELMAT JA NATURA 2000-VERKOSTO
5. LUONNONSUOJELU-, VESI- JA METSÄLAIN MUKAISET KOHTEET, METSO-KOHTEET
6. DIREKTIIVI- JA UHANALAISLAJISTO
7. SUOSITUKSET
8. YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Kaikki valokuvat © Jari Hietaranta

Kansikuva: suunnittelualuetta läheltä Urheiluopistontietä

Yhteystiedot: Jari Hietaranta, Ekotoni Ky
Vitikkalantie 4, 21570 SAUVO
0400-479740
jari.hietaranta@pp.inet.fi

1. TAUSTA

Luontoselvityksen tarkoituksena on selvittää asemakaava-alueen luonnonympäristön perustekijät sekä määritellä luonnonarvoiltaan edustavimmat, mahdollisesti suojelua tarvitsevat alueet sekä muut kaavoituksessa huomioitavat kohteet sekä esittää joitain suosituksia maankäytön suunnittelun taustaksi. Lähtökohtana on, että kaavassa voidaan huomioida luonnonsuojelun kannalta arvokkaat luontotyytit ja elinympäristöt sekä edistää kasvillisuudeltaan merkittävien alueiden sekä eläimistölle ja kasvistolle tärkeiden alueiden ominaispiirteiden säilymistä kaava-alueella.

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan kaupungin Vierumäen urheiluopiston alueella. Suunnittelualueen länsirajaan rajoittuu Urheiluopistontiehen. Pohjoisessa ja etelässä alue rajoittuu yksityistiehen ja idässä suo-alueeseen. Lähialueella on urheiluopiston toimintaan liittyvä majoitus- ja muita rakennuksia ja rakenteita.

2. TAVOITTEET JA TUTKIMUSMENETELMÄT

Luontoselvitys toteutettiin maastotöiden osalta 23.5.2014. Alueen kasvillisuuden ja muun luonnon inventointiin käytettiin aikaa 5 h. Maastoinventoinnissa huomio kiinnitettiin alueen kasvillisuuteen, geomorfologiaan ja maisemakuvaan. Päähuomio maastossa kiinnitettiin ns. lakikohteiden esiintymiseen ja myös muiden, huomioarvoisten luontotyyppien ja lajiston, esiintymiseen suunnittelualueella. Selvityksen perusteella on arvioitu hankkeen vaikutuksia ja annettu suosituksia tulevan uudisrakentamisen rakentamisen sijoitteluun. Luontoselvitys toteutettiin käytännössä siten, että koko kaava-alue käveltiin ensin. Inventoinnissa käytettiin apuna sanelukonetta, muistikirjaa, kasviopasta, kiikaria, karttoja ja ilmakuvia. Inventoinnin tulokset on kerätty sanalliseksi raportiksi ja kartalliseksi esitykseksi.

Tunnetut ja maastotyössä löydetty arvokkaat ja huomionarvoiset kohteet arvoitettiin luontoarvojen perusteella. Kohteiden arvotuskriteereinä käytetään kohteen edustavuutta, luonnontilaisuutta, harvinaisuutta ja uhanalaisuutta, luonnon monimuotoisuutta lajitasolla sekä kohteen toiminnallista merkitystä lajistolle. Kartoitusalueesta on laadittu joitain kasvilajikuvauksia, jotta saatiin yksityiskohtaisempi käsitys ko. alueen lajistosta ja sen vaihtelusta. Metsien luonnontilaisuutta arvioitaessa huomioitiin metsän metsähoidollinen tila, lahoppuujatkuvuus ja lahoppuun määrä sekä elävän puuston rakenne ja puulajisuhteet. Erityisesti huomioitiin lehtipuuston määrää.

Kasvilajien yleisyyttä arvioitiin eräillä alueilla seuraavasti kuusiportaisella asteikolla, jossa:

- 1 = yksittäinen havainto kasvilajista
- 2 = kasvia kasvaa niukasti siellä täällä
- 3 = kasvia niukasti jokseenkin koko näytealalla
- 4 = kasvia on runsaasti koko alalla, mutta ei laajaa, yhtenäistä kasvustoa (peittävyys 10–50 %)
- 5 = kasvilaji esiintyy massalajina (peittävyys 50–75 %)
- 6 = kasvilaji esiintyy erittäin runsaana massalajina (peittävyys yli 75 %)

Vesikasvien, heinien ja sarojen kohdalla saattaa esiintyä puutteita. Maastossa ei systemaattisesti havainnointu nilviäis-, hyönteis-, sieni – tai jäkälälajistoa. Myöskään alueen eläimistöä ei inventoitu systemaattisesti.

3. LUONTOSELVITYS

3.1 Geologia ja geomorfologia

Yleispiirteinä voidaan todeta, että relatiiviset korkeuserot ovat suunnittelualueella enimmillään noin 7.0 m luokkaa. Erityisiä geomorfologisia muodostumia ei alueella esiinny. Laajemmin tarkasteltuna suunnittelualue sisältyy laajaan glasifluviaalisen aineksen muodostumaan, jolle tyypillisiä piirteitä ovat suppakuopat, niiden väliset harjanteet ja tasaiset alueet. Suunnittelualueeseen osaksi sisältyvä Haikulansuo on syntynyt erisuuntaiset harjanteiden rajaamalle alueelle. Alueella on aikaisemmin saattanut sijaita jääjärvi, joka jääkauden jälkeen on vähitellen alkanut kasvaa umpeen (ks kuva 1 alla). Lähellä Urheiluopistontietä on topografia paikoin tasaista. Mainittua suoaluetta lukuun ottamatta on näkyvä maaperä suunnittelualueella glasifluviaalista hiekkaa ja soraa. Eloperäisiä aineksia tai moreeneja ei esiinny.



Kuva 1. Haikulansuon pohjoisreunaa, jossa kulkee talvisin hiihtoura.



Kuva 2. Haikulansuota on eteläosastaan ruopattu.

Vaccinium myrtillus, mustikka 2-4
Empetrum nigrum, variksenmarja 1-2
Vaccinium vitis-idaea, puolukka 1-2
Melampyrum pratense kangasmaitikka 2
Trientalis europaëa, metsätähti 1-2
Calamagrostis arundinace, metsäkastikka 1
Ledum palustre, suopursu 1 (rannassa)
Calluna vulgaris, kanerva 1-2
Linnaea borealis, vanamo 1
Agrostis capillaris, nurmirölli 1-2
Equisetum sylvaticum, metsäkorte 1
Poa pratensis, niittynurmikka 1
Solidago virgaurea, kultapiisku 1
Deschampsia flexuosa, metsälauha 3
Luzula pilosa, kevätpiippo 1

3.2 Vesistöt ja vesialueet

Suunnittelualueella ei ole pysyviä vedenjuoksu-uomia. Lievää maaperän tihkuisuutta on Haikulansuota kohti viettävän rinteän alaosassa. Haikulansuo on vetinen rämesuo, jonka eteläosaa on ruopattu avovedeksi (ks. kuva 2 yllä). Suon pohjoislaidalla on talvinen hiihtoreitti.

3.3 Kasvillisuus

Alue käveltiin kokonaisuudessaan. Yleispiirteenä voidaan todeta, että asemakaava-alueen kasvillisuus on kauttaaltaan ihmistoiminnan muovaamaa. Haikulansuota on jossain määrin pidettävä osin luonnontilaisen kaltaisena, joskin, kuten edellä jo todettiin, muutoksia on tapahtunut niin pohjois- kuin eteläosassa suoaluetta.

Suokasvillisuudesta mainittakoon mänty, koivu sekä tupasvilla, vaivaiskoivu, puolukka, lakka, suopursu, harmaasara, tähtisara, juolukka jne. Suoalueelta siirryttäessä länteen rinnettä ylöspäin, on kasvillisuus etenkin pohjoisessa ja etelässä kuusi-mänty-koivu sekapuustoa. Mainittu vyöhyke rajaa suoaluetta. Ainakin inventointiajankohtana vetiset painanteet ulottuivat tälle alueelle. Kenttäkerroksessa on puolukkaa, mustikkaa, suopursua, metsälauhaa, oravanmarjaa, metsätähteä jne.



Kuva 3. Haikulansuon reunavyöhykkeellä on puusto sekapuustoa. Maapuita tai pystypötkelöitä ei esiinny.

Pohjois-eteläsuuntaisen polun länsipuolella maasto nousee edelleen ja männystä muodostuu ehdoton valtalaji. Muutamia kuusia ja koivuja on sekapuuna.

Vaccinium myrtillus mustikka 5
Empetrum nigrum, variksenmarja 1
Linnaea borealis vanamo 2
Juncus filiformis jouhivihvilä 1-2
Maianthemum bifolium oravanmarja 1
Trientalis europaea metsätähti 1-2
Pyrola sp., talvikki 1-2
Potentilla erecta, rätvänä 2
Agrostiscapillaris, nurmirölli 2
Vaccinium vitis-idaea, puolukka 2-4
Melampyrum pratense, kangasmaitikka 1
Vaccinium myrtillus, mustikka 2-3
Calluna vulgaris, kanerva 2
Luzula pilosa, kevätpiippo 1



Kuvat 4ab. Vasemmallä kuva suunnittelalueen keskiosasta. Puusto on harvennettua mäntyvaltaista kangasta. Maapuita tai pystypötkelöitä ei esiinny. Lehtipuuston määrä on vähäinen. Oikealla kuva suunnittelalueen pohjoisosasta, jossa rinne nousee hieman jyrkemmin. Kasvillisuus on samantyyppistä.



Kuva 5. Kevätlinnunhernetä esiintyi suppealla alueella rinteen keskiosassa suunnittelalueen keskiosassa. Kasvupaikka oli epätyypillinen sillä laji esiintyy tavallisesti kosteammissa lehtomaisissa metsissä.

Puusto on kauttaaltaan tasaikäistä koko suunnittelualueella ja puusto on harvennettu. Maapuita tai pystypökölöitä ei esiinny. Metsä on valoisa kuivahkoa kangasta (ks. kuvat 4ab yllä). Kenttäkerroksessa esiintyy laajasti puolukkaa, kangasmaitikkaa, mustikkaa, variksenmarjaa, metsälauhaa (rinteen alaosassa), kultapiiskua sekä etenkin eteläosassa aluetta siniviolettikukkaista kevätlinnunhernettä. Laji on yleinen lehtomaisissa metsissä, mutta tämä kasvupaikka on lähinnä kuivahkoa kangasta. (ks. kuva 5 alla). Jäkälien osuus kasvaa hieman pohjakerroksessa runsastuu rinteen yläosassa. Lähellä Urheiluopistontietä on melko kookkaita kuusia ja mäntyä -alipuustona. Ylispuusto muodostuu kuitenkin pääosin männystä.

3.4 Maisema

Suunnittelualueen maisemakuva ei ole erityisen mielenkiintoinen: Lännestä Urheiluopiston tieltä itään suunnittelualueelle avautuvat näkymät ovat puoliavoimet tai peitteiset (jos tiheä kuusialikasvus niin näkymäalueet ovat suppeat). Lähes kaikkialta suunnittelualueen sisältä ympäröivät asuinalueet ja rakennukset erottuvat puiden takaa. Suoalueelle avautuvat näkymät eivät ole erityisen kiintoisia – ehkä kaikkein kaunein ja huomionarvoisin näkynä ja pienmaisema avautuu eteläosan ruopatulle alueelle (ks kuva 2 edellä).



Kuvat 6ab. Vasemmalla näkymä kohti urheiluopistontien varrella olevia rakennuksia. Kuvan väylä on suunnittelualueen pohjoisraja. Oikealla näkymä tietä kohti suunnittelealuetta.

3.5 Linnusto

Vesilinnuston kohdalla ainoa havainto oli ruokaileva telkkänaaras eteläosan ruopatulla alueella. Metsälinnuston osalta lajisto vaikutti olevan aika tavanomaista mäntykankaan lajistoa: punatulkku, sinitäinen, västäräkki, peippo, hömötiainen, räkättirastas sekä laulurastas.

4. SUOJELUALUEET, SUOJELUOHJELMAT JA NATURA 2000-VERKOSTO

Suunnittelualueella ei ole perustettuja suojelualueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia tai alueellisissa luontoinventoinneissa mainittuja alueita.

5. LUONNONSUOJELU-, VESI- JA METSÄLAIN MUKAISET KOHTEET

Luonnonsuojelulain 29 §:ssä on lueteltu 9 luontotyyppiä, joiden luonnontilaisia tai luonnontilaiseen verrattavia kohteita ei saa muuttaa niin, että niiden ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu. Suojeltuja luontotyyppijä ovat:

- Luontaisesti syntyneet, merkittävältä osin jaloista lehtipuista koostuvat metsiköt
- Pähkinäpensaslehdot
- Tervaleppäkorvet
- Luonnontilaiset hiekkarannat
- Merenrantaniityt
- Puuttomat tai luontaisesti vähäpuustoiset dyynit
- Katajakedot
- Lehdesniityt
- Avointa maisemaa hallitsevat suuret puut ja puuryhmät

Suunnittelualueella ei ole LSL tarkoittamia elinympäristöjä.

Metsälain 10 § velvoittaa säilyttämään arvokkaita elinympäristöjä, jos ne ovat luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia sekä ympäristöstään selvästi erottuvia. Niitä koskevat hoito- ja käyttötoimenpiteet tulee tehdä elinympäristöjen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla. Tällaiset elinympäristöt ovat yleensä pienialaisia. Metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ovat:

- lähteet ja niiden lähiympäristöt,
- purojen ja pysyvän vedenjuoksu-uoman muodostavien norot
- pienten lampien välittömät lähiympäristöt
- rehevät ruoho- ja heinäkorvet, saniaiskorvet sekä lehtokorvet
- metsäkortekorvet ja metsäkortekorvet
- letot
- rehevät lehtolaikut
- Pienet kangasmetsäsaarekkeet ojittamattomilla soilla
- jyrkänteet, rotkot ja kurut
- hietikot,
- kalliot, kivikot, louhikot,
- vähäpuustoiset suot
- rantaluhdat

Haikolansuota ei voida pitää metsälain tarkoittamana luontotyyppinä. Se on ojitettu ja osin ihmistoiminnan muovaama.

Vesilain muutoksen mukaan (1105/1996, 15a ja 17a §)

- alle hehtaarin suuruiset fladat,
- kluuvijärvet ja lähteet
- muualla kuin Lapin läänissä enintään yhden hehtaarin suuruiset lammet, järvet ja vesistöä pienemmät uomat tulee säilyttää luonnontilaisena.

Suunnittelualueella ei ole vesilain mukaisia kohteita.

Muut metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt mm Meriluoto ja Soinisen (1998) mukaan:

- vanhat havu- ja sekametsiköt
- vanhat lehtimetsiköt
- paisterinteet
- supat
- ruohoiset suot
- metsäniityt
- hakamaat

Suunnittelualueelta ei löydetty edellä esitettyjä arvokkaita elinympäristöjä tai luontotyyppiä.

Uhanalaiset kasvillisuustyypit Raunion ja muut (2008) mukaan

Suunnittelualueelta ei löydetty uhanalaisuusarvioinnissa (Raunio ja muut 2008) mainittuja luontotyyppisiä.

6. DIREKTIIVI- JA UHANALAISLAJISTO

Maastokäynnillä pyrittiin kiinnittämään myös huomiota luonnonsuojelulaissa mainittujen eläinlajien esiintymiseen alueella sekä luontodirektiivin liitteiden II, IV ja V mahdollisen esiintymiseen alueella.

- Uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien kasvilajien (LSL 46 § ja 47§) esiintymät
- Uhanalaisten- ja erityisesti suojeltavien eliölajien (LSL 46 § ja 47 §) esiintymät
- Luontodirektiivin IV (a) tarkoittaminen eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikat (LSL 49 §)

Uhanalaisiksi tai silmälläpidettäviksi luokitelluista lajeista on ilmaistu tekstissä myös vuoden 2000 uhanalaisluokituksen mukainen luokitus:

- CR = äärimmäisen uhanalaiset
- EN= erittäin uhanalaiset
- VU= vaarantuneet
- NT= silmälläpidettävät
- LC= runsaana esiintyvät

Taulukko 1: Maastossa havaitut suojelullisesti merkittävät lajit. DIR = Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteessä I mainittu laji, UHEX = Suomen uhanalaisuusluokituksessa mainittu laji, EVA = Suomen kansainvälinen erityisvastuulaji

	DIR	UHEX	EVA
ei lajeja			
Yhteensä	0	0	0

Suunnittelualueelta ei löydetty mainittujen direktiivien lajistoa. Tekstissä mainittu kevätlinnunherne ansaitsee maininnan, sen kerääminen ja kaupustelu on kierretty ja tällä alueella se esiintyy hieman ”väärässä paikassa”. Laji esiintyy kuitenkin Oulu-Kuusamo linjalle asti ja sitä voidaan pitää etenkin eteläosassa Suomea yleisenä.

7. SUOSITUKSET

Luontoselvityksen perusteella on annettu joitain suosituksia alueella havaituista kohteista.

Kohde	Maankäyttösuositus
1. Haikolansuo	suoalue, vaikka osin ihmistoiminnan muovaama, ei rakentamista ; MY -merkintä

Luontoselvityksessä ei tullut esiin sellaisia ympäristöön liittyviä arvoja, jotka edellyttäisivät luonnonsuojelualueen perustamista. Pääosa suunnittelualueesta voidaan luonnehtia kasvillisuudeltaan ja luonnonympäristöltään hyvin tavanomaiseksi ja ihmistoiminnan vaikutus ilmenee lähes kauttaaltaan koko alueella; puusto on harvennettua ja tasaikäistä talousmetsää. Ainoastaan aivan suoalueen reunassa on kapea vyöhyke moni - ikäisempää puustoa. Ympäristöperusteista lähtevään voimakkaaseen rakentamisen rajoittamiseen ei ole tarvetta.

Rakentaminen soveltuu hyvin rinnealueiden keski- ja yläosiin. Rakennusten sijoitteluun sekä materiaali- ja värivalintoihin sekä tontin puuston käsittelyyn tulisi antaa ohjeita kaavamääräyksissä.

Suunnittelualueiden luokittelussa olemme käyttäneet jakoa viiteen luokkaan luontoarvojen perusteella. Luokkajako on jossain määrin subjektiivinen, mutta pyrkimyksenä on ollut huomioida luonnontilaisuutta, puuston ikärakennetta ja lajivalikoimaa, geomorfologiaa ja maisemakuvaa ja näiden yhteisvaikutusta.

Käytetyt luokat ovat:

arvoluokka 0: ympäristövaurioalueet, kasvillisuus tuhoutunut ainakin osittain

arvoluokka 1: tavanomainen maisema ja luonnonympäristö

arvoluokka 2: huomioitavia tai jokseenkin merkittäviä luontoarvoja (paikallinen taso)

arvoluokka 3: jokseenkin merkittäviä /merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja (paikallinen-seudullinen taso)

arvoluokka 4: hyvin merkittäviä luontoarvoja (seudullinen – valtakunnallinen taso)

1. Haukilansuo

arvoluokka 2

MY

Muilla osin suunnittelualue sisältyy arvoluokkaan 1; (tavanomainen luonnonympäristö). Myöskään pysyviä maisema- tai luontovaurioalueita ei esiinny.

8. YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Laajat harvennushakkuut ja nuorehko tasaikäinen puusto ovat tyypillisiä suunnittelualueen puustolle. Lähialueilla on nykyisellään runsaasti urheilupuiston toimintaa palvelevia rakennuksia. Kaavassa osoitettava lisärakentaminen ei nykytilanteeseen nähden aiheuta haitallisia luonnonympäristöön kohdistuvia ympäristövaikutuksia. Maisemalliset vaikutukset jäänevät lähtökohtaisesti myös vähäisiksi.

Sauvossa 18. kesäkuuta 2014

EKOTONI KY

Mittakaavataso 1:4000

Vierumäen urheiluopisto asemakaava luontoselvitys



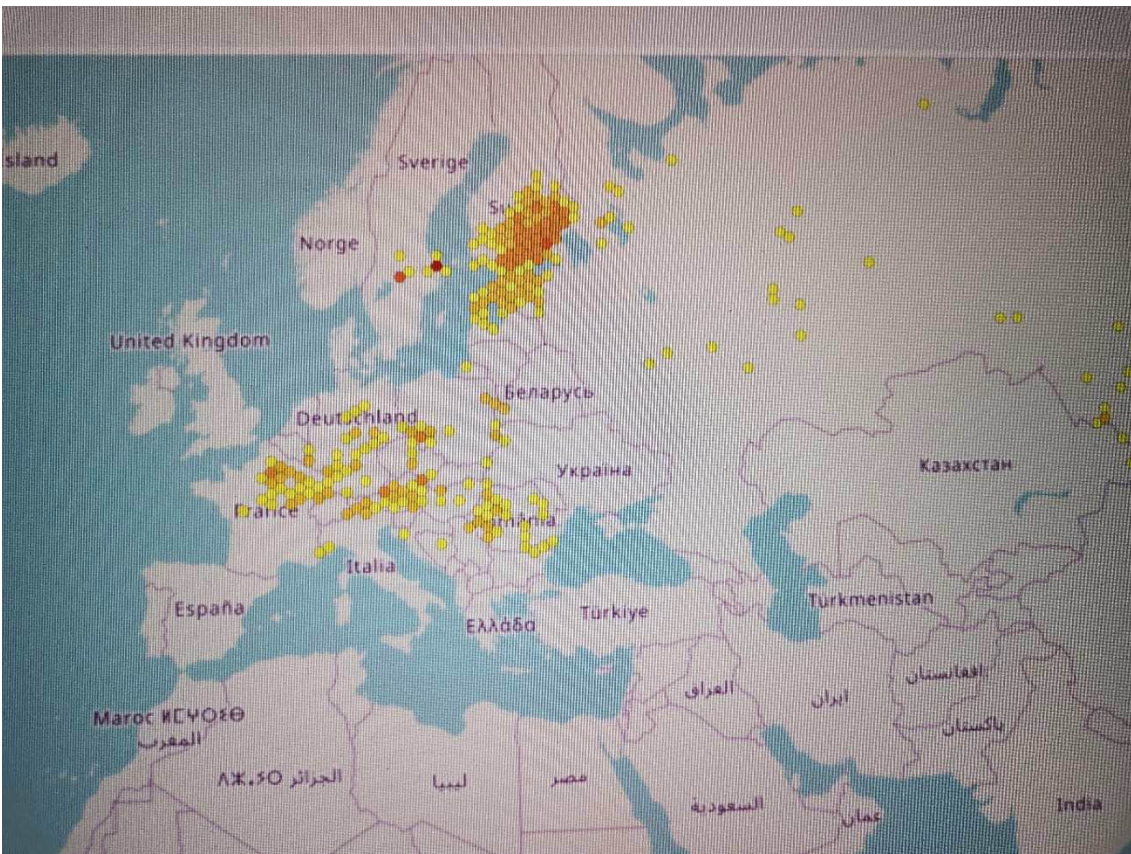
VIERUMÄEN URHEILUOPISTON ASEMAKAAVA (2014)

Liite:

Luontoselvityksen täydennys,
28.3 2020

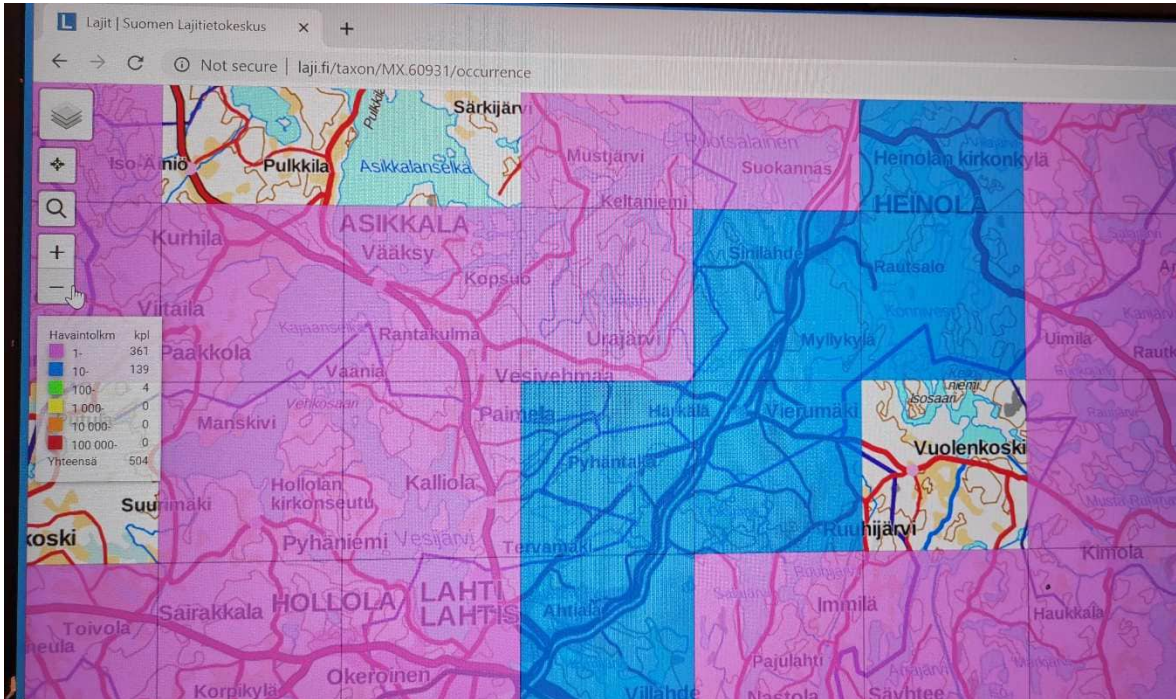
ESIINTYMINEN JA ELINYMPÄRISÖT

Kirjoverkkoperhonen on levinnyt eteläiseen Suomeen kannan painopisteen ollessa Kaakkois-Suomessa. Lajia tavataan myös pohjoisempana, esimerkiksi Pohjois-Savossa saakka. Siellä se on kuitenkin harvinainen. Kanta Etelä-Suomessa on suhteellisen vakaa, joinakin vuosina lajia esiintyy jopa runsaasti, mutta useimmiten kuitenkin melko harvalukuisena. Laji on muissa Euroopan maissa harvinaisuus, minkä vuoksi myös Suomessa laji on rauhoitettu. Suurin osa lajin kannoista koko EU:n alueella sijaitsee Itä- ja Kaakkois-Suomessa. Laji esiintyy verraten yleisenä eteläisessä Suomessa; Uudellamaalta Keski-Suomeen ja Pohjois-Karjalaan ulottuvan linjan kaakkoispuolella mm Päijät-Hämeessä, mutta harvinaistuu pohjoisempana ja lännempänä. Vahvin kanta on Kaakkois-Suomessa ja yksilömäärät vähenevät länteen päin mentäessä. Viimeaikaisten havaintojen perusteella (SYKE 2014; lajiesittelyt) laji saattaa olla lievästi taantumassa esiintymisalueensa länsiosissa, mutta Itä- ja Kaakkois-Suomessa ei ole havaittu populaatiomuutoksia.

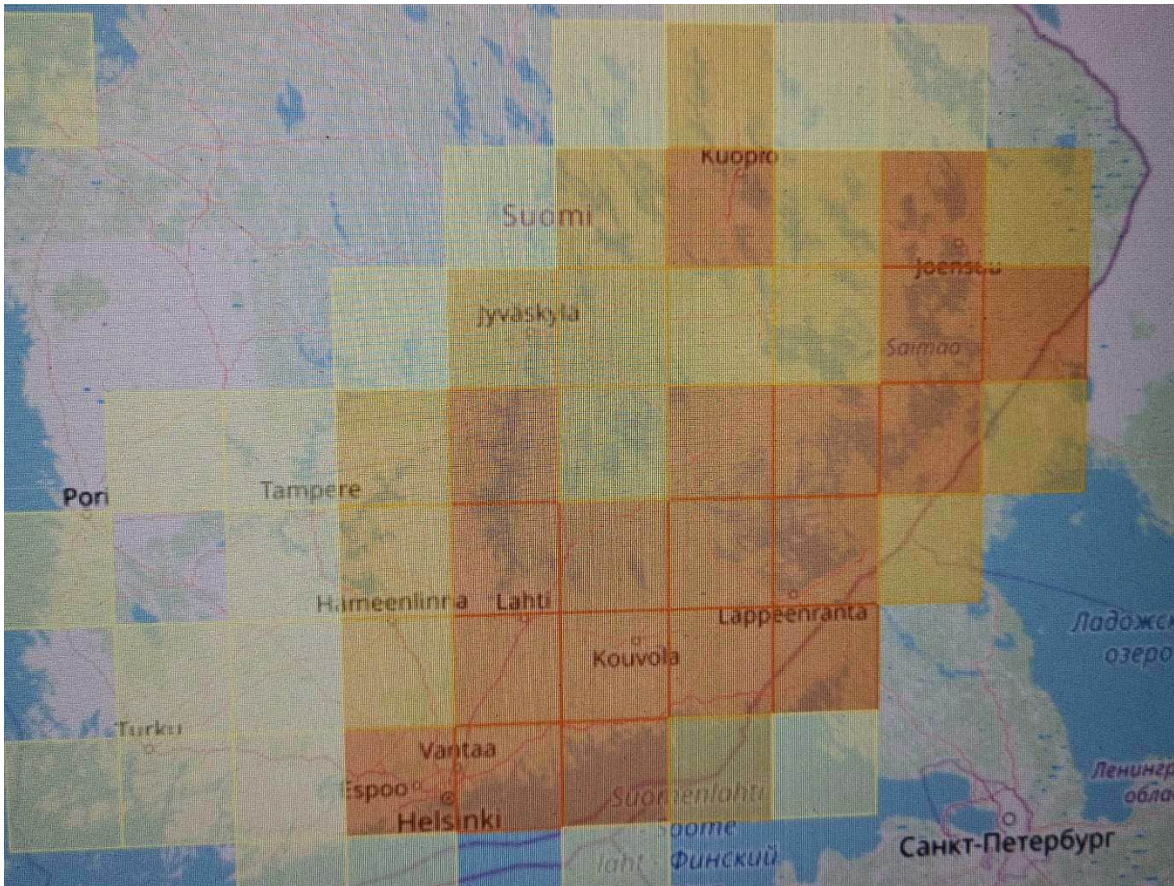


Kuva 1. Kirjoverkkoperhosen esiintyminen Euroopassa ja Euroopan puoleisessa Aasiassa. Mitä punaisempi täplä, sen isommasta populaatiosta on kyse.

Kirjoverkkoperhosen toukat elävät tavallisimmin maitikoilla (*Melampyrum*) kuten kangasmaitikalla (*Melampyrum pratense*) sekä koiranheisillä (*Viburnum opulus*) ja rantatädykkeillä (*Veronica longifolia*). Toukkien ravintokasvit ovat yleisiä erilaisissa elinympäristöissä. Kangasmaitikka on ravintokasveista tärkein. Aikuinen perhonen juo kukkien mettä.



Kuva 2. Lajin esiintyminen Vierumäen alueella ja lähiympäristössä. Kuvan vasemmassa reunassa havaintojen lukumäärä.



Kuva 3. Kirjoverkkoperhosen esiintyminen Suomessa. Esiintyminen on painottunut eteläisen Suomen keski- ja itäosaan.

Perhoselle tyypillisiä elinympäristöjä ovat avoimet metsäniityt, valoisa puoliaivoimet metsänreunat tai aukeat, metsäteiden varret ja sähkölinjat, joissa kenttäkerroksessa esiintyy runsaasti kangasmaitikkaa tai myös metsämaitikkaa. Elinympäristöinä voivat myös tulla kyseeseen kuivat tai kuivahkot harvapuustoiset tai puuttomat mäntyvaltaiset kalliorinteet.

Toukkien ravintokasveista *rantatädykettä* esiintyy monenlaisilla kasvupaikoilla ja elinympäristöissä; Meren-, järven- ja joenrannoilla, rantapensaikoissa, rantakallioilla, pientareilla, joutomailla, kedoilla ja niityillä ja joskus se on myös pihapiirien koristekasvi. *Kangasmaitikkaa* puolestaan esiintyy kuivahkoilla ja tuoreilla mänty- tai sekakankailla ja kalliorinteillä ja usein jopa rämeiden reunuksilla. Laji on yleinen koko Suomessa. *Koiranheisi* viihtyy kosteahkoilla ja viljavilla maaperissä; lehtomaisissa metsissä, puronvarsilla. Koiranheisi on myös koristepensaana käytetty.

Kirjoverkkoperhosen toukan edellä mainitut ravintokasvit ovat Päijät-Hämeessä yleisiä ja niitä edellä esitetyn mukaisesti tavataan monenlaisilla kasvupaikoilla ja elinympäristöissä. Voidaan vielä todeta, että perhonen tai sen toukka ei ole mikään vanhan metsän tai muun harvinaisen elinympäristön asukki, vaan voi esiintyä siellä missä sen toukan tärkeimpiä ravintokasvejakin tavataan. Edellä mainitut elinympäristöt voivat olla voimakkaastikin ihmistoiminnan muokkaamia – ne soveltuvat toukille kunhan vain ravintokasveja on saatavilla.

LAJIN SUOJELU JA SUOJELUOHJELMAT

Kirjoverkkoperhonen (*Euphydryas maturna*) on täpläperhosten heimoon kuuluva päiväperhoslaji. Se kuuluu Euroopan unionin luontodirektiivin II liitteessä mainittuihin lajeihin sekä IV liitteessä mainittuihin lajeihin, jotka edellyttävät tiukkaa suojelua.

Kansainvälinen luonnonsuojeluliiton (IUCN) luokituksessa laji määritelty elinvoimaiseksi (LC; *least concern*). Laji ei siis ole mitenkään vaarantunut globaalisti, ja kanta on vakaa ja elinvoimainen. Suomessa Kirjoverkkoperhonen on rauhoitettu luonnonsuojeluasetuksella (LSA 471/2013). Suojelun perustana on, että muissa EU maissa perhosen kannat ovat pieniä ja paikallisia. EU:n alueella perhosen kannasta merkittävän osan arvioidaan olevan Suomessa, josta syystä Suomella on asetettu erityisvastuu kannan suojelusta.

Kirjoverkkoperhosen lajin suojelutason kokonaisarvio Suomessa on – suotuisa. Se tarkoittaa sitä, että kaikki tai vähintään kolme seuraavista kriteereistä on saanut perhosen kohdalla arvion ”suotuisa”: 1) levinneisyysalue 2) populaation tila 3) elinympäristö tai 4) tulevaisuuden ennuste. Tilanne ei siis ole lainkaan hälyttävä.

MAANKÄYTÖN VAIKUTUKSET

Suurin uhka kirjoverkkoperhosen esiintymiselle on sen elinympäristöjen umpeenkasvu - ei siis rakentaminen sinällään. Ihmistä laji ei karta. Laji hyötyy metsänhakkuiden ja harvennusten synnyttämisestä puoliavoimista, valoisista metsistä tai aukioista ja hakkuuaukoista, jos muodostuva tai säilyvät elinympäristöt ovat sen tärkeimmille em. ravintokasveille suotuisia.

Myös rehevät järvien ja jokien reunuspuustojen ja kalliorinteiden säästäminen tiiviiltä rakentamiselta auttaa perhosta säilymään. Laji ei siis edellytä menestyäkseen vanhoja hakkaamattomia metsiä, vaan pikemminkin ”hallittujen joutomaiden säilyttämistä” ja alkuperäsaisten niittyjen umpeenkasvun estämistä.

VIERUMÄEN ASEMAKAAVA-ALUE

Vierumäen asemakaava-alueella, joka rajoittuu Urheiluopistontien ja Eskonkuja ja Ramsintien ympäristöön, on mainittuja elinympäristöjä. Myös kaava-alueen läheisyydessä on puoliavoimia nuoria avoimia talousmetsiä, joutomaita, tien pientareita, golfkenttien ja piha-alueiden reuna-alueita. Näitä elinympäristöjä tulisi vaalia ja säilyttää ja välttää alueen ”museoimista”. Metsien reunapuustojen säilyttäminen ja pitäminen avoimena, puronvarsien säilyttäminen sekä joutomaiden salliminen säilyttävät myös lajin toukka-asteelle otollisia elinympäristöjä. Elinympäristöjen lievä ”pirstoutuminen” tai ”ihmistoiminta” ei siis sinällään ole haitallista.

Urheiluopiston kaavamääräyksissä näitä näkökohtia voidaan ottaa huomioon mm. säilyttämällä luonnontilaista ilmettä. RM ja AP - alueilla puutarhamaisia alueita voidaan rakentaa siten, että rajaukset luonnontilaiseen alueeseen ovat vähittäiset. Muutoin rakentamattomilla alueilla (VL) ja korttelien reuna-alueilla tulee säilyttää metsänpohja ja puusto, mutta hoitotoimin estää umpeenkasvu.

Todettakoon vielä, että lisärakentaminen sinällään ei siis lajin esiintymistä uhkaa mainitulla alueella, ellei laajoja alueita rakenneta intensiivisesti täyteen ja perusteta laajoja nurmikkoalueita ja kateta esimerkiksi asfaltoimisella. Yhteenvedona, että voidaan arvioida, että Urheiluopiston asemakaavan toteuttaminen ei vaaranna lajin suotuisuutta suojelutasoa Päijät-Hämeen maakunnassa. Voidaan myös todeta, että valtakunnallisesti tai globaalisti tarkastellen lajin olemassaolo ei vaaranna kaavaratkaisussa.

Jari Hietaranta

Ekotoni Ky

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 111 Heinola Täyttämispvm 14.05.2024
Kaavan nimi 682AKM Karpalosuo
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 09.11.2017
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,1087 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 5,5208

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,1087	100,0	13500	0,26	-0,1969	13100
A yhteensä	0,7241	14,2	9200	1,27	0,7241	9200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1986	43,0			-1,4685	
R yhteensä	0,7345	14,4	4000	0,54	0,3899	3600
L yhteensä	1,4515	28,4	300	0,02	0,3130	300
E yhteensä						
S yhteensä					-0,1554	
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,1087	100,0	13500	0,26	-0,1969	13100
A yhteensä	0,7241	14,2	9200	1,27	0,7241	9200
AP-10	0,1423	19,7	400	0,28	0,1423	400
AK-73	0,5818	80,3	8800	1,51	0,5818	8800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1986	43,0			-1,4685	
V-2					-0,0712	
V					-3,5959	
VL	2,1986	100,0			2,1986	
R yhteensä	0,7345	14,4	4000	0,54	0,3899	3600
RA-15					-0,3446	-400
RM	0,7345	100,0	4000	0,54	0,7345	4000
L yhteensä	1,4515	28,4	300	0,02	0,3130	300
LPA-4	1,0830	74,6	300	0,03	0,1083	300
Kadut	0,3685	25,4			0,2047	
E yhteensä						
S yhteensä					-0,1554	
S					-0,1554	
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan muutos

682 AKM

Karpalosuo

Kaavaluonnoksen vastineet

Luonnos nähtävillä 26.2. - 26.3.2019

pvm. 24.05.2024

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	3
1.1	Hämeen ELY-keskus, 9.4.2019	3
1.2	Lupa- ja valvontalautakunta, 13.3.2019	4
1.3	Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 11.3.2019	8
2	Mielipiteet	10
2.1	Mielipide 1 23.3.2019	10
2.2	Mielipide 2 25.3.2019	12
3	Päiväys ja yhteystiedot	13

1 Lausunnot

1.1 Hämeen ELY-keskus, 9.4.2019

1.1.1 Lausunto

Lausunto asemakaavan muutosluonnoksesta Karpalosuo 682

Kaavamuutosalue sijaitsee Vierumäellä Suomen Urheiluopiston sisääntuloväylän varrella Urheiluopistontien itäpuolella. Kaavan tarkoituksena on kaavoittaa lomahuoneistoja kerrostalotyypisesti sekä yksi vakituisen asumisen pientalotontti.

Alueella kuuluu Heinolan strategisen yleiskaavan alueeseen, mutta sillä on voimassa Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava vuodelta 2002 ja osalla suunnittelualuetta Vierumäen osayleiskaava vuodelta 2010. Näissä suunnittelualueelle osoitetaan loma-asuntoaluetta (RA-2 ja RA-3), matkailupalveluiden aluetta (RM ja RM-1) sekä virkistysaluetta (V). Viereinen Haikulansuon alue osoitetaan Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavassa suojelualueena, joka varataan maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokasta kokonaisuutta varten (S).

Luonto- ja rakennettavuusselvitykset ovat vuodelta 2014

Asemakaavan muutosluonnoksessa osoitetaan yhteensä neljä matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-6 ja RM-7), asuinpienalon korttelialue (AP-10), autopaikkojen korttelialuetta (LPA- 1), katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL). Koko suunnittelualueen rakennusoikeus on noin 15000 k-m², joista lisäystä nykyiseen on noin 8000 k-m².

Asemakaavan muutosluonnos jatkaa Vierumäen alueen rakennetta ja on Heinolan strategisen yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosluonnos poikkeaa kuitenkin oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, joten asemakaavatyössä tulee tehdä ns. yleiskaavallinen tarkastelu eli tarkastella kaavaratkaisuluonnoksen suhdetta oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan kaavaselostuksessa nyt esitettyä tarkemmin.

Liikenne

Asemakaava rajautuu Urheiluopistontiehen maantiehen 4142, joka on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi. Nyt laadittava asemakaava perustuu pääosin toteutuneeseen Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavaan. Heinolan kaupungin tulee tehdä kadunpito päätös asemakaava-alueella kaduiksi osoitetuilla maantiejaksoilla.

Katualueella Heinolan kaupunki voi itse hyväksyä uusien laajentuneiden asemakaavojen edellyttämät parantamistoimenpiteet sekä tonttien liittymäsuunnitelmat ja myöntää kunnallisteknisten laitteistojen muutos- ja sijoitusluvat. Urheiluopistontien kaduksi muuttamisesta sekä

kunnossapitovastuun siirrosta tulee Heinolan kaupungin neuvotella tienpitäjän kanssa ennen kadunpitopäätöksen tekemistä.

Lausunnon antamiseen on osallistunut Hannu Palmén Uudenmaan ELY-keskuksesta (liikenne)

Lausunnon on esitellyt ylitarkastaja Kirsti Nieminen ja ratkaissut yksikön päällikkö Marja Hiitiö. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti. Merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

1.1.2 Lausunnon pääkohdat

Kaavaselostuksessa tulee tarkastella kaavaratkaisun suhdetta oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nyt esitettyä tarkemmin.

Liikenteen osalta lausunnossa veloitetaan kaupunki tekemään kadunpitopäätös Urheiluopistontien osalta.

1.1.3 Vastine

Kaavaratkaisun poikkeamista oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta on tarkasteltu ehdotusvaiheessa tarkemmin ja perusteltu kaavaselostuksen kohdassa 4.5.2. (Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet)

Kadunpitopäätös ei vaikuta kaavan sisältöön. Liikennemäärät pysyvät samana maanomistuksesta ja tienpitäjästä huolimatta. Asemakaavassa Urheiluopistontie on jo katualueena, eli kaavalliset lähtökohdat kadunpitopäätöstä varten ovat olemassa.

1.2 Lupa- ja valvontalautakunta, 13.3.2019

1.2.1 Lausunto

Lausunto asemakaavan muutoksesta 682 Karpalosuo

426/10.02.03/2017

Luvaltk 13.03.2019 § 10

Valmistelijat: ympäristöpäällikkö Helka Sillfors, puh. 050 091 8597 ja vastaava rakennustarkastaja Juha Mara, puh. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupungin maankäyttöosasto pyytää lupa- ja valvontalautakunnan lausuntoa asemakaavan muutoksesta 682 Karpalosuo 15.3.2019 mennessä.

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

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

Suunnittelualan pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria. Suunnitteluala on lähellä Urheiluopistontietä.

Asemakaavan muutos sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle loma- ja matkailualueelle. Kaavamerkintä osoittaa loma-asumiseen ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

Heinolan kaupungin strategisessa yleiskaavassa 2035 suunnitteluala sijoittuu olevan taaja-asutuksen alueelle, jonne voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Suunnittelualan ympärille sijoittuu matkailupalveluiden alue, keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alue, loma-asuntoalue ja golfalue.

Alueella on osin voimassa Suomen urheiluopiston yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 2002. Suunnitteluala on yleiskaavassa virkistysaluetta (V). Suunnittelualan itäpuolella on suojelualue (S), joka varataan maisemallisesti tai luonnonsuojelun kannalta arvokasta kokonaisuutta varten. Rasteroitu alue suojelualueen vieressä on maisemallisesti tai luonnontalouden arvokasta aluetta, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen käyttö tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja luonnonsuojelullisiin arvoihin. Suunnittelualan pohjois- ja länsipuolella on loma-asunto- ja matkailupalvelujen alueita (RA-2, RA-3, RM ja RM-1).

Osin kaava-alueella on voimassa Vierumäen yleiskaava. Vain yhtä korttelia koskien kaava-alueen eteläosassa on voimassa Vierumäen oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Ko. kortteli sijoittuu matkailupalvelujen alueeseen (RM). Matkailupalvelualan itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta.

Alueella on voimassa asemakaava 575 AK. Asemakaavassa muutosalue on virkistysaluetta (V). Asemakaava-alue rajautuu idässä suojelualueeseen (S), jonka suoympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena.

Asemakaavan muutosalueen eteläisimmässä osassa on voimassa Eskonkujan ja sen eteläpuolisen korttelin alueella asemakaava 649 AK Haikulanrinne, joka on hyväksytty ja tullut lainvoimaiseksi 16.12.2013. Kortteli on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Tieyhteydet alueelle ovat pääosin valmiit. Rampsintie muutetaan kaduksi, siirretään katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu MRL 91 §:n

tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja –haltijoille, koska alueet varataan pääosin lomakäyttöön. Eskonkujalla määräys on ollut jo voimassa olevassa kaavassa.

Luontoselvitys on tehty toukokuussa 2014.

Aineisto on nähtävänä extranetissä.

Ympäristöpäällikön (HS) ehdotus:

Lupa- ja valvontalautakunta päättää antaa maankäyttöosastolle seuraavan lausunnon asemakaavan 682 luonnoksesta.

Asemakaavassa alueelle ollaan osoittamassa uutta rakennusoikeutta lisää 12 400 k-m². Rakentamisen määrä ja tulevien parkkipaikkojen pinnoittaminen lisää hulevesien määrää huomattavasti. Asemakaavassa tulee ohjeistaa taikka määrätä hulevesien johtaminen asemakaavoitettavalta alueelta, jotta niiden johtaminen olisi hallittua.

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

Riittävä vedensaanti sekä jätevesiviemärimitoitus tulee varmistaa. Kaavassa tulee myös mainita kenen vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueeseen / verkkoon rakennukset liitetään.

Luontoselvitys on tehty viisi vuotta sitten. Kesällä 2017 tehdyssä läheisen Mäntykankaan asemakaavan luontoselvityksessä löydettiin kirjoverkkoperhosta, joka on erityisesti suojeltava laji. Toukokuu on liian aikainen ajankohta kirjoverkkoperhosen havainnointiin, joten luontoselvitystä tulee täydentää kirjoverkkoperhosselvityksellä.

Asemakaavassa ei ole otettu kantaa alueiden RM-6 ja RM-7 rakennusten julkisivuihin. Alueen ympäristö on jo rakentunut Chalets-konseptilla, jolla on jo tietty julkisivumalli. Alueen jo rakennetun ja tulevan rakentamisen tulisi olla yhteneväistä ja siten sitä tulisi myös ohjata kaavamääräyksellä.

RM-6 ja RM-7 Eskonkujan alueen autopaikoituksen vaatimuksen määrää ei ole erikseen merkitty. Autopaikoituksen määrä tulee RM-alueelle myöskin osoittaa kaavassa ko. kohtien merkintänä tai kaavan yleismerkintänä, jotta ei jää tulkinnanvaraa rakennuslupaa myönnettäessä.

Kaavoitettavalle alueelle tulee kiinteistön 111-29-209-2 sekä Chaletsien hulevesiputki, mikä näkyy kaavakartassa rasitteena 104.

Asemakaavakarttaan tulee merkitä ko. alue rasitealuevarauksena.

Myös kaavoitettavalla alueella oleva puistomuuntamo tulee lisätä kaavakarttaan sekä sille ja siitä lähteville johdoille tulee tehdä kaavakarttaan rasitevaraukset.

Päätös: Lupa- ja valvontalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto
Tiedoksianto: Sähköposti maankäyttöosasto

1.2.2 Lausunnon pääkohdat

Rakentamisen määrä ja tulevien parkkipaikkojen pinnoittaminen lisää hulevesien määrää huomattavasti. Asemakaavassa tulee ohjeistaa tai määrätä hulevesien johtaminen asemakaavoitettavalta alueelta, jotta niiden johtaminen olisi hallittua.

Kaavassa tulee mainita kenen vesi- ja viemärlaitoksen toimintaalueeseen / verkkoon rakennukset liitetään.

Luontoselvitystä tulee täydentää kirjoverkkoperhosselvityksellä.

Alueen jo rakennetun ja tulevan rakentamisen tulisi olla yhteneväistä ja siten sitä tulisi myös ohjata kaavamääräyksellä.

Autopaikoituksen määrä tulee osoittaa kaavassa.

Asemakaavakarttaan tulee rasitealuevarauksena merkitä hulevesiputki. Puistomuuntamo tulee lisätä kaavakarttaan sekä sille ja siitä lähteville johdoille tulee tehdä kaavakarttaan rasitevaraukset.

1.2.3 Vastine

Kaavamääräyksiä on täydennetty hulevesien osalta. Alueella on voimassa pohjavesien pilaamiskielto. Hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisesti. Laajoilta päällystetyiltä alueilta hulevedet tulee koota ja käsitellä ennen imeyttämistä.

Vierumäki Infra on ilmoittanut, että se voi ottaa kaava-alueen kokonaisuudessaan Vierumäen vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Tämä on mainittu kaavaselostuksen kohdassa 7.2 (Toteuttaminen ja ajoitus).

Kirjoverkkoperhosen osalta luontoselvityksen laatijalta pyydettiin lisäselvitys, joka on luontoselvityksen liitteenä.

Asemakaavan yleismääräysten mukaan rakennukset on korttelikohtaisesti rakennettava yhdenmukaista rakennustapaa käyttäen. MRL sanoo jo, että rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Suunnittelulle halutaan jättää pelivaraa, koska alueella on hyväkin olla erilaisuutta, kunhan jokin yhteneväisyys säilyy. Näin isot kohteet tulevat viimeistään rakennuslupavaiheessa lausunnolle kaupunkikuvasta vastaavalle, jolloin viimeistään on mahdollisuus puuttua asiaan, mikäli yhteensopivuus ei ole kunnossa.

Autopaikkavaatimukset myös korttelissa 214 on merkitty kaavaan. Kortteli 243 on jätetty ehdotusvaiheessa kaavan ulkopuolelle.

Hulevesiputken rasitetta ei merkitä kaavakartalle, koska putki ei sijaitse rakennuskorttelissa. Rasite näkyy kaavakartalla pohjakarttamerkintänä. Puistomuuntamo on merkitty asemakaavakartalle ja ylettyy katualueen rajaan asti.

1.3 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 11.3.2019

1.3.1 Lausunto

Päijät-Hämeen pelastuslaitos on vastaanottanut 26.02.2019 Heinolan kaupungin maankäytön lausuntopyynnön koskien asemakaavan muutosta 682 Karpalosuo.

Suunnittelualue sijaitse Vierumäki Resortin ydinalueella. Suunnittelualueen pinta-ala on 5,5 hehtaaria. Kaava-alueelle on suunniteltu lomahuoneistoja kerrostalotyypisesti sekä yksi vakituisen asumisen pientalotontti.

Olen tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksen lausunto koskien asemakaavan muutoksta 682 Karpalosuo:

- Alueella olemassa olevan ja rakennettavan tiestön tulee ympäri vuoden mm. kantavuuden ja kunnossapidon osalta soveltua palo- ja pelastuskaluston käyttöön, jotta pelastustoiminta on mahdollista onnettomuuden sattuessa. Pelastusjärjestelyjä tulee tarkentaa jatkosuunnittelun yhteydessä.
- Alueen tiestön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee umpiperäisillä osuuksilla olla riittävän suuret kääntöpaikat. Kääntöpaikkojen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida pelastusyksikön kääntymisvaatimukset sekä tiestön kunnossapidon aurasvarat ja lumien läjitys.
- Alueen osoitteisto tulee laatia siten, ettei samalla osoitenumeralle tule useita rakennuksia. Numerointi tulee olla loogisesti etenevä.
- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisia määräyksiä rakennusten välisistä etäisyyksistä ja osastoinneista.

Paloinsinööri

Raila Viljamaa

1.3.2 Lausunnon pääkohdat

Alueen tiestön suunnittelussa tulee umpiperäisillä osuuksilla olla riittävän suuret kääntöpaikat. Lisäksi tulee huomioida aurasvarat ja lumien läjitys.

Lausunnon muut kohdat koskevat toteuttamisvaihetta (tiestön kunto, pelastustiet sekä osoitteisto ja rakennusten väliset etäisyydet ja osastointi).

1.3.3 Vastine

Kaavassa on mukana vain katujen alkupäät, joten kaavalla ei ole mahdollista puuttua kääntöpaikkoihin. Kadut ovat 10 metriä leveitä, joten lumitila on riittävä.

Toteuttamisvaihetta koskevat asiat on kirjattu kaavaselostuksen kohtaan 7 (Asemakaavan toteutus).

2 Mielipiteet

2.1 Mielipide 1 23.3.2019

2.1.1 Mielipide

Muistutus 682/AKM Karpalosuo-kaavaluonnokseen

1. RM -7 alue Eskonkujan vieressä tulee siirtää paikkansa verran lähemmäs Urheiluopistontietä. Parkkialueen mitoitus tulee pienentää vastaamaan alueen todellista tarvetta verrannollisena Eskonkujalla aiemmin totutun rakennuksen kanssa. Talojen korkeustarkastelu tulee kaiken kaikkiaan tehdä maastossa tarkemmin sillä verrattaessa tien toisella puolella toteutettuun rinneratkaisuun tulee talojen hyväksyttävä kerroskorkeus olla maksimissaan neljä (IV) eikä viisi (V). Lähiympäristössä ei ole yhtään yli neljän (IV) kerroskorkeuden rakennusta.
2. Ennen kaavan etenemistä tulee sopia yksityismaalla olevan Eskonkujan tienkäytöstä ja tulevista korvauksista sekä kustannuksista. Nyt tiellä voimassa oleva yhteisjärjestelysopimus mahdollistaa uusien käyttäjien liittymisen, mutta sopimuksen muutos vaatii kaikkien osapuolten kirjallisen suostumuksen, joka ei välttämättä ole itsestään selvä asia. Kaavassa tulee myös varautua hoitamaan liikennejärjestely kyseiselle alueelle muuta kautta.
3. Kaava-alueen omistajan tulee suostua Urheiluopiston ns. kymppin lenkin sijoittamisesta pysyvästi riittävän leveänä maille.
4. Eskonkujan alapuolella olevan kaavan määrittelemän rakennuksen korkeus tulee muuttaa vastaamaan vieressä olevan jo valmiin rakennuksen korkeutta, jolloin ne muodostavat yhteisen kokonaisuuden.

2.1.2 Mielipiteen pääkohdat

RM-7 alue pitäisi olla lähempänä Urheiluopistontietä (tällä tarkoitettaneen korttelia 255). Parkkialueen mitoitus tulee samalla pienentää. Hyväksyttävä kerrosluku on maksimissaan IV (neljä), koska lähiympäristössä ei ole yli nelikerroksisia rakennuksia.

Ennen kaavan etenemistä tulee sopia yksityismaalla olevan Eskonkujan tienkäytöstä ja tulevista korvauksista sekä kustannuksista. Kaavassa tulee varautua hoitamaan liikennejärjestely kyseiselle alueelle muuta kautta.

Kaava-alueen omistajan tulee suostua urheiluopiston ns. kymppin lenkin sijoittamisesta pysyvästi mailleen riittävän leveänä.

Korttelin 243 korkeus tulee muuttaa vastaamaan korttelin 242 rakennuksen korkeutta, jolloin ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

2.1.3 Vastine

Rakennus sijoittuu rinteeseen. Kerrosluku on V (viisi), koska yksi kerros on määrätty upotettavaksi rinteeseen. Kokonaan maanpäällisiä kerroksia sallitaan siis neljä.

Korttelin 255 pysäköintialue tarvitsee vain osan LPA-alueesta, muulle alueelle sijoittuu korttelin yhteistoimintoja ja LPA-alue pysäköintialuetta lukuun ottamatta jäisi luonnontilaiseksi. Kaavaehdotukseen on lisätty tontinkäyttöluonnokset. Niistä selviää kaavakarttaa paremmin, minkä kokoinen pysäköintialue todellisuudessa tulisi asemakaavan autopaikkamitoituksen mukaan olemaan.

Alueen tonttikadut eli Rampsintie ja Eskonkuja ovat jo olemassa ja merkitty kaavakarttaan nykyisille paikoilleen. Katualueen käytöstä sopiminen ei ole kaavalla hoidettava asia. Kaava ei estä maanomistajien välisen sopimuksen tekemistä ennen kaavan hyväksymistä. Asemakaavaehdotusta on kuitenkin muutettu siten, että sekä kortteliin 255 että 214 on mahdollista tehdä ajoneuvoliittymä myös suoraan Urheiluopistontieltä. Tämä on tehty poistamalla liittymäkielto kummankin korttelin osalta kohdassa, mihin liittymät on mahdollista toteuttaa turvallisesti.

Ulkoilureitti sijoitetaan paikalleen sopimuksella.

Kortteli 243 on jätetty ehdotusvaiheessa kaavan ulkopuolelle.

2.2 Mielipide 2 25.3.2019

2.2.1 Mielipide

Vierumäen puolelta ainoana tarkennuksena tässä vaiheessa, että kaavaluonnoksen alue ei ole Vierumäen vesilaitoksen vahvistetussa toiminta-alueessa. Vesihuoltoalueen päivitys on prosessissa ja alue tultaneen ottamaan uuden vesihuoltoalueen rajojen sisälle.

2.2.2 Vastine

Vierumäki Infra on sittemmin ilmoittanut, että se voi ottaa kaava-alueen kokonaisuudessaan Vierumäen vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Tämä on mainittu kaavaselostuksen kohdassa 7.2 (Toteuttaminen ja ajoitus).

3 Päiväys ja yhteystiedot

Lahdessa 24.5.2024

Asemakaavan laatijan yhteystiedot

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

Heinolan kaupungin yhteystiedot

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

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

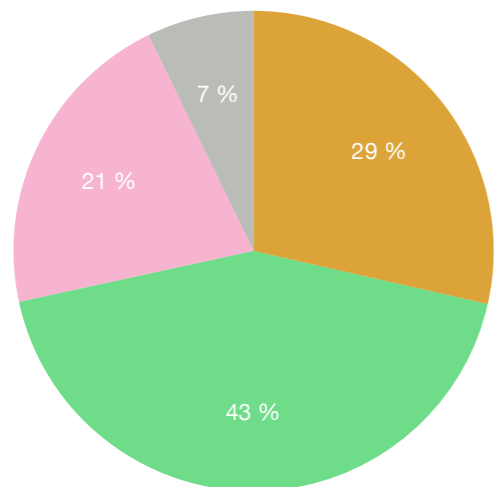
682 AKM

Alueenkäyttöluonnos

Korttelialue	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus	Pinta-ala m2
255 LPA-4	7143	150	
254 LPA-4	3687	150	
LPA alueet yhteensä			10830
255 AK-73	3249	4400	
214 RM-6	7345	4000	
254 AK-73	2569	4400	
215 AP-10	1423	400	
Rakennus korttelit yhteensä			14586
VL yhteensä	21986		21986
Katualueet			
Eskonkuja	2071		
Rampsintie	1614		
Yhteensä			3685
Kaikki yhteensä	51087	13500	51087

Taulukko alueen pinta-aloista ja rakennusoikeuksista

● AP, RM ja AK-korttelit ● VL-alueet ● LPA-alueet ● Katu-alueet



Ympyräkaavio alueen käyttötarkoitusten jakaumasta

