



## Asemakaavan muutos **715 AKM** **Cookentie**

Asemakaavan muutos selostus 19.12.2024  
päivätyyn asemakaavaehdotukseen

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

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Asemakaavan muutos 715 Cookentie koskee kiinteistöjä 111-404-2-112 ja 111-404-16-2. Asemakaavan muutosalue on noin 2,5 hehtaarin laajuinen. Muutosalue koostuu rakentamattomasta virkistysalueesta, pysäköintialueesta sekä Cookentien katualueeksi muutettavasta ajoyhteydestä. Asemakaavanmuutos vaikuttaa naapurikiinteistöihin ja liikennejärjestelyihin.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti rajattuna punaisella ilmakuvaan. Kuvassa näkyvillä myös kiinteistötunnukset.

## 1.2 Asemakaavan muutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimeksi on valittu Cookentie. Kaavatunnus on 715/Akm. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vakituisen ja vapaa-ajan asumiseen soveltuvien rakennusten rakentaminen. Lisäksi Cookentie on tarkoitus muuttaa alueen sisäisestä ajoyhteydestä katualueeksi. Kaavamuuotos tehdään maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

## 1.3 Sisällysluettelo

<b>1 Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti.....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3 Sisällysluettelo .....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
<b>2 Tiivistelmä.....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Kaavan sisältö.....	5
2.3 Kaavan toteuttaminen .....	5
<b>3 Suunnittelun lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.2 Suunnittelutilanne .....	9
<b>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>14</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat .....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
<b>5 Asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>24</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	26
5.3 Aluevaraukset .....	26
5.4 Nimistö.....	28
<b>6 Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>29</b>
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset .....	29
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....	29
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	29
6.4 Liikenteelliset vaikutukset.....	30
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset .....	30
6.6 Taloudelliset vaikutukset .....	31
<b>7 Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>32</b>
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
7.3 Toteutuksen seuranta .....	32

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luontoselvitys
- Liite 3: Maaperäselvitys
- Liite 4: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 5: Havainnekuva (1:800)
- Liite 6: Maaperän pilaantuneisuuden tutkimus
- Liite 7: Vastineet kaavaluonnokseen tulleeisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Liite 8: Asemakaavan seurantalomake

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen luonnosvaihe on suunniteltu Heinolan kaupungin ohjaamana konsulttityönä.

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

Kaavan laadinta on edennyt seuraavasti:

- Vireilletulo, elinvoimalautakunnan päätös 26.10.2022 §64, kuulutus 5.11.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Asiakaspalvelupiste Spotissa (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla ([www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)) 12.10.2023 alkaen.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.5-11.6.2024

### 2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen nykyisestä asemakaavasta poiketen. Pääosa asemakaavan muutosalueelta on rakentamatonta virkistysaluetta. Rakennettu osa alueesta on pysäköintialuetta. Virkistysalueen läpi on muodostunut kävely-yhteys, joka säilytetään.

Nykyinen ajoyhteydellä merkitty Cookentie on myös tarkoitus muuttaa katualueeksi, selkeyttäen alueen asemakaavatilannetta.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutosalueesta on jo toteutettu Cookentie ja pysäköintialue aikaisemman asemakaavan pohjalta. Uudet suunnitellut rakennukset toteutetaan vaiheittain. Pysäköintialueen mahdolliset uudet järjestelyt suunnitellaan ja toteutetaan yhdessä muiden pysäköintialueen käyttäjien kanssa.

## 3 Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Suomen Urheiluopiston alueella kehittyvän hotellialueen vieressä. Hotellikorttelin lisäksi aluetta rajaa golfkenttä etelässä ja nykyiset loma-asuntoalueet lännessä. Alue on toiminut kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteytenä hotellin ja Paavonkankaan loma-asuinalueen välillä. Alueen läpi kulkee myös useita maanalaisia johtoja ja kaapeleita.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Kaavanmuutos alue on pääosin rakentamatonta, lukuun ottamatta pysäköintialuetta ja Cookentien ajoyhteyttä, jotka palvelevat lähialueen useaa eri kiinteistöä.

Kaavamuuotosalueen länsiosa on enimmäkseen tiheää mäntyvaltaista taimikkoa. Alue on voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Alueella on sijainnut suppa, joka on lähialueen rakentamisen yhteydessä täytetty. Taimikon halki johtaa Cookentien pysäköintialueen ja Kiilukantien yhdistävä ajoura, joka toimii jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkuväylänä. Tämän kulkuyhteyden lisäksi alueella kulkee usea muu osin umpeen kasvanut ajoura. Pysäköintialuetta rajaa muutama suuri mänty, joista osa pyritään säilyttämään.

##### **Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus**

Kuten on todettu, alueelle on todennäköisesti tuotu maata muualta supan täyttämisen ja maanalaisten johtolinjojen rakentamisen yhteydessä. Alueen länsiosa, jonne uusia rakennuksia ollaan sijoittamassa, on supan täytön jäljiltä tasainen ja viettää pohjoiseen suppaista luonnonmukaista metsää kohti.

Pilaantuneita maita on selvitetty asemakaavaehdotuksen rakentamattomalta alueelta, jossa on täyttömaata. PIMA-selvitys on valmistunut 10.9.2024 ja se on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä tutkittiin öljyhiilivedyt, bensiini, raskasmetallit ja torjunta-aineet. Tutkimuksissa ei havaittu raja-arvot ylittäviä tai toimenpiteitä aiheuttavia haitta-ainepitoisuuksia.

Maanrakennusurakoitsijalta saatujen tietojen mukaan alueen täytöissä ei ole käytetty taimitarhan maa-aineksia, vaan läheisten tonttien rakentamisen yhteydessä syntyneitä ylijäämämaita.

Kävely-yhteys Kiilukantien ja Cookentien välillä pyritään toteuttamaan niin, ettei se siirry merkittävästi nykyistä rakennettua aluetta pohjoisemmaksi. Pysäköintialueen pohjoispuolella on jyrkkä rinne, josta alkaa luonnonmukainen suppainen metsäalue.

#### **Luonnon monimuotoisuus**

Asemakaavamuutoksessa esitettävän korttelin luonto on voimakkaasti muokkaantunut ihmistoiminnan seurauksena. Tehdyn luontoselvityksen mukaan selvitysalueella ei arvioitu olevan huomionarvoisten eliölaajien kannalta tärkeitä tai merkittäviä elinympäristöjä tai kohteita.

Pysäköintialueen pientareella kasvaa komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji.

#### **Vesistöt ja vesitalous**

Alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueelle eli vedenhankintaa varten tärkeälle alueelle. Tällä alueella pintavesi- ja maaekosysteemi on suoraan riippuvainen pohjavedestä. Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto.

#### **Luonnonsuojelu**

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

Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Kaavan muutosalueen rakennettu ympäristö koostuu Cookentiestä, siihen liittyvästä kevyen liikenteen väylästä, maanalaisista putkilinjoista sekä Cookentien päähän sijoittuvasta pysäköintialueesta.

#### **Palvelut**

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

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

Heinolan keskustaan matkaa on noin 15 km.

**Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

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

**Virkistys**

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

**Liikenne**

Suunnittelualue on yhteydessä alueen päätiehen Urheiluopistontiehen. Alueelle ajetaan Urheiluopiston liikenneympyrästä, katualueeksi muutettavan Cookentien kautta, joka on ajoyhteys myös golfkentälle, lomaresorteille ja hotellille.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kulttuuriympäristön aluerajaus on noin 1,3 km päässä suunnittelualueesta.

**Tekninen huolto**

Alue ei kuulu Heinolan kaupungin vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Kaupungin vesilaitoksen vesi- ja viemäriverkosta ulottuu tällä hetkellä runkolinjat Urheiluopistontien varrella kaupungin suunnasta Vierumäen monitoimiareenan äärelle, mistä jätevedet johdetaan kaupungin vedenpuhdistamolle. Urheiluopiston alueella vesihuoltoverkostot kuuluvat pääosin Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Siihen sisältyy myös tämän asemakaavan muutoksen suunnittelualue, joten vesihuoltoa kehitetään yhdessä Suomen Urheiluopiston kanssa.

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

**Erityistoiminnot**

Kaava-alueella tai lähiympäristössä ei ole erityistoimintoja.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Kaava-alueella ei ole melu-, värinä- ja ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita. Kaava-alueen täyttömäiden osalta on selvitetty pilaantuneita maa-alueita. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Tutkimuksissa ei havaittu toimenpiteitä aiheuttavia haitta-ainepitoisuuksia.



### Sosiaalinen ympäristö

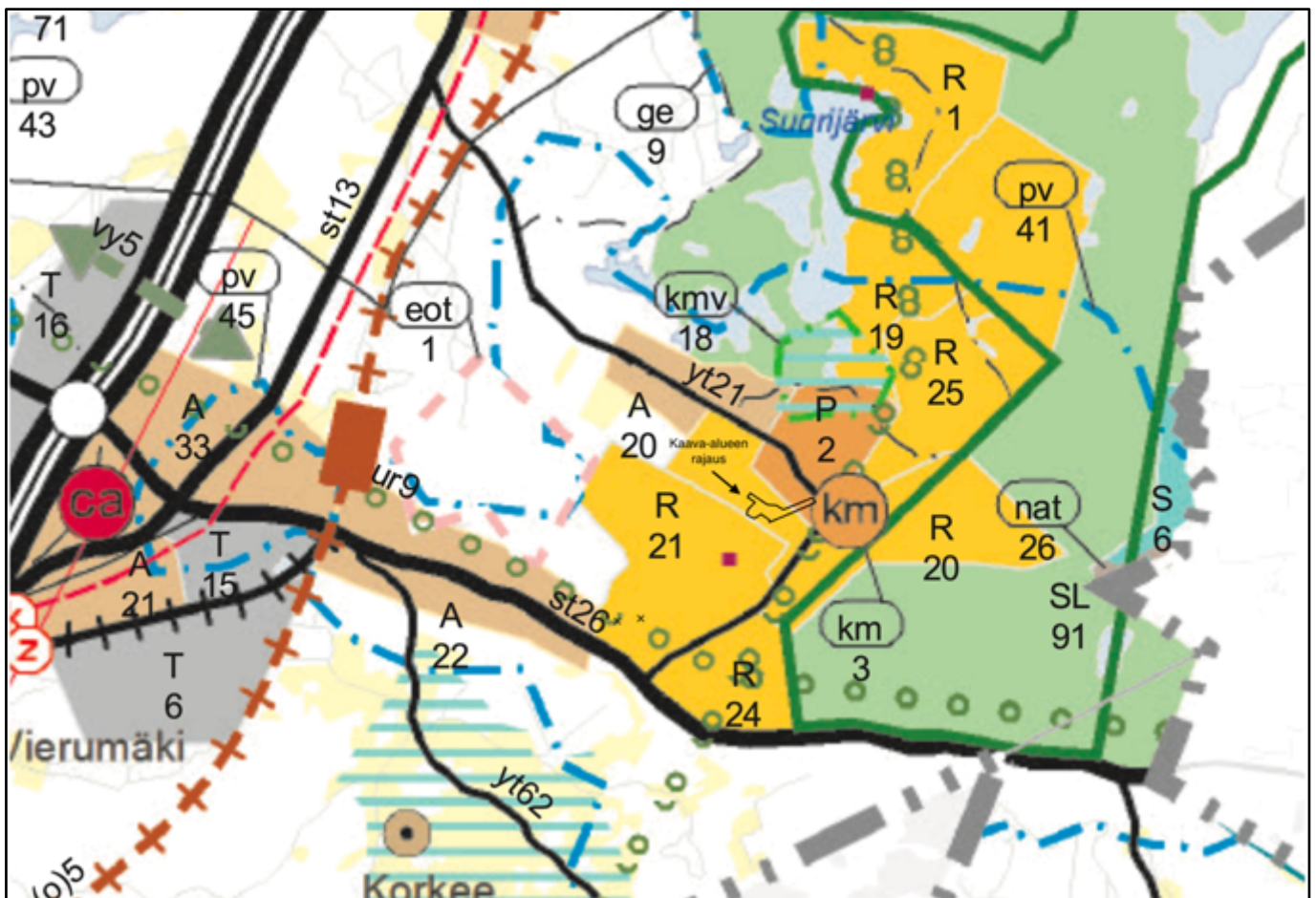
Suunnittelualueen käyttö on pääsääntöisesti vähäistä, joskin sesonkikohtaista. Alueen ympäristönkäyttö on virkistys- ja matkailupainotteista.

#### 3.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 111-404-16-2 omistaa Suomen Urheiluopiston kannatusosakeyhtiö ja kiinteistön 111-404-2-112 Vierumäki Country Club Oy.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava



Kuva 2. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

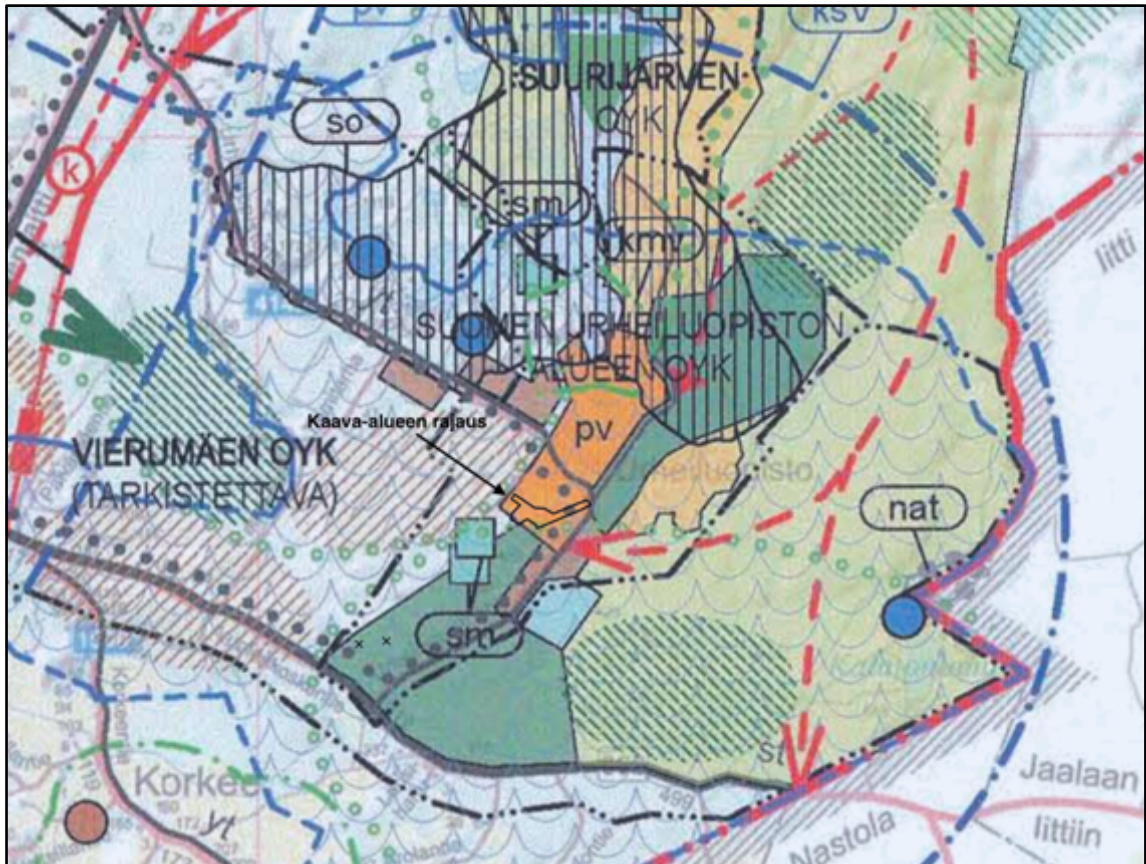
Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Suunnittelualue sijoittuu pääosin maakuntakaavan loma- ja matkailualueelle (R21). Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet. Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeuttaminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa.

Suunnittelualueella on myös osa palveluiden aluetta (P). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita sosiaali- ja terveydenhuollon, opetuksen sekä urheilun ja liikunnan palveluita varten. Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävä väljyys ja joustavuus tulevan kehityksen tarpeita varten. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksiin ja riittävään pysäköintiin.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee merkittävä yhdystie tai kokoajakatu, Urheiluopistontie (yt21). Koko alueen suunnittelualue kuuluu tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv41).

### 3.2.2 Heinolan strateginen yleiskaava 2035

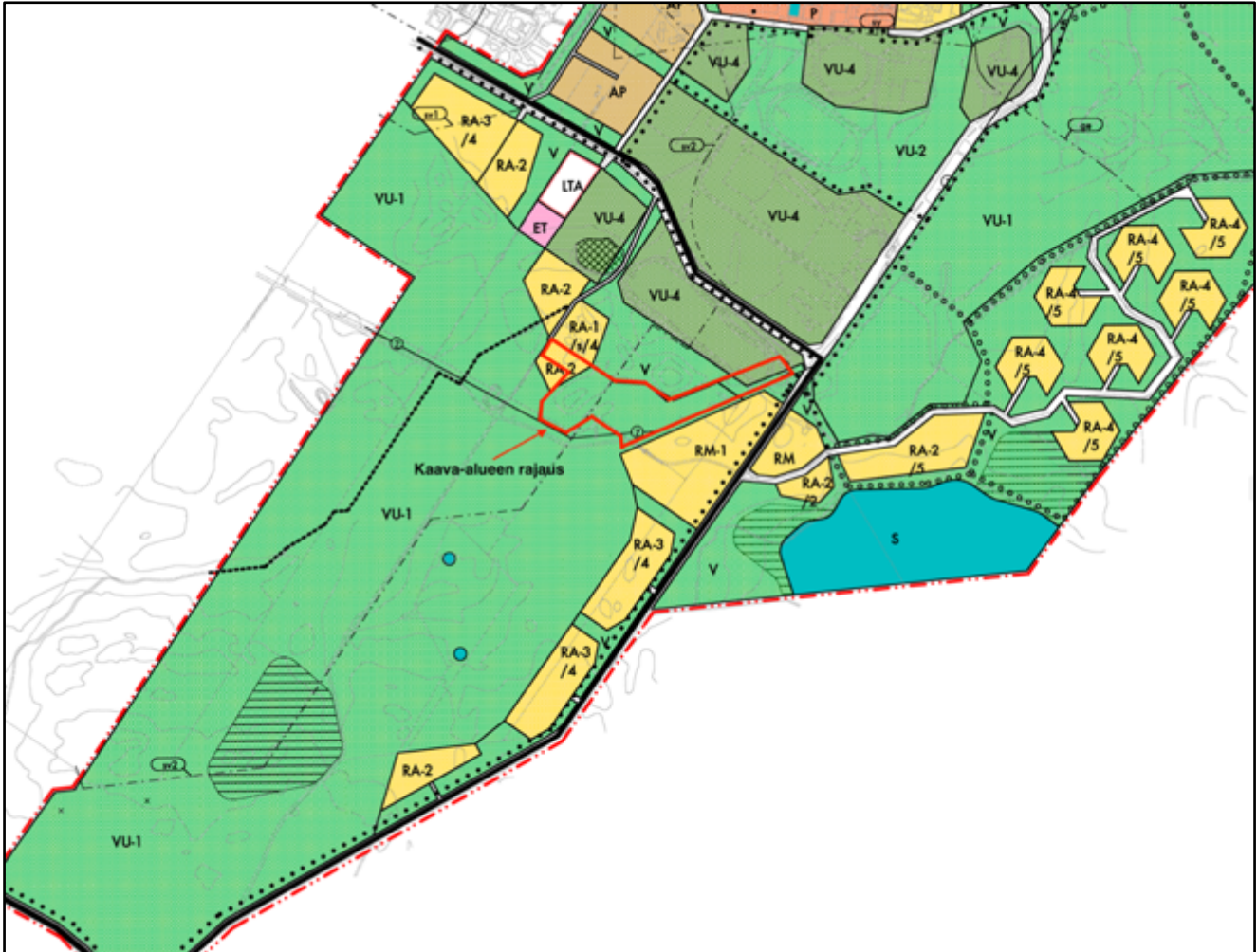


Kuva 3. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035.

Suunnittelualue on osa Heinolan strategista yleiskaavaa, joka on tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016. Suunnittelualue sijoittuu oranssilla värillä näytetylle palveluiden alueelle. Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluita sekä asumista. Lisäksi alueella on vapaa-ajan palveluiden alue merkintä (pv).

Alueelle saa sijoittaa palveluihin liittyvää liiketilaa enintään 6000 kem<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa enintään 3000 kem<sup>2</sup>.

Kuva 4. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.



### 3.2.3 Heinolan Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava (tullut lainvoimaiseksi 4.6.2002)

Suunnittelualueella on voimassa Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006. Suunnittelualue on merkitty pääosin virkistysalueeksi (V). Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa sijoittaa ulkoilupolkuja ja -teitä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan pienimuotoinen, alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuva rakentaminen. Maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen on turvattava. Suunnittelualueen pohjoispuolella on osa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-4). Alueelle saa rakentaa urheilua ja virkistystä ja niihin liittyvää koulutusta palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja pysäköintilaitoksia, sekä niihin liittyviä

liikenneväyliä ja -alueita. Rakentamisella on pyrittävä ympäristökuvan eheyttämiseen ja se on sopeutettava alueen luonnonympäristöön. Rakentamattomien alueen osien puuston säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

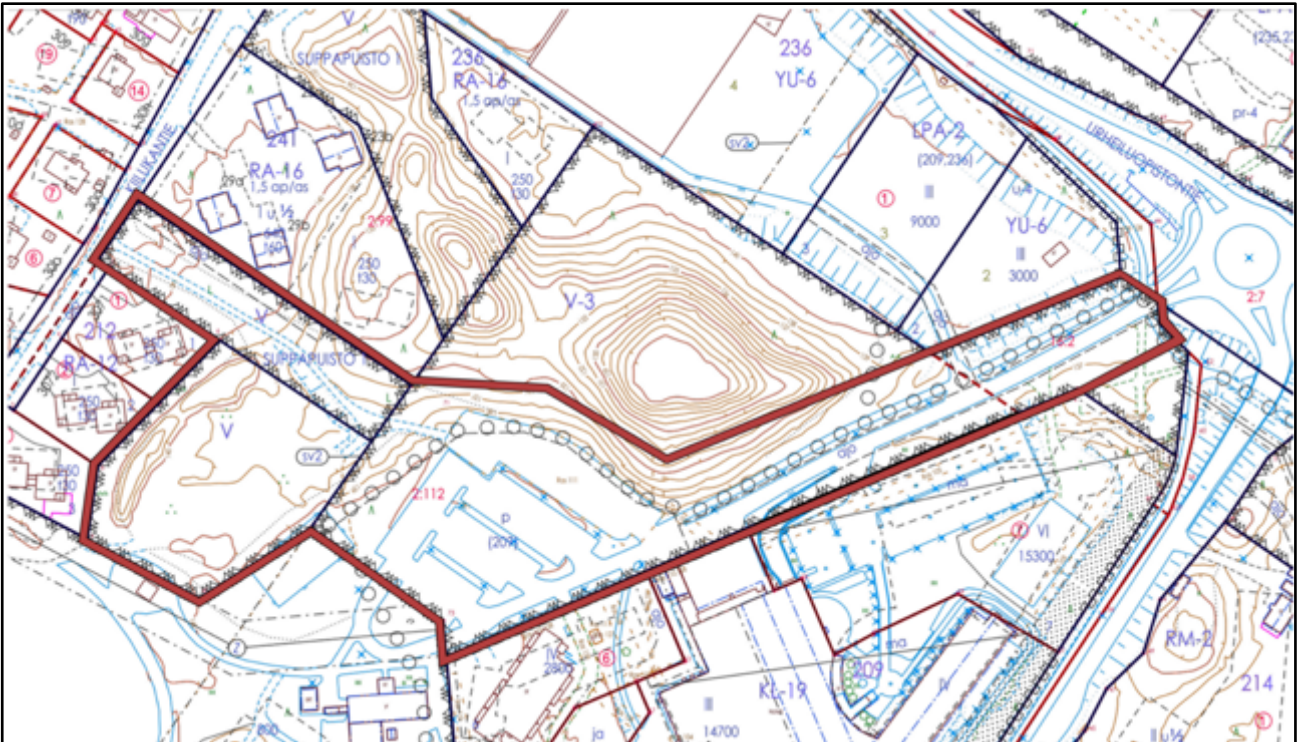
Pieni osa suunnittelualueen länsipäästä sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA-2). Alueen kutakin rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja talousrakennuksen.

### 3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa: 28.10.2013 voimaan tullut asemakaava Ak 643, 17.11.2008 voimaan tullut Ak 631 ja 8.10.2003 voimaan tullut Ak 575.



Kuva 5. Ote ilmakuvausta, johon on rajattu alueella voimassa olevat asemakaavat.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattuna punaisella.

Suunnittelualue on pääosin Suppapuiston virkistysaluetta (V). Alueen itäosa on pysäköintialuetta (p). Alueen pohjoisreunassa on asemakaavassa ajoyhteys naapurikiinteistölle (ajo). Suunnittelualueen läheisyydessä on RA (loma-asuntojen korttelialue), KL (hotelli- ja liikerakennusten korttelialue), VU-1 (urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue ja YU-6 (urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) alueita.

Cookentie toimii ajoyhteytenä alueelle. Alueen läpi kulkee ympyräviivalla merkitty ulkoilureitti. Kaavanmuutosalueella on myös toinen ajoyhteysmerkintä Kiilukantieltä suppapuiston kautta kortteliin 241.

Alueesta noin puolet kuuluvat kaavamerkinnällä sv2 merkittyn vedenottamon kaukosuoja-alueen rajaukseen. Alueella ovat voimassa Itä-Suomen vesioikeuden päätökset 39/Va II/88 mukaiset kaukosuoja-aluetta koskevat suoja-alueääräykset, suojatoimenpiteitä koskevat määräykset ja muut määräykset.

### 3.2.5 Kaavaa-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja sitä koskevat päätökset

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

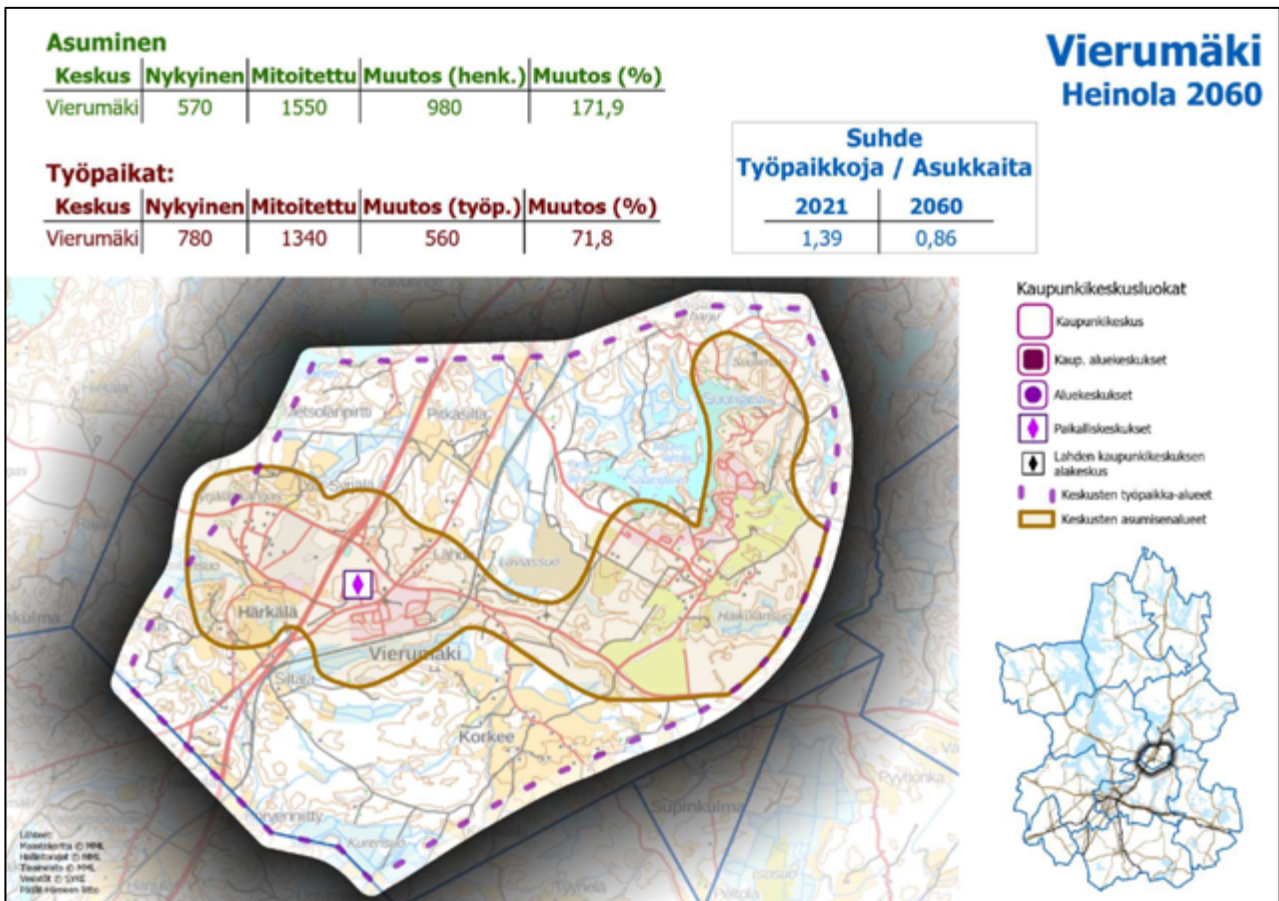
erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

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.

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



Kuva 7. Ote Lahden kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli kaaviokartasta.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu maanomistajan aloitteesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 26.10.2022. Asemakaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 5.11.2022. Kaavan aloitusasiakirjana laadittu MRL:n 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.10.2023 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.5-11.6.2024. Kaikki päätökset on esitetty kohdassa 2.1.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja muut toimijat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen 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 5.11.2022 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

Vireille tulosta on päätetty elinvoimalautakunnassa 26.10.2022 MRL 90 §:n sekä asetuksen 32a § mukaisesti vireille tulosta on kuulutettu 5.11.2022 ja on nähtävillä Heinolan asiakaspalvelupiste Spotissa Torikatu 8:ssa, Kirkonkyläpirtillä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

Maanomistaja järjesti tiedotustilaisuuden naapureille hankkeen käynnistyessä 9.6.2023. Tiedotustilaisuudessa esiteltiin alustava luonnos alueen mahdollisesta rakentamisesta.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.5-11.6.2024.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.7.2023.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa on säilytettävä käytössä oleva pysäköintialue, Cookentie osoitettuna alueen sisäisen ajoyhteyden merkinnällä ja Cookentien ja pysäköintialueen viertä tenniskentälle kulkeva ulkoilureitti. Lisäksi kaavan pohjakartassa näkyy tenniskenttä ja viheralueella

Kiilukantieltä pysäköintialueelle johtava polku. Lisäksi kaava-alueelle on merkitty ajoyhteys korttelin 241 itäosaan.

Strategisessa yleiskaavassa alueelle on esitetty julkisia ja yksityisiä palveluita sekä asumista. Alueella on vapaa-ajan palveluiden alue merkintä (pv).

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

'Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu'

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

'Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat'

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

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

R 21 Loma- ja matkailualue

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

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

P2 Palvelujen alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita sosiaali- ja terveydenhuollon, opetuksen sekä urheilun ja liikunnan palveluita varten.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävä väljyys ja joustavuus tulevan kehityksen tarpeita varten. Erityistä huomiota tulee kiinnittää liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksiin ja riittävään pysäköintiin.

Kunnan asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- monipuolinen ja viihtyisä asuinympäristö

- olemassa olevien kulku- ja viheryhteyksien säilyttäminen
- Cookentien ajoyhteyden muuttaminen katualueeksi
- alueen keskeiseen sijaintiin hotellin ja golfkentän vieressä soveltuva rakentaminen

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

- nykyisen viheralueelle syntyneen polkuyhteyden säilyttäminen
- nykyisin naapurikiinteistöjen käytössä olevien pysäköintipaikkojen säilyminen
- ei läpiajoa korttelin 209 chalets-rakennusten pysäköintipaikan kautta
- uudisrakentamisen sijoittaminen siten, että se mahdollisimman vähän häiritsee nykyisiä lomarakennuksia
- uudisrakentamisen mittakaavan sovittaminen nykyiseen rakentamiseen
- nykyisen tenniskentän säilyttäminen

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan muutoksen suunnitteluvaiheet ja muutokset ovat kohdistuneet eniten laajennettavan korttelin 212 uudisrakennusten sijoitteluun ja LPA alueen pysäköintijärjestelyihin.

#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kuvassa 8 on esitetty ensimmäinen mitoitusvaiheen luonnos. Luonnoksessa rakennukset jakautuivat koko 212 kortteliin. Tontteja oli yhteensä 8 ja niille suunniteltu ajo tapahtui pysäköintialueen ylimmän kamman läpi.



Kuva 8. Ote ensimmäisestä mitoitusluonnoksesta.

#### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kuva 10 on uusi havainnekuva alueesta. Tässä versiossa rakennukset ovat kaikki samalla tontilla ja niille ajo tapahtuu pysäköintialueen ensimmäisen kamman läpi, tenniskentän vierestä. Tässä suunnitelmassa on huomioitu osallisten toiveita kävely-yhteyden säilyttämisestä ja parantamisesta.

##### Poikkeaminen osayleiskaavasta

Asemakaavan muutoksella poiketaan nykyisestä oikeusvaikutteisesta Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavasta laajentamalla kortteliä 212 osayleiskaavan virkistysalueelle. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osa kaava-alueesta on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-2) ja pääosa virkistysalueeksi V.

##### Perustelut:

##### - Strateginen yleiskaava 2035

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteisesta osayleiskaavaa 10 vuotta tuoreemman strategisen yleiskaavan mukainen. Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu palvelualueeksi, jossa on vapaa-ajan palveluiden merkintä pv. Alueelle voidaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita sekä asumista.

##### - MAL-sopimus

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) määrittelee tavoitteet maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi.

sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävää rakentamista, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään. Asemakaavan muutos kasvattaa rakennusoikeutta ja mahdollistaa sekä pysyvän asumisen että majoitusliiketoiminnan, mikä monipuolistaa Vierumäen asuntotuotantoa, eli on MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen.

- **Asumistarpeiden monipuolistuminen**

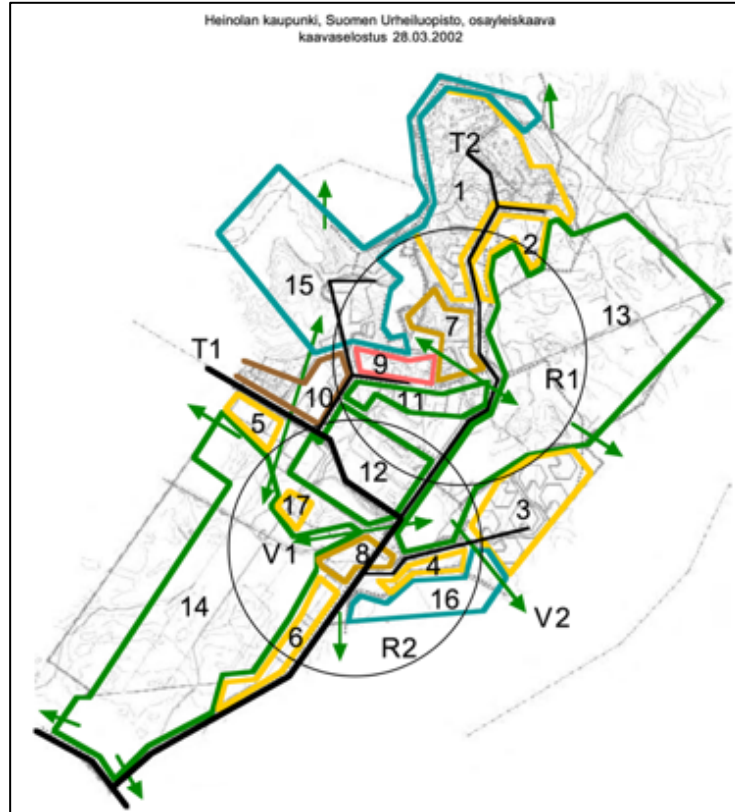
Sekä majoitusliiketoiminnan että vakituisen asumisen salliminen samassa korttelissa vastaa osaltaan ihmisten asumisen ja elämäntapavalintojen monipuolistumiseen. Suomessa on yhä enemmän ihmisiä, joilla on halua järjestää asumisensa kiinnostuskohteidensa, Vierumäen tapauksessa esimerkiksi liikuntamahdollisuuksien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

- **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 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."* Osayleiskaavan selostuksessa on esitetty kaavakuvana osayleiskaavan keskeinen sisältö. Kaava-alueen kohdalle on osoitettu alueen sisäinen, nykyisen Cookentien suuntainen viheryhteys sekä loma-asumisalue 17. Muilta osin asemakaava-alue on ilman merkintöjä, eli siihen ei ole kohdistunut muita yleiskaavan keskeiseen sisältöön laskettavia maankäyttötavoitteita.



*Kuva 9. Kaavio Suomen Urheiluopiston osayleiskaavan keskeisestä sisällöstä (ote yleiskaavan selostuksesta).*

Nyt laadittava asemakaavan muutos säilyttää ja osin parantaa Cookentien suunnassa kulkevaa ulkoilureittiä ja täydentää osayleiskaavaan merkittyjä loma-asuntoalueita. Vaikka osayleiskaavan aluerajauksista poiketaan, se ei ole ristiriidassa osayleiskaavan selostuksessa esitetyn yleiskaavan keskeisen sisällön kanssa, eikä siten vaikeuta osayleiskaavan tavoitteiden toteuttamista.

### **Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen**

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 11.5-11.6.2024. Asemakaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden huomioimiseksi on muutettu rakentamisalueen osalta siten, että uudisrakentamisen vaatimat autopaikat pystytään toteuttamaan omalla tontilla, jolloin vaikutus nykyiseen pysäköintialueeseen minimoidaan. Rakennusalojen määrää on vähennetty yhdellä olemassa olevien naapurikiinteistöjen läheisyydestä. Yli jäänyt rakennusoikeus on jaettu muille jääville rakennusaloille.

Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.



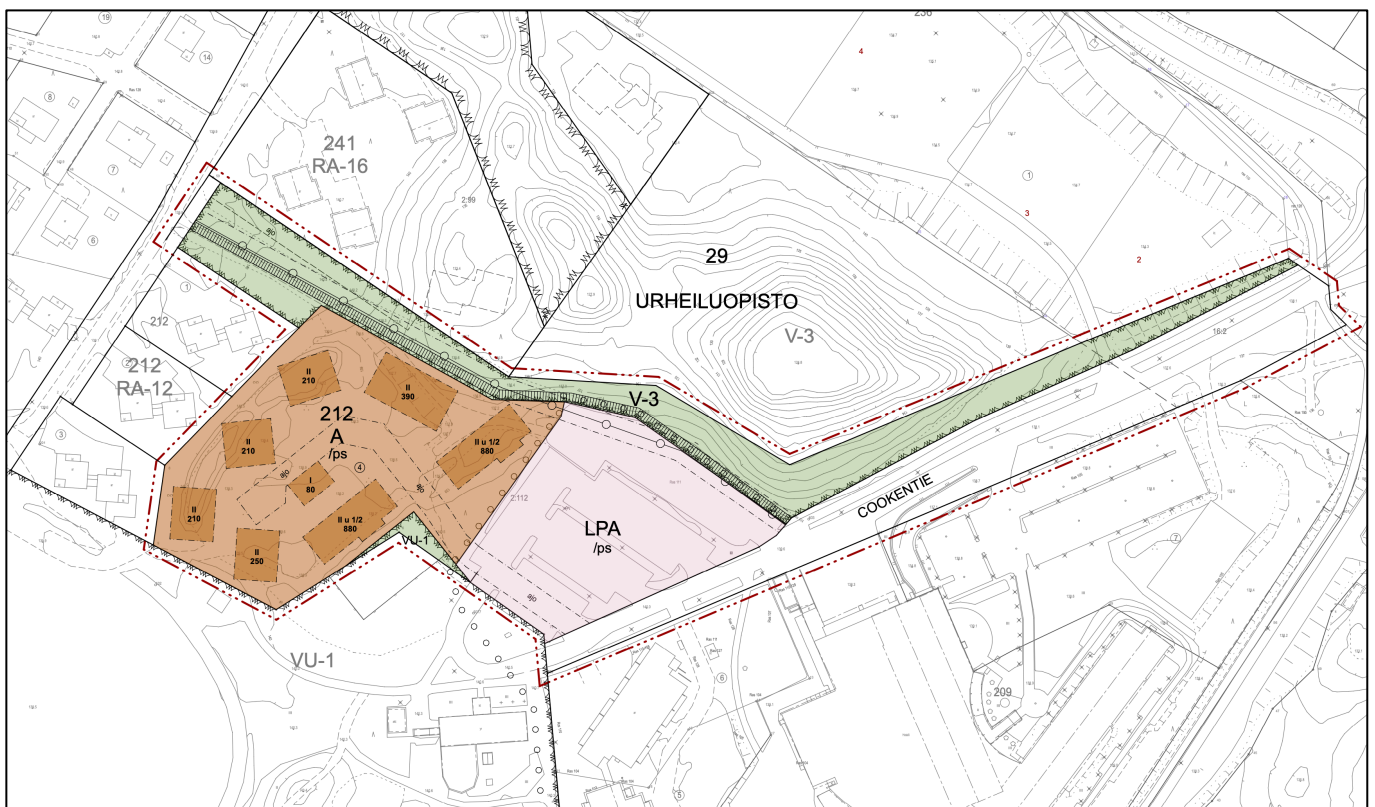
Kuva 10. Ote alueen havainnekuvasta.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavan muutosalue alkaa Urheiluopiston liikenneympyrästä ja jatkuu Cookentietä pitkin länteen kohti golfkenttää (VU-1). Alueen kaakkoispuoli rajautuu hotelli- ja resortalueeseen. Etelä- ja lounaispuoli taas rajoittuvat golfkenttään. Ajoyhteys uusille rakennuksille toteutuu pysäköintialueen (LPA) läpi. Länsirajalla uudisrakentamisalue liittyy saumatta olemassa olevaan kortteliin 212. Uudisrakentamisen mittakaava kasvaa lännestä itään kohti pysäköintialuetta. Viheralueet V-3 ja VU-1 liittyvät nykyisiin viheralueisiin.

Olemassa oleva kävely-yhteys säilyy ja vahvistuu. Sen sijaan että se loppuisi pysäköintialueeseen, asemakaavanmuutoksessa se jatkuu koko matkan Kiilukantien ja Cookentien välillä. Olemassa olevaa johtolinjaa ei ole tarvetta siirtää kaavamuutoksen toteutuessa.



Kuva 11. Ote kaavakartasta.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.



Virkistysalue.



Asuinrakennusten korttelialue.

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



Autopaikkojen korttelialue.

/ps

Pohjavesialueeseen kuuluvalla alueella sijaitsevat liikenne- ja pysäköintialueet on päällystettävä ja sadevesiviemäritävä. Kertyvät vedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Edellä mainituista toimenpiteistä on esitettävä suunnitelmat rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Suunnitelmista tulee pyytää ympäristöviranomaisen lausunto.

29  
URH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

212

Korttelin numero.

II

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

II u 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää keroosalaan laskettavaksi tilaksi.

210

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

COOKENTIE Kadun nimi.



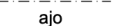
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



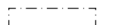
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ulkoilureitti.



Ajojyhteys.



Rakennusala.



Maanalaisia putkia varten varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

## Aluetta koskevat yleismääräykset:

Alueelle tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden ja maaperän pilaamiskielto sekä vesilain mukainen vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on johdettava alueella toimivan vesilaitoksen jätevesiviemäriin.

Komealupiinit sekä muut alueella havaitut haitalliset vieraslajit tulee pyrkiä hävittämään rakennus- ja maansiirtotöiden yhteydessä.

Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu siirretään MRL 91 §:n tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja -haltijoille lukuun ottamatta Cookentietä.

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

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Korttelialueella on rakennettava 1 autopaikka 125 kerrosalaneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka kutakin asuntoa kohden.

Kuva 12. Ote asemakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Katualueeksi varataan 23 % kaavan muutosalueesta ja pysäköintialueeksi 20 %. Maa-alueesta virkistysalueiksi jää 24 %. Tonttimaata on 33 % maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 3110 kerrosalaneliometriä ja korttelialueen tehokkuus on 0,38.

### 5.1.2 Palvelut

Alue on osa Vierumäki Resortin eli Suomen Urheiluopiston aluetta, jonka palveluja alue tulee tukemaan. Kaavan muutoksella vastataan golfkenttien läheisyydessä sijaitsevien majoitusmahdollisuuksien kysyntään.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kohdissa 4.4.1 ja 4.4.2 esitetyt tavoitteet. Asemakaava tukee Heinolan kaupungin strategian, Heinolan strategisen yleiskaavan 2035, Lahden kaupunkisuunnitelman ja MAL-sopimuksen tavoitteiden toteutumista. Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta on käsitelty selostuksen kohdassa 4.5.2.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Suunnittelualue jakautuu maankäytöllisesti seuraavasti:

KÄYTTÖTARKOITUS	Pinta-ala (ha)	% koko alueesta	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
A	0,8094	33	3110
LPA	0,4919	20	0
V-3	0,5665	23	0
VU-1	0,0167	1	0
Katu-alue	0,5662	23	0
<b>Yhteensä</b>	<b>2,4507 ha</b>	<b>100</b>	<b>3110</b>

### 5.3.2 Aluevaraukset

<b>A</b>	<b>33,0 %</b> - Asuinrakennusten korttelialue.
<b>LPA</b>	<b>20 %</b> - Alueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue.
<b>V-3</b>	<b>23,0 %</b> - Alueelle on osoitettu olemassa olevaa virkistysaluetta.
<b>VU-1</b>	<b>1 %</b> - Kaavassa olemassa oleva urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, jolle sijoittuu aluerajauksen eteläpuolella oleva golfkenttä.
<b>Katualue</b>	<b>23,0 %</b> - Aiempi ajoyhteys Cookentie päivitetään katualueeksi.

### 5.3.3 Korttelialueet

#### **A Asuinrakennusten korttelialue**

Asuinrakennusten korttelialueelle A on sijoitettu 8 rakennusala. Näistä 3 on varattu omakotitaloille, 2 paritaloille, 2 luhtitaloille ja yksi näitä palvelevalle yhteiskäyttörakennukselle.

Pysäköinti paikat on mitoitettu niin että jokaista 125 m<sup>2</sup> kohden on yksi autopaikka, kuitenkin niin että asuntoa kohden on vähintään 1 autopaikka.

Alue on pohjavesialuetta ja sillä on kaavanmuutoksessa merkintä /ps. Alueella on voimassa pohjavedenpilaamiskielto (YSL 8§ ja 1:18§).

#### **LPA Autopaikkojen korttelialue**

LPA-alue on rajattu likimain nykyisen pysäköintialueen mukaan. Jalankulkuyhteyden toteuttaminen ja pysäköintialueen mahdollinen tiivistäminen tulevat aiheuttamaan pieniä muutoksia pysäköintialueelle.

LPA-alueelle sijoitettavat autopaikat:

- korttelin 209 chalet-rakennusten 58 pysäköintipaikkaa (oleva rasitesopimus)
- golfpaviljongin pysäköintipaikat maanomistajien ja golfpaviljongin kesken laadittavan sopimuksen mukaan

Alue on pohjavesialuetta ja sillä on kaavanmuutoksessa merkintä /ps. Alueella on voimassa pohjavedenpilaamiskielto (YSL 8§ ja 1:18§).

### 5.3.4 Tie- ja katualueet

#### **Kadut**

Cookentien katualue nykyisten järjestelyjen mukaan.

### 5.3.5 Muut alueet

#### V-3 Virkistysalue

##### Suppapuisto

Olemassa oleva Suppapuiston läpi kulkeva kevyen liikenteen yhteys vahvistetaan kaavanmuutoksella. Lisäksi ajoyhteys korttelille 241 säilyy. Olemassa oleva johtolinja säilyy paikallaan, mutta merkitään nyt kaavanmuutokseen.

### 5.4 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä. Suppapuisto ja Cookentie ovat jo käytössä olevia nimiä.

## 6 Kaavan vaikutukset

### 6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Suomen urheiluopistonalueella tapahtuva rakentaminen on pääosin liikunta- ja matkailupalveluihin liittyvää. Kaavan muutoksella tuetaan näitä toimintoja lisäämällä alueen loma- ja vakituiskasumismahdollisuuksia. Lisäksi uudet kevyenliikenteen väylät sitovat aluetta entistä paremmin kokonaisuudeksi ja parantavat kevyenliikenteenkäyttäjien turvallisuutta. Cookentien muuttaminen ajoyhteydestä katualueeksi helpottaa liikennejärjestelyjä.

### 6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on vaikutuksia ilmaan, ilmanlaatuun ja ilmastoon vähäisesti rakentamisaikana. Lopputilanteen osalta olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on ilmastovaikutuksiltaan parempi ratkaisu kuin uusien alueiden toteuttaminen kauemmas ennestään rakentamattomille alueille.

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Ilmastonmuutoksen myötä rankkasateet tulevat todennäköisesti lisääntymään, mikä korostaa hulevesien hallinnan merkitystä. Asemakaavan muutosalueen myötä lisääntyvä rakentaminen vähentää paikallisesti hulevesien imeytymispinta-alaa. Ottaen huomioon rakentamisalueen pohjoispuolella olevat supat, joiden pohja on 10–15 metriä rakentamisaluetta alempana, ja sen että rakentamisalueellakin pääosa pinta-alasta säilyy vettä läpäisevänä, ei rakentamisen vaikutus tule todennäköisesti olemaan merkittävä. Asemakaavamääräyksiin on tehty lisäys, jonka mukaan alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköintialueen pientareella kasvaa komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji.

Asemakaavaan on lisätty yleismääräys, jonka mukaan komealupiinit sekä muut alueella havaitut haitalliset vieraslajit tulee pyrkiä hävittämään rakennus- ja maansiirtotöiden yhteydessä. Leviämisen estämiseksi suositeltu toimintatapa on, että lupiinit ja muut vieraslajit hävitetään ennen muiden maansiirtotöiden toteuttamista.

### 6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei arvioida olevan suuria alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia. Vaikka alueelle ei ole aikaisemmin kaavoitettu asumista, on asemakaavamuutoksen seurauksena

ennakoitava asukasmäärä pieni. Palveluja alueella on riittävästi, ja uudisrakentaminen tukee niiden säilymistä ja kehittämistä.

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

Maksimivaikutuksena voidaan ajatella, että jos koko kaavan sallima uudisrakentaminen olisi pysyvässä asuinkäytössä, kaavamuuos toisi alueelle uusia asukkaita noin 54 henkilöä (rakennusoikeus 3110 k-m<sup>2</sup>, muunnoskerroin huoneistoalaksi 0,8 ja asumisväljyys 45,7 m<sup>2</sup>/hlö).

Jos taas koko rakennusoikeus olisi majoituskäytössä, huippusesongin asukasmäärä on varmaankin suurempi, koska väliaikaisella vierailulla asumisväljyydestä tingitään. Tällöin voitaisiin ajatella majoitushuipun henkilömääräksi 80 majoittujaa (rakennusoikeus 3110 k-m<sup>2</sup>, muunnoskerroin huoneistoalaksi 0,8, käyttöaste 80 % ja majoituspinta-ala 25 m<sup>2</sup>/ hlö).

Koska todellinen käyttö lienee näiden ääripäiden välissä, todennäköisimmäksi vaihtoehdoksi voitaisiin ajatella toteutunaa, josta puolet alueesta on pysyvässä asuinkäytössä (27 henkilöä), ja toinen puoli sesonkiluonteisesti majoituskäytössä. Silloin alueella asuva/majoittuva henkilömäärä asettuisi välille 27 (hiljaisin sesonki, ei majoittujia) ja 67 (vilkkain sesonki, 40 majoittujaa).

## 6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja osoittaa uusia asuinrakennustontteja nykyisten palveluiden yhteyteen, hyvien liikenneyhteyksien äärelle.

Kaavamuuoksella muutetaan Cookentien ajoyhteys katualueeksi. Cookentien katujärjestelyihin ei kuitenkaan tule kaavanmuutoksen myötä muutoksia. Liikennemäärät Cookentiellä tulevat kasvamaan maltillisesti ja lisätoimenpiteille tämän kaavanmuutoksen myötä ei arvioida olevan tarvetta.

## 6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokasta rakennettua ympäristöä eikä muinaismuistoja. Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sen aluerajaus on noin 1,3 kilometrin päässä kaavamuuosalueelta. Asemakaavan muutosalueella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

## 6.6 Taloudelliset vaikutukset

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

Uusia asukkaita kaavamuutoksen uusien rakennuksien myötä saattaa alueelle muuttaa, mutta ei kuitenkaan niin paljon, että lisäpalveluille olisi tarvetta. Palveluiden tarjontaa ei tarvitse kaavamuutoksen myötä lisätä ainakaan kaupungin osalta. Päivittäisiä palveluita on 4–15 kilometrin etäisyydellä.

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

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

## 7 Asemakaavan toteutus

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaratkaisu perustuu mitoitusluonnoksiin, tontinkäyttöluonnokseen, sekä tehtyihin selvityksiin, joita selostuksessa on liitteenä. Lisäksi suunnitteluprosessissa on oltu aktiivisesti yhteyksissä alueen osallisiin ja suunnitelmissa on huomioitu myös heidän ehdotuksensa.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen tapahtuu vaiheittain kysynnän mukaan. Todennäköisesti rakennustoimenpiteet aloitetaan ajoyhteyden rakentamisella.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen viranomaisseuranta siirtyy rakentamisen osalta rakennusvalvonnalle asemakaavan vahvistuttua.

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

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



Asianumero 842/10.02.03/2023

Heinolassa, 19.12.2024 (ehdotus)

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

Harri Kuivalainen  
Heinolan kaupunki  
044 797 6907

[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

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