

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos

698 AKM

Kortteli 213 / Pienimäki

3.4.2017

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Urheiluopiston kaupunginosassa (29), urheiluopiston ydinalueella Urheiluopistontien varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,66 hehtaaria.



• sijaintikartta

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaavoitukseen ryhdytään maanomistajan aloitteesta. Kaavam muutoksen tavoitteena on muuttaa olemassa olevaa kaavaa siten, että asemakaava mahdollistaisi vastaavanlaisten majoitus/loma-rakennusten rakentamisen kuin viereisissä kortteleissa (210 ja 211). Muutos tarkoittaa mm. rakennusoikeuden lisäämistä sekä kerrosluvun nostoa nykyisestä voimassa olevasta kaavasta.

Maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Kaavoituspäätös

Tekninen lautakunta/Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan . .20 .

3.2. Maanomistus

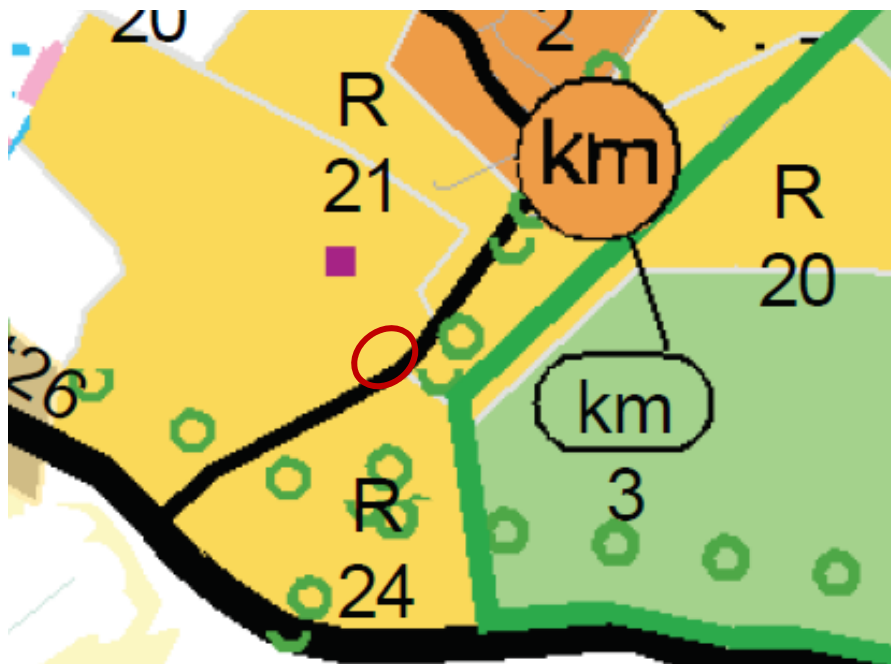
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Urheiluopistontien tiealue on valtion omistuksessa.

3.3. Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava (8.3.2008)

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2016. Maakuntakaavasta on valitettu. Maakuntahallitus päätti 20.2.2017 § 19 määrätä Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että maakuntakaava kumoaa voimaan tullessaan ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistaman Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2006. Voimaantulo on kuulutettu 10.3.2017 (oikaisu 15.3.2017).

Suunnittelualue on osoitettu loma- ja matkailupalvelujen alueena (R).



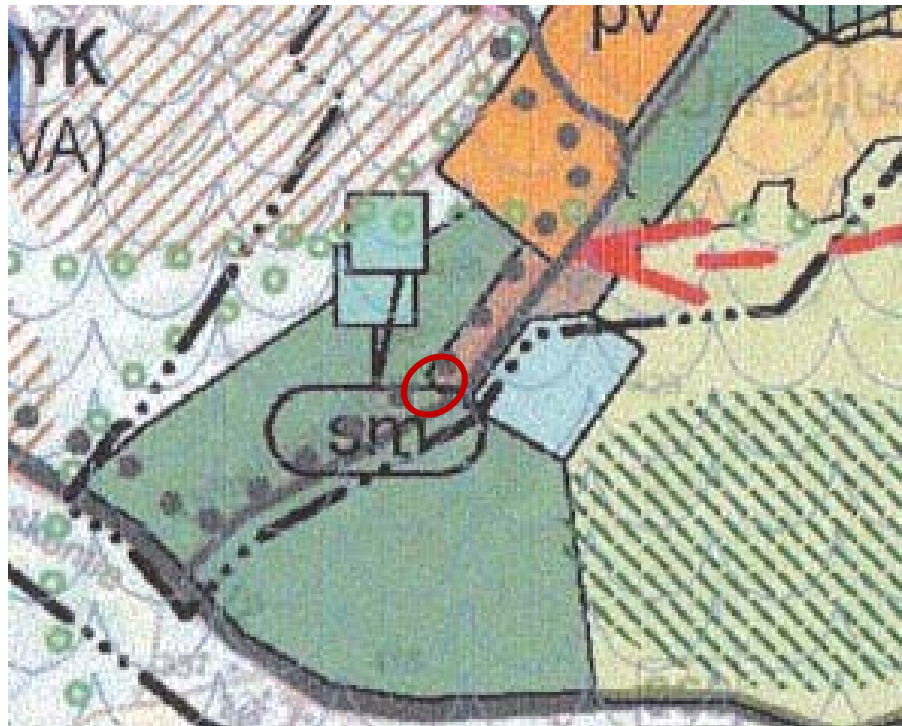
Ote maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.

R	SUUNNITTELMÄÄRÄYS:			
Loma- ja matkailualue	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.			
Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailu palveluille toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.				
R21	Suomen Urheiluopiston loma- ja matkailualue, länsipuoli	Suomen Urheiluopiston palvelualueen viereinen alue.	Heinola	33

Maakuntakaavan loma- ja matkailupalvelujen alueen määräys.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035

Suunnittelualue on osoitettu taaja-asutus -alueena ja Urheiluopistontielle on osoitettu kevyenliikenteen väylä. Väylä on olemassa oleva.



Ote strategisesta yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.



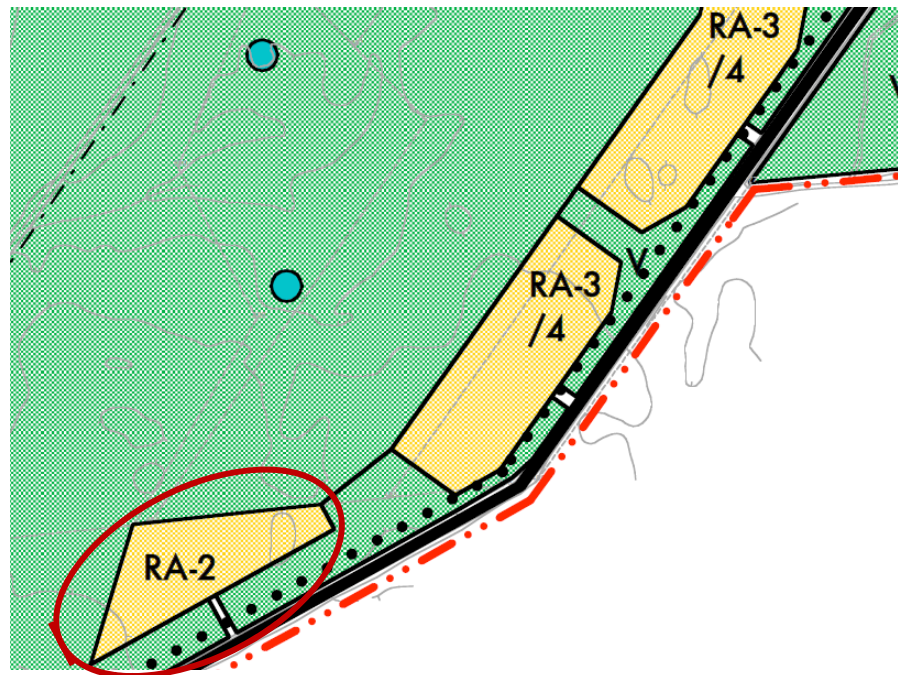
Oleva taaja-asutus.

Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemarkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms.

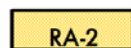
Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Urheiluopiston yleiskaava

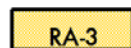
Suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueena (RA-2). Kaavahankkeen tavoite poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Tavoitteen mukainen rakentaminen suunnittelualueella vastaisi itäpuoleisen korttelin yleiskaavallista ohjausta (RA-3).



Ote yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity punaisella.



LOMA-ASUNTOALUE.
ALUEEN KUTAKIN RAKENNUSPAIKKAA KOHDEN SAA RAKENTAA YHDEN YKSIASUNTOISEN LOMA-ASUNNON JA TALOUSRAKENNUKSEN.



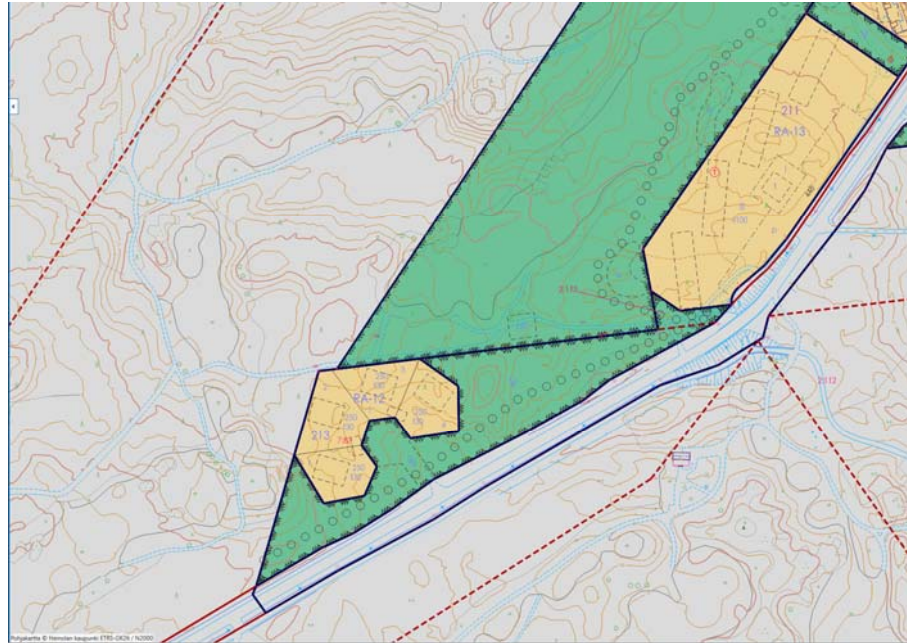
LOMA-ASUNTOALUE.
ALUEEN KUTAKIN RAKENNUSPAIKKAA KOHDEN SAA RAKENTAA YHDEN ENINTÄÄN KYMMENEN ASUNTOA KÄSIT-
TÄVÄN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN JA TALOUSRAKENNUKSEN. RAKENNUSTEN SIOITTELUSSA TULEE HUOMIOI-
DA MAASTON ERITYISPIIRTEET SEKÄ TURVATA SUOJAPUUSTO RAKENNUSTEN JA LIIKENNÄVÄYLJEN VÄLISSÄ.

3.4. Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava (575/AK Suomen Urheiluopisto, osa-alue 1). Lainvoimainen 8.11.2003.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu Loma-asuntojen korttelialueena (RA-12), virkistysalueena (V) ja Urheiluopistontie katualueena.

Kaavahankkeen tavoite poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta. Tavoitteen mukainen rakentaminen suunnittelualueella vastaisi itäpuoleisen korttelin rakentamistyyppiä ja –tehokkuutta (kortteli 211/RA-13).



Ote ajantasakaavasta.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

YLEISESTI:

Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8§ ja VL 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.

Kaavan toteuttamisvastuu katujen ja muiden yleisten alueiden osalta on MRL 91§ mukaisesti manomistajalla tai -haltijalla.

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

Autopaikkoja on alueelle rakennettava vähintään seuraavasti:

KL-15 alueella 1 autopaikka 125 kerrosalaneliometriä kohden

RA-13 alueella 1 autopaikka 125 kerrosalaneliometriä kohden

RA-12 alueella 1 autopaikka 85 kerrosalaneliometriä kohden

Kaikkialla alueella autopaikkoja on kuitenkin rakennettava vähintään 1 autopaikka kutakin loma-asuntoa kohden.

V ALUEILLA:

Alueelle saa rakentaa virkistys- ja ulkoilukäyttöä palvelevia pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Maiseman ja luonnon erityispiirteet on pyrittävä turvaamaan.

VU-1 ALUEELLA:

Alueelle saa rakentaa golf-kentän, siihen liittyviä liikenneväyliä ja -alueita sekä virkistys- ja urheilukäyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Maiseman ja luonnon erityispiirteet on pyrittävä turvaamaan. Rakentamisen yhteydessä on laadittava pohjavedentarkkailuohjelma.

RA-12 ALUEELLA:

Alueen kutakin rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän loma-asuntorakennuksen sekä talousrakennuksen.

RA-13 ALUEELLA:

Alueelle saa rakentaa neljä enintään kymmenen asuntoa käsittävää loma-asuntorakennusta ja talousrakennuksen. Rakennusten ja tien välissä on säilytettävä tai istutettava suojapuustoa.

KL-15 ALUEELLA:

Alueelle saa rakentaa hotellin, kokous- ja koulutustiloja sekä tiloja matkailua palvelevia kaupallisia palveluja varten. Rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää liiketiloihin. Toiminnot on pyrittävä sijoittamaan useaan erilliseen rakennukseen, joiden ryhmittelyllä on pyrittävä luomaan rakennusten väliin viihtyisiä ja suojaisia ulkotiloja. Rakennustuvan yhteydessä on esitettävä kokonaissuunnitelma korttelin rakentamisesta.

w ALUEILLA:

Alueelle saa rakentaa tekolammen, jonka rantaviivan käsittelyn tulee sopeutua luonnonmukaisena alueen ympäristöön.

sv2 ALUEELLA:

Alueella ovat voimassa Itä-Suomen vesioikeuden päätöksen 39/Va II/88 mukaiset kaukosuoja-alueita koskevat suoja-alue-määräykset, suojoitoimenpiteitä koskevat määräykset ja muut määräykset.

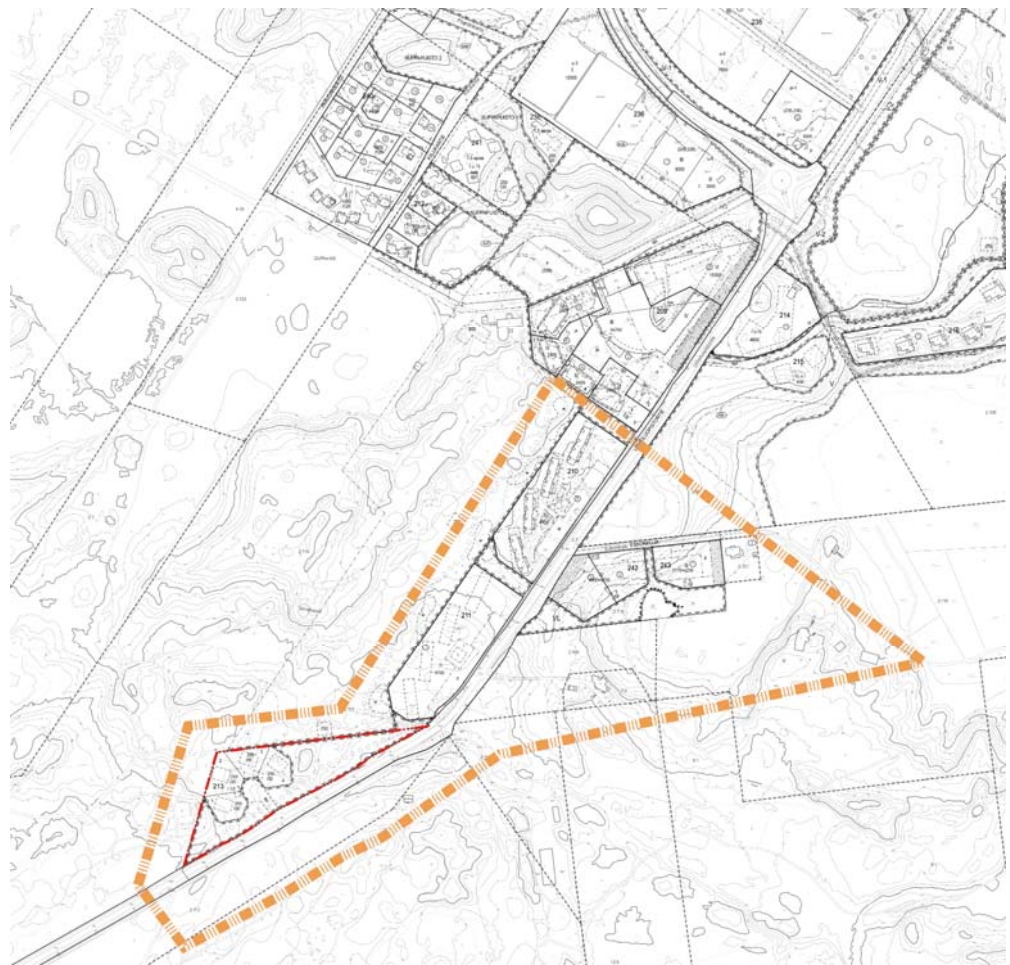
3.5. Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

3.6. Selvitykset

- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, (Suomen ympäristö 27, 2008)
- Tarvittaessa lisäselvityksiä

4 Vaikutusalue



Alustava vaikutusalue oranssi pistekatkoviiva (suunnittelualue punaisella pistekatkoviivalla)

Vaikutusalue on rajattu etusivun kartan mukaisesti. Alustavan arvion mukaan kaavoituksella ei aiheudu ympäristöhäiriöitä, joten vaikutusalueen rajaukseen sisältyy vain välittömät vaikutukset. Kaavamuutoksella on taloudellisia ja liikenteellisiä vaikutuksia, jotka voivat ulottua laajemmalle alueelle.

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys ja ajankäyttö sekä sosiaaliset vaikutukset)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset
(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilmanlaatu, pienilmasto melu sekä maa- ja metsätalous)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen, rakennettu ympäristö, julkiset tilat ja tekniset järjestelmät)

Liikenteelliset vaikutukset
(liikenneturvallisuus, eri liikennemuodot, kadut, melu ja pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset
(maisema, kaupunkikuva, asumiskulttuuri, historialliset kohteet, näköalat ja kauneus)

Taloudelliset vaikutukset
(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset, yksityistalous, elinkeinoelämä, ympäristöhäiriöt)

6 Osalliset

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

Osallisia tässä asemakaavassa ovat mm:

- suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Heinolan kaupunki
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Vierumäen kyläyhdistys
- Kaukolämpöverkkoyhtiö (Versowood)
- Sähköverkkoyhtiö (Elenia)
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt (DNA, Sonera)

7 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pidetään virkamiestyöryhmän aloituskokous, jossa on ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäyttöosaston edustajat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään kommenteille Hämeen ELY-keskukseen, tarvittaessa kaavamuutoksesta järjestetään lain edellyttämä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta, johon kuuluvat mahdollisesti Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet), Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen pelastuslaitos...

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut mielipiteet, huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	kevät / 2017	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv*	kevät / 2017	Huomautuksen esittäminen* Esittelytilaisuus
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	syksy / 2017	Muistutuksen esittäminen* Esittelytilaisuus, jos kaavaratkaisu muuttuu luonnoksen jälkeen merkittävästi
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	talvi / 2017	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

*Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset tulee toimittaa teknisen toimen maankäyttöosastolle ennen nähtävänäoloaikojen päättymistä.

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää luonnoksesta kirjallisen tai suullisen mielipiteen.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisen tai suullisen muistutuksen.

Suullinen palaute tulee antaa suoraan kaavan laatijalle nähtävänäoloaikana.

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävänä Kaupungintalolla Teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä www.heinola.fi.

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Suullinen palaute tulee antaa suoraan kaavan laatijalle nähtävänäoloaikana.

Kirjallinen palaute tulee toimittaa alla olevaan osoitteeseen kirjepostina tai sähköpostilla nähtävänäoloaikana. Kirje- ja sähköposti tulee osoittaa maankäyttöosastolle.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Juha Poskela, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4367

Harri Kuivalainen, kaavoituspäällikkö, 044 797 6907

Heinolassa 3.4.2017

Juha Poskela
kaavoitusarkkitehti

Harri Kuivalainen
kaavoituspäällikkö

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi