

Asemakaava ja  
asemakaavan muutos  
**636 AK/AKM**  
Kotila

Asemakaavan selostus 19.10.2018  
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

636 AK/AKM Kotilan asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaava koskee tiloja 404-4-33 ja 404-4-34 sekä osaa yleisen tien alueesta 111-895-2-7.

Asemakaavan muutos koskee katualuetta (Kotilantie), määräala 111-404-4-33-M501.

Asemakaavalla muodostuu Urheiluopiston kaupunginosan (29) korttelin 239 tontit 9-14 sekä virkistys- ja katualueita (Kotilantie, Kotilanpolku ja Urheiluopistontie).

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Irene Översti, Heinolan kaupunki



Suunnittelualue sijaitsee Urheiluopiston (29) kaupunginosassa Vierumäki Resortin ydinalueen tuntumassa. Kaupungin keskustaan on teitse 12 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,25 hehtaaria.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu suunnittelualueen toisen kaavoitettavan tilan mukaan Kotila. Suunnittelualue on pääosin hoitamaton metsää. Alueella sijaitsee pieni asuintalo ja talousrakennus sekä länsilaidalla olemassa oleva Kotilantien katualue.

Maanomistajat ovat jättäneet alueesta kaavoitusaloitteen. Tarkoituksena on asemakaavoittaa alue pientalorakentamiseen. Maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimus. Tonttijako on laadittu kaavan yhteydessä.

## 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
<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>11</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
<b>5 Asemakaavan kuvaus</b> .....	<b>15</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	15
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.3 Aluevaraukset .....	15
5.4 Nimistö.....	17
<b>6 Kaavan vaikutukset</b> .....	<b>18</b>
<b>7 Asemakaavan toteutus</b> .....	<b>19</b>
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	19
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	19

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luonto- ja maisemaselvitys
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako

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

- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistumisesta ilmoittamisen yhteydessä 4.10.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 4.10.2018 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.10. -18.10.2018.
- Elinvoimalautakunta käsittelee kaavaehdotusta 31.10.2018.
- Kaavaehdotus ja siihen liittyvä tonttijako TJ 1198 oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx.

### 2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on 1,25 hehtaaria ja rakennusoikeus 1600 kerrosalaneliometriä. Alueella sijaitsee kaksi rakennusta, joiden yhteiskerrosala on alle 60 neliötä. Ainakin toinen niistä puretaan.

Kaavalla on osoitettu pientalotontteja (6 kpl) sekä virkistys- ja katualueita. Koko kaava-alueen aluetehokkuus on 0,13 ja korttelialueen tehokkuus 0,24.

Kaavan vaikutukset rajoittuvat lähinnä fyysisen ympäristön muuttumiseen itse suunnittelualueella. Muut vaikutukset ovat eivät ole merkittäviä, koska asema-kaavalla muodostuu vain kuusi erillispientalojen tonttia. Kaupunki rakentaa tarvittavan kadun. Alue rakentunee kerralla.

Tonttijako laaditaan ja hyväksytään kaavan yhteydessä.

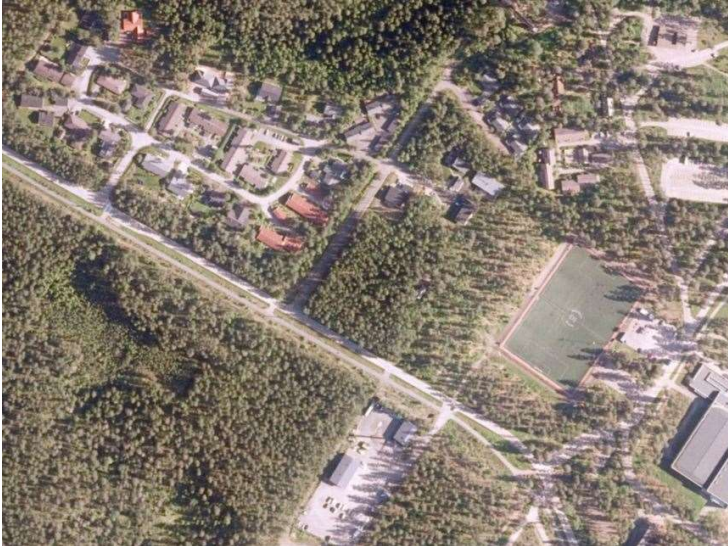
Kaava-alueella on kaksi yksityistä maanomistajaa, joiden kanssa tehdään maankäyttösopimus.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaupunki rakentaa kadut kaavan valmistuttua. Yksityinen toteuttaa rakennukset vuonna 2019.

## 3 Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Suunnittelualue on kuvan keskellä sijaitseva metsäalue. Luoteessa on pääosin 1990-luvulla rakentunut Opinkangas I -asuinalue, jossa on omakoti- ja rivitaloja. Välittömästi pohjoispuolella on 2010-luvulta rakentuneita pientaloja. Idässä on jalkapallokenttä, josta jatkuu Vierumäki Resortin ydinalue. Eteläpuolella on Urheilupistontie, lämpölaitos ja metsää.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi pientä rakennusta ja muu alue kasvaa tiheää sekametsää, jossa näkyvyys on huono. Alueella ei ole merkkejä metsän hoidosta.

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. Alueelle ei ehdoteta täydentäviä lajistonselvityksiä.

Alue on tasainen, ja läpäisevä maaperä on hyvä rakennettavuudeltaan. Pienilmasto on Vierumäen ”ylängöllä” suotuista: lämmin kesällä ja runsasluminen talvella. Suunnittelualue on pohjavesialuetta ja Saarijärven pohjavedenotannon kaukosuoja-alueita.

- *luonto- ja maisemaselvitys - LIITE 2*





Kuvassa suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset.



Lähialueella on rivitaloja ja omakotitaloja, joista useat ovat loma-asuntokäytössä. Alue on rakennettu Heinolan tyyppillisellä väljyydellä.

### Palvelut

Päiväkoti ja alakoulu sijaitsevat Vierumäen kyläkeskuksessa kuuden kilometrin etäisyydellä. Samoilla tienoilla ovat päivittäistavarakauppa, kahvila ja liikenneasema. Kioskityyppinen tarjonta on lähellä, Resortin vastaanotossa.

Yläkoulu, terveyskeskus, virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa 12 kilometriä kaava-alueelta. Kirjastoauto liikennöi Vierumäen kylällä.

**Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Resortin alueella on lähes 300 opetus-, liikunta-, kiinteistöhuolto- sekä hotelli- ja ravintola-alan työpaikkaa.

**Virkistys**

Läheltä löytyy kattavaa polku/latuverkostoa Heinolan keskustaan asti, ja mm. jäähalli, uimahalli ja erilaisia kenttiä (golf, jalkapallo, tennis, yleisurheilu...).

**Liikenne**

Maantie/katuverkoston pääväylillä on erotetut kevyenliikenteen väylät. Liikenneturvallisuus on hyvä.

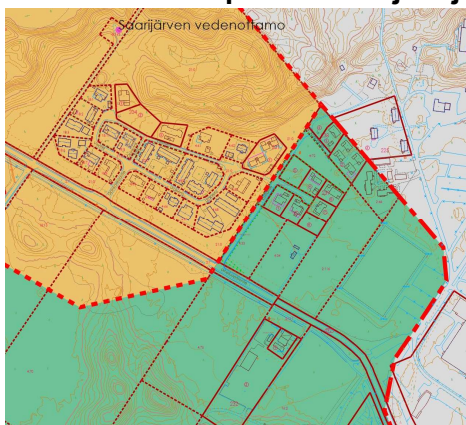
Heinola-Lahti –linja-autoreitin vuoroja kulkee Urheiluopistontietä. Kaukoliikenteen ja pikavuorojen pysäkki on Vierumäen liikenneaseman tuntumassa moottoritien liittymässä.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueeseen ei kohdistu suojelutarpeita rakennetun ympäristön ja muinaismuistojen osalta.

**Tekninen huolto**

Alueella on kunnallistekniikka. Maaperä on hyvin vettä läpäisevää, mutta avo- ojiakin alueella on.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Asemakaavan alue on kokonaisuudessaan tärkeää veden hankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta ja vedenottamon kaukosuoja-alueita (vihreä alue).

Aivan asemakaava-alueen vieressä, Urheiluopistontien ja asemakaava-alueen rajan eteläpuolella sijaitsee aluelämpölaitos, josta aiheutuu tavanomaisia lämpölaitostoiminnan savukaasupäästöjä ja mahdollisia muita päästöjä.

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä ei ole tärinähaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita.



### Sosiaalinen ympäristö

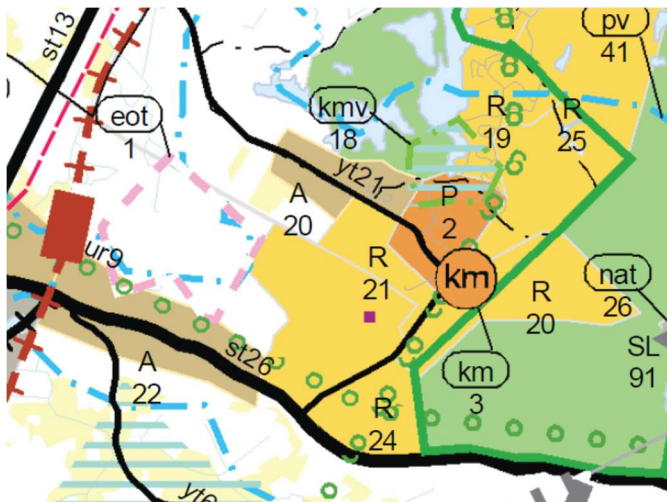
Lähialueella on runsaasti vakituisen asumisen kaavastatuksella olevia, mutta vapaa-ajan asuintoimintoina palvelevia omakotitaloja. Vakittuiset asukkaat ovat pääosin eläkeläisiä ja lomailijat lapsiperheitä. Lähiympäristö on liikuntasosiaalisesti erityisen virikkeellinen. Vierumäellä on vireä kyläyhdistys.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin yksityinen. Kotilantien katualueen omistaa kaupunki ja Urheiluoipistontien yleisen tien alueen valtio.

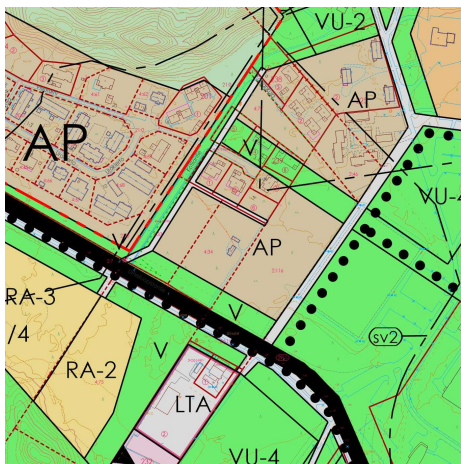
## 3.2 Suunnittelutilanne

### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Maakuntakaava 2014, voimaan 2017

Suunnittelualue sijoittuu A20 taajamatoimintojen alueelle (ruskea täyttö).



Yhdistelmä osayleiskaavoista. Suunnittelualueella on voimassa Suomen urheiluopiston osayleiskaava, hyv. v. 2002. Suunnittelualue sijoittuu kuvan keskellä olevalle AP-alueelle eli asuinpienalojen alueelle.

- Voimassa oleva asemakaava 11.7.2008, jossa on tämän kaavan Kotilantien rakennettu osuus, jatkuu suunnittelualueen pohjois-koillispuolelle
- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin 'kiinteistöt ja mittaus' -yksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Nyt kaavoitettavan alueen itäpuolella on asemakaavoitettu rivitaloalue, joka on rakentamatta. Alue on yksityisessä omistuksessa.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.4 ja 1.5

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisten maanomistajien aloitteesta. Asemakaavalla toteutetaan voimassa olevaa osayleiskaavaa.

Kaava on pantu vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 27.6.2018 § 54.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- yksityiset, valtio ja Heinolan kaupunki maanomistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- verkkoyhtiöt: Elenia, Dna, Sonera ym.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 4.10.2018 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 2.10.2018 kirje, joka sisälsi kuulutuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen.

#### **Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet (tiivistelmä) ja niiden huomiointi suunnittelussa:**

##### Viereisen alueen asukas (18.10.2018):

Viereisen alueen asukas haluaisi säilyttää suunnittelualueella kauan hakkaamatta kasvaneen metsän mm. siksi, että siellä on linnunpönttöjä ja talvisin yhdyslatu varsinaisille latureiteille. Metsikkö suojaa jalkapallokentän suunnan melulta. Asumisen kaavoittaminen tuo mukanaan lisääntyvää autoliikennettä ja asumisesta syntyvää melua.

*Vastine ja toimenpiteet:*



Asumisen asemakaavoittaminen toteuttaa voimassa olevaa osayleiskaavaa. Alueelta ei ole luontoselvityksessä todettu huomioitavia luontoarvoja linnunpöntöistä huolimatta. Asuinrakentamisen lisääntyminen on suhteellisen vähäistä, 6 tonttia, joten siitä aiheutuvia haittoja ei voitane pitää merkittävänä tai kohtuuttomina. Urheiluopistontien varteen jää samanlainen lähivirkistysaluekaista, kuin esim. Opinkangas I:n kohdalla.

Itä-Hämeen Luonnonsuojeluyhdistys (22.10.2018):

Kiinteistönmuodostus kahdesta tilasta aiheuttaa tarpeettomia kustannuksia maanomistajille. Tonteille tulee määrätä sitova tonttijako ja ne tulee muodostaa joko tilasta 4:33 tai 4:34, mutta ei siten, että ne sisältävät kumpaakin tilaa. Selostuksessa tulee olla mukana kiinteistörekisterikartta. Kaavamuutoksen johdosta kaupungille siirtynee Urheiluopistontietä katuna kunnossa- ja puhtaanapidettäväksi.

Kaavaluonnos ei mahdollista riittävän selkeää osoitenumerointia. Korttelin sisäinen katualue on muutettava puistoksi, jonka kautta on ajoyhteysmerkintä tonteille.

Mikäli maankäytösopimus laaditaan, on sillä määrättävä korttelin maanomistajat laatimaan yhteiskäytösopimus mm. liikenteen, yhteistä leikkipaikkaa ja jätteiden keräilyä varten. Ajoyhteyden kieltävä merkintä tulee ulottaa koko Kotilantien varteen.

Maankäytösopimukselle ei ole perusteita. Kaupungilla ei ole osuutta maan arvon muodostumiseen eikä sille tule mainittavia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Mikäli arvonnousua leikattaisiin, tulisi korvaus antaa urheiluopistolle.

Kortteli muodostuu kahdesta kiinteistöstä, joille molemmille tulee alle 500 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta. Maankäytösopimuksessa on oltava laskelma uudesta rakennusoikeudesta ja sen arvosta.

Asemakaavan tulee tähdätä kestäväan maankäyttöratkaisuun, joka edellyttää teknisen toimen näkemystä infrastruktuurista ja sen hoidosta. Elinvoimatoimen näkemys ja osaaminen maankäytösopimuksista ei ole riittävä kestäväan kehityksen mukaisen maankäytön järjestämiseen. Tulee pyytää teknisen lautakunnan lausunto. Elinvoimalautakunta on väärä foorumi asemakaava-asi-oissa.

*Vastine ja toimenpiteet:*

Ajoyhteyttä ei ole tarpeen eikä syytä kieltää risteysalueiden lisäksi koko Kotilantien varrella. Kyseessä on tyypillinen päättävä nk. tonttikatu, jonka liikenneympäristö kokonaisuudessaan tukee pieniä ajonopeuksia ja jolle voidaan siten sallia tarvittavat tonttiliittymät.

Kaava-alueen liikennetarkaisua on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä tekniikka-toimialan kanssa. Sisäisen liikenteen ratkaiseminen katualueena on perus-

teltu ratkaisu, koska alue kaavoitetaan erillisille tonteille sijoittuville asuinpien-taloille, jotka eivät muodosta esim. yhden yhtiömuotoisen toimijan lomakylää. Ratkaisu on yhdenmukainen viereisten vastaaventyyppisten asuinkortteleiden kanssa. Asemakaavalla muodostettavien tonttien ulottuvuudet johdetaan ensi-sijaisesti tavoitellusta hyvästä rakentamistavasta, ja oleva kiinteistö rakenne huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Varsinaisessa asemakaavaprosessissa on tarpeen vain todeta ja ilmoittaa, että kaavaan liittyen laaditaan maankäyttösopimus. Sopimuksen perusteet ja sisältö kaikkineen, mukaan lukien maksettavat korvaukset, valmistellaan erillisenä päätösprosessina.

Mielipiteet elinvoimatoimialan roolista eivät kuulu tämän kaavan suunnittelussa ratkaistaviin asioihin.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia kuullaan pääosin lausunntomenettelyllä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia viranomaisneuvotteluja käydään tarvittaessa.

#### **Luonnoksesta saadut viranomaislausunnot (tiivistelmä) ja niiden huomiointi suunnittelussa:**

##### Heinolan kaupungin ympäristönsuojelu (18.10.2018):

Asemakaavan alue on kokonaisuudessaan tärkeää veden hankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta ja vedenottamon kaukosuoja-alue. Esitetään merkintää sv (tai vastaava): Alue on kokonaisuudessaan tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue ja vedenottamon kaukosuoja-alue, jolla on voimassa Itä-Suomen vesioikeuden päätöksen 39/Va II/88 mukaiset kaukosuoja-alueella noudatettavat määräykset.

Aivan asemakaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Suomen urheiluopiston lämpölaite, jonka toiminta on parhaillaan muuttumassa. Biopolttoainekattilaa on tarkoitus käyttää kaukolämpöverkon peruskuorman tuotannossa, n. 6000 h vuodessa. Lisäksi kolme kaasukattilaa toimivat vara-, huippukuorma- ja hätäkäyttöyksikköinä. Asemakaava-alueen vieressä on siis toiminta, josta aiheutuu tavanomaisia lämpölaite-toiminnan savukaasupäästöjä ja mahdollisia muita päästöjä.

##### *Vastine ja toimenpiteet:*

Esitetyt pohjavesimerkinnät ja määräykset on lisätty kaavaehdotukseen. Selostustekstiä on täydennetty kohdassa Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.

##### Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä (8.10.2018):

Vierumäen alue kuuluu korkean radonhaittariskin alueeseen, jonka takia terveydensuojelun näkökulmasta yleisiin kaavamääräyksiin on perusteltua laittaa

vaatimus radonhaitan torjumiseen varautumisesta niin uudis- kuin korjauskenttamisessäkin.

Asemakaavahanke jatkaa alueen tiheää rakentamista, jonka takia kaavamääräyksissä on suositeltavaa edellyttää ensisijaisesti hulevesien imeyttämistä tontilla tai tarvittaessa hulevesien käsittely olisi esitettävä rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

*Vastine ja toimenpiteet:*

Radonin huomioon ottaminen on kirjattu rakennusjärjestykseen, ja on rakennuslupakäsittelyyn kuuluva asia, joten sitä ei ole tarpeen merkitä kaavakartalle. Radonista lisätään kuitenkin maininta kaavaselostuksessa oleviin alueen kuvaus ja toteutus -kohtiin.

Korttelialueen AO-97 kaavamääräykseen on lisätty: "Hulevedet tulee imeyttää tontilla".

Päijät-Hämeen pelastuslaitos (8.10.2018):

Pelastuslaitoksella ei ole huomauttamista, kun viereisten tonttien rakennusten välimatka on 8 m.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on toteuttaa aluevarausyleiskaavan mukainen pientalo-alue, joka on viihtyisä asuin ympäristö.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnittelualue on kooltaan pieni ja kaava toteuttaa voimassa olevaa osayleiskaavaa, joten vaihtoehtoiset kaavaratkaisut ovat lähinnä detaljitason. Paras ratkaisu on haettu yhteistyössä maanomistajien ja kaupungin tekniikkatoimialan kanssa.

Ehdotusvaiheessa käänöpaikkaa ja rakennusoikeuksia suurennettiin.



## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,25 hehtaaria. Virkistysalueeksi tulee 12 prosenttia ja tonttimaaksi 52 prosenttia pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 1600 kerrosalaneliömetriä. Alueen kokonaistehokkuus on 0,13 ja korttelialueen 0,24. Asuntojen lukumääräksi tulee yhdeksän. Kolmelle tontille tulee kaksi asuntoa. Alue rakentunee kerralla.

- *tilastolomake LIITE 3*

#### 5.1.2 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavaan sisältyvä sitova tonttijako TJ 1198, joka asetetaan nähtäville kaavaehdotuksen yhteydessä.

#### 5.1.3 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta palveluihin.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Viihtyisä asuinympäristö toteutuu kaavalla. Alueesta muodostuu pihapiirimäinen kokonaisuus. Lähivirkistysalue Urheiluoopistontien varressa jatkaa viereisillä alueilla aloitettua vyöhykettä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Yleismääräyksenä on kirjattu vedenottamon kaukosuoja-alueen määräykset.

- *kaavamerkinnät ja –määräykset LIITE 4*

#### 5.3.2 Aluevaraukset

**A 52,4 %** - Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue.

**V 12,3 %** - Alueelle on osoitettu lähivirkistysalue naapurialueiden kanssa yhdenmukaisesti.

**L 35,3 %** - Kaavalla on osoitettu Kotilantie, Kotilanpolku ja Urheiluopistontie. Kotilantie on lähes kokonaan jo voimassa olevassa kaavassa, Kotilanpolku on uusi katu. Urheiluopistontie on ollut yleinen tie, jota kaavallisesti pala kerrallaan on muutettu kaduksi Urheiluopiston ydinalueen kohdalla.

### 5.3.3 Korttelialueet

#### AO-97 Erillispientalojen korttelialue

##### Kortteli 239

Tontit muodostavat kaksi korttelialuetta, ja ne jatkavat pohjoispuolen olemassa olevaa korttelia.

##### Kadun pohjoispuolinen korttelialue:

Kerrosluvuksi II

Kokonaisrakennusoikeudet tonteittain:

9: 420 k-m<sup>2</sup>, jakautuu kahteen rakennukseen maanomistajan toimittaman viitesuunnitelman mukaan

10: 240 k-m<sup>2</sup>

11: 240 k-m<sup>2</sup>

##### Kadun eteläpuolinen korttelialue:

Kerrosluvuksi 1 u1/3

Kokonaisrakennusoikeudet tonteittain:

12: 220 k-m<sup>2</sup>

13 ja 14: 240 k-m<sup>2</sup>

Kotilantielle on osoitettu liittymäkieltoa tonteille 9 ja 14. Ulkorakennuksille on annettu kerrosluvuksi I. Autosuojille on annettu liikenneturvallisuuden takia määräys, että umpiseiniä ei saa rakentaa kuutta metriä lähempänä katualueen reunaa. Kaavamääräyksessä on ohjeistus metsänpohjan ja puuston käsittelystä sekä nurmikolle sallittavista alueista. Hulevedet tulee imeyttää tontilla.

### 5.3.4 Tie- ja katualueet

#### Kadut

Kotilanpolku – Uusi pistokatu.

Kotilantie - Voimassa olevassa kaavassa oleva katu.

Urheiluopistontie – Vanha yleinen tie, jota on pala palalta muutettu asemakaavoilla kaduksi.

### 5.3.5 Muut alueet

#### VL Lähivirkistysalue

Aluetta ei ole nimetty. Kaista Urheiluopistontien ja asutusalueen välillä.

### 5.4 Nimistö

Kaavassa on osoitettu uusi kadunnimi Kotilanpolku.



## 6 Kaavan vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Kyseessä on voimassa olevan aluevaraustyyppisen osayleiskaavan toteuttaminen. Asemakaavalla muodostuu vain kuusi erillispientalojen tonttia. Suurin vaikutus lienee lähiympäristön muuttuminen naapurikiinteistöjen kannalta. Muutos on ollut ennakoitavissa osayleiskaavan pohjalta. Sosiaaliset vaikutukset ovat positiiviset asuinalueen laajetessa.

Luontoselvityksen maastotöissä ei ole löytynyt huomionarvoisia luontoarvoja, joten vaikutukset ovat hyvin pieniä kasviston ja eläimistön kannalta. Suunnittelualue on pohjavesialuetta, mutta toimintana asuminen ei aiheuta merkittäviä uhkia. Alue on luonnonympäristöltään metsäistä tasankoa, joten sen tuleminen rakentamisen piiriin ei vaikuta kaukonäkyisiin.

Kaavan toteutuminen ei aiheuta palvelujen lisästarvetta. Taajamarakenne tiivistyy, sillä alue on osayleiskaavalla asumiseen osoitettu, mutta toteuttamatta jäänyt puuttuva palanen.

Kaava toteutetaan yhdellä kertaa valmiiksi, jolloin rakentaminen ei aiheuta häiriötä pitkään. Suunnitellut tummat rakennukset sulautuvat ympäristöön hyvin. Alue liitetään kaupungin kunnallistekniseen verkostoon, johon on haara valmiina. Kadunrakennuskustannukset tulevat siis vain pistokadun osalta.

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset.

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia. Alueella sijaitsevia rakennuksia ei ole arvioitu säilytettäväksi.

Kaupungin talouteen kaavalla on vähäisiä suoria ja välillisiä vaikutuksia. Palveluihin ei kuitenkaan tarvita lisäsatsauksia kaavan takia.

Kaavan toteuttaminen ei muodosta ympäristöhäiriöitä.

## 7 Asemakaavan toteutus

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueen tonttijako on laadittu asemakaavan yhteydessä.

Selostukseen liitetään havainnekuva alueen rakentamisesta ja piha-alueen toteuttamisesta. Nämä tulee ottaa huomioon rakennusvalvonnan tehtävissä.

Rakennussuunnittelussa tulee huomioida alueen korkea radonpitoisuus.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnitellun aikataulun mukaisesti kadunrakennustyöt tehdään kaupungin toimesta alkuvuodesta 2019 ja rakennukset rakentuvat yksityisen maanomistajan toimesta välittömästi sen jälkeen samana vuonna.

Heinolassa 2.10.2018 (luonnos), 26.10.2018 (ehdotus)

Irene Översti  
kaavoitusarkkitehti  
044 769 4174

Harri Kuivalainen  
kaupunginarkkitehti  
044 797 6907

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

**Heinolan kaupunki**  
**Elinvoima / Maankäyttö**  
Rauhankatu 3, 18100 Heinola  
Puh. (03) 849 30 (vaihde), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
Y-tunnus 1068892-9  
[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)