

## Lausunto asemakaavan muutoksesta 682 Karpalosuo

426/10.02.03/2017

Luvalk 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).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria. Suunnittelualue 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 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.

Alueella on osin voimassa Suomen urheiluopiston yleiskaava, joka on saanut lainvoiman 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 luonnonoloiltaan 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).

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). Matkailupalvelualueen 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-m<sup>2</sup>. 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 viemärilaitoksen 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