

Asemakaava 714 Mäntypuisto

elvoltk 11.05.2023 § 27

508/10.02.03/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lehtimäki saapui tämän asian käsittelyn aikana.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää 1. laittaa vireille asemakaavan 714 Mäntypuisto. 2. hyväksyä liitteenä olevan kaavoitussopimuksen sekä valtuuttaa kaupunginarkkitehdin allekirjoittamaan sen.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.2 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, puh. 044 797 6907 sähköposti: etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Urheiluopiston alueella sijaitsevalle kolmelle kiinteistölle on ehdotettu asemakaavan laatimista. Kaavahakemuksen mukaan alueen on suunniteltu palvelevan matkailua, virkistystä, vapaa-ajan asumista eri muodoissa ja Heinolan kaupungin asumistarpeita. Hakemuksen on allekirjoittanut kaavasuunnitteluun erikoistunut arkkitehti Sauli Havas kiinteistönomistajien antaman valtakirjan oikeutuksella. Kyseiset kiinteistöt sijaitsevat toisiinsa yhtenäisesti liittyen Cooke-golfkentän länsipuolisella rakentamattomalla metsäalueella. Ehdotettu asemakaavan suunnittelualue on laajuudeltaan luokkaa 5,5 ha. Se käsittää kokonaan tilan 111-404-4-1 sekä osittain tilojen 111-404-4-36 ja -53 alueet. Suunnittelualueelle on kiinteistönomistajien ehdotuksesta myös valmisteltu liitteenä oleva kaavoitussopimus. Sopimuksen pääsisältö on sopia kaupungin ja kaavakonsultin tehtävä- ja kustannusvastuista kaavaprosessissa. Rooli- ja kustannusjaot ovat vastaavatyypisiin kaavahankkeisiin nähden tavanomaisia. Kaavakonsultti laatii pääosin kaavasuunnitteluaineiston, maanomistajien kustannusvastuulla. Kaavoitussopimus kuvaa myös alustavia suunnittelu-tavoitteita mutta se ei juridisesti sido asemakaavaan muodostettavia suunnitteluratkaisuja eikä kaavan hyväksymispäätöksentekoa. Kaavan suunnittelualue on kuvattu kaavoitussopimuksen liitteessä 2. Kaava-alue voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana. Maanomistajien tavoitteena on saada kaavoitettua sopimusalueelle luonnoksen

mukaisesti tontteja, jotka soveltuvat maastosta riippuen 1-2 kerroksisille asuinrakennuksille ja kehittää aluetta korkeatasoiseksi asuinalueeksi. Kaavoituksen tavoitteena on niin ikään mahdollistaa alueelle tarvittavan infrastruktuurin rakentaminen, tarvittavien puisto-, metsä-, yms. virkistysalueiden kaavoituksellinen määrittely sekä tätä kautta tarkoituksen mukaisten luontoarvojen turvaaminen.

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kiinteistöjen 111-404-4-1 ja 36 alueella on voimassa Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava (kv 15.4.2002). Kiinteistön 111-404-4-53 alueella on voimassa Vierumäen osayleiskaava (kv 16.6.2008). Yleiskaavoissa suunnittelualue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU-1, jolle saa rakentaa golfkentän. Golfkenttä on toteutunut yleiskaavoista poiketen eri paikkaan, joten kaavat ovat tältä osin vanhentuneet.

Suunnittelualueella on voimassa myös Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (kv 14.4.2014, lainvoimaisuus 23.8.2016), jossa sopimusaluetta koskee merkintä Asuinaluevaraus 1. vaihe.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan ehdotettu asemakaava on mahdollinen ja kaupungin strategisia tavoitteita tukeva. Kaavahanke voi edistää Heinolan strategista päämäärää, uudistuvaa työtä ja asumista, jonka tavoitteisiin kuuluu nettomuuton kasvu. Vierumäen VUK-yleiskaavahankkeen Masterplan-prosessissa on jo muodostettu suunnittelutavoitteeksi, että vakituista asumista tullaan mahdollistamaan erityisesti kyseisellä Urheiluopiston ydinalueen ja Vierumäen taajaman välisellä alueella.

Asemakaavahankkeeseen liittyen tullaan laatimaan myös maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus. Siinä käsitellään mm. sopimusalueen asemakaavan toteuttamista sekä maanomistajille kohdistuvan maankäyttömaksun tms. korvauksen määräytymisen perusteista ja suorituksesta.

Esityslistan liitteenä on ehdotus kaavoitussopimukseksi, kaavahankkeen alustava suunnittelualue sekä karttaotteet suunnittelualueen ja lähiympäristön asema- ja yleiskaavatilanteesta.

Tiedoksianto

virallinen ote:

kiinteistönomistajat

kaavoituskonsultti

sähköposti:

kaupunginarkkitehti

kaavoituskoordinaattori