

Asemakaavan muutos 717 Urheiluopistontie 448

elvoltk 06.11.2024 § 61

509/10.02.03/2023

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Asemakaava-arkkitehti Kuivalainen poistui tämän asian käsittelyn jälkeen.</p>
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää antaa liitteenä olevat vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen 717 Urheiluopistontie 448.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.2 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, p. 044 797 6907 etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Asemakaavan muutos koskee Urheiluopistontie 448 -osoitteessa sijaitsevaa v. 2003 voimaan tulleen asemakaavan korttelia nro 211 sekä korttelin vieressä olevaa Urheiluopistontien katualuetta ja hyvin pieniä virkistysalueita (V). Nykyisen asemakaavan RA-13 -kortteli-alue on loma-asuntoaluetta, jolle saa rakentaa neljä loma-asuntorakennusta 3-kerroksisina. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 4100 k-m².</p> <p>Korttelialueen kiinteistönomistajien esittämän hakemuksen pohjalta laaditulla asemakaavan muutoksella on kortteli esitetty muutettavan <i>Asuinkehostalojen korttelialueeksi (AK)</i>, jolle sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Lisäksi rakennukset voidaan tehdä 4-kerroksina ja korttelin kokonaisrakennusoikeus on 6760 k-m². Korttelin luonto- ja maisema-arvot on huomioitu varaamalla sen merkittävin puustoalue osa-alueeksi, jolla puusto on säilytettävä (sp).</p> <p>Asemakaavan muutoksella poiketaan alueella v. 2006 voimaan tulleesta Suomen urheiluopiston alueen osayleiskaavasta sikäli, että osayleiskaavassa kortteli on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3/4). Osayleiskaavan kaavaselostuksessa kuvatut kaavan päätavoitteet ovat: <i>”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.”</i></p>

Tämä asemakaavamuutos vain noin yhden korttelin alueella ei vaikeuta osayleiskaavan tavoitteiden toteuttamista. Osayleiskaavan mukaisesta alueidenkäytön kokonaisuudesta ei poiketa, koska korttelialueen rajausta, liikennejärjestystä ja virkistysalueverkostot eivät yleiskaavatasoisesti muutu. Kyseinen pienivaikutteinen poikkeaminen osayleiskaavasta on perusteltu tarkemmin asemakaavan kaavaselostuksessa, eikä se ole ristiriitaista esim. viranomaisten lausuntojen näkökulmasta.

Vakituisen asumisen mahdollistaminen majoitusliiketoiminnan ohella on kattavasti perusteltua niiden tavoitteiden pohjalta, joita suunnittelualueelle kohdistuu mm. Heinolan kaupungin strategiasta, Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035, Lahden seudun MAL-sopimuksesta sekä Lahden kaupunkiseutusuunnitelmasta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä 3.5.-3.6.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja kolme muistutusta. Lausuntoja antoivat Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseo, Päijät-Hämeen ympäristöterveys ja Hämeen ELY-keskus. Lausuntojen mukaan kaavahankkeelle on laadittu riittävän kattavasti tarvittavat selvitysaineistot. Lisäksi ainoastaan ehdotettiin pieniä tarkennuksia hulevesiä koskeviin kaavamääräyksiin ja tiettyihin kaavaselostuksen tietoihin.

Muistutusten yhtenä konkreettisenä kohteena olivat suunnittelualueen eteläpäässä oleva kevyen liikenteen päällystetty polku, Urheiluopistontien alikulkutunneli sekä liittymäreitit alikulkutunneliin. Asia liittyy viereisten golfkenttien käyttöön, joten näiden kulkureittien toiminnallisuuden varmistamiseen tulevaisuudessakin on varauduttu asemakaavamuutosta hieman päivittämällä. Muilta osin muistutuksien pohjalta ei ole kaavamuutosta päivitetty, mutta muistutuksien teemoihin on annettu kattavasti vastineet.

Asemakaavan muutoksen ehdotusta on päivitetty nyt 29.10.2024. Siihen on nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden tehty seuraavia tarkennuksia:

- Kaavakarttaan on päivitetty hulevesimääräyksiä sekä lisätty AK-korttelin eteläpään Urheiluopistontien puoleiselle reuna-alueelle uusi osa-alue merkinnällä *lp: Aluetta saa käyttää yleisten alueiden kulkureittien luiskauksiin ja pengerryksiin.*
- Kaavaselostukseen on päivitetty jonkin verran pohjatietoja, mm. hulevesitiedoista, sekä vaikutusten arviointia.

Edellä mainitut kaavaehdotukseen tehdyt päivitykset ovat luonteeltaan tarkennuksia ja täydennyksiä. Ne eivät muodosta merkittäviä muutoksia nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kokonaisuuteen ja alueen tuleviin järjestelyihin. Myöskään asemakaavamuutoksen vaikutukset eivät merkittävästi muutu. Näin ollen päivitettyä asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavahanketta koskevan maankäyttösopimuksen päätöksellään 26.8.2024 § 173, joka on tullut lainvoimaiseksi.

Esityslistan liitteenä on 29.10.2024 päivätty asemakaavan muutos
717/Akm Urheiluopistontie 448 ja kaavaselostus liitteineen.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

kaavamuutoksen hakijat
kaupunginarkkitehti
kaavoituskoordinaattori
maankäyttöinsinööri
muistutusten tekijät