

työnumero 231736  
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

## Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

### 1 Asemakaavan muutos suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaavamuuotos koskee Vierumäen kiinteistöä 111-29-211-1, osaa kiinteistöstä 111-404-2-113 sekä katualuetta. Asemakaava vaikuttaa naapurikiinteistöihin ja liikennejärjestelyihin.



työnumero 231736  
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluoopistontie 448

## 2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen. Rakennuksissa on tarkoitus sallia myös majoitusliiketoiminta. Tontti on rakentamaton, tontille on myönnetty poikkeamispäätös sekä rakennuslupa. Asemakaavan muutoshakemuksessa on haettu korttelin rakennusoikeuden korotusta (lisäys 2500 k-m<sup>2</sup>) sekä kerrosluvun nostamista kolmesta neljään kerrokseen.

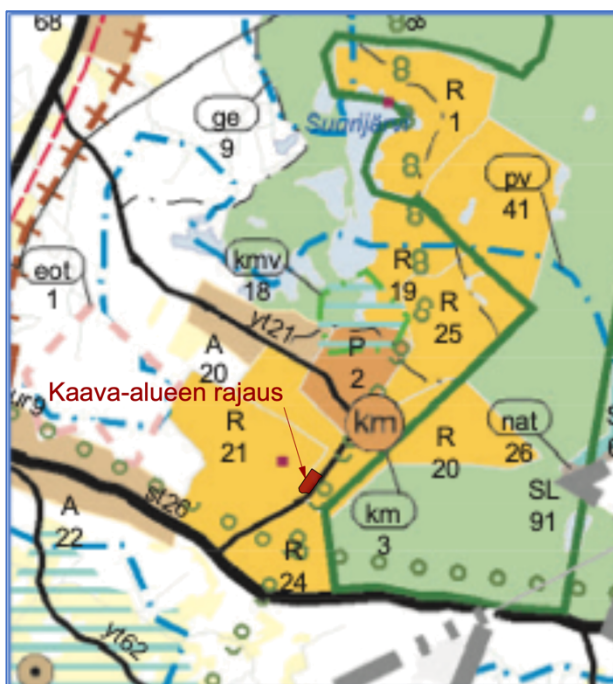
Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Maanomistajien ja kaupungin välille laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

## 3 Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

**Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 15.4.2014, tullut lainvoimaiseksi 14.5.2019)**



Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty loma- ja matkailualueeksi (R). 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.

R

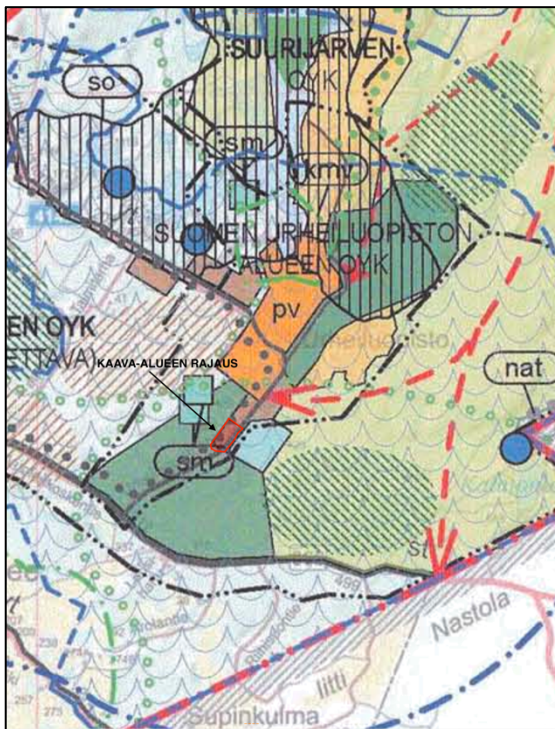
#### Loma- ja matkailualue

Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailu-palveluille toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

työnumero 231736  
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

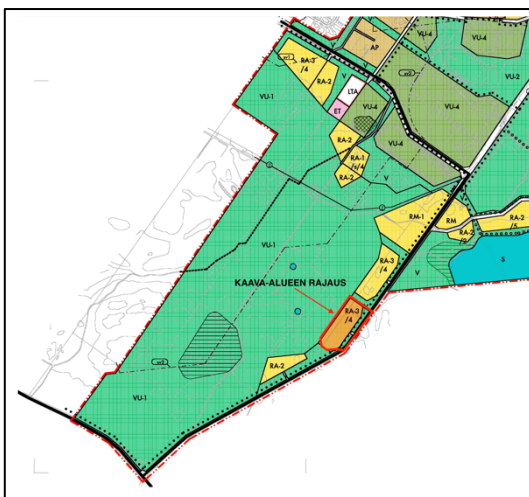
### Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014, tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016)

Suunnittelualaue sijoittuu ruskealla värillä näytetylle Oleva taaja-asutus alueella. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennys rakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.



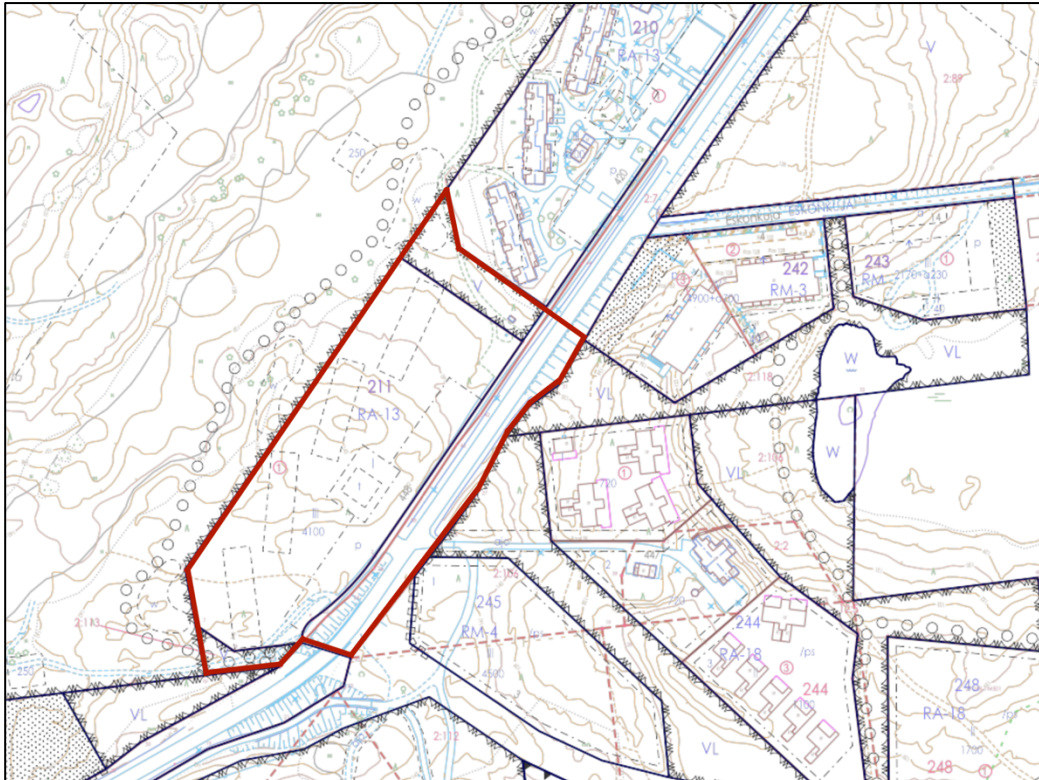
### Heinolan Suomen Urheiluopiston osayleiskaava (hyväksytty 15.4.2002 tullut lainvoimaiseksi 4.6.2002)

Suunnittelualaue on loma-asuntoalue (RA-3/4), jota ympäröi urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (golfkenttä, VU-1) ja virkistysalue (V).



työnumero 231736  
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

### Aluetta koskevat asemakaavat:



Alueella on voimassa 8.10.2003 voimaan tullut Ak 575. Suunnittelualue on RA-13 loma-asuntoaluetta. Alueen kutakin rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden enintään kymmenen asuntoa käsittävän loma asuntorakennuksen ja talousrakennuksen. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida maaston erityispiirteet sekä turvata suojapuusto rakennusten ja liikenneväylien välissä. Lähiympäristön muut korttelialueet (RA-18, RM-4, RM-3 ja RA-13). Kortteleiden lomassa on virkistysalueita (VL ja V). Suunnittelualue rajautuu lännessä golfkenttään, urheilu- ja virkistysalueeseen (VU-1).

### Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

Maanomistaja on laatinut tontinkäyttösuunnitelman kaavoituksen pohjaksi.

Suunnittelualue kuuluu ”58 Vierumäki – Urheiluopisto – Konnivesi” -osayleiskaavan alueelle, joka on tullut vireille kesällä 2015.

Aluetta koskien ovat voimassa poikkeamispäätökset 2022-128 (kerrosluvun muutos) ja 2022-476 (käyttötarkoituksen muutos). Poikkeamislupien perusteella on 16.5.2023 myönnetty rakennuslupa yhden 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle.

työnumero 231736  
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

## 3.2 Selvitykset

### Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavat selvitykset:

Suunnittelualueesta on tehty luontoselvitys, puustokartoitus ja maastomittaus, rakennettavuusselvitys sekä muinaismuistoseelvitys. Näiden lisäksi suunnittelualueesta tehdään meluselvitys.

Suunnittelualueella on tehty luontoselvitys 21.7.2022, jota on täydennetty 29.8.2023. Selvityksen teki Ekotoni KY:n Jari Hietaranta. Selvityksen mukaan korttelin luontoa leimaa voimakas ihmistoiminnan vaikutus. Selvitysalueella ei todettu uhanalaisia -luontotyypppejä, -kasvilajeja tai -lintulajistoja.

## 3.3 Alueen nykytilanne

Kiinteistön 111-29-211-1 alue on pääosin luonnontilainen ja rakentamaton (ks. kannen ilmakuva). Alueen itäreunalla sijaitsee maanalaisia johtoja ja kaapeleita, kevyenliikenteen väylä ja Urheiluopistontie. Liittymä Urheiluopistontielle on olemassa. Maanalaiset johdot ja kaapelit sekä kevyenliikenteen väylä sijaitsevat osittain tontin alueella. Koko suunnittelualue on pohjavesialuetta.

## 4 Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Arvioitavia vaikutuksia ovat:

1. Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset
3. Taloudelliset vaikutukset
4. Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset
5. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset
6. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

työnumero **231736**  
työkohde **Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448**

---

## 5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

### 5.1 Osalliset

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

#### **Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:**

Viranomaiset:

- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus (tiealue)
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue, ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- Kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Muut:

- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

### 5.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta.

---

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 29.10.2024

sivu 7 (9)

työnumero 231736  
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluoopistontie 448

---

Asemakaavoituksen lähtökohdat, tavoitteet sekä kaavoituksen aikataulu on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). OAS on nähtävillä koko kaavahankkeen ajan ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavamuutoksen välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos kaavan luonnosvaiheessa. Tämän jälkeen kaavaa koskevat tiedotteet lähetetään kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisille.

Asemakaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla/sähköisellä ilmoitustaululla sekä Itä-Häme -lehdessä.

Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Asiakaspalvelupiste Spotissa Torikatu 8:ssa, Kirkonkylän Kyläpirtillä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

### 5.3 Viranomaisyhteistyö

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** lähetetään tiedoksi Hämeen ELY- keskukseseen ja sen riittävydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n edustajien kanssa kuukausikokouksessa.

**Viranomaisneuvottelu** järjestetään kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 29.10.2024

sivu 8 (9)

työnumero 231736  
työkohde Asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448

## 6 Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu

Vaihe		Laadittavat asiakirjat	Ajankohta	Osallistuminen
Aloitusvaihe		Kaavoituspäätös	12.4.2023	
	Suunnittelija laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman	OAS, nähtävillä ehdotukseen asti	Lokakuu 2023	Mielipiteen esittäminen
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	Suunnittelija laatii idealuonnoksia sekä arvioi luonnoksen tai luonnosvaihtojen vaikutuksia. Käydään neuvotteluja osallisten kanssa. OAS ja kaavaluonnos lähetetään osallisille.	Kaavaluonnos, nähtävillä 14 päivää	Marras-joulukuu 2023	Mielipiteen esittäminen
Ehdotusvaihe	Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta päättää elinvoimalautakunta.	Kaavaehdotus, nähtävillä 30 pv	Touko-kesäkuu 2024	Muistutuksen esittäminen
Hyväksymisvaihe	Elinvoimalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset sekä esittää kaavamuutoksen hyväksymistä valtuustolle.	Elinvoimalautakunnan ja kaupunginhallituksen esitykset hyväksymiseen. Valtuuston hyväksymispäätös.	Marras-joulukuu 2024	Osalliset ja kunnan asukkaat voivat valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana.
Voimaantulo	Kaava saa lainvoiman 1,5–2 kk kuluttua valtuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta.	Kuulutus kaavan voimaantulosta	Tammihelmikuu 2025	



---

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

pvm **29.10.2024**

sivu **9 (9)**

työnumero **231736**  
työkohde **Asemakaavan muutos 717, Urheiluoopistontie 448**

---

## 7 Yhteystiedot

### Asemakaavan laatija

Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy  
Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA  
[ilari.ikavalko@rosberg-ikavalko.fi](mailto:ilari.ikavalko@rosberg-ikavalko.fi)  
045 677 9089

### Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 29.10.2024



Ilari Ikävalko

### Heinolan kaupungin yhteystiedot

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti  
044 797 6907, [harri.kuivalainen@heinola.fi](mailto:harri.kuivalainen@heinola.fi)

Heinolan kaupunki  
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu  
PL1001 (käyntiosoite: Rauhankatu 3)  
18101 Heinola  
Puh. (03) 849 30 (vaihde), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
Y-tunnus 1068892-9  
[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)



## LIITE 2

YIT Suomi Oy

Suomen Urheiluopiston asemakaavan 575 korttelin 211  
luontoselvitys

Heinolan kaupunki



Ekotoni Ky  
18.7.2022  
päivitetty 8.8 2022

Suomen Urheiluopiston asemakaavan 575 kortteli 211  
luontoselvitys

---

Sisältö

1. Johdanto
2. Selvityksen menetelmät
3. Alueen yleiskuvaus
  - 3.1 hallinnonnollinen suojelu ja uhanalaiset lajit
4. Alueen kasvillisuus ja luontotyypit
5. Luontotyypit
  - 5.1 luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit
  - 5.2 vesilain mukaiset luontotyypit
  - 5.3 metsälain mukaiset luontotyypit
  - 5.4 muut uhanalaiset luontotyypit ja geomorfologiset kohteet
6. Lajit
  - 6.1 luontodirektiivin lajit
  - 6.2 erityisesti suojeltavat lajit
  - 6.3 rauhoitetut lajit
  - 6.4 lindudirektiivin I liitteen lajit
  - 6.5 Suomen UHEX -rekisterin linnut
7. Yhteenveto ja suositukset

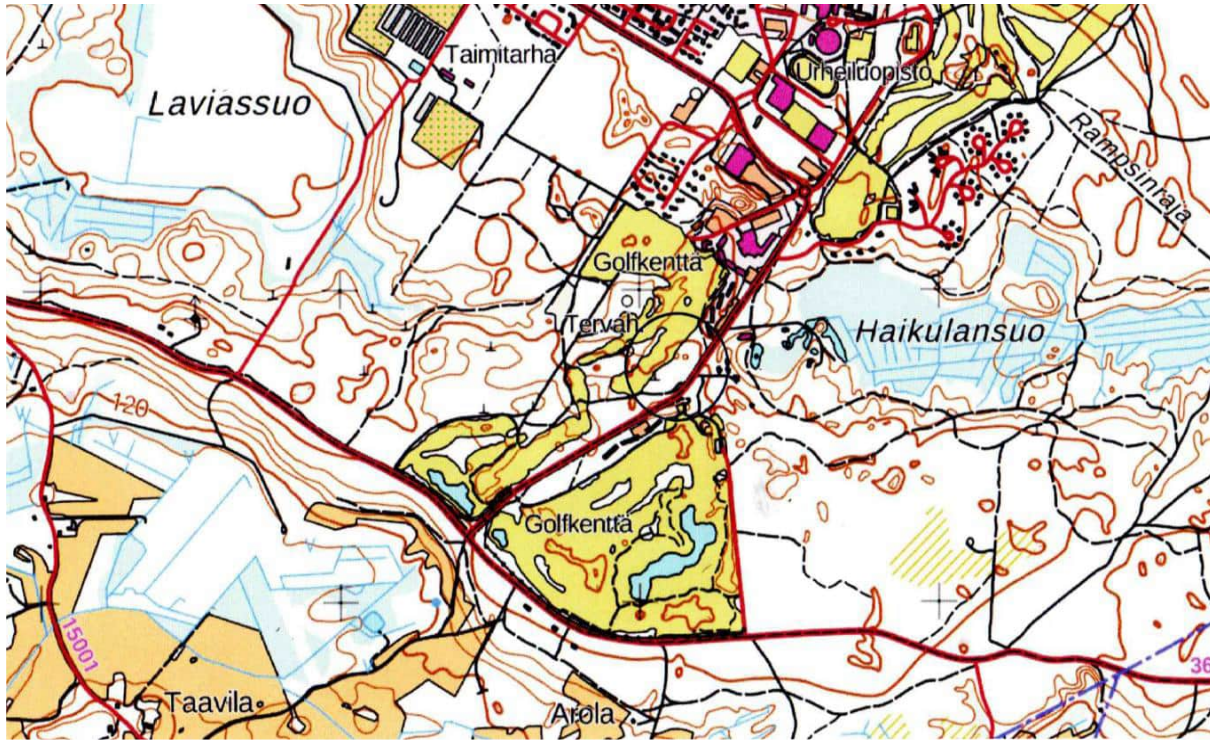
kaikki valokuvat: ©Jari Hietaranta

kannen kuva: tyypillinen näkymä korttelialueelta 211

**EKOTONI KY**, 1016290-0 Vitikkalantie 4, 21570 Sauvo, [jari.hietaranta@ekotoni.fi](mailto:jari.hietaranta@ekotoni.fi), +358 400 479740

## 1. Johdanto

Tämä luontoselvitys koskee Heinolan kaupungin Vierumäellä sijaitsevaa aluetta. Luontoselvityksen tavoitteena oli selvittää korttelialueen 211 alueen kasvillisuutta ja luontotyypejä mahdollista kaavoitustyötä varten.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti osoitettu ympyrällä.

## 2. Selvityksen menetelmät

Maastotyöt toteutettiin 14.7.2022. Maastossa alue käveltiin edestakaisin kokonaisuudessaan. Tavoitteena oli selvittää, onko alueella LSL, VL tai ML mukaisia luontotyypejä tai muita huomioitavia luontotyypejä tai muulla tavoin rakentamisessa huomioitavia elinympäristöjä tai lajistoja. Maastotöiden lisäksi käytettiin hyväksi seuraavia aineistoja ja lähteitä:

- ympäristöhallinnon laji-GIS tietokantaa ([www.laji.fi](http://www.laji.fi))
- maanmittauslaitoksen kartta- ja ortokuva-aineistoa
- metsäkeskuksen erityisen tärkeät elinympäristöt [www.metsaan.fi/kartta-aineistot](http://www.metsaan.fi/kartta-aineistot)

## 3. Alueen yleiskuvaus

YIT Suomi Oy:n tavoitteena on kaavoittaa ja rakentaa alueelle loma- ja virkistystoimintaa palvelevaa, ja lisäksi pysyvän asumisen mahdollistavaa, rakentamista (RA-alue). Kortteli 211 sijaitsee Urheilupuiston tien varrella, olemassa olevan rakennetun alueen välittömässä läheisyydessä. Korttelialue rajoittuu idässä Urheilupuistontiehen, lännessä on golfkenttä ja pohjoisessa olemassa olevan rakennettu kortteli, johon tämän alue kiinteästi tulisi liittymään (ks. kuva 1 alla). Korttelin alue on kokonaisuudessaan moreenia. Vallitseva metsätyyppi on kuivahko osin kenttäkerroksen lajistoltaan myös tuorehkoa kangasta. Yleispuuna on mänty ja ylispuuston ikä vaihtelee 30–80

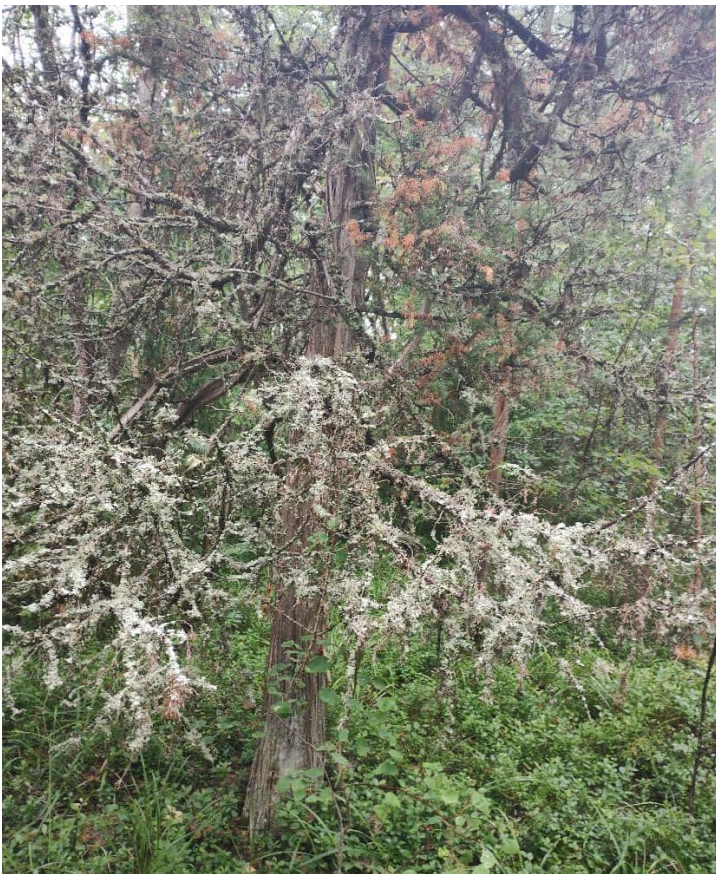


Alispuuna on nuorta lehtipuuta: koivua ja pihlajaa ja harmaaleppää ja jo edellä mainittua kuusta (2–6 m korkeaa) sekä muutama haapayksilö. Pystykeloja ei esiinny ja vain jokunen maapuu. Ei huomioitavia luontotyyppejä tai lajistoa.

Huomionarvoiset yksilötason havainnot ovat kookas kelomänty, jossa palokärjen syönnösjälkiä. Toinen huomionarvoinen yksilötason löydös on kookas puumainen kataja, joka on hädin tuskin elossa. Sen ympärillä on 2 muutakin puumaista kookkaampaa katajayksilöä (ks. kuvat 5ab ja 6).

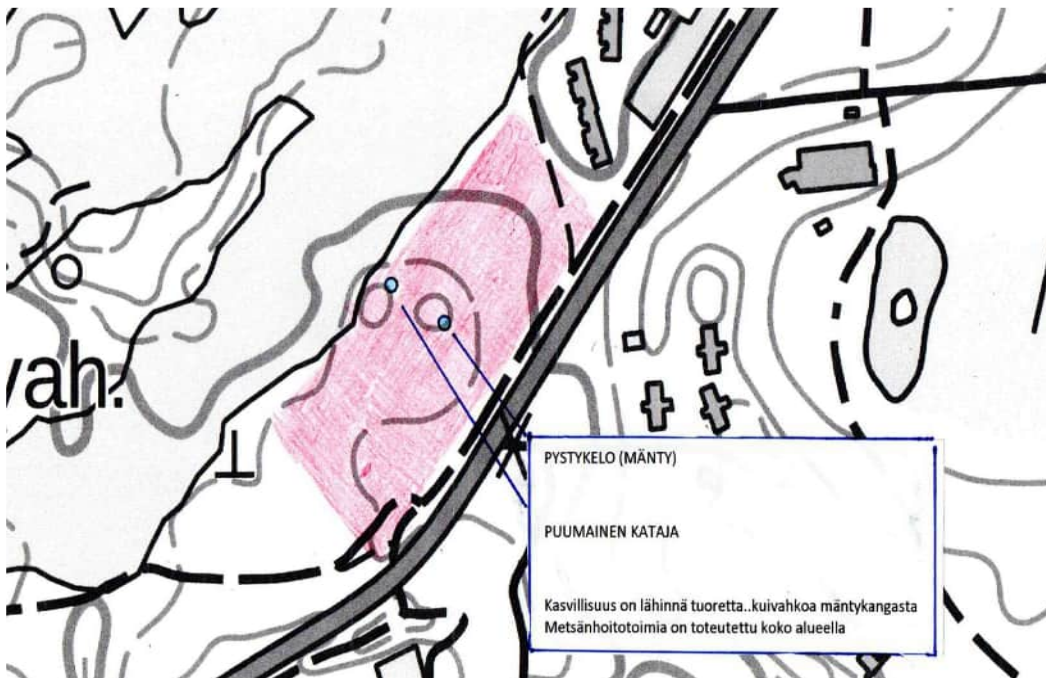


Kuvat 4ab. Alueen metsäkasvillisuudelle on tyypillistä mäntyjen muodostama ylispuusto ja lehtipuiden, kuusen ja männyn muodostama alispuusto (pensaskerros).





Kuvat 5ab. *Yllä* komea puumainen kataja ja *alla* alueen ainoa pystykelo.



Kuva 6. Alueen kasvillisuus on kauttaaltaan samantyyppinen: mänty ylispuuna ja kenttäkerros lähinnä mustikkatyyppin kangasta. Luontoarvoiltaan alue on tavanomainen.

Alueen linnustoa selvitettiin samalla kun alueen kasvillisuutta. Maastokäynti ajoittui aamupäivään ja sää oli pilvinen ja melko tyyni. Liikkuminen tapahtui alueelle sattumanvaraisesti jalkaisi ja samalla



merkittiin ylös lajihavaintoja muistikirjaan. Yllättävän moni laji oli vielä äänessä. On selvää, että kaikkia lajeja tai reviirejä ei näin myöhään kesällä tehdyllä selvityksellä kyetä havainnoimaan, mutta antanee kuitenkin riittävän kuvan alueen lajistosta. Havaintojen yhteydessä käytetyt lyhenteet:

DIR = EU:n lintudirektiivilaji  
 EN = erittäin uhanalainen lintulaji Suomessa  
 EVA = Suomen kansainvälinen erityisvastuulaji  
 NT = silmällä pidettävä lintulaji Suomessa  
 VUL = vaarantunut lintulaji Suomessa  
 k = koiraspukuinen  
 n = naaraspukuinen  
 kn = koiras ja naaras  
 pm = maastopoikanen  
 p = paikallinen  
 Äp = laulava paikallinen  
 yl = ylilentävä

kirjosieppo	1 Äp
peippo	1 Äp
punarinta	1 Äp
sinitiainen	1 Äp
pajulintu	1 Äp
peukaloinen	1 Äp
laulurastas	1 Äp

## 5. Luontotyypit

### 5.1 Luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain (LSL 29§) nojalla suojeltuja luontotyyppisiä.

### 5.2 Vesilain mukaiset luontotyypit

Selvitysalueella ei ole vesilain (VL 2:15) mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä.

### 5.3 Metsälain mukaiset luontotyypit

Selvitysalueelta ei löydetty metsälain (ML 10§) mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

### 5.4 Suomen uhanalaiset luontotyypit

Korttelialueelta ei löydetty Suomessa uhanlaisiksi luokiteltuja luontotyyppisiä (Raunio ja muut 2008).

## 6. Lajit

### 6.1 luontodirektiivin tiukkaa suojelua vaativat lajit (liitteet IVa-b; kasvit-eläimet)

Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajeille ja liitteen IV (b) kasvilajeille edellytetään direktiivin 12 ja 13 artiklojen mukaisesti tiukkaa suojelua, jonka avulla luontodirektiivillä tähdätään kyseisten lajien pitkäaikaiseen säilymiseen EU:n alueella.

## 6.2 Erityisesti suojeltavat lajit

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

## 6.3 Rauhoitetut lajit

Luonnonsuojelulaki (6. luku) rauhoittaa kaikki linnut ja nisäkkäät, jotka eivät kuulu riistaeläimiin tai rauhoittamattomiin eläimiin. Nisäkkäisiin tai lintuihin kuulumaton eläinlaji voidaan erikseen rauhoittaa asetuksella. Kasvit rauhoitetaan aina asetuksella.

## 6.4 Lintudirektiivin I-liitteen lajit (DIR)

Maastokäynti toteutettiin liian myöhään kattavan kuvan alueen pesimälinnustosta saamiseksi, mutta luontotyypin, kasvillisuuden ja sen rakenteen perusteella voidaan todeta, että direktiivilajiston esiintyminen on epätodennäköistä. Maastokäynnillä ei kuitenkaan havaittu muuta kuin tavanomaista kangasmetsien lajistoa.

## 6.5 Suomen uhanalaisluokituksen mukaiset lajit (UHEX)

Kuten edellä todettiin, maastokäynti oli liian myöhäinen kattavan kuvan saamiseksi alueen linnustosta, mutta Suomen uhanalaislajiston esiintyminen on epätodennäköistä. Maastokäynnillä ei havaittu muuta kuin tavanomaista kangasmetsien lajistoa.

## 7. Yhteenveto

Korttelin luontoa leimaa voimakas ihmistoiminnan vaikutus so. metsätaloustoimet. Ylispuusto on kookasta mäntyä ja alispuusto sekapuustoa. Pystykeloja ei ole lainkaan (yksi yksilö) ja vain muutama maapuu. Lajisto on tavanomaista tämäntyyppisille talousmetsille.

Selvitysalueella ei ole ns. lakikohteita eikä LSL:n mukaisia luontokohteita eikä Etelä-Suomessa uhanalaisiksi luokiteltuja luontotyyppisiä. Alueelta ei havaittu ns. DIR tai UHEX lajistoa eikä alueelta ole tiedossa uhanlaisten kasvilajien esiintymiä.

Selvitysalueelta ei maastokäynnillä havaittu lintudirektiivin I-liitteen lajistoa (linnusto) ja Suomen uhanlaisrekisteriin kuuluvaa lintulajistoa.

21.heinäkuuta 2022  
korjattu 8.elokuuta 2022

Jari Hietaranta

EKOTONI KY

KANGASVUOKON ELINYMPÄRISTÖVAATIMUKSISTA  
JA ESIINTYMISESTÄ VIERUMÄEN ASEMA-KAAVAN MUUTOAALUEELLA (tontti 211)  
29.8 2023

---

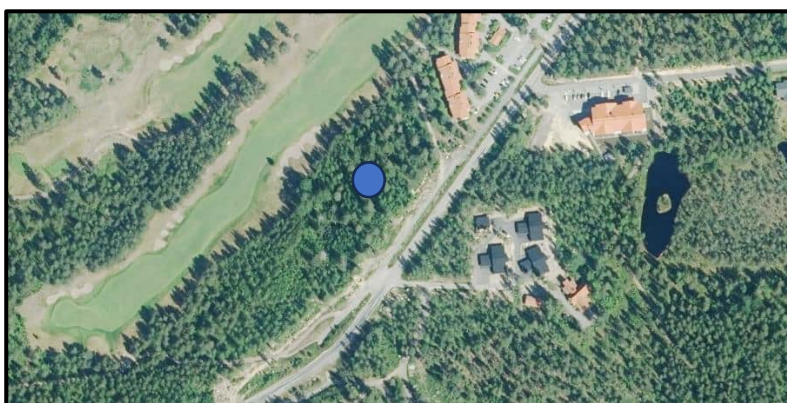
## 1. Suojelustatus

Viime vuosikymmeninä kangasvuokko on Suomessa edelleen harvinaistunut ja on nykyään luokiteltu vaarantuneeksi lajiksi. Luonnonsuojeluasetuksessa kangasvuokko on rauhoitettu laji.

Kansainvälisesti laji ei ole uhanalainen. Lajin luokitus on LC (least concern, yleinen, joskin kansainvälisesti lajia pidetään vähenevänä. Suomessa kangasvuokon levinneisyysalue seuraa harjuvyöhykettä lähinnä Etelä-Hämeestä Etelä-Savoon ja Etelä-Karjalaan.



Kuva 1. Kangasvuokko on helppo tunnistaa kukkiessaan mutta myös muulloin suhteellisen helppoa, koska sen ominaisinta elinympäristöä ovat karut sora- tai hiekkakankaat joilla korkeaa kasvillisuutta on niukalti.



Kuva 2. Suunnittelualue sijaitsee ilmakuvassa punakattoisina näkyvien talojen eteläpuolella. Ympyrä osoittaa tontin 211 sijainnin osapuilleen.

## 2. Esiintyminen

Laajempia esiintymiä tavataan Pyreneillä, Alpeilla, Itä-Saksassa, Puolassa, Etelä- ja Keski-Ruotsissa, Keski-Norjassa, Itä-Suomessa sekä Venäjän Karjalankannaksella. Lisäksi pienempiä esiintymiä tavataan Espanjasta, Ranskasta, Balkanin niemimaalta ja Tanskasta. Tyypillisesti esiintyminen keskittyy alueille, jossa on lajittuneita maalajeja (kallioiden lievealueiden osin lajittuneita moreeneita, soraa, hiekkaa tai

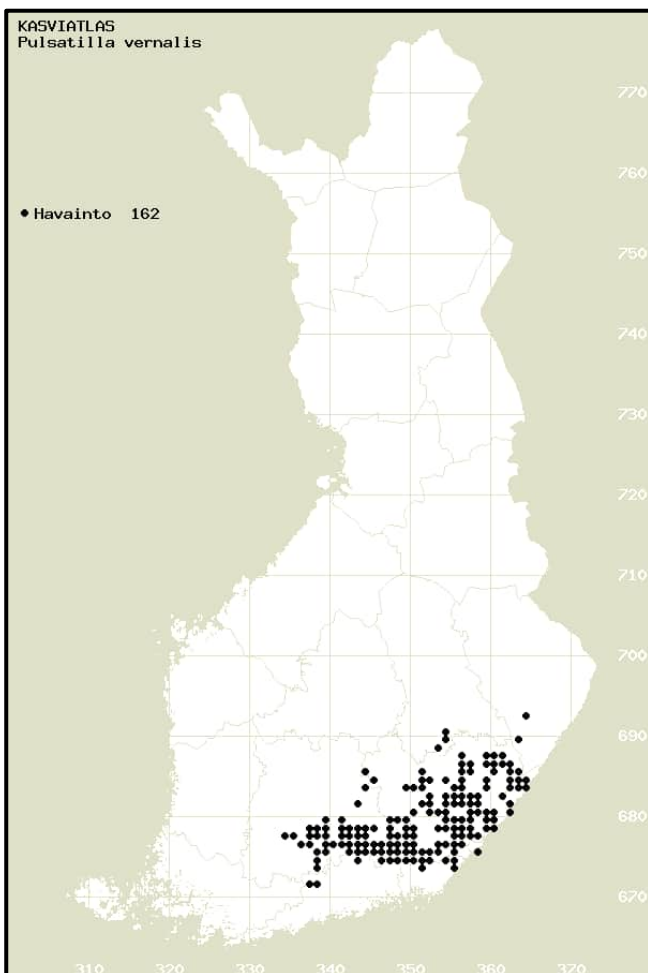
silttiä) -yleisemmin glasifluviaalimuodostumilla, joita esimerkiksi Salpausselät Suomessa edustavat, mutta myös pitkittäis- ja poikittaisharjumuodostumat ja muut erilaiset jäätiköitymisen loppuvaiheessa syntyneet reunamuodostumat.

Suomessa kangasvuokko kasvaa karuilla harjumäntykankailla (CIT/CT/VT). Sitä tavataan myös harjuteiden hiekkaisilla pientareilla ja polkujen reunoilla. Suomessa laji on vähentynyt soranoton, metsien umpeen kasvamisen, metsänhakkuiden ja keräilyn takia. Lajin kukinta-aika on osapuilleen huhtikuun loppupuoliskolta toukokuun loppuun. Kukinnan aikana laji on hyvin helppo erottaa muun kasvillisuuden ollessa vielä niukkaa.

Kuvassa 3. on esitetty Kastikka -tietokannan viimeisimmät havainnot lajin esiintymisestä. Vierumäen alueelta tunnetaan kaksi kangasvuokko havaintoa ympäristöhallinnon [www.laji.fi](http://www.laji.fi) tietokannan mukaan (avoin karkeistettu aineisto). Havainnot ovat vuosilta 1986 ja 2019. Vuonna 2002 toteutettiin alueella kangasvuokon esiintymisen kartoitus, jossa tarkastettiin kaksi aikaisempaa havaintoa. Toinen niistä lienee tuo 1986 havainto.

### 3. Inventointi ja arviointi

Heinäkuun 14 päivänä 2022 tehtiin YIT Oy:n asemakaavan muutosalueelle tarkentava maastokäynti. Maastokäynnin tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö alueella huomionarvoista lajistoa (kasvillisuus, eläimistö) tai luontotyyppejä, jotka tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.



Kuva 3. Yleiskuva kangasvuokon esiintymisestä. Esiintyminen painottuu Itä-Suomeen ja Salpausselkien (I,II ja III) ympäristöihin.

Kortteli 211 sijaitsee Urheilupuistontien varrella, olemassa olevan rakennetun alueen välittömässä läheisyydessä tien länsipuolella. Korttelialue rajoittuu idässä Urheilupuistontiehen, lännessä sijaitsee golfkenttä ja pohjoisessa olemassa olevan rakennettu asuinkortteli, johon tämän alue kiinteästi tulisi liittymään. Korttelin alue on kokonaisuudessaan osittain lajittunutta moreenia. Vallitseva metsätyyppi on kuivahkoa osin

kenttäkerroksen lajistolaan myös tuoreehkoa kangasta. Ylispuuna on mänty ja ylispuuston ikä vaihtelee 30–80 ikävuoden välillä. Aluspuuna on nuorempaa lehtipuuta (koivu, pihlaja, harmaaleppä) ja mäntyä.

Alueen luonto on voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Alueen puustoa on aikaisemmin harvennettu niin, että jäljellä on mainittuja kookkaita mäntyjä ja alispuuna on nuorta mäntyä ja lehtipuuta. Maapuita tai pystykeloja ei esiinny. Maastossa ei havaittu kangasvuokkoa eikä sen esiintymisestä inventoidulla ole aikaisempia havaintoja. Kenttäkerros on paikoin hyvin heinittynyttä, puu- ja pensaskerros aika tiheä ja peitteinen (ks. kuvat alla). Vuoden 2003 selvityksessäkin todettiin, että kartoitetut alueet, joihin nyt tarkastelun kohteena oleva tontti 211 sisältyy (tuolloin tontti 103) ei ole kangasvuokon kasvupaikkavaatimusten kannalta kovinkaan suotuista. Puusto on tiheää, peitteistä, nuorta kuusta paikoin runsaasti, samoin nuorta lehtipuuta. Valoisia avonaisia karuja rinteitä ei ole ja sammalpeite on paikoin peittävä ja peittävä pohjakerros (sammalia) on kangasvuokolle turmiollinen.



Kuvat 4ab. *Vasemmalla* asemakaava-alueen muutosalueella on kasvillisuus peitteistä ja puu- ja pensaskerros on tiivis ja puuston varjostus on voimakasta. *Oikealla* hieman harvempaa puustoa, mutta peitteisyys on kuitenkin voimakasta.

Jari Hietaranta

EKOTONI KY



---

**TILAAJA:** YIT Suomi Oy  
Marjo Puolakka  
Panuntie 11, PL 36  
00621 Helsinki  
+358 40 594 5347  
marjo.puolakka@yit.fi

---

**TEKIJÄT:** Jani Kinnunen | Ins. AMK  
029 0069 606 | jani.t.kinnunen@sitowise.com  
  
Miikka Valtonen | DI, FISE PV akustiikka, FISE A tärinä  
020 7118 692 | miikka.valtonen@sitowise.com

---

**Meluselvitys**  
**Urheiluopistontie 448, Heinola**

Dokumentti luotu 23.10.2023

---

**MUUTOSLUETTELO**

Revisio	Päiväys	Muutokset
-	-	-

---



## Tiivistelmä

Tässä lausunnossa on tutkittu, millaisin meluntorjuntatoimenpitein tontille suunniteltavat rakennukset voidaan toteuttaa. Kohteen meluntorjunnan tarpeen määrää tieliikenne.

Kohdassa 2.1 esitetyt Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melun ohjearvot täyttyvät suunnitelluilla pihan alueilla, joka näkyy liitteen 1 sivulla 1 valkoisena sekä vaalean ja tumman vihreänä. Oleskelualueet voidaan vapaasti sijoittaa alueelle, joissa ohjearvot täyttyvät. Jos rakennusmassoittelu tai muu melun leviämisen kannalta oleellinen suunnitelma muuttuu, tilanne täytyy tarkastuttaa akustikolla.

Julkisivuille kohdistuu päiväaikaan ennustetilanteessa suurimmillaan 54 dB keskiäänitaso. Koska alue ja rakennukset eivät ole melualueella, ei rakennuksille ole tarvetta esittää julkisivun äänitasoerovaatimusta.

Parvekkeilla vallitsee päiväaikaa ennuste tilanteessa suurimmillaan 56 dB keskiäänitaso. Kohdassa 2.1 esitetyt Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melun ohjearvot eivät täyty kaikilla suunnitelluilla parvekkeilla ilman erillistä meluntorjuntaa.





# Sisällys

TIIVISTELMÄ.....	2
SISÄLLYS .....	3
1. TAUSTATIEDOT.....	4
1.1 Rakennuskohde.....	4
1.2 Selvityksen tarkoitus.....	4
2. VAATIMUKSET JA OHJEARVOT .....	4
2.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 .....	4
3. LÄHTÖTIEDOT .....	4
3.1 Tieliikenne .....	4
4. LASKENTAMENETELMÄ .....	5
4.1 Melumallinnus .....	5
4.2 Epävarmuudet.....	5
5. LASKENNAN TULOKSET .....	6
5.1 Yleistä .....	6
5.2 Äänitasot pihan oleskelualueilla.....	6
5.3 Äänitasot rakennuksen julkisivuilla .....	6
5.4 Äänitasot asuntojen parvekkeilla .....	6
6. ALUEEN MELUNTORJUNTATOIMENPITEET .....	6
6.1 Pihan oleskelualueen suojaus melulta .....	6
6.2 Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys .....	7
6.3 Parvekkeiden ja terrassien suojaus melulta .....	7
LIITTEET .....	7



# 1. Taustatiedot

## 1.1 Rakennuskohde

Urheiluopistontie 448  
19120 Heinola

## 1.2 Selvityksen tarkoitus

YIT Suomi Oy on tilannut meluselvityksen kohteeseen Urheiluopistontie 448, Heinola. Kohteeseen tehdään asemakaavan muutos, missä tontille tulee kolme asuinrakennusta. Rakennuksissa on myös mahdollista harjoittaa majoitusliiketoimintaa. Tämän selvityksen tarkoituksena on tutkia, millaisin melutorjuntatoimenpitein kortteliin suunniteltava rakennus voidaan toteuttaa

# 2. Vaatimukset ja ohjearvot

## 2.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992

Rakennuksen ja oleskelualueiden meluntorjunta on toteutettava niin, että valtioneuvoston päätöksessä nro 993/1992, esitetyt melutason ohjearvot täyttyvät. Päätöksen mukaan rakennuksen ulkopuolisen melulähteen aiheuttama melun keskiäänitaso  $L_{A,eq}$  saa olla

- Sisällä asuin-, majoitus- ja potilashuoneissa päivällä klo 7–22 enintään 35 dB ja yöllä klo 22–7 enintään 30 dB.
- Liike- ja toimistohuoneissa päivällä klo 7–22 enintään 45 dB. Yöohjearvoa ei sovelleta liike- ja toimistohuoneisiin.
- Ulkona asumiseen käytettävillä alueilla päivällä klo 7–22 enintään 55 dB ja yöllä klo 22–7 enintään 50 dB. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB.

Tässä selvityksessä alueella sovelletaan vanhan alueen ohjearvoja.

# 3. Lähtötiedot

Lausunto perustuu seuraaviin lähtötietoihin:

- Tontinkäyttöluonnos, versio 3, 8.9.2023, Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy
- Maastotietokanta 28.1.2016, Maanmittauslaitoksen avoin data
- 2 m korkeusmalli 29.8.2015, Maanmittauslaitoksen avoin data
- Nykyliikennemäärät, väyläviraston tieliikenteen liikennemäärät kartta<sup>1</sup>. Luettu 2.10.2023

Lähtötietojen sisältö on eritelty tarkemmin seuraavissa luvuissa.

## 3.1 Tieliikenne

Merkittävin tieliikenteen äänilähde alueella on Urheiluopistontie. Koska ennustetut liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykyiset, ennustetilanne on mitoittava. Melumallinnuksessa käytetyt liikennemäärät on esitetty taulukossa 1.

Ennusteliikennemäärät on arvioitu laskennallisesti liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 57/20187 "Valtakunnalliset liikenne-ennusteet" -selvityksen mukaan<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Internet sivusto saatavilla: <https://suomenvaylat.vayla.fi/theme/1/432350/7120403/11/>

<sup>2</sup> Internet julkaisu, saatavilla: [https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/164968/lts\\_2018-57\\_978-952-317-633-1.pdf?sequence=5&isAllowed=y](https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/164968/lts_2018-57_978-952-317-633-1.pdf?sequence=5&isAllowed=y)



Selvityksessä annetaan liikennemäärille kasvukertoimet kevyelle ja raskaalle liikenteelle tieluokitusten mukaan vuosille 2030, 2040 ja 2050. Tässä selvityksessä kasvukertoimena on käytetty selvityksen kasvukerrointa vuodelle 2050, joka on kevyelle liikenteelle 1,147 ja raskaalle liikenteelle 1,085.

Liikenteen jakautumisesta päivälle ja yölle ei ollut saatavilla tietoa. Tämän vuoksi käytettiin yleisesti käytettyä 10 % osuutta yöliikenteelle.

**Taulukko 1.** Tieliikennemäärätiedot. Melumallinnuksessa käytettiin ennusteen tietoja.

Väylä	KAVL nykytilanne [ajon./vrk]	KAVL ennuste [ajon./vrk]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Yö- liikenteen osuus [%]	Nopeus- rajoitus [km/h]
Urheiluopistontie	1216	1392	5	10	60

## 4. Laskentamenetelmä

### 4.1 Melumallinnus

Liikenteen aiheuttamat äänitasot korttelialueella on mallinnettu melulaskentaohjelmistolla CadnaA 2022, käyttäen tieliikennemelun pohjoismaista laskentamallia.

CadnaA ohjelmisto laskee melukartat sille syötetyn kolmiulotteisen maastomallin perusteella. Laskennassa otetaan huomioon mm. liikenneväylien liikennemäärät, ajonopeudet, maastonmuodot, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä heijastukset rakenteista ja maasta niille määriteltävien absorptio-ominaisuuksien perusteella. Laskentaparametrit on esitetty taulukossa 2.

Liitekarttojen meluvyöhykkeet on viivoitettu 1 dB välein melun leviämisen havainnollistamiseksi. Valkoisella meluvyöhykkeellä keskiäänitaso on melukartoissa alle 45 dB. Julkisivuja ja parvekemelukartoissa on esitetty rakennuksien eri julkisivujen pystylinjoille kohdistuvat tai vallitsevat suurimmat keskiäänitasot.

**Taulukko 2.** Melumallissa käytetyt tärkeimmät laskentaparametrit.

Laskentasäde	1500 m
Heijastusten kertaluku	2
Laskentasäde heijastuksissa (lähde – vastaanotto)	1000 m
Heijastuspinnan laskentasäde (lähde/vastaanotto – heijastava pinta)	100 m
Maaston absorptio	1
Piha- ja pysäköintialueiden absorptio	0
Teiden absorptio	0
Rakennusten absorptio	0,21
Melusteiden absorptio	0,21
Laskentahilan koko	2 x 2 m <sup>2</sup>
Laskentakorkeus maanpinnasta/lattiasta	2 m

### 4.2 Epävarmuudet

Tieliikennemelun pohjoismaisen laskentamallin tulokset vastaavat melumittausten vuosikeskiarvoja (Ympäristöministeriön ohje 6, 1993. Mallien tarkkuus heikkenee, kun etäisyys melulähteestä kasvaa ja tuuliolosuhteet eroavat mallin oletusarvoista. Malli olettaa tuulen suunnan olevan aina lähteeltä vastaanottajalle, joten malli mallintaa aina melunleviämiselle otollisinta tilannetta. Lisäksi mallinnuksen tarkkuuteen vaikuttaa lähtötietojen, kuten liikennetietojen ja maastomallin tarkkuus.



## 5. Laskennan tulokset

### 5.1 Yleistä

Tulevaisuuden melutilanne ratkaisee alueen meluntorjuntatarpeen, koska tulevaisuuden liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykyiset. Tästä syystä tässä lausunnossa esitetään vain ennustetilanteen melukartat.

Melumallinnuksen tulokset on esitetty liitteissä 1...3. Piha-alueiden melukartat on esitetty 2 m korkeudessa maanpinnasta. Julkisivumeluliitteissä on esitetty julkisivuun *kohdistuvat* suurimmat päiväajan melutasot 2 m korkeudessa lattiapinnasta kriittisimmässä kerroksessa. Parvekemeluliitteissä on esitetty parvekkeilla *vallitsevat* suurimmat päiväajan melutasot +2 m korkeudessa lattiapinnasta kriittisimmässä kerroksessa. Liitteet:

- Liite 1: Melukartta, päivä- ja yöaikaan ennustetilanteessa
- Liite 2: Julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot päiväaikaan ennustetilanteessa
- Liite 3: Parvekkeilla vallitsevat keskiäänitasot päiväaikaan ennustetilanteessa

### 5.2 Äänitasot pihan oleskelualueilla

Melun päiväohjearvo 55 dB täyttyy pihan oleskelualueella melumallinnuksen mukaan. Liikenteestä johtuva keskiäänitaso on päiväaikaan keskimäärin 7 dB korkeampi kuin yöllä. Oleskelualueiden yöajan äänitasovaatimus on 5 dB päiväajan vaatimusta pienempi, joten päiväajan melutaso on tässä tapauksessa mitoittava. Tontin piha-alueiden keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa ennustetilanteessa päivä- ja yöaikaan 2 m korkeudella maanpinnasta.

### 5.3 Äänitasot rakennuksen julkisivuilla

Suurimmat asuinrakennuksien julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 54 dB (liite 2 s. 1). Äänitasot eivät riipu merkittävästi tutkittavan kerroksen korkeusasemasta.

Asemakaavassa rakennuksen ulkovaippaa koskeva ääneneristysvaatimus  $\Delta L_{A,vaad}$  annetaan rakennuksen julkisivuun kohdistuvan ja sisällä sallittavan äänitason erotuksena. Julkisivuun kohdistuvassa äänessä ei oteta huomioon julkisivusta pois päin heijastuvaa ääntä.

### 5.4 Äänitasot asuntojen parvekkeilla

Liitteessä 3 on esitetty rakennusten parvekkeilla vallitseva päiväaikainen keskiäänitaso (heijastus huomioitu). Suurimmat asuinrakennuksien parvekkeilla vallitsevat keskiäänitasot ovat päivällä 56 dB (liite 3 s. 1) ja yöllä 49 dB. Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy päiväajan melukarttojen mukaan (päiväohjearvo 55 dB).

## 6. Alueen meluntorjuntatoimenpiteet

### 6.1 Pihan oleskelualueen suojaus melulta

Kohdassa 2.1 esitetyt Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melun ohjearvot täyttyvät suunnitelluilla pihan alueilla, joka näkyy liitteen 1 sivulla 1 valkoisena sekä vaalean ja tumman vihreänä. Oleskelualueet voidaan vapaasti sijoittaa alueelle, joissa ohjearvot täyttyvät. Jos rakennusmassoittelu tai muu melun leviämisen kannalta oleellinen suunnitelma muuttuu, tilanne täytyy tarkastuttaa akustikolla.



## 6.2 Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys

Melumallinnuksen perusteella rakennukset eivät ole melualueella. Näin ollen rakennuksen ulkovaipalle ei ole tarvetta asettaa äänitasoero vaatimusta.

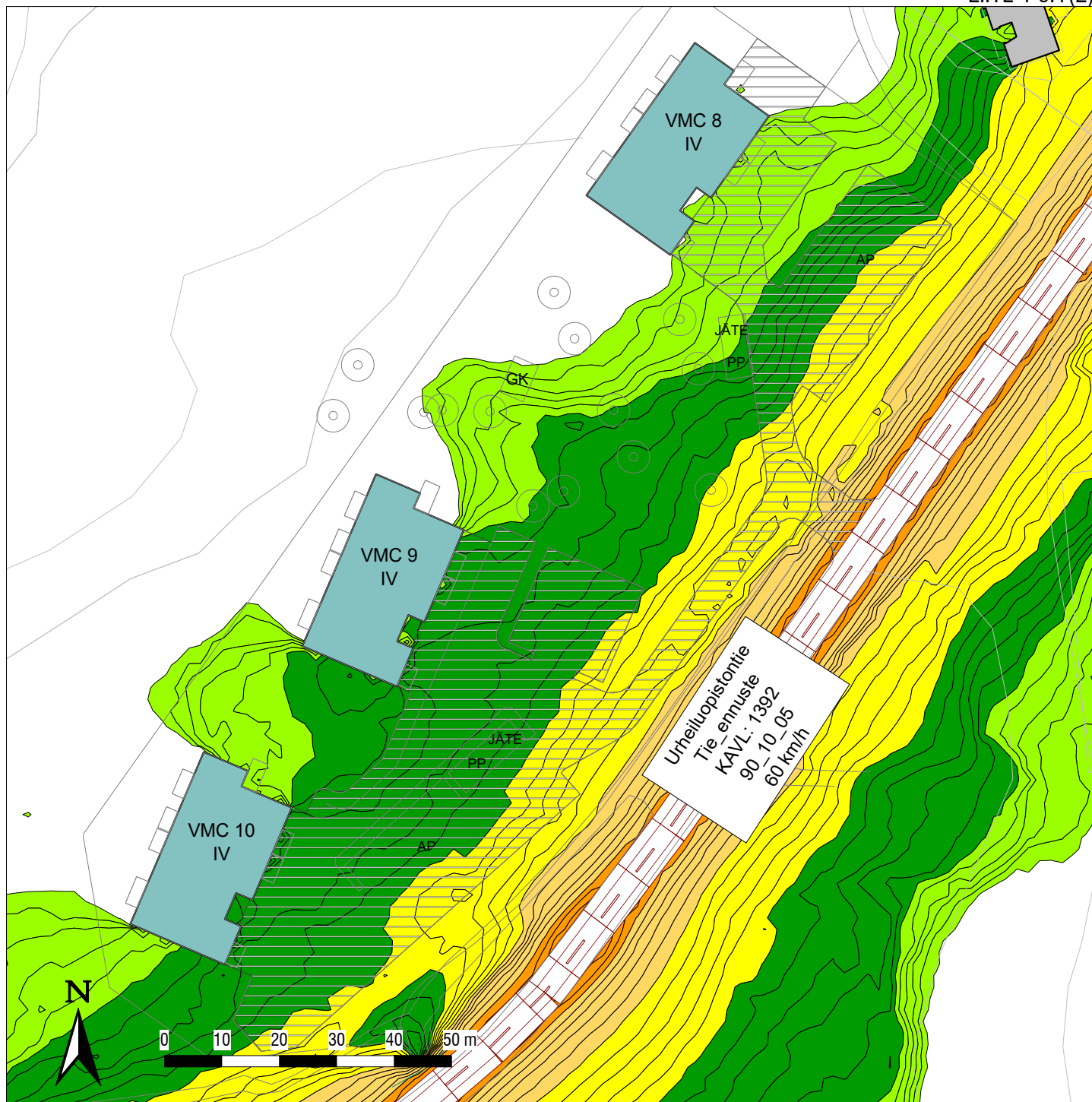
## 6.3 Parvekkeiden ja terassien suojaus melulta








Melumallinnuksen perusteella rakennusten suunniteluilla parvekkeilla ja terasseilla melutasot ovat päivällä suurimmillaan 56 dB ja yöllä 48 dB. Kohdassa 2.1 esitetyt melutason ohjearvot eivät täyty suunniteluilla parvekkeilla ilman meluntorjuntatoimenpiteitä (päiväohjearvo 55 dB). Mikäli kohdassa 2.1 esitetyt melutason ohjearvot halutaan täyttää parvekkeilla, ne parvekkeet tulee lasittaa, joiden päiväajan vallitsevat keskiäänitasot ovat suuremmat kuin 55 dB (liite 3). Ylitys on kuitenkin niin vähäinen ( $\leq 1$  dB), ettei lasitusta ole tarve mitoittaa erikseen vaan meluntorjunta täyttyy millä tahansa parvekelasituksilla.

## Liitteet

1. Melukartat, päivä- ja yöaikaan ennustetilanteessa (2 s.).
2. Julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot päiväaikaan ennustetilanteessa (1 s.).
3. Parvekkeilla vallitsevat keskiäänitasot päiväaikaan ennustetilanteessa (1 s.).



**Päiväajan keskiäänitaso** $L_A$  eq. 7-22

	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB
	> 75.0 dB

Mittakaava:  
1:1000 (A4)

**Työ:**

AKU23333-1 Urheilupuistontie 448, Heinola

**Liitteen sisältö:**

Melukartta  
Tieliikennemelu  
Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

**Liikenne:**

Vuoden 2050 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne  
(KAVL) päivällä klo 07-22

**Laatinut:**

Jani Kinnunen, Ins. AMK








**Pvm:**

23.10.2023

**SITOWISE**

Vaihde 020 7118 590  
[www.sitowise.com/akustiikka](http://www.sitowise.com/akustiikka)

**Yöajan keskiäänitaso** $L_{A,eq,22-7}$ 

	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB
	> 75.0 dB

Mittakaava:  
1:1000 (A4)

**Työ:** AKU23333-1 Urheiluoipistontie 448, Heinola

**Liitteen sisältö:** Melukartta  
Tieliikennemelu  
Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

**Liikenne:** Vuoden 2050 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) yöllä klo 22-07

**Laatinut:** Jani Kinnunen, Ins. AMK

**Pvm:** 23.10.2023

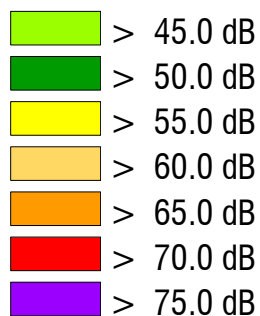
**SITOWISE**

Vaihde 020 7118 590  
www.sitowise.com/akustiikka



### Päiväajan keskiäänitaso

$L_{A,eq,7-22}$



Mittakaava:  
1:1000 (A4)

**Työ:** AKU23333-1 Urheilupuiston tie 448, Heinola

**Liitteen sisältö:** Julkisivumelutasot  
Tieliikennemelu

**Liikenne:** Vuoden 2050 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) päivällä klo 07-22

**Julkisivuihin kohdistuvat melutasot:** Pieniin ympyröihin on laskettu julkisivun pystylinjaan kohdistuva suurin keskiäänitaso päivällä. Ison ympyrän sisään on merkitty suurin koko rakennuksen julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso päivällä ja yöllä.

**Laatinut:** Jani Kinnunen, Ins. AMK

**Pvm:** 23.10.2023








**SITOWISE**

Vaihe 020 7118 590

[www.sitowise.com/akustiikka](http://www.sitowise.com/akustiikka)



**Päiväajan keskiäänitaso** $L_{A,eq,7-22}$ 

	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB
	> 75.0 dB

**Työ:** AKU23333-1 Urheilupuiston tie 448, Heinola**Liitteen sisältö:** Parvekemelutasot  
Tieliikennemelu**Liikenne:** Vuoden 2050 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) päivällä klo 07-22**Parvekkeilla vallitsevat melutasot:** Pieniin ympyröihin on laskettu suurin parvekelinjalla vallitseva keskiäänitaso päivällä. Ison ympyrän sisään on merkitty suurin koko rakennuksen parvekkeilla vallitseva keskiäänitaso päivällä ja yöllä.**Laatinut:** Jani Kinnunen, Ins. AMK**Pvm:** 23.10.2023Mittakaava:  
1:1000 (A4)**SITOWISE**Vaihe 020 7118 590  
[www.sitowise.com/akustiikka](http://www.sitowise.com/akustiikka)



**Arkisto- ja rekisteritiedot**

Kohde ja kunta:	Vierumäki (Urheiluopisto, kortteli 211), Heinola
Tutkimuksen laji:	Maastotarkastus/inventointi
Peruskarttalehti:	M4314R
Kiinteistö:	111-29-211-1
Tutkittu alue:	n. 1,35 ha
Inventoija:	Esko Tikkala
Kenttätöaika:	14.7.2023
Tutkimuslaitos:	Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
Löydöt:	-
Aiemmat löydöt:	-
Valokuvat:	OMA20238:1-2

**Johdanto:** Heinolassa on käynnissä asemakaavan muutos Vierumäen urheiluopiston alueella, korttelissa 211. Kaavamuutos koskee noin 1,35 hehtaarin laajuista aluetta. Suunnittelualueelta ei ole olemassa ajantasaista muinaisjäännöstietoa, mistä johtuen alueellinen vastuumuseo suoritti tarkastuksen pyynnöstä virkatyönään 14.7.2023.

**Tarkastettu alue:** Kaavamuutosalue, kortteli 211 (ks. oheinen karttaliite).

**Metodi:** maastohavainnointi, kairanäytteet, lapionpistot, metallinilmaisintutkimus

**Historiallinen kartta-aineisto:** Suunnittelualueella ei pitäjänkartassa (1840-luku) eikä vuoden 1877 topografisessa kartassa ole sellaisia rakenteita, joita nykyisin voisi tulkita muinaisjäännöksinä.

**Havainnot ja tulokset:** Suunnittelualue on pääosin mäntyvaltainen ja runsaasti vesakoitunut, mikä aiheutti jonkin verran ongelmia tarkastuksen suorittamiselle. Alue käytiin läpi pintahavainnoimalla ja ottamalla kairausnäytteitä summittaisesti koko alueelta. Lisäksi tehtiin muutama lapionpisto kairanäytteiden perusteella. Alueelta ei havaittu suojeltaviksi luokiteltavia rakenteita tai kaivantoja. Kairanäytteistä ja lapionpistoista ei myöskään havaittu viitteitä muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kiinteistä muinaisjäännöksistä tai muistakaan mahdollisesti suojelua edellyttävistä kohteista. Myöskään arkeofyyttejä ei alueelta havaittu. Metallinilmaisintulokset olivat pääosin resentejä (repäisyypullonkorkki, tinapaperia, rautalan-kaa ja nauvoja).

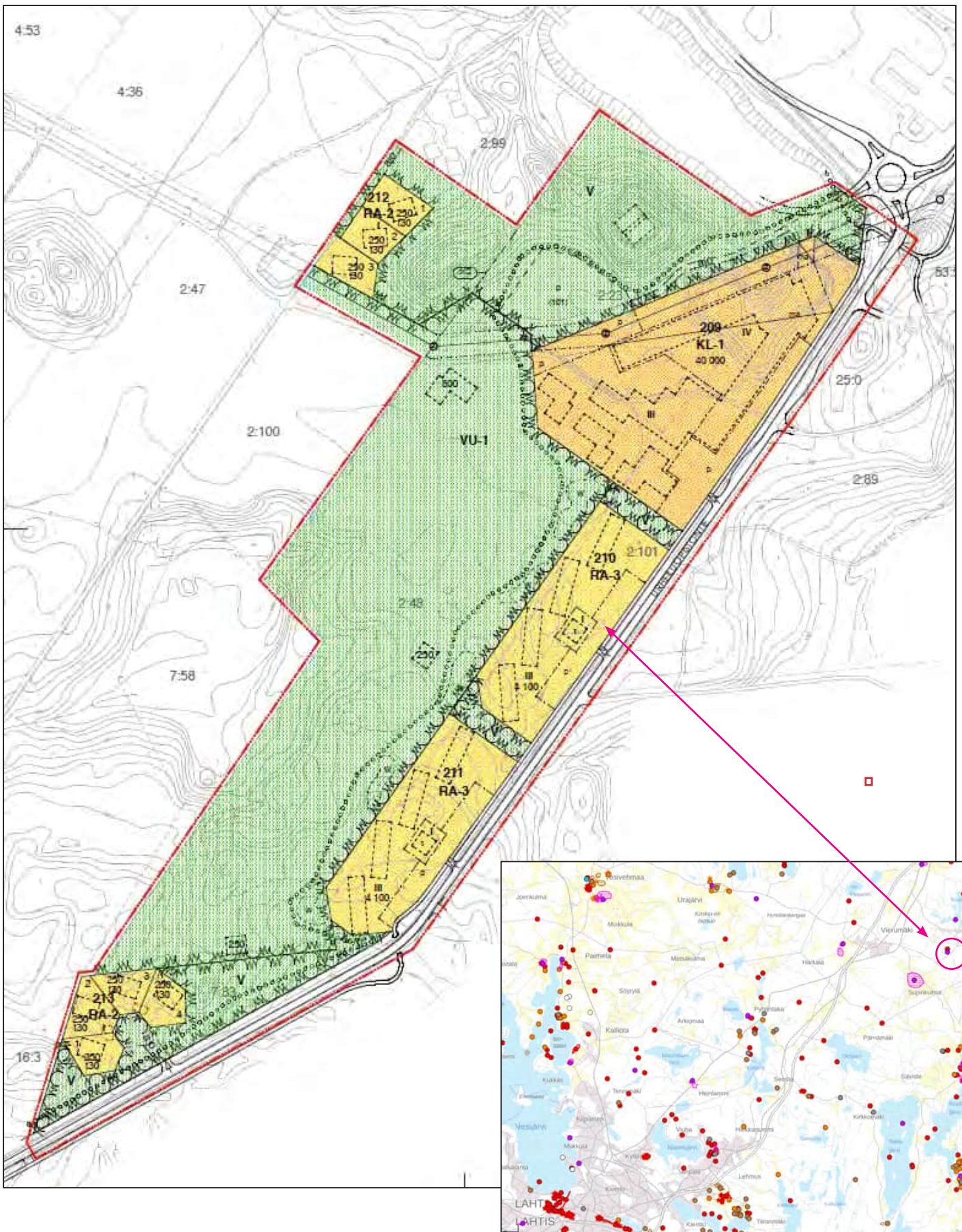
Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, ettei asemakaavan muutokselle ole olemassa esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo**

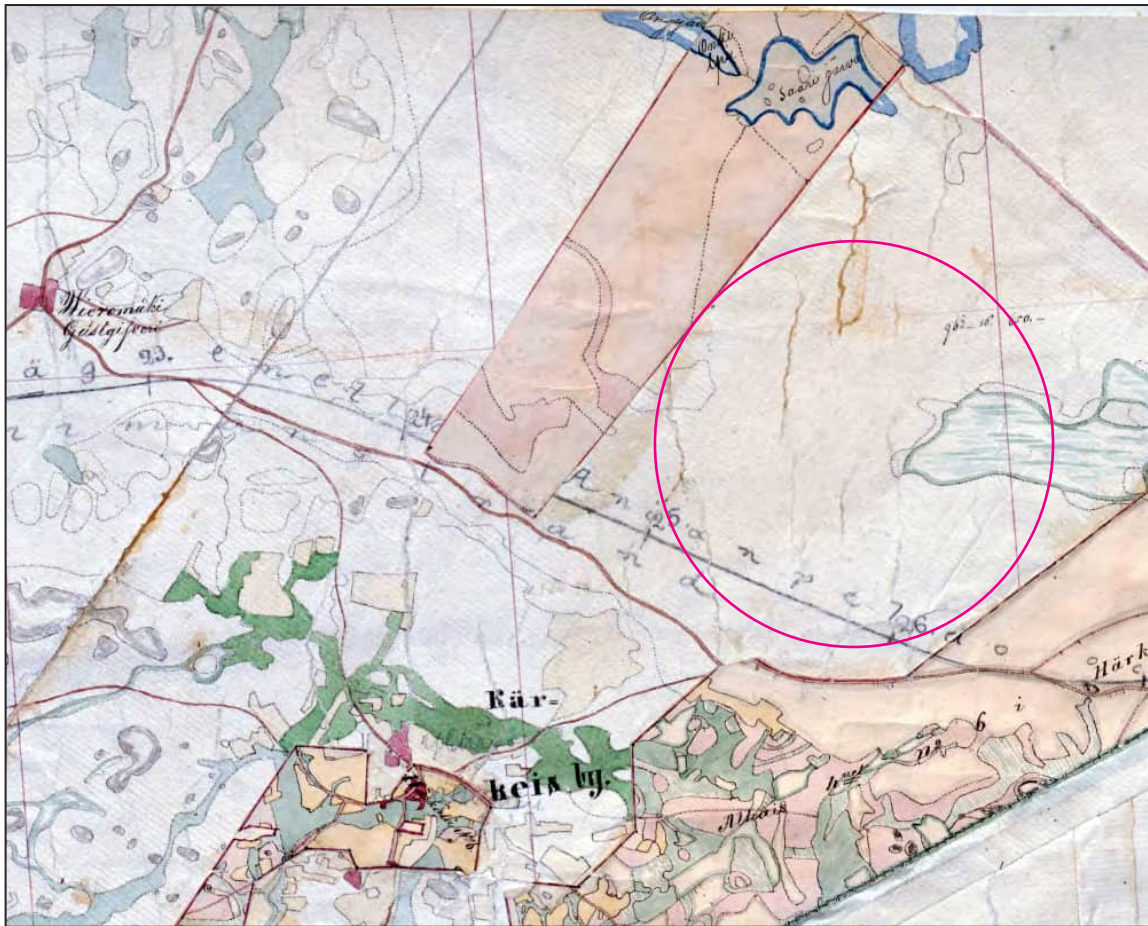
tutkija, arkeologi Esko Tikkala

Liitteet: Karttaliite, kuvaliite

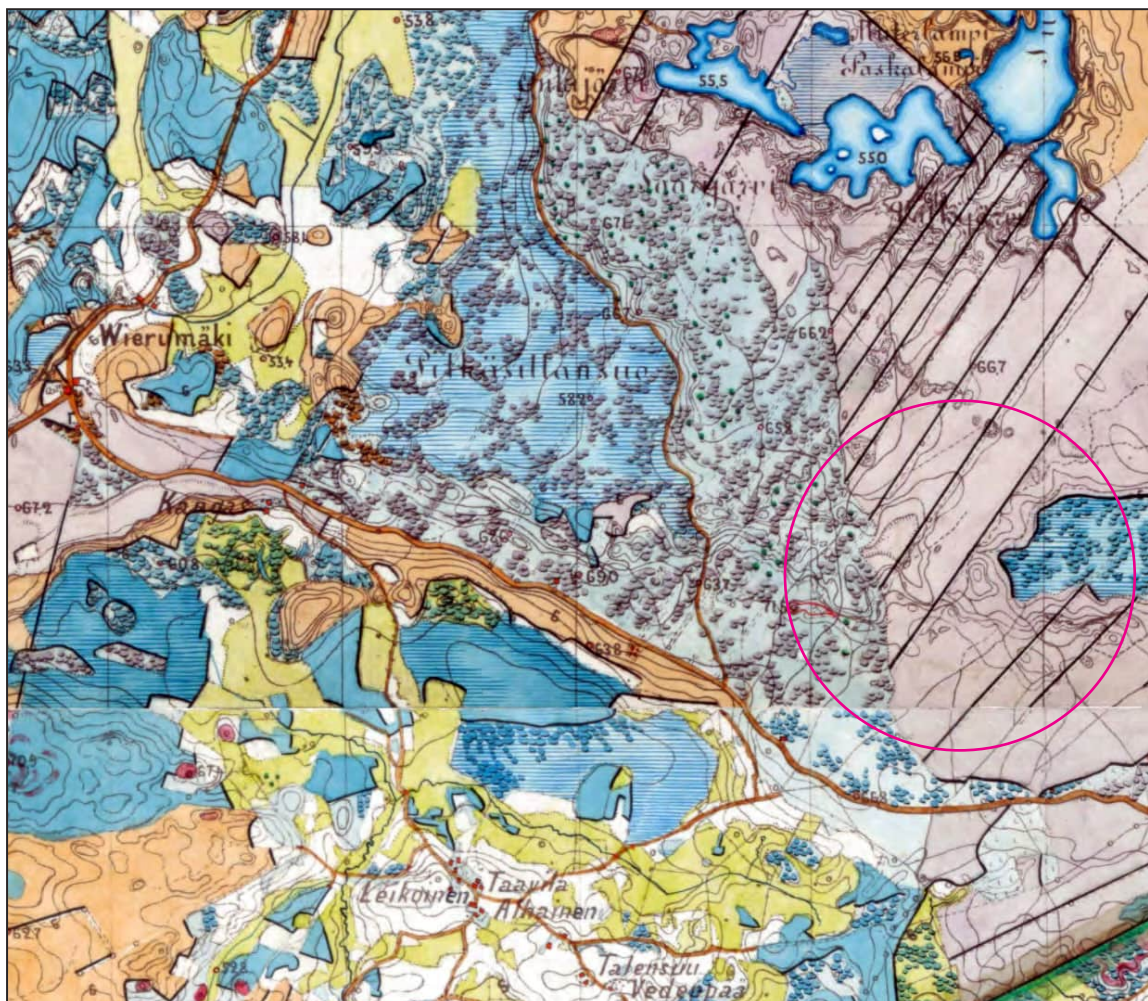
Tiedoksi: Museovirasto, Heinolan kaupunki



1. Ote karttaluonnoksesta. Tarkastettu alue = kaavamuutosalue (RA-3 alueet).



2. Ote pitäjänkartasta (3112 07+04 Ia.\* -/- - Heinola (--)).



3. Ote vuoden 1877 topografisesta kartasta.

Kuvaliite



1(OMA20238:1). Heinola. Kortteli 211. Kuva etelälounaasta. Kuvaaja Esko Tikkala.



2 (OMA20238:2). Heinola. Kortteli 211. Kuva länsiluoteesta. Kuvaaja Esko Tikkala

Vastaanottaja  
**YIT Rakennus Oy**

Asiakirjatyyppe  
**Raportti**

Päivämäärä  
**31.5.2022**

Viite  
**1510068534**

**KIINTEISTÖ OY VIERUMÄKI  
CHALET 8, HEINOLA  
POHJATUTKIMUS JA  
POHJARAKENTAMINEN SEKÄ  
POHJAVEDEN HALLINTA-  
SUUNNITELMA**

**KIINTEISTÖ OY VIERUMÄKI CHALETS 8, HEINOLA  
POHJATUTKIMUS JA  
POHJARAKENTAMINEN SEKÄ POHJAVEDEN  
HALLINTASUUNNITELMA**

Päivämäärä **31.5.2022**  
Laatija **Ari Taina**  
Tarkastaja  
Hyväksyjä **Ismo Läspä**  
Kuvaus **Pohjatutkimus ja pohjarakentaminen**

Viite **1510068534**



## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>POHJATUTKIMUS</b>	<b>1</b>
1.1	Tutkimus	1
1.2	Nykytilanne	1
1.3	Pohjasuhteet	1
<b>2.</b>	<b>POHJARAKENTAMINEN</b>	<b>2</b>
2.1	Maa- ja pohjarakentamisessa noudatettavat asiakirjat ja määräykset:	2
2.2	Perustaminen	3
2.3	Routasuojaus	3
2.4	Maarakenteet	3
2.5	Kuivatusratkaisut	4
2.6	Johdot ja erillisrakenteet	4
2.7	Kaivannot	4
2.8	Ympäristön suojaus	4
<b>3.</b>	<b>TALVIRAKENTAMINEN</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>LAADUNVALVONTA</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>POHJAVEDEN HALLINTASUUNNITELMA</b>	<b>6</b>

## LIITTEET

Liite 1/1510068534	Rakennekerrosten rakeisuusohjealueet
Liite 2/1510068534	Salaojituserroksen rakeisuusohjealueet
Liite 3/1510068534	Tiiviys- ja kantavuusvaatimukset

## PIIRUSTUKSET

1510068534.1	Yleiskartta	-
1510068534.2	Tutkimuskartta	1:200
1510068534.3	Leikkauspiirustus, A-A	1:100/1:100
1510068534.4	Leikkauspiirustus, B-B	1:100/1:100
1510068534.5	Leikkauspiirustus, C-C	1:100/1:100
1510068534.6	Leikkauspiirustus, D-D	1:100/1:100
1510068534.7	Leikkauspiirustus, E-E	1:100/1:100
1510068534.11-13	Maanäytteiden tutkimustulokset	-

# 1. POHJATUTKIMUS

## 1.1 Tutkimus

### Kohde

Tutkimuskohde sijaitsee Vierumäen urheiluopistolla osoitteessa Urheiluopistontie 438, korttelin 211 tontilla 1. Tutkimusalue on esitetty yleiskartassa, piirustuksessa nro 1510068534.1.

### Tehtävä

Kohteeseen on tehty yksityiskohtainen pohjatutkimus ja sen pohjalta selostus perustamisesta ja maarakenteista.

### Mittaukset

Tutkimuspisteet, tutkimusalue ja suuret puut on kartoitettu 18.2.2014 ja kartoitusta on täydennetty 4.2.2022. Kartoituksen koordinaatisto on ETRS GK26 ja korkeusjärjestelmä N<sub>2000</sub>. Kaikkien käytettyjen mittauspisteiden tiedot näkyvät tutkimuskartalla, piirustuksessa nro 1510068534.2.

### Kairaukset

Tutkimusalueella tehtiin helmikuussa 2014 heijarikairauksia yhteensä 7 kpl, jotka päätettiin 8 m määräsyyvyteen. Rakennusten paikkojen tarkentuessa pohjatutkimuksia on täydennetty helmikuussa 2022 5 heijarikairauksella tai kairausyrityksellä rakennuspaikalta.

### Koekuopat ja maanäytteet

Vuonna 2014 tutkimusten yhteydessä tontille kaivettiin yhteensä 6 koekuoppaa, koekuopat kaivettiin 3 metrin määräsyyvyteen nykyisestä maanpinnasta. Koekuopista otettiin häiriintyneitä maanäytteitä yhteensä 12 kpl. Maanäytteistä määritettiin maalajit sekä vesipitoisuus. Kuudesta näytteestä määritettiin rakeisuus. Koekuopat sijoittuvat tontin keski- ja lounaisosalle, mutta vastaavat myös tontin koillisosan maaperää hyvin.

### Pohjaveden havaintoputki

Tutkimuksessa ei pystytty asentamaan pohjavesiputkea maaperän kivisyyden vuoksi.

## 1.2 Nykytilanne

Suunniteltu rakennus sijoittuu melko tasaiselle rakentamattomalle tontille. Tontin luoteispuolella Vierumäen golfkenttä ja kaakkoispuolella on Urheiluopistontie, jonka reunassa kulkee kevyen liikenteen väylä.

Maanpinnan korkeus vaihtelee tontilla +138,1...+140,5. Urheiluopistontien korkeus vaihtelee välillä +138,1...138,7.

Alue sijoittuu I-luokan pohjavesialueelle (0608904 Urheiluopisto).

## 1.3 Pohjasuhteet

### Humuskerros

Rakennuspaikalla ylimpänä maakerroksena on ohut, noin 0,2 m paksu, humuskerros.

### Hiekka - moreenikerros

Humuskerroksen alapuolella on 0,8...1,8 m paksu kerros löyhää hiekkaa ja soraa. Tämän alapuolella on 1,0...1,6 m paksu tiivis hiekka - moreenikerros. Tiiviin kerroksen alapuolella on keskitiivistä - tiivistä hiekkaa ja moreenia ainakin kairausten päättymissyvyyteen 18,0 m nykyisestä maanpinnasta. Kairaukset päätettiin 18 metrin määräsyyvyteen. Osa kairausyrityksistä päättyivät kiveen tao lohkareseen alle 3 metrin syvyyteen maanpinnasta.

Koekuopista otetut maanäytteet on esitetty taulukossa 1.

**Taulukko 1. Maanäytteiden maalajit ja vesipitoisuudet eri näytteenotto syvyyksiltä ja pisteiltä**

Tutkimuspiste	noin 0,2...1,5 m syvyydeltä		noin 1,5...3,0 m syvyydeltä	
	Maalaji	w %	Maalaji	w %
KK101	Routimaton hkSr	7,8 %	Routimaton HkMr	8,4 %
KK102	Routimaton Sr	7,7 %	Routiva HkMr	8,0 %
KK103	Routimaton Sr	3,8 %	Routimaton HkMr	7,4 %
KK104	Routiva Mr	7,8 %	Routimaton HkMr	7,5 %
KK105	Routimaton HkMr	8,1 %	Routimaton srHk	5,6 %
KK106	Routimaton srHk	3,6 %	Routimaton srHk	4,7 %

### Pohjavesi

Pohjavettä ei havaittu 8 m määräsyvyisissä kairauksissa eikä koekuopissa. Pohjavesialueelle asennetuista pohjavesiputkista havaitut pohjavesipinnat on esitetty taulukossa 2. Havaintopisteet HP 17, HP 2 ja HP 3/03 sijaitsevat 600 m etäisyydellä rakennuspaikasta länteen – etelään.

Tulosten perusteella voidaan luotettavasti arvioida, että pohjavedenpinta on noin 10...20 m rakennuspaikan nykyisen maanpinnan alapuolella. Pohjavesihavainnot on saatu Hertta tietojärjestelmästä.

**Taulukko 2. Pohjavesialueen pohjavesiputkien pohjavesihavainnot (Hertta tietojärjestelmä)**

Tutkimuspiste	Pohjaveden taso	Mittausaika
HP 2	+125,79...+127,51	2.10.2001...13.9.2011
HP 3/03	+126,69...+128,37	18.6.2004...13.9.2011
HP 17	+122,07...123,57	25.11.1991...1.12.2011

### Pohjatutkimuspiirustukset

Pohjatutkimustulokset on esitetty pohjatutkimuspiirustuksissa 1510068534.1–7 ja koekuoppakorteissa. Maanäytteiden tutkimustulokset on esitetty lomakkeilla nrot 1510068534.11–13.

## **2. POHJARAKENTAMINEN**

### **2.1 Maa- ja pohjarakentamisessa noudatettavat asiakirjat ja määräykset:**

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
- Valtioneuvoston päätös rakennustyön turvallisuudesta VNp 629/94 ja siihen liittyvät asetukset
- Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta VNa 205/2009
- Suomen rakentamismääräys kokoelma
- Ramboll Finland Oy:n suunnitelmat
- RIL 132–2000 "Talonrakennuksen maarakenteet"
- RIL 126–2009 "Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus"
- RIL 234–2007 "Pihojen pohja- ja päällysrakenteet"
- RIL 77–2013 "Maahan ja veteen asennettavat kestopuoviputket"
- RIL 263–2014 "Kaivanto-ohje"
- Suomen kuntatekniikan julkaisut Betoniputki normit 2001
- RIL 261–2013 "Routasuojaus – rakennukset ja infrarakenteet"
- VTT:n tiedote 113 "Matalaan asennettujen putkijohtojen routasuojaus"
- Muut viranomaisten tai rakennuttajan edustajan rakentamista koskevat ohjeet ja määräykset

## 2.2 Perustaminen

Tontille on suunniteltu rakennettavaksi 5-kerroksinen asuinkerrostalo ja grillikatot. Asuinrakennuksen alin lattiataso on +140,0.

### Kantavat rakenteet

Suunnitellut rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturoille. Kaivutasolta pintamaat poistetaan ja sora/hiekka tiivistetään. Rakennuksen alle tulevat mahdolliset täytöt voidaan tehdä kalliomurskeesta #0...90 mm tai sorasta huolellisesti kerroksittain tiivistäen. Anturoiden alle tehdään 0,5 m paksu anturanalustäyttö #0...35 mm kantavan kerroksen rakeisuusalueen murskeesta. Perustusten leveyden tulee olla vähintään 0,5 m. Perustamissyvyyden tulee olla vähintään 0,8 m viereisestä maanpinnasta. Geotekninen kantavuus on perustamistasossa  $p = 250 \text{ kN/m}^2$ .

### Lattiat

Rakennuksen alimmat lattiat tehdään maanvaraisina. Lattian alustäytön ylin 0,3 m kerros tehdään RIL 126–2009 kuva 3.6 alue 1a mukaisesta salaojasorasta tai materiaalitoimittajien standardoiduilla kapilaarisen nousukorkeuden määritysmenetelmällä määritettyä nousukorkeutta paksumpana, kuitenkin vähintään 0,2 m paksuna kerroksena. Lattian alapuolisen salaojituskerroksen tulee olla yhteydessä sokkelin ja perustusten vierelle tehtävään salaojituskerrokseen.

Lattianalustäyttöihin voi käyttää rakennusalueen routimattomia hiekkoja ja soraa kunhan ne täyttävät liitteessä 3 (luokka I) esitetyt tiiveys – ja kantavuusvaatimukset.

### Radon

Radon tulee ottaa huomioon rakenteita suunniteltaessa. Radonhaittojen ehkäisemiseksi alapohjarakenteet tulee tiivistää ja maata vasten olevien lattioiden salaojituskerrokseen asentaa radonputkisto, jossa tulee olla mahdollisuus myöhemmin rakentaa koneellinen poisto.

## 2.3 Routasuojaus

Tontin perusmaa on paikoin routivaa moreenia. Routimattoman perustamissyvyyden yläpuoliset rakenteet routasuojataan. Routimaton perustamissyvyys on lämpimillä rakennuksilla seinälinjoilla  $\geq 1,3 \text{ m}$  ja rakennuksen nurkissa  $\geq 1,6 \text{ m}$ . Routimaton täyttö voidaan ottaa huomioon routasuojaustarvetta mitoitettaessa. Kylmien rakenteiden (autokatokset ja varasto) roudaton perustussyvyys on  $\geq 2,1 \text{ m}$ .

Routaeristetyn ja eristämättömän alueen liitoskohtaan tulee rakentaa siirtymäkiila eristeillä tai maakiilana, ettei liitoskohtaan synny haitallisia routanousuja. Routaeristyksessä tulee noudattaa Routasuojaus - ohjetta 261–2013.

## 2.4 Maarakenteet

Ennen kaivutöiden aloittamista on varmistuttava siitä, että säilytettäväksi tarkoitetut rakenteet säilyvät ehjinä rakennustyön eri vaiheiden aikana.

Piha-alueiden rakennekerrokset, yleistäytöt, pengertäytöt, lattianalustäytöt ja vierustäytöt tehdään yksityiskohtaisten suunnitelmien mukaisesti. Kaikki täytöt tehdään puhtaasta sulasta ja routimattomasta kitkamaasta huolellisesti kerroksittain tiivistäen. Täyttötyöohje on liitteessä 3 (luokka I). Rakennekerrosten rakeisuusohjeet on esitetty liitteessä 1.

Piha-alueen rakennekerroksen, kun pohjamaa routivaa hiekkaa - soraa:

Rakennekerrokset	Kerroksen paksuus
- kulutuskerros, asfaltti AB11	40 mm
- kantava kerros, murske 0...35 mm	50 mm
- kantava kerros, murske 0...55 mm	150 mm
- jakava kerros, sora 0...150 mm	400 mm
Tai yhteensä vähintään	<b>640 mm</b>

Mikäli piha-alueelle tulee täyttööä routimattomasta materiaalista, joka tulee tiivistymään jakavan kerroksen tiiveyteen, voidaan jakava kerros jättää pois käyttä seuraavia piha-alueen rakennekerroksia

Rakennekerrokset	Kerroksen paksuus
- kulutuskerros, asfaltti AB11	40 mm
- kantava kerros, murske 0...35 mm	50 mm
- kantava kerros, murske 0...55 mm	200 mm
Yhteensä vähintään	<b>290 mm</b>

## 2.5 Kuivatusratkaisut

### Kuivatusolosuhteet

Rakennuspaikka sijaitsee loivasti koilliseen päin viettävällä paikalla.

### Salaojitus ja kapillaarikatkot sekä vierustäytöt

Rakennuspohja salaojitetaan. Salaojitus tehdään erillisen suunnitelman mukaisesti.

Salaojien ympärystäytön materiaalina käytetään liitteen 2 ohjealueen 1 mukaista materiaalia. Lattioiden alla kapillaarikatkona käytetään 0,3 m liitteen 2 ohjealue 1a salaojasoraa tai sepeliä. Myös sokkeleiden vierustat molemmin puolin (0,3 m) täytetään samalla materiaalilla. Muu vierustäyttö on soraa, raekooltaan 0-150 mm. Salaoja asennetaan anturoiden alapinnan alapuolelle.

### Pintakuivatus

Pintavesien ohjaus tehdään erillisen suunnitelman mukaan. Katto- sekä pintavedet voidaan imeyttää perumaahan. Tarvittaessa pihavedet tulee johtaa öljynerottimen läpi ennen imeytystä.

## 2.6 Johdot ja erillisrakenteet

Putkijohdot perustetaan perusmaan päälle tehtävän murske- tai sora-arinan varaan. Putkijohtorakenteiden routasuojaus/lämmön-eristys mitoitetaan tarvittaessa VTT:n tiedotteen 113 "Matalaan asennettujen putkijohtojen routasuojaus ja lämmöneristäminen" mukaisesti.

Rakennukseen liittyviä putkijohtoja ei tarvitse erikseen tukea.

## 2.7 Kaivannot

Kohteen kaivutyöt käsittävät lähinnä rakennuspohjien, kunnallisteknisten kaivantojen ja piha-alueiden rakennekerrosten vaatimat kaivut. Rakennusten ja maarakenteiden alta on poistettava humus ja löyhät maakerrokset ennen perustamista. Pintaveden pääsy kaivantoihin on estettävä ja tarvittaessa poistettava häiriintynyt maa-aines kaivannoista. Mahdolliset pintavedet pumpataan pois kaivannoista uppopumpuilla.

Alle 2,0 m kaivannot voidaan tehdä luiskattuna luiskan kaltevuudella 1,5:1, tai loivempina. Kaivumaat tulee sijoittaa vähintään 3,0 m etäisyydelle kaivannon luiskan yläreunasta. Täyttötyöt on tehtävä huolellisesti kerroksittain tiivistäen käyttökohteeseen kelpaavista materiaaleista. Kaivantojen rakentamisessa noudatetaan RIL 263-2014 rakennuskaivanto-ohjetta.

## 2.8 Ympäristön suojaus

Olemassa olevat säilytettävät rakenteet tulee suojata rakennustyön aikana.

### 3. TALVIRAKENTAMINEN

Lähtökohtaisesti täyttötöiden tekemistä tulee välttää talviolosuhteissa. Mikäli täyttötöitä joudutaan talvella tekemään, tulee noudattaa seuraavaa ohjeistusta.

Lämpötilan laskiessa alle 0 °C tulee täyttötöyt tehdä erityistä huolellisuutta noudattaen. Täyttö-materiaali ei saa sisältää lunta, jäätä, jäätyneitä maakokkareita tai materiaaleja. Materiaalin tulisi olla mahdollisimman kuivaa.

Materiaalia ei saa levittää jäätyneelle, lumiselle tai jäiselle alustalle, vaan ko. alusta puhdistetaan huolellisesti, sulatetaan tai leikataan mieluummin pois juuri ennen täyttöä. Mikäli maata joudutaan sulattamaan keinotekoisesti, tulee sulatettu alue tiivistää huolellisesti. Täyttötöytön tulee seurata välittömästi kaivua ja rakenteiden asentamista. Materiaali tiivistetään välittömästi levityksen jälkeen ja uusi kerros levitetään heti tiivistetyn kerroksen päälle.

Talvityönä tehtävissä täytöissä edellytetään käytettäväksi 30...60 % ohuempia, kerralla tehtäviä kerroksia kuin kesäaikana tehtäessä. Täytön tiiviyyttä tulee tarkkailla useilla tiiveyskokeilla.

Routasuojuuksesta tulee huolehtia väliaikaisilla routasuojaustoimenpiteillä työn aikana, mikäli suunnitelman mukaisia routasuojaustäyttöjä ei ole vielä tehty.

### 4. LAADUNVALVONTA

Anturanalustäyttöjen kantavuusmittauksia tehdään vähintään viiden anturan kohdalta 2 mittauspistettä / antura. Lattianalustäyttöjen kantavuusmittauksia tehdään vähintään 4 pisteessä / tiivistettävä kerros.

Valmiiden täyttöjen ja rakenteiden tulee täyttää (RIL 132–2000) ”Talorakennuksen maaraken- teet – yleinen rakennusselostus ja laatuvaatimukset” laatuluokan I vaatimukset, liite 3.

Täytöistä tehdään hyväksyttäviä tiiveys-/kantavuuskokeita vähintään seuraavasti:

- |  |  |
|--|--|
| – Perustusten alustäyttö                     | neljä kantavuuskoetta                                  |
| – Lattian alustäyttö (kapilaarikatkokeros)   | kaksi kantavuuskoetta                                  |
| – Perustusten vierustäyttö (salaojituskeros) | työtapatarkkailu                                       |
| – Piha- ja liikennealueiden kantava kerros   | yksi kantavuuskoe/alkava 400 m <sup>2</sup> tai kerros |
| – Piha- ja liikennealueiden täytöt yhteensä  | yksi kantavuuskoe/alkava 400 m <sup>2</sup> tai kerros |

Materiaalien rakeisuuden määrityksiä tulee tehdä vähintään seuraavasti:

- yksi seulonta/jakava kerros
- yksi seulonta/kantava kerros
- yksi seulonta/perustusten alustäyttö
- yksi seulonta/lattian alustäyttö (kapilaarikatkokeros). Kapilaarisen nousukorkeuden määri- tys. Kapilaarinen nousukorkeus saa olla 70% kerrospaksuudesta.

Mittaukset tehdään joko levykuormituskokeella tai Loadman-laitteella. Jos havaitaan alituksia, tu- lee tehdä lisätiivistystä ja ottaa uusintakokeet. Laadunvalvontakokeiden tulokset tulee hyväksyt- tää pohjarakennussuunnittelijalla.

Mikäli rakentamisen yhteydessä havaitaan poikkeavuuksia pohjatutkimustuloksiin nähden, tulee asiasta olla yhteydessä pohjatutkijaan.

## 5. POHJAVEDEN HALLINTASUUNNITELMA

### Yleistä

Rakentamisella ei muuteta vallitsevaa pohjavedenpinnantasoja eivätkä rakennuskaivannot ulotu pohjavesipinnan alapuolelle. Sadevesien imeytymisala pienenee / siirtyy hieman rakennusten ja läpäisemättömien päällysteiden alueen verran, millä ei ole merkitystä yleiseen pohjavesipinnan tasoon.

### Pohjavesialue

Alue sijoittuu I-luokan pohjavesialueelle (0608904 Urheiluopisto).

### Maaperän laatu

Maaperä on esitelty kohdassa 1 Pohjatutkimus

### Pohjaveden korkeus

Pohjavedenpinta on huomattavasti tehtyjä kairauksia ja koekuoppia alempana.

### Rakenteellisia suojaustoimenpiteitä

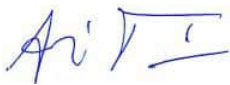
Talon pysäköintialueet asfaltoidaan ja vedet kerätään pääosin asfaltinpintaa pitkin sadevesiviemäriin. Pintavedet ohjataan sadevesikaivojen kautta sadevesiviemäriin. Salaojia ei alueella viedä ylimmän pohjaveden pinnan alapuolelle.

### Rakennusvaiheen suojaustoimenpiteitä

Työkoneissa käytettävien öljytuotteiden sekä muiden ympäristölle haitallisten aineiden käsittely ja koneiden huolto tulee järjestää niin, ettei ympäristön pilaantumista pääse tapahtumaan. Koneita ei pestä työmaalla. Työmaalla ei säilytetä polttoaineita tai liottimia eikä tankata työkoneita. Työmaateiden pölynsidonta tehdään tarvittaessa vain vedellä. Mikäli työkoneet ovat sellaisia, että tankkaus on suoritettava työmaalla (esim. tela-alustainen kaivinkone) täytyy rakentaa erillinen tankkauspaikka, joka on varustettu tarvittavalla tiivistysrakenteella ja öljyvahinkojen torjuntakalustolla.

Lahdessa 31. päivänä toukokuuta 2022

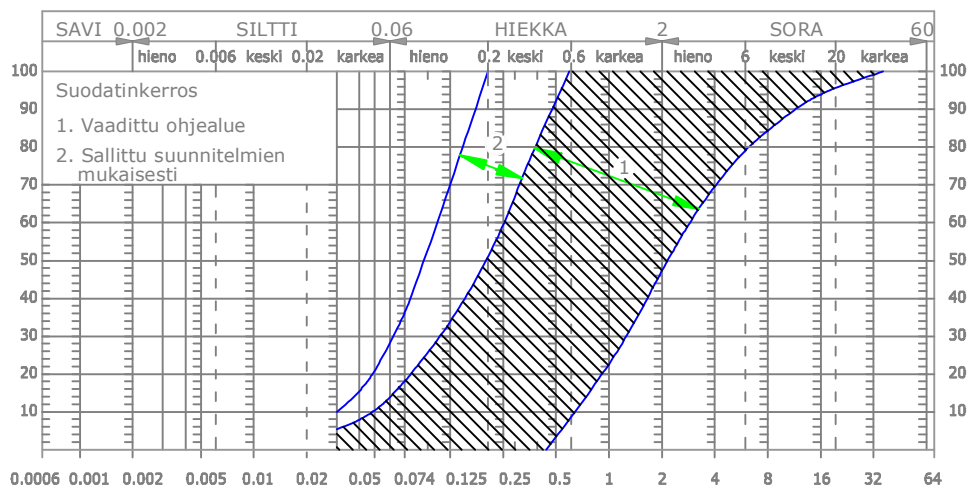
**RAMBOLL FINLAND OY**



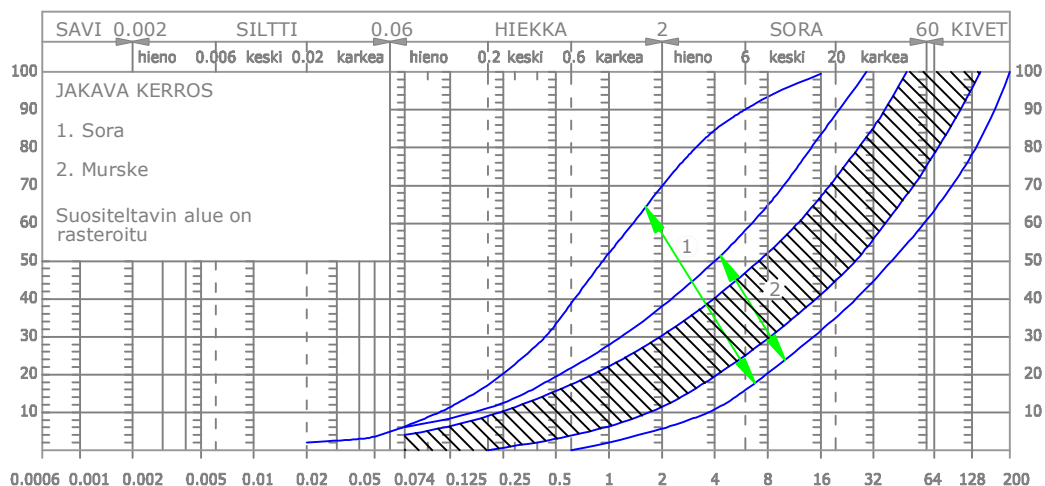
Ari Taina  
ins.amk.

# SITOMATTOMAT PÄÄLLYSRAKENNEKERROKSET

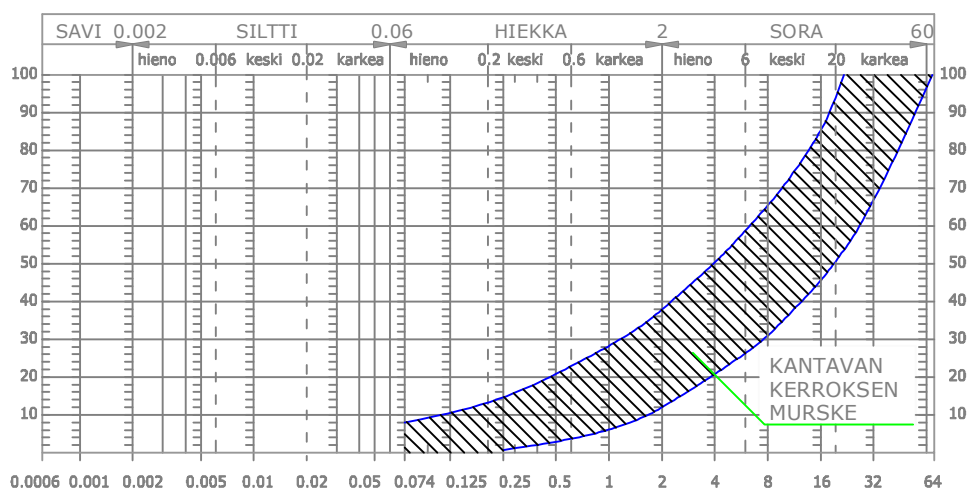
## SUODATINKERROKSEN RAKEISUUDEN OHJEALUE



## JAKAVAN KERROKSEN RAKEISUUDEN OHJEALUE



## KANTAVAN KERROKSEN RAKEISUUDEN OHJEALUE



LÄHDE:

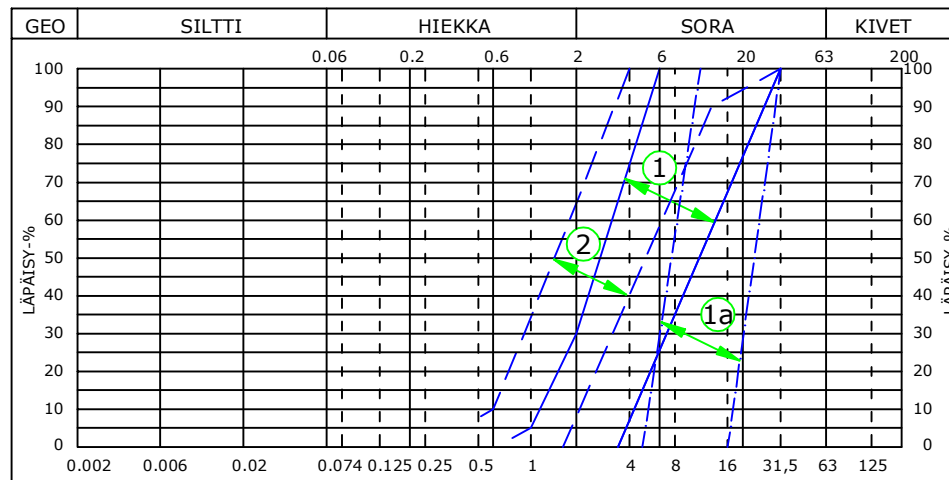
RIL 132-2000, Talonrakennuksen maarakenteet - yleinen rakennusselostus ja laatuvaatimukset



Ramboll Finland Oy  
Niemenkatu 73  
15140 Lahti  
puh. 020 755 611



## SALAOJITUSKERROKSEN RAKEISUUSVAATIMUKSET



Käytettävien kiviainesten rakeisuuskäyrien tulee kulkea materiaalien rakeisuusvaatimusten rajakäyrien sisällä. Vaatimusalueen vasemman puoleisen rajakäyrän alitusta ei sallita.

- ①a Materiaalia käytetään rakennuksen alapohjan alle tehtävässä kapillaarikatkona toimivassa salaojituserroksessa aina ja perusmuurin vierustan salaojituserroksessa silloin, kun pohja- tai vajovesiä virtaa voimakkaasti rakennuksen vierustalle maakerroksia tai kalliopintaa pitkin. Tällaisia ovat esimerkiksi paikat, joissa rakennus sijaitsee rakennusta kohti viettävässä rinteessä.
- ① Materiaalia käytetään normaaleissa kuivatustilanteessa rakennuksen perusmuurin vastaisessa salaojituserroksessa. Alapohjan alla käytetään kuitenkin 1a kiviainesta.
- ② Materiaalia käytetään normaaleissa kuivatusolosuhteissa piha-alueilla tehtävissä salaojituserroksissa. Päälysrakenteen sivulta voimakkaasti tapahtuvan pohja- tai vajovesien virtauksen katkaisuun käytetään rakeisuusalueen 1 kiviainesta.

LÄHDE:  
RIL 126-2009  
Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus

**RAMBOLL**

Ramboll  
Niemenkatu 73  
15140 Lahti  
puh. 020 755 611

**TIIVIYS- JA KANTAVUUSVAATIMUKSET****Tiivistysmäärän ja kerrospaksuuden riippuvuus tiivistystavasta ja täytemateriaalista**

Tiivistyskone tai -tapa		Tiivistysajokertojen vähimmäismäärä	Täytemateriaali Kerrospaksuus [m]			
Nimitys	Massa kN tai staattisen viivamassan suuruus kN/m		Louhe, karkea murske, kivet	Hiekka, sora, somero ja hieno hiekka	Hiekkamoreeni, soramoreeni	Siltti, kuivakuori ja kova savi, silttimoreeni
Käsijuntta	0,15 kN	3 *)	-	0,15	0,10	0,10
Konejuntta	0,80 kN	3 *)	-	0,30	0,25	0,20
Täryjuntta	0,50 kN	3 *)	-	0,30	0,25	0,20
Tärylevy	0,50 kN	4 *)	-	0,15	-	-
	1,00 kN	4	-	0,20	0,10	-
	4,00 kN	4	0,40	0,35	0,25	0,15
Pienjyrät	5...12 kN	6	0,40	0,30	0,20	-
Traktorivetoinen täryjyrä	30 kN	6	0,70	0,40	0,30	0,20
	50 kN	6	1,00	0,55	0,45	0,30
	80 kN	6	1,20	0,60	0,50	0,35
Telaketjutraktori	100 kN	6	-	0,25	0,20	0,20
Värähtelevä 2-valssijyrä	5 kN/m	6	-	0,15	0,10	-
	20 kN/m	6	-	0,30	0,25	0,15
	30 kN/m	6	-	0,45	0,35	0,25
Staatinen 3-valssijyrä	50 kN/m	6	-	0,25	0,20	0,20
Kumipyöräjyrä	150 kN	6	-	0,20	0,20	0,20
	250 kN	6	-	0,30	0,25	0,25

\*) Käytetään yleensä vain pienissä ja ahtaissa kohteissa sekä täydentämään muita tiivistysvälineitä.

Lähde:

RIL 132-2000 Talonrakennuksen maarakenteet  
– yleinen rakennusselostus ja laatuvaatimukset

Lähde: MaaRYL 2010

**Maapenkereen tiiviys- ja kantavuusvaatimukset taulukko 2231:T1**

		1 Rakennuksen alla	2 Liikennealueella	3 Viheralue
Pienin sallittu yksittäinen tiiviyssaste	%	≥95	≥90	≥87
Pienin sallittu yksittäinen kantavuusarvo	MN/m <sup>2</sup>	E <sub>1</sub> ≥50	E <sub>1</sub> ≥40	-
Tiiviyssuhde kevyt pudotuspainolaite d 300 mm)	E <sub>max</sub> / E <sub>1</sub>	1,7	2,0	2,1

**Rakennuksen ulkopuolisen (vierus) täytön tiiviys ja kantavuusvaatimukset taulukko 2232:T2**

		Laatuluokka		
		1 (raskas liikenne ja hallien sisäänajot)	2 <sup>1)</sup> (talonrak.)	3 (mm. istutusalue)
Pienin sallittu yksittäinen tiiviyssaste	%	≥95	≥92	≥90
Tiiviyssuhde kevyt pudotuspainolaite (kun pohjalevyn halkaisija on 132 mm ja kerrospaksuus 200...300 mm <sup>2)3)</sup> D=300mm	E <sub>max</sub> /E <sub>1</sub>	2,5	2,8	2,9
		1,7	1,9	2,0

<sup>1)</sup> normaaliluokka

<sup>2)</sup> Taulukon arvot koskevat Loadman-laitetta. Lähde: AL-Engineering Oy 2009

<sup>3)</sup> Vaikutussyvyys noin 1,5 x D, mutta kuormitus pienempi kuin esimerkiksi LKK:ssa

**Perustusten (anturan) alustäytön tiiviys- ja kantavuusvaatimukset taulukko 2232:T3**

		Laatuluokka			
		1 (teollisuusrak. kerrostalo)	2 <sup>1)</sup> (pientalo)	3 (kevytvarasto)	4 (paaluperustuksen täyttö)
Pienin sallittu yksittäinen tiiviyssaste	%	≥97	≥95	≥92	≥95
Pienin sallittu yksittäinen kantavuusarvo (pudotuspaine- tai levykuormituslaite)	MN/m <sup>2</sup>	E <sub>1</sub> ≥60	E <sub>1</sub> ≥50	-	E <sub>1</sub> ≥50
Tiiviyssuhde kevyt pudotuspainolaite (kun pohjalevyn halkaisija on 132 mm ja kerrospaksuus 200...300 mm <sup>2)3)</sup> D=300mm	E <sub>max</sub> /E <sub>1</sub>	2,2	2,5	2,8	2,5
		1,6	1,7	1,9	1,7

<sup>1)</sup> normaaliluokka

<sup>2)</sup> Taulukon arvot koskevat Loadman-laitetta. Lähde: AL-Engineering Oy 2009

<sup>3)</sup> Vaikutussyvyys noin 1,5 x D, mutta kuormitus pienempi kuin esimerkiksi LKK:ssa

**Maanvaraisen lattian alustäytön (myös kapillaarikatkokerroksen) tiiviys- ja kantavuusvaatimukset taulukko 2232: T4**

		Laatuluokka		
		1 (teollisuusrak. kerrostalo)	2 <sup>1)</sup> (pientalo)	3 (kevytvarasto)
Pienin sallittu yksittäinen tiiviyssaste	%	≥92	≥90	≥87
Pienin sallittu yksittäinen kantavuusarvo (pudotuspaino- tai levykuormituslaite)	MN/m <sup>2</sup>	E <sub>1</sub> ≥50	E <sub>1</sub> ≥40	-
Tiiviyssuhde kevyt pudotuspainolaite (kun pohjalevyn halkaisija on 132 mm ja kerrospaksuus 200...300 mm <sup>2)3)</sup> D=300mm	E <sub>max</sub> /E <sub>1</sub>	2,8	2,9	3,0
		1,9	2,0	2,1

<sup>1)</sup> normaaliluokka

<sup>2)</sup> Taulukon arvot koskevat Loadman-laitetta. Lähde: AL-Engineering Oy 2009

<sup>3)</sup> Vaikutussyvyys noin 1,5 x D, mutta kuormitus pienempi kuin esimerkiksi LKK:ssa

**Suodatinkerros kerroksen tiiviyssvaatimukset taulukko 2234:T8**

		Laatuluokka 1	Laatuluokka 2
Pienin sallittu yksittäinen tiiviyssaste	%	≥90	≥87
Tiiviyssuhde (pudotuspainolaite Ø 300 mm)	E <sub>max</sub> /E <sub>1</sub>	≤1,9	≤2,0

## MaaRYL 2010

## Jakavan kerroksen tiiviys- ja kantavuusvaatimukset taulukko 2234:T6

		Laatuluokka 1 <sup>1)</sup>	Laatuluokka 2
Pienin sallittu yksittäinen tiiviysaste	%	≥92	≥90
Pienin sallittu yksittäinen kantavuusarvo	MN/m <sup>2</sup>	E <sub>2</sub> ≥90	E <sub>2</sub> ≥80
Tiiviyssuhde (levykuormituskoe)	E <sub>2</sub> /E <sub>1</sub>	≤2,2	≤2,2
Tiiviyssuhde (pudotuspainolaite Ø 300 mm)	E <sub>max</sub> /E <sub>1</sub>	≤1,9	≤2,0

1) normaaliluokka

## INFRARYL 2010

**Taulukko 21210:T5.** Levykuormituslaitteella jakavan kerroksen pinnalta mitatun tiiviyssuhteen vaatimukset.

Kantavuus, MPa	Tiiviyssuhde E <sub>2</sub> /E <sub>1</sub>
< 125	≤ 2,2
125...134	≤ 2,3
135...144	≤ 2,4
145...154	≤ 2,5
155...165	≤ 2,6
165...174	≤ 2,7
175...184	≤ 2,8
≥ 185	≤ 2,9

**Taulukko 21210:T6.** Pudotuspainolaitteella jakavan kerroksen pinnalta mitatun tiiviyssuhteen vaatimukset.

Kantavuus, MPa	Tiiviyssuhde E <sub>2</sub> /E <sub>1</sub>
< 125	≤ 1,9
125...134	≤ 2,0
135...144	≤ 2,1
145...154	≤ 2,2
155...165	≤ 2,3
165...174	≤ 2,4
175...184	≤ 2,5
≥ 185	≤ 2,6

## Kantavan kerroksen tiiviys- ja kantavuusvaatimukset taulukko 3111:T2

		Laatuluokka 1 <sup>1)</sup>	Laatuluokka 2
Pienin sallittu yksittäinen tiiviysaste	%	≥92	≥89
Pienin sallittu yksittäinen kantavuusarvo	MN/m <sup>2</sup>	E <sub>2</sub> ≥120	E <sub>2</sub> ≥100
Tiiviyssuhde (levykuormituskoe)	E <sub>2</sub> /E <sub>1</sub>	≤2,0	≤2,0
Tiiviyssuhde (pudotuspainolaite Ø 300 mm)	E <sub>max</sub> /E <sub>1</sub>	≤1,7	≤1,7

2) normaaliluokka

## INFRARYL 2010

**Taulukko 21310:T4.** Levykuormituslaitteella sitomattoman kantavan kerroksen pinnalta mitatun tiiviyssuhteen vaatimukset.

Kantavuus, MPa	Tiiviyssuhde E <sub>2</sub> /E <sub>1</sub>
< 145	≤ 2,0
145...159	≤ 2,1
160...174	≤ 2,2
175...189	≤ 2,3
190...204	≤ 2,4
205...219	≤ 2,5
220...234	≤ 2,6
≥ 235	≤ 2,7

**Taulukko 21310:T5.** Pudotuspainolaitteella sitomattoman kantavan kerroksen pinnalta mitatun tiiviyssuhteen vaatimukset.

Kantavuus, MPa	Tiiviyssuhde E <sub>2</sub> /E <sub>1</sub>
< 145	≤ 1,7
145...159	≤ 1,8
160...174	≤ 1,9
175...189	≤ 2,0
190...204	≤ 2,1
205...219	≤ 2,2
220...234	≤ 2,3
≥ 235	≤ 2,4

## MaaRYL 2010

**Putkikaivannon täyttö**

		Laatuluokka 1
<b>Asennusalusta</b> pienin sallittu yksittäinen tiiviysaste	%	≥90
<b>Asennusalustatiiviyssuhde</b> (pudotuspainolaite D = 132 mm) D=300	$E_{\max} / E_1$	≤2,9 ≤2,0
<b>Alkutäyttö</b> pienin sallittu yksittäinen tiiviysaste	%	≥92
<b>Alkutäyttö</b> tiiviyssuhde (pudotuspainolaite D = 132 mm) D=300	$E_{\max} / E_1$	≤2,8 ≤1,9
<b>Lopputäyttö</b> pienin sallittu yksittäinen tiiviysaste *	%	≥90
<b>Lopputäyttö</b> tiiviyssuhde (pudotuspainolaite D = 132 mm) * D=300	$E_{\max} / E_1$	≤2,9 ≤2,0

\*Liikennöitävillä alueilla, muilla alueilla määräytyvät päälle tulevan rakenteen mukaan tai osoitettu erikseen suunnitelma asiakirjoissa



Asemakaavan muutos

**717 AKM**

**Urheilupuistontie 448**

Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun  
palautteeseen

Luonnos nähtävillä 16.11-1.12-2023

pvm. 2.4.2024

## Sisällysluettelo

<b>Sisällysluettelo</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Lausunnot</b> .....	<b>3</b>
1.1 Hämeen ELY-keskus .....	3
1.2 Lahden museot .....	6
1.3 Päijät-Hämeen liitto .....	7
<b>2 Mielipiteet</b> .....	<b>8</b>
2.1 Vierumäki Infra, 21.11.2023 .....	8
2.2 Pro Heinola ry, 27.11.2023 .....	8
2.3 Vierumäki Golf Club Oy, 30.11.2023 .....	10
2.4 Vierumäki Golf Resort Oy, 16.01.2024 .....	11



# 1 Lausunnot

## 1.1 Hämeen ELY-keskus

### 1.1.1 Lausunto

#### **Lausunto kaavaluonnoksesta, asemakaavan muutos 717, Urheiluopistontie 448, Heinola**

Heinolan kaupunki on pyytänyt Hämeen ELY-keskukselta lausuntoa Urheiluopistontien asemakaavamuutoksen 10.11.2023 päivätyistä valmisteluvaiheen kaava-asiakirjoista.

Suunnittelualue sijaitsee Härkälän kylässä Urheiluopiston kaupunginosassa Urheiluopistontien ja golfkentän välissä. 2 hehtaarin laajuinen alue on kuivahkoa, ei-luonnontilaista kangasmetsää. Kaavamerkinnän muutoksella loma-asuntoalueesta (RA) AK-alueeksi pyritään tarjoamaan laajempi asumismuotomahdollisuus alueelle. Kaavamuutoksella osoitetaan myös uusi liittymä tontille Urheiluopistontieltä tontille.

#### **Kaavatilanne**

##### Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 lainvoiman saanut Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Suunnittelualue sijoittuu loma- ja matkailualueelle (R21) ja kuuluu myös tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv41).

##### Yleiskaava

Suunnittelualue on merkitty vuonna 2016 lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa Heinolan strategisessa yleiskaavassa 2035 Oleva taaja-asutus alueelle. Koko kaupunkia koskeva strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen siten, että voimassa olevat osayleiskaavat säilyvät alueellaan oikeusvaikutteisina yleiskaavoina.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen vuonna 2006 lainvoiman saanut Suomen urheiluopiston osayleiskaava. Suomen urheiluopiston osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty loma- asuntoalueeksi (RA-3/4). Kaavaselostusta voisi täydentää tiedolla, että Suomen urheiluopiston osayleiskaava mahdollistaa kaava-alueelle neljä enintään 10 asuntoa käsittävää loma-asuntorakennusta ja neljä talousrakennusta. Suunnittelualueetta ympäröi urheilu- ja virkistyspalvelujen

alue (golfkenttä, VU-1) ja virkistysalue (V). Hankealueen länsipuolella on kaksi muinaismuistokohdetta.

Suunnittelualue kuuluu Vierumäki – Urheiluopisto – Konnivesi - osayleiskaavan alueelle, joka on tullut vireille kesällä 2015. Osayleiskaavahankkeesta ei vielä ole julkaistu kaavaluonnosta.

#### Asemakaava

Alueella on voimassa 18.08.2003 voimaan tullut Ak 575. Suunnittelualue on RA-13 loma-asuntoaluetta, kuten myös lähiympäristön muut korttelialueet (RA-18, RM-4, RM-3 ja RA-13). Kortteleiden lomassa on virkistysalueita (VL ja V). Suunnittelualue rajautuu lännessä golfkenttään, urheilu- ja virkistysalueeseen (VU-1).

#### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Heinolan kaupunki on mukana Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa (MAL) vuosille 2021–2031, joka määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungilla on velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi.

Suunnittelualueesta on laadittu tontinkäyttöluonnos, jolla on tutkittu rakennusten ja pysäköinnin sijoittumista tontille. Tontinkäyttöluonnosta varten alueelta on laadittu korkeuskartoitus, pohjatutkimus ja puustokartoitus.

Aluetta koskien ovat voimassa poikkeamispäätökset 2022–128 (kerrosluvun muutos) ja 2022–476 (käyttötarkoituksen muutos). Poikkeamislupien perusteella on 16.5.2023 myönnetty rakennuslupa yhden 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle. Rakennusluvasta on valitettu.

#### Liikenne ja melu

Kaavan liikenteelliset vaikutukset on arvioitu vähäiseksi. ELY-keskus kehottaa arvioimaan kaavaehdotusta valmisteltaessa, onko tarpeen osoittaa Urheiluopistontielle liittymäkieltoa kaavamerkinnöin, jotta tontille ajo Urheiluopistontieltä on järjestelty turvallisesti.

Urheiluopistontie on sekä voimassa olevassa että nyt käsillä olevassa kaavassa osoitettu katualueena. Hallinnollisesti Urheiluopistontie on edelleen maantietä. ELY-keskus lisäksi muistuttaa, että kunnan tulee tehdä päätös kaduksi ottamisesta sekä tarvittavat kiinteistötoimitukset, jotta asemakaava toteutuu tältä osin myös hallinnollisesti.

Kaava-aineistossa olevassa meluselvityksessä on kattavasti käsitelty liikenteestä aiheutuvaa melua niin nykytilanteessa kuin ennustetilanteessa vuonna 2050, ja se on otettu riittävällä tavalla huomioon asemakaavassa ja sen määräyksissä.

## Luonto

Suunnittelualueen luonnonarvoja on kartoitettu kasvillisuuden osalta, jonka lisäksi alueen elinympäristöpotentiaalia huomionarvoisille eläinlajeille on arvioitu ympäristön perusteella. Kaava-alue on metsäistä, mutta alueella ei havaittu merkittäviä luonnonarvoja, eikä huomionarvoisten eläinlajien esiintymistä alueella pidetä todennäköisenä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa ELY-keskus on korostanut Vierumäen alueella kasvavan yleisesti rauhoitettua kangasvuokkoa ja kaava-alueen lähiympäristössä olevan useita havaintoja kangasvuokosta. ELY-keskus on esittänyt, että kaavoituksen edetessä kangasvuokon esiintymisen mahdollisuus tulee huomioida. ELY-keskus on myös todennut, että luontoselvityksen kartoitusajankohtaan liittyy epävarmuutta kangasvuokon havainnoinnin kannalta.

Kangasvuokon esiintymispotentiaalia on arvioitu jälkikäteen kaava-alueella luontokartoittajan toimesta luontoselvityksen liitteessä, eikä aluetta pidetä kangasvuokon esiintymisen kannalta soveltavana. Tehdyt selvitykset antavat hyvän pohjan kaavoitukselle, eikä ELY-keskuksella ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta luonnonympäristön osalta.

## Pohjaveden suojele, tulvariskit

Kaavamuuotosalue sijaitsee Urheilupuisto-nimisellä (tunnus 0608904) vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (luokka 1E). Kaavan vaikutuksia pohjavesialueeseen ei ole arvioitu. Pohjaveden suojelun osalta kaavan yleismääräyksiin tulee täydentää, että pohjavesialueelle rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Suomen Ympäristökeskuksen (SYKE) laatiman karkean hulevesitulvakartan mukaan alueen eteläreunalla oleva alikulku saattaa tulvia rankkasateilla. Kaavatyön yhteydessä olisi syytä selvittää alikulun tulvariskit ja mahdollisuudet vähentää tulvariskiä kaavoituksella.

## Yleiskaavan ohjausvaikutus

Maankäytön suunnittelua hankealueella ohjaavat kaksi oikeusvaikutteista yleiskaavaa, vuonna 2016 lainvoiman saanut Heinolan strateginen yleiskaava 2035 ja vuonna 2006 lainvoiman saanut Suomen urheilupuiston osayleiskaava. Kaavaratkaisua voidaan pitää Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 mukaisena. Strateginen yleiskaava ei kuitenkaan ole oikeusvaikutteisena voimassa Suomen urheilupuiston alueella.

Kaavaluonnos poikkeaa selvästi alueella oikeusvaikutteisena voimassa olevasta Suomen urheiluopiston osayleiskaavasta, jossa alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi. Selostuksessa on arvioitu alueen soveltuvuutta vakituisen asumiseen ja tuotu puoltavina tekijöinä esiin muun muassa lähellä olevat palvelut ja edullinen sijainti joukkoliikenneyhteyksien varrella. Yleiskaavasta poikkeaminen on mahdollista vain, jos poikkeaminen ei vaikeuta yleiskaavan tavoitteen toteutumista, tai yleiskaava olisi perustellusti vanhentunut (MRL 42§). Tällöinkin tulee varmistaa, että yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät (MRL 39§). Huolimatta siitä, että alueella on käynnissä vielä alkuvaiheessa oleva yleiskaavan päivittäminen, tulee kaavaselostuksessa perustella edellä mainitut asiat.

### 1.1.2 Vastine

- Kaavaselostusta on täydennetty oikeusvaikutteisen Suomen Urheiluopiston yleiskaavan osalta (asuntomäärä).
- Asemakaavaehdotukseen on lisätty liittymäkielto Urheiluopistontielle.
- Päätös Urheiluopistontien kaduksi ottamisesta on vireillä.
- Asemakaavaehdotuksen yleismääräyksissä on maininta pohjaveden pilaamiskiellosta.
- Alikulun tulvariskin pienentämiseksi asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan hulevesiä ei saa johtaa korttelialueelta kevyenliikenteenväylälle tai katualueelle.
- Kaavaselostusta on täydennetty perusteluilla oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta poikkeamiselle.

## 1.2 Lahden museot

### 1.2.1 Lausunto

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

Koska suunnittelualueelta ei ole olemassa ajantasaista muinaisjäännettietoa, museo suoritti alueen maastotarkastuksen 14.7.2023. Tarkastuksessa ei tehty havaintoja muinaismuistolain (295/1963) suojaamista kiinteistä muinaisjäänöksistä tai muistakaan mahdollisesti suojelua edellyttävistä kohteista (raportti suoritetusta tarkastuksesta on toimitettu kaavoittajalle ja liitetty kaavaselostuksen yhteyteen). Edellä esitetyn perusteella kaavahankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Hankkeelle ei ole estettä rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

## 1.3 Päijät-Hämeen liitto

### 1.3.1 Lausunto

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta 717 Urheiluopistontie 448.

## 2 Mielipiteet

### 2.1 Vierumäki Infra, 21.11.2023

#### 2.1.1 Mielipide

Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu, kulkee manalainen Infra osittain kaavoitettavan tontin sisällä. Hankkeeseen ryhtyvä taho on ansiokkaasti huomionnut infraverkon sijainnin ja pysyvien putki/johtorasitteiden perustaminen on käynnissä.

Kaava-alue sijaitsee Suomen urheiluopiston vesilaitoksen toiminta-alueella ja siten liittyminen vesi- ja muihin infraverkostoihin toteutetaan normaalien käytäntöjen mukaisesti.

Kaavatyössä olisi hyvä tarkastella Urheiluopistontien liikenneympyrästä vuolenkoskentielle jatkuvan kevyen liikenteen kulkuyhteyden hallinnollinen vastuu. Käsitteemme mukaan sen hoitovastuu on alueella muuttuneessa tilanteessa virallistamatta ja sitä käyttää koko urheiluopistontien varrella oleva rakennuskanta. Lisäksi on hyvä tarkastella Urheiluopistontien turvallisuutta ja ajonopeuksien hillitsemistä alueella sekä mahdollisia uusia suojateitä, jotta kevyen liikenteen turvallinen liikkuminen yli urheiluopistontien on mahdollista.

#### 2.1.2 Vastine

- Päätös Urheiluopistontien kaduksi ottamisesta on vireillä. Kaduksi ottamisen ja siihen liittyvien kiinteistötoimitusten myötä Urheiluopistontien hoitovastuu siirtyy kunnalle.
- Asemakaavan muutosalue kattaa vain korttelin 211 viereisen osan Urheiluopistontiestä, jotta saadaan määriteltyä katualueen rajausta korttelin kohdalla. Asemakaavalla ei suunnitella katualueen toteutusta, se tehdään tarpeen mukaan erikseen katusuunnitelmassa Urheiluopistontien kaduksi ottamisen jälkeen.

### 2.2 Pro Heinola ry, 27.11.2023

#### 2.2.1 Mielipide

Heinolan kaupunginvaltuusto on juuri äsken määrännyt rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistöveron korotuksen, jotta rakennuspaikat tulisivat rakennetuksi. Näitä rakennuspaikkoja on yksityisillä omistuksessa noin 300 kappaletta ja kaupungillakin noin 200 kappaletta.

On suorastaan moraalitonta, että kaupunki haluaa kaavoittaa lisää

asuntotontteja satelliittikaupunginosaan ja samaan aikaan kiristää olemassa olevan taajama-asutuksen rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistöveroja saadakseen yksityiset myymään tai rakentamaan vuosikymmeniä tyhjillään olevia tontteja.

Pro Heinola ry vaatii kustannus-hyötyanalyysin tekemistä hankkeen osalta. Mikäli kaupungilla ei ole osaamista eikä koulutettua henkilöstöä laatimaan selvityksiä, on tehtävä annettava jollekin yliopistolle.

Hanke ei saa aiheuttaa kaupungille infrastruktuurikustannuksia ilman varmuutta, että kustannukset katetaan liittymismaksuilla, kaava-alueen arvonnousun leikkauksilla ja arvioitavilla verotulojen kasvulla.

Vertailun vuoksi toteamme, että Heinolan asuntomessualue 2004 suunniteltiin ja rakennettiin runsaalle sadalle asuntotontille ja muutamalle sadalle asukkaalle. Tontteja saatiin myytyä kolmisenkymmentä ja alueelle muutti vain kolmisenkymmentä asukasta muista kunnista. Muut asukkaat olivat Heinolan sisäistä muuttoa. Messualueen nettomenot olivat 8 milj. euroa, eikä niitä saada koskaan takaisin. Heinolan alamäki kiihtyi entisestään messujen johdosta, jonka osalta laadittiin tilinpäätös seuraavasti: ”Säät olivat hienot ja vieraat viihtyivät”. Tämä ei saa toistua kriisikunnaksi vajoavassa Heinolan kaupungissa.

Urheiluopiston alueen kaavoittaminen kaupungin rahoituksella, koituu tilastotietojen ja arviointeihin perustuen heinolaisten vanhojen asukkaiden maksettaviksi.

Ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä on Heinolaan laadittava maankäyttö- ja rakennuslain säätämä pakollinen yleiskaava ja urheiluopiston alueelle osayleiskaava, jossa arvioidaan todellinen tarve asemakaavoitukselle ja sen kustannuksille ja hyödyille.

Grynderien ja yksittäisten maanomistajien hetkelliset tarpeet eivät saa ohjata 184-vuotiaan kaupungin rakentamista.

## 2.2.2 Vastine

- Asemakaavan muutos on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan laatiminen ei liity kunnan kiinteistöpolitiikkaan laajemmin.
- Asemakaavan vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä erillistä kustannus-hyötyanalyysia.
- Maanomistajan ja kunnan kesken laaditaan maankäytösopimus, jossa sovitaan kustannusjaosta kunnan yleisten periaatteiden mukaan.
- Urheiluopiston alueella on sekä oikeusvaikutteinen osayleiskaava että strateginen osayleiskaava. Yleiskaavatilanne on käsitelty kaavaselostuksessa.

## 2.3 Vierumäki Golf Club Oy, 30.11.2023

### 2.3.1 Mielpide

Pyydämme huomioimaan asemakaavan muutoksessa ja rakentamisen ehdoissa golfkenttämme kannalta seuraavat asiat:

- Kaava-alueen eteläpäässä on golfin pelaajien (kävelen ja golfautoilla), kentänhoitokoneiden ja muiden liikkujien aktiivisessa käytössä oleva päällystetty tie, joka yhdistää tunnelin kautta golfkentän osat Urheiluoopistontien eri puolilla. Kyseinen golfkentän tie on merkitty kaavassa osittain viheralueeksi ja rakennettava kaava-alue vaikuttaa tunneliin meneviin luiskiin. Mahdollisesti tarvittavat muutokset edellä mainitussa tieyhteydessä tulee toteuttaa sujuvasti ja turvallisesti sekä sisällyttää rakentamiseksi.
- Kaava-alueen pohjoispuolella on golfväylä ja kyseisessä reunassa tulee huomioida turvallisuusnäkökohdat. Kaavasuunnitelman ilmakuva mukaisesti peliväylän reunaan on tärkeää jättää suojaava puustoa sekä kenttäalueen puolella että soveltuvien osin myös kaava-alueelle. Välittömästi kaava-alueen kyseiseen reunaan ei tule sijoittaa rakentamista, pysäköintiä tai muuta aktiivista käyttöä.

### 2.3.2 Vastine

- Nykyiset kevyenliikenteen yhteydet golfkentältä alikulkutunnelille ja kevyenliikenteen väylälle on rakennettu korttelialueelle ilman rasitesopimusta. Nykyinen maanomistaja on ostanut tontin vuonna 2013 ja kauppakirjassa ei ole mainittu nykyisiä väyliä tontille kohdistuvana rasitteena.
- Asemakaavalla muutetaan korttelirajoja siten, että korvaava yhteys alikulkutunnelille on mahdollista rakentaa korttelin ulkopuolelle.
- Asemakaavan muutos ei muuta rakennusten sijaintia suhteessa golfkenttään. Sekä nykyisessä asemakaavassa että pohjoispuolen naapuritontilla rakennusalat ovat yhtä lähellä golfkenttäalueen rajaa.
- Korttelilla 211 on jo ollut oikeusvaikutteinen asemakaava ennestään (Ak 575 tullut voimaan 18.08.2003). Aiemmassa asemakaavassa on jo ratkaistu korttelin 211 soveltuvuus rakennuspaikaksi (MRL 116§). Tämän aiemman asemakaavan yhteydessä on jo tehty oikeusharkinta riittävästä etäisyydestä golfkentälle. Oikeusvaikutteisen asemakaavan mukaisen tontin rakennuspaikan sopivuutta paikalle ei enää ole mahdollista ottaa harkintaan uudelleen, koska tontin reunaehdoissa (viereinen golfkenttä) ei ole tapahtunut sellaista merkittävää muutosta, joka voisi laukaista uudelleenarvioinnin tarpeen. Olemassa oleva golfkenttä ei muodosta sen



suurempaa haittaa tämän tontin maankäytölle, kuin mitä sen on muodostanut aiemmankaan kaavakäsittelyn aikaan.

- Korttelin 211 tontinkäyttösuunnitelmassa on huomioitu turvallisuusnäkökulmia mm. siten, että rakennukset ja puusto suojaavat aktiivisessa käytössä olevia piha-alueita. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa ohjeelliseksi esitetyt rakennusalat sijaitsevat osittain lähempänä golfkenttää kuin kaavaluonnoksessa sitoviksi esitetyt rakennusalat. Asemakaavan muutos ei siltä osin muuta nykyistä kaavatilannetta.

## 2.4 Vierumäki Golf Resort Oy, 16.01.2024

### 2.4.1 Mielipide

Olemme vastustaneet poikkeamislupa- ja rakennuslupa myöntämistä asemakaavoituksen kohteena olevalle korttelialueelle. Uusimme aiemmissa kirjeissämme esitetyt vaatimukset alueen asemakaavoituksen suhteen.

Kaupunkiin on laadittava koko kaupungin yleiskaava tai ainakin Urheiluopiston kaupunginosaa koskeva osayleiskaava, joka ohjaa ”satelliittikaupunginosan” asemakaavoitusta.

Heinolassa on otettu käyttöön käänteinen järjestelmä: ensin myönnetään poikkeamislupa (poikkeamispäätös 2022-476, päätöspäivämäärä 08.02.2023), sitten rakennuslupa (111-2022-259, päätöspäivämäärä 30.8.2023) ja lopuksi laaditaan asemakaava maanomistahan hakemuksen mukaisesti (elvoltkta 12.04.2023 § 18). Asemakaavan muutoksella osoitettaisiin lupa- ja valvontalautakunnan päätökset laillisiksi ja kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Olemme tehneet valituksen korttelia koskevasta rakennusluvasta ja vaadimme, että valituksessamme esitetyt seikat huomioidaan asemakaavaprosessissa (valitus HMLHAO:een 29.9.2023).

Korttelin rakentamisen poikkeamispäätöstä ja rakennuslupaa perusteltiin maakuntakaavalla 2014 ja vailla oikeusvaikutusta olevalla MRL:n ulkopuolisella strategisella yleiskaavalla 2014, joita molempia on pidettävä jo vanhentuneina mm Heinolan väestönkasvu ja elinvoiman kehittymisen kannalta.

Urheiluopiston alueen voimassa oleva osayleiskaava on laadittu Urheiluopiston aloitteesta ja Heinolan kaupungin sekä Urheiluopiston välisen kaavoitus sopimuksen mukaisesti. Urheiluopiston tavoitteena on ollut, että alue on pääasiassa loma-asumiskäytössä ja vapaa-ajan viettoon liittyvässä yrityskäytössä. Vuodesta 2014 poiketen tilanne Urheiluopiston alueella on täysin muuttunut alueella tapahtuneen merkittävän Suomen Urheiluopistoon läheisesti liittyneet Vierumäen Country Club Oyn konkurssin myötä.

Konkurssin seurauksena Vierumäen alueelle on syntynyt lukuisia uusia toimijoita, joiden mielipiteet ja vuorovaikutus tulee – aiemmin vuonna 2014 lähinnä vain yhden toimijan eli Suomen Urheiluopiston kannasta poiketen – tänään myös ottaa huomioon Vierumäen aluetta kehittäessä.

Korttelin 111-29-210 rakentaminen poikkeamispäätöksen, rakennusluvan ja asemakaavan muutoshakemuksen mukaisesti on jyrkässä ristiriidassa Urheiluopiston alueen voimassa olevien kehittämistavoitteiden kanssa.

Lisäksi kortteli 111-29-210 rajoittuu pitkälti länsireunaltaan golfkenttään. Esitettyjen suunnitelmien mukaan rakennusmassa on vieläpä tarkoitus sijoittaa vain seitsemän metrin päähän golfkentän rajasta! Ratkaisuksi kaupunki ja korttelia suunnitteleva taho esitti ”4. kerroksinen rakennus on kentän puolelta suojattava verkolla”. Kunta ja rakentajat ovat siis todenneet massan ja massasijoittelun ongelman. Ratkaisuksi toimijat esittivät rakennusmassa rajoittamisen ja siirtämisen sijaan – kerrostaloille suojaverkkoa! Tätä pidämme täysin epäonnistuneena ratkaisuvaihtoehtona, mikäli golfkentän on tarkoitus olla nykyisten kaavamääräysten mukaisesti tulevine vuosinakin nykyisessä paikassaan.

Suunniteltujen kerrostalojen elämisen suunnaksi on suunnittelijat esittäneet merkittävältä osalta naapuritontin eli golfkentän – lännen ja ilta-auringon suuntaan. Tämänkin johdosta tulee kentän ja rakennusmassan suojaetäisyyksiin kiinnittää erityistä huomiota jo nyt kaavavaiheessa. Vierumäki on aktiiviliikkujien ja perheiden merkittävä lomanviettopaikka. Suunniteluun korttelin rakennuksen sijoittamisten tulee palvella asukkaiden turvallista elinympäristöä. Kun Vierumäki palvelee nykyisinkin jo toivottavasti jatkossakin lapsiperheitä, tulee ko korttelin suunnitteluun erityisesti kiinnittää huomiota ja pienennetään määräyksiin ja suunnittelulla golftoiminnan aiheuttavaa tapaturmavaaraa ko. korttelissa.

Kaikilla Suomen golfkentillä on ulkopuolisten liikkumiseen liittyviä varoituksia kentällä ja kentän lähialueilla. Nyt rakennusmassaa ollaan sijoittamassa vain 7 metrin päähän golfkentästä. Golfkenttään liittyvistä turvajärjestelyistä löytyy varmasti Suomessa viranomaistietoakin toimivan suunnittelun pohjaksi.

Ennen asemakaavoituksen saattamista loppuun, on alueen osayleiskaava ulotettava koko Urheiluopiston kaupunginosaan kattavaksi.

## 2.4.2 Vastine

- Mielipide on kohdistettu kiinteistöön 111-29-210-1. Tässä vastineessa oletetaan, että mielipide käsittelee tosiasiallisesti kiinteistöä 111-29-211-1.
- Poikkeamispäätökset koskevat uudisrakentamisen kerroslukua ja käyttötarkoitusta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ratkaista korttelin rakentaminen kokonaisuudessaan ja tarkistaa korttelirajoja siten,

että tarvittavat yleiset kulkuyhteydet voidaan toteuttaa korttelin ulkopuolelle.

- Urheiluopiston alueella on sekä oikeusvaikutteinen osayleiskaava että strateginen osayleiskaava. Yleiskaavatilanne on käsitelty kaavaselostuksessa. Kaavaselostusta on täydennetty perusteluilla oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta poikkeamiselle.
- Rakennukset eivät aiheuta nykytilanteesta poikkeavia turvallisuusriskejä ja korttelin 211 soveltuvuus asuinrakentamiselle ja rakennuspaikaksi (MRL 116§) on jo ratkaisu 18.8.2003 voimaan tulleessa asemakaavassa Ak 575, jonka yhteydessä on myös jo tehty oikeusharkinta riittävästä etäisyydestä golfkentälle. Oikeusvaikutteisen asemakaavan mukaisen tontin soveltuvuutta rakennuspaikaksi ei enää ole mahdollista ottaa uudelleen harkintaan, koska tontin reunaehdoissa (viereinen golfkenttä) ei ole tapahtunut sellaista merkittävää muutosta, joka voisi laukaista uudelleenarvioinnin tarpeen. Olemassa oleva golfkenttä ei muodosta sen suurempaa haittaa tontin maankäytölle, kuin mitä se on muodostanut aiemmankaan kaavakäsittelyn aikana.
- Korttelin 211 tontinkäyttösuunnitelmassa on huomioitu turvallisuusnäkökulmia mm. siten, että rakennukset ja puusto suojaavat aktiivisessa käytössä olevia piha-alueita. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa ohjeelliseksi esitetyt rakennusalat sijaitsevat osittain lähempänä golfkenttää kuin kaavaluonnoksessa sitoviksi esitetyt rakennusalat. Asemakaavan muutos ei siltä osin muuta nykyistä kaavatilannetta.



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 8

Kunta	Heinola	Täyttämispvm	29.10.2024
Kaavan nimi	717 Urheiluopistontie 448		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	29.10.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	8.7.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	111-717/Akm
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0200	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0200

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	2,0200	100,00	6760	0,33	0,0000	2660
A yhteensä	1,3000	64,4	6760	0,52	1,3000	6760
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2200	10,9			0,0050	
R yhteensä					-1,3500	-4100
L yhteensä	0,5000	24,8			0,0450	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Asemakaavan muutos

**717 AKM**

**Urheiluopistontie 448**

Vastineet kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä  
3.5. - 3.6.2024

pvm. 29.10.2024

## Sisällysluettelo

<b>Sisällysluettelo</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Lausunnot</b> .....	<b>3</b>
1.1 Hämeen ELY-keskus .....	3
1.2 Päijät-Hämeen Ympäristöterveys .....	4
1.3 Lahden museot .....	5
<b>2 Muistutukset</b> .....	<b>6</b>
2.1 Vierumäki Golf Club Oy, 30.05.2024 .....	6
2.2 Pro Heinola ry, 3.6.2024 .....	7
2.3 Vierumäki Golf Resort Oy, 5.6.2024 .....	12

# 1 Lausunnot

## 1.1 Hämeen ELY-keskus

### 1.1.1 Lausunto

#### **Lausunto kaavaehdotuksesta, asemakaavan muutos, 717/AKM, Heinola, Urheilupuistontie 448**

Hämeen ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa asiakohdassa mainitusta asemakaavan muutosehdotuksesta. ELY-keskus esitti aiemmassa luonnosvaiheen lausunnossaan huomioita mm. luontoon, pohjaveden suojeluun ja Urheilupuiston alueen yleiskaavan ohjausvaikutukseen liittyen. Kaava-aineistoja on täydennetty ELY-keskuksen huomioiden pohjalta. Yleiskaavasta poikkeamista on perusteltu tarkemmin kaavaselostuksessa.

#### *Luonto*

Kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan ELY-keskus on todennut, että tehdyt selvitykset antavat hyvän pohjan kaavoitukselle, eikä ELY-keskuksella ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta luonnonympäristön osalta. Kaavaehdotuksessa ei ole luonnokseen verrattuna luonnonympäristön osalta merkittäviä muutoksia.

#### *Pohjaveden suojelu*

Kaavan yleismääräyksissä on ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskiellon vanha pykälä. ELY-keskus huomauttaa myös, että lähtökohtaisesti kaavamääräyksissä ei ole tarkoituksenmukaista viitata lakeihin ja tiettyihin pykäliin. Käsillä olevan kaavan yleismääräyksiä tulee täydentää lisäämällä maininta, että pohjavesialueelle rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa pohjaveden pilaamiskiello sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Kaavaselostuksessa mainitaan, että kaava-alue sijoittuu I-luokan pohjavesialueelle (0608904 Urheilupuisto). Hämeen ELY-keskus on tarkistanut Heinolan pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset vuonna 2019. Urheilupuiston pohjavesialueen uusi luokitus on 1E eli vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

#### *Vaikutusten arviointi*

Kaavan vaikutusten arvioidaan olevan kohtuullisen pieniä. Arviointia olisi kuitenkin hyvä täydentää kiinnittämällä huomioita ihmisten elinoloihin kohdistuviin vaikutuksiin niiltä osin kuin kaava mahdollistaa, rakennusmääräysten ja toisaalta asumisen edellytysten kannalta, kaksi erilaista asumistapaa. Kaavan vaikutuksia olisi tarpeen arvioida myös ilmastonmuutoksen ja siihen sopeutumisen näkökulmasta.



Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Teppo Mehtonen ja hydrogeologi Petri Siiro. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Hannele Kuitunen ja ratkaissut johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen.

### 1.1.2 Vastine

- Kaavan yleismääräysten pohjavesipykälä on muutettu lausunnon mukaisesti kaavakartalle.
- Asemakaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys hulevesisuunnitelman laatimisesta rakennusluvan yhteydessä.
- Kaavaselostuksessa esitettyä vaikutusten arviointia on täydennetty ihmisten elinoloihin kohdistuvien vaikutusten (kohta 6.1) ja ilmastonmuutokseen varautumisen näkökulmasta (kohta 6.2). Lisäksi on arvioitu eri asumistavoilla toteutuvia asukasmääriä (kohdassa 6.3).

## 1.2 Päijät-Hämeen Ympäristöterveys

### 1.2.1 Lausunto

#### **Terveydensuojeluviranomaisen lausunto Heinolan Urheiluopistontie 448 asemakaavan 717 ehdotusvaiheen asiakirjoista**

Heinolan kaupungin elinvoiman kaupunkisuunnittelu pyytää terveydensuojeluviranomaisen lausuntoa asemakaavan muutoksen 717 ehdotusvaiheen asiakirjoista. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen osin nykyisestä asemakaavasta poiketen. Rakennuksissa on tarkoitus sallia myös majoitusliiketoiminta. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Hankealue sijoittuu Vierumäentien ja golfkentän väliselle alueelle.

Olen tutustunut toimitettuun kaava-aineistoon ja terveydensuojeluviranomaisen lausuntona totean seuraavaa.

Kaavaprosessin aikana kaavamuutosalueelle on teetetty kattava melumallinnus, joka käsittelee Vierumäentien liikenteen aiheuttamaa melua suunnitellulle asuinrakennusten korttelialueelle. Mallinnuksessa on huomioitu nykytilanne sekä vuoden 2050 liikenne-ennuste. Terveydensuojelun näkökulmasta mallinnuksen tulokset on otettu riittävässä laajuudessa huomioon sekä asemakaavassa että yleisissä kaavamääräyksissä.

Kaavamääräyksissä on myös otettu huomioon pohjaveden suojeleminen sekä hulevesien käsittely ja johtaminen. Alue sijoittuu pohjavesialueelle.

Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavahankkeen ehdotusvaiheen asiakirjoista.

Päijät-Hämeen Ympäristöterveys

Silja Mäkelä Ympäristöterveysjohtaja

## 1.2.2 Vastine

- Lausunto ei aiheuta muutostarvetta kaava-asiakirjoihin.

## 1.3 Lahden museot

### 1.3.1 Lausunto

Heinolassa on käynnistetty Urheiluopiston kaupunginosassa kaavahanke. Suunnittelualue sijaitsee Suomen Urheiluopiston alueella sen sisääntuloväylän varrella olemassa olevan rakennetun alueen eteläpuolella. Alue sijoittuu Urheiluopistontien ja golfkentän väliin. Suunnittelualue on noin 1,3 hehtaarin laajuinen. Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen osin nykyisestä asemakaavasta poiketen. Rakennuksissa on tarkoitus sallia myös majoitusliiketoiminta.

Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu 2.4.2024 päiväystä ehdotusvaiheen aineistosta seuraavaa.

#### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

Hankkeelle ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema**

Hankkeelle ei ole estettä rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Liisa Koskelainen, tutkimuspäällikkö

Esko Tikkala, arkeologi

Roosa Ruotsalainen, rakennustutkija

### 1.3.2 Vastine

- Lausunto ei aiheuta muutostarvetta kaava-asiakirjoihin.

## 2 Muistutukset

### 2.1 Vierumäki Golf Club Oy, 30.05.2024

#### 2.1.1 Muistutus

Olemme esittäneet mielipiteemme kaavan valmisteluvaiheessa ja kaavaehdotuksessa on esitetty siihen vastine. Pyydämme huomioimaan asemakaavan muutoksessa ja rakentamisen ehdoissa eriävän mielipiteemme vastineesta:

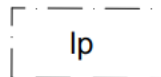
- Kaava-alueen eteläpäässä on kevyen liikenteen päällystetty polku ja Urheiluoipistontien alikulkutunneli sekä liittymäreitit alikulkutunneliin.
- Näitä ei ole merkitty virallisina rasitteina kaavamutoksen kohteena olevalle kiinteistölle, joka on ollut Urheiluoipiston omistettua kaikki alueen kiinteistöt valitettava puutteellinen käytäntö. Polku ja alikulku ovat olleet alueella pitkään vakiintuneina rakenteina, kiinteistön ostaja on tiennyt niiden olemassaolon ja katsomme niiden rasittavan kaavamutoksen kohteena olevaa kiinteistöä.
- Alikulkutunneli on alun perin rakennettu golfkentän käyttöön, mutta nykyään se on olennainen osa yleistä Urheiluoipistontien kevyen liikenteen väylää ja sen kautta kevyen liikenteen väylänä on kasvanut ja kasvaa edelleen Urheiluoipiston itäpuolen aktiivisen rakentamisen kautta. Katsomme, että kaavamutoksen ehdoissa ja rakentamisen ehdoissa alikulkutunnelin turvalliset liittymäreitit on taattava, vaikka niistä osa on tällä hetkellä kaavamutoksen kohteena olevan kiinteistön alueella. Polkujen ja alikulkutunnelin liittymäreittien turvallisista muutoksista tulee vastata joko kaavamutoskiinteistön rakentaja tai Heinolan kaupungin.

#### 2.1.2 Vastine

- Puuttuva rasitesopimus tosiaan merkitsee sitä, ettei kiinteistön omistajalla ole velvoitteita ylläpitää, huoltaa tai säästää olemassa olevaa tontille rakennettua yhteyttä. Kiinteistön myynnin yhteydessä olisi yhteyttä hyödynnettävien tahojen tullut varmistaa aluetta myyvältä osapuolilta, että vaaditut rasitesopimukset on tehty ja informoida näistä ostajaa. Näin ei kuitenkaan valitettavasti ole, eikä vastuu tekemättömistä sopimuksista siirry ostajalle.
- Alikulkutunneliin on suunnittelualueella etenkin Urheiluoipistontieltä selkeä ja turvallinen yhteys, kevyenliikenteenväylä. Golfkentän suuntaan alikulkutunnelilta kulkee kapeampi yhteys, joka on kaavoitettukin ulkoilureittiyhteytenä virkistysalueelle (V).
- Golfkentän suuntaan kulkevan polkuyhteyden toimivuuden pysyvyyttä on nyt varmistettu asemakaavamutokseen tehdyllä päivityksellä. Nykyinen

golfkentälle johtava polkureitti sijaitsee osittain korttelin puolella, joten sille tulee siltä osin pieni siirtotarve, kun korttelin eteläpään kerrostaloa ja sen pysäköintipaikkoja ryhdytään toteuttamaan. Tällöin uudistettava golfkentän polkureitti aloitetaan suoraan alikulkutunnelin päästä golfkentälle, kaavamuutoksessa säilytetyn virkistysalueen kautta.

Jotta uudistettavan polun suunnittelu ja toteutus laadukkaasti aivan korttelin viereen olisi mahdollista, on kaavamuutoksessa nyt mahdollistettu tarvittavien luiskausten ja pengerrysten toteuttaminen myös korttelin reunavyöhykkeelle. Sinne on lisätty osa-aluemerkintä:



Aluetta saa käyttää yleisten alueiden kulkureittien luiskauksiin ja pengerryksiin.

- Toteutusvastuu ei kuulu rakentajalle eikä Heinolan kaupungille, sillä kyseessä on yhteys, joka on rakennettu golfkentän hoitoa ja käyttöä varten.

## 2.2 Pro Heinola ry, 3.6.2024

### 2.2.1 Muistutus

#### Pro Heinola ry lausui 27.11.2023 mielipiteenään seuraavaa

Oheistamme mielipideilmauksemme tähän koska kaupunginarkkitehti ei ole toiminut MRL:n määräämällä tavalla.

*Heinolan kaupunginvaltuusto on juuri äsken määrännyt rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistöveron korotuksen, jotta rakennuspaikat tulisivat rakennetuksi. Näitä rakennuspaikkoja on yksityisillä omistuksessa noin 300 kappaletta ja kaupungillakin noin 200 kappaletta.*

*On suorastaan moraalitonta, että kaupunki haluaa kaavoittaa **lisää** asuntontteja satelliittikaupunginosaan ja samaan aikaan kiristää olemassa olevan taajama-asutuksen rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistöveroja saadakseen yksityiset myymään tai rakentamaan vuosikymmeniä tyhjillään olevia tontteja.*

*Pro Heinola ry vaatii kustannus-hyötyanalyysin tekemistä hankkeen osalta. Mikäli kaupungilla ei ole osaamista eikä koulutettua henkilöstöä laatimaan selvityksiä, on tehtävä annettava jollekin yliopistolle.*

*Hanke ei saa aiheuttaa kaupungille infrastruktuurikustannuksia ilman varmuutta, että kustannukset katetaan liittymismaksuilla, kaava-alueen arvonnousun leikkauksilla ja arvioitavilla verotulojen kasvulla.*

*Vertailun vuoksi toteamme, että Heinolan asuntomessualue 2004 suunniteltiin ja rakennettiin runsaalle sadalle asuntotontille ja muutamalle sadalle asuk-*

*kaalle. Tontteja saatiin myytyä kolmisenkymmentä ja alueelle muutti vain kolmisenkymmentä asukasta muista kunnista. Muut asukkaat olivat Heinolan sisäistä muuttola. Messualueen nettomenot olivat 8 milj. euroa, eikä niitä saada koskaan takaisin. Heinolan alamäki kiihtyi entisestään messujen johdosta, jonka osalta laadittiin tilinpäätös seuraavasti: ”Sääät olivat hienot ja vieraat viihtyivät”. Tämä ei saa toistua kriisikunnaksi vajoavassa Heinolan kaupungissa.*

*Urheiluopiston alueen kaavoittaminen kaupungin rahoituksella, koituu tilastotietojen ja arviointeihin perustuen heinolaisten vanhojen asukkaiden maksettaviksi.*

*Ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä on Heinolaan laadittava maankäyttö- ja rakennuslain säätämä pakollinen yleiskaava ja urheiluopiston alueelle osayleiskaava, jossa arvioidaan todellinen tarve asemakaavoitukselle ja sen kustannuksille ja hyödyille.*

*Grynderien ja yksittäisten maanomistajien hetkelliset tarpeet eivät saa ohjata 184-vuotiaan kaupungin rakentamista.*

Uudistamme mielipiteessämme mainitut asiat kaavaehdotuksen kumoamiseksi.

### **Muistutus asemakaavasta Akm 717, Urheiluopistontie 448**

Yhdistyksemme on pyytänyt, että Heinolan kaupunki vastaa kirjallisesti asemakaavoituksesta tekemiimme mielipideilmaisuihin ja muistutuksiin maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Tätä ei ole tehty.

#### **Muistutuksemme asemakaavaehdotuksesta:**

Heinolan kaupungin asukasluku on laskenut marraskuussa jättämämme mielipideilmauksen jälkeen jo lähes sadalla asukkaalla ollen enää noin 17.900.

Kaupunginarkkitehdin vastine mielipiteemme ilmaisun johdosta, on piittaamaton. Väitteidemme todenperäisyydestä hän ei ole osannut kertoa mitään.

*Hän lausuu, että asemakaavan muutos on lähtenyt maanomistajan aloitteesta ja että Asemakaavan laatiminen ei liity kunnan kiinteistöpolitiikkaan laajemmin.*

Kaavoitus on kunnan monopoli, jota tulee hoitaa kunnan etujen mukaisesti. On pöyristyttävää, että maanomista saa päättää mitä ja miten kaupunkia kaavoitetaan. Kaupungin vastine osoittaa täydellistä osaamattomuutta kunnan keskeisimmän työvälineen käytöstä kunnan ja sen asukkaiden elinvoimaisuudesta huolehtimisessa

*Edelleen hän lausuu, että*

*Asemakaavan vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä erillistä kustannus-hyötyanalyysia*

Vähintä, mitä olisi tullut esittää, on arvio Urheiluopiston asukkaiden ja työpaikkojen kehityksestä. Tällaiset tiedot olisi voitu poimia tietokonetta käyttämällä. Hän lausuu, että pysyvällä asutuksella saattaa olla positiivinen vaikutus Urheiluopiston asukasmäärään (pelkkä arvaus). Mutta entä kaupungin talouteen? Se on helposti laskettavissa, mutta sitä ei ole tehty. Kaavaselostuksen sivu 28/31 kohta 6.1.

*Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset katsotaan positiivisiksi, koska kaava täydentää rakennettua ympäristöä. Kohta 6.2*

Väite on absurdi.

*Kaavamuutoksella ei ole nykyisestä kaavasta merkittävästi poikkeavia vaikutuksia alueeseen tai yhdyskuntarakenteeseen, Kohta 6.3*

Heinolan elinvoimatoimi näyttää huijaavan päättäjiä ja kuntalaisia vedoten strategiseen yleiskaavaan, jota ei ole laadittu MRL:n edellyttämällä tavalla osayleiskaavana.

Kaupunginarkkitehti johtaa konsulttien laatimaa kaavatyöskentelyä tippoittain. Urheiluopiston alueelle on vireillä ainakin neljä (4) asemakaavahanketta, jotka kaikki tähtäävät siihen, että - - kaupunki rakentaa infran uusien pysyvään asumiseen tarkoitettujen kortteleiden käyttöön MRL:n määräämällä tavalla, - saa pienempiä kiinteistöverotuloja ja - mahdollistaa asuntojen ostajien kirjautumisen pysyviksi asukkaiksi kahdeksi vuodeksi, jonka jälkeen he voivat myydä huoneistonsa tai tonttinsa verotto-  
mana.

Tämäkö on kaupungin elinvoimapolitiikkaa. Kiinteistöpolitiikkaa se on. Kaupunginarkkitehti väittää, että asemakaavoitus ei liity kaupungin kiinteistöpolitiikkaan! Maapoliittiseen ohjelmaan se liittyy ja sitä myöten myös "kiinteistöpolitiikkaan".

*Liikenteellisistä vaikutuksista kaupunginarkkitehti väittää, että vaikutus on hyvin vähäistä. Mutta entä taloudelliset vaikutukset infran rakentamisesta ja ylläpidosta? Sitä hän ei ole osannut laskea. Kohta 6.4*

Kaupungin kannalta tärkein kohta kaavaselostuksessa on kohta 6.6: Taloudelliset vaikutukset. Pro Heinola ry vaati mielipiteessään, että kustannus-hyötyanalyysi on tehtävä.

Verbaalisesti laadukkaassa arviossaan kaupunginarkkitehti käyttää termejä "laadukas", "virikkeellinen", "houkutteleva", "lomapaikka", "voi houkutella", "on mahdollista", "ei tarvitse lisätä", "auton käyttämiseen ei tarvetta", "joukkoliikenne kävelymatkan päässä", ym.

*"kaupungin ja valtion roolitusten päivitystarpeita eikä aiheuta liikenneverkolle muutos- tai lisäinvestointitarpeita"? Kohta 6.6. s 29/31*

Onko kaupunginarkkitehdilla todellakin tieto, että uuden asuntoalueen perustaminen ei muuta mitään Pro Heinola ry:n kokemustiedot kertovat ihan muuta.

On merkittävää, että päättäjät eivät ole millään lailla olleet kiinnostuneita siitä, miten Urheiluopiston loma- asuntoalueen muutos pysyvään asumiseen vaikuttaa kaupungin asukasluukuun, työpaikkoihin, infran rakentamiseen ja ylläpitoon sekä yhdyskuntarakenteen taloudellisuuteen (koulut, päiväkodit).

Asemakaavan tarkoitus tulisi esittää päättäjille siten kuin MRL 50 §:ssä ja 54 §:ssä määrätään.

**Asemakaavan muutoshanke on keskeytettävä, kunnes Urheiluopiston kaupunginosa suunnitellaan virkavastuulla osayleiskaavan ja maakunta-kaavan uudistamisen mukaisesti.**

**Pro Heinola ry vaatii kaavahankkeen käsittelyyn liittyvät vastaukset/vastineet mielipiteestämme ja muistutuksestamme allekirjoittaneen sähköpostitseeseen [mseppaky@dnainternet.net](mailto:mseppaky@dnainternet.net)**

Heinolassa 3.6.2024 Pro Heinola ry

Matti Seppä, pj.

## 2.2.2 Vastine

- Asemakaavan muutos on lähtenyt korttelialueen maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien ja kaupungin kesken on laadittu kaupunginhallituksen jo hyväksymä maankäyttösopimus. Sopimus on laadittu Urheiluopiston alueella jo pitkään käytetyn periaatteen mukaan: Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu siirretään MRL 91 §:n tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja -haltijoille lukuun ottamatta Urheiluopistontietä. Kustannusjaossa on huomioitu tämä Urheiluopiston alueella jo vuosikymmeniä voimassa ollut käytäntö, että Heinolan kaupungilla ei siellä pääsääntöisesti ole roolia katujen ja muiden ajoreittien, muiden yleisten alueiden ja vesihuollon jakeluinfrasuoktuurin toteuttamiseen eikä ylläpitoon.
- Kaavaselostuksessa on kuvattu kattavasti useat Heinolan kaupungin ja Lahden kaupunkiseudun strategiset tavoitteet, joiden kaikkien mukaan on perusteltua lisätä sekä asumisen että työpaikkojen mahdollisuuksia myös Urheiluopiston alueelle. Näin ollen kaavamuutoksen laadinnan perusteena ei ole ainoastaan maanomistajien esitys.
- Urheiluopiston alueella on Heinolan keskustaajamaan nähden merkittävästi erilaista kokonaisluonnetta, palvelutarjontaa ja valtakunnallistakin imagoa. Tämän vuoksi sekä uuden asumis- että majoitustarjonnan mahdollistaminen sinne on perusteltua Heinolan kaupungin kokonaisnäkökulmasta, vaikka joidenkin Heinolan taajama-alueiden osalta nähtäisiin riskiä asuntokysynnän vähäisyydestäkin.

- Asemakaavan muutos ei muodosta Heinolan kaupungille suoranaisia infrastruktuurikustannuksia. Suunnittelualue ei kuulu Heinolan kaupungin vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Alueen vesihuoltoverkosto kuuluu Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Kyseessä on jo aiemmin kaavoitettu kortteli, jonka tarvitsema kunnallistekniikkaverkosto on jo olemassa. Liittymiskustannukset maksaa maanomistaja, ei kaupunki.
- Asemakaavan vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä erillistä kustannus-hyötyanalyysiä. Sellaisen laatiminen ei ole tarkoituksenmukaista tämän tasoiselle pienelle kaavahankkeelle. Kaavamuutos vain lisää jo yhden aiemmin asemakaavoitetun korttelin rakennusoikeutta sekä monipuolistaa sen käyttötarkoitusta myös vakituiselle asumiselle, muodostamatta tarpeita uudelle infrastruktuurille voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kustannus-hyötyanalyysiä ei myöskään ole esitetty laadittavaksi edes valtion viranomaisten toimesta, kuten ei muuhinkaan Heinolassa tehtäviin kaavahankkeisiin.
- Asemakaava ei ota kantaa asuntojen myyntivoiton verotukseen. Se on verohallinnon tehtävä.
- Suunnittelualueella ovat voimassa oikeusvaikutteisina yleiskaavoina sekä Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava että Heinolan strateginen osayleiskaava 2035. Yleiskaavatilanne on kuvattu kaavaselostuksessa. Alueellisen osayleiskaavan päivittäminen Urheiluopiston alueelle on perusteltua, ja se myös on jo Heinolan kaupungin tavoitteena.

Tämä asemakaavamuutos on kuitenkin mahdollista ja lainmukaista laatia osayleiskaavasta vain vähäisesti poiketen, esim. ei muodostaen ristiriitoja osayleiskaavan päätavoitteisiin eikä Urheiluopiston aluerakenteeseen. Kaavaselostuksessa on kattavasti ilmaistu poikkeamisen perustelut. Myöskään ELY-keskus, muut viranomaiset ja Päijät-Hämeen liitto eivät ole ilmaisseet vastustusta tähän pieneen poikkeamiseen osayleiskaavasta.

- Asemakaava-aineiston nähtävillä olo ja osallistaminen on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavatyon etenemisestä tai mahdollisesta keskeyttämisestä päätetään normaaliin tapaan kunnan luottamuselimissä.
- Vastineet kaavaluonnoksesta saaduista mielipiteistä ovat olleet nähtävillä kaavaehdotuksen liitteenä.



## 2.3 Vierumäki Golf Resort Oy, 5.6.2024

### 2.3.1 Muistutus

Vierumäki Golf Resort Oy on lausunut mielipiteensä kaavahankkeesta jo aiemmin saamatta kuitenkaan MRL:n edellyttämiä vastauksia kunnan jäsenenä perustettuihin vaatimuksiimme. Olemme valittaneet poikkeamisluvasta ja rakennusluvasta, eikä näitä ole vielä ratkaistu. Kaavoitus on näiltä osin keskeytettävä mm. mielipiteemme jättämisen ja siihen vastaamattomuuden johdosta.

Vastustamme naapuritontille hahmotettua kierrosluvun korotusta, rakennusoikeuden poikkeuksellisen radikaalia yli 60 prosentin kasvattamista ja käyttötarkoituksen muutosta. Nämä kaikki ovat selkeässä ristiriidassa nykyisen lainvoimaisen asemakaavan määräyksiin nähden. Nykyinen vuonna 2003 syntynyt ja lainvoimainen Vierumäen alueen asemakaava on kuitenkin laadittu kuntalaisten ja päättäjien vuorovaikutuksen tuloksena koko aluetta koskevaksi. Nyt käytetty toimintatapa, että pala palalta muutetaan lainvoimasta asemakaavaa postimerkkikaavakäytännöllä ei ole oikea kaavoitustapa! Näin toimien lainvoimainen asemakaava menettää merkityksensä ja kuntalaisten vuorovaikutus kokonaisuuteen hävytetään.

Elinvoimalautakunta on päättänyt 12.4.2023 S18 käynnistäessään asemakaavahankkeen Urheiluopistontie 448 kohdalla, että kortteli tulee olemaan sekä vapaa-ajan että pysyvän asumisen käytössä. Nyt nähtävillä oleva kaavaluonnos on pysyvään asumiseen tarkoitettu Urheiluopiston kaupunginosassa, joka on kuitenkin lainvoimaisessa asemakaavassa tarkoitettu vapaa-ajan asumiseen ja ulkoiluun. Tämä on täysin päinvastoin kuin mitä voimassa oleva asemakaava määrää.

Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa rakennusoikeus on kasvatettu 6600 kerrosneliömetriksi, kun alkuperäisessä asemakaavassa vuodetta 2003 on RA-13 kortteli, jonka rakennusoikeus on 4100 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeuden yli 60 prosentin korotus on perustelematon ja käsittämättömän suuri. Korotus soveltuu myös huonosti jo huomauttamamme poikkeuslupamenettelyn aikana esitettyyn tonttisuunnitelmaan. Urheiluopistontie 448 sijaitsee ns. selkeästi mäelle nousevassa mäkimaisemassa. Nyt hahmotellut 4-kerroksiset rakennusmassat synnyttävät täysin dominoivan kolmen kerrostalon 4-kerroksisen rakennuskokonaisuuden alempana jo oleviin muihin molemmin puolin Urheiluopistontietä rakennettuihin tontteihin. Rakennusmassa on aivan liian suuri ja harjakorkeus on aivan liian korkea tuolle korkeammassa asemassa olevalle mäkitontille. Huomio on kiinnitettävä myös siihen, että ympärillä olevat jo aiemmin rakennetut rakennusmassat ovat ns. kaksikerroksisessa korossa. Esitetty Urheiluopistontie 448 on siis naapureista selkeästi ylempään maastoon mäelle rakentuva kokonaisuus ja esitetty peräti 4-kerroksiseksi

harjakattoiseksi 6600 kerrosneliömetrin rakennusmassoittelu kolmelle kerrostalolle. Tämä poikkeaa täysin muista ympärillä välittömästi olevista ja jo toteutetuista rakennushankkeista. Hanke on massiivisuudettaan ja harjakorkeuksiin täysin jo rakennettuun ympäristöön soveltumaton!

RA-kortteli on tarkoitettu vapaa-ajan asumiseen. Miksi kortteli muutetaan pysyvään asumiseen tarkoitetuksi? Sitä ei asemakaavaluonnoksen selostuksessa ole perustettu. Mikäli kaupunki muuttaa kaavan pysyvään asumiseen tarkoitetuksi, tarkoittaa se sitä, että kaupungille tulee maankäyttö- ja rakennuslain määräämät veloitteet infrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta. On kohtuutonta, jos naapurikortteli saa nämä palvelut ilmaiseksi ja Vierumäki Golf Resort Oy ja muut viereiset RA-korttelit joutuvat ja ovat jo joutuneet maksamaan katujen rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä vesihuollosta kaupungin kulloistenkin veloitusten mukaiset hinnat.

Mikäli hanke toteutetaan sen mukaisesti kuin julkisuuteen on esitetty, kortteliin tulee noin 80 uutta asuntoa ja vähintään sata viisikymmentä uutta asukasta. Todellisuudessa tarkoitus lienee, että käyttötarkoituksen muutoksella rakentaja vaan markkinoi huoneistoja ostajan omaan käyttöön 2 vuodeksi, jonka jälkeen huoneistot voidaan myydä ilman myyntivoiton veroa eteenpäin. Tämä olisi harkittua veronkierron harjoittamisen tarjoamista julkishallinnolla.

Kaupunki saisi myös näin muutossuunnittelun kohteena olevalla asema-kaava-alueelta selkeästi alhaisempaa kiinteistöveroä, kuin mitä naapuritonttien kiinteistövero tulee olemaan tai on jo. Tämäkään ei voi olla kaupungin etu ja saattaa samalla hyväksytyin asemakaavan mukaiset aiempina vuosina toteutuneet rakennushankkeet eriarvoiseen asemaan suhteessa Akm 717-hankkeeseen.

Mikäli käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena alueelle tulee kuitenkin vain vapaa-ajan asukkaita, on heidän veronmaksunsa Heinolan kaupungille vain kiinteistöverotukseen liittyvää ja kuitenkin kaupunki on velvollinen toteuttamaan asemakaavan edellyttämän infrastruktuurin. Alueille kaikkienensa on suunniteltu noin 200 uutta asuntoa pysyvään asumiseen vaikka Heinolan asukasluvun on todisteellisesti todettu laskevan vuosi vuodetta.

Kaupungin on keskeytettävä Urheiluopiston kaupunginosan kaikki neljä korttelikohtaista (Akm717, Akm715, Akm714, Akm682) ja muutkin alueella vireillä olevat "postimerkkiasemakaavat", kunnes vähintään Urheiluopiston alueen osayleiskaava on ajantasaistettu kaupungin kasvutavoitteiden ja reaalisten odotusten mukaisiksi.

Pidämme hyvän hallinnon vastaisena, että Urheiluopiston kaupunginosaa kaavoitetaan useassa erillisessä postimerkkihankkeessa ja vieläpä pysyvään asumiseen aiemman vapaa-ajan asumisen ja ulkoilutarkoituksen sijasta täysin lainvoimaisesta asemakaavasta poiketen.

Onko niin, että valtaosa Urheiluopistontien varteen jo rakentuneista kiinteistömassoista on ns. poikkeuslupamenettelytavalla ja postimerkkikaa-  
vakäytännöllä toteutettuja? Heinolaisella tavalla toimien lainvoimainen asema-  
kaava menettää näin merkityksensä ja kuntalaisten vuorovaikutus tarkoituk-  
sella mitätöidään.

Antti Zitting

hallituksen puheenjohtaja Vierumäki Golf Resort Oy

### 2.3.2 Vastine

- Asemakaavan muutos on laadittu nimenomaan siksi, että kortteliin suunnitellut muutokset tulisivat käsiteltyä poikkeamispäätöstä perusteellisemmin asemakaavan muutoksen kautta.
- Vastineet kaavaluonnoksesta saaduista mielipiteistä ovat olleet nähtävillä kaavaehdotuksen liitteenä.
- Asemakaavan muutos on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan ja kunnan kesken on laadittu maankäyttösopimus, jossa on sovittu kustannusjaosta Urheiluopiston alueella jo pitkään pidettyjen yleisten periaatteiden mukaan.

On täysin normaali ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen toimintatapa, että aiemmin laadittua isompaa aluetta koskevia asemakaavaa myöhemmin muutetaan pienemmältä alueelta muuttuneiden tarpeiden mukaan. Tämä koskee niin korttelin pääkäyttötarkoitusta, tässä tapauksessa pysyvän asumisen sallimista, kuin myös kerroslukua ja rakennusoikeutta.

Perustelut asemakaavan muutoksen laatimiseen, siinä tehtyihin ratkaisuihin sekä pienimuotoiseen poikkeamiseen Urheiluopiston alueen osayleiskaavasta on ilmaistu kattavasti sekä päivitettyssä kaavaselostuksessa että oheisessa vastineessa Pro Heinola ry:n muistutuksen. Heinolan kaupungin ja Lahden kaupunkiseudunkin osalta on olemassa paljon strategisia tavoitteita ja suunnitelmia, joiden perustella Urheiluopiston alueella kannattaa lisätä mahdollisuutta asumiseen ja majoitustoimintaan. Kaavaselostuksessa on myös arvioitu mahdolliset uusien asukkaiden ja majoittajien määrät kaavamuuoskorttelille.

- Nykyinen asemakaava on lainvoimainen siihen asti, kun uusi asemakaava tulee voimaan. Maankäyttö- ja rakennuslaki nimenomaan edellyttää, että maankäyttötarpeiden muuttuessa myös asemakaavoja tulee pitää ajan tasalla.
- Asemakaava ei ota kantaa asuntojen myyntivoiton verotukseen. Se on verohallinnon tehtävä.
- Asemakaavan muutos ei muodosta Heinolan kaupungille suoranaisia infrastruktuurikustannuksia. Suunnittelualue ei kuulu Heinolan kaupungin

vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Alueen vesihuoltoverkosto kuuluu Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Kyseessä on jo aiemmin kaavoitettu kortteli, jonka tarvitsema kunnallistekniikka on jo olemassa. Liittymiskustannukset maksaa maanomistaja, ei kaupunki.

- Muistutuksessa esitetty vastustus kerrosluvun korottamisesta on ymmärrettävä näkökulma. Kaavamuutoksen korttelialue ei kuitenkaan ole luonteeltaan mäkitontti vaan se sisältyy viereisen korttelin 210 ohella suhteellisen tasaiseen Urheiluopistontien länsipuoliseen lähialueeseen.

Kaavamuutoskortteli 211 on myös lähellä Urheiluopiston keskusaluetta, johon kuuluu esimerkiksi kiertoliittymän äärellä oleva laaja kortteli 209. Siellä on useita nelikerroksisia rakennuksia ja luonteeltaan tehokas rakennusoikeus. Koska kaavamuutoskortteli siis sisältyy Urheiluopiston keskusalueen reunavyöhykkeelle, eivät kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeus ja kerrosluku ole lähiympäristöön nähden merkittävästi poikkeavia tai haitallisia. Aivan lähiympäristössä, Urheiluopistontien itäpuolella Eskonkujan katuliittymän vieressä, on myös kortteliin 242 asemakaavassa jo osoitettu kerrostaloille kerrosluvuksi 4 (IV) rakennusoikeudeksi 4900 + a700.

- Kuntalaisten vaikutusmahdollisuudet ovat yhtäläiset asemakaava-alueen koosta riippumatta. Asemakaava-aineiston nähtävillä olo ja osallistaminen on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavatyön etenemisestä tai mahdollisesta keskeyttämisestä päätetään normaaliin tapaan kunnan luottamuselimissä.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Heinola	Täyttämispvm	29.10.2024
Kaavan nimi	717 Urheiluopistontie 448		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	29.10.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	8.7.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	111-717/Akm
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0200	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0200

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	2,0200	100,00	6760	0,33	0,0000	2660
A yhteensä	1,3000	64,4	6760	0,52	1,3000	6760
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2200	10,9			0,0050	
R yhteensä					-1,3500	-4100
L yhteensä	0,5000	24,8			0,0450	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0200</b>	<b>100,00</b>	<b>6760</b>	<b>0,33</b>	<b>0,0000</b>	<b>2660</b>
<b>A yhteensä</b>	1,3000	64,4	6760	0,52	1,3000	6760
AK	1,3000	100,0	6760	0,52	1,3000	6760
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,2200	10,9			0,0050	
V	0,2200	100,0			0,0050	
<b>R yhteensä</b>					-1,3500	-4100
RA-13					-1,3500	-4100
<b>L yhteensä</b>	0,5000	24,8			0,0450	
Kadut	0,5000	100,0			0,0450	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						