

Asemakaavan muutos 717 Urheiluopistontie 448

khall 13.01.2025 § 3

150/10.02.03/2025

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen 717 Urheiluopistontie 448.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen p. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Elinvoimalautakunnan päätöksellä 6.11.2024 § 61 annettiin vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä ehdotettiin asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos koskee Urheiluopistontie 448 -osoitteessa sijaitsevaa v. 2003 voimaan tulleen asemakaavan korttelia nro 211 sekä korttelin vieressä olevaa Urheiluopistontien katualuetta ja hyvin pieniä virkistysalueita (V). Nykyisen asemakaavan RA-13 -kortteli-alue on loma-asuntoaluetta, jolle saa rakentaa neljä loma-asunto-rakennusta 3-kerroksisina. Kokonaisrakennusoikeus on 4 100 k-m².

Korttelialueen kiinteistönomistajien esittämän hakemuksen pohjalta laaditulla asemakaavan muutoksella on kortteli esitetty muutettavan Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Lisäksi rakennukset voidaan tehdä 4-kerroksisina ja korttelin kokonaisrakennusoikeus on 6 760 k-m². Korttelin merkittävin puustoalue on esitetty osa-alueeksi, jolla puusto on säilytettävä (sp).

Asemakaavan muutoksella poiketaan alueella vuonna 2006 voimaan tulleesta Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavasta sikäli, että osayleiskaavassa kortteli on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3/4). Osayleiskaavan kaavaselostuksessa kuvatut kaavan päätavoitteet ovat: ”Kaavan yleisenä tavoitteena on turvata Suomen Urheiluopiston ja sitä tukevien toimintojen toimintaedellytykset alueella ja luoda näiden kehittymiselle maankäytölliset edellytykset. Erityisesti kiinnitetään huomiota alueen kokonaisrakenteen toimivuuteen sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön vuorovaikutukseen.”

Tämä asemakaavamuutos vain noin yhden korttelin alueella ei vaikeuta osayleiskaavan tavoitteiden toteuttamista. Osayleiskaavan mukaisesta alueidenkäytön kokonaisrakenteesta ei poiketa, koska korttelialueen rajaus, liikennetkaisu ja virkistysalueverkostot eivät

yleiskaavatasoisesti muutu. Kyseinen pienivaikutteinen poikkeaminen osayleiskaavasta on perusteltu tarkemmin asemakaavan kaavaselostuksessa, eikä se ole ristiriitaista esim. viranomaisten lausuntojen näkökulmasta.

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

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

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

Asemakaavan muutoksen ehdotusta on päivitetty 29.10.2024, tehden seuraavia tarkennuksia:

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

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

Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös, 26.8.2024 § 173, kaavahanketta koskevasta maankäyttösopimuksesta on jo lainvoimainen.

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