



## Asemakaavan muutos 715 AKM Cookentie

Asemakaavan muutos selostus 19.12.2024  
päivätyyn asemakaavaehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.  
Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Asemakaavan muutos 715 Cookentie koskee kiinteistöjä 111-404-2-112 ja 111-404-16-2. Asemakaavan muutosalue on noin 2,5 hehtaarin laajuinen. Muutosalue koostuu rakentamattomasta virkistysalueesta, pysäköintialueesta sekä Cookentien katualueeksi muutettavasta ajoyhteydestä. Asemakaavanmuutos vaikuttaa naapurikiinteistöihin ja liikennejärjestelyihin.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti rajattuna punaisella ilmakuvaan. Kuvassa näkyvillä myös kiinteistötunnukset.

## 1.2 Asemakaavan muutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimeksi on valittu Cookentie. Kaavatunnus on 715/Akm. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vakituisen ja vapaa-ajan asumiseen soveltuvien rakennusten rakentaminen. Lisäksi Cookentie on tarkoitus muuttaa alueen sisäisestä ajoyhteydestä katualueeksi.

Kaavamuuos tehdään maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

## 1.3 Sisällysluettelo

<b>1 Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti.....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3 Sisällysluettelo .....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
<b>2 Tiivistelmä.....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Kaavan sisältö.....	5
2.3 Kaavan toteuttaminen .....	5
<b>3 Suunnittelun lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.2 Suunnittelutilanne .....	9
<b>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>14</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat .....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
<b>5 Asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>24</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	26
5.3 Aluevaraukset .....	26
5.4 Nimistö.....	28
<b>6 Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>29</b>
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset .....	29
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....	29
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	29
6.4 Liikenteelliset vaikutukset.....	30
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset .....	30
6.6 Taloudelliset vaikutukset .....	31
<b>7 Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>32</b>
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
7.3 Toteutuksen seuranta .....	32

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luontoselvitys
- Liite 3: Maaperäselvitys
- Liite 4: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 5: Havainnekuva (1:800)
- Liite 6: Maaperän pilaantuneisuuden tutkimus
- Liite 7: Vastineet kaavaluonnokseen tulleisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan kaupungin strategia: Hyvä kasvaa Heinolassa – Strategia 2030
- Lahden seudun MAL-sopimus
- Lahden kaupunkiseutusuunnitelma
- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014
- Heinolan strateginen yleiskaava 2035
- Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava



## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen luonnosvaihe on suunniteltu Heinolan kaupungin ohjaamana konsulttityönä.

Kaavaa koskien tullaan tekemään kaupungin ja maanomistajan välinen MRL 91b§ mukainen maankäyttösopimus.

Kaavan laadinta on edennyt seuraavasti:

- Vireilletulo, elinvoimalautakunnan päätös 26.10.2022 §64, kuulutus 5.11.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Asiakaspalvelupiste Spotissa (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla ([www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)) 12.10.2023 alkaen.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.5-11.6.2024

### 2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentaminen nykyisestä asemakaavasta poiketen. Pääosa asemakaavan muutosalueelta on rakentamatonta virkistysaluetta. Rakennettu osa alueesta on pysäköintialuetta. Virkistysalueen läpi on muodostunut kävely-yhteys, joka säilytetään.

Nykyinen ajoyhteydellä merkitty Cookentie on myös tarkoitus muuttaa katualueeksi, selkeyttäen alueen asemakaavatilannetta.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutosalueesta on jo toteutettu Cookentie ja pysäköintialue aikaisemman asemakaavan pohjalta. Uudet suunnitellut rakennukset toteutetaan vaiheittain. Pysäköintialueen mahdolliset uudet järjestelyt suunnitellaan ja toteutetaan yhdessä muiden pysäköintialueen käyttäjien kanssa.

## 3 Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Suomen Urheiluopiston alueella kehittyvän hotellialueen vieressä. Hotellikorttelin lisäksi aluetta rajaa golfkenttä etelässä ja nykyiset loma-asuntoalueet lännessä. Alue on toiminut kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteytenä hotellin ja Paavonkankaan loma-asuinalueen välillä. Alueen läpi kulkee myös useita maanalaisia johtoja ja kaapeleita.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Kaavanmuutos alue on pääosin rakentamatonta, lukuun ottamatta pysäköintialuetta ja Cookentien ajoyhteyttä, jotka palvelevat lähialueen useaa eri kiinteistöä.

Kaavamuuotosalueen länsiosa on enimmäkseen tiheää mäntyvaltaista taimikkoa. Alue on voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Alueella on sijainnut suppa, joka on lähialueen rakentamisen yhteydessä täytetty. Taimikon halki johtaa Cookentien pysäköintialueen ja Kiilukantien yhdistävä ajoura, joka toimii jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkuväylänä. Tämän kulkuyhteyden lisäksi alueella kulkee usea muu osin umpeen kasvanut ajoura. Pysäköintialuetta rajaa muutama suuri mänty, joista osa pyritään säilyttämään.

##### **Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus**

Kuten on todettu, alueelle on todennäköisesti tuotu maata muualta supan täyttämisen ja maanalaisten johtolinjojen rakentamisen yhteydessä. Alueen länsiosa, jonne uusia rakennuksia ollaan sijoittamassa, on supan täytön jäljiltä tasainen ja viettää pohjoiseen suppaista luonnonmukaista metsää kohti.

Pilaantuneita maita on selvitetty asemakaavaehdotuksen rakentamattomalta alueelta, jossa on täyttömaata. PIMA-selvitys on valmistunut 10.9.2024 ja se on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä tutkittiin öljyhiilivedyt, bensiini, raskasmetallit ja torjunta-aineet. Tutkimuksissa ei havaittu raja-arvot ylittäviä tai toimenpiteitä aiheuttavia haitta-ainepitoisuuksia.

Maanrakennusurakoitsijalta saatujen tietojen mukaan alueen täytöissä ei ole käytetty taimitarhan maa-aineksia, vaan läheisten tonttien rakentamisen yhteydessä syntyneitä ylijäämämaita.



Kävely-yhteys Kiilukantien ja Cookentien välillä pyritään toteuttamaan niin, ettei se siirry merkittävästi nykyistä rakennettua aluetta pohjoisemmaksi. Pysäköintialueen pohjoispuolella on jyrkkä rinne, josta alkaa luonnonmukainen suppainen metsäalue.

#### **Luonnon monimuotoisuus**

Asemakaavamuutoksessa esitettävän korttelin luonto on voimakkaasti muokkaantunut ihmistoiminnan seurauksena. Tehdyn luontoselvityksen mukaan selvitysalueella ei arvioitu olevan huomionarvoisten eliölaajien kannalta tärkeitä tai merkittäviä elinympäristöjä tai kohteita.

Pysäköintialueen pientareella kasvaa komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji.

#### **Vesistöt ja vesitalous**

Alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueelle eli vedenhankintaa varten tärkeälle alueelle. Tällä alueella pintavesi- ja maaekosysteemi on suoraan riippuvainen pohjavedestä. Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto.

#### **Luonnonsuojelu**

Suunnittelualueella ei ole Natura 2000 -alueita tai erityisiä arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueelta tehdyssä luontoselvityksessä ei ilmennyt suojelukohteita.

Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Kaavan muutosalueen rakennettu ympäristö koostuu Cookentiestä, siihen liittyvästä kevyen liikenteen väylästä, maanalaisista putkilinjoista sekä Cookentien päähän sijoittuvasta pysäköintialueesta.

#### **Palvelut**

Urheiluopiston alueella on useita erilaisia palveluja, kuten erilaisia liikuntatiloja ja liikuntavälineiden vuokraamoja, ulkoiluaktiviteetteja, kaupallisia majoituspalveluja, kokoustiloja ja ravintoloita. Lähin päivittäistavarakauppa sekä polttoaineen jakeluasema sijaitsevat Vierumäen taajamassa, noin 4 km päässä suunnittelualueesta.

Vierumäen alakouluun ja päiväkotiin on matkaa 4 km. Yläkoulu on Heinolan keskustassa.

Heinolan keskustaan matkaa on noin 15 km.

**Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa. Alueen ympäristössä on kuitenkin runsaasti työpaikkoja Urheiluopistolla sekä alueella toimivissa yrityksissä.

**Virkistys**

Suunnittelualue on golfkentän ja hotellin vieressä. Lisäksi alue on Urheiluopiston monipuolisten virkistyspalveluiden välittömässä läheisyydessä.

**Liikenne**

Suunnittelualue on yhteydessä alueen päätiehen Urheiluopistontiehen. Alueelle ajetaan Urheiluopiston liikenneympyrästä, katualueeksi muutettavan Cookentien kautta, joka on ajoyhteys myös golfkentälle, lomaresorteille ja hotellille.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kulttuuriympäristön aluerajaus on noin 1,3 km päässä suunnittelualueesta.

**Tekninen huolto**

Alue ei kuulu Heinolan kaupungin vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Kaupungin vesilaitoksen vesi- ja viemäriverkosta ulottuu tällä hetkellä runkolinjat Urheiluopistontien varrella kaupungin suunnasta Vierumäen monitoimiareenan äärelle, mistä jätevedet johdetaan kaupungin vedenpuhdistamolle. Urheiluopiston alueella vesihuoltoverkostot kuuluvat pääosin Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Siihen sisältyy myös tämän asemakaavan muutoksen suunnittelualue, joten vesihuoltoa kehitetään yhdessä Suomen Urheiluopiston kanssa.

Urheiluopiston alueella ei ole hulevesiverkostoa. Hulevedet johdetaan avo-ojissa ja imeytetään maastoon.

**Erityistoiminnot**

Kaava-alueella tai lähiympäristössä ei ole erityistoimintoja.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Kaava-alueella ei ole melu-, värinä- ja ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita. Kaava-alueen täyttömäiden osalta on selvitetty pilaantuneita maa-alueita. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Tutkimuksissa ei havaittu toimenpiteitä aiheuttavia haitta-ainepitoisuuksia.



### Sosiaalinen ympäristö

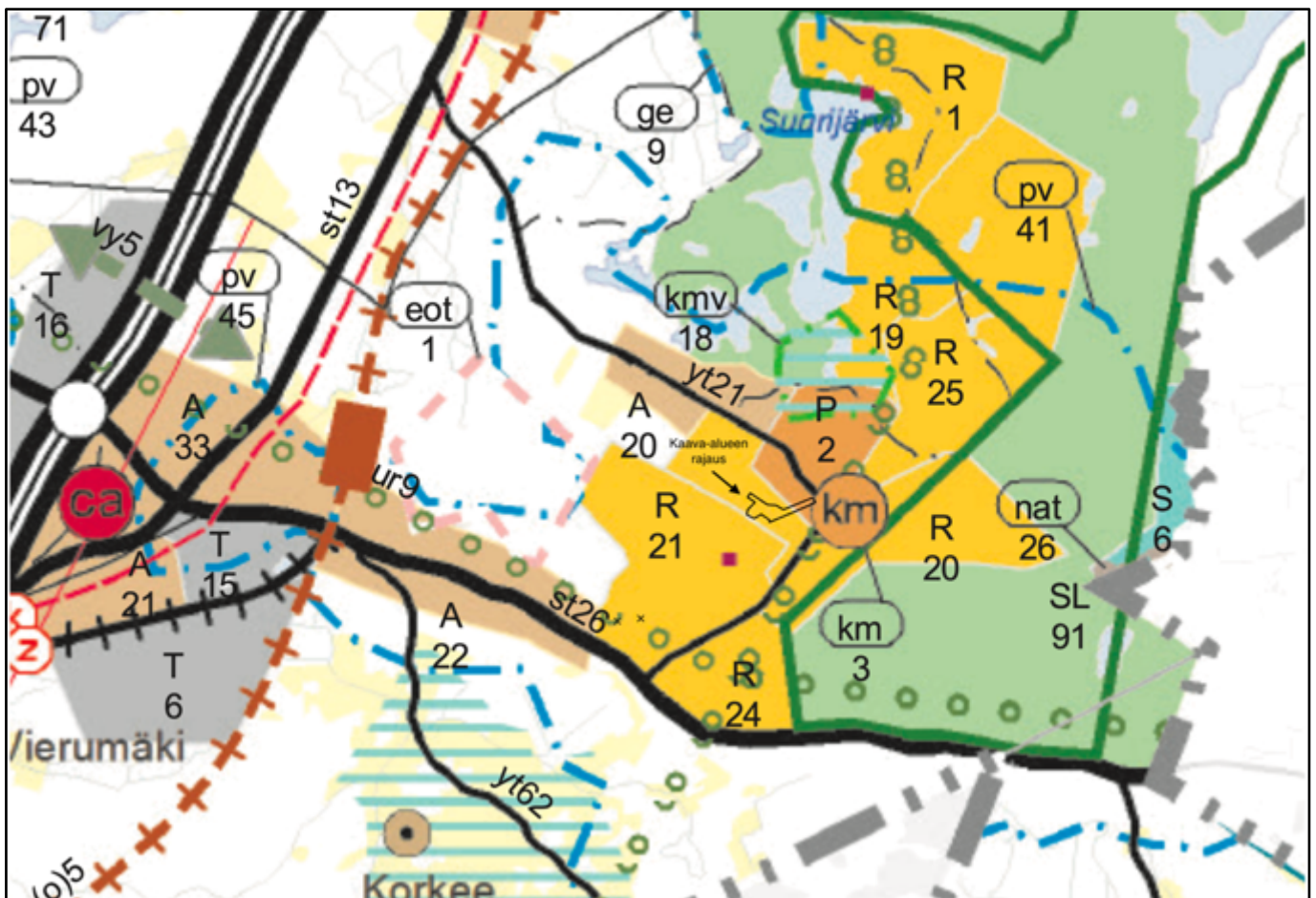
Suunnittelualueen käyttö on pääsääntöisesti vähäistä, joskin sesonkikohtaista. Alueen ympäristönkäyttö on virkistys- ja matkailupainotteista.

#### 3.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 111-404-16-2 omistaa Suomen Urheiluopiston kannatusosakeyhtiö ja kiinteistön 111-404-2-112 Vierumäki Country Club Oy.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava



Kuva 2. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

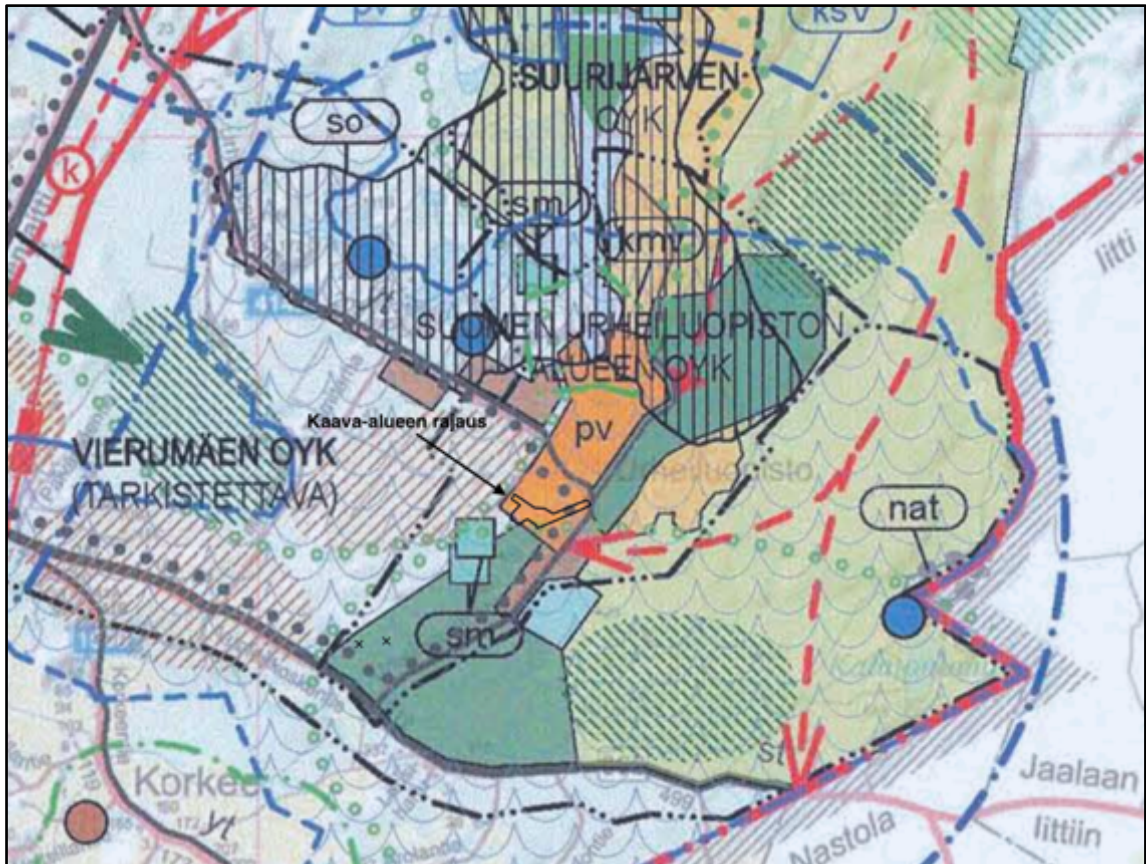
Suunnittelualue sijoittuu pääosin maakuntakaavan loma- ja matkailualueelle (R21). Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet. Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeuttaminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa.

Suunnittelualueella on myös osa palveluiden aluetta (P). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita sosiaali- ja terveydenhuollon, opetuksen sekä urheilun ja liikunnan palveluita varten. Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävä väljyys ja joustavuus tulevan kehityksen tarpeita varten. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksiin ja riittävään pysäköintiin.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee merkittävä yhdystie tai kokoajakatu, Urheiluopistontie (yt21). Koko alueen suunnittelualue kuuluu tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv41).



### 3.2.2 Heinolan strateginen yleiskaava 2035

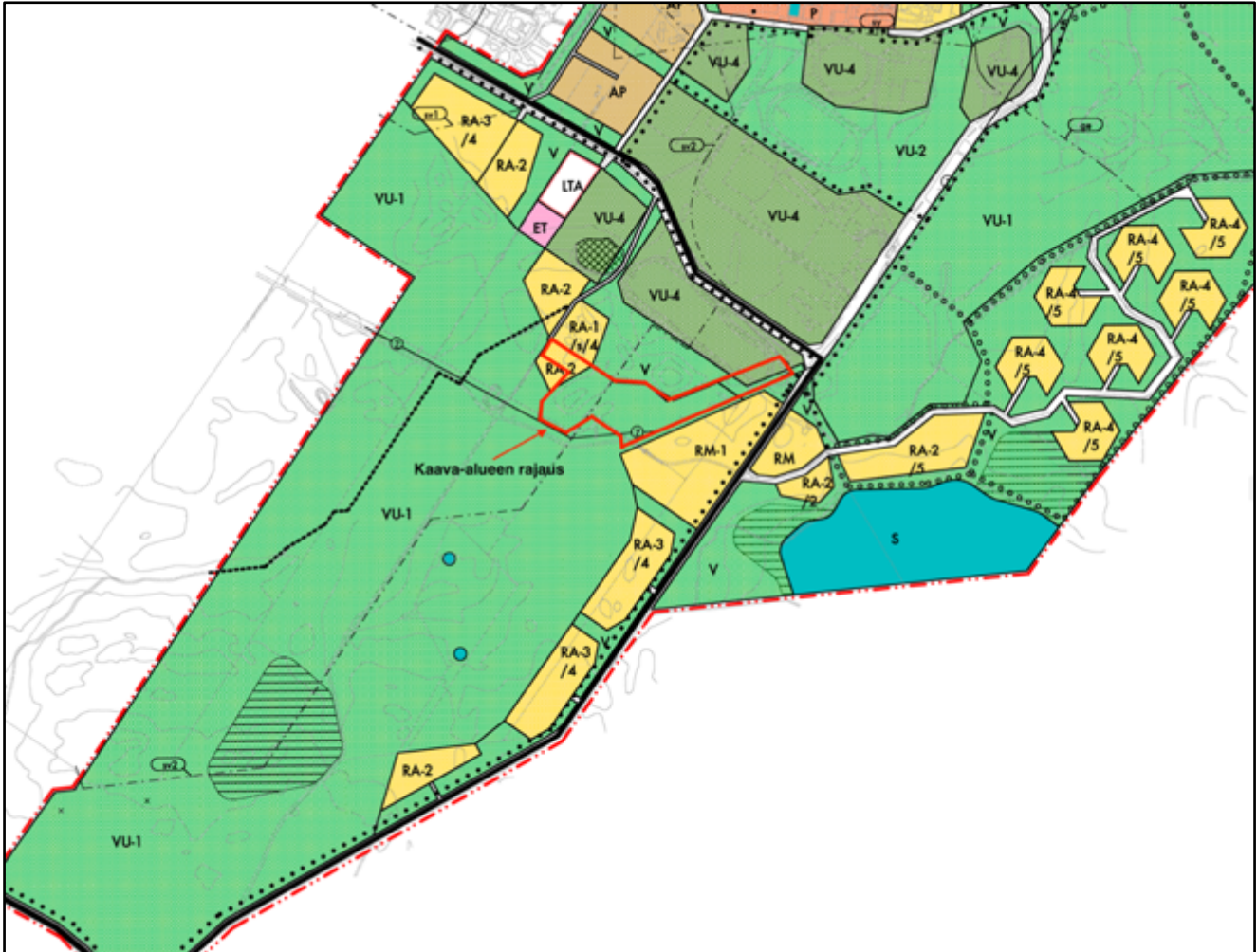


Kuva 3. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035.

Suunnittelualue on osa Heinolan strategista yleiskaavaa, joka on tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016. Suunnittelualue sijoittuu oranssilla värillä näytetylle palveluiden alueelle. Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluita sekä asumista. Lisäksi alueella on vapaa-ajan palveluiden alue merkintä (pv).

Alueelle saa sijoittaa palveluihin liittyvää liiketilaa enintään 6000 kem<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa enintään 3000 kem<sup>2</sup>.

Kuva 4. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta.



### 3.2.3 Heinolan Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava (tullut lainvoimaiseksi 4.6.2002)

Suunnittelualueella on voimassa Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.6.2006. Suunnittelualue on merkitty pääosin virkistysalueeksi (V). Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa sijoittaa ulkoilupolkuja ja -teitä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan pienimuotoinen, alueen päämaankäyttötarkoitukseen soveltuva rakentaminen. Maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen on turvattava. Suunnittelualueen pohjoispuolella on osa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-4). Alueelle saa rakentaa urheilua ja virkistystä ja niihin liittyvää koulutusta palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja pysäköintilaitoksia, sekä niihin liittyviä



liikenneväyliä ja -alueita. Rakentamisella on pyrittävä ympäristökuvan eheyttämiseen ja se on sopeutettava alueen luonnonympäristöön. Rakentamattomien alueen osien puuston säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

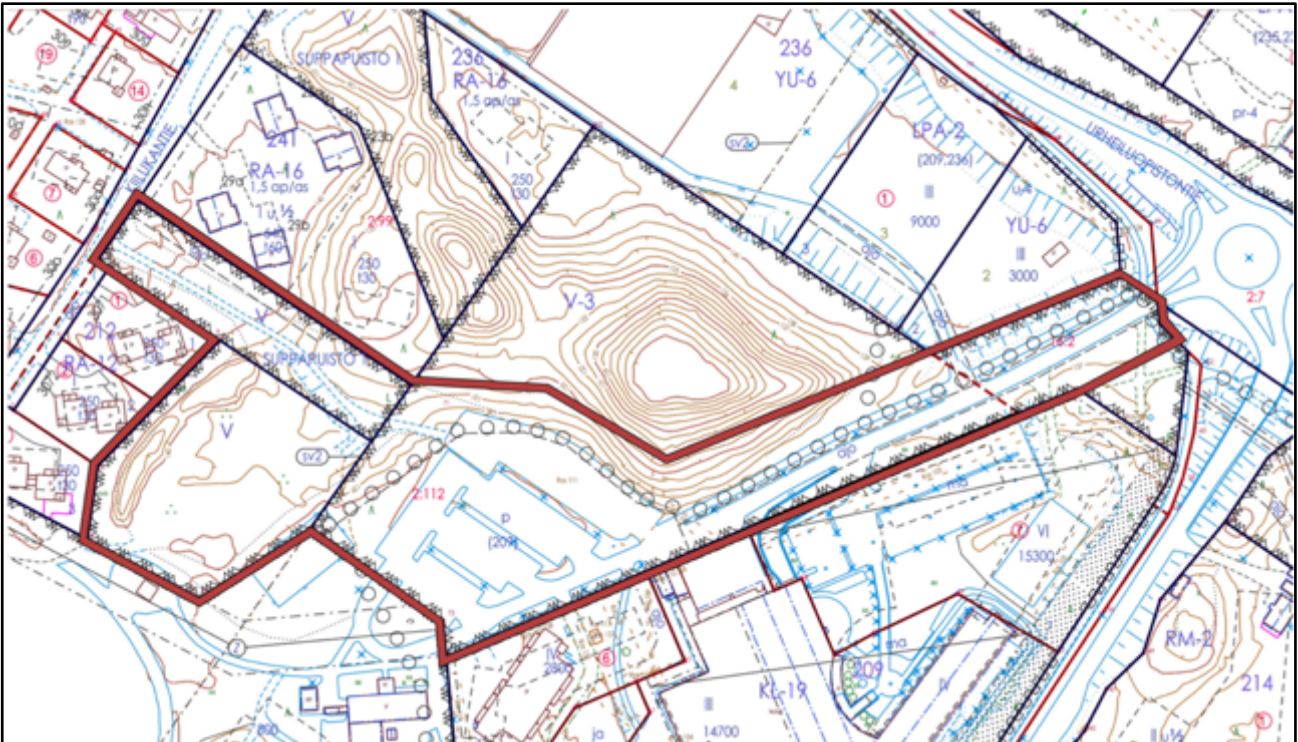
Pieni osa suunnittelualueen länsipäästä sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA-2). Alueen kutakin rakennuspaikkaa kohden saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja talousrakennuksen.

### 3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa: 28.10.2013 voimaan tullut asemakaava Ak 643, 17.11.2008 voimaan tullut Ak 631 ja 8.10.2003 voimaan tullut Ak 575.



Kuva 5. Ote ilmakuvasta, johon on rajattu alueella voimassa olevat asemakaavat.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattuna punaisella.

Suunnittelualue on pääosin Suppapuiston virkistysaluetta (V). Alueen itäosa on pysäköintialuetta (p). Alueen pohjoisreunassa on asemakaavassa ajoyhteys naapurikiinteistölle (ajo). Suunnittelualueen läheisyydessä on RA (loma-asuntojen korttelialue), KL (hotelli- ja liikerakennusten korttelialue), VU-1 (urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue ja YU-6 (urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) alueita.

Cookentie toimii ajoyhteytenä alueelle. Alueen läpi kulkee ympyräviivalla merkitty ulkoilureitti. Kaavanmuutosalueella on myös toinen ajoyhteysmerkintä Kiilukantieltä suppapuiston kautta kortteliin 241.

Alueesta noin puolet kuuluvat kaavamerkinnällä sv2 merkittyn vedenottamon kaukosuoja-alueen rajaukseen. Alueella ovat voimassa Itä-Suomen vesioikeuden päätökset 39/Va II/88 mukaiset kaukosuoja-aluetta koskevat suoja-alueääräykset, suojatoimenpiteitä koskevat määräykset ja muut määräykset.

### 3.2.5 Kaavaa-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja sitä koskevat päätökset

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 riittävästi asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös



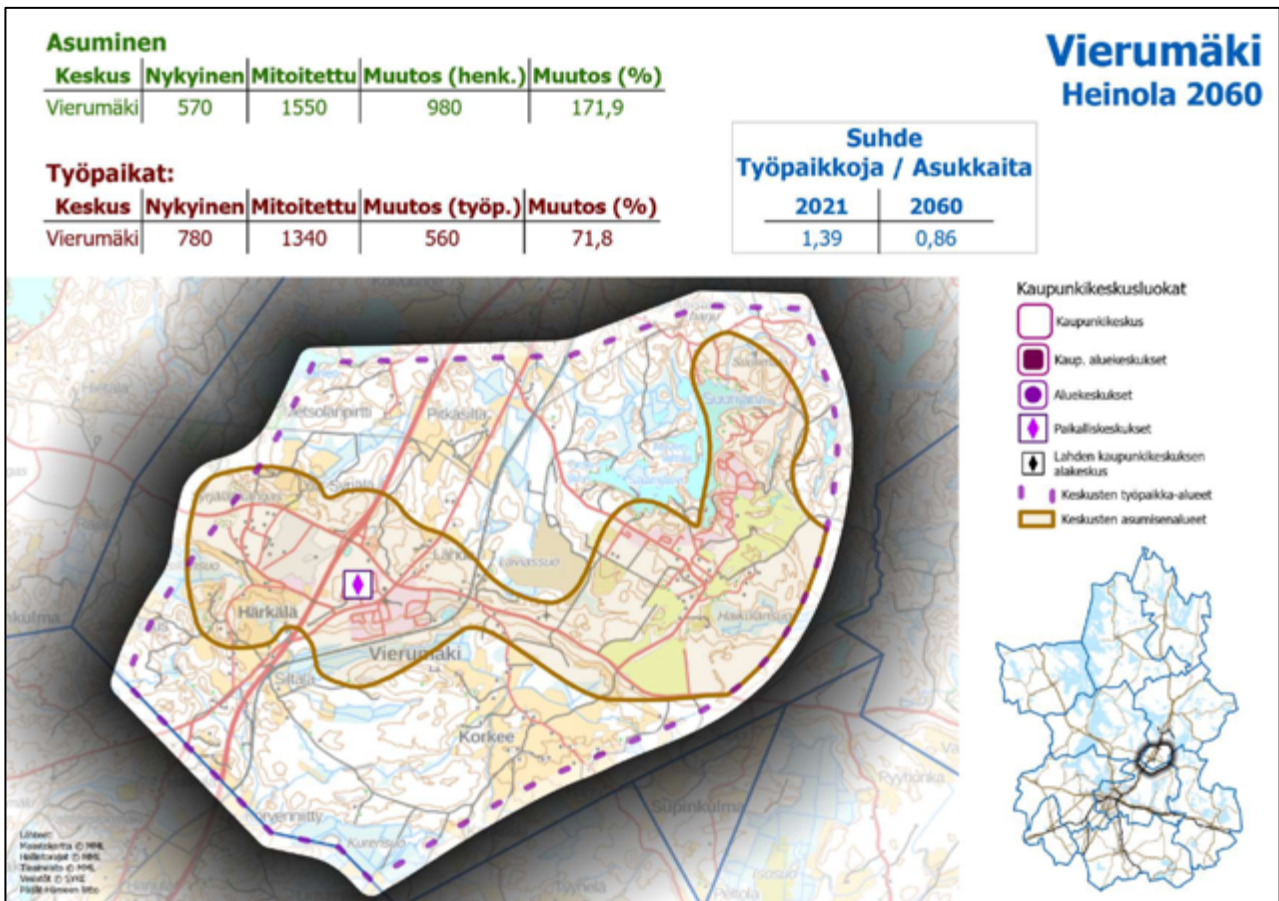
erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Maanomistaja on laatinut tontinkäyttösuunnitelman kaavoituksen pohjaksi.

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

Osayleiskaavahankkeesta ei vielä ole julkaistu kaavaluonnosta.

Lahden kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli on hyväksytty 20.6.2023 (§ 10). Kaupunkiseutusuunnitelmassa Vierumäen asukas ja työpaikka mitoituksista on kerrottu seuraavasti: ”Keskusluokasta voimakkainta kasvu on Nostavassa sekä Vierumäellä, joita molempia kehitetään merkittävästi tulevina vuosikymmeninä. Näihin keskuksiin on mitoitettu noin puolet keskusluokan kaikesta kasvusta. Näiden voimakkaasti kehittyvien keskusten kasvu selittää myös keskusluokan voimakkaita kasvuprosentteja. Etenkin työpaikkojen osalta niihin on mitoitettu paljon kasvua.”



Kuva 7. Ote Lahden kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli kaaviokartasta.



## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu maanomistajan aloitteesta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 26.10.2022. Asemakaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 5.11.2022. Kaavan aloitusasiakirjana laadittu MRL:n 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.10.2023 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin edetessä. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.5-11.6.2024. Kaikki päätökset on esitetty kohdassa 2.1.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja muut toimijat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta, tekninen lautakunta ja hyvinvointilautakunta
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

### 4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 5.11.2022 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

Vireille tulosta on päätetty elinvoimalautakunnassa 26.10.2022 MRL 90 §:n sekä asetuksen 32a § mukaisesti vireille tulosta on kuulutettu 5.11.2022 ja on nähtävillä Heinolan asiakaspalvelupiste Spotissa Torikatu 8:ssa, Kirkonkyläpirtillä Vanhatie 34:ssa ja kaupungin verkkosivuilla.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on esitetty kaavaselostuksen liitteinä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62§).

Maanomistaja järjesti tiedotustilaisuuden naapureille hankkeen käynnistyessä 9.6.2023. Tiedotustilaisuudessa esiteltiin alustava luonnos alueen mahdollisesta rakentamisesta.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.5-11.6.2024.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.7.2023.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa on säilytettävä käytössä oleva pysäköintialue, Cookentie osoitettuna alueen sisäisen ajoyhteyden merkinnällä ja Cookentien ja pysäköintialueen viertä tenniskentälle kulkeva ulkoilureitti. Lisäksi kaavan pohjakartassa näkyy tenniskenttä ja viheralueella

Kiilukantieltä pysäköintialueelle johtava polku. Lisäksi kaava-alueelle on merkitty ajoyhteys korttelin 241 itäosaan.

Strategisessa yleiskaavassa alueelle on esitetty julkisia ja yksityisiä palveluita sekä asumista. Alueella on vapaa-ajan palveluiden alue merkintä (pv).

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

'Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu'

Osa-alueessa kiinnitetään huomiota palvelujen ja työpaikkojen saatavuuteen, elinkeinotoimintojen riittävyteen, rakennetun ympäristön ominaisuuksiin, terveydellisiin seikkoihin, yhdyskuntarakenteeseen sekä jalankulku- ja polkupyöräverkostojen jatkuvuuteen. Ehkäistään melu- ja jätevesihaittoja sekä turvataan hyvän veden saanti.

'Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat'

Osa-alueessa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön edistämiseen ja säilyttämiseen. Edistetään myös arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyttämistä, luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua. Edistetään luonnonvarojen kestävästä kehityksestä ja otetaan huomioon luonnonvarojen sijainti ja hyödyntämismahdollisuudet. Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Maakuntakaavassa alue on loma- ja matkailualue R21 ja palvelujen aluetta P2.

R 21 Loma- ja matkailualue

Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

Alueiden 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.

P2 Palvelujen alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita sosiaali- ja terveydenhuollon, opetuksen sekä urheilun ja liikunnan palveluita varten.

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävä väljyys ja joustavuus tulevan kehityksen tarpeita varten. Erityistä huomiota tulee kiinnittää liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksiin ja riittävään pysäköintiin.

Kunnan asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- monipuolinen ja viihtyisä asuinympäristö

- olemassa olevien kulku- ja viheryhteyksien säilyttäminen
- Cookentien ajoyhteyden muuttaminen katualueeksi
- alueen keskeiseen sijaintiin hotellin ja golfkentän vieressä soveltuva rakentaminen

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

- nykyisen viheralueelle syntyneen polkuyhteyden säilyttäminen
- nykyisin naapurikiinteistöjen käytössä olevien pysäköintipaikkojen säilyminen
- ei läpiajoa korttelin 209 chalets-rakennusten pysäköintipaikan kautta
- uudisrakentamisen sijoittaminen siten, että se mahdollisimman vähän häiritsee nykyisiä lomarakennuksia
- uudisrakentamisen mittakaavan sovittaminen nykyiseen rakentamiseen
- nykyisen tenniskentän säilyttäminen

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan muutoksen suunnitteluvaiheet ja muutokset ovat kohdistuneet eniten laajennettavan korttelin 212 uudisrakennusten sijoitteluun ja LPA alueen pysäköintijärjestelyihin.



#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kuvassa 8 on esitetty ensimmäinen mitoitusvaiheen luonnos. Luonnoksessa rakennukset jakautuivat koko 212 kortteliin. Tontteja oli yhteensä 8 ja niille suunniteltu ajo tapahtui pysäköintialueen ylimmän kamman läpi.



Kuva 8. Ote ensimmäisestä mitoitusluonnoksesta.

#### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kuva 10 on uusi havainnekuva alueesta. Tässä versiossa rakennukset ovat kaikki samalla tontilla ja niille ajo tapahtuu pysäköintialueen ensimmäisen kamman läpi, tenniskentän vierestä. Tässä suunnitelmassa on huomioitu osallisten toiveita kävely-yhteyden säilyttämisestä ja parantamisesta.

##### Poikkeaminen osayleiskaavasta

Asemakaavan muutoksella poiketaan nykyisestä oikeusvaikutteisesta Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavasta laajentamalla korttelia 212 osayleiskaavan virkistysalueelle. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osa kaava-alueesta on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-2) ja pääosa virkistysalueeksi V.

##### Perustelut:

##### - Strateginen yleiskaava 2035

Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteista osayleiskaavaa 10 vuotta tuoreemman strategisen yleiskaavan mukainen. Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu palvelualueeksi, jossa on vapaa-ajan palveluiden merkintä pv. Alueelle voidaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita sekä asumista.

##### - MAL-sopimus

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) määrittelee tavoitteet 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 kestävää rakentamista, parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa sekä paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään. Asemakaavan muutos kasvattaa rakennusoikeutta ja mahdollistaa sekä pysyvän asumisen että majoitusliiketoiminnan, mikä monipuolistaa Vierumäen asuntotuotantoa, eli on MAL-sopimuksen tavoitteiden mukainen.

- **Asumistarpeiden monipuolistuminen**

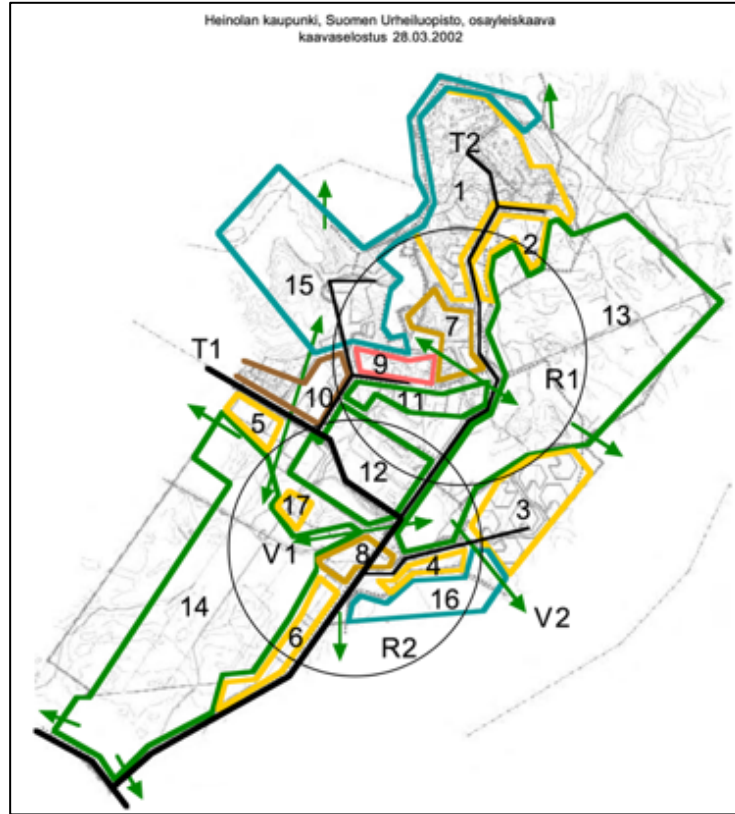
Sekä majoitusliiketoiminnan että vakituisen asumisen salliminen samassa korttelissa vastaa osaltaan ihmisten asumisen ja elämäntapavalintojen monipuolistumiseen. Suomessa on yhä enemmän ihmisiä, joilla on halua järjestää asumisensa kiinnostuskohteidensa, Vierumäen tapauksessa esimerkiksi liikuntamahdollisuuksien mukaan. Tällaisia ryhmiä ovat esimerkiksi hyväkuntoiset, golfia pelaavat ikäihmiset, mutta yhtä hyvin myös työn ja harrastuksen yhdistävät nuoret aktiiviliikkujat, jotka haluavat asua liikuntamahdollisuuksien äärellä.

- **Olemassa olevien palveluiden tukeminen**

Vakituinen asuminen tukee Vierumäen olemassa olevia palveluja ympärivuotisesti ainakin kahdella tavalla. Ensinnäkin se edesauttaa palvelujen tarvitseman työvoiman kotiutumista Vierumäelle antamalla mahdollisuuden pysyvään asumiseen. Toisekseen se antaa mahdollisuuden ympärivuotisen palvelukysynnän kehittymiseen. Loma-asumisen palvelukysyntä keskittyy voimakkaasti sesonkeihin, mikä hankaloittaa ympärivuotisten palvelujen järjestämistä ja kannattavuutta. Pysyvän asumisen mahdollistaminen mahdollistaa myös palvelutarjonnan kehittymisen.

- **Suhde voimassa olevan Suomen urheiluopiston alueen osayleiskaavan tavoitteisiin.**

Osayleiskaavan kaavaselostuksessa (s.3) on kuvattu kaavan päätavoitteet seuraavasti: *"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."* Osayleiskaavan selostuksessa on esitetty kaavakuvana osayleiskaavan keskeinen sisältö. Kaava-alueen kohdalle on osoitettu alueen sisäinen, nykyisen Cookentien suuntainen viheryhteys sekä loma-asumisalue 17. Muilta osin asemakaava-alue on ilman merkintöjä, eli siihen ei ole kohdistunut muita yleiskaavan keskeiseen sisältöön laskettavia maankäyttötavoitteita.



*Kuva 9. Kaavio Suomen Urheiluopiston osayleiskaavan keskeisestä sisällöstä (ote yleiskaavan selostuksesta).*

Nyt laadittava asemakaavan muutos säilyttää ja osin parantaa Cookentien suunnassa kulkevaa ulkoilureittiä ja täydentää osayleiskaavaan merkittyjä loma-asuntoalueita. Vaikka osayleiskaavan aluerajauksista poiketaan, se ei ole ristiriidassa osayleiskaavan selostuksessa esitetyn yleiskaavan keskeisen sisällön kanssa, eikä siten vaikeuta osayleiskaavan tavoitteiden toteuttamista.

### **Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen**

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 11.5-11.6.2024. Asemakaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden huomioimiseksi on muutettu rakentamisalueen osalta siten, että uudisrakentamisen vaatimat autopaikat pystytään toteuttamaan omalla tontilla, jolloin vaikutus nykyiseen pysäköintialueeseen minimoidaan. Rakennusalojen määrää on vähennetty yhdellä olemassa olevien naapurikiinteistöjen läheisyydestä. Yli jäänyt rakennusoikeus on jaettu muille jääville rakennusaloille.

Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 10. Ote alueen havainnekuvasta.

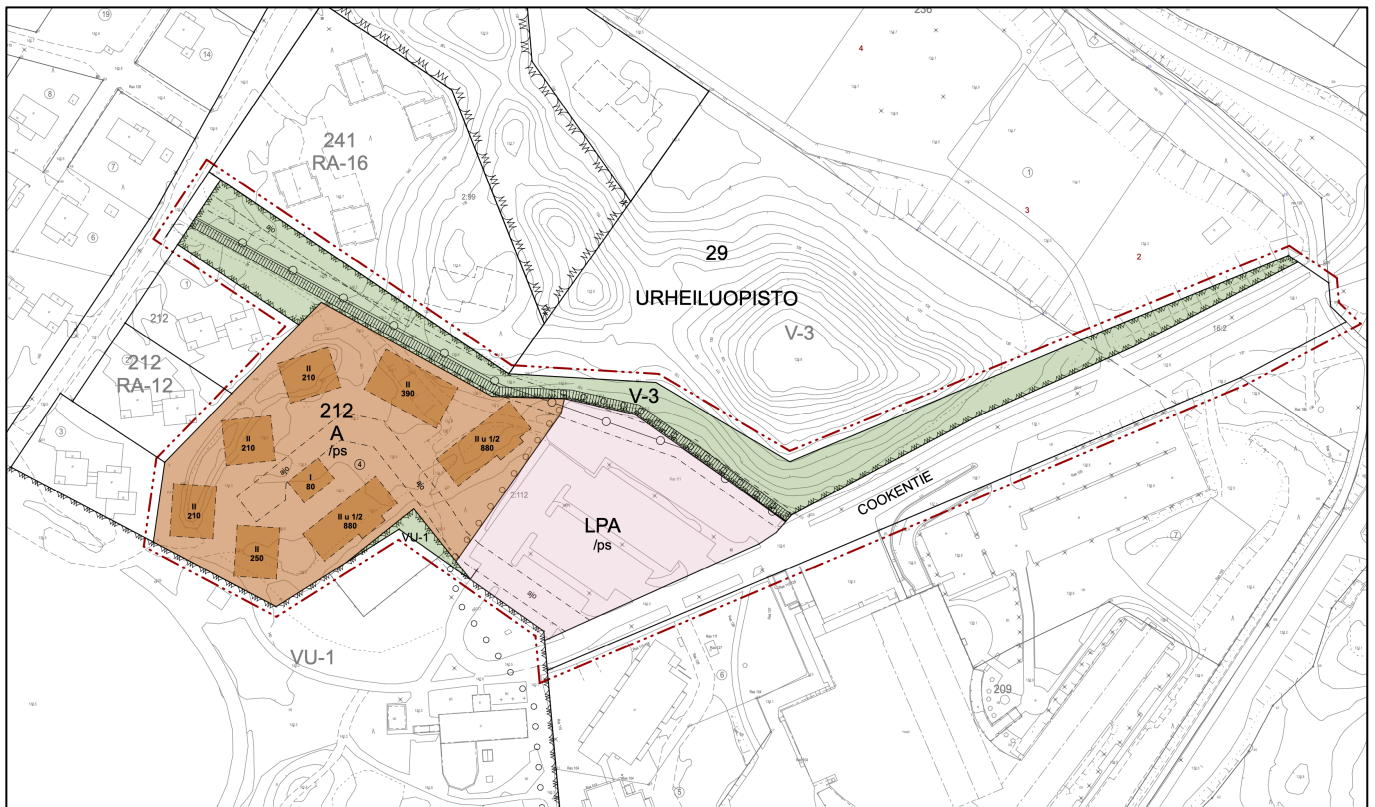


## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavan muutosalue alkaa Urheiluopiston liikenneympyrästä ja jatkuu Cookentietä pitkin länteen kohti golfkenttää (VU-1). Alueen kaakkoispuoli rajautuu hotelli- ja resortalueeseen. Etelä- ja lounaispuoli taas rajoittuvat golfkenttään. Ajoyhteys uusille rakennuksille toteutuu pysäköintialueen (LPA) läpi. Länsirajalla uudisrakentamisalue liittyy saumatta olemassa olevaan kortteliin 212. Uudisrakentamisen mittakaava kasvaa lännestä itään kohti pysäköintialuetta. Viheralueet V-3 ja VU-1 liittyvät nykyisiin viheralueisiin.

Olemassa oleva kävely-yhteys säilyy ja vahvistuu. Sen sijaan että se loppuisi pysäköintialueeseen, asemakaavanmuutoksessa se jatkuu koko matkan Kiilukantien ja Cookentien välillä. Olemassa olevaa johtolinjaa ei ole tarvetta siirtää kaavamuutoksen toteutuessa.



Kuva 11. Ote kaavakartasta.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.



Virkistysalue.



Asuinrakennusten korttelialue.

Alueella sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava sekä asuinrakentamista että majoitusliiketoimintaa koskevat määräykset.



Autopaikkojen korttelialue.

/ps

Pohjavesialueeseen kuuluvalla alueella sijaitsevat liikenne- ja pysäköintialueet on päällystettävä ja sadevesiviemäritävä. Kertyvät vedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Edellä mainituista toimenpiteistä on esitettävä suunnitelmat rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Suunnitelmista tulee pyytää ympäristöviranomaisen lausunto.

29  
URH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

212

Korttelin numero.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II u 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää keroosalaan laskettavaksi tilaksi.

210

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

COOKENTIE Kadun nimi.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



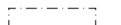
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ulkoilureitti.

ajo

Ajoyhteys.



Rakennusala.



Maanalaisia putkia varten varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

## Aluetta koskevat yleismääräykset:

Alueelle tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden ja maaperän pilaamiskielto sekä vesilain mukainen vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on johdettava alueella toimivan vesilaitoksen jätevesiviemäriin.

Komealupiinit sekä muut alueella havaitut haitalliset vieraslajit tulee pyrkiä hävittämään rakennus- ja maansiirtotöiden yhteydessä.

Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu siirretään MRL 91 §:n tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja -haltijoille lukuun ottamatta Cookentietä.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako (MRA 38§).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Korttelialueella on rakennettava 1 autopaikka 125 kerrosalaneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka kutakin asuntoa kohden.

Kuva 12. Ote asemakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Katualueeksi varataan 23 % kaavan muutosalueesta ja pysäköintialueeksi 20 %. Maa-alueesta virkistysalueiksi jää 24 %. Tonttimaata on 33 % maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 3110 kerrosalaneliometriä ja korttelialueen tehokkuus on 0,38.

### 5.1.2 Palvelut

Alue on osa Vierumäki Resortin eli Suomen Urheiluopiston aluetta, jonka palveluja alue tulee tukemaan. Kaavan muutoksella vastataan golfkenttien läheisyydessä sijaitsevien majoitusmahdollisuuksien kysyntään.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kohdissa 4.4.1 ja 4.4.2 esitetyt tavoitteet. Asemakaava tukee Heinolan kaupungin strategian, Heinolan strategisen yleiskaavan 2035, Lahden kaupunkisuunnitelman ja MAL-sopimuksen tavoitteiden toteutumista. Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta on käsitelty selostuksen kohdassa 4.5.2.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Suunnittelualue jakautuu maankäytöllisesti seuraavasti:

KÄYTTÖTARKOITUS	Pinta-ala (ha)	% koko alueesta	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
A	0,8094	33	3110
LPA	0,4919	20	0
V-3	0,5665	23	0
VU-1	0,0167	1	0
Katu-alue	0,5662	23	0
<b>Yhteensä</b>	<b>2,4507 ha</b>	<b>100</b>	<b>3110</b>



### 5.3.2 Aluevaraukset

<b>A</b>	<b>33,0 %</b> - Asuinrakennusten korttelialue.
<b>LPA</b>	<b>20 %</b> - Alueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue.
<b>V-3</b>	<b>23,0 %</b> - Alueelle on osoitettu olemassa olevaa virkistysaluetta.
<b>VU-1</b>	<b>1 %</b> - Kaavassa olemassa oleva urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, jolle sijoittuu aluerajauksen eteläpuolella oleva golfkenttä.
<b>Katualue</b>	<b>23,0 %</b> - Aiempi ajoyhteys Cookentie päivitetään katualueeksi.

### 5.3.3 Korttelialueet

#### **A Asuinrakennusten korttelialue**

Asuinrakennusten korttelialueelle A on sijoitettu 8 rakennusala. Näistä 3 on varattu omakotitaloille, 2 paritaloille, 2 luhtitaloille ja yksi näitä palvelevalla yhteiskäyttörakennukselle.

Pysäköinti paikat on mitoitettu niin että jokaista 125 m<sup>2</sup> kohden on yksi autopaikka, kuitenkin niin että asuntoa kohden on vähintään 1 autopaikka.

Alue on pohjavesialuetta ja sillä on kaavanmuutoksessa merkintä /ps. Alueella on voimassa pohjavedenpilaamiskielto (YSL 8§ ja 1:18§).

#### **LPA Autopaikkojen korttelialue**

LPA-alue on rajattu likimain nykyisen pysäköintialueen mukaan. Jalankulkuyhteyden toteuttaminen ja pysäköintialueen mahdollinen tiivistäminen tulevat aiheuttamaan pieniä muutoksia pysäköintialueelle.

LPA-alueelle sijoitettavat autopaikat:

- korttelin 209 chalet-rakennusten 58 pysäköintipaikkaa (oleva rasitesopimus)
- golfpaviljongin pysäköintipaikat maanomistajien ja golfpaviljongin kesken laadittavan sopimuksen mukaan

Alue on pohjavesialuetta ja sillä on kaavanmuutoksessa merkintä /ps. Alueella on voimassa pohjavedenpilaamiskielto (YSL 8§ ja 1:18§).

### 5.3.4 Tie- ja katualueet

#### **Kadut**

Cookentien katualue nykyisten järjestelyjen mukaan.

### 5.3.5 Muut alueet

#### V-3 Virkistysalue

##### Suppapuisto

Olemassa oleva Suppapuiston läpi kulkeva kevyen liikenteen yhteys vahvistetaan kaavanmuutoksella. Lisäksi ajoyhteys korttelille 241 säilyy. Olemassa oleva johtolinja säilyy paikallaan, mutta merkitään nyt kaavanmuutokseen.

### 5.4 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä. Suppapuisto ja Cookentie ovat jo käytössä olevia nimiä.

## 6 Kaavan vaikutukset

### 6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Suomen urheiluopistonalueella tapahtuva rakentaminen on pääosin liikunta- ja matkailupalveluihin liittyvää. Kaavan muutoksella tuetaan näitä toimintoja lisäämällä alueen loma- ja vakituiskasumismahdollisuuksia. Lisäksi uudet kevyenliikenteen väylät sitovat aluetta entistä paremmin kokonaisuudeksi ja parantavat kevyenliikenteenkäyttäjien turvallisuutta. Cookentien muuttaminen ajoyhteydestä katualueeksi helpottaa liikennejärjestelyjä.

### 6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on vaikutuksia ilmaan, ilmanlaatuun ja ilmastoon vähäisesti rakentamisaikana. Lopputilanteen osalta olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on ilmastovaikutuksiltaan parempi ratkaisu kuin uusien alueiden toteuttaminen kauemmas ennestään rakentamattomille alueille.

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Ilmastonmuutoksen myötä rankkasateet tulevat todennäköisesti lisääntymään, mikä korostaa hulevesien hallinnan merkitystä. Asemakaavan muutosalueen myötä lisääntyvä rakentaminen vähentää paikallisesti hulevesien imeytymispinta-alaa. Ottaen huomioon rakentamisalueen pohjoispuolella olevat supat, joiden pohja on 10–15 metriä rakentamisaluetta alempana, ja sen että rakentamisalueellakin pääosa pinta-alasta säilyy vettä läpäisevänä, ei rakentamisen vaikutus tule todennäköisesti olemaan merkittävä. Asemakaavamääräyksiin on tehty lisäys, jonka mukaan alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköintialueen pientareella kasvaa komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji.

Asemakaavaan on lisätty yleismääräys, jonka mukaan komealupiinit sekä muut alueella havaitut haitalliset vieraslajit tulee pyrkiä hävittämään rakennus- ja maansiirtotöiden yhteydessä. Leviämisen estämiseksi suositeltu toimintatapa on, että lupiinit ja muut vieraslajit hävitetään ennen muiden maansiirtotöiden toteuttamista.

### 6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei arvioida olevan suuria alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia. Vaikka alueelle ei ole aikaisemmin kaavoitettu asumista, on asemakaavamuutoksen seurauksena

ennakoitava asukasmäärä pieni. Palveluja alueella on riittävästi, ja uudisrakentaminen tukee niiden säilymistä ja kehittämistä.

Periaatetasolla asemakaavan muutosalueen kortteli on erilainen kuin lähiympäristön jo rakennetut korttelit, koska siellä sallitaan sekä majoitusliiketoiminta että pysyvä asuminen. Käytännössä ero palveluiden tarpeessa ei ole iso, ja pysyvän asumisen lisääminen lähinnä tasaa alueen sesonkipohjaisen lomakäytön aiheuttamaa kausivaihtelua.

Maksimivaikutuksena voidaan ajatella, että jos koko kaavan sallima uudisrakentaminen olisi pysyvässä asuinkäytössä, kaavamuuos toisi alueelle uusia asukkaita noin 54 henkilöä (rakennusoikeus 3110 k-m<sup>2</sup>, muunnoskerroin huoneistoalaksi 0,8 ja asumisväljyys 45,7 m<sup>2</sup>/hlö).

Jos taas koko rakennusoikeus olisi majoituskäytössä, huippusesongin asukasmäärä on varmaankin suurempi, koska väliaikaisella vierailulla asumisväljyydestä tingitään. Tällöin voitaisiin ajatella majoitushuipun henkilömääräksi 80 majoittujaa (rakennusoikeus 3110 k-m<sup>2</sup>, muunnoskerroin huoneistoalaksi 0,8, käyttöaste 80 % ja majoituspinta-ala 25 m<sup>2</sup>/ hlö).

Koska todellinen käyttö lienee näiden ääripäiden välissä, todennäköisimmäksi vaihtoehdoksi voitaisiin ajatella toteutunua, josta puolet alueesta on pysyvässä asuinkäytössä (27 henkilöä), ja toinen puoli sesonkiluonteisesti majoituskäytössä. Silloin alueella asuva/majoittuva henkilömäärä asettuisi välille 27 (hiljaisin sesonki, ei majoittujia) ja 67 (vilkkain sesonki, 40 majoittujaa).

## 6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta ja osoittaa uusia asuinrakennustontteja nykyisten palveluiden yhteyteen, hyvien liikenneyhteyksien äärelle.

Kaavamuuoksella muutetaan Cookentien ajoyhteys katualueeksi. Cookentien katujärjestelyihin ei kuitenkaan tule kaavanmuutoksen myötä muutoksia. Liikennemäärät Cookentiellä tulevat kasvamaan maltillisesti ja lisätoimenpiteille tämän kaavanmuutoksen myötä ei arvioida olevan tarvetta.

## 6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokasta rakennettua ympäristöä eikä muinaismuistoja. Suomen Urheiluopisto kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sen aluerajaus on noin 1,3 kilometrin päässä kaavamuuosalueelta. Asemakaavan muutosalueella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.



## 6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen asemakaavamuutoksella saattaa olla pääosin välillisiä vaikutuksia. Laadukas ja virikkeellinen ympäristö on houkutteleva asuin- ja lomapaikka, mutta voi myös houkuttaa asumisen ja yrittämisen yhdistämiseen paikkakunnalla. Pysyviä uusia työpaikkoja asemakaavan muutos ei suunnittelualueelle suoranaisesti tuo, mutta välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä.

Uusia asukkaita kaavamuutoksen uusien rakennuksien myötä saattaa alueelle muuttaa, mutta ei kuitenkaan niin paljon, että lisäpalveluille olisi tarvetta. Palveluiden tarjontaa ei tarvitse kaavamuutoksen myötä lisätä ainakaan kaupungin osalta. Päivittäisiä palveluita on 4–15 kilometrin etäisyydellä.

Kaavamuutos ei aiheuta kaupungille teknisen infrastruktuurin investointihankkeita. Suunnittelualue ei kuulu kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, eikä kaavamuutokseen siihen liittymistä edellytä. Suunnittelualue on jo pitkään kuulunut Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, jota on myös merkittävästi laajennettu Heinolan valtuuston tekemällä päätöksellä v. 2023.

Asemakaavamuutos ei myöskään aiheuta muutoksia kaupungin rooliin Urheiluoopistontien suhteen. Urheiluoopistontie on jo voimassa olleessa laajassa asemakaavassa 575 ollut pitkään asemakaavallisesti katualuetta, mutta sen omistus ja kunnossapidon rooli on vain toistaiseksi vielä jäänyt valtiolle. Asemakaavamuutos ei kuitenkaan muuta kaupungin ja valtion roolitusten päivitystarpeita eikä aiheuta liikenneverkolle muutos- tai lisäinvestointitarpeita.

## 7 Asemakaavan toteutus

### 7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaratkaisu perustuu mitoitusluonnoksiin, tontinkäyttöluonnokseen, sekä tehtyihin selvityksiin, joita selostuksessa on liitteenä. Lisäksi suunnitteluprosessissa on oltu aktiivisesti yhteyksissä alueen osallisiin ja suunnitelmissa on huomioitu myös heidän ehdotuksensa.

### 7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen tapahtuu vaiheittain kysynnän mukaan. Todennäköisesti rakennustoimenpiteet aloitetaan ajoyhteyden rakentamisella.

### 7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen viranomaisseuranta siirtyy rakentamisen osalta rakennusvalvonnalle asemakaavan vahvistuttua.

Rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä huomiota rakennusten sekä ympäristön korkeatasoiseen toteutukseen. Alueen toteuttamisessa erityisesti huomioitavia seikkoja ovat:

- hulevesien johtaminen ja käsittely
- mahdollisuuksien mukaan rakentamattomien osien säilyminen luonnonmukaisena sekä puuston säilyttäminen.
- rakennusten liittyminen maastoon.

Asianumero 842/10.02.03/2023

Heinolassa, 19.12.2024 (ehdotus)

Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy  
045-677 9089

Harri Kuivalainen  
Heinolan kaupunki  
044 797 6907

[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

**Heinolan kaupunki**  
**Elinvoima / Maankäyttö**  
PL 1001, 18101 Heinola  
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3  
Puh. (03) 849 30 (vaihde), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
Y-tunnus 1068892-9  
[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 19.12.2024

sivu 1 (9)

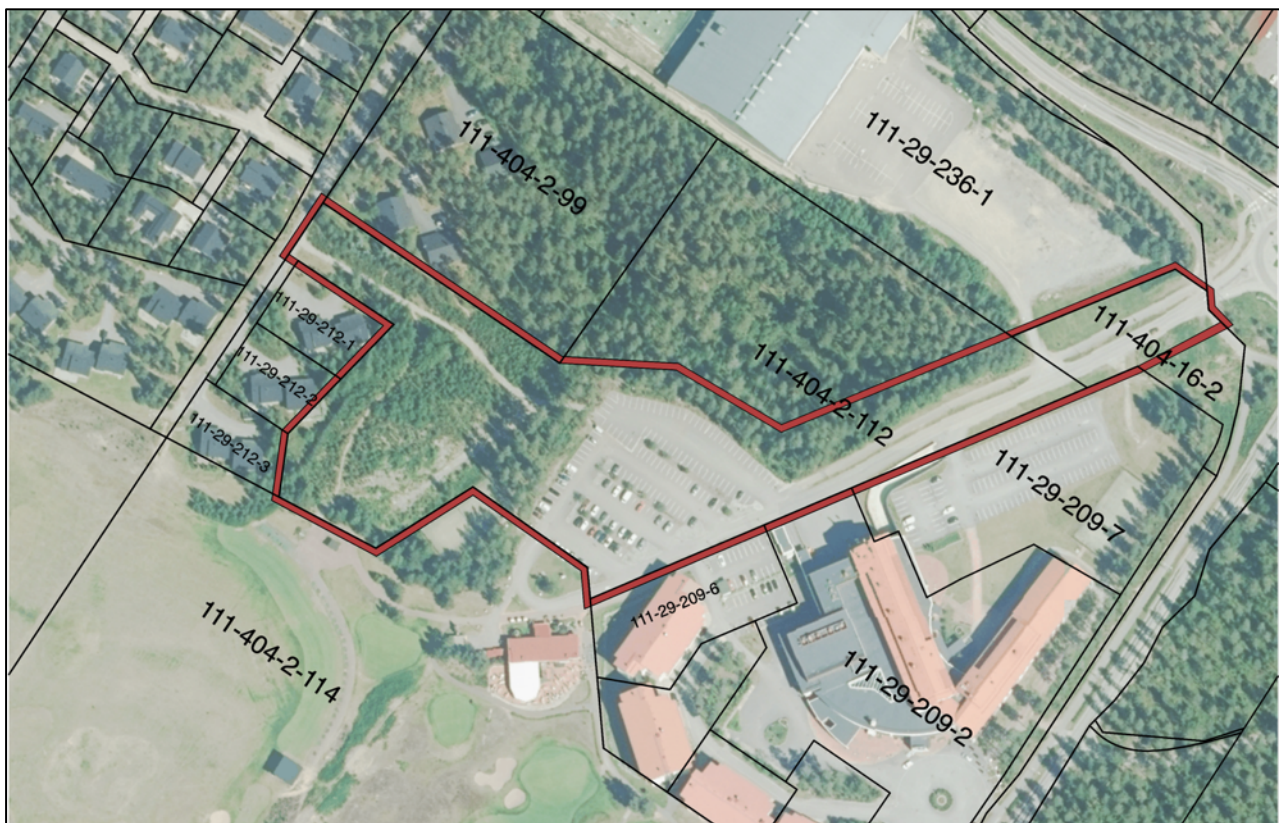
työnumero 221689  
työkohde Asemakaavan muutos 715, Cookentie

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

## Asemakaavan muutos 715, Cookentie

### 1 Asemakaavan muutoksen suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaavan muutos koskee ensisijaisesti Vierumäen kiinteistöä 111-404-2-112, joka koostuu pysäköinti- ja Suppapuiston alueista, sekä katualueen osalta kiinteistöä 111-404-16-2. Asemakaavan muutos vaikuttaa naapurikiinteistöihin sekä alueen kevyen liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin. Alueella kulkee käytössä syntyneitä polkuja, jotka eivät perustu asemakaavaan. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta.



työnumero 221689  
työkohde Asemakaavan muutos 715, Cookentie

## 2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

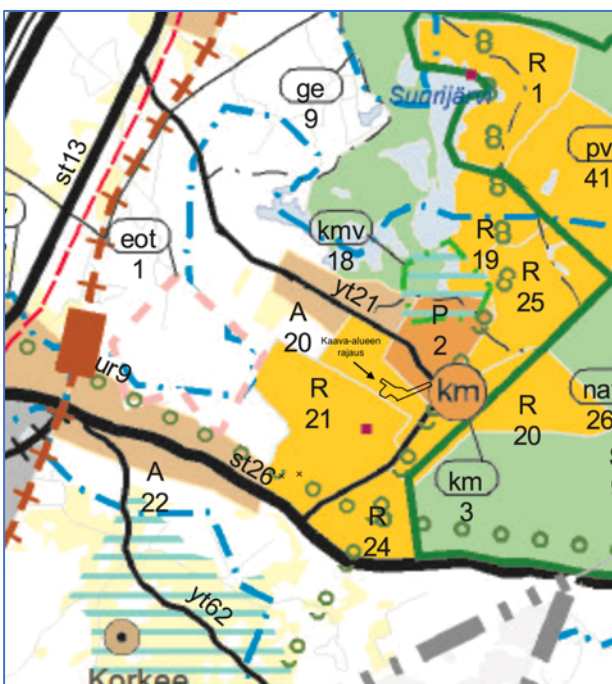
Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennuksien ja niitä palvelevan huoltorakennuksen rakentaminen. Rakennuksissa on tarkoitus sallia myös majoitusliiketoiminta. Cookentie on samalla tarkoitus muuttaa alueen sisäisestä ajoyhteydestä katualueeksi.

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 (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-palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 19.12.2024

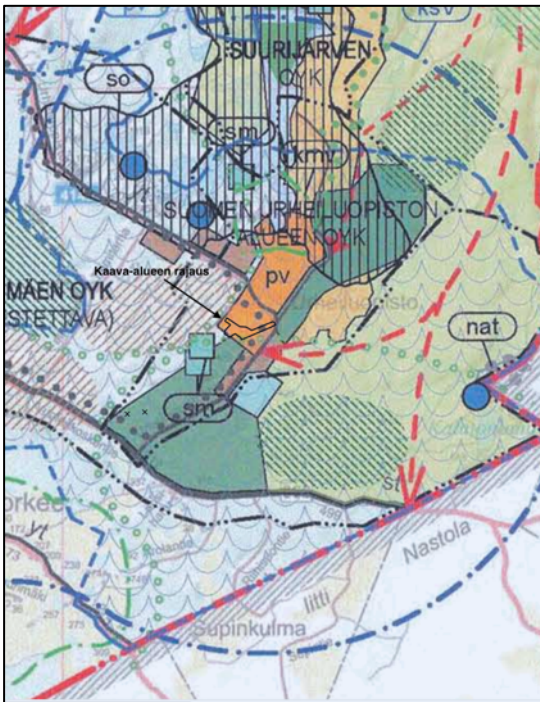
sivu 3 (9)

työnumero  
työkohde

221689  
Asemakaavan muutos 715, Cookentie

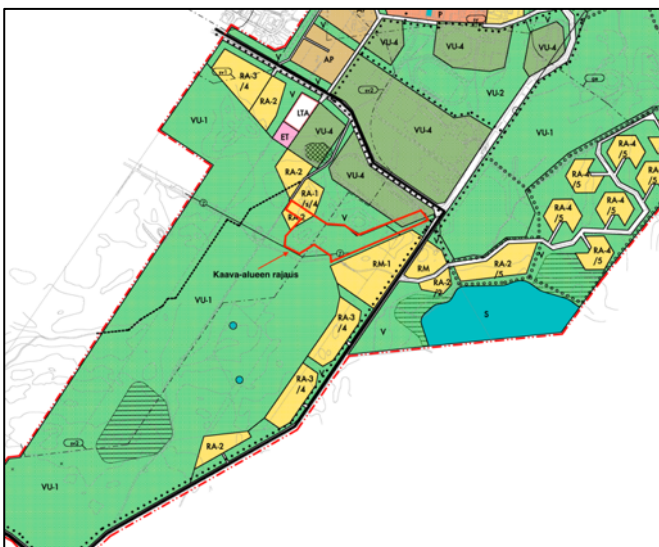
### Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016)

Suunnittelualue sijoittuu vapaa-ajan palveluiden alueelle (pv). Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluita sekä asumista.



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

Suunnittelualue pääosin virkistysaluetta (V) ja osin loma-asuntoaluetta (RA). Osayleiskaavan aluerajauksia voidaan tarkentaa laadittavalla asemakaavalla. Suunniteltavalla asemakaavalla poiketaan osayleiskaavan aluerajauksista myöhemmin laaditun Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 perusteella.





## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 19.12.2024

sivu 4 (9)

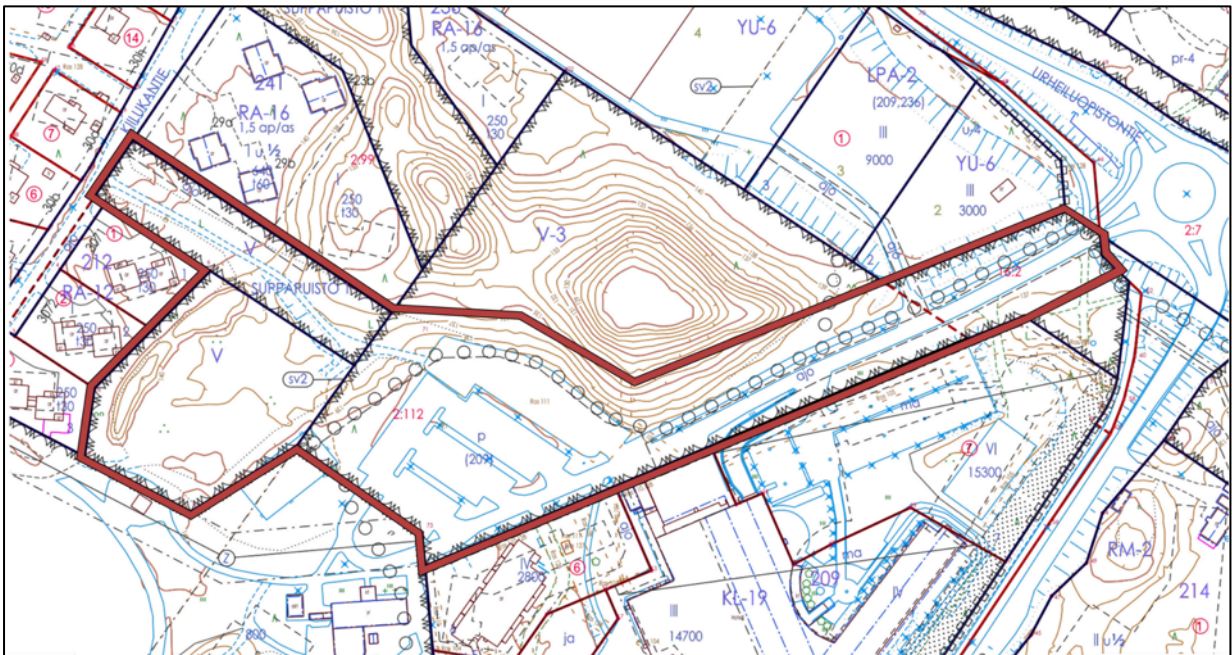
työnumero 221689  
työkohde Asemakaavan muutos 715, Cookentie

### Aluetta koskevat asemakaavat:

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa: 28.10.2013 voimaan tullut asemakaava Ak 643, 17.11.2008 voimaan tullut Ak 631 ja 08.10.2003 voimaan tullut Ak 575. Suunnittelualue on pääosin Suppapuiston virkistysaluetta (V). Alueen itäosa on pysäköintialuetta (p). Alueen pohjoisreunassa on asemakaavassa ajoyhteys naapurikiinteistölle (ajo).



Suunnittelualueen läheisyydessä on RA (loma-asuntojen korttelialue), KL (hotelli- ja liikerakennusten korttelialue), VU-1 (urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue ja YU-6 (urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) alueita.



VIRKISTYSALUE

#### ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

V ALUEILLA:  
Alueelle saa rakentaa virkistys- ja ulkoilukäyttöä palvelevia pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväylä- ja alueita. Maiseman ja luonnon erityispiirteet on pyrittävä turvaamaan.



työnumero **221689**  
työkohde **Asemakaavan muutos 715, Cookentie**

---

### **Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:**

- Heinolan kaupungin strategia: Hyvä kasvaa Heinolassa – Strategia 2030
- Lahden seudun MAL-sopimus
- Lahden kaupunkiseutusuunnitelma
- Suunnittelualue kuuluu ”58 Vierumäki – Urheiluopisto – Konnivesi” -osayleiskaavan alueelle (tullut vireille kesällä 2015).

## **3.2 Selvitykset**

### **Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavat selvitykset:**

Suunnittelualueella on tehty alueen rakennusolosuhteiden selvittämiseen vaadittavat maaperä- ja rakennettavuusselvitykset, sekä luontoselvitys.

Luontoselvityksen toteutti 8.9.2023 biologi, FM Marko Vauhkonen Enviro Oy:ltä. Luontoselvityksen perusteella alueella ei arvioitu olevan huomionarvoisten eliölajien kannalta tärkeitä elinympäristöjä tai kohteita.

Täytetyn supan alueelle tehtiin maaperän pilaantuneisuuden tutkimus, joka valmistui 10.09.2024. Tutkimuksessa ei ilmaantunut raja-arvoja ylittäviä tai toimenpiteitä aiheuttavia haitta-ainepitoisuuksia.

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

työnumero 221689  
työkohde Asemakaavan muutos 715, Cookentie

## 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

## 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:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen liitto

---

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 19.12.2024

sivu 7 (9)

työnumero 221689  
työkohde Asemakaavan muutos 715, Cookentie

---

Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

Muut:

- Heinolan kaupungin tekniikkatoimiala
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala – Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyon 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.

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 osallisille 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 nähtävänä 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 19.12.2024

sivu 8 (9)

työnumero 221689  
työkohde Asemakaavan muutos 715, Cookentie

## 6 Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu

Vaihe		Laadittavat asiakirjat	Ajankohta	Osallistuminen
Aloitusvaihe		Kaavoituspäätös		
	Suunnittelija laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman	OAS, nähtävillä ehdotukseen asti	talvi 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 11.5 – 11.6.2024.	kesä 2024	Mielipiteen esittäminen
Ehdotusvaihe	Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta päättää kaupunkiympäristö-lautakunta.	Kaavaehdotus, nähtävillä 30 pv	talvi 2025	Muistutuksen esittäminen
Hyväksymisvaihe	Kaupunkiympäristö-lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset sekä esittää kaavamuutoksen hyväksymistä valtuustolle.	Kaupunkiympäristö-lautakunta ja kaupunginhallituksen esitykset hyväksymiseen. Valtuuston hyväksymispäätös.	kevät 2025	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	kevät-kesä 2025	



---

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

pvm 19.12.2024

sivu 9 (9)

työnumero 221689  
työkohde Asemakaavan muutos 715, Cookentie

---

## 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 19.12.2024



Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA

### Heinolan kaupungin yhteystiedot

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

Heinolan kaupunki  
Kaupunkiympäristön palvelualue / 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)







# ASEMAKAAVAN MUUTOS 715, COOKENTIE LUONTOSELVITYS

Marko Vauhkonen

8.9.2023



# ASEMAKAAVAN MUUTOS 715, COOKENTIE

## LUONTOSELVITYS

### Sisällys

1 Johdanto .....	3
2 Aineisto ja menetelmät .....	3
2.1 Selvitysalue .....	3
2.2 Lähtöaineisto .....	3
2.3 Maastotyöt .....	5
3 Tulokset .....	6
3.1 Yleiskuvaus.....	6
3.2 Arvokkaat luontokohteet ja lajiesiintymät .....	10
4 Lähteet ja kirjallisuus.....	11

**Kansi:** Cookentien päässä olevan pysäköintialueen reunamännikköä.

**Pohjakartta ja ilmakeku** © Maanmittauslaitos.

**Valokuvat** © Marko Vauhkonen.

## 1 JOHDANTO

---

Heinolan Vierumäellä sijaitsevalla Urheilupuiston alueella on aloitettu asemakaavan muutoksen 715 Cookentie laatiminen. Se koskee Cookentietä ja sen reunoja, tien päässä olevaa pysäköintialuetta sekä pysäköintialueen länsi-luoteispuolista aluetta, joka on pääosin taimikkoa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa mm. uusien asuinrakennusten rakentaminen (Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy 2023).

Asemakaavan muutosta varten tarvitaan riittävät ja ajantasaiset tiedot alueen luonnonoloista ja luontoarvoista. Alueen luontoselvitys tilattiin Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä, jossa työn on tehnyt biologi, FM Marko Vauhkonen. Selvityksen tavoitteena on tunnistaa maankäytön suunnittelun kannalta merkitykselliset tai erityistä huomioonottamista vaativat luontoarvot. Luontoselvityksen tulosten perusteella voidaan arvioida kaavamuutoksen luontovaikutuksia.

## 2 AINEISTO JA MENETELMÄT

---

### 2.1 Selvitysalue

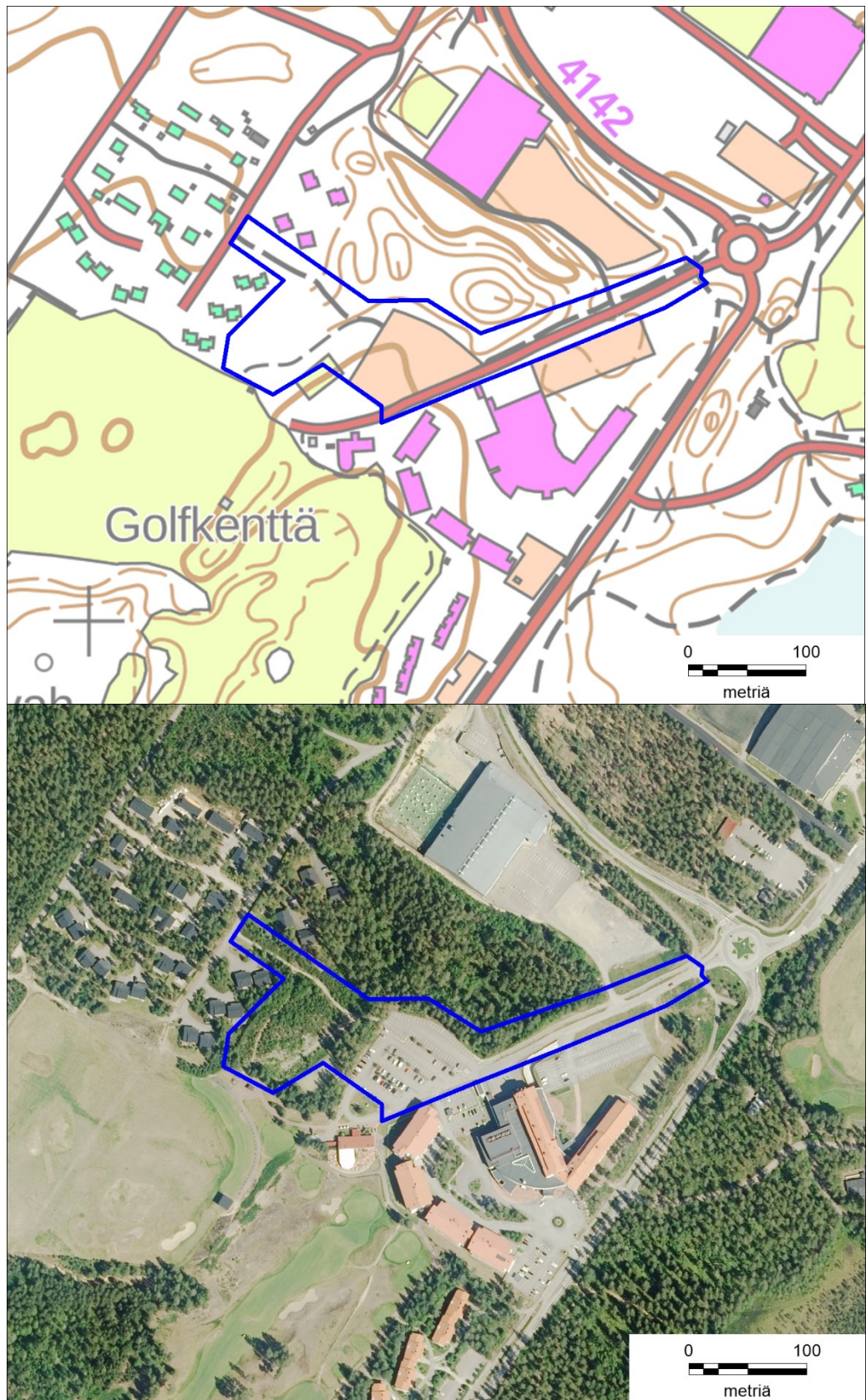
Luontoselvitys laadittiin Cookentien kaavamuutosalueelta, joka on rajattu sinisellä viivalla kuvaan 1. Sen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Selvitysalue sijoittuu kiinteistöille 111-404-2-112 ja 111-404-16-2.

### 2.2 Lähtöaineisto

Voimassa olevissa asemakaavoissa (Ak 575, Ak 631 ja Ak 643) ja osayleiskaavassa (Suomen Urheilupuiston alueen osayleiskaava) ei ole osoitettu selvitysalueelta luontokohteita. Kaavoitusta varten tehdyissä luontoselvityksissä (mm. Hietaranta 2003) ei ole todettu selvitysalueelta arvokkaita luontokohteita tai lajiesiintymiä.

Esiselvitysvaiheessa tarkistettiin selvitysalueen ja sen lähiympäristön aiemmat luontotiedot ympäristöhallinnon rekistereistä ja paikkatietoaineistoista (Suomen ympäristökeskus, Avoin tieto), Suomen Lajitietokeskuksesta ([www.laji.fi](http://www.laji.fi)) ja Suomen metsäkeskuksesta ([www.metsakeskus.fi](http://www.metsakeskus.fi)). Lisäksi tehtiin selvitysalueen kartta- ja ilmakuvatarkastelu sekä suunniteltiin maastotöiden toteuttaminen tarkemmin.





Kuva 1. Luontoselvitysalueen rajaus (sininen viiva) kartta- ja ilmakuvapohjalla.

## 2.3 Maastotyöt

Luontoselvitys tehtiin asemakaavataarkkuudella soveltaen ympäristöhallinnon ohjeita (Mäkelä & Salo 2021, Nieminen & Ahola 2017, Sierla ym. 2004). Työssä hyödynnettiin alueen aiempia luontotietoja (ks. alaluku 2.2; lisäksi selvityksen tekijän havaintoarkisto). Maastossa käytettiin GPS-paikanninta (Garmin 62s), jolla luontokohteet ja lajien havaintopaikat voitiin paikantaa riittävällä tarkkuudella.

Luontoselvityksen maastokäynti tehtiin 24.8.2023. Selvitysalue (kuva 1) käveltiin kattavasti läpi lukuun ottamatta asfaltoituja alueen osia (liikenneväylät, pysäköintialue). Maastossa inventoitiin kohteen kasvillisuutta ja putkilokasvistoa, joista kirjattiin muistiin yleiskuvaus ja mahdolliset erityispiirteet.

Maastossa selvitettiin arvokkaiden luontokohteiden esiintyminen. Näitä ovat mm. luonnonsuojelulain 64 §:n mukaiset suojellut luontotyytit, vesilain 2 luvun 11 §:n ja 3 luvun 2 §:n mukaiset pienvesikohteet ja metsälain 10 §:n mukaiset elinympäristöt. Lisäksi arvioitiin, onko alueella kohteita, jotka täyttäisivät Suomessa uhanalaisten luontotyyppien (Kontula & Raunio 2018a, b) tai METSO-ohjelman kriteerit (Syrjänen ym. 2016). Todetut luontokohteet rajataan kartalle ja arvotetaan.

Huomionarvoisten putkilokasvilajien (luontodirektiivin liitteiden II ja IV(b) lajit, erityisesti suojeltavat, valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaiset lajit, silmälläpidettävät sekä muut vaateliaat tai harvinaiset lajit) esiintyminen inventoitiin maastokäynnillä. Huomionarvoisten kasvilajien esiintymät paikannetaan ja niistä kirjataan ylös mm. runsaustieto.

Erytistä huomiota kiinnitettiin uhanalaiseen kangasvuokkoon, jota kasvaa Vierumäen kangasmetsissä monin paikoin. Mahdolliset kangasvuokon esiintymät inventoitiin etsimällä huolellisesti lajin lehtiruusuksia sopivilta kasvupaikoilta. Lajin esiintyminen voidaan inventoida täysin luotettavasti myös kukinta-ajan ulkopuolella, sillä kangasvuokolla on vihreinä talvehtivat lehdet, jotka ovat havaittavissa milloin tahansa lumettomaan aikaan. Myös kukinta-aikana toukokuussa lajin inventointi joudutaan tekemään samalla tavalla lehtiruusuksia etsien, sillä kaikki lajin yksilöt eivät kuki vuosittain. Olosuhteista riippuen jopa yli puolet kangasvuokoesiintymän yksilöistä saattaa olla kukkimattomia (ks. esim. Vauhkonen 2012).

Maastokäynnillä havainnoitiin myös muuta eliölajistoa siltä osin kuin se oli ajankohta huomioiden mahdollista ja tarkoituksenmukaista. EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluvan kirjoverkkoperhosen esiintyminen selvitettiin etsimällä maitikkakasvustoista toukkien kutomia seittipesiä (ks. Nieminen & Ahola 2017, Sierla ym. 2004). Tulosten perusteella rajataan mahdolliset kirjoverkkoperhosen lisääntymispaikat.

Luontoselvityksen osana arvioitiin huomionarvoisen lajiston (luontodirektiivin liitteiden II ja IV(a) lajit, erityisesti suojeltavat, valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaiset lajit, silmälläpidettävät sekä muut vaateliaat tai harvinaiset lajit) kannalta merkittävät elinympäristöt tai kohteet sekä mahdolliset lisäselvitystarpeet.



## 3 TULOKSET

---

### 3.1 Yleiskuvaus

Selvitysalueen länsiosa on enimmäkseen tiheää mäntyvaltaista taimikkoa (kuva 2). Paikoin puusto on ehtinyt jo kasvatusmetsän mittoihin. Männyn lisäksi puustossa on koivua, raitaa ja muita pajuja sekä vähän katajaa. Taimikon halki johtaa Cookentien pään pysäköintialueen ja Kiilukantien yhdistävä ajoura, joka toimii jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkuväylänä (kuva 3). Golfkentän reunalta taimikon läpi tuleva kapea polku yhtyy ajouraan sen keskivaiheilla. Ajouran itäpään lähellä erkanee lounaan suuntaan eli golfkentälle päin toinen, sora- tai murskepintainen ajoväylä. Se on ollut jo pidempään vähäisellä käytöllä ja umpeutumassa.



**Kuva 2.** Tiheää mäntyvaltaista taimikkoa selvitysalueen länsiosassa.



**Kuva 3.** Cookentien päässä olevan pysäköintialueen ja Kiilukantien välinen kulkuväylä.

Taimikkoalueen maaperää on muokattu ja tasattu ja matalien maavallien aineksia on saatettu tuoda muualta. Alueella kasvaa kangasmetsälajien lisäksi mm. vuohenputkea, niittyjuolaa ja koiranheinää. Muita, kuivahkolle kankaalle tyypillisiä kenttäkerroksen kasveja ovat hietä- ja metsäkastikka, maitohorsma, kanerva, kielo, mustikka, puolukka, metsälauha, kangasmaitikka, vadelma, rohtotädyke ja rätvänä.

Taimikon eteläpuolella olevalla sora- ja murskepintaisella ajoväylällä sekä siihen liittyvällä umpeenkasvavalla (etenkin koivu ja pajut) aukealla (kuva 4) kasvaa runsaasti keltamaitetta sekä kissankelloa, keltakannusruohoa, puna- ja alsikeapilaa, siankärsämöä, pietaryrttiä, metsänätkelmää, pujoa, leskenlehteä, hietakastikkaa, nurmirölliä ja muita heiniä, kanadankoiransilmää, kultapiiskua, ahomansikkaa, ahojäkkärää, voikukkia, pelto-ohdaketta, syysmaitiaista ja niittyhumalaa. Niukkoina esiintyviä lajeja ovat ruusuruoho, rantatädyke ja kelta-apila (kuva 5). Alueen eteläreunalla kasvaa varttuneita mäntyjä ja koivuja.





**Kuva 4.** Taimikon eteläpuolella on umpeenkasvava aukea ja ajoväylä.



**Kuva 5.** Umpeutuvalla ajoväylällä kasvaa silmälläpidettävää kelta-apilaa.



Cookentien päässä olevan pysäköintialueen luoteisreunalla on kapea kaistale harvennettua uudistuskypsää männikköä (kansikuva). Puustossa on lisäksi pari varttunutta koivua sekä alikasvoksena nuorta koivua ja männyn taimia. Kuivahkon kankaan kenttäkerroksessa vallitsevat kanerva ja puolukka. Muuta lajistoa ovat kielo, mustikka, hieta- ja metsäkastikka, kangasmaitikka ja metsälauha. Pysäköintialueen pientareella kasvaa komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji. Kasvistoon kuuluvat lisäksi särmäkuisma, kanadankoiransilmä, keltamaite, koiranheinä, pietaryrtti, siankärsämö, vadelma, paimenmatara, hiirenvirna, ahusolaheinä, pujo ja kelta-apila.

Harvennettu uudistuskypsä männikkö jatkuu pysäköintialueen pohjois- ja koillisreunalle (kuva 6). Alikasvoksena on jonkin verran koivua. Idempänä Cookentien pohjoisreunalla männikkö muuttuu varttuneeksi ja puustossa on koivun lisäksi myös haapaa ja raitaa. Kenttäkerroksen lajisto on samaa kuin edellisessä kappaleessa kuvatulla männikkökaistaleella.

Selvitysalueen itäpäässä Cookentien reunalla on nurmikkoa tien molemmin puolin. Nurmikoilla kasvaa eri heinälajien lisäksi mm. vähän valkoapilaa, syysmaitaista, pihatatarta ja voikukkia.



**Kuva 6.** Pysäköintialueen pohjois-koillisreunan männikköä.

### 3.2 Arvokkaat luontokohteet ja lajiesiintymät

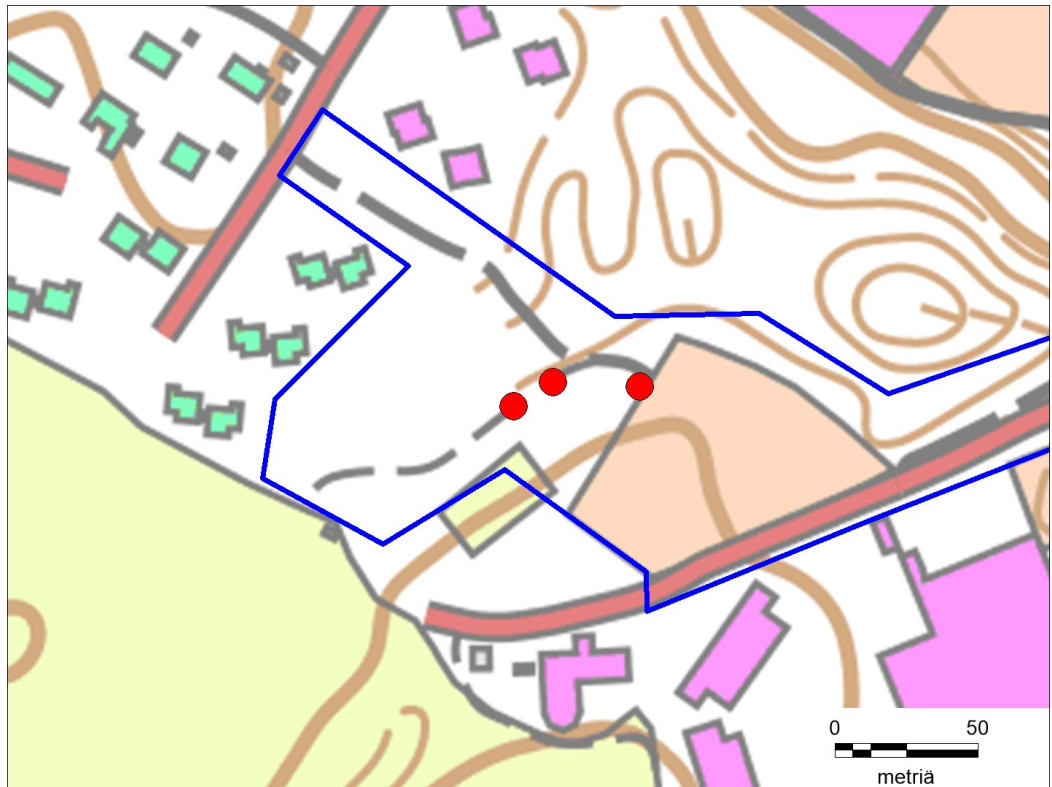
Selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppijä tai luonnonmuistomerkkejä. Lähin Natura 2000 -alue on Kullaan lähteet (FI0404011), joka sijaitsee selvitysalueen itäpuolella lähimmillään noin 1,8 kilometrin etäisyydellä. Harjijensuojeluohjelmaan kuuluva Vierumäen-kangas–Musterinharju-niminen kohde (HSO060058) sijaitsee selvitysalueen pohjoispuolella lähimmillään yli 500 metrin päässä.

Maastoseelvityksessä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n ja 3 luvun 2 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaista elinympäristöjen kriteerit. Metsälakia ei sovelleta asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita. Selvitysalueella ei ole Suomessa uhanalaiseksi luokiteltuja (Kontula & Raunio 2018a, b) luontotyyppijä tai METSO-ohjelman kriteerit (Syrjänen ym. 2016) täyttäviä kohteita.

Selvitysalueelta ei ole ennestään tiedossa huomionarvoisten (ks. alaluku 2.3) putkilokasvien tai muiden eliölajien esiintymiä. Sellaisista ei tehty havaintoja myöskään elokuun 2023 maastoinventoinnissa lukuun ottamatta kelta-apilaa, joka on luokiteltu (Hyvärinen ym. 2019) Suomessa silmälläpidettäväksi (NT) kasvilajiksi. Kelta-apilaa tavattiin kolmessa paikassa (kuva 7), yhteensä noin kymmenen yksilöä. Laji on nykyisin Heinolan seudulla ja laajemminkin Päijät-Hämeessä melko yleinen (esim. Suomen Lajitietokeskus, Vauhkonen 2003 ja julkaisematon). Kangasvuokolle sopivia kasvupaikkoja selvitysalueella ovat kulkuväylien reunat sekä pysäköintialueeseen rajautuvat harvennetut, uudistuskypsät männiköt. Lajia ei kuitenkaan tavattu.

Inventoinnissa ei tehty havaintoja kirjoverkkoperhosen toukkapesistä. Selvitysalueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Lepakoiden esiintyminen alueella on mahdollista, mutta alueella ei arvioitu olevan niiden kannalta tärkeitä alueita (mm. saalistusalueet, ks. SLTY 2023). Selvitysalueella ei todettu lepakoiden piilopaikoiksi sopivia kolopuita tm. kohteita.

Selvitysalueella ei arvioitu olevan huomionarvoisten eliölajien kannalta tärkeitä tai merkittäviä elinympäristöjä tai kohteita. Selvitysalueen luonnonolojen ja tehdyn asiantuntija-arvioinnin perusteella ei ehdoteta täydentäviä lajistoseelvityksiä.



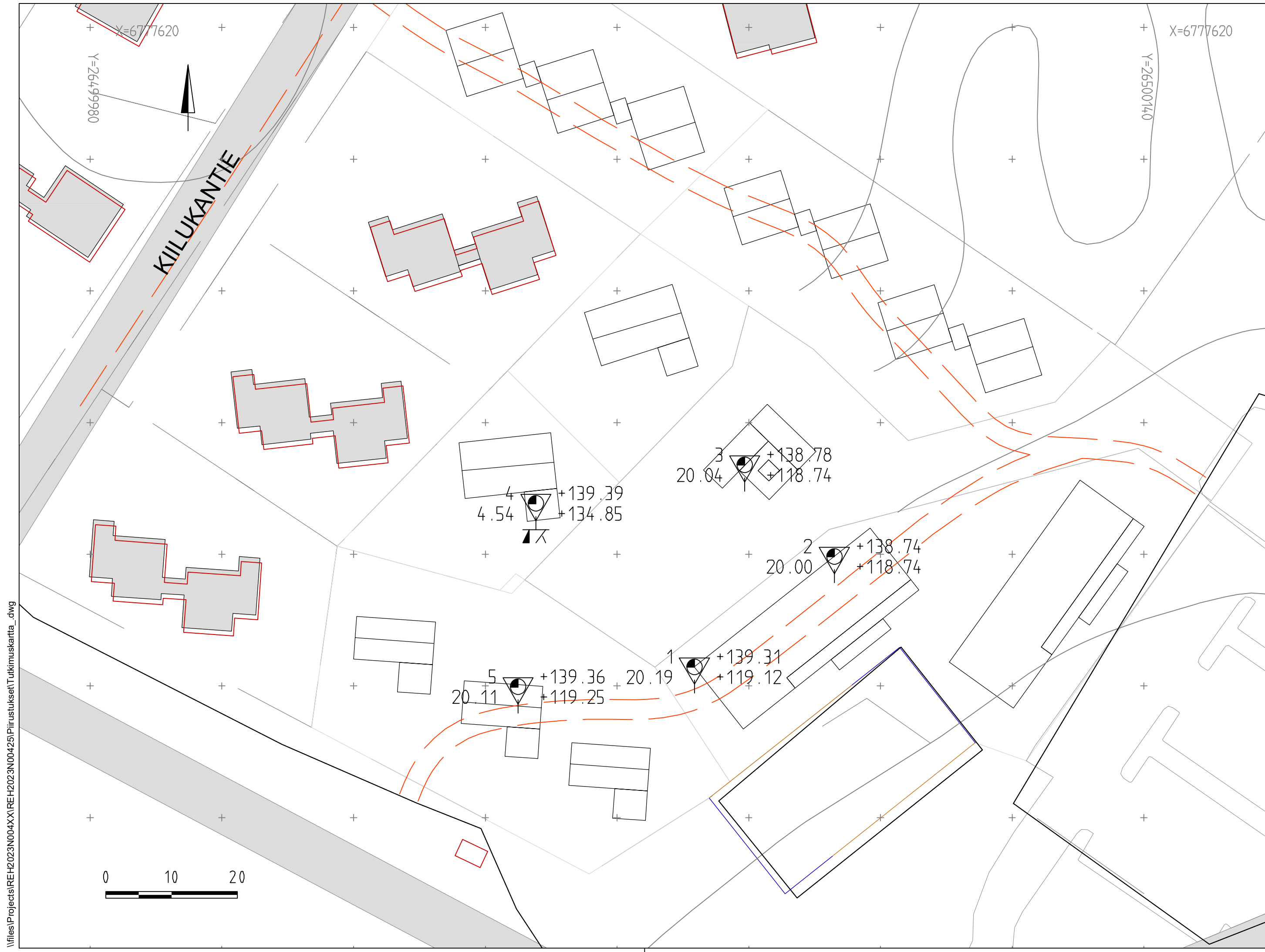
Kuva 7. Kelta-apilan kasvupaikat (punaiset ympyrät) selvitysalueella.

## 4 LÄHTEET JA KIRJALLISUUS

- Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy 2023: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Asemakaavan muutos 715, Cookentie. 9 s.
- Hietaranta, J. 2003: Heinolan kaupunki. Vierumäki. Suomen Urheiluopisto. Maastotarkastelu ja kangasvuokon esiintyminen alueella. 8 s. + liitekartat.
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. – Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 704 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018a: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. – Suomen ympäristö 5/2018:1–388.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018b: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: Luontotyyppien kuvaukset. – Suomen ympäristö 5/2018:1–925.
- Mäkelä, K. & Salo, P. 2021: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. – Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021:1–346.

- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017:1–278.
- Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004: Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. – Suomen ympäristö 742:1–113.
- SLTY 2023: Lepakkokartoitusohje 2023. Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen suosituksia lepakkokartoitusten tekijöille, tilaajille ja kartoitustietoja käyttäville viranomaisille. – Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry. 63 s.
- Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016: Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016–2025. – Ympäristöministeriön raportteja 17/2016:1–75.
- Vauhkonen, M. 2003: Päijät-Hämeen uhanalaiset ja silmälläpidettävät putkilokasvit. Esiintymät ja niiden suojeleminen. – Alueelliset ympäristöjulkaisut 326:1–98.
- Vauhkonen, M. 2012: Kangasvuokkoinventoinnit Päijät-Hämeessä 2008–2012. – Tmi Marko Vauhkonen, Heinola. 19 s. + liitekartat 21 s.





Tutkimusajankohta	Mittaus	8.2.2023
	Kairaus	8.2.2023
Työnjohtaja	Mittaus	TERO
	Kairaus	EKAA
Koordinaatisto	ETRS-GK26	
Korkeusjärjestelmä	N2000	
Käytetyt monikulmiopisteet		

K.osa/ Kylä <b>Vierumäki</b>	Kortteli/ Tila	Tontti/ Rn:o	Viranomaisen merkintöjä	Rak.luvan nro
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji <b>Pohjarakennus</b>	Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite <b>MAXBUILD OY Cookentie</b>			Piirustuksen sisältö <b>Tutkimuskartta</b>	Mittakaava <b>1:500</b>
Heinola			Suunn. ala <b>RAMBOLL</b>	Tiedosto
Ramboll Niemenkatu 73 15140 Lahti puh. 020 755 611			Työnro <b>GEO 1510075580</b>	Muutos
Hyv.			Piirustusno <b>1</b>	Pvm <b>10.2.2023</b>
			Suunn. <b>A. Hurme</b>	Piirt. <b>ASIR</b>

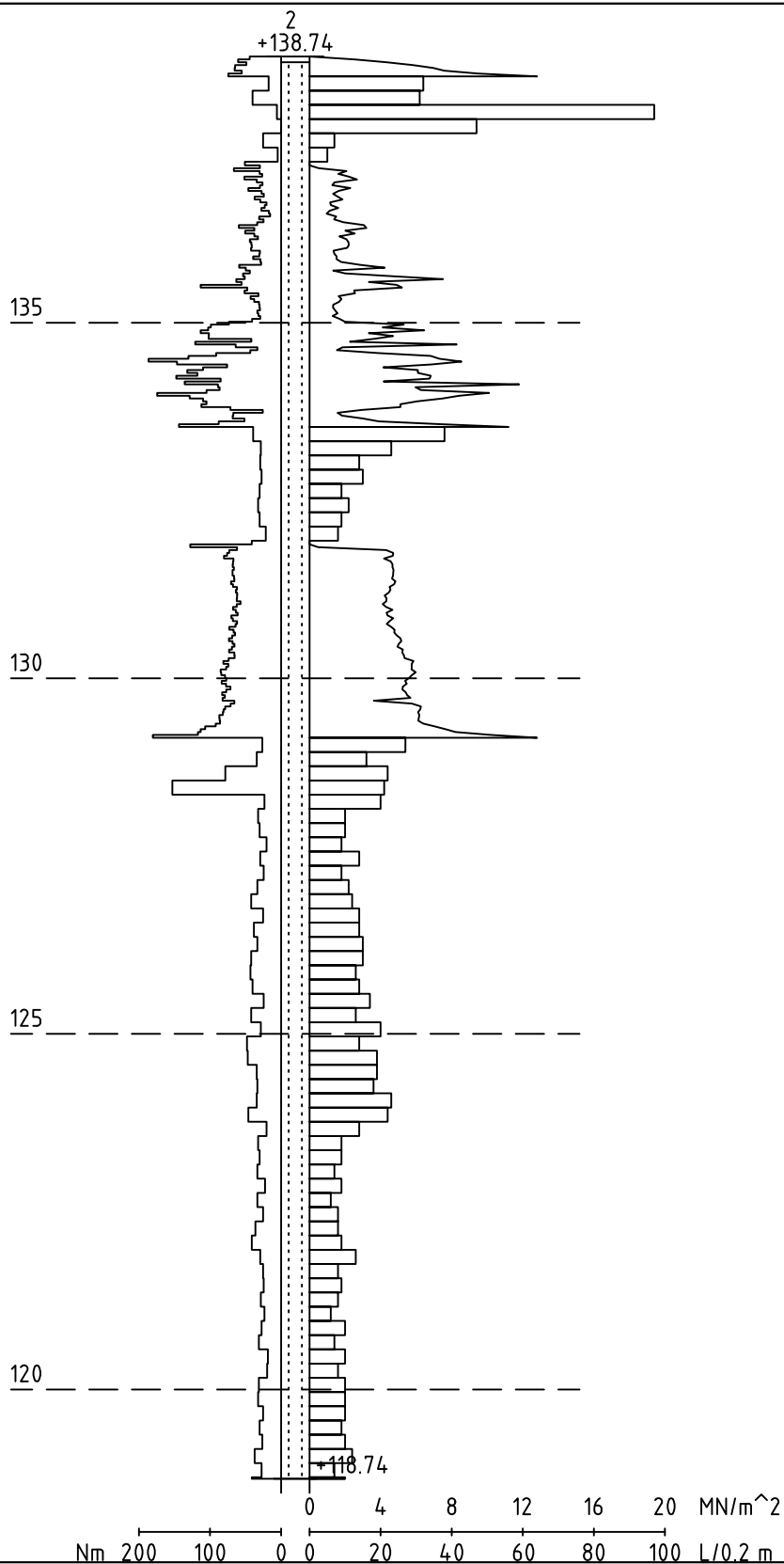
**LITE 3**

I:\files\Projects\REH2023\N004\X\REH2023\N00425\Piirustukset\Tutkimuskartta\_.dwg



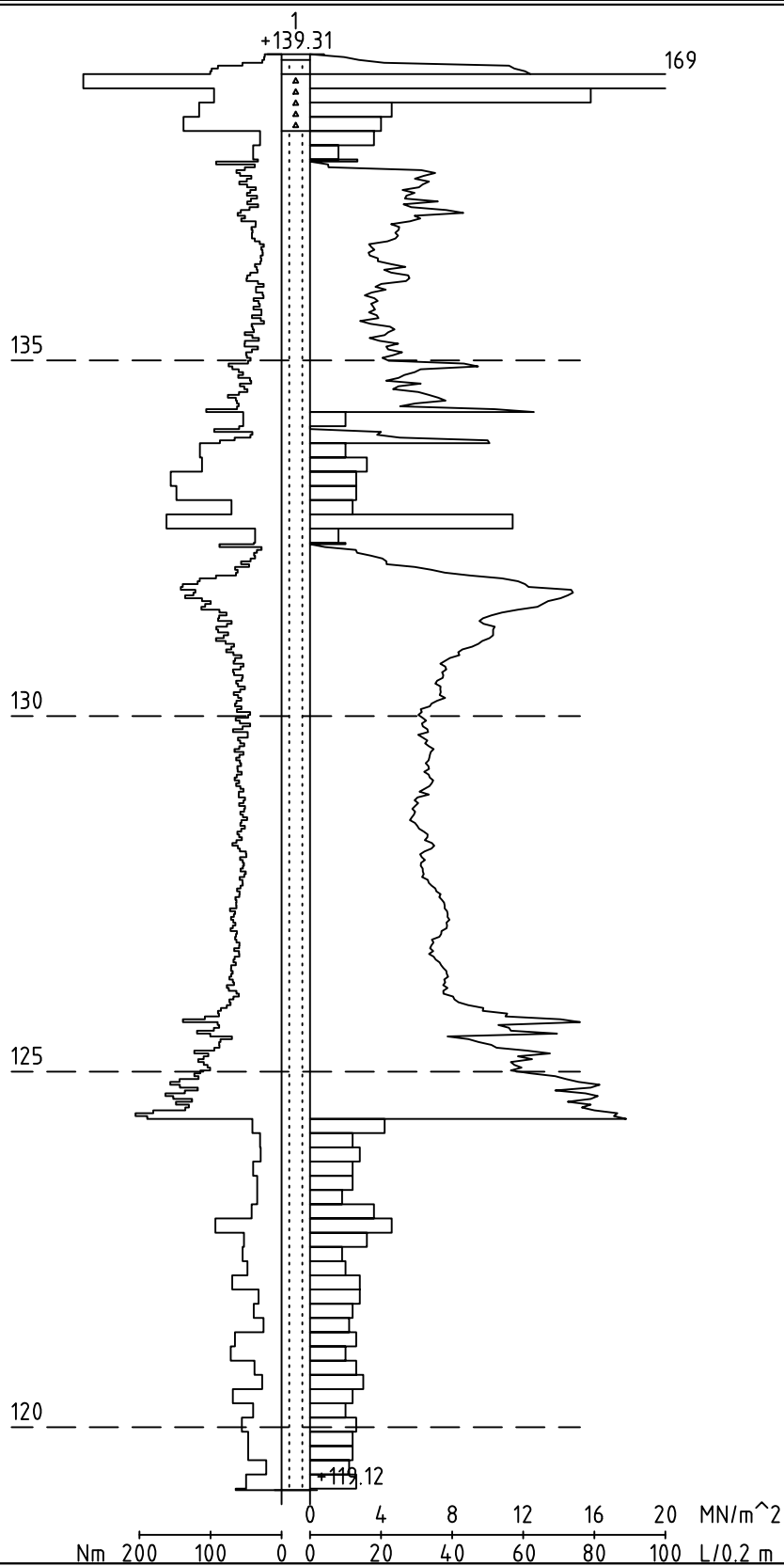
Työnumero	Työn nimi		Pisteen nro
0075580	VIERUMAKI		2
Koordinaatisto	X	Y	Z
3880_ETRS89-GK26FIN	6777539.682	26500093.004	138.744
Korkeusjärjestelmä	Pohjaveden pinta	Kairauspvm.	Alkukairaus
N2000		8.2.2023	-
Kairaustapa	Päätymistapa		
HP - Purhejarikairaus	Määräsyvyys		
Kairaaaja	Kairauste		
EKAA			

Mittakaava 1:100



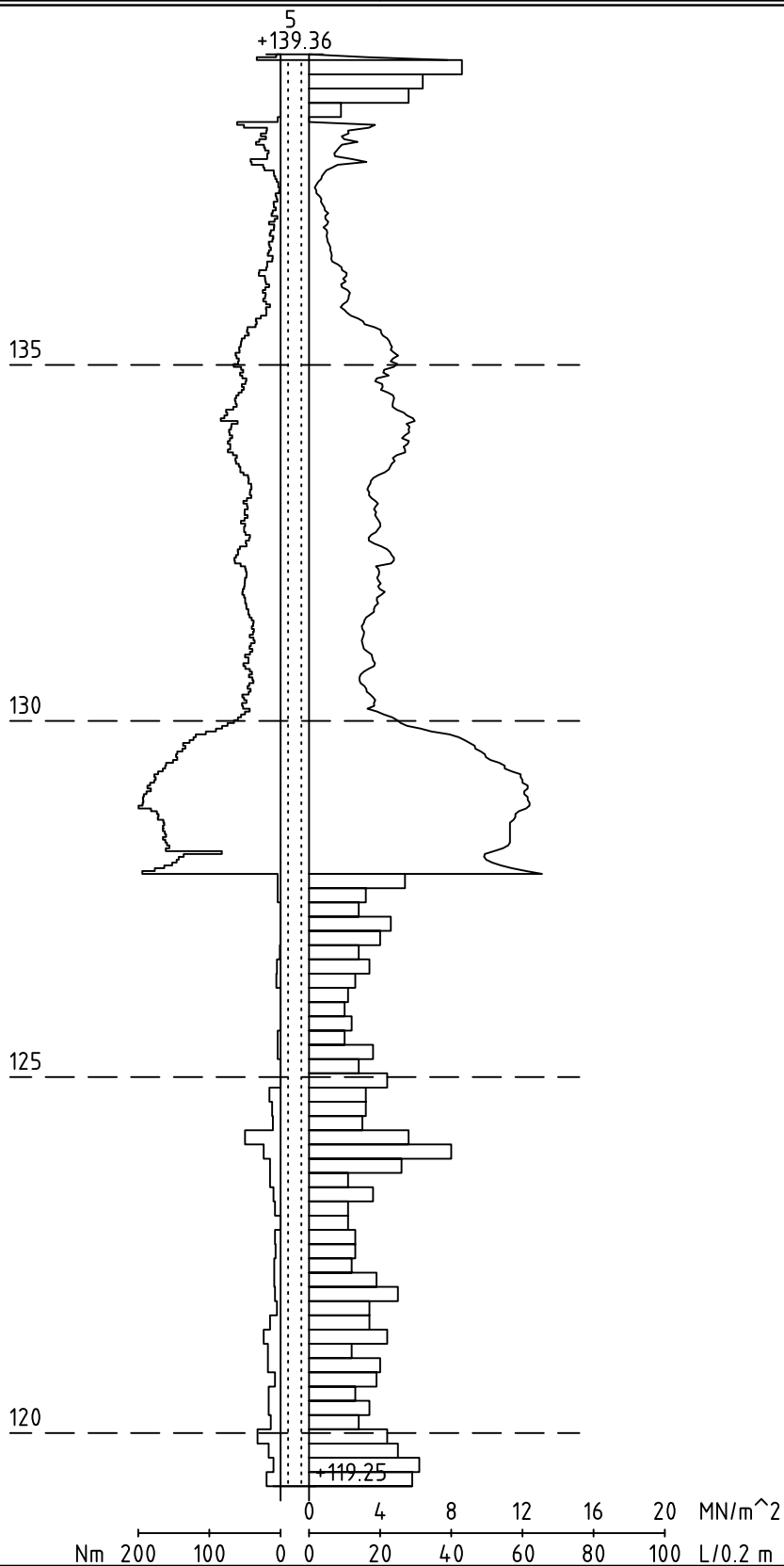
Työnumero	Työn nimi		Pisteen nro
0075580	VIERUMÄKI		1
Koordinaatisto	X	Y	Z
3880_ETRS89-GK26FIN	6777522.912	26500071.757	139.306
Korkeusjärjestelmä	Pohjaveden pinta	Kairauspvm.	Alkukairaus
N2000		8.2.2023	-
Kairaustapa	Päättymistapa		
HP - Purhejarikairaus	Määräsyvyys		
Kairaaaja	Kairaustaite		
EKAA			

Mittakaava 1:100

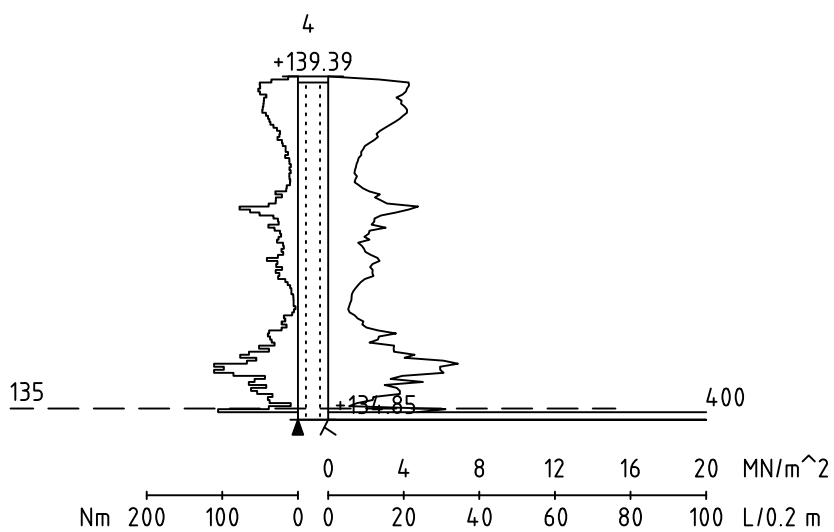


Työnumero	Työn nimi		Pisteen nro
0075580	VIERUMAKI		5
Koordinaatisto	X	Y	Z
3880_ETRS89-GK26FIN	6777519.887	26500044.966	139.362
Korkeusjärjestelmä	Pohjaveden pinta	Kalrauspv.	Alkukalraus
N2000		8.2.2023	-
Kalraustapa	Päättymistapa		
HP - Purhejarikalraus	Määräsyvyys		
Kalraaja	Kalrauslaite		
EKAA			

Mittakaava 1:100



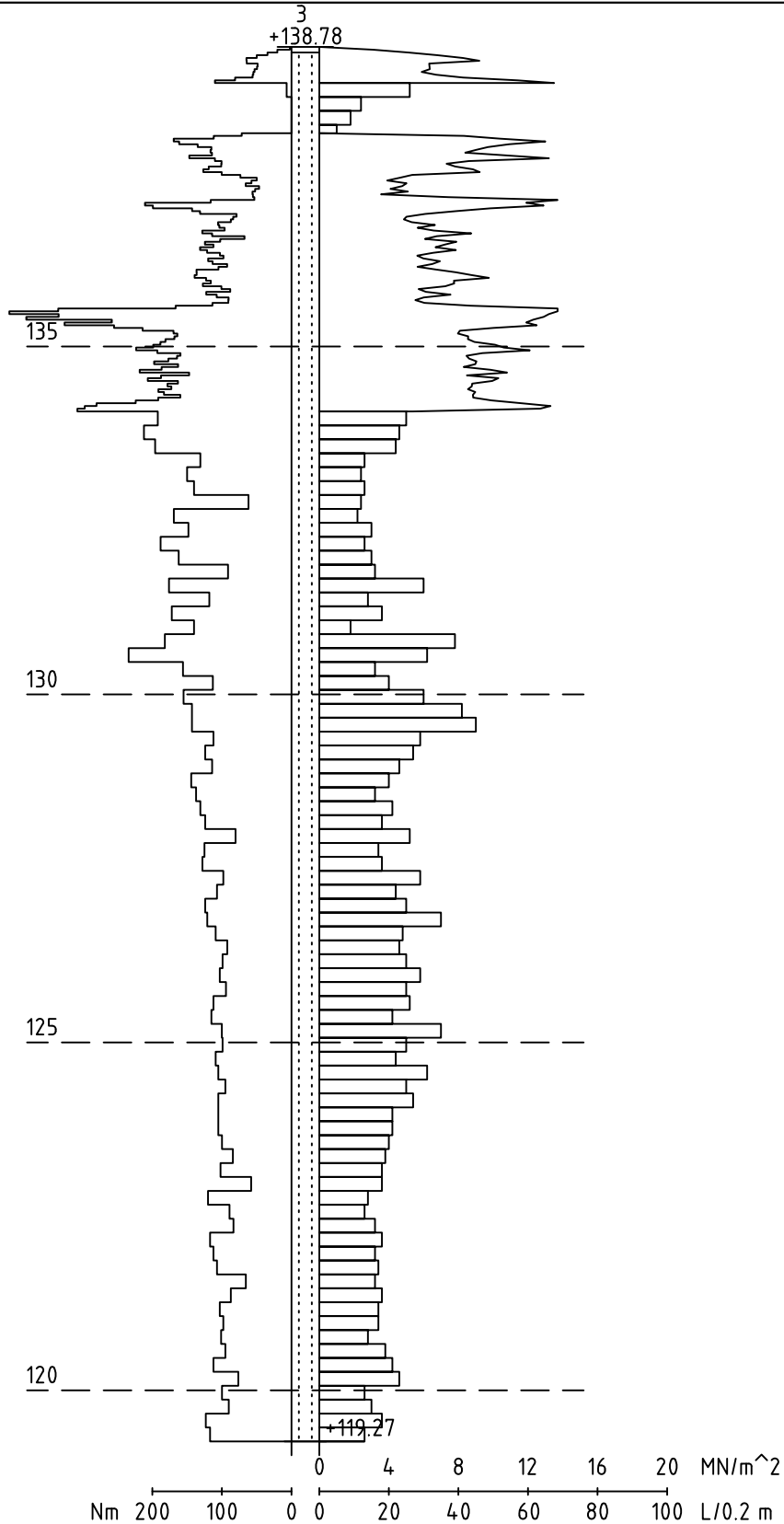
Työnumero	Työn nimi		Pisteen nro
0075580	VIERUMÄKI		4
Koordinaatisto	X	Y	Z
3880_ETRS89-GK26FIN	6777547.733	26500047.683	139.392
Korkeusjärjestelmä	Pohjaveden pinta	Kairauspvm.	Alkukairaus
N2000		8.2.2023	-
Kairaustapa	Päättymistapa		
HP - Purhejarikairaus	Kivi, lohkare tai kallio		
Kairaaaja	Kairaustaite		
EKAA			



Mittakaava 1:100

Työnumero	Työn nimi		Pisteen nro
0075580	VIERUMAKI		1
Koordinaatisto	X	Y	Z
3880_ETRS89-GK26FIN	6777522.910	26500071.260	139.306
Korkeusjärjestelmä	Pohjaveden pinta	Kairauspvm.	Alkukairaus
N2000		8.2.2023	-
Kaustapa	Päättymistapa		
HP - Purheijarikairaus	Määräsyvyys		
Kairaja	Kairauslaite		
EKAA			

Mittakaava 1:100







LITTE 5

K.osa	Kortteli	Tontti	Viranomaisen merkintöjä
			Rakennustoimenpide Uudisrakennus
			Piirustusala GEO
			Piirustuksen sisältö Pohjatutkimus
			MaxBuild Oy Kristo Herold Cookentie 19120 VIERUMÄKI
			Fulfil Oy Pensuontie 137 15540 VILLAHDE WWW.FULFIL.FI jarski@jarski.fi
			Työnumero FF1339
			Koordinaatisto ETRS GK 26
			Korkeus järjestelmä N2000

MaxBuild Oy

Kristo Herold

Cookentie

19120 VIERUMÄKI

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimus.

28.8.2024 Suoritettiin Kristo Heroldin toimeksiannosta maanäytteiden otto Cookentien alueella.

Näytteet otettiin oheisen kartan mukaisesti viidestä pisteestä ns. kokooma näytteinä, jotka koostuivat kahdesta - viidestä osanäytteestä. Näytteet toimitettiin Fulfil Oy:n toimesta Lahden Eurofins laboratorioon tutkittavaksi.

Näytteet otettiin ja tutkittiin Ely keskuksen suositusten mukaisesti.

Otto syvyudet vaihtelivat 0.50–5.10 m välillä. Näytteen otto toteutettiin kaivinkoneella ja kairauskoneella.

Maaperä on vanhaa täyttömaata, jossa on mm. humusta hiekkaa, betonilohkareita ym. perusmaa on hiekkaa ja hienohiekkaa.

Aikaisempien kairauksien perusteella täyttöä on jopa 15 m

Öljyhiiivedyt: Ei havaittu pitoisuuksia

Bensiini: Näytteissä ei havaittu bensiiniä.

Raskasmetallit: Ei raja arvoja ylittäviä pitoisuuksia.

Torjunta-aineet (DDT ym.): Ei jatkotoimia aiheuttavia pitoisuuksia.

Lahti 10.9.2024

Fulfil Oy

Pensuontie 137

15540 VILLÄHDE

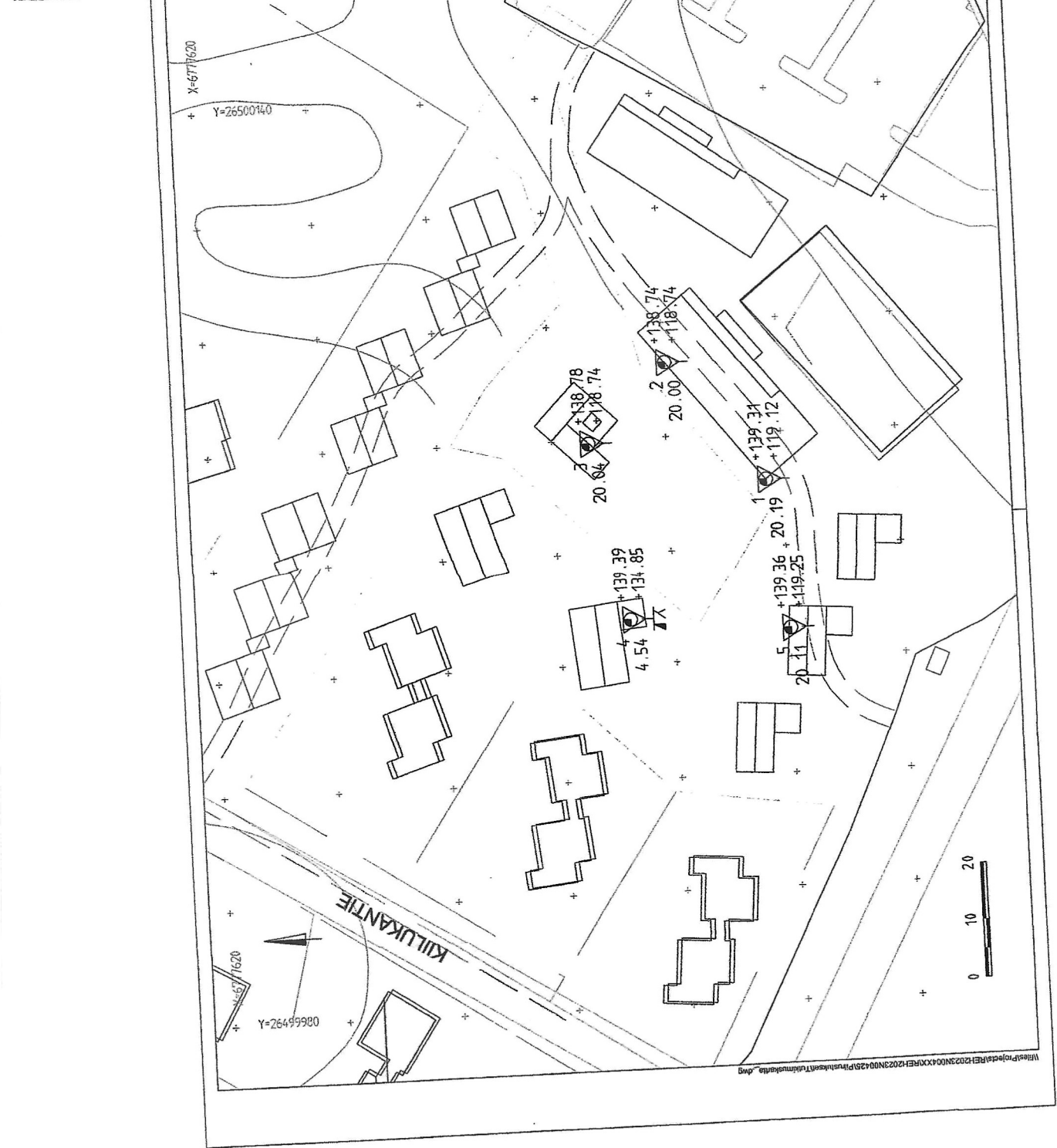
0500 353158

Jarmo Poutiainen

Vastaava asiantuntija



Liitteet: Tutkimuskartta, tutkimustodistukset.



X=6777620

Y=26500140

X=577620

Y=26499980

KIILUKANTIE

+138.78  
+138.74  
20.04

+139.39  
+134.85  
4.54

+138.74  
+138.74  
20.00

+139.34  
+119.12  
20.19

+139.36  
+119.25  
20.11

0 10 20

M:\a\p\proj\04\REI\2023\004\KX\MEI\2023\004\2B\p\rukska\Tulimukattu.dwg



## Jarmo Poutiainen

**Lähetäjä:** ASMLahti@etn.eurofins.com  
**Lähetetty:** maanantai 9. syyskuuta 2024 18.08  
**Vastaanottaja:** Jarmo Poutiainen  
**Aihe:** Tuloksia Eurofinsiltä: Maaperän analyysit, FF1339 30.8.2024  
**Liitteet:** AR-24-RZ-035926-01.pdf

Hei!

Liitteenä tutkimustodistus toimittamillenne näytteille.

Tutkimustuloksiin liittyvissä kysymyksissä olkaa yhteydessä Eurofins-yhteyshenkilöönne, jonka yhteystiedot löytyvät tutkimustodistukselta.

Terveisin  
Eurofins Environment Testing Finland Oy (Lahti)

Liitetyt tutkimustodistukset:

Tutkimustodistus	Eurofins-näyttenumero	Asiakkaan näytetunniste	Näytteen nimi	Näytteenottopiste	Näytteen kuvaus
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070363		P1 1.5m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070364		P1 5.00m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070365		P2 0.5m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070366		P2 4.9m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070367		P3 0.7m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070368		P3 4.2m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070369		P3 5.10m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070370		P4 1.90m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070371		P4 4.30m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070372		P4 4.70m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070373		P5 1.10m		Maaperä
AR-24-RZ-035926-01	750-2024-00070374		P5 3.50m		Maaperä

Näyte-erä EUAA56-00180675  
Tilausviite FF1339

MaxBuild Oy  
Kristo Herold  
Itätuulenkuja 10 A 32  
ESPOO  
FINLAND

Cookentie Vierumäki

Näyttenumero	750-2024-00070363	750-2024-00070364	750-2024-00070365	750-2024-00070366	750-2024-00070367	
Näytteen nimi	P1 1.5m	P1 5.00m	P2 0.5m	P2 4.9m	P3 0.7m	
Näytematriisi	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	
Näytteen kuvaus	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	
Vastaanottopäivä	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024	
Näytteenottopäivä	28.08.2024	28.08.2024	28.08.2024	28.08.2024	28.08.2024	
Näytteenottaja	Jarmo Poutiainen	Jarmo Poutiainen	Jarmo Poutiainen	Jarmo Poutiainen	Jarmo Poutiainen	
Analysit	Yksikkö	Tulos	Tulos	Tulos	Tulos	Tulos
<b>Kiinteistä näytteistä tehtävät tutkimukset</b>						
Kuiva-ainepitoisuus RZDRY *	%	85	84	89	87	92
<b>Alkuaineet, kiinteä matriisi, pitoisuus kuiva-ainetta kohti, ICP-MS</b>						
Mikroaaltohajotus kuningasvesi *	RZE18	Tehty	Tehty	Tehty	Tehty	Tehty
Antimoni (Sb) *	RZ0VK mg/kg ka	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
Arseeni (As) *	RZ0VE mg/kg ka	2,3	2,4	2,2	2,2	2,0
Elohopea (Hg) *	RZ0VL mg/kg ka	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
Kadmium (Cd) *	RZ0VM mg/kg ka	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2
Koboltti (Co) *	RZ0VN mg/kg ka	2,6	3,9	3,7	4,1	3,6
Kromi (Cr) *	RZ0VG mg/kg ka	13	22	22	20	22
Kupari (Cu) *	RZ0W1 mg/kg ka	8,0	12	19	13	11
Lyijy (Pb) *	RZ0VH mg/kg ka	8,8	6,9	6,0	5,6	5,3
Nikkeli (Ni) *	RZ0VI mg/kg ka	6,0	9,8	8,5	9,4	10
Sinkki (Zn) *	RZ0W6 mg/kg ka	30	39	38	33	30
Vanadiini (V) *	RZ0VJ mg/kg ka	19	25	22	24	26
<b>C5-C10 Bensiinijae</b>						
TPH C5-C10 *	RZP99 mg/kg ka	<0,5		<0,5		<0,5
<b>&gt;C10-C40 Öljyhiilivetyjakeet</b>						
Öljyhiilivedyt (summa C10-C40) *	RZP40 mg/kg ka	15		12		11
Öljyhiilivedyt >C10-C21 *	RZP40 mg/kg ka	<10		<10		<10
Öljyhiilivedyt >C21-C40 *	RZP40 mg/kg ka	11		<10		<10
<b>Torjunta-aineet, VNA 214/2007</b>						
Atrasiini *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
2,4'-DDT *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010

Näyttenumero	750-2024-00070363	750-2024-00070364	750-2024-00070365	750-2024-00070366	750-2024-00070367
Näytteen nimi	P1 1.5m	P1 5.00m	P2 0.5m	P2 4.9m	P3 0.7m
Näyttematriisi	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä
Näytteen kuvaus	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä
Vastaanottopäivä	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024
Analyysit	Yksikkö	Tulos	Tulos	Tulos	Tulos
<b>Torjunta-aineet, VNA 214/2007</b>					
4,4'-DDT *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
2,4'-DDD *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
4,4'-DDD *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010**
2,4'-DDE *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
4,4'-DDE *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
Dieldriini *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
alfa-Endosulfaani *	RZPS6 mg/kg ka	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020
beta-Endosulfaani *	RZPS6 mg/kg ka	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020
Heptakloori *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
gamma-HCH (Lindaani) *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010

Näytenumero	750-2024-00070368	750-2024-00070369	750-2024-00070370	750-2024-00070371	750-2024-00070372	
Näytteen nimi	P3 4.2m	P3 5.10m	P4 1.90m	P4 4.30m	P4 4.70m	
Näyttematriisi	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	
Näytteen kuvaus	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	
Vastaanottopäivä	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024	
Näytteenottopäivä	28.08.2024	28.08.2024	28.08.2024	28.08.2024	28.08.2024	
Näytteenottaja	Jarmo Poutiainen	Jarmo Poutiainen	Jarmo Poutiainen	Jarmo Poutiainen	Jarmo Poutiainen	
Analyysit	Yksikkö	Tulos	Tulos	Tulos	Tulos	Tulos
<b>Kiinteistä näytteistä tehtävät tutkimukset</b>						
Kuiva-ainepitoisuus RZDRY *	%	78	86	97	75	86
<b>Alkuaineet, kiinteä matriisi, pitoisuus kuiva-ainetta kohti, ICP-MS</b>						
Mikroaaltohajotus kuningasvesi *	RZE18	Tehty	Tehty	Tehty	Tehty	Tehty
Antimoni (Sb) *	RZ0VK mg/kg ka	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5
Arseeni (As) *	RZ0VE mg/kg ka	3,9	3,1	1,9	2,7	2,9
Elohopea (Hg) *	RZ0VL mg/kg ka	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
Kadmium (Cd) *	RZ0VM mg/kg ka	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2
Koboltti (Co) *	RZ0VN mg/kg ka	2,3	4,6	3,7	3,0	4,7
Kromi (Cr) *	RZ0VG mg/kg ka	13	18	15	15	20
Kupari (Cu) *	RZ0W1 mg/kg ka	8,3	16	13	11	17
Lyijy (Pb) *	RZ0VH mg/kg ka	19	8,0	4,8	11	6,8
Nikkeli (Ni) *	RZ0VI mg/kg ka	6,3	9,9	8,0	7,8	12
Sinkki (Zn) *	RZ0W6 mg/kg ka	42	40	26	33	36
Vanadiini (V) *	RZ0VJ mg/kg ka	25	23	19	23	24
<b>C5-C10 Bensiinijae</b>						
TPH C5-C10 *	RZP99 mg/kg ka			<0,5		
<b>&gt;C10-C40 Öljyhiilivetyjakeet</b>						
Öljyhiilivedyt (summa C10-C40) *	RZP40 mg/kg ka			<10		
Öljyhiilivedyt >C10-C21 *	RZP40 mg/kg ka			<10		
Öljyhiilivedyt >C21-C40 *	RZP40 mg/kg ka			<10		
<b>Torjunta-aineet, VNA 214/2007</b>						
Atratsiini *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
2,4'-DDT *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
4,4'-DDT *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
2,4'-DDD *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
4,4'-DDD *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
2,4'-DDE *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
4,4'-DDE *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
Dieldriini *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
alfa-Endosulfaani *	RZPS6 mg/kg ka	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020
beta-Endosulfaani *	RZPS6 mg/kg ka	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020



Näytenumero	750-2024-00070368	750-2024-00070369	750-2024-00070370	750-2024-00070371	750-2024-00070372
Näytteen nimi	P3 4.2m	P3 5.10m	P4 1.90m	P4 4.30m	P4 4.70m
Näyttematriisi	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä
Näytteen kuvaus	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä	Maaperä
Vastaanottopäivä	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024	30.08.2024
Analyysit	Yksikkö	Tulos	Tulos	Tulos	Tulos
<b>Torjunta-aineet, VNA 214/2007</b>					
beta-Endosulfaani * RZPS6	mg/kg ka	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020
Heptakloori *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
gamma-HCH (Lindaani) *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010

Näyttenumero	750-2024-00070373		750-2024-00070374	
Näytteen nimi	P5 1.10m		P5 3.50m	
Näyttematriisi	Maaperä		Maaperä	
Näytteen kuvaus	Maaperä		Maaperä	
Vastaanottopäivä	30.08.2024		30.08.2024	
Näytteenottopäivä	28.08.2024		28.08.2024	
Näytteenottaja	Jarmo Poutiainen		Jarmo Poutiainen	
<b>Analyysit</b>	<b>Yksikkö</b>	<b>Tulos</b>	<b>Tulos</b>	
<b>Kiinteistä näytteistä tehtävät tutkimukset</b>				
Kuiva-ainepitoisuus RZDRY *	%	98		94
<b>Alkuaineet, kiinteä matriisi, pitoisuus kuiva-ainetta kohti, ICP-MS</b>				
Mikroaaltohajotus kuningasvesi *	RZE18	Tehty		Tehty
Antimoni (Sb) *	RZ0VK	mg/kg ka	<0,5	<0,5
Arseeni (As) *	RZ0VE	mg/kg ka	1,6	1,9
Elohopea (Hg) *	RZ0VL	mg/kg ka	<0,1	<0,1
Kadmium (Cd) *	RZ0VM	mg/kg ka	<0,2	<0,2
Koboltti (Co) *	RZ0VN	mg/kg ka	6,0	4,6
Kromi (Cr) *	RZ0VG	mg/kg ka	19	16
Kupari (Cu) *	RZ0W1	mg/kg ka	14	15
Lyijy (Pb) *	RZ0VH	mg/kg ka	4,1	4,7
Nikkeli (Ni) *	RZ0VI	mg/kg ka	12	8,9
Sinkki (Zn) *	RZ0W6	mg/kg ka	34	29
Vanadiini (V) *	RZ0VJ	mg/kg ka	28	25
<b>C5-C10 Bensiinijae</b>				
TPH C5-C10 *	RZP99	mg/kg ka	<0,5	
<b>&gt;C10-C40 Öljyhiilivetyjakeet</b>				
Öljyhiilivedyt (summa C10-C40) *	RZP40	mg/kg ka	<10	
Öljyhiilivedyt >C10-C21 *	RZP40	mg/kg ka	<10	
Öljyhiilivedyt >C21-C40 *	RZP40	mg/kg ka	<10	
<b>Torjunta-aineet, VNA 214/2007</b>				
Atratsiini *	RZPS6	mg/kg ka	<0,010	<0,010
2,4'-DDT *	RZPS6	mg/kg ka	<0,010	<0,010
4,4'-DDT *	RZPS6	mg/kg ka	<0,010	<0,010
2,4'-DDD *	RZPS6	mg/kg ka	<0,010	<0,010
4,4'-DDD *	RZPS6	mg/kg ka	<0,010	<0,010
2,4'-DDE *	RZPS6	mg/kg ka	<0,010	<0,010
4,4'-DDE *	RZPS6	mg/kg ka	<0,010	<0,010
Dieldriini *	RZPS6	mg/kg ka	<0,010	<0,010
alfa-Endosulfaani *	RZPS6	mg/kg ka	<0,020	<0,020
beta-Endosulfaani *	RZPS6	mg/kg ka	<0,020	<0,020

Näyttenumero	750-2024-00070373 750-2024-00070374		
Näytteen nimi	P5 1.10m	P5 3.50m	
Näyttematriisi	Maaperä	Maaperä	
Näytteen kuvaus	Maaperä	Maaperä	
Vastaanottopäivä	30.08.2024	30.08.2024	
Analyysit	Yksikkö	Tulos	Tulos
<b>Torjunta-aineet, VNA 214/2007</b>			
beta-Endosulfaani * RZPS6	mg/kg ka	<0,020	<0,020
Heptakloori *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010
gamma-HCH (Lindaani) *	RZPS6 mg/kg ka	<0,010	<0,010

\*Menetelmä on akkreditoitu.

\*\* Todettu alle määrittäysrajan ja yli toteamisrajan oleva pitoisuus

## YHTEYSHENKILÖ

Miljamartta Yritys Analyysipalvelupäällikkö

Miljamartta.Yritys@etn.eurofins.com +358 44 781 9023

Tutkimustodistus on sähköisesti hyväksytty.

**Menetelmätiedot**

Testikoodi	Parametrin nimi, CAS	Menetelmän mittausepävarmuus	Menetelmän määrittäysraja	Akkreditoitu	Menetelmä	Laboratorio
<b>Kiinteistä näytteistä tehtävät tutkimukset</b>						
RZDRY	Kuiva-ainepitoisuus	5%(<30%) 1,5%(>30%)	3 %	Kyllä	SFS 3008:1990; SFS-EN 15934:2012; SFS-ISO 11465:2007	RZ
<b>Alkuaineet, kiinteä matriisi, pitoisuus kuiva-ainetta kohti, ICP-MS</b>						
RZE18	Mikroaltohajotus kuningasvesi			Kyllä	SFS-EN ISO 54321:2021	RZ
RZ0VK	Antimoni (Sb), 7440-36-0	25%	0,5 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
RZ0VE	Arseeni (As), 7440-38-2	25%	1 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
RZ0VL	Elohopea (Hg), 7439-97-6	25%	0,1 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
RZ0VM	Kadmium (Cd), 7440-43-9	25%	0,2 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
RZ0VN	Koboltti (Co), 7440-48-4	20%	1 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
RZ0VG	Kromi (Cr), 7440-47-3	25%	1 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
RZ0W1	Kupari (Cu), 7440-50-8	25%	5 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
RZ0VH	Lyijy (Pb), 7439-92-1	25%	1 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
RZ0VI	Nikkeli (Ni), 7440-02-0	25%	2 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
RZ0W6	Sinkki (Zn), 7440-66-6	25%	5 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
RZ0VJ	Vanadiini (V), 7440-62-2	25%	1 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN 16171:2016	RZ
<b>C5-C10 Bensiinijae</b>						
RZP99	TPH C5-C10	40%	0,5 mg/kg ka	Kyllä	ISO 22155:2016 mod.	RZ
<b>&gt;C10-C40 Öljyhilivetyjakeet</b>						
RZP40	Öljyhilivedyt (summa C10-C40)	27%	10 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN ISO 16703:2011	RZ
RZP40	Öljyhilivedyt >C10-C21	27%	10 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN ISO 16703:2011	RZ
RZP40	Öljyhilivedyt >C21-C40	27%	10 mg/kg ka	Kyllä	SFS-EN ISO 16703:2011	RZ
<b>Torjunta-aineet, VNA 214/2007</b>						
RZPS6	Atratsiini, 1912-24-9	49%	0,01 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ
RZPS6	2,4'-DDT, 789-02-6	49%	0,01 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ
RZPS6	4,4'-DDT, 50-29-3	49%	0,01 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ
RZPS6	2,4'-DDD, 53-19-0	49%	0,01 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ
RZPS6	4,4'-DDD, 72-54-8	49%	0,01 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ
RZPS6	2,4'-DDE, 3424-82-6	49%	0,01 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ
RZPS6	4,4'-DDE, 72-55-9	49%	0,01 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ
RZPS6	Diieldriini, 60-57-1	49%	0,01 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ



Torjunta-aineet, VNA 214/2007						
RZPS6	alfa-Endosulfaani, 959-98-8	49%	0,02 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ
RZPS6	beta-Endosulfaani, 33213-65-9	49%	0,02 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ
RZPS6	Heptakloori, 76-44-8	49%	0,01 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ
RZPS6	gamma-HCH (Lindaani), 58-89-9	49%	0,01 mg/kg ka	Kyllä	ISO 10695:2000 mod.; ISO 23646:2022 mod.	RZ

**Laboratorio**

RZ Eurofins Environment Testing Finland (Lahti) SFS-EN ISO/IEC 17025:2017 FINAS T039

Tutkimustodistuksen jakelu: jarski@jarski.fi, kristo.herold@maxbuild.fi

**Huomautukset**

Tutkimustodistuksen osittainen kopioiminen on sallittu vain laboratorion kirjallisella luvalla. Testaustulokset koskevat vain vastaanotettua ja tutkittua näytettä. Näytteet on toimitettu laboratorioon asiakkaan toimesta, ellei tutkimustodistuksella toisin ilmoiteta. Mikrobiologisille menetelmille mittausepävarmuudet ilmoitetaan pyydetäessä.



Asemakaavan muutos

**715 AKM**

**Cookentie**

Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun  
palautteeseen

Luonnos nähtävillä 11.5-11.6.2024

pvm. 19.12.2024

## 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
1.4 Päijät-Hämeen Ympäristöterveys .....	8
<b>2 Mielipiteet</b> .....	<b>10</b>
2.1 Elisa Oyj, 7.5.2024 .....	10
2.2 Kiinteistö Oy Vierumäen Kiilukka, 20.5.2024 .....	10
2.3 Holiday Club Resort Oy 23.5.2024 .....	13
2.4 Pro Heinola ry, 9.6.2024 .....	14



# 1 Lausunnot

## 1.1 Hämeen ELY-keskus

### 1.1.1 Lausunto

Lausuntopyyntö 15.5.2024

#### **Lausunto, asemakaavan muutosluonnos nro 715, Cookentie, Heinola**

Hämeen ELY-keskukselta pyydetään lausuntoa asiakohdassa mainitun asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vakituisen ja vapaa-ajan asumiseen soveltuvien rakennusten rakentaminen. Lisäksi Cookentie on tarkoitus muuttaa alueen sisäisestä ajoyhteydestä katualueeksi.

#### *Kaavalliset lähtökohdat*

Alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa loma- ja matkailualueella. Suunnittelualue sijoittuu Heinolan strategisen vuonna 2016 lainvoiman saaneen yleiskaavan alueelle. Alue on osoitettu palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluita sekä asumista. Lisäksi alueella on vapaa-ajan palveluiden alue merkintä (pv). Alueelle saa sijoittaa palveluihin liittyvää liiketilaa enintään 6000 kem<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa enintään 3000 kem<sup>2</sup>. Alue on pohjavesialueella. Vuonna 2006 lainvoiman saaneessa Suomen Urheiluopiston alueen yleiskaavassa suunnittelualue on pääasiassa virkistysaluetta ja osin loma- asuntoaluetta.

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa.

Kaavaselostuksessa on kuvattu käsillä olevan kaavaluonnoksen poikkeamista Suomen Urheiluopiston yleiskaavasta. Kaavaluonnos on kuitenkin oikeusvaikutteisen strategisen yleiskaavan mukainen. Ensin mainitussa Urheiluopiston kaavassa tuodaan esille tavoite 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 luo hyvän lähtökohdan myös käsillä olevan kaavahankkeen suunnittelulle. Tärkeänä on pidetty alueen läpi kulkevan viheryhteyden järjestämistä. Kaavaluonnoksessa esitettyyn viheryhteydenä toimivaan VL-3-alueen laatuun onkin syytä kiinnittää erityistä huomiota.

#### **Luonto**

Kaavaselostuksessa alueen luontoa on kuvailtu voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaksi, eikä alueella arvioida olevan luonnonarvoiltaan huomionarvoisia kohteita. Merkittävä osa suunnittelualueen metsäalueista on

luontoselvityksen perusteella tiheää taimikkoa, jonka lisäksi alueella on varttunutta mäntyvaltaista metsää.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa ELY-keskus on korostanut alueen olevan potentiaalista esiintymisaluetta luonnonsuojelulla (9/2023) rauhoitetulle kangasvuokolle, ja lajista on havaintoja suunnittelualueen lähiympäristössä. Luontoselvityksen maastokäynti on tehty kangasvuokon kukinta-ajan ulkopuolella, mutta kangasvuokkojen lehtiruusuksien etsintään on selvityksen perusteella kiinnitetty erityisesti huomiota. Suunnittelualueella ei havaittu kangasvuokkoja. ELY-keskus kuitenkin suosittelee, että kangasvuokoille potentiaalisille alueilla kartoitukset tehtäisiin lähtökohtaisesti lajin havainnoin kannalta suotuisimpaan aikaan kukinta-aikana huhti-toukokuussa.

Luontoselvityksen perusteella suunnittelualueella kasvaa paikoin haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua komealupiinia. ELY-keskus suosittelee, että kaavaselostukseen lisätään kuvaus suositellusta toimintamallista maansiirtotöiden ja rakentamisen aikana koskien haitallisiin vieraslajeihin lukeutuvien lajien torjumiseksi.

### **Pohjavesi**

Yleismääräyksissä on pohjaveden pilaamis- ja muuttamiskiellon osalta vanhat pykälät, jotka on syytä muuttaa esim. muotoon: ”Alueelle tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden ja maaperän pilaamiskielto sekä vesilain mukainen vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus”.

Maa-alueiden pilaantuneisuuden selvittämistarve

Asemakaava-alueella olevaan suppaan on ajettu aikanaan täyttömaita, joihin Hämeen ELY-keskus on ottanut kantaa vuonna 2022 (HAMELY/530/2022). Supan eteläpuolella on ennen golfkenttää sijainnut taimitarha. Kaava-aineistosta ei käy ilmi, onko täytössä mahdollisesti käytetty taimitarhan alueelta tuotuja maita. Taimitarhalla on käytetty torjunta-aineita, joiden jäämiä tai hajoamistuotteita on mahdollisesti voinut olla myös golfkentän alueelta kuorituissa maissa. Jos taimitarhan maita on käytetty tai täytössä käytettyjen maiden alkuperästä ei ole varmuutta, on perusteltua tehdä täytön alueella tutkimusnäytteenotto maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arvioimiseksi. Tarvittaessa ELY-keskus voi ottaa etukäteen kantaa tutkimussuunnitelmaan.

### **Liikenne**

Asemakaavalla on tarkoitus muuttaa Cookentie alueen sisäisestä ajoyhteydestä katualueeksi. ELY-keskus huomauttaa, että kadunpito päätös sekä tarvittavat kiinteistötoimitukset tulisi tehdä myös kaduksi kaavoitetusta, mutta hallinnollisesti edelleen maantienä olevasta, Urheiluopistontiestä.

Muuta huomioitavaa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavan vaikutuksia arvioitavaksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti. Vaikutusten arviointia voisi laajentaa koskemaan myös ilmastovaikutuksia sekä siihen sopeutumista kuin myös elinympäristöön ja elinoloihin kohdistuvia vaikutuksia. Erityisesti tulisi kiinnittää huomio ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvien rankkasateiden vuoksi kasvaneeseen tarpeeseen hallita hulevesiä.

Koska kaavalla mahdollistetaan sekä pysyvä että loma-asuminen (majoitusliiketoiminta) on vaikutuksia näiltä osin syytä arvioida vielä tarkemmin huomioiden eri käyttötapojen aiheuttamat maksimivaikutukset.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Teppo Mehtonen, vesitalousasiantuntija Jukka Sainio, johtava asiantuntija Kati Häme, pohjavesiasiantuntija Tuomo Korhonen ja maankäytön asiantuntija Elina Leukkunen (Uudenmaan ELY-keskus, liikenne). Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Hannele Kuitunen ja ratkaissut johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen.

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

Tämä asiakirja HAMELY/2178/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/2178/2022 har godkänts elektroniskt

Kuitunen Hannele 05.06.2024 10:40 Ahtiainen Anna-Kaisa 05.06.2024 10:46

### 1.1.2 Vastine

- Komealupiinien esiintyminen on todettu kohdassa 3.1.2 luonnonympäristö – luonnon monimuotoisuus. Asemakaavakarttaan on lisätty yleismääräys, jonka mukaan komealupiinit sekä muut alueella havaitut haitalliset vieraslajit tulee pyrkiä hävittämään rakennus- ja maansiirtotöiden yhteydessä. Suositus hävitystoimenpiteiden suorittamisesta ennen muiden maansiirtotöiden suorittamista on lisätty kohtaan 6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.
- Asemakaavakartan yleismääräysten pohjavesimääräykset on päivitetty vastaamaan muita viimeaikaisia kaavamuutoksia.
- Pilaantuneita maita on selvitetty asemakaavaehdotuksen rakentamattomalta alueelta, jossa on täyttömaata. PIMA-selvitys on valmistunut 10.9.2024 ja se on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä tutkittiin öljyhiilivedyt, bensiini, raskasmetallit ja torjunta-aineet. Tutkimuksissa ei havaittu raja-arvot ylittäviä tai toimenpiteitä

aiheuttavia haitta-ainepitoisuuksia. Maanrakennusurakoitsijalta saatujen tietojen mukaan alueen täytöissä ei ole käytetty taimitarhan maa-aineksia, vaan läheisten tonttien rakentamisen yhteydessä syntyneitä ylijäämämaita.

- Päätös Urheiluopistontien kaduksi ottamisesta on vireillä.
- Kaavaselostuksen kohtaan 6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset on lisätty kappale ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvien rankkasateiden vaikutuksesta.
- Kaavaselostuksen kohtaa 6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset on täydennetty pysyvän asumisen ja majoitusliiketoiminnan yhdistämisen ja niiden maksimivaikutuksien osalta.

## 1.2 Lahden museot

### 1.2.1 Lausunto

Heinolassa on käynnistetty kaavahanke Urheiluopiston kaupunginosassa. Noin 2,5 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee kiinteistöillä 111-404-2-112 ja 111-404-16-2. Muutosalue koostuu rakentamattomasta virkistysalueesta, pysäköintialueesta sekä Cookentien katualueeksi muutettavasta ajoyhteydestä. Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten ja niitä palvelevan huoltorakennuksen rakentaminen sekä muuttaa Cookentie alueen sisäisestä ajoyhteydestä katualueeksi.

Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo lausuu 23.4.2024 päivätystä luonnosvaiheen aineistosta seuraavaa.

#### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

Suunnittelualue on pääosin voimakkaasti muokattua. Muuttuvan maankäytön alue/asuinrakennusten korttelialue (A) sijaitsee lähes kokonaisuudessaan täytetyn supan alueella, nykyisen parkkialueen länsipuolella. On hyvin epätodennäköistä, että alueella olisi säilynyt muinaismuistolain (295/1963) suojaamia esihistoriallisen ja/tai historiallisen ajan kohteita. Edellä esitetyn perusteella museo toteaa, että asiakohdan hankkeelle ei ole olemassa esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

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

Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö arkeologi rakennustutkija

Liisa Koskelainen Esko Tikkala

Roosa Ruotsalainen

## 1.3 Päijät-Hämeen liitto

### 1.3.1 Lausunto

Heinolan kaupunki pyytää lausuntoa Cookentien asemakaavan muutoksen luonnoksesta 7.6.2024 mennessä. Kaava-aineistoon voi tutustua Heinolan kaupungin verkkosivuilla.

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäki Resortin eli Suomen Urheiluopiston alueella 15 kilometriä Heinolan keskustasta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria ja asemakaava mahdollistaa toteutuessaan rakennusoikeutta 3110 k-m<sup>2</sup>. Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa sekä pysyvää että vapaa-ajan asumista. Lisäksi kaavalla ratkaistaan alueen sisäiset liikenteen järjestelyt. Kaavamuutos tehdään yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa kolme asemakaavaa (lainvoimat 2003, 2008 ja 2013), joissa alue on varattu pääosin virkistysalueeksi.

Alueella on kaksi yleiskaavaa. Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (lv 2016), jossa alue on osoitettu palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa myös asumista. Heinolan Suomen Urheiluopiston osayleiskaavassa (lv 2002) alue on osoitettu pääosin virkistysalueeksi ja pieneltä osin loma-asuntoalueeksi.

Alue kuuluu myös kesällä 2015 vireille tulleen 58 Vierumäki- Urheiluopisto-Konnivesi -osayleiskaavan alueelle, josta ei vielä ole julkaistu kaavaluonnosta.

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue sijoittuu pääosin loma- ja matkailualueelle, ja osin palvelujen alueelle. Koko suunnittelualue on tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut erityisasiantuntija Mari Lång-Kauppi, p. 044 371 9437

#### Päätös

Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavaa ollaan uudistamassa ja työ on tavoitevaiheessa. Maakuntakaavan viitesuunnitelmana käytetään Lahden kaupunkiseutusuunnitelmaa ja Päijät-Hämeen rakennemallia.

Kaupunkiseutusuunnitelmassa Vierumäen alueelle on mitoitettu pysyvää asumista ja työpaikkoja. Vierumäen keskus on yksi kaupunkiseutusuunnitelman kasvualueista.



Kaavaselistukseen on hyvä täydentää hyväksytyn kaupunkiseutusuunnitelman suunnitteluratkaisut: Vierumäelle osoitettu taajama-alue ja elinkeinovyöhyke sekä mitoitettu kasvu.

Asemakaavamuutos toteuttaa kaupunkiseutusuunnitelmaa ja Vierumäen alueen kehittäminen tukee seudun matkailun vetovoimaa.

Niina Ahlfors, Aluesuunnittelujohtaja

### 1.3.2 Vastine

- Kaupunkiseutusuunnitelman keskeinen sisältö Vierumäen osalta on täydennetty kaavaselistuksen kohtaan 3.2.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset.

## 1.4 Päijät-Hämeen Ympäristöterveys

### 1.4.1 Lausunto

Terveydensuojeluviranomaisen lausunto Heinolan Cookentien asemakaavan muutoksen 715 asiakirjoista

Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelu pyytää terveydensuojeluviranomaisen lausuntoa Cookentien asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen asiakirjoista.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vakituisten ja vapaa-ajan asumiseen soveltuvien rakennusten rakentaminen. Lisäksi Cookentie on tarkoitus muuttaa alueen sisäisestä ajoyhteydestä katualueeksi. Asemakaavan muutosalue on noin 2,5 hehtaarin laajuinen.

Olen tutustunut toimitettuun aineistoon ja terveydensuojeluviranomaisen lausuntona totean seuraavaa.

Kaavahankkeessa on tarkasteltu elinympäristön terveellisyyteen vaikuttavia seikkoja, kuten suunnittelualueen melutilanne sekä rakennettavuus. Samoin kaavassa ja kaavaselistuksessa on riittävällä tasolla huomioitu hulevesien käsittely ja johtaminen sekä pohjaveden suojeleminen.

Edellisten lisäksi on hyvä, että kaavamääräyksellä kaava-alueen kiinteistöt veloitetaan liittymään vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon.

Terveydensuojelun näkökulmasta kaavamääräyksellä tulisi velvoittaa liittymiseen alueen kunnallistekniikkaan, jolloin liittymisvelvollisuus koskisi jätevesiverkoston lisäksi myös talousvesiverkostoa. Kaavaselistuksessa olisi hyvä todeta kaavamuuotosalueen kuuluminen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

Kaavamuutoksen asiakirjoissa ja lausuntopyynnössä terveydensuojeluviranomaisena mainitaan Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskus. Hyvinvointialueuudistuksen seurauksena Heinolan

kaupungin terveydensuojeluviranomainen on nykyisin Päijät-Hämeen ympäristöterveys, jonka voisi muuttaa kaavahankkeen asiakirjoihin.

Terveydensuojeluviranomaisella ei ole muilta osin huomautettavaa Cookentien asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen asiakirjoista.

Päijät-Hämeen ympäristöterveys

Silja Mäkelä Ympäristöterveysjohtaja

#### 1.4.2 Vastine

- Kaavaselostukseen kohtaan 3.1.3 Rakennettu ympäristö – Tekninen huolto on täydennetty alueen kuulumisen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen (Vierumäki Infra).
- Heinolan kaupungin terveydensuojeluviranomainen on muutettu Päijät-Hämeen ympäristöterveydeksi asiakirjoissa.

## 2 Mielenpito

### 2.1 Elisa Oyj, 7.5.2024

#### 2.1.1 Mielenpito

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao.siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§). Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

Ystävällisin terveisin

Elisa Oyj

Implementation & Support

Jari Salminen Development Manager

#### 2.1.2 Vastine

- Kaapelit pyritään lähtökohtaisesti säilyttämään olemassa olevissa paikoissaan. Mahdollisen siirron tarpeesta ilmoittaminen on toteutusvaiheen asia ja jää alueen toteuttajan vastuulle.

### 2.2 Kiinteistö Oy Vierumäen Kiilukka, 20.5.2024

#### 2.2.1 Mielenpito

Kiinteistö Oy Vierumäen Kiilukan hallitus on tutustunut asemakaavanmuutos 715 Cookentie 23.4.2024 esitettyyn luonnokseen ja esittää mielenpitoon siitä seuraavaa:

#### 1) Rakennusoikeuden ylimitoitus ja luhtitalot

Suunnittelualueen tehokkuudeksi on ilmoitettu 0,38 mikä on ehdottomasti ylimitoitettu tälle alueelle ja se ylittää reilusti naapurikortteleiden tehokkuuden.

Naapurustossa Paavonkankaan, Lomagolfin ja Kiilukan alueella on vain erillistaloja ja paritaloja (rakennusoikeus on 250 kem<sup>2</sup>). Kaava-alueelle aiotaan rakentaa myös luhtitaloja, jotka ovat liian massiivista eivätkä sovi tyyllillisesti tälle pienelle alueelle.

Kantamme on, että luhtitaloja ei pidä alueelle rakentaa ja, että rakennustehokkuus pitää olla mitoitettu tasapuolisesti samoilla perusteilla kuin

naapurikortteleissa. Paritalojen rakennusoikeus max 250 kem kuten naapurikortteleissa.

## 2) Autopaikat

Naapuritonteilla autopaikkavaatimus on 1,5 ap/as, mutta kaava-alueella on vain 1ap/as. Perheiden kakkosautot ja vierailijoiden autot tulevat todennäköisesti kuormittamaan kesäaikana jo muutenkin täynnä olevaa Cooken golfkentän autopaikka-alueetta.

Kantamme on, että autopaikkavaatimus pitää myös kaava-alueella olla 1,5 ap/asunto.

## 3) Alueen imago

Kaavassa rakennukset on suunniteltu häiritsevän lähelle sekä toisiaan että naapurikiinteistöjen rakennuksia

Kantamme on, että rakennukset tulee sijoittaa niin, että etäisyys ja yksityisyys alueella säilyy sekä jo olevaa puustoa säilytetään mahdollisimman paljon näkösuojan turvaamiseksi. Lisäksi rakennusten tulee olla tyyliltään ja väriykseltään alueen vallitsevaan tyyliin sopivia.

## 4) Ajoyhteys kortteliin 241

Kiinteistö Oy Kiilukalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta korttelissa 241, johon asemakaavassa on Kiilukantieltä alkava kävelytien myötäinen ajoyhteys. Kaava-alueen kaksi taloa ovat lähes kiinni kävelytiessä ja tulevassa ajoyhteydessä.

Kantamme on, että talojen ja kävely-ajotien väliin tulee jättää riittävästi etäisyyttä ja puustoa meluhaittaa estämään.

## 5) Alueen rakentaminen ja myynti käytännössä

Kaavassa ei tule esille sitä, tuleeko aluetta hallinnoimaan yksi yhtiö vai myydäänkö kohdetta ostajille erillisinä talotontteina. Jos alue lohkotaan edelleen pienemmiksi kiinteistöiksi, niin se vaikuttanee myös rakennustehokkuuteen.

Kantamme on, että kaavamuutosta hakevien tahojen tulee antaa tiedoksi selvitys alueen tulevasta omistus-/ hallintamuodosta.

Mielestämme näin keskeisellä paikalla olevaa virkistysaluetta ei pidä pilata liian tiheällä rakentamisella.

Ystävällisin Terveisin,

Kiinteistö Oy Vierumäen Kiilukka

Jari Mellas, hallituksen puheenjohtaja

## 2.2.2 Vastine

- Rakennusoikeus:

Ympäristön tarkastelun näkökulmasta on huomioitava Paavonkankaan, Lomagolffin ja Kiilukan naapurustojen lisäksi toisella puolella Cookentietä tapahtunut kehitys, joka on toteutunut edeltäviä alueita myöhemmin. Uudempi rakentaminen alueella on tehokkuusluvultaan nyt ehdotettuun Cookentien kokonaisuuteen verrattuna huomattavasti suurempi.

Koska kaavamuutosalue on Kiilukan ja Cookentien välissä on luontevaa suunnitella alueen tehokkuus myös niin että se on jotain näiden alueiden väliltä.

- Autopaikat

Pysäköintimääräys on yhtenäinen Cookentien varrella olevien muiden kiinteistöjen kanssa:

Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 125 kerrosalaneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden.

Uuden asuinalueen järjestelyjä on muutettu ehdotusvaiheessa siten, että myös luhtitalojen autopaikat on sijoitettu korttelialueelle, jolloin LPA-alueelle kohdistuva pysäköintitarve vähenee.

- Rakennuksien sijoittelu

Asuinalueen rakennusalat on sijoitettu niin että ne ovat naapurikiinteistöjen kohdalla vähintään 4 metriä tontinrajasta. Asuinalueen sisällä rakennukset on sijoitettu niin että ne ovat vähintään 8 metrin päässä toisistaan. Nämä ovat yleisesti käytettyjä etäisyyksiä alueella ja eivät poikkea lähialueen rakennussuunnittelusta. Koska rakennusalat ovat vinossa naapurikiinteistöjen rajaan nähden, toteutuvat etäisyydet naapurikiinteistöjen rakennuksiin ovat lähintä nurkkaa lukuun ottamatta huomattavasti suurempia.

Asemakaavaehdotus ei ota kantaa rakennusten ulkonäköön. Rakennusten ulkonäköä tarkastellaan rakennuslupavaiheessa.

- Ajoyhteys, kävely-yhteys ja meluhaitat

Ajoyhteys korttelia 241 varten on nykyisen asemakaavan mukaisella paikalla, eli siltä osin asemakaavan muutoksella ei muuteta nykytilannetta. Uusien rakennusalojen lähimmän nurkan ja kävelytien välillä on etäisyyttä vähintään 3 m. Koska rakennusalat ovat vinossa kävelytiehen nähden, väliin jää hyvin tilaa suojakasvillisuudelle. Kävelytie on lisäksi rakennusalojen pohjoispuolella, ja rakennusten oleskelutilat mitä todennäköisimmin avautuvat etelään aurinkoiseen suuntaan, mikä osaltaan vähentää toimintojen toisilleen aiheuttamaa häiriötä. Yhden rakennuspaikan ajoyhteys ja kävelytie eivät aiheuta merkittävää meluhaittaa asumiselle.



- Alueen omistus- ja hallintamuoto

Asemakaavan uudisrakentamisalue on yksi tontti, jonka rakennusoikeudet on osoitettu kiinteinä rakennusoikeuksina rakennusaloittain. Toteutusvaiheessa kiinteistön hallintaa on mahdollista jakaa hallinnanjakosopimuksilla. Se ei kuitenkaan millään tavalla muuta alueen rakentamistehokkuutta tai rakennusoikeuden sijoittumista tontille.

## 2.3 Holiday Club Resort Oy 23.5.2024

### 2.3.1 Mieli-pide

**Viite:** Lausuntopyyntö 11.5.2024 koskien asemakaavan muutosta (715/Akm), joka koskee Urheiluopiston (29) kaupunginosassa Cookentien länsipuolella sijaitsevaa aluetta ja Cookentien päässä olevaa pysäköintialuetta (kiinteistöt 111-404-2-112 ja 111-404-16-2).

#### **Kaavamuutoksen tavoitteet ja sisältö**

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa pysyvä ja vapaa-ajan asuminen.

#### **Holiday Club Resorts Oy:n lausunto Urheiluopiston (29) kaupunginosassa Cookentien länsipuolella sijaitsevan alueen asemakaavan muutosehdotuksesta:**

Holiday Club Resorts Oy lausuu, että Cookentie 715:ta koskeva asemakaava suunniteltaisiin vastaamaan Vierumäen alueen kaavoitusta vapaa-ajan asumisen osalta samalla yhdenvertaisella tavalla, kuin mitä on määrätty kaavoituksen osalta Urheiluopistontie 467 – Urheiluopistontie 487:ää koskien ja erityisesti, mitä näiden osalta on määrätty pysäköinnistä. Urheiluopistontie 467–487:n alueella on kaavoituksessa haluttu varmistaa, että jokaisen rakennetun yhtiön omalla tontilla on varattuna tarpeeksi nimettyjä pysäköintipaikkoja juuri kyseisen yhtiön tarpeisiin.

Esitämme, että Cookentie 715:n asemakaavamuutoksessa esitettyjen vapaa-ajan asuntojen pysäköinti tulisi järjestää kunkin rakennuksen omalla tontilla ja niiden välittömässä läheisyydessä ilman, että olemassa olevaa pysäköintialuetta ja Cookentien ajoyhteyttä, jotka palvelevat lähialueen useaa eri kiinteistöä sekä ulkoilijoita, muutettaisiin.

Perustelut Holiday Club Resorts Oy:n edellä olevalle lausunnolle:

- Esitämme yhdenvertaista kaavoitusta vastaavan tyyppiin loma-asumisen kaavoitushankkeisiin Vierumäen alueella.

- Intressimme edellä mainitussa 715/Akm lausunnossa on pyrkä varmistamaan alueen käyttäjille jo olemassa olevien alueiden, kuten pysäköintialue sekä ajoyhteys, tärkeä käyttömahdollisuus tukemaan koko alueen kasvua kaikkien Vierumäen alueen toimijoiden tulevaisuuden tukemiseksi.

Vierumäellä 23.5.2024

**Juha Laine**

**Head of Real Estate Management**

juha.laine@holidayclub.fi

### 2.3.2 Vastine

- Cookentien asemakaavan muutoksen määräykset pysäköinnistä ovat vastaavat kuin Cookentien eteläpuolella sijaitsevalla korttelilla 209. Siellä voimassa olemassa olevassa asemakaavassa määräys on: *"Autopaikkoja on alueelle rakennettava vähintään seuraavasti: KL-19 alueelle 1 autopaikka 125 kerrosalaneliometriä kohden.*
- Kortteli 249 (Urheiluopistontie 467- Urheiluopistontie 487), jonka pysäköimismääräyksiä vastaamaan tätä asemakaavanmuutosta pyydettiin, on noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueelta Urheiluopistontien varrella. Asemakaavassa 699 Mäntykangas ei ole määritelty kyseisille matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle tarkkaa pysäköintimitoitukseen liittyvää määräystä.
- Uuden asuinalueen järjestelyjä on muutettu ehdotusvaiheessa siten, että myös luhtitalojen autopaikat on sijoitettu korttelialueelle, jolloin LPA-alueelle kohdistuva pysäköintitarve vähenee.

## 2.4 Pro Heinola ry, 9.6.2024

Kaavaluonnos nähtävillä 11.5.-11.6.2024

Heinolan kaupungin asukaslukua yritettiin kasvattaa 2004 asuntomessuilla. Tavoitteena oli saada 250 uutta asukasta 140 uuteen asuntoon. Saatiin 94 asukasta ja 34 asuntoa ja asukkaistakin 60 oli jo heinolaisia.

Urheiluopiston alueelle on vireillä ainakin neljä (4) asemakaavahanketta, jotka kaikki tähtäävät tai vaikuttavat siihen, että

- kaupunki rakentaa infran uusien pysyvään asumiseen tarkoitettujen korttelien käyttöön MRL:n määräämällä tavalla, ja seurauksena kaupunki

- saa pienempiä kiinteistöverotuloja
- joutuu rakentamaan ja ylläpitämään alueen infraa ja palvelurakennetta

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

Onko kaupunginarkkitehdilla oikeus päättää, miten ja mitä alueita kaavoitetaan ilman että päättäjille kerrotaan seurauksista. Vrt. asuntomessut.

Kaupungin kannalta tärkeintä on, taloudelliset vaikutukset selvitetään. 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.

Asemakaavan muutoshanke on keskeytettävä, kunnes Urheiluopiston kaupunginosa suunnitellaan koko Urheiluopiston osayleiskaavan ja uudistettavan maakuntakaavan mukaisesti.

Pro Heinola ry vaatii kaavahankkeen käsittelyyn liittyvät vastaukset/vastineet muistutuksestamme allekirjoittaneen sp-osoitteeseen [mseppaky@dnainternet.net](mailto:mseppaky@dnainternet.net)

Pro Heinola ry Matti Seppä, pj

#### 2.4.1 Vastine

- Asemakaavan muutos on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan ja kunnan kesken laaditaan maankäyttösopimus, jossa sovitaan kustannusjaosta kunnan yleisten periaatteiden mukaan.
- Asemakaavamuutoksen mahdollistama uusi vakituinen asuminen ja majoitusliiketoiminta ovat kattavasti voimassa olevien strategisten tavoitteiden mukaisia. Samansisältöiset tavoitteet kuuluvat Heinolan kaupungin strategiaan 2030, Lahden seudun MAL-sopimukseen, Lahden kaupunkiseutusunnitelmaan ja Heinolan strategiseen yleiskaavaan.
- Kaavaselostuksessa on kuvattu kattavasti perustelut, miksi asemakaavamuutoksen aluevaraukset voivat uuden A-korttelin osalta poiketa Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavasta. Kyseistä poikkeamista ole ei myöskään lainkaan vastustettu viranomaisneuvottelussa sekä saaduissa lausunnoissa.
- Asemakaavamuutos ei aiheuta kaupungille taloudellisia haasteita: ei teknillisen infrastruktuurin investointihakkeita eikä kaupungin

palvelutarjonnan lisäämistarpeita. Alue ei kuulu Heinolan kaupungin vesilaitoksen toiminta-alueeseen. Alue kuuluu Suomen Urheiluopiston vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen (Vierumäki Infra). Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu siirretään MRL 91 §:n tarkoittamalla tavalla maanomistajille ja -haltijoille lukuun ottamatta Cookentietä, joka on jo rakennettu.

- Asemakaavan vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä kustannus-hyötyanalyysejä, eikä sellaista ole esitetty laadittavaksi viranomaisten lausunnoissakaan.
- Asemakaava-aineiston nähtävillä olo ja osallistaminen on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavatyön etenemisestä tai mahdollisesta keskeyttämisestä päätetään normaaliin tapaan kunnan luottamuselimissä.