

Asemakaavan muutos

715 AKM

Cookentie

Kaavaehdotuksen vastineet

Ehdotus nähtävillä 4.3. – 4.4.2025

pvm. 13.5.2025

Sisällysluettelo

1	Lausunnot.....	3
1.1	Hämeen ELY-keskus, 4.4.2025	3
1.2	Lahden museot, 14.3.2025	5
1.3	Päijät-Hämeen liitto, 3.4.2025	5
1.4	Päijät-Hämeen Ympäristöterveys, 19.3.2025	6
2	Muistutukset.....	7
2.1	Vierumäki Golf Club Oy.....	7
2.2	Kiinteistö Oy Heinolan Chalets 1/2/3 ja 4, 1.4.2025	9

1 Lausunnot

1.1 Hämeen ELY-keskus, 4.4.2025

1.1.1 Lausunto

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Suomen Urheiluopiston alueella ja koskee kahta kiinteistöä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria ja se koostuu rakentamattomasta virkistysalueesta, pysäköintialueesta sekä Cookentien katualueeksi muutettavasta ajo yhteydestä.

ELY-keskus on kaavaluonnoksessa antamassaan lausunnossa ottanut kantaa kaavamääräyksiin, luontoarvoihin sekä maaperän pilaantuneisuuden selvittämistarpeeseen ja pohjaveden suojeluun. ELY-keskus on myös esittänyt vaikutusten arvioinnin täydentämistä mm. kaavan mahdollistamien eri käyttötarkoitusten vaikutusten osalta sekä ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavaan on luonnosvaiheen jälkeen tehty tarkistuksia rakennusalojen rajauksiin, kerroslukuihin ja rakennusoikeuden jakautumiseen rakennusaloittain. Pohjavesiä koskevaa yleismääräystä on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.

Maaperän pilaantuneisuuden selvittämistarve

Hämeen ELY-keskus otti luonnosvaiheen lausunnossaan kantaa maaperän pilaantuneisuuden selvittämistarpeeseen. Kaava-aineistoa on täydennetty PIMA-selvityksellä, joka on valmistunut 10.9.2024. Selvityksessä tutkittiin öljyhiilivedyt, bensiini, raskasmetallit ja torjunta-aineet. Tutkimuksissa ei havaittu toimenpiteitä aiheuttavia haitta-ainepitoisuuksia. Haitta-ainepitoisuudet alittivat valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset kynnys- ja ohjearvot. Heinolan kaupunki on lausuntoon antamassaan vastineessa todennut lisäksi seuraavaa: *Maanrakennusurakoitsijalta saatujen tietojen mukaan alueen täytöissä ei ole käytetty taimitarhan maa-aineksia, vaan läheisten tonttien rakentamisen yhteydessä syntyneitä ylijäämämaita.* ELY-keskus katsoo, että maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty riittävästi.

Luonto

Kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan ELY-keskus on suositellut, että kaavaselostukseen lisätään kuvaus suositellusta toimintamallista maansiirtotöiden ja rakentamisen aikana haitallisiin vieraslajeihin

lukeutuvien lajien torjumiseksi. Kaavaehdotusta on täydennetty hyvin ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antama palaute huomioiden kuvaamalla em. toimintamalli ja antamalla yleismääräys vieraslajien torjuntaan liittyen.

Lopuksi

ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antama lausunto on otettu hyvin huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. ELY-keskus suosittelee harkitsemaan, että kaavaselistukseen lisättäisiin kuvaus siitä, mitkä asiat ovat muuttuneet luonnosvaiheen jälkeen. Selkeyden vuoksi kuvaus olisi luontevaa sijoittaa kaavaselistuksen alkuun tai muuhun soveltuvaan paikkaan kootusti, jossa muutokset ovat tarkasteltavissa kokonaisuutena.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun on osallistunut luonnonsuojeluasiantuntija Teppo Mehtonen (luonto) ja johtava asiantuntija Kati Häme (pima). Asian on esitellyt Alueidenkäytön asiantuntija Julia Virkkala ja ratkaissut Yksikön päällikkö Anna-Kaisa Ahtiainen.

1.1.2 Vastine

Kaavaselistukseen on lisätty kuvaus kaavaluonnoksen jälkeen tehdyistä muutoksista kohtaan "4.5.2 Mielenpaineet ja niiden huomioon ottaminen".

1.2 Lahden museot, 14.3.2025

1.2.1 Lausunto

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 ajo yhteydestä.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vakituisen ja vapaa-ajan asumiseen soveltuvien rakennusten rakentaminen. Lisäksi Cookentie on tarkoitus muuttaa alueen sisäisestä ajo yhteydestä katualueeksi.

Kaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo antaa 19.12.2024 päivätyistä asemakaavan muutoksen selostuksesta pyydettyä lausuntoaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Viitaten luonnosvaiheesta 15.5.2024 antamaansa lausuntoon, museo toteaa, ettei asiakohdan hankkeelle ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö arkeologi rakennustutkija

Liisa Koskelainen Tomi Kuljukka Roosa Norrlin

1.3 Päijät-Hämeen liitto, 3.4.2025

1.3.1 Lausunto

Hei,

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa 715 Cookentien asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta.

Ystävällisin terveisin, Mari Lång-Kauppi erityisasiantuntija

1.4 Päijät-Hämeen Ympäristöterveys, 19.3.2025

1.4.1 Lausunto

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

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

Terveysuojeluviranomainen on antanut kaavahankkeen luonnosvaiheesta lausunnon ja siinä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa sekä kaavaselostuksessa. Terveysuojeluviranomaisella ei ole ehdotusvaiheen asiakirjoista huomautettavaa.

Päijät-Hämeen ympäristöterveys

Silja Mäkelä

Ympäristöterveysjohtaja

2 Muistutukset

2.1 Vierumäki Golf Club Oy

2.1.1 Muistutus

Pysäköintipaikat (LPA)

Kannaltamme tärkeintä on, että pysäköintialueemme turvataan kaavamuutoksessa ja se käsittääksemme toteutuu kaavamuutoksessa paria uuden ajotien alle jäävää paikkaa lukuun ottamatta. Meillä on yleissopimus pysäköintioikeuksista Vierumäki Country Club Oy:n konkurssipesän kanssa ja kaavamuutoksen myötä voimme tehdä tarvittavat lisäsopimukset. Pari poistuvaa pysäköintipaikkaa haluamme korvata uuden ajotien eteläpuolelle metsän reunasta uudilla pysäköintipaikoilla (alue ei kuulu tähän kaavamuutokseen).

Kaavamuutoksen tavoitteet: Tenniskenttä

Asemakaavamuutoksen selostuksen tavoitteissa todetaan muun muassa:

”4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen:

- nykyisen tenniskentän säilyttäminen”.

Tenniskenttä sijaitsee pääosin kiinteistöllämme 111-404-0002-0114, mutta kenttä ei ole käytössämme. Olemme vuokranneet tenniskentän alueen lyhytaikaisesti käyttäjälle, mutta hyvin todennäköisesti tarvitsemme aluetta pitkällä tähtäimellä omaan käyttöön. Tämän takia mielestämme kaavamuutoksen tavoitteena ei tule olla ”nykyisen tenniskentän säilyttäminen”. Lisäksi tenniskenttä ei ole pientä kulmaa lukuun ottamatta kaa-alueella.

Terveisin,

Harri Leino

hallituksen puheenjohtaja

Vierumäki Golf Club Oy

2.1.2 Vastine

Vierumäki Golf Club Oy:n yleissopimuksen alaiselle pysäköintialueelle ainoa muutos on muistutuksen mukainen ajoyhteys uudelle asuinalueelle, joka vaatii kahden pysäköintipaikan siirron. Pysäköintialueetta on suunniteltu vuorovaikutteisesti kaikkien osapuolten kanssa.

Yhdeksi tavoitteeksi muodostunut tenniskentän säilyttäminen on naapurien kuulemistilaisuudesta johdettu tavoite, jonka mukaan alue suunniteltiin niin että olemassa olevan tenniskentän käyttö ei esty.

Tenniskentän säilymiseen tulevaisuudessa ei oteta kantaa. Tavoitteissa tenniskentän säilyttäminen tarkoittaa tämän kaavamuutoksen kohdalla sitä tenniskentän osaa, joka kuuluu kaava-alueelle. Tälle alueelle ei ole suunniteltu uutta käyttöä vaan se mahdollistaa sekä tenniskentän käytön että sen purkamisen.

2.2 Kiinteistö Oy Heinolan Chalets 1/2/3 ja 4, 1.4.2025

2.2.1 Muistutus

Vastine ilmoitukselle naapurin kuulemiseksi

Kiinteistö Oy Heinolan Vierumäki Chalets 1-4 yhtiöt ovat tutustuneet asemakaavan muutoksen 715 Cookentie kaavaehdotukseen. Huomioinaan yhtiöt toteavat seuraavaa:

1. Yhtiöiden yhteiskäytössä olevan, rasitetun paikoitusalueen koko ei saa muuttua nykyisestä. Kokoon ei saa tulla muutoksia sen leveyden, pituuden eikä pysäköintiruutujen lukumäärän osalta.
2. Kulku parkkialueelle ei saa hankaloitua.
3. Mikäli kaavaehdotusta koskevalle alueelle tehdään kunnallisteknisiä tai muita töitä, jotka estävät Chalets 1-4 yhtiöiden rasitetun paikoitusalueen käytön töiden aikana, tulee Chalets 1-4 yhtiöiden käyttöön osoittaa vaihtoehtoinen pysäköintialue kohtuullisen välimatkan päästä. Rasitetun paikoitusalueen käytön rajoittaminen ei saa kestää kohtuuttoman pitkää aikaa.

Vierumäellä 1.4.2025

Kiinteistö Oy Heinolan Vierumäki Chalets 1/2/3 ja 4

Annamari Lauren isännöitsijä

2.2.2 Vastine

- Olemassa oleva rasitesopimus säilyy ennallaan: mitoitusta tarkennetaan, pysäköintiruutujen määrä ja käytettävyys eivät muutu.
- Kulku parkkialueelle ei hankaloidu olemassa olevaan tilanteeseen verrattuna.
- Mahdollisten kunnallisteknisten töiden ajaksi, jotka tilapäisesti estävät rasitealueen käytön, tarjotaan vaihtoehtoinen pysäköintialue kohtuulliselta etäisyydeltä.

Asemakaavan laatijan yhteystiedot

Ilari Ikävalko, arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Rosberg Ikävalko Oy
045 677 9089, ilari.ikavalko@rosberg-ikavalko.fi

Heinolan kaupungin yhteystiedot

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti
044 797 6907, harri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kaupunkisuunnittelu
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi