

Asemakaavan muutos 715 Cookentie

khall 26.05.2025 § 110

149/10.03.01.00/2025

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen 715 Cookentie.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, p. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 22.5.2025 § 45 annettiin vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä ehdotettiin asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos koskee noin 2,5 hehtaarin laajuista pienehköä suunnittelualuetta Urheiluopiston (29) kaupunginosan keskustassa. Suunnittelualueeseen kuuluu osa kiinteistöjen 111-404-2-112 ja 111-404-16-2 alueista, joihin sisältyy Cookentie, Cookentien loppupään pysäköintialue sekä pysäköintialueen länsipuolinen toistaiseksi rakentamaton metsikköalue.

Asemakaavan muutos asetettiin vireille maanomistajan valtuuttaman kaavamuuoshakemuksen pohjalta. Hakemuksella tavoiteltiin pääosin uutta vakituista ja vapaa-ajan asumista pysäköintialueen länsipuoliselle metsäalueelle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osa Suppapuiston virkistysaluetta (V). Lisäksi Heinolan kaupunki liitti suunnittelualueeseen jo pitkään rakennettuina olleen Cookentien ja pysäköintialueen, jotka myös ovat toistaiseksi jääneet asemakaavassa osaksi virkistysaluetta.

Kaavahanke tukee kattavasti Urheiluopiston alueeseen liittyviä strategisia tavoitteita:

- Heinolan strategia 2030: Uudistuva työ ja asuminen - päämäärään liittyvinä tavoitteina ovat muuttovoiton vahvistaminen ja monipaikkainen Heinola.
- Heinolan maankäytön strategiseen tavoitekarttaan (2023) kuuluvat prioriteettikohteina Urheiluopiston alueen asumisen kehittämiskohteet.
- Lahden seudun MAL-sopimuksen tavoitteet sekä Lahden kaupunkiseutusuunnitelma, joissa Vierumäen alue kuuluu keskeisiin asukas- ja työpaikkamitoituksen kehityskohteisiin.

Laaditun asemakaavan muutoksen keskeisin alueidenkäyttöratkaisu on uusi Asuinrakennusten korttelialue (A), jolle sallitaan sekä vakituista asumista että majoitusliiketoimintaa. Korttelin pinta-ala on noin 0,8 ha ja kokonaisrakennusoikeus 3110 k-m². Lisäksi Cookentie on päivitetty asemakaavallisesti luontevaksi katualueeksi ja sen päässä oleva pysäköintialue Autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Suunnittelualue sisältyy vuonna 2006 voimaan tulleeseen Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavaan. Siitä poiketaan osittain, kun uusi asuinrakennusten korttelialue sijoittuu pääosin osayleiskaavan laajalle virkistysalueelle (V), mutta vain sen reunavyöhykkeelle. Uusi korttelialue on luonteeltaan osayleiskaavaan kuuluvan länsipuolisen loma-asuntoalueen (RA-2) kohtuullista laajentamista itäsuuntaan, eikä se vaikeuta osayleiskaavan päätavoitteiden toteuttamista. Kyseinen pienivaikutteinen poikkeaminen osayleiskaavasta on perusteltu tarkemmin kaavaselostuksessa, eikä se ole ristiriitaista viranomaistenkaan lausuntojen näkökulmasta.

Asemakaavan muutos oli kaavaehdotuksena nähtävillä 4.3.-4.4.2025. Siihen tuli viranomaisilta neljä lausuntoa, joista vain yhdessä esitettiin pientä lisäystä kaavaselostukseen. Lisäksi tuli kaksi muistutusta naapurikiinteistöjen tahoilta. Niissä oli pääteemana pysäköintialueen toiminnallisuuden, pysäköintipaikkojen määrän ja rasitesopimusten oikeuksien säilyminen. Yhteistyössä muistuttajien kanssa on varmistettu, että kaavahanke ei heikennä nykyistä pysäköintitoimintaa. Esimerkiksi uuden A-korttelin pysäköintipaikat on toteutettava itse korttelin alueelle.

Asemakaavan muutoksen aineistoja on vielä 13.5.2025 päivitetty vain pienillä tarkennuksilla ja täydennyksillä:

- *Virkistysalueelle (V-3) on lisätty kaavamääräys: ”Alueelle saa rakentaa virkistys- ja ulkoilukäyttöä palvelevia pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Maiseman ja luonnon erityispiirteet on pyrittävä turvaamaan.”*
- Yleismääräyksissä on tarkennettu maankäyttösopimukseen liittyvää määräystä siten, että myös Cookentien katualueen osalta katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu siirretään maanomistajille ja -haltijoille.
- Kaavaselostusta on tarkennettu ja täydennetty kevyesti.
- Vastineet kaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt päätöksellään 17.2.2025 § 32 kaavahanketta koskevan maankäyttösopimuksen, joka on tullut lainvoimaiseksi ja allekirjoitetuksi. Kaupungille ei muodostu kaavamuutoksesta investointitarpeita eikä uusia ylläpitoalueita.

Esityslistan liitteenä 13.5.2025 päivätty asemakaavan muutos ja kaavaselostus liitteineen.