

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 19.12.2024

sivu 1 (9)

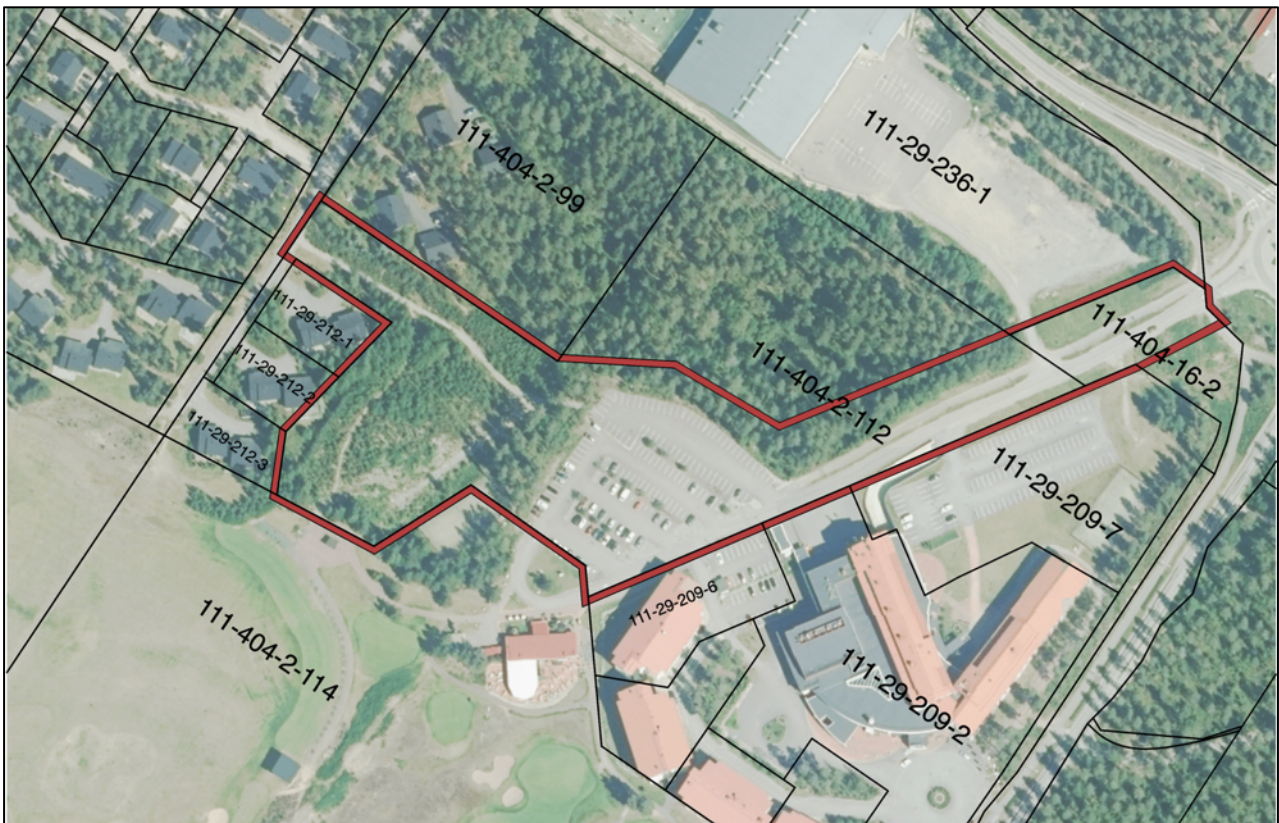
työnumero 221689
työkohde Asemakaavan muutos 715, Cookentie

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.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 19.12.2024

sivu 2 (9)

työnumero 221689
työkohde Asemakaavan muutos 715, Cookentie

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

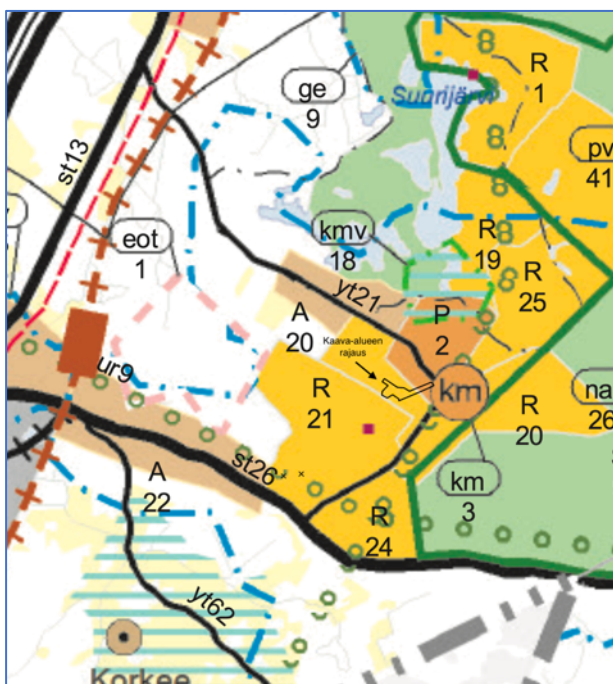
Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuinrakennuksien ja niitä palvelevan huoltorakennuksen rakentaminen. Rakennuksissa on tarkoitus sallia myös majoitusliiketoiminta. Cookentie on samalla tarkoitus muuttaa alueen sisäisestä ajoyhteystä katualueeksi.

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 matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 19.12.2024

sivu 3 (9)

työnumero

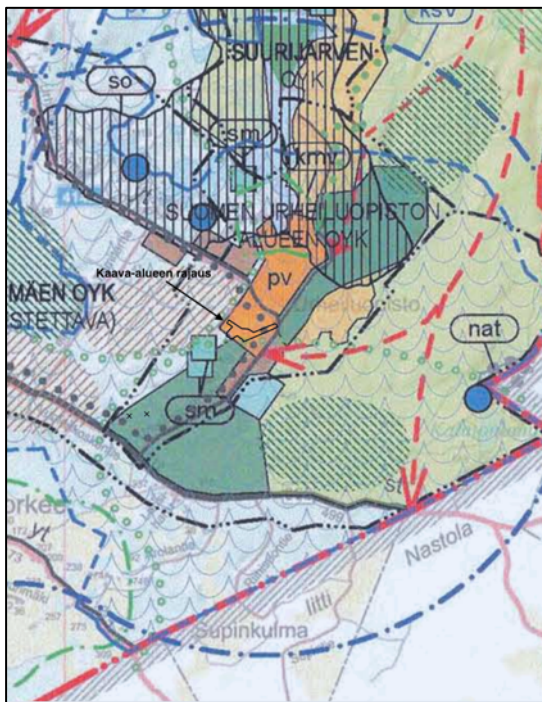
221689

työkohte

Asemakaavan muutos 715, Cookentie

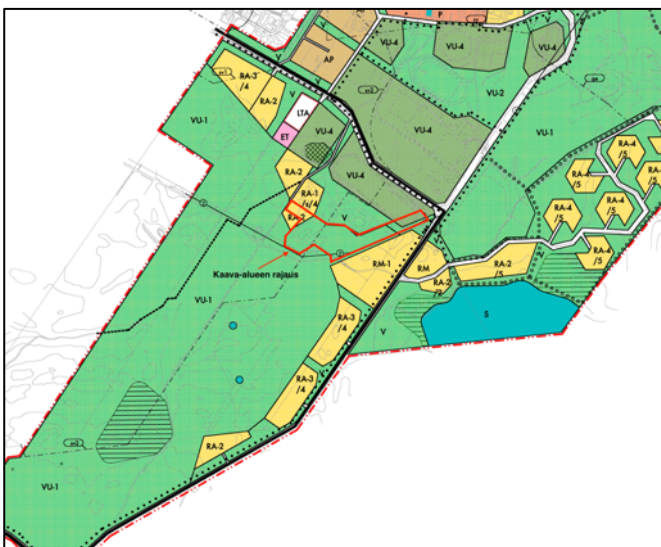
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (tullut lainvoimaiseksi 23.8.2016)

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)

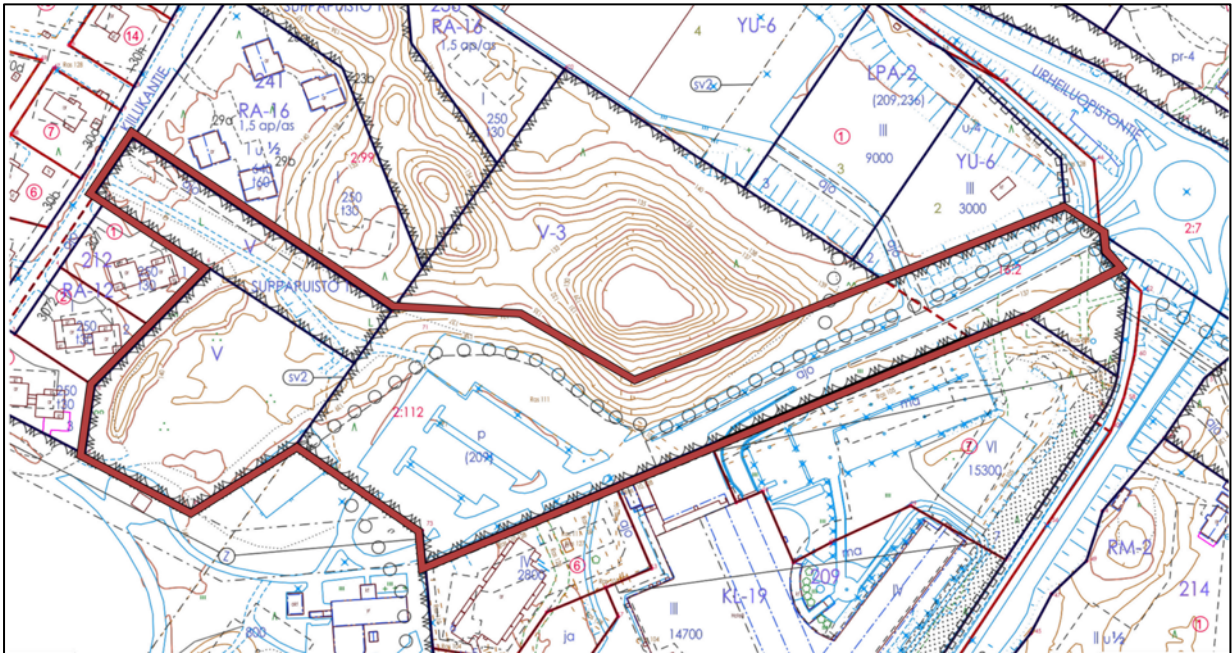
työnumero 221689
työkohde Asemakaavan muutos 715, Cookentie

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 liikenneväyliä- ja alueita. Maiseman ja luonnon erityispiirteet on pyrittävä turvaamaan.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

pvm 19.12.2024

sivu 5 (9)

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		Kaavoituspäättös		
	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 nähtäville 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
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

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