

Asemakaavan muutos 715 Cookentie

kaympltk 22.05.2025 § 45

149/10.03.01.00/2025

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo
Päätösehdotus	Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa liitteenä olevat vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen 715 Cookentie.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 23.3 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, p. 044 797 6907 etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Asemakaavan muutos koskee noin 2,5 hehtaarin laajuista pienehköä suunnittelualueutta 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 kaavamuutoshakemuksen 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 siihen liittyvä 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 v. 2006 voimaan tulleeseen Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavaan. Siitä poiketaan osittain, kun uusi asuinrakennusten korttelialue sijoittuu pääosin osayleiskaavan laajalle virkistysalueelle (V), mutta kuitenkin vain sen reunavyöhykkeelle. Uusi korttelialue on kuitenkin luonteeltaan osayleiskaavaan kuuluvan länsipuolisen loma-asuntoalueen (RA-2) kohtuullista laajentamista itäsuuntaan, eikä se vaikeuttaisi osayleiskaavan päätavoitteiden toteuttamista. Kyseinen pienivaikutteinen poikkeaminen osayleiskaavasta on perusteltu tarkemmin asemakaavan kaavaselostuksessa, eikä se ole ristiriitaista viranomaisstenkaan 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 nyt 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 maankäytösopimukseen 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 kaavahanketta koskevan maankäytösopimuksen päätöksellään 17.02.2025 § 32, joka on tullut lainvoimaiseksi ja allekirjoitetuksi. Kaupungille ei muodostu kaavamuutoksesta investointitarpeita tai uusia ylläpitoalueita.

Esityslistan liitteenä on 13.5.2025 päivätty asemakaavan muutos ja kaavaselostus liitteineen.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

muistutusten tekijät
kaupunginarkkitehti
kaavoituskoordinaattori
maankäyttöinsinööri