

Asemakaavan muutos

715 AKM

Cookentie

Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun
palautteeseen

Luonnos nähtävillä 11.5-11.6.2024

pvm. 19.12.2024

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
1 Lausunnot	3
1.1 Hämeen ELY-keskus	3
1.2 Lahden museot	6
1.3 Päijät-Hämeen liitto	7
1.4 Päijät-Hämeen Ympäristöterveys	8
2 Mielipiteet	10
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 matkailualue. 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 kem², josta päivittäistavarakauppaa enintään 3000 kem². Alue on pohjavesialue. 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 viheryhteytenä 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 luonnonsuojelulailla (9/2023) rauhoitetulle kangasvuokolle, ja lajista on havaintoja suunnittelualueen lähiympäristössä. Luontoselvityksen maastokäynti on tehty kangasvuokon kukinta-ajan ulkopuolella, mutta kangasvuokkojen lehtiruusukkeiden 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 kadunpitopäätös 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 ilmastomuutoksen 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.

- Päättös 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-m². Kaavamuutoksen 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.

Kaavaselostukseen 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 kaavaselostuksen kohtaan 3.2.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.

1.4 Päijät-Hämeen Ympäristöterveys

1.4.1 Lausunto

Terveystensuojeluviranomaisen lausunto Heinolan Cookentien asemakaavan muutoksen 715 asiakirjoista

Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelu pyytää terveystensuojeluviranomaisen lausuntoa Cookentien asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen 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.

Olen tutustunut toimitettuun aineistoon ja terveystensuojeluviranomaisen lausuntona totean seuraavaa.

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

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

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

Kaavamuuotosen asiakirjoissa ja lausuntopyynnössä terveystensuojeluviranomaisena 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 Mielipiteet

2.1 Elisa Oyj, 7.5.2024

2.1.1 Mielipide

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 Mielipide

Kiinteistö Oy Vierumäen Kiilukan hallitus on tutustunut asemakaavanmuutos 715 Cookentie 23.4.2024 esitettyyn luonnokseen ja esittää mielipiteenään 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 kem²). 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-aluetta.

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 kohdalta 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 Mielipide

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 tyyppisiin loma-asumisen kaavoitushankkeisiin Vierumäen alueella.

- Intressimme edellä mainitussa 715/Akm lausunnossa on pyrkiä 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 sijaitsevilla korttelilla 209. Siellä voimassa olemassa olevassa asemakaavassa määräys on: *"Autopaikkoja on alueelle rakennettava vähintään seuraavasti: KL-19 alueelle 1 autopaikka 125 kerrosalaneliömetriä 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 kortteleiden 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 kaupunginarkkitehdillä 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

Pro Heinola ry Matti Seppä, pj

2.4.1 Vastine

- Asemakaavan muutos on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan ja kunnan kesken laaditaan maankäytösopimus, 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 kaupunkiseutusuunnitelmaan 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-hyötyanalyysia, 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.