

Asemakaavan muutos 682/Akm Karpalosuo, 29, Urheiluopisto

khall 12.01.2026 § 1

151/10.02.03/2025

Päätös	Kaupunginhallitus päätti ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen 682 Karpalosuo. Asiantuntijana asian käsittelyn ajan toimi kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen klo 15.04-15.14.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen 682 Karpalosuo.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosäntö 5 luku 22 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Esityslistan liitteenä 25.11.2025 päivätty asemakaavan muutos ja kaavaselostus liitteineen. Kokouksessa asiantuntijana paikalla keskustelun ajan kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen.
Jatkokäsittely	valtuusto

kaympltk 04.12.2025 § 102

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo
Päätösehdotus	Kaupunkiympäristölautakunta päättää 1. antaa liitteenä olevat vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä 2. ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen 682 Karpalosuo.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosäntö 5 luku 23.3 §

Valmistelija

kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, p. 044 797 6907,
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Asemakaavan muutos koskee noin 4,9 hehtaarin laajuista suunnittelualuetta Urheiluopiston (29) kaupunginosan keskustassa. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta Urheiluopistontien itäpuolista kangasmetsää, johon kuuluu myös idässä ja kaakossa Haikulansuolle laskevaa rinnettä.

Asemakaavan muutos asetettiin vireille maanomistajan valtuuttaman kaavamuutoshakemuksen pohjalta. Hakemuksella tavoiteltiin pääosin mahdollisuutta rakentaa vastaavanlaisia chalet-tyyppisiä loma-asuntaloja, joita on Urheiluopistontien toisella puolella.

Nyt hyväksyttäväksi esitettävässä asemakaavan muutoksessa suunnittelualueesta muodostuu tonttimaaksi 33 %, pysäköinti-alueeksi 19 % ja katualueeksi 3 %. Alueen kokonaisrakennus-oikeudeksi muodostuu 13 500 k-m², josta 9100 k-m² on lisäystä entiseen. Virkistysalueeksi jää suunnittelualueesta 45 %. Viheraluetta jää siis runsaasti ja samalla Urheiluopiston ydinalue tiivistyy.

Asemakaavan muutoksen alueratkaisut:

- Kaksi uutta korttelia, 254 ja 255, jotka jatkavat Urheiluopistontien varren lähiseudulle jo tehtyä kerrostalomaista rakentamista. Näillä Asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK-73) sallitaan sekä vakituinen asuminen että majoitusliiketoiminta. Näille on osoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä 8 800 k-m².
- Kortteleihin 254 ja 255 sisältyy myös Autopaikkojen korttelialueet, joille tulee sijoittaa korttelin yhteistoiminnot (LPA-4).
- Rampsintien varrella oleva nykyinen pienehkö kortteli 215 on muutettu Loma-asuntojen korttelialueesta (RA-12) Asuinpienitalojen korttelialueeksi (AP-10).
- Suunnittelualueen pohjoisosassa olevaan nykyiseen kortteliin 214 on tehty mm. pieniä rajausmuutoksia, rasitealueita sekä nostettu kerroslukua lähialueen rakennuskannan mukaiseksi. Kortteli säilyy käyttötarkoitukseltaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM-6).
- Suunnittelualueella pitkään olemassa ollut Rampsintie on palvellut ajoyhteytenä osana viheraluetta, mutta tällä kaavan muutoksella siitä muodostetaan katualue.
- Lähivirkistysalueeksi (VL) jää suunnittelualueesta n. 2,2 ha (45%) Virkistysalue on pienentynyt korttelialueiden lisääntyessä, mutta sen metsäinen yleisilme ja käyttö virkistysreitinä säilyy. Ulkoilureitti on siirretty idemmäksi rakentamisen tieltä.

Kaavahanke tukee kattavasti Urheiluopiston alueeseen liittyviä strategisia tavoitteita ja suunnitelmia:

- Heinolan strategia 2030: Uudistuva työ ja asuminen - päämäärään liittyvinä tavoitteina ovat muuttovoiton vahvistaminen ja monipaikkainen Heinola.
- Oikeusvaikutteisessa Heinolan strategisessa yleiskaavassa 2035 suunnittelualue sijoittuu ruskealla värillä näytetylle Oleva taaja-

asutus -alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja.

- Lahden seudun MAL-sopimuksen tavoitteet sekä siihen liittyvä Lahden kaupunkiseutusuunnitelma, joissa Vierumäen alue kuuluu keskeisiin asukas- ja työpaikkamitoituksen kehityskohteisiin.

Suunnittelualue sisältyy v. 2006 voimaan tulleeseen Suomen Urheiluopiston alueen osayleiskaavaan. Siitä poiketaan osittain, kun esitettävät uudet korttelit 254 ja 255 sijoittuvat osayleiskaavan virkistysalueelle (V). Perustelut oikeudenmukaisesta poikkeamisesta on esitetty kattavasti kaavaselistuksessa, s. 27-28. Tämä asemakaavan muutos ei esimerkiksi vaikeuta osayleiskaavan tavoitteiden toteuttamista, eikä osayleiskaavasta poikkeamiseen ole huomautettu myöskään ehdotusvaiheen viranomaislausunnoissa.

Asemakaavan muutos oli kaavaehdotuksena nähtävillä 20.9. - 21.10.2024. Lausunnot saatiin Hämeen ELY-keskukselta, Lahden museoilta, Päijät-Hämeen liitolta ja Päijät-Hämeen ympäristöterveydeltä. Suunnittelualueelle esitettiin tehtäväksi vielä täydentäviä maastokartoituksia luontoselvitykselle ja muinaisjäännösinventoinnille sekä osittaisia täydennyksiä mm. vaikutusten arviointiin.

Lisäksi kaavaehdotukseen tuli yhdeksän muistutusta. Niissä mainittuja aiheita olivat mm.: kulkuyhteyksien säilyminen virkistysalueilla, Urheiluopistontien kevyenliikenteen turvallisuuden parantaminen jo nykytilanteessa, yleiskaavatasoisen suunnittelun edistäminen ja kysely talousvaikutuksilta kaupungille.

Asemakaavan muutoksen aineistoja on nyt vielä kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen päivitetty vain seuraavilla tarkennuksilla ja täydennyksillä:

- Luontoselvitystä on päivitetty kesällä 2025 ELY:n suositusten mukaisesti. Se on kaavaselistuksen liitteenä.
- Suunnittelualueella on suoritettu muinaisjäännösten maastotarkastus, jonka raportti on valmistunut 1.11.2024
- Kaavaselistusta ja sen liitteitä on tarkennettu ja täydennetty, mm. lisäten havainnekuvia ja osittain myös vaikutusten arviointia.
- Kaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin on tehty vastineet.

Lisäksi kaavakarttaa ja -määräyksiä on nyt hyväksymisvaiheeseen ehdotettavaksi päivitetty näin:

- Suunnittelualueen etelärajalla sijaitseva Eskonkujan alue (tila 111-404-2-118) on muistutuksessa esitetyn mukaisesti jätetty pois suunnittelualueesta.
- Maastotarkastuksessa havaitut kiinteät muinaisjäännökset on merkitty kaavakarttaan alueen osan merkinnällä "sm".
- Yleismääräyksiin on lisätty velvoite varautua uudis- ja korjausrakentamisessa maaperästä tai käytettävistä maa-aineksista johtuvan radonhaitan torjuntaan

- Yleismääräyksiin on lisätty maankäyttösopimukseen liittyvä määräys.

Kaava-aineistoja on tarkennettu ja täydennetty suhteellisen kevyesti, joten enää ei ole tarvetta niiden nähtäville asettamiseen lausumis- ja muistutusmenettelyinä.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavahanketta koskevan maankäyttösopimuksen päätöksellään 12.8.2024 § 32, joka on tullut lainvoimaiseksi ja allekirjoitetuksi. Kaupungille ei muodostu kaavamutoksesta investointitarpeita tai uusia ylläpitoalueita.

Esityslistan liitteenä on 25.11.2025 päivätty asemakaavan muutos ja kaavaselostus liitteineen.

Jatkokäsittely

kaupunginhallitus ja valtuusto

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

muistutusten tekijät
kaupunginarkkitehti
kaavoituskoordinaattori
maankäyttöinsinööri