



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 645/AK/AKM VUOHKALLIO

SELOSTUS
LUONNOS 7.9.2011

**HYVÄKSYMISPÄIVÄ
MÄÄRÄT:**

Vireilletulo:
Tekninen lautakunta
___. ___. 20__

Kaavaehdotus:
Tekninen lautakunta
___. ___. 20__

Kaupunginhallitus
___. ___. 20__
Kaupunginvaltuusto
___. ___. 20__

Lainvoima

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)	2
2.2	Asemakaavan ja -muutoksen sisältö	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset.....	10
4.3.2	Vireilletulo.....	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1	Luonnosvaihtoehdot.....	12
4.5.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus.....	14
5.1.2	Palvelut.....	14
5.1.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5.2	Aluevaraukset.....	14
5.2.1	Korttelialueet	14
5.2.2	Muut alueet.....	14
5.3	Ympäristön häiriötekijät	14

5.4	Kaavamerkinnot ja –määräykset	14
5.5	Nimistö	14
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	15
6.1	Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset.....	15
6.2	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	15
6.3	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	15
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	15
6.5	Muut vaikutukset	15
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	15
7.3	Toteutuksen seuranta.....	15

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Asemakaavaluonnoskartat (1:2000) sekä merkinnot ja määräykset
- Liite 3: Havainnekuvat
- Liite 4: Tilastolomake
- Liite 5: Luonnoksen lausunnot ja niiden vastineet
- Liite 6: Ehdotuksen lausunnot ja niiden vastineet
- Liite 7 Heinolan Vuohkallion liito-oravaselvitys 2009
- Liite 8 Vuohkallion asemakaava-alue, Liikenneselvityksen tarkistus 2011
- Liite 9 Vuohkallion liikenneselvitys, Liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelu 2011

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavan maisema- ja luontoselvitys 2007
- Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavan maisema- ja luontoselvityksen täydennys 2008
- Heinolan Vuohkallion liito-oravaselvitys 2009
- Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavan meluselvitys 2007
- Laajalahden vesihuoltosuunnitelma 2006
- Vuohkallion asemakaava-alueen (608/Akm) liikenneselvitys 2006
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

645/Ak/Akm Vuohkallion asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava koskee Vuohkallion kaupunginosassa (17) Jyrängön kylän (406) tiloja 3:139, 3:569, 3:738; 3:746, 3:747 ja 3:748 sekä Kaakonlammen kaupunginosassa (15) Jyrängön kylän (406) tiloja 3:208, 3:578 ja 3:569.

Asemakaavan muutos koskee Vuohkallion (17) kaupunginosan kortteleita 1-7, 12 ja 13 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Jyrängön kylän (406) tilat 3:139, 3:578, 3:746, 3:748, 3:749, 3:751 ja 58:1.

Kaavan laatija: toimistoarkkitehti Juha Poskela, Heinolan kaupunki

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vuohkallion teollisuusalueella. Aluetta rajaavat Valtatie 4, Sukurantie, Siltakatu (maantie 140) ja Koivutie. Kaupungin keskustaan on matkaa linnunteitse 3 kilometriä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimeksi on valittu suunnittelualueella sijaitsevan kaupunginosan (17) nimi. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 51,5 hehtaaria. Suunnittelualue on asemakaavamuutosalueelta pääosin rakennettua olemassa olevaa teollisuusaluetta. Asemakaavoitettava alue on taajamametsää joten sillä ei sijaitse rakentamista eikä työpaikkoja.

Vattenfall on jättänyt omistamastaan tontista kaavoitusaloitteen kaavan muuttamiseksi pysyvän, tehokkaamman lämpölaitoksen mahdollistavaksi. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä määräaikaisella luvalla rakennettu väliaikainen raskasöljykäyttöinen vara- ja huippukuormaa tuottava lämpökeskus.

Vuohkallion alueen luoteiskulmaan rakennetun liikennemyymälän sekä kaupan keskittymän tuomien muuttuneiden olosuhteiden vuoksi koko Vuohkallion teollisuusalueen kaavan ajantasaisuus on päätetty tarkistaa. Tässä yhteydessä on katsottu tarpeelliseksi tutkia myös teollisuusalueen lounaiskulmaan jäävän teollisuusalueen ja moottoritien välisen asemakaavoittamattoman alueen maankäyttömahdollisuudet.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman tullessa nähtäville.
- Tekninen lautakunta päätti aloittaa asemakaavan muutoksen laadinnan 14.5.2009.
- Tekninen lautakunta päätti laajentaa asemakaava-aluetta ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 14.12.2010.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Heinolan kaupungin teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 22.12.2010 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa __.__.20__.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen __.__.20__.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä Heinolan kaupungin teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla __.__.20__.
- kaupunginhallitus käsitteli II kaavaehdotusta __.__.20__.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen __.__.20__.
- Lainvoiman asemakaavan muutos sai __.__.20__.

2.2 Asemakaavan ja -muutoksen sisältö

Asemakaavalla osoitetaan maankäyttö Vuohkallion asemakaava-alueen ja Koivutien väliselle alueelle, joka on kaavoittamatonta taajamametsä. Kaavamuutoksella olemassa olevaa asemakaavaa muutetaan nykyisiä kaupallisten- ja teollisuusalueiden tarpeita paremmin vastaaviksi, osoitetaan alue kaukolämpövoimalle, huomioidaan alueella sijaitseva liito-orava-alue sekä mahdollistetaan kiertoliittymän rakentaminen Vuohkalliontien ja Työmiehentien risteykseen, liikenneaseman alueen eteen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

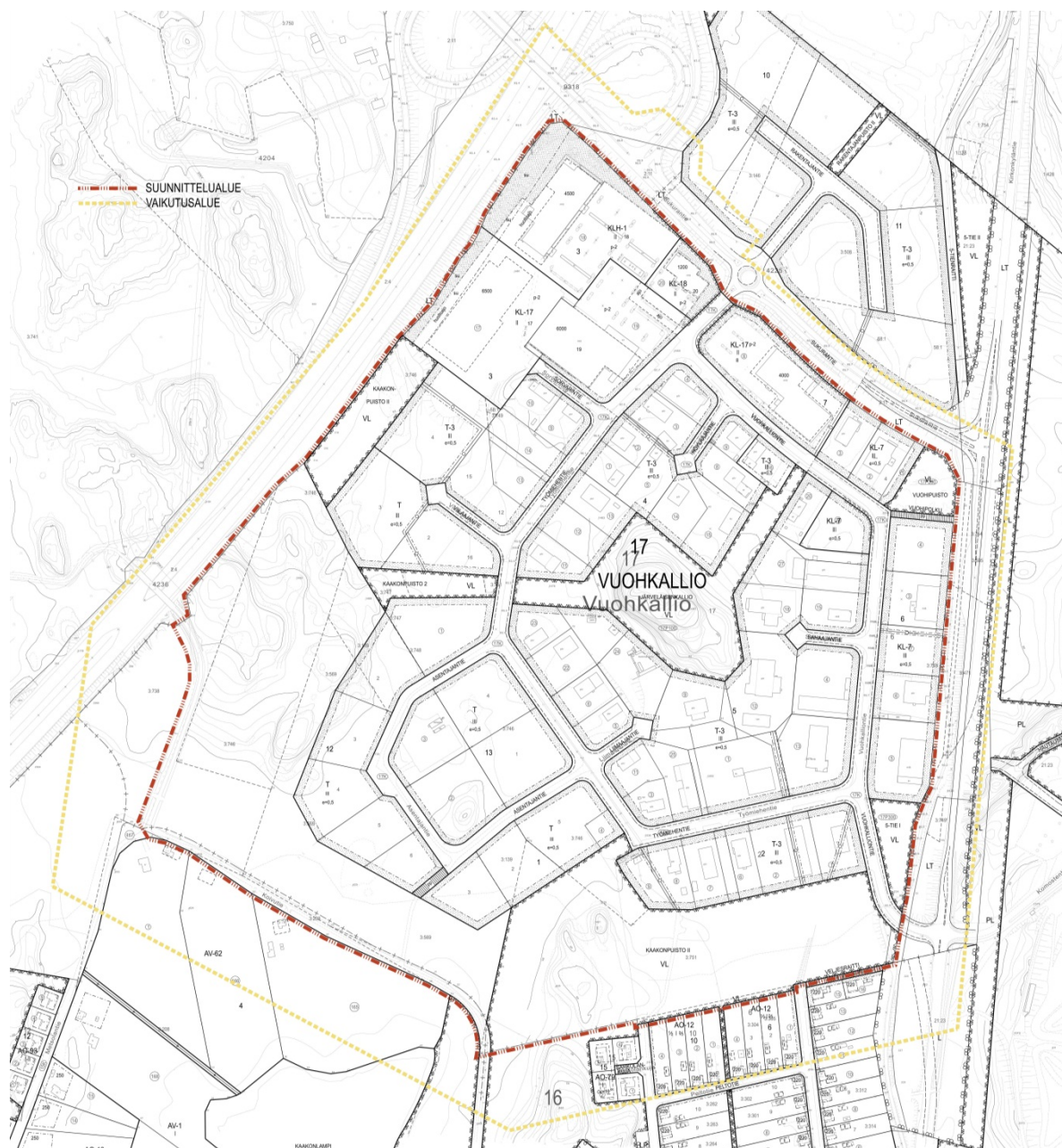
Korttelialueiden osalta kaavan toteuttamisvastuu on maanomistajilla. Kaupunki vastaa uusien katuyhteyksien sekä kunnallistekniikan rakentamisesta. Vuohkalliontien ja Työmiehentien risteykseen asemakaavan muutoksessa aluevarauksella huomioidun kiertoliittymän rakentamisesta vastaa kaupunki.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vuohkallion teollisuusalueella. Aluetta rajaavat Valtatie 4, Sukurantie, Siltakatu (maantie 140) ja Koivutie. Kaupungin keskustaan on matkaa linnuntietä 3 kilometriä.



Kuva 1. Suunnittelualue

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue on pääosin olemassa olevaa pienteollisuusaluetta sekä eteläosasta mansikkapeltona olevaa toteutumaton teollisuustontteiksi kaavoitettua aluetta. Lounaiskulmassa on taajamametsäksi luokiteltava mäki sekä olemassa olevan teollisuusaluekorttelin keskellä on Järveläisenkallio niminen puustoinen mäki.

Vuohkallion maasto on korkeussuhteiltaan suurimmalta osalta melko tasaista. Alueella on edellä mainitut kaksi mäkeä jotka nousevat muusta maastosta 17-25 metriä. Maaperältä alue on pääosin hietaa, paikoin on kalliomuodostumia, joten rakennettavuus on kohtalainen. Puusto alueella on havupuuvaltaista sekametsää.

Luonnon monimuotoisuus

Alueelle on tehty liito-oravaselvitys keväällä 2009, jossa havaittiin liito-oravaa alueen lounaisosan pellon eteläpuoleisella alueella. Liitteenä 7 Vuohkallion liito-oravaselvitys.

Pienilmasto

Vuohkallion korkeustaso on noin 85 metriä merenpinnan yläpuolella ja maasto on suurimmalta osalta tasaista, joten pinnanmuodoilla ei ole suunnittelualueen mittakaavassa vaikutusta pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu osaksi pohjavesialueelle. Avovesiä lukuun ottamatta mansikkapeltojen kasteluallasta, kaava-alueella ei ole.

Maa- ja metsätalous

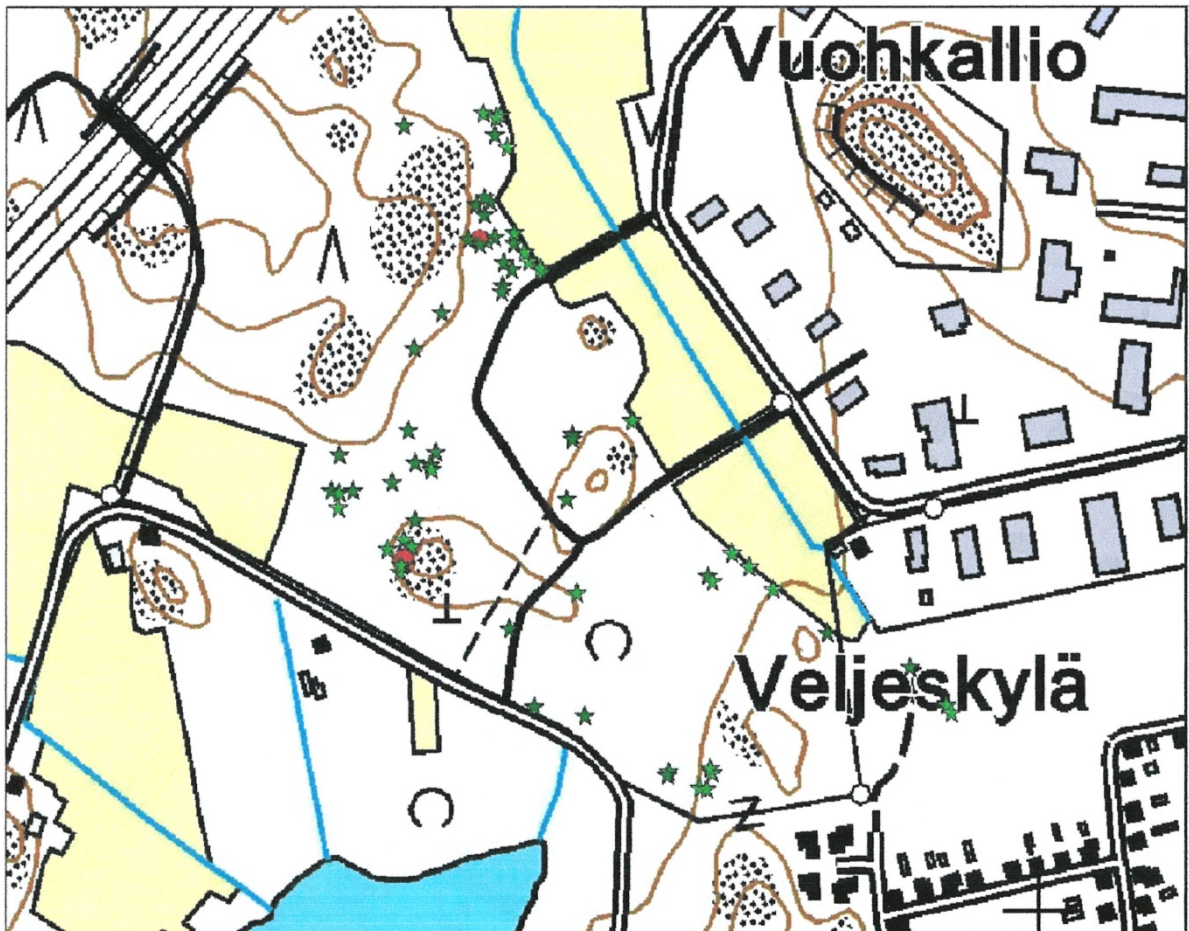
Kaava-alueella ei ole kaavallista maa- ja metsätalousaluetta, mutta osa alueesta on vielä toistaiseksi metsää.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joista on tehty selvitys vuonna 2009 (liite 7).

Selvitysalueelta löydettiin kaksi liito-oravan käyttämää pesäpuuta (kolohaavat; kuva 2), jotka ovat lähiympäristöineen lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella saattaa olla myös muita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, sillä varsinkin korkealla sijaitsevia koloja tai risupesä ei aina pysty havaitsemaan. Selvitysalueella kasvaa muutama suuri ja tiheä kuusi, joissa liito-oravat saattavat levätä päivisin. Tähän viittaa eri-ikäisten jätösten runsas määrä puiden tyvillä.

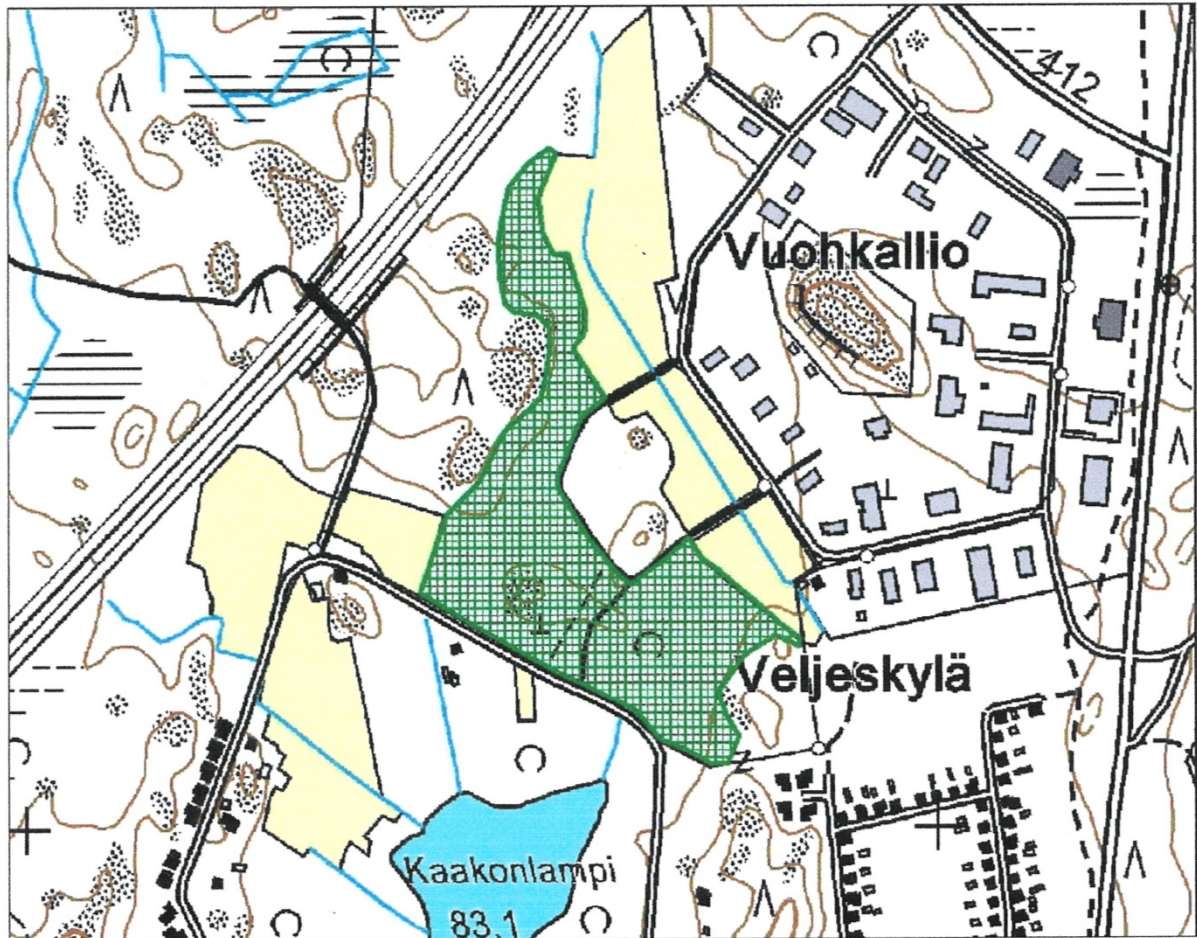
Selvityksessä löydettiin liito-oravan jätöksiä lähes kahdeksankymmenen puun tyveltä. Kuvaan 2 on merkitty tähdillä ne 66 puuta (kuusia ja haapoja sekä yksi raita), joiden tyvillä papanoita oli vähintään kymmenen. Yksittäisten papanoiden havaintopaikkoja ei merkitty, sillä ne sijaitsivat muiden havaintopaikkojen välittömässä läheisyydessä ja tulkittiin liito-oravien liikkumisessaan käyttämiksi puiksi.



Kuva 2. Todetut liito-oravan käyttämät kolopuut (punaiset ympyrät), jotka ovat lähiympäristöineen lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Tummanvihreillä tähdillä on merkitty kuuset ja vaaleanvihreillä tähdillä haavat, joiden tyvillä oli runsaasti liito-oravan jätöksiä.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskee luonnonsuojelulain 49 §:n hävittämis- ja heikentämiskielto. Kuvaan 2 merkittyjen kolopuiden sekä niiden ympärillä tai läheisyydessä olevien ruokailu- ja suojapuiden (vrt. papanahavainnot; kuva 2) säilymisestä tulee huolehtia. Lisäksi mahdollisessa kaavamuutoksessa tulee turvata liito-oravan kannalta riittävät puustoiset kulkuyhteydet ympäröiville metsäalueille (Ympäristöministeriö 2005).

Lain turvaamat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat pinta-alaltaan varsin pieniä ja yleensä lajin säilymisen kannalta riittämättömiä, jos niitä ympäröivä metsä avohakataan tai rakennetaan. Liito-oravanaaraiden elinpiirin koko on ollut suomalaisilla tutkimusalueilla keskimäärin noin kahdeksan hehtaaria ja urosten noin kuusikymmentä hehtaaria (Hanski ym. 2001). Jos lajin säilyminen Vuohkallion alueella halutaan turvata myös tulevaisuudessa, tulisi kuvaan 3 rajattu liito-oravien elinympäristö säilyttää rakentamattomana. Tämä olisi perusteltua myös alueen muiden luontoarvojen (lehtokasvillisuus, pesimälinnusto) vuoksi.



Kuva 3. Vihreällä rasterilla on merkitty alue, joka tulisi säilyttää rakentamattomana liito-oravienesiintymisen ja muiden luontoarvojen vuoksi.

Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan alueella ei ole muita erityisiä luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava – alueella

Alueella on muutamia asukkaita teollisuushallien yhteyteen sijoitetuissa asunnoissa. Lähiympäristössä on useampi sata asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Vuohkallion asemakaavallinen teollisuusalue on suurimmaksi osaksi rakennettu ja täten tiivistä yhdyskuntarakennetta. Alueen eteläosassa sekä moottoritien vierustassa on toteutumaton asemakaava-alue, joissa on mahdollista tiivistää olemassa olevaa rakennetta sekä laajentaa nykyisiä rakentamisalueita.

Taajamakuva

Vuohkalliontie alue on teollisuusalueeksi pääosin melko viihtyisää ja siistiä, joitain yksittäisiä pihapiirejä lukuun ottamatta, joilla on aitaamatonta avovarastointia. Rakennusmassat ovat teollisuusalueeksi verrattain melko pieniä ja tontteja on paljon. Pohjoisosassa liikenneasema ja yksi kaupparakennus taas ovat muuhun

olemassa olevaan rakennusmassaan nähden huomattavasti suurempia. Nämä muodostavat kuitenkin oman kokomaisuuden liikenneaseman kaupallisen alueen muiden uusien rakennusten kanssa, jotka ovat ainoastaan hieman suurempia vanhaan rakennuskantaan nähden.

Palvelut

Liikenneaseman alueelta löytyy kaupallisia palveluita, kuten päivittäistavarakauppa, tavaratalo, ravintoloita, ja erikoisliikkeitä. Muissa palveluissa alue tukeutuu keskustan sekä kirkonkylän palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Vuohkallion alueella on arviolta olevan reilu sata työpaikkaa eri yrityksissä. Työpaikat ovat pienteollisuuden sekä kaupallisten palveluiden työpaikkoja.

Virkistys

Teollisuusalueen ja sen eteläpuolella olevan asuinalueen sekä Koivutien välissä on virkistyskäytössä oleva taajamametsä. Taajamametsän läpi kulkee länsi-itä suunnassa moottorikelkkareitti ja metsässä on lisäksi useita polkuja.

Teollisuusalueen keskellä on pieni lähiviheralueena olemassa olevassa kaavassa osoitettu tiheästi pusikoitunut viheralue, jossa sijaitsee melko jyrkkärinteinen mäki. Alue ei ole aktiivisessa virkistyskäytössä koska se jää teollisuusalueen ympäröimäksi ja se on hyvin pusikoitunut.

Liikenne

Vuohkallion teollisuusalue sijaitsee liikenteellisesti ja logistisesti erinomaisessa paikassa valtatie 4 ja maantie 140 välissä, joka on lisäksi erikoiskuljetusreitti. Teollisuusalueen pääkatuverkko on ympäriajettava, joka raskaanliikenteen kannalta erittäin hyvä ratkaisu. Teollisuusalueelta on myös kaksi yhteyttä ulos yleiseen tieverkkoon.

Valtatie 4:ää lähemmässä ulosajoyhteydessä on ongelmia Vuohkalliontien ja Työmiehentien risteyksessä. Risteys on muodoltaan vino ja siihen liittyy liikenneaseman alueelta haara, jonka liikenne tukkii risteyksen etenkin ruuhkahuippuina.

Liikenneaseman alueen liikennettä ja ratkaisumalleja on selvitetty erillisellä selvityksellä (liitteet 8 ja 9) keväällä 2011, johon kuuluu liikenne-ennuste ja raportti, jossa ehdotukset liikennejärjestelmien parantamiseksi.

Liikenneselvityksessä sekä myös käytännössä alueen toimijoiden taholta koettu selkein ongelmakohta on Vuohkalliontien ja Työmiehentien risteys, jonka on liikenne-ennusteessa ennustettu vuoteen 2030 ruuhkautuvan huomattavasti ABC:n tulosuunnalta.

Raportin yhteenveto:

Työmiehentien ja Vuohkalliontien liittymä (kuva 15). ABC:n sivusuunnalla on koettuvälityskyongelmia jo nykytilanteessa kesän iltahuipputunteina. Tulosuunnan sujuvuus heikkenee selvästi liikennemäärien kasvaessa ollen vuoden 2020 ennustetilanteessa välttävä (palvelutaso D) ja vuonna 2030 jo erittäin huono (palvelutaso F), jolloin sivusuunta on ruuhkautunut.

Toisen ajokaistan rakentaminen ABC:n tulosuunnalle helpottaa tilannetta jonkin verran, mutta sivusuunnalta vasemmalle kääntyvillä vuoden 2030 palvelutaso on lisä-kaistaratkaisullakin erittäin lähellä huonoa (palvelutaso E).

Kiertoliittymä takaisi sujuvan liikenteen ja erittäin hyvän palvelutason kaikille tulosuunnille myös ennustettua merkittävästi suuremman liikenteen kasvun tilanteessa. Kiertoliittymä on suositeltava ratkaisu myös liikenneturvallisuuden kannalta ja eikä se suosisi mitään saapumissuuntaa muiden suuntien kustannuksella. Liikenneturvallisuuden kannalta sopiva kiertosaarekkeen halkaisija d olisi noin 20 m, mutta välityskyvyn kannalta pienikin kiertoliittymä on riittävä, esim. $d = 12$ m (ulkohalkaisija 32 m). Kevyen liikenteen turvallisuutta voidaan tarvittaessa parantaa korottamalla suojatiet.

Kiertoliittymävaihtoehdot

Tehtyjen toimivuustarkastelujen perusteella päätettiin jatkosuunnittelua varten tutkia kahta eri kokoisella kiertoympyrällä varustettua liittymää.

Vaihtoehdossa 1 "Minikierto" on keskisaarekkeen leveys 5 m ja kiertotilan leveys 10 m, jolloin liittymän halkaisija on 25 m. Kiertoliittymä mahtuu nykyiselle katu-alueelle, mutta liittymän tulosuuntia joudutaan kääntämään varsinkin Vuohkallintien suunnassa. Liittymää käytetään yleensä tontti- ja kokoojakatujen liittymissä, joissa tila on rajoitettu. Rakentamiskustannukset ovat n. 150.000 euroa lisättyinä mahdollisten johtojen ja kaapeleiden siirtokustannuksilla.

Vaihtoehdossa 2 "Pienikierto" on keskisaarekkeen leveys 13 m ja kiertotilan leveys 9 m, jolloin liittymän halkaisija on 31 m. Liittymä on kooltaan samanlainen kuin Sukurantien- ja Työmiehentien liittymä. Suuremman keskiympyrän vuoksi liittyvät suunnat voidaan liittää suuremmin kuin vaihtoehdossa 1. Liittymä vaatii katualueeseen laajennuksia ja muuntamon siirtoa. Liittymä toimii paremmin kokoojakatujen liittymänä kuin VE1. Rakentamiskustannukset ovat n. 200.000 euroa lisättyinä johtojen ja kaapeleiden siirtokustannuksilla. Vattenfall on arvioinut muuntajan siirtokustannuksiksi 20.000...30.000 €.

Käytyjen keskustelujen ja suunnittelijan esityksen perusteella hankeryhmä päätti esittää jatkosuunnittelun lähtökohdaksi vaihtoehtoa 2, koska se on toiminnallisesti parempi vaihtoehto ja muodoltaan samankaltainen Sukurantien kiertoliittymän kanssa.

Kevyt liikenne

Valtatien 4 länsipuolelle on osayleiskaavaluonnoksen mukaan suunniteltu uusia asuin- ja teollisuusalueita. Nykyinen valtatieen ylittävä jalankulkijoiden- ja pyöräilijöiden määrä on melko pieni. Sille ei ole omaa erotettua väylää sillalla vaan se joutuu käyttämään piennarta. Uusi maankäyttö lisää kevyen liikenteen määrää. Sillan leventäminen tai uuden kevyen liikenteen ylikulun rakentaminen ovat niin kalliita ratkaisuja, että Uudenmaan ELY -keskukselta ei löytyne mahdollisuuksia rakennuttaa niitä.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimitettiin luonnoksia, joissa sillan kohdalla olevia 1,75 m leveitä pientareita on esitetty kavennettavaksi ja 1,5 m leveää keskikaistaa on myös kavennettu ja saatua tilaa olisi käytetty korotettuna kevyen liikenteen väylänä. ELY -keskus ei ole hyväksynyt kavennettuja pientareita ja keskikorokkeita. **Kevyen liikenteen väylän rakentaminen on**

yhdistettävä Sukuran sillan korjausrakentamiseen, kun se tulee ajankohtaiseksi.

Valtatien 4 uudet alueet voivat käyttää moottoritien ylitykseen myös Pitkäniementien ja Suokannaksentien risteys siltoja.

Sukurantien pohjoispuolella kaavassa olevalle teollisuusalueelle esitetään jalankulku- ja pyörätieyhteys Työmiehentien ja Vuohkalliontien liittymästä Työmiehentien itäpuolelle. Työmiehentielle esitetään suojatie Heilan kohdalle kiertoliittymän läheisyyteen.

Siltakadulta/Kirkonkyläntieltä (vanha viitostie) on yhteys Vuohkallion alueelle.

Robin Hoodin kohdalta puuttuu kevyenliikenteen yhteys Heilan suuntaan. Kaupunki selvittää kuinka yhteys voidaan toteuttaa.

Sukurantieltä esitetään kevyen liikenteen yhteyttä ABC:n tontille. Yhteys on toteutettava siten, että autot eivät voi käyttää yhteyttä oikotienä Sukurantielle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vuohkallion teollisuusalue on pääosin pienteollisuushalleja ja rakentunut 70-80-luvun vaihteesta lähtien joten alueella ei ole merkittäviä rakennutun ympäristön arvoja. Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on valmis ja alue on kaukolämmön piirissä. Jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Erityistoiminnot

Alueella on olemassa oleva lämpölaitos kaukolämmön tuottamiseen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuutta. Merkittävimmät häiriöt ympäristöön tulee ajoneuvoliikenteestä, joka taas on luonteenomaista tämän tyyllisille alueille.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on ulkoasultaan siisti ja selkeä teollisuusalue johon on sekoittunut myös erikoiskaupan sekä tilaa vaativaan kaupan toimintoja. Liikenneaseman myöhäisen aukioloajan tuoma liikenne sekä toiminta lisää turvallisuuden tunnetta alueella.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan maat ovat yksityisessä ja kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne**3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

- Päijät-Hämeen maakuntakaava (11.3.2008) LIITE 1
- Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavaluonnos (31.3.2009) LIITE 1
- Voimassa oleva asemakaava 27.4.1982, 18.11.1982, 5.7.1984, 21.12.1987, 19.6.1989, 19.11.1990, 2.12.1991 ja 28.1.2002 LIITE 1

- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys (1.1.2002).
- Suurin osa kaava-alueen rakennuspaikoista on olemassa olevia tontteja. Alueelle tulee laatia erillinen tonttijako.
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mittausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Korttelien 3 ja 12 sekä korttelin 7 tontin 8 osalta alue tullaan määräämään rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.
- Osalla alueesta on voimassa pohjaveden pilaamis- ja muuttamiskielto.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Heinolan kaupunki on ryhtynyt asemakaavan muutokseen Vattenfallin aloitteesta, jossa he pyytävät tonttinsa muuttamista pysyvän lämpölaitoksen mahdollistavaksi. Vuohkallion alueen luoteiskulmaan rakennetun liikennemyymälän sekä kaupan keskittymän tuomien muuttuneiden olosuhteiden vuoksi koko Vuohkallion teollisuusalueen kaavan ajantasaisuus on päätetty tarkistaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Tekninen lautakunta päätti kaavamutoksen aloittamisesta 14.5.2009.

Tekninen lautakunta päätti laajentaa suunnittelualuetta 14.12.2010.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Heinolan kaupunki, Vattenfall ja kiinteistöjen omistajat
- naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Turvatekniikan keskus
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman tullessa nähtäville. Nähtävilletulo on ilmoitettu kuulutuksella Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä kirjeitse kaava-alueen ja vaikutusalueen maanomistajille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille postitettiin kirje, joka sisälsi kuulutuksen kaavan nähtävilläolosta sekä kaavaluonnokset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja selostus olivat julkisesti nähtävillä ____.-____.-____.20____ Kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikössä ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Luonnoksen lausunnot ja niiden vastineet LIITE 5

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaava on lähtenyt liikkeelle Energiayhtiö Vattenfallin kaavoitusaloitteesta, jossa on haettu voimassa olevan kaavan muuttamista heidän omistaman tontin osalta T-alueesta pysyvän lämpölaitoksen mahdollistavaksi.

Vuohkallion alueen luoteiskulmaan rakennetun liikennemyymälän sekä kaupan keskittymän tuomien muuttuneiden olosuhteiden vuoksi koko Vuohkallion teollisuusalueen kaavan ajantasaisuus on päätetty tarkistaa. Tässä yhteydessä on katsottu tarpeelliseksi tutkia myös teollisuusalueen lounaiskulmaan jäävän teollisuusalueen ja moottoritien välisen asemakaavoittamattoman alueen maankäyttömahdollisuudet. Liikenneaseman sekä alueen yrittäjiltä on tullut palautetta Vuohkalliontien ja Työmiehentien risteuksen toimimattomuudesta, varsinkin ruuhka-aikoina. Alueelle on kesällä 2011 valmistunut liikenneselvitys, jossa kyseinen risteys on ehdotettu muutettavan kiertoliittymäksi. Liikenteellisten seikkojen vuoksi aluerajaukseen on otettu mukaan myös liikenneaseman kaava (608/Akm).

Tavoitteena on selvittää Vuohkallion teollisuusalueen nykyiset maankäytölliset tarpeet ja osoittaa tarpeita vastaava maankäyttö alueelle. Tarkoituksena on tutkia luonnosvaihtoehdoin alueen mahdollista kehittymistä. Luonnosvaihtoehdoissa tarkastellaan ainakin kaupallisten palveluiden alueiden määrän tarvetta sekä niiden aiheuttamia alueen sisäisiä liikenneyhteystarpeita ja muutoksia.

- **Päijät-Hämeen maakuntakaavassa** suunnittelualue on työpaikka-alue (TP), ja eteläosasta taajamatoimintojen aluetta (A), jolla on viheryhteystarve-merkintä. Alue kuuluu osittain kehittämisen kohdealueeseen (kk9). Aluetta kehitetään hyvään liikenteelliseen sijaintiin tukeutuvana elinkeinoelämän, matkailun ja ranta-asumisen, kulttuuri- ja maisema-arvojen sekä virkistyskäytön alueena.
- **Heinolan strategisessa yleiskaavan 2035** luonnoksissa Vuohkallion alue on osoitettu palveluiden alueena P. Vuohkallion aluetta on pohdittu raportissa seuraavasti: Tilaa vaativan kaupan alue on alkanut rakentua Vuohkallioon. Tulevaisuudessa tulee varautua alueen tarjonnan laajentumiseen. Vuohkalliolla on jo huonekalukauppaa ja sisustamisen kauppaa, mutta tarjontaa voisi lisätä rauta- ja rakennustarvikekaupan sekä autokaupan yksiköillä. Vuohkalliolla on myös laajan tavaravalikoiman kauppa, joka sopii sinne ellei sille löydy keskustasta sopivaa liikepaikkaa.
- **Laajalahti-Kouvolantien osayleiskaavaluonnoksessa** suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon- (P), työpaikka- (TP) ja virkistysalueina (V), lähipalvelujen alueeksi (PL).

- **Voimassa olevassa asemakaavassa** (vahvistettu 27.4.1982, 18.11.1982, 5.7.1984, 21.12.1987, 19.6.1989, 19.11.1990, 2.12.1991 ja 28.1.2002) muutosalue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-7), teollisuusaluetta (T, T-3), lähiviheraluetta (VL) sekä katualuetta. Luoteisosassa on 18.12.2006 vahvistettu asemakaava (608 Akm), joka on liikerakennusten korttelialuetta (KL-17)

Pois lukien liikenneaseman kaupallinen alue (608 Akm), Vuohkallion teollisuusalueella on teollisen toiminnan ja varastoinnin lisäksi myös kaupallisia palveluita, kuten huoltotoimintaa ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Näiden teollisuusalueesta poikkeavien käyttötarkoitusten vuoksi on alueelle tehty myös tonttikohdaisia asemakaavamuutoksia, kun toiminta on ollut sen laajuista, että sitä ei ole enää voitu kaavasta poikkeuksena hyväksyä. Alueella on siis selkeää painetta kaupallisten palveluiden lisäämiselle.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Luonnosvaihtoehdot

Asemakaava-alueelle on tehty kolme luonnosvaihtoehtoa.

Kaikissa vaihtoehdoissa kortteleiden 6 ja 7 sekä korttelissa 3 liikenneaseman kaavamuutoksen (608/Akm) alaisessa osan käyttötarkoitusero, rakennusoikeus ja kerrosluku, on osoitettu samalla tavalla kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Korttelit 2, 5, 6 ja 7 ovat pääosin rakennettuja, joten luonnoksissa on pyritty sellaiseen ratkaisuun, jossa olemassa oleva rakentaminen, toiminta ja käyttötarkoitus on mahdollista säilyttää ja kehittää. Asemakaavamääräykset on pidetty samoina kuin olemassa olevassa kaavassa määräyksien KL-7, KL-17 ja KL-18 sekä KLY-1 osalta. Teollisuusaluemääräykset T-3 ja T on muutettu KL, KM ja KTY aluevarausmerkinnäksi.

Vaihtoehdoissa A ja B rakentamisen ja alueen muutoksen on ajateltu olevan liikenneaseman kaupallisen alueen laajenemisen osalta voimakkaampaa ja vaihtoehdossa C jo rakentuneet alueet säilyvät entisenlaisina, mutta niissä mahdollistetaan myös liikerakentaminen. Korttelin 3 toteutumaton eteläosa, Sorvarintiestä lounaaseen on kaikissa vaihtoehdoissa päätetty esittää kaupallisten palveluiden käyttöön, joka sopii luonteeltaan jo toteutuneeseen kortteli 3 rakenteeseen. Korttelin kolme eteläosan muotoa on muutettu liito-orava-alueen (luo) huomioimiseksi ja luo-alueen alle jääviä, nykyisten korttelialueiden supistuksia viheralueiksi, kuten lähes koko kortteli 1, on kompensoitu laajentamalla 3 korttelin aluetta moottoritille päin sekä vaihtoehdosta riippuen kortteleiden 4 ja 5 välisen viheralueen käyttöön oton laajuudella.

Luonnosvaihtoehdoissa on esitetty korttelin 4 korttelialueen osalta laajentamista portaittain, siten että vaihtoehdossa A on korttelin 4 ja 5 välissä oleva viheralue otettu kokonaisuudessaan tonttialueeksi ja vaihtoehdossa C korttelialueiden rajat on

säilytetty ennallaan. Vaihtoehtojen A ja B toteuttaminen edellyttää Järveläisenkallion louhintaa, josta on mahdollisesti saatavissa huomattava määrä kiviaineista rakentamiseen ja myyntiin. Louhinta aiheuttaa myös maiseman muutoksen sekä louhinta-aikana melu-, tärinä ja pölyhaittaa alueelle.

Vaihtoehdossa A kortteleihin 4 ja 5 on yhdistetty tällä hetkellä niiden välissä sijaitseva viheralueen kokonaisuudessaan. Viheralue on pääosin osoitettu nykyisen korttelin 4 laajentamiseen, mutta myös nykyisen korttelin 5 viheralueeseen rajoittuviin tontteihin on liitetty lisäalueita

Vaihtoehdossa B korttelien 4 ja 5 väliin on jätetty kapeampi viheryhteys mutta kortteliin 4 on saatu lisää yksi uusi tontti liikerakentamiseen.

Vaihtoehdossa C korttelien 4 ja 5 välissä oleva viheralue on säilytetty nykyisellään.

KL merkintää on esitetty vaihtoehdoissa A ja B kortteleihin 3 ja 4 koska ne sijaitsevat liikenneaseman alueen kaupallisen keskittymän välittömässä läheisyydessä ja näin ollen ovat muutospaineiltaan liikerakentamisen alueita. Alueet on ajateltu erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan sekä mahdollisesti kauppakeskusmaisena rakentamisen alueeksi.

KM merkintä, jolla mahdollistetaan vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen, on esitetty vaihtoehdossa A korttelin 3 länsikulmaan. Tämä on esitetty voimakkaimmin kaupalliseksi alueeksi rakentuvaan vaihtoehtoon, jolloin kyseisenlaiselle hypermarketille voisi olla kysyntää alueella. Tämän vaihtoehdon osalta tulee tarkastella laajempaa aluetta moottoritien liittymän ympäristössä, sijoittamisen suhteen sekä huomioida tekeillä olevan strategisen yleiskaavan linjaukset sekä luonnosvaiheessa olevan osayleiskaavan määrittelyt.

KTY merkinnällä on ajatuksena mahdollistaa olemassa olevien toimintojen, kuten huolto- ja korjaamotoiminta, pienteollisuus ja varastointi sekä annetaan mahdollisuus liikepalveluille, kuten tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle, jota alueella on jo nykyisin. Rakennusoikeuden määrä, kerrosluku ja muut mahdolliset rakentamiseen vaikuttavat määräykset, kuten asunnon rakentaminen välttämätöntä henkilökuntaa varten on tarkoitus pääosin mahdollisuuksien mukaan, nykyiset lait ja määräykset huomioon ottaen säilyttää olemassa olevan kaavan mukaisina.

Vattenfallin lämpölaitoksen tontti on myös kaikissa luonnosvaihtoehdoissa yhtenevä, ainoastaan tontille tarvittavan liikennöinnin aluevarausmerkinnät hieman vaihtelevat luonnosvaihtoehdon liikenteellisten ratkaisujen mukaan.

Vaihtoehdossa C esitetään Koivutien vierelle 14 uutta omakotitonttia, joista neljää moottoritietä lähimpänä olevaa tonteissa tulee huomioida moottoritien melu. Tonttien koko vaihtelee 800-1200 m² välillä.

Liikenneratkaisut vaihtelevat vaihtoehdoittain siten, että vaihtoehdossa A esitetään varautuminen osayleiskaavaluonnoksessa esitetyn moottoritien länsipuolisen uuden asuinalueen toiseen kokoojakatutasoiseen yhteyteen, josta lisäksi esitetään yhteyttä Vuohkallion alueelle palveluiden saavutettavuuden parantamiseksi. Vaihtoehdossa B esitetään kevennettyä ratkaisua osayleiskaavan uuden asuinalueen kulkuyhteyden muodostamiseksi, joka kulkisi Vuohkallion alueen kautta. Tämä malli ei poissulje mahdollisuutta tulevaisuudessa tehdä kokoojakatua vaihtoehdon A mukaisesti kaavamuutoksella. Vaihtoehdossa C ei esitetä katualueita lisääviä muutoksia ja Koivutielle osoitetut omakotitontit sulkevat pois kokoojakatuyhteyden rakentamisesta moottoritien länsipuolelle, jolloin moottoritien länsipuolisen uuden

asuinalueen ns. vaihtoehtoinen liikenneyhteys kulkee Koivutien ja Metsolantien tonttikatujen kautta.

Korttelin 3 tonttien liikennöintiratkaisuja on esitetty eri tavoin vaihtoehtoitain. Kaikki katuvaihtoehdot on toteutettavissa kaikkiin vaihtoehtoihin.

Kaikissa luonnoksissa esitetään Vuohkalliontien ja Työmiehentien risteykseen aluevarausta kiertoliittymälle alueelle laaditun liikenneselvityksen (liite 8) mukaisesti.

Kaikissa vaihtoehdoissa esitetään uusi kevyenliikenteen yhteys Sarkolantien päästä Vuohkallion alueelle. Vaihtoehdossa A kevyenliikenteen yhteys tulee toteuttaa kokoojakadun kohdalta eritasoratkaisuna.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3.

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2 Aluevaraukset

Yleistä

5.2.1 Korttelialueet

5.2.2 Muut alueet

5.3 Ympäristön häiriötekijät

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset LIITE 7

5.5 Nimistö

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Vesistöt ja vesitalous

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.5 Muut vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Vaikutukset kulttuuriin

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

7.3 Toteutuksen seuranta

Heinolassa __. __. 20__

Harri Kuivalainen
Kaupunginarkkitehti
(03) 849 3240

Juha Poskela
Toimistoarkkitehti
(03) 849 3242

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto / Kaavoitusyksikkö
Rauhankatu 3
18100 HEINOLA