

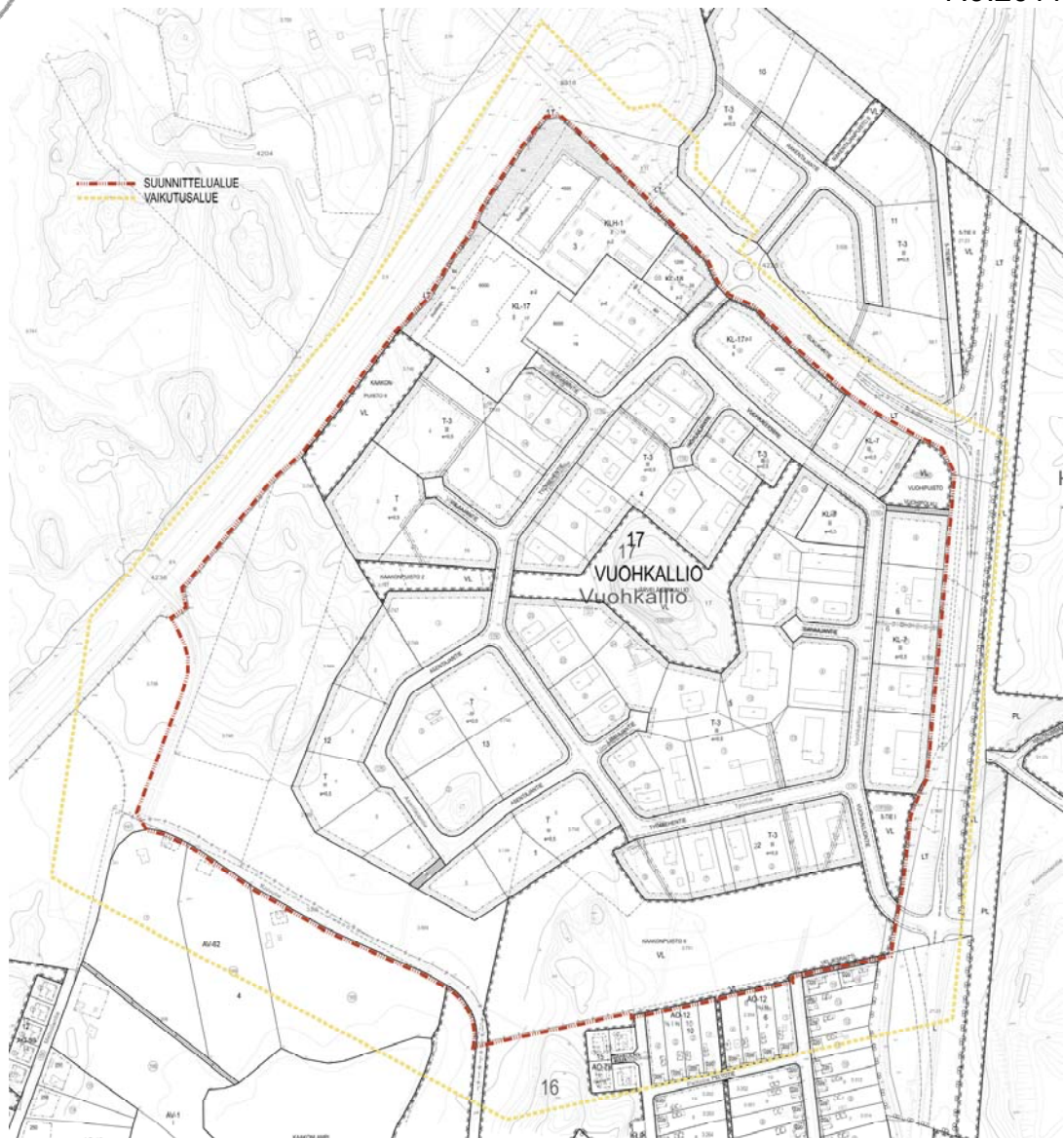


# ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 645/AK/AKM VUOHKALLIO

## Vuohkallion (17) kaupunginosan korttelit 1-7, 12 ja 13 sekä liittyvät katu- ja viheralueet

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

7.9.2011



## 1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Vuohkallion teollisuusalueella. Aluetta rajaavat Valtatie 4, Sukurantie, Siltakatu (maantie 140) ja Koivutie. Kaupungin keskustaan on matkaa linnunteitse 3 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 61 hehtaaria.

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.

- *Suunnittelu- ja vaikutusalue* KANSIKUVA

Vaikutusalueeseen kuuluu lisäksi Koivutie ja Metsolantie, mahdollisten liikenteellisten vaikutusten takia.

## 2 SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

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. Liikenneaseman sekä alueen yrittäjiltä on tullut palautetta Työmiehentien risteyksen toimimattomuudesta, varsinkin ruuhka-aikoina. Alueen toimijat ovat tilaamassa alueelle liikenneselvityksen, jossa selvitetään vaihtoehtoja liikenteen ja risteysten toiminnan parantamiseksi. Liikenteellisten seikkojen vuoksi aluerajaukseen on otettu alustavasti mukaan myös liikenneaseman kaava (608/Akm) sekä osa Sukurantietä moottoritien itäpuolelta, jotta selvityksen mahdolliset muutokset voidaan ottaa kaavallisesti huomioon.

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.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Kaavoituspäätös

Vattenfall jättänyt kaavoitusaloitteen lämpölaitoksen tontin osalta 28.4.2009.

Tekninen lautakunta päätti 14.5.2009 aloittaa asemakaavamutoksen laatimisen.

Tekninen lautakunta päätti 14.12.2010 laajentaa suunnittelualueita käsittämään koko Vuohkallion teollisuusalueen sekä moottoritien vierustan asemakaavan ajantasaisuuden tarkistamiseksi.

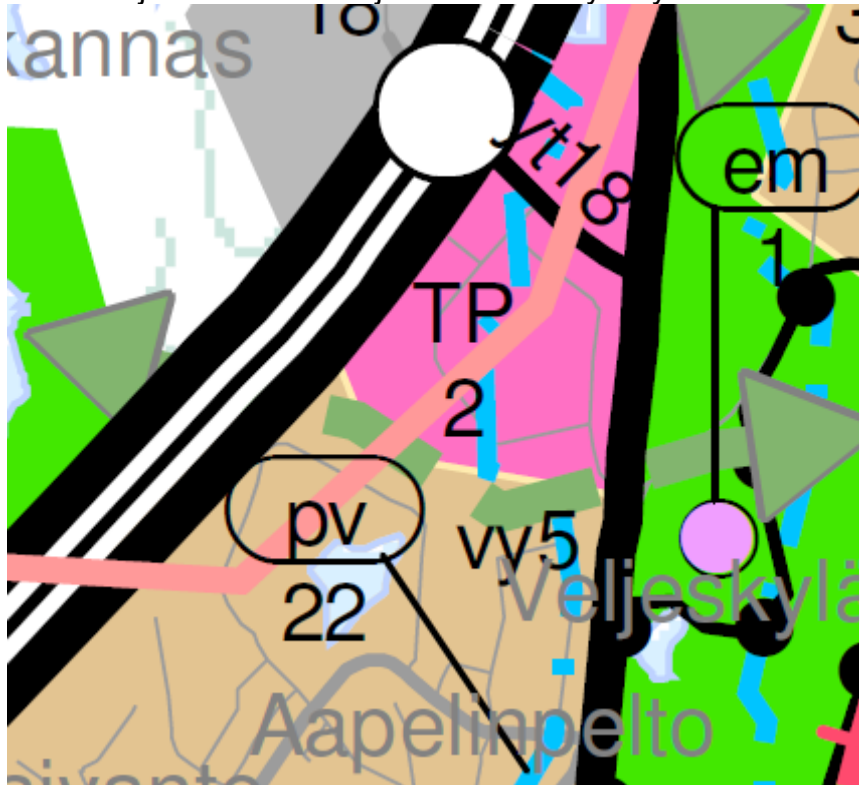
### 3.2 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat yksityisessä ja kaupungin omistuksessa.

### 3.3 Kaavatilanne

**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 sijaantiin tukeutuvana elinkeinoelämän, matkailun ja ranta-asumisen, kulttuuri- ja maisema-arvojen sekä virkistyskäytön alueena.



Ote maakuntakaavasta

**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.

Lisää Heinolan strategisesta yleiskaavasta Heinolan kaupungin internetsivuilla osoitteessa:

[http://www.heinola.fi/FIN/Ajankohtaista/Tiedotteet\\_%28ajankohtaista%29/2010/Heinolan\\_strateginen\\_yleiskaava\\_2035.htm](http://www.heinola.fi/FIN/Ajankohtaista/Tiedotteet_%28ajankohtaista%29/2010/Heinolan_strateginen_yleiskaava_2035.htm)

**Laajalahti-Kouvolahtien osayleiskaava** suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon- (P), työpaikka- (TP) ja virkistysalueina (V), lähipalvelujen alueeksi (PL). Osayleiskaava on ollut luonnoksen nähtävillä 17.4. -17.5.2009.

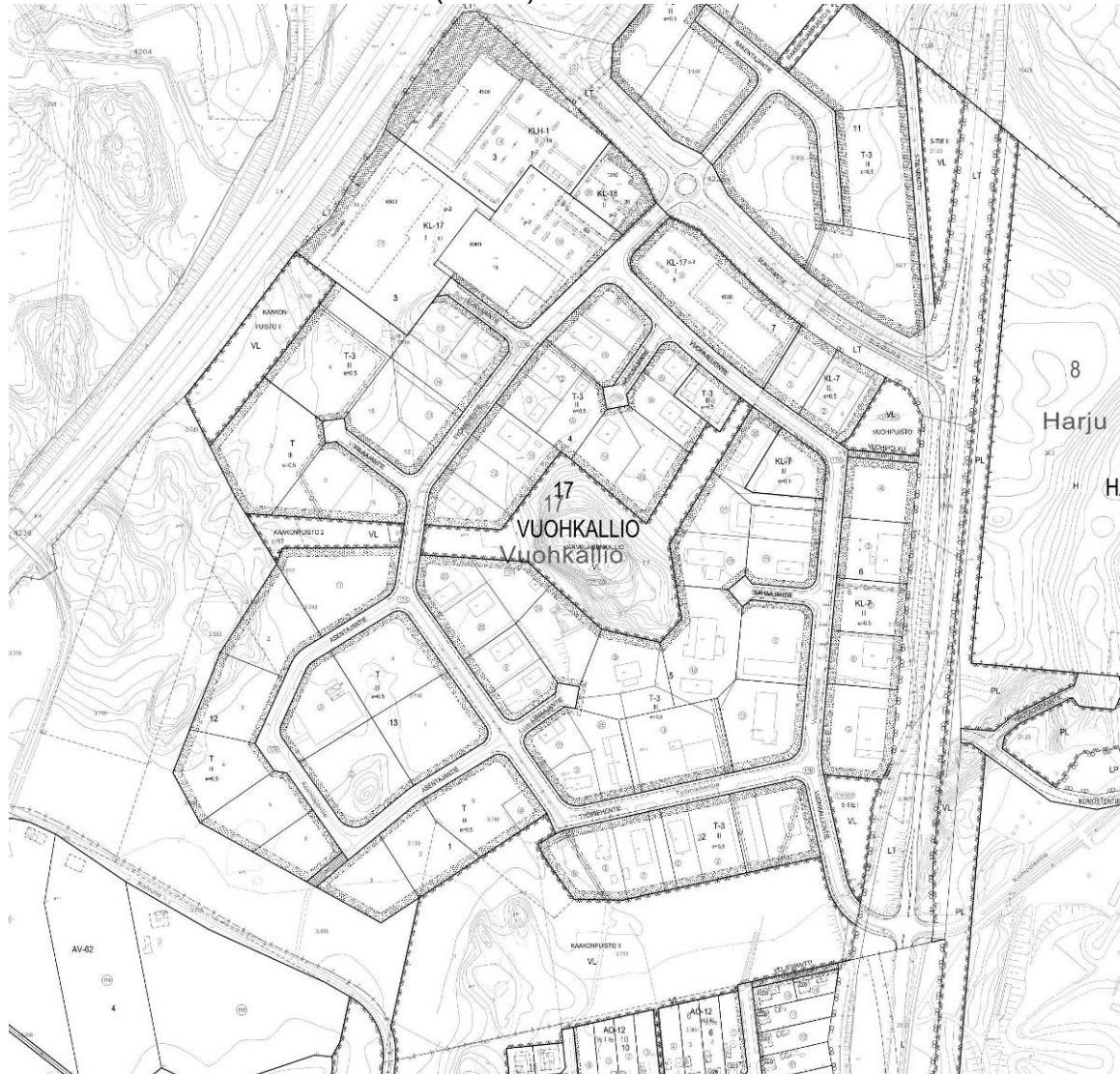


*Ote osayleiskaava*



**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).



*Ote ajantasa-asetmakaavasta*

### 3.4 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002.

### 3.5 Selvitykset

- Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaavan maisema- ja luontoselvitys 2007
- Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaavan maisema- ja luontoselvityksen täydennys 2008
- Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaavan meluselvitys 2007
- Heinolan kaupallisten palveluiden selvitys 2007
- Laajalahden vesihuoltosuunnitelma 2006
- Heinolan Vuohkallion liito-oravaselvitys 2009
- Vuohkallion asemakaava-alueen (608/Akm) liikenneselvitys 2006
- Liikenneaseman alueen liikenneselvitys 2011
- tarvittaessa lisäselvityksiä

## 4 VAIKUTUSALUE

Asemakaavan muutoksen vaikutusalue ulottuu noin 50-150 metrin päähän kaavoitettavasta alueesta. Arvioitu vaikutusalue kansikuvassa.

## 5 OSALLISET

Osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia tässä kaavamuutoksessa ovat:

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

## 6 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

**Asemakaavasta** pidetään virkamiestyöryhmän aloituskokous, jossa on ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäyttöosaston edustajat.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** lähetetään kommenteille Hämeen ympäristökeskukseen.

**Kaavaluonnoksesta** pyydetään ennakkolausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta, johon kuuluvat mahdollisesti Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet), Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen pelastuslaitos.

**Kaavaehdotuksesta** pyydetään lausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

## 7 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

### **Ihmissen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset**

(terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)

### **Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset**

(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

### **Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset**

(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

### **Liikenteelliset vaikutukset**

(liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti)

### **Kulttuuri ja muut vaikutukset**

(maisema- ja kaupunkikuva)

### **Taloudelliset vaikutukset**

(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset)

## 8 KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	2010 joulukuu	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 vrk*	2011 syyskuu	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaehdotus / tekninen lautakunta	2011 joulukuu	
/ nähtävillä 30 vrk*	2011 joulukuu	Muistutuksen esittäminen*
/ kaupunginhallitus	2012 helmikuu	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	2012 maaliskuu	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

\*Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset tulee toimittaa teknisen toimen maankäyttö-  
osastolle ennen nähtävänäoloaikojen päättymistä.

## 9 TIEDOTTAMINEN

Asemakaavan muutoksen viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitus-  
taululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma,  
kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä Kaupungintalolla  
Teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluosastossa, Rauhankatu 3, 2. kerros  
ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä [www.heinola.fi/Ajankohtaista](http://www.heinola.fi/Ajankohtaista).

## 10 YHTEYSTIEDOT

Heinolan kaupunki / Teknisen toimen kirjaamo / Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA

Lisätietoja antaa:

Juha Poskela, toimistoarkkitehti, (03) 849 3242

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti, (03) 849 3240

[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

## 11 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASTA

Palaute kaavaa koskevista asioista tulee antaa Heinolan kaupungin teknisen toimen  
maankäyttöosastolle. Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta  
varten.

Heinola \_\_.\_\_.2011

Harri Kuivalainen  
kaupunginarkkitehti

Juha Poskela  
toimistoarkkitehti