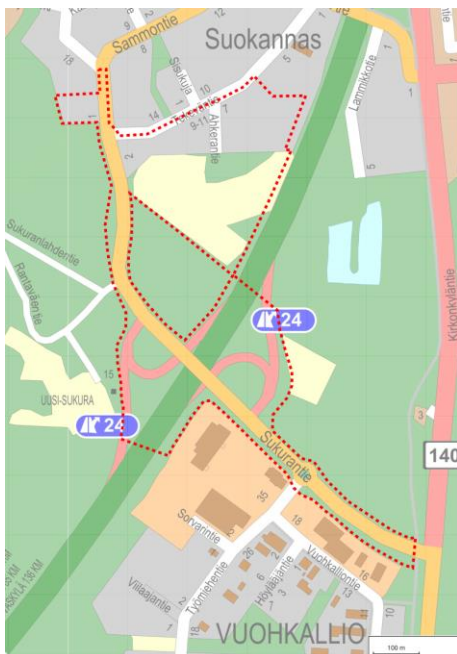




Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava ja Asemakaavan
muutos

716 AK/AKM

Etelä-Suokannas

11.9.2024

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS?

Tämä asiakirja antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Osalliset (kohta 6) voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa ehdotuksen nähtäville laittoon asti.

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustan pohjoispuolella, valtatie 4:n Heinolan pohjoisen liittymän (25) länsi- ja itäpuolella. Alue rajautuu pohjoisesta Tekeväntiehen Suokannaksen teollisuusalueella, idästä Kirkonkyläntiehen, etelästä Vuohkallion teollisuusalueeseen ja lännestä Sammontiehen. Kaupungin keskustaan on matkaa noin 3,7 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22,6 hehtaaria.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee osia yleisistä teistä 2:4 ja 2:11, Pirttiniemen (26.) kaupunginosassa Heinolan kylän (401) korttelin 2 tonttia 1, korttelin 150 tiloja 1:478, 1:416 ja 1:444, korttelin 153 tilaa 1:499, tilaa 1:428, tilan 1:729 osaa, Jyrängön kylän (406) tilojen 3:146 ja 3:750 osia, Vuohkallion (17.) kaupunginosassa Jyrängön kylän (406) tilan 58:1 osaa.

• Alueen sijainti merkitty kansikuvan karttaan, ilmakeku vuodelta 2021.

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Elinvoimalautakunta on päättänyt laittaa vireille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 716 Etelä-Suokannas.

Tekeväntien ja Ahkerantien varren kortteleiden eteläpuolinen alue entiseen kuntarajaan saakka on asemakaavassa maa- ja metsätalousaluetta (MT). Kaavalla muutettaisiin maa- ja metsätalousalue liikerakennusten korttelialueeksi (KL), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja suojaviheralueeksi (EV). Nämä muutokset tulevat olemaan merkittävimmät muutokset kaavassa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää kaavoituksellista alueidenkäyttöä Vuohkallion moottoriteliittymän ja Suokannaksen yritysalueen välisellä alueella. Entisen kuntarajan lounaispuoliselle alueelle, moottoritien ja Ruotsalaisen välillä, ei toistaiseksi ole laadittu asemakaavaa. Asemakaavan laatiminen uusien yritystonttien mahdollistamiseksi myös yksityisen maanomistuksen alueille on Heinolan strategian mukainen toimenpide.

Toiminta valtatie 4:n länsipuolella vaatii asemakaavan/asetuotuksen, jotta Suokannaksen yritysalue voidaan laajentaa tonttikysynnän tarpeet huomioiden. Kaava-alueeseen on lisäksi syytä sisällyttää Sammontien läntinen osuus, jotta se saadaan myös eteläosastaan viralliseksi katualueeksi ja katualuetta voidaan laajentaa lännen suuntaan rakennettavan kevyen liikenteen väylän vaatiman lisätilan vuoksi. Tekeväntien nykyiset eteläpuoliset korttelialueet on hyvä kytkeä kaavan suunnittelualueeseen, jotta samalla saadaan hoidettua niiden mahdolliset tarkennustarpeet.

Toiminta valtatie 4:n itäpuolella vaatii asemakaavan muutoksen, jotta koko Sukurantie saadaan viralliseksi katualueeksi. Sukurantie on nykyisellään pääosin katualuetta, mutta itäosastaan liikennealuetta (LT).

Maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus, maanvaihtokauppa tai kaupunki määrää kehittämiskorvauksen.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Kaavoituspäätös

Kaavan on katsottu olevan vaikutuksiltaan vähäinen. Suunnittelualue ei sijaitse olennaisilta osin pohjavesialueella. Suunnittelualueelta ei ole löydetty merkittäviä luontoarvoja, eikä siellä sijaitse merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Elinvoimalautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan 15.02.2023.

3.2 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat yksityisessä, valtion ja kunnan omistuksessa. Valtatie 4:n länsipuolelle jäävä alue on yksityisessä omistuksessa. Valtatie 4 ja Sukurantie ovat valtion omistuksessa. Kunnan maanomistusta on alueen luoteisosassa Sammontien ja Ahkerantien katualueet, Sammontien länsipuolinen puisto, sekä kapea kaistale Ahkerantien eteläpäädyn ja Sammontien välissä korttelin 150 eteläpuolella.

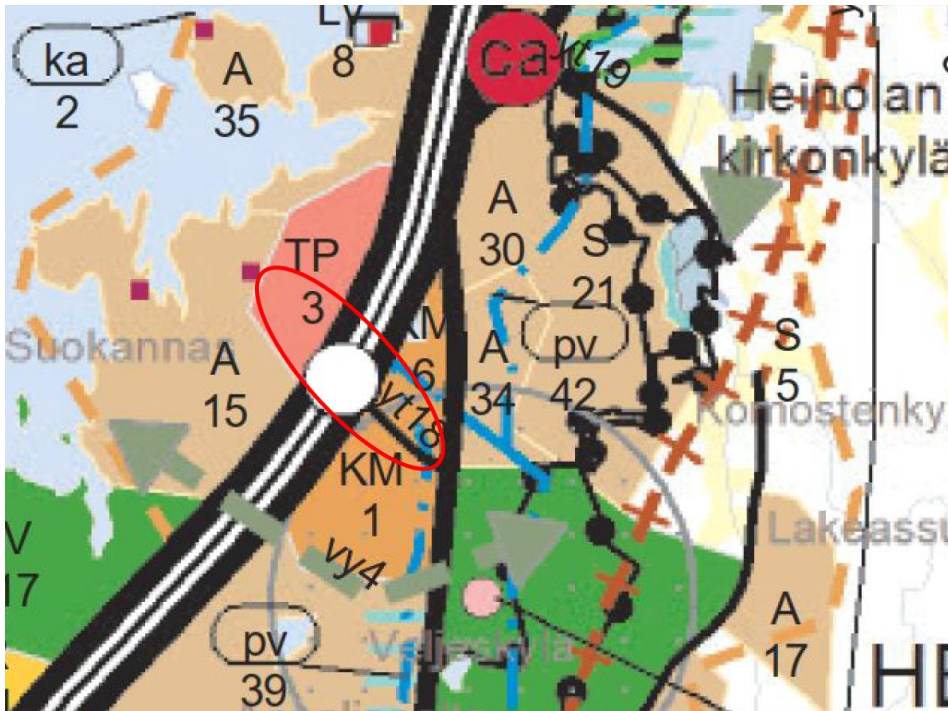
3.3 Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016, tullut voimaan kuulutuksella 10.3.2017)

Suunnittelualue on osoitettu moottoritien länsipuolella työpaikka-alueeksi (TP) ja itäpuolella vähittäiskaupan suuryksiköiden alueeksi (KM). Moottoritien

eritasoliittymän itäpuolinen Sukurantie on osoitettu merkittäväksi yhdystieksi tai kokoojakaдуksi (yt).

Suunnittelualue rajoittuu itäosastaan tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv). Alue kuuluu lisäksi katkoviivalla merkittyyn kaupunkialueeseen (ka). Merkinillä osoitetaan kaupunki- ja taajama-alueet, joita eheytetään.



Kartaote maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on ympäröity punaisella.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

Suunnittelualueelle moottoritien länsipuolelle on osoitettu teollisuuden ja työpaikkojen aluevaraus, 1. vaihe (harmaa viivoitus). Suunnittelualueen pohjoisin osa on osoitettu teollisuuden ja työpaikkojen alueeksi (harmaa).



Karttaote strategisesta yleiskaavasta. Kaavoitettava alue on ympäröity punaisella.

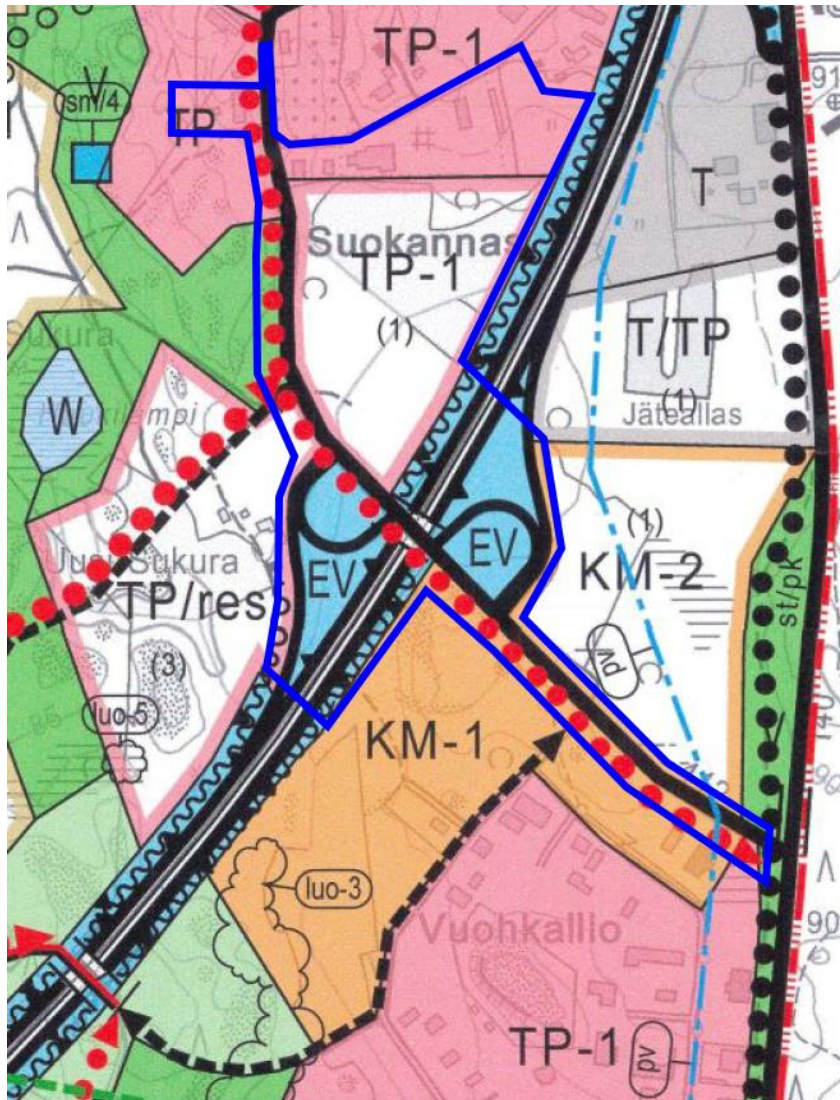
Laajalahti - Kouvolantie osayleiskaava (hyväksytty 12.11.2018)

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu työpaikka-alue (TP-1). Sen eteläpuolinen alue Sammontien ja moottoritien välissä on osoitettu uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi työpaikka-alueeksi (TP-1) toteuttamisjärjestystä osoittavalla merkinnällä (1).

Moottoritien välittömään läheisyyteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV).

Sukurantien molemmille puolille on osoitettu paljon tilaa vaativien kaupallisten palvelujen alueet (KM-1 ja KM-2).

Suunnittelualueen läpi on osoitettu punaisella pisteviivalla kevyen liikenteen yhteystarve Kirkonkyläntieltä länteen Sukurantien ja Sammontien kautta Suokannaksen pohjoisosaan.



Karttaote Laajalahti - Kouvolantie osayleiskaavasta. Kaavoitettava alue on rajattu sinisellä.

3.4 Asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ja hyväksymispäivät ovat: 24 Rk Kk (03.09.1982), 32 Rk Kk (25.09.1990), 634 Akm (18.07.2013), 348 Akm (18.11.1982) ja 608 Akm (18.12.2006).

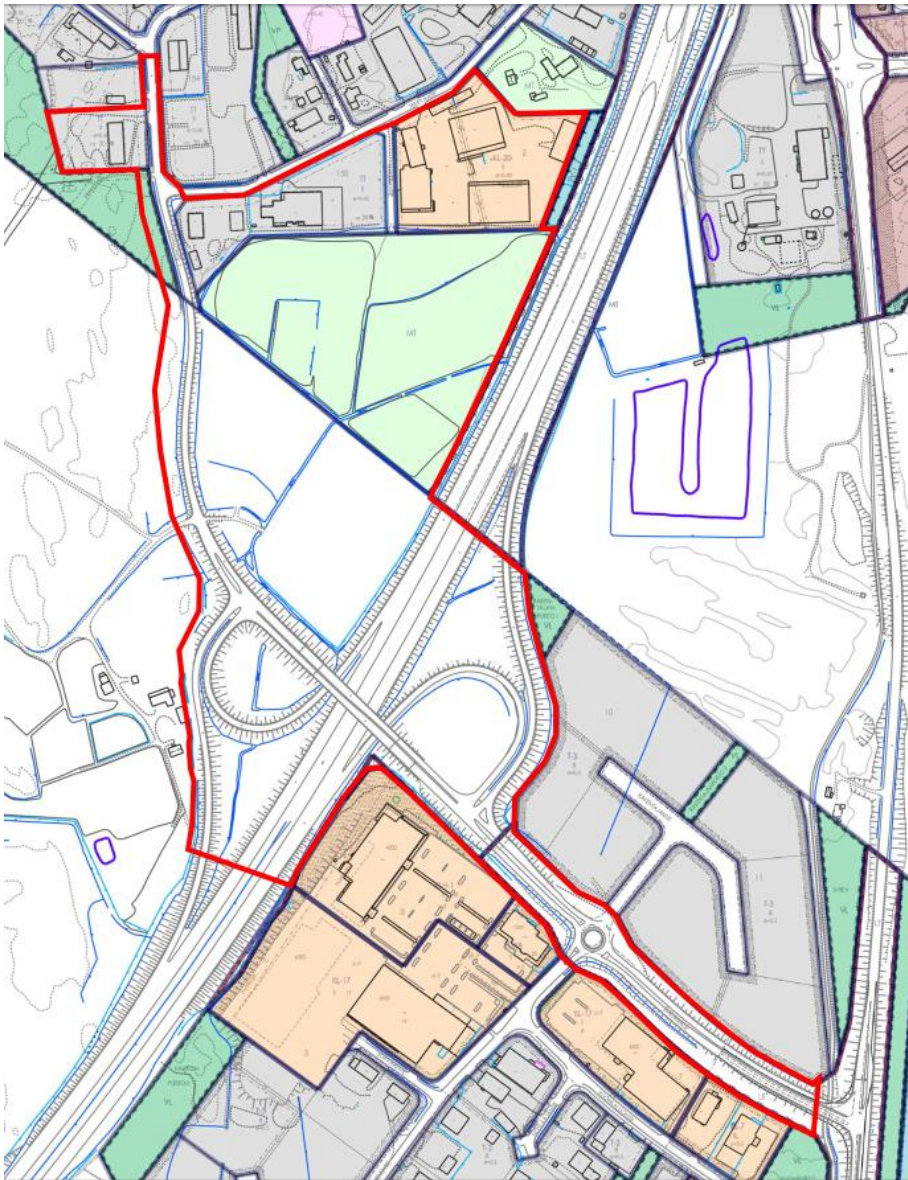
Rakennuskaavassa 24 korttelit 150 ja 153 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT, harmaa). Näiden länsipuolinen alue entiseen kuntarajaan saakka on osoitettu puistoksi (VP, vihreä). Sammontien itäpuolinen alue korttelin 150 eteläpuolella on osoitettu maatalousalueeksi (MT, vaaleanvihreä).

Rakennuskaavassa 32 moottoritien alue entiseen kuntarajaan saakka on osoitettu kauttakulkutiekseksi suoja- ja näkemäalueineen (LT, valkoinen).

Asemakaavan muutoksessa 634 kortteli 2 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-20, vaalean oranssi). Sen itäpuolelle on osoitettu suojaviheralue (EV, turkoosi).

Asemakaavan muutoksessa 348 Sukurantie on osoitettu kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT, valkoinen). Asemakaavan muutoksessa 608 osa Sukurantiesta moottoritien rampilta itään päin on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT, valkoinen).

Moottoritien rampin alue, ja ympäristö entisen kuntarajan ja moottoritien länsipuolella on asemakaavoittamaton.



Karttaote ajantasa-asemakaavasta maankäyttövarausten värein ja alustava rajaus.

3.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

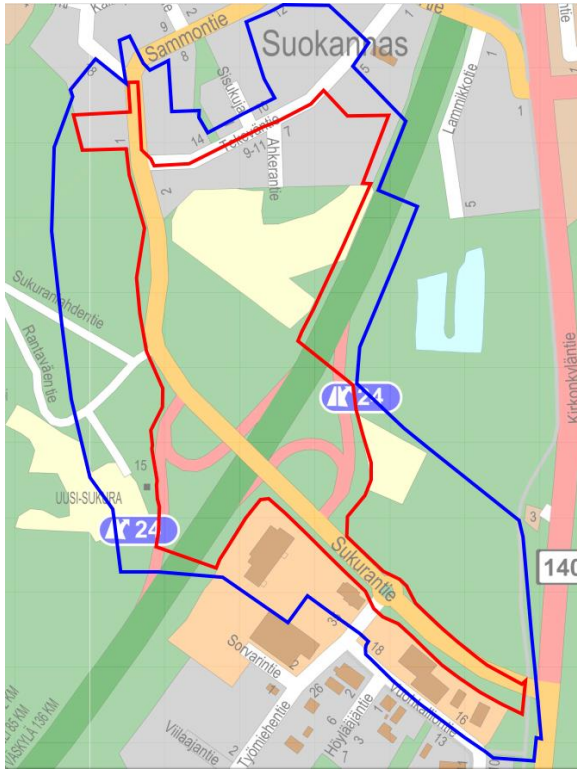
3.6 Selvitykset

Kaavan pohjatietoina käytetään seuraavia selvityksiä:

- hulevesiselvitys, 2024
- luontoselvitys, Faunatica Oy, 7.11.2023
- Sukurantien tiesuunnitelman liikenneselvitys, Ramboll, 2021
- rakennettavuusselvitys, 2024
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan selvitykset
- Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaavan selvitykset
- Arkeologisen inventoinnin päivitys, 2024

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

4 Vaikutusalue



Alustava suunnittelu- (punaisella) ja vaikutusalue (sinisellä).

Vaikutusalue on rajattu kartan mukaisesti, koska alustavan arvion mukaan kaavoituksella ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Vaikutusalueen rajaukseen sisältyy vain välittömät vaikutukset. Esimerkiksi taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset voivat ulottua laajemmalle alueelle.

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys ja ajankäyttö sekä sosiaaliset vaikutukset)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset
(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilmanlaatu, pienilmasto melu sekä maa- ja metsätalous)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen, rakennettu ympäristö, julkiset tilat ja tekniset järjestelmät)

Liikenteelliset vaikutukset
(liikenneturvallisuus, eri liikennemuodot, kadut, melu ja pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset
(maisema, kaupunkikuva, asumiskulttuuri, historialliset kohteet, näköalat ja kauneus)

Taloudelliset vaikutukset
(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset, yksityistalous, elinkeinoelämä, ympäristöhäiriöt)

6 Osalliset

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

Osallisia tässä asemakaavassa ovat mm:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys / terveydensuojelu
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Heinolan kaupungin tekninen lautakunta
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

7 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.

Kaavasta järjestetään tarvittaessa lain edellyttämä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluun kutsutaan kohdan 6 osalliset viranomaiset.

Kaavasta järjestettiin työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 8.3.2024.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kohdan 6 osallisilta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kohdan 6 osallisilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

Nähtävilläoloajan ulkopuolella:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/vireilla-olevat-asemakaavat/>

Kaavamutoksen käsittelyn aikana saadut mielipiteet ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, **alustava** aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet ovat esitetty alla olevassa taulukossa.

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti	10 / 2023 =>	Mielipiteen esittäminen
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv	2 / 2024	Mielipiteen esittäminen
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	7 / 2024	Muistutuksen esittäminen
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	11 / 2024	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Tämä OAS lähetetään kirjeitse kaikille kaava-alueen ja arvioidun vaikutusalueen maanomistajille. OAS:n ja luonnoksen jälkeen tulevista kaavan vaiheista tiedotetaan kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisille. Kaavan etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivuilta (osoite alla).

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan Itä-Häme –lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla/sähköinen ilmoitustaulu. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä <https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta lisätietojen antajille.

Kirjallinen palaute tulee toimittaa alla olevaan osoitteeseen kirjepostina tai sähköpostilla nähtävilläoloaikana.

Heinolan kaupunki
PL 1001, 18101 Heinola

TAI

kirjaamo@heinola.fi

11 Yhteystiedot

Kaavoittaja:
Nico Id, kaavoittaja

Lisätietoja antaa:
Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti
044 797 6907, harri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolassa 11.9.2024

Nico Id
kaavoittaja

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3
Puh. (03) 849 30 (vaihte), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi