

Tekninen lautakunta	§ 65	29.04.2014
Kaupunginhallitus	§ 188	12.05.2014
Tekninen lautakunta	§ 106	22.09.2015

Asemakaava 651/Ak Heikkimäki

3269/10.02.03/2014

Tekla § 65

Valmistelija: toimistoarkkitehti Juha Poskela, puh. 03-849 3242, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäellä Vääksyntien (313) pohjoispuolella ja moottoritien (vt 4) länsipuolella. Alueen pinta-ala on noin 56,4 ha. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Heikkimäen alue (tila 3-182/Heikkimäki) on hankittu kaupungin omistukseen ja sen kaavoittaminen teollisuuskäyttöön on kaupungin 2014 talousarviossa teknisen toimen sitovissa tavoitteissa. Alueen kaavoitus on ollut kaavoitusohjelmassa vuoden 2010 kaavoituskatsauksesta lähtien.

"Maankäytön suunnittelu asukkaiden ja yritysten näkökulmasta" EAKR-hankkeessa on tutkittu teollisuusalueiden sijoittumista Heinolan kaupungin alueelle. Heikkimäki Vierumäen moottoritien liittymän välittömässä läheisyydessä on yksi logistisesti houkuttelevimmista ja näkyvimmistä teollisuuteen sopivista alueista Heinolassa. Näkyvyys moottoritielle, alueen toimiminen Heinolan kaupungin eteläisenä "sisääntuloporttina" ja Vierumäen kylän läheisyys asettavat suunnittelulle ja rakentamiselle maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaatimuksia. Lisäksi maaston pienipiirteisyys ja suuret korkeusvaihtelut tekevät alueen suunnittelusta ja rakentamisesta vaativamman.

Alueelle laaditaan kaavoituksen aikana maaperä/kallioperä- ja rakennettavuustutkimus, tasaus- ja massatasapainosuunnitelmat ja katu- ja aluetekniikan ja siihen liittyvän vesihuollon suunnitelmat. Näiden osalta työ on aloitettu maaperä/kallioperätutkimuksilla viikolla 14.

Tavoitteena on asemakaavoittaa tilaa vaativille, keskisuurille ja suurille yrityksille teollisuustontteja hyvien ja näkyvien liikenneyhteyksien varrelta.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä.

Esityslistan liitteenä 1

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (22.4.2014)

Ehdotus: Vs. teknisen toimen johtaja (AM): Tekninen lautakunta

1. esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus laittaa 651/Ak Heikkimäki asemakaavan vireille,
2. hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman (22.4.2014) ja asettaa sen nähtäville asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen saakka.

Päätös: Merkittiin, että va.kaavoituspäällikkö Ritva-Maija Kuuskoski oli teknisessä lautakunnassa kuultavana tämän asian kohdalla ja kuulemisen jälkeen poistui kokoushuoneesta.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksianto: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
Kopio kaavoituspäällikkö, toimistoarkkitehti
Khal § 188 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (22.4.2014) toimitetaan kaupunginhallituksen kokoukseen osallistuville sekä kaupunginhallituksen varajäsenille esityslistan mukana.

Ehdotus: Va. kaupunginjohtaja (JT): Kaupunginhallitus päättää laittaa 651/Ak Heikkimäki asemakaavan vireille.

Samalla kaupunginhallitus päättää, että selvitetään mahdollisuus tonttimarkkinointi-ilmoituksen pystyttämiseen ko. kaavoitettavalla alueella.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksianto: Kopio vs. kaavoituspäällikkö Marko Luukkonen
toimistoarkkitehti Juha Poskela
Tekla § 106 Valmistelija: kaavoituspäällikkö Marko Luukkonen,
puh. 03-849 3240, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmisteluaineisto tiedoksi

651/Ak Heikkimäki-Syrjälänkangas asemakaavan valmistelussa ollaan siinä vaiheessa, että asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemisen suorittamiseksi. Asemakaava on etenkin toteuttamiseen liittyviltä taloudellisilta vaikutuksiltaan merkittävä, joten se tuodaan tiedoksi tekniselle lautakunnalle ennen aineiston (luonnos) nähtäville asettamista.

Asemakaava-alue liittyy nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, sijaitsee asemakaava-alueen maankäyttöön nähden logistisesti hyvällä paikalla ja käyttää olemassa olevaa liikenneverkkoa hyväksi. Asemakaava-alue laajentaa nykyistä yhdyskuntarakennetta, mutta Heinolassa ei ole olemassa olevia rakentamattomia teollisuusalueita tai

alueita joiden maankäyttö voitaisiin muuttaa teollisuuskäyttöön ja jotka olisivat vastaavalla etäisyydellä olemassa olevasta asutusalueista sekä pohjavesialueen ulkopuolella.

Asemakaava-alueen rakentaminen vaatii uuden kunnallistekniikan rakentamista myös kaava-alueen ulkopuolelle. Näiden rakentaminen kuitenkin myös parantaa/tehostaa viereisten alueiden ja linjan varrella olevien alueiden kunnallisteknisten järjestelmien käyttöä ja toimintaa.

Koko asemakaava-alueen toteutuminen luo alueelle varovaisesti arvioiden 100-500 työpaikkaa, riippuen alueelle sijoittuvien yritysten koosta ja toimialasta.

Asemakaava-alueelle on laadittu kaavaluonnos alustavista luonnoksista valitun vaihtoehdon C pohjalta. Yhdenaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa on laadittu alueelle kaava-alueen kunnallistekniikan ja tasauksen yleissuunnitelma, liikenneselvitys sekä maisemoinnin ja visuaalisen ilmeen yleissuunnitelma. Rakentamisen yleissuunnittelu on täytynyt tehdä luonnoksen suunnittelun yhteydessä, koska alueen olosuhteet mm. topografian osalta ovat teollisuusaluetta ajatellen haastavat. Alueen korkeus laskee Vääksytieltä noin 27 metriä alueen pohjoisreunaan mennessä. Lisäksi alueella on paljon paikallista pienenpiirteisempää korkeusvaihtelua: kumpareita ja monttuja, joiden korkeuserot toisiinsa nähden vaihtelevat 12 - 20 metriä. Kaavaluonnoksessa on pyritty mahdollisimman suureen korttelipinta-alaan ja mahdollisimman vähiin katumetreihin eli tehokkaaseen kadun käyttöön, jotta alueen rakentamiskulut pysyisivät mahdollisimman edullisina. Suunnittelussa ja kaavanlaadinnassa on myös kiinnitetty erityistä huomiota alueen sijainnin edellyttämään edustavuuteen, eli siihen että alue toteutuessaan tulee edustamaan Heinolaa ja Vierumäkeä sijaitessaan Heinolan taajamarakenteen sisäänituloportina lähestyttäessä Heinolaa moottoritiltä etelästä. Samoin se toimii myös viimeisenä merkinä poistuttaessa etelään Heinolasta.

Alueen sisäiset kustannukset ovat yhteensä noin 4,16 M€

Alueelle esirakentamisesta eli tasauksesta aiheutuvat kulut ovat n. 3,2 M€. Esirakentamisessa rakennetaan teollisuusaluekorttelit esirakennuskorkeuteen eli noin 50 cm alemmaksi valmiista pinnasta ja kadun perustusrakennekerrokset.

Kadun pintarakennekerrosten, valaistuksen ja hulevesiverkoston rakentamisen kustannusarvio on noin. 0,73M€.

Alueen sisäisen vesihuollon rakentamisen kustannusarvio on noin 0,23M€.

Alueen ulkoiset eli alueelle pääsemiseen liittyvät kustannukset ovat vesihuollon osalta n, 0,37M€ ja Vääksyntien liittymän kanavoinnin osalta n 0,6 M€, joka on moottoritien vastakkaisella puolella olevan

liikenneaseman ja sen ympäröivän alueen vastaavanlaisen liittymän ja kevyenliikenteen yhteyden rakennuskustannus.

Kokonaisuudessaan alueen toteuttamisen kustannukset ovat noin 5,13 M€, joka jyvitettyinä tonttipinta-alaan tarkoittaa noin 24 € / m². Toteuttamiskustannuksissa ei ole huomioitu alueen maanhankintakustannusta.

Asian eteneminen 1.4.2015 päivätyn johtosäännön päätösvaltataulun mukaisesti:

Maankäyttöosaston osastopäällikkö vastaa kaupungin osalta MRL:n 62 §:n ja 64 §:n mukaisista kaavoitusmenettelyyn liittyvistä toimenpiteistä eli 651/Ak Heikkimäki-Syrjälänkangas asemakaavan osalta kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheista (MRL62§).

Valmisteluvaiheen kuulemisesta (vuorovaikutus valmistelussa) päättää maankäyttöosaston osastopäällikkö. Valmisteluvaiheeseen ja vuorovaikutukseen kuuluvat mm. aineiston (luonnos) nähtäville asettaminen, mielipiteiden ja mahdollisten lausuntojen pyytäminen sekä tiedottaminen.

Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ja siitä pyydettävistä lausunnoista päättää tekninen lautakunta.

Esityslistan liitteenä 4

- kaavakartta sekä merkinnät 651/Ak Heikkimäki, asemakaavaluonnos 9.9.2015
- kaavaselostus 651/Ak Heikkimäki, asemakaavaluonnos 14.9.2015
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma 651/Ak Heikkimäki, 14.9.2015
- Heikkimäen luontoselvitys 10.6.2010
- Heikkimäen maaperätutkimus ja rakennettavuusselvitys 10.6.2014
- Heikkimäen kunnallistekniikan ja alueen tasauksen yleissuunnitelma 24.7.2014
- Heikkimäen liikenneselvitys 16.12.2014
- Heikkimäki, moottoritien maisemointi ja visuaalinen ilme 5.12.2014

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös: Kaavoituspäällikkö Marko Luukkonen oli kokouksessa asiantuntijana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksianto: Kopio kaavoituspäällikkö
toimistoarkkitehti
suunnitteluavustaja