

**Asemakaava 651 Heikkimäki**

95/10.02.03/2016

Tekla 11.10.2016 § 135 **Asian aikaisemmat käsittelyt:**

Tekla § 65, 29.04.2014

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, 12.05.2014

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, 22.09.2015

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, sijait-

see 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 pienipiirteisempää 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 sisäänuloportina lähestyttäessä Heinolaa moottoritieltä 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 € / m<sup>2</sup>. Toteuttamiskustannuksissa ei ole huomioitu alueen maanhankintakustannusta.

Asian eteneminen 1.4.2015 päivätyn johtosäännön päätösvaltataulukon 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 pyydettyjä 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

-----  
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Juha Poskela,  
puh. 044 769 4367, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Asemakaavaehdotus  
Asemakaavaehdotusaineiston asettaminen nähtäville.

Asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 14.10.2015 - 13.11.2015. Tämän jälkeen on käynnistetty tiesuunnittelu maantielle 313 liittyen mm. Heikkimäen alueen liittymäjärjestelyihin. Tiesuunnitelmaa on tehty yhdenaikaisesti asemakaavaehdotuksen laadinnan kanssa ja tiesuunnitelmassa esiin nousseet asiat kuten tiealuevarauksen muutokset on huomioitu kaavaehdotukseen. Tiealuevarauksien vuoksi kaava-aluetta oli myös tarve laajentaa. Kaavaluonnoksen laajennuksen valmisteluvaiheen kuuleminen laajennusta koskevien maanomistajien osalta suoritettiin 23.8. - 13.9.2016. Luonnoksesta ja luonnoksen laajennuksesta annettu palaute ja kaavanlaatijan vastineet on asemakaavan selostuksen liitteenä 5. Tiesuunnitelma on valmistumassa tämän syksyn / loppuvuoden aikana. Tiesuunnitelmasta vastaa Uudenmaan ELY-keskus.

Asemakaavaluonnoksen ja sen laajennuksen palautteen perusteella sekä ehdotuksen laadinnan aikana (mm. tiesuunnittelu) esiin tulleiden seikkojen johdosta kaavakarttaan (ehdotus) on tehty seuraavia muutoksia:

- Hulevesien johtamiseen, tulvareitteihin ja sammutusvesien huomiointi hulevesien suunnittelussa liittyviä määräyksiä on tarkistettu.
- Ilman laatuun ja meluun liittyvät määräykset on muutettu koskemaan koko suunnittelualuetta.
- Tietoliikennemastolle (emt) ei voitu osoittaa järkevää sijoituspaikkaa kaava-alueelta, jossa olisi voitu taata mm. maisemalliset kysymykset (tulisi useita masto/pylonirakenteita pienelle alueelle). Kaavassa esitetty vaihtoehto yhteiskäytöstä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kyseisen asian osalta paremmin, kun kaksi erillistä rakennelmaa. Rakennelman (ml-3) rakennusala on siirretty pohjoisemmaksi, johtuen tiealuevarauksista. Kyseisen rakennusalan määräystä on myös tarkistettu ja enimmäiskorkeus on nostettu 60 metriin.
- Lisätty ohjeellisia tontteja ja ohjeellisia ajoyhteyksiä Vääksyntien viereiselle korttelialueelle osoittamaan mahdollisuuksista jakaa korttelialuetta myös pienempiin tontteihin.
- Tekstikorjauksia selostukseen ja kaavakartan määräyksiin.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisätty tätä asema-

- kaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Selostukseen on lisätty selostus tavoitteiden huomioinnista asemakaavassa (kohta 5.8).
- Vääksyntien tiealueeseen tehtiin rajauseritys kaavoituksen kanssa yhdenaikaisesti etenevän tiesuunnittelussa selvinneiden aluevaraustarpeiden mukaisesti. Tiesuunnitelmasta johdettua kaava-alue on myös laajennettu tiesuunnitelman tiealuevaraustarpeen mukaisesti ja kaava-alueen laajennuksesta on sovittu tiesuunnitelman suunnittelukokouksessa ELY:n kanssa. Kaava-alue laajentui koskemaan tiealueen (2:12) lisäksi tiloja 3:66 ja 3:149. Laajennuksesta on tiedotettu laajennus-alueita koskevia maanomistajia kirjeitse ja järjestetty mahdollisuus valmisteluvaiheen mielipiteen esittämiseen 14 päivän aikana kirjeen saamisesta.
  - Tarkistettu tiealueen (LT) aluerajausta (tiealueen haltuunottoraja) tiesuunnittelussa tehtyjen muutoksien mukaiseksi. Rajauksen muutokset ovat vähäisiä; eteläisen rajan (tilojen 3:149 ja 3:181 sekä tiealueen 2:12 välinen raja) linjauksen siirtyminen paikoin enintään 1,5 m.
  - Muutettu maanpinnan korkeusaseman määräys ohjeelliseksi ja tarkennettu koskemaan esirakentamisen korkeutta.
  - Muodostetaan uusi kaupungin osa (Syrjälänkangas), jonka ensimmäiset korttelit tulevat olemaan Heikkimäen asemakaavan kortteli 1-5. Tämän johdosta kaava-karttaan ja muuhun aineistoon on tehty tarvittavat muutokset.
  - Muutettu ulkoilureitin määräys ohjeelliseksi ja linjattu kulkemaan ”riistasillalta” Vääksyntien laitaan.

#### Esityslistan liitteenä 4

- kaavakartta sekä merkinnät 651/Ak Heikkimäki, asemakaavaehdotus 16.9.2016

- kaavaselostus 651/Ak Heikkimäki, asemakaavaluonnos 16.9.2016 liitteineen (liitteet 3-5 ja 7-12)

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää asettaa 651/Ak Heikkimäki asemakaavan 16.9.2016 päivätyn kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §).

Päätös: Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti muuttaa kaavamääräystä T-1 -alueella siten, että polttonesteen jakelu sallitaan ainoastaan muun kaupallisen toiminnan yhteydessä.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti muuttaa kaavamääräystä T-1 alueella siten, että poistetaan myymälätilojen tonttikohdasta enimmäismäärää koskeva 2000 m<sup>2</sup> yläraja ja että alueella voidaan sallia laajemmin erilaisia kaupallisia toimintoja.

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti ohjeistaa kaavoitusyksikköä

uudelleen harkitsemaan aitaamisiin, ulkovarastointiin ja muihin ympäristökuvallisiin seikkoihin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeistuksia.

Muilta osin päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Kopio kaavoituspäällikkö  
kaavoitusarkkitehti Poskela  
kaavoitussihteeri