

Osayleiskaava

**50 OYK**

**Laajalahti - Kouvolantie**

Asemakaavan selostus 8.8.2018  
päivättyyn osayleiskaavaan

Valtuusto on hyväksynyt kaavan \_\_\_\_\_.20\_\_.

Kaava on tullut voimaan \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_.

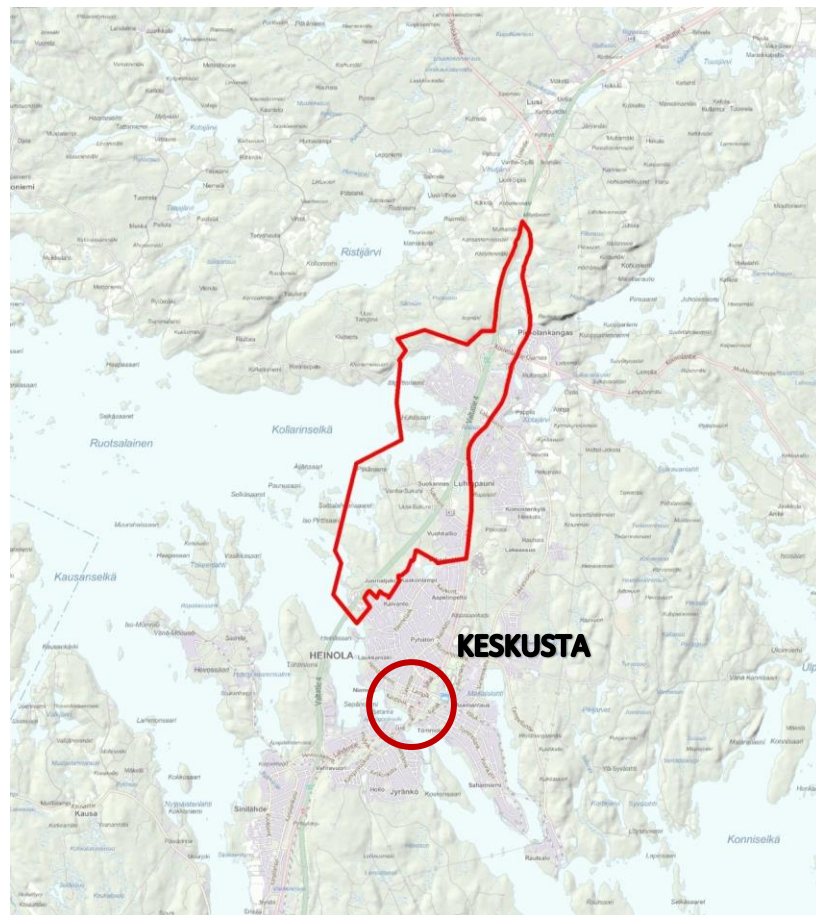
# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Osayleiskaavaselostus, joka koskee 8. päivänä elokuuta 2018 päivättyä kaavakarttaa.

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 4 molemmin puolin ja sen pohjoisin kärki on Lusintien ylityskohdasta ja eteläisin Tähtiniemen sillan pohjoispäässä. Kaava-alue on pituudeltaan noin 8 km ja se rajautuu itäpuolelta Lusintien ja Kirkonkyläntiehen ja lännessä pääosin Ruotsalaisen järveen, jonka rannat ovat osa suunnittelualueetta. Heinolan keskusta on alueen eteläpuolella ja sinne matkaa suunnittelualueen eteläreunasta on noin 1,5 km. Valtatie 4 eritasoliittymiä suunnittelualueella on kolme; Kouvolaan liittymä (25), Heinolan pohjoinen liittymä (24) sekä Tähti-hovin huoltoasemien liittymä (23).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 977 ha ja Ruotsalaisen rantaviivaa noin 15 km.



Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Juha Poskela, Heinolan kaupunki

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena osayleiskaavana ohjaamaan asemakaavoitusta.

Osayleiskaavalla ratkaistaan Heinolan keskustan pohjoispuolen ja moottoritien läntisen puolen maankäytön ratkaisujen pääpiirteet ja yhdyskuntarakenteen tiivistämismahdollisuudet. Osoitetaan liikenteen perusratkaisut ja kevyenliikenteen reitit sekä huomioidaan suunnittelussa liikennemelun torjunta, ekologisten käytävien toteutuminen, pohjavesialueet sekä joukkoliikenteen mahdollisuudet.

## 1.3 Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot.....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot ja sijainti .....	2
1.2	Kaavan tarkoitus .....	3
1.3	Sisällysluettelo .....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä.....</b>	<b>10</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	10
2.2	Kaavan sisältö .....	10
2.3	Kaavan toteuttaminen.....	10
<b>3</b>	<b>Suunnittelun lähtökohdat .....</b>	<b>11</b>
3.1	Alueen yleiskuvaus .....	11
3.2	Luonnonympäristö.....	11
3.2.1	Topografia ja maisema .....	11
3.2.2	Maaperä ja kallioperä.....	12
3.2.3	Luonnonolot .....	14
3.2.4	Luonnonsuojelu .....	15
3.2.5	Muut arvokkaat luontokohteet .....	16
3.2.6	Vesistöt ja vesitalous .....	16
3.2.7	Maa- ja metsätalous .....	17
3.3	Rakennettu ympäristö .....	20
3.3.1	Väestön rakenne.....	20
3.3.2	Yhdyskuntarakenne .....	20
3.3.3	Taajamakuva.....	21
3.3.4	Asuminen .....	23

3.3.5	Palvelut .....	24
3.3.6	Työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	26
3.3.7	Virkistys.....	27
3.3.8	Liikenne.....	27
3.3.9	Rakennettu kulttuuriympäristö .....	29
3.3.10	Muinaismuistot.....	32
3.3.11	Tekninen huolto.....	33
3.3.12	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	34
3.3.13	Maanomistus .....	36
3.4	Suunnittelutilanne Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	38
3.4.1	Maakuntakaava .....	42
3.4.2	Heinolan kansallinen kaupunkipuisto .....	44
3.4.3	Heinolan strateginen yleiskaava 2035 .....	45
3.4.4	Asemakaavat.....	47
3.4.5	Rakennusjärjestys.....	48
3.4.6	Pohjakartta .....	48
3.4.7	Rakennuskiellot .....	48
<b>4</b>	<b>Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>49</b>
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve.....	49
4.2	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	49
4.3	Osayleiskaavan tavoitteet .....	49
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	49
4.3.2	Kaavatyön aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	51
4.3.3	Osallisten tavoitteet .....	53
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö .....	53
<b>5</b>	<b>Osayleiskaavan kuvaus .....</b>	<b>55</b>
5.1	Kaavoituksen vaiheet.....	55
5.2	Kaavan rakenne ja mitoitus .....	56
5.2.1	Palvelut .....	59
5.2.2	Luonnonsuojelu ja muut arvokkaat luontokohteet.....	59
<b>6</b>	<b>Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>61</b>
6.1	Ympäristön häiriötekijät .....	72
<b>7</b>	<b>Osayleiskaavan toteutus .....</b>	<b>73</b>
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	73
7.2	Toteutuksen seuranta.....	73

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Laajalahden osayleiskaava-alue, Maisema- ja luontoselvitys, Pöyry, 2007
- Liite 3: Heinolan kirkonkylän alue, Maisema- ja luontoselvitys, Pöyry, 2008
- Liite 4: Erityisesti suojeltavien perhoslajien selvityksiä Heinolassa 2006 ja 2007, Väliraportti II, Faunatica Oy, 2008
- Liite 5: Pikkusiniisiivien esiintymisen jatkoselvitys ja paahdealueiden esiselvitys Heinolan kirkonkylässä vuonna 2008, Faunatica, 2008
- Liite 6: Laajalahden osayleiskaava, meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2007
- Liite 7: Laajalahden osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2007, Akuliina Aartolahti, Lahden kaupunginmuseum, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 2007
- Liite 8: Kouvolantien risteysalueen kehittäminen, selvitys, FCG Suunnittelukeskus Oy, 2007
- Liite 9: Vuohkallion luontoselvitys 2010, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Liite 10: Heinolan Vuohkallion liito-oravaselvitys 2009. Enviro 2009
- Liite 11: Marjoniementien alueen luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 2011
- Liite 12: Pikkusiniisiivien elinpaikkojen huomioiminen kaavoituksessa, Faunatica Oy, 2013
- Liite 13: Heinola Laajalahti – Kouvolantie osayleiskaava 2030, Kaupallisten vaikutusten arviointi, WSP Oy, 2014
- Liite 14: Yleiskaava, Laajalahti-Kouvolantie 2030, Yleiskaavan taloudellisuuden, mitoittamisen ja toteuttamisen arviointi, Heinolan kaupunki, 2014
- Liite 15: Jalankulun ja pyöräily yhteyksien parantaminen Vääksyntien, Sukurantien ja Hevossaaren Silloilla, VT4 Heinola, Ramboll Oy, 2014
- Liite 16: Luonnosvaiheen palauteet ja kaavoittajan vastineet
- Liite 17 Ehdotusvaiheen palautteet ja kaavoittajan vastineet
- Liite 18 Ehdotus II vaiheen palautteet ja kaavoittajan vastineet

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kartat, paikkatietoaineistot ja tilastot
  - Heinolan kaupunki, kantakartta
  - Heinolan kaupunki, opaskartta, 2009
  - Peruskartta
  - Ulkoilukartta, 2003
  - Saittalahden suunnistuskartta, Juha Nivukoski ja Pentti Siimelä, 1999
  - Tilastot ja ennusteet (asuminen, työpaikat, väestö), Tilastokeskus

- Maakuntakaava
  - Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaava 2006 (YM vahv. 11.03.2008)
  - Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014
- Strategiset suunnitelmat
  - Heinolan kaupungin strateginen suunnitelma 2011-2013 (kv 2010)
  - Valtuustoseminaari 9.2.2010, Muutosvoimat ja haasteet ryhmätyöyhteenveto
  - Terveysliikunnan toimenpideohjelma vuosille 2008-2012, Heinolan kaupunki
  - Heinolan kestävän kehityksen toimintaohjelma 2011-2016
- Yleiskaavat ja kaavarungot
  - Heinolan strateginen yleiskaava 2035, A-Konsultit, 2013
  - Ruotsalainen rantaosayleiskaava, 2011
  - Heinolan kaupunkiseudun strateginen yleissuunnitelma, 1995
  - Heinolan yleiskaava, kaupunki ja maalaiskunta, luonnos 1970
- Heinolan kansallinen kaupunkipuisto
  - Ympäristöministeriön perustamispäätös, 2002
  - Hoito- ja käyttösuunnitelma, 2007
  - Selvitykset, TKK maisema-arkkitehtuurin laitos, 2005, 2006
    - Heinolan moottoritieympäristön maisemasuunnitelma, Anna Maria Levonmaa, 2006
    - Heinolan kulttuurireitti, lähiliikenteen ympäristösuunnitelma
    - Perusselvitys ja strateginen maisemanhoitosuunnitelma/harjualue, Pamela Arslanbayrak, Katarina Surakka, Heidi Svärd, 2006
    - Perusselvitys ja strateginen maisemanhoitosuunnitelma/metsät, rannat ja saaristo, Niina Alapeteri, Veera Hakala, Riikka Nousiainen, 2005
- Luonto- ja maisemaselvitykset
  - Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2009
  - Liito-oravan esiintymisalueet, täydennysraportti, T:mi Marko Vauhkonen, 2007
  - Ruotsalaisen ROYK, Luontoarvot yhteenveto, FCG Planeko Oy, 2008
  - Ruotsalaisen ROYK, Maisemaarvot yhteenveto, FCG Planeko Oy, 2008
  - Ruotsalaisen ROYK, Luontoselvitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2003
  - Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet, Suomen Ympäristökeskus SYKE, 2007
  - Luonto ja luonnonsuojelu Heinolan maalaiskunnassa, Piia Väre, 1994
  - Päijät-Hämeen ekologinen verkosto, Sito Oy, Päijät-Hämeen liitto 2006
  - Valtakunnallinen harjijensuojeluohjelma, Geologian tutkimuskeskus, 1984
  - Uhanalaisten kasvien ja sienien esiintymät Heinolassa, Marko Vauhkonen, 1997
  - Kangasvuokkoinventoinnit Päijät-Hämeessä 2008-2010, Marko Vauhkonen, 2011

Asianumero 227/10.02.02/2017

- Laajalahden vesihuoltosuunnitelma, Heinolan kaupungin vesihuoltolaitos ja Paavo Ristola Oy, 2006
- Heinolan kaupunki, pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Jonna Markkanen, 2013
- Heinolan pohjavesivarat ja pohjavesien hoito, Etelä-Savon ympäristökeskus, Sara Kajander, 1998
- Päijät-Hämeen POSKI-projekti, Geologian tutkimuskeskus, Päijät-Hämeen liitto, kunnat ja kiviainesalan yritykset, 2012
- Heinolan kaupungin metsäsuunnitelma vuosille 2009-2018, Heinolan kaupunki, 2008
- Pikkusiniisipiseuranta Heinolassa 2018, Luontoselvitys Sundell, 2018
- Kulttuuriympäristö- ja arkeologiset selvitykset
  - Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt (RKY)
  - Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt 2005 (MARY)
  - Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 96/2005 (KUKUSE); Rakennusinventoinnin päivitys ja täydennysinventointi 2014
  - Päijät-Hämeen maisemaselvitys, Päijät-Hämeen liitto, 2006
  - Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäänökset, Päijät-Hämeen liitto, 2006
  - Päijät-Hämeen perinnemaisemat, Antti Hovi, Hämeen ympäristökeskus, 2000
  - Heinolan arkeologinen täydennysinventointi, Lahden kaupungin museo, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 2003
- Julkiset palvelut
  - Heinolan keskustan päiväkotij- ja kouluverkko-suunnitelma, Heinolan kaupunki, 2010
  - Erityisryhmien asumisratkaisut, työryhmän raportti, Heinolan kaupunki, 2012
- Liikenne
  - Rajavuoren jätteenkäsittely alueen liikenneselvitys, Kuusakoski Oy, 6.10.2012
  - Lahden seudun liikennemallin laajentaminen Heinolaan ja strategisen yleiskaavan 2035 luonnosvaihtoehtojen arviointi, 2012
  - Oikorataselvitys La-He-Mi, Oy VR-Rata Ab, Itä-Suomen ratakeskus, Suunnittelukeskus Oy 1995
  - Heinola-Kuusankoski –Vesiväylän perusparannushankkeen yhteenveto, Kouvolan seudun kuntayhtymä, 2002
  - Kymijoen kanava, vuosina 1993 ja 2000 tehtyjen raporttien tiivistelmä, Doranova Oy, 2010
  - Järvi-Suomen väylät, Järvi-Suomen kanavat neuvottelukunta
- Joukkoliikenne
  - Bussireitit, 1.6.2013, 1/2018
  - Kaukoliikenteen aikataulu, 9/2013, 1/2018
  - Paikallisliikenteen aikataulu, 9/2013, 1/2018
  - Raideliikenteen kehittämisen vaikutukset Lahden kaupunkiseudun elinkeinoelämälle ja yhdyskuntarakenteelle, Pöyry, 2010

Asianumero 227/10.02.02/2017

- Selvitys, liikennemääriä VT 4 1996-2010, Uudenmaan ELY-keskus
- Muut selvitykset, ohjeet ja suunnitelmat
  - Helmiä nauhassa – maisemälähtöinen urbanismi Laajalahden suunnittelussa.

Diplomityö TKK:n arkkitehtuurin laitos, maisema-arkkitehtuurin koulutusohjelma, Elisa Lähde, 2008

- Ympäristölupa, KRV-Palvelu Oy, Neste, Heinola
- Ympäristölupa, Heinolan Autopurkamo Oy
- Maa-ainesten ottolupa, Sipilä
- Maa-aineksen ottolupa, Orasmaa
- Ympäristöilmoitus, Lohja Rudus Oy Ab, Heinolan betonitehdas
- Heinolan maankäytön tehostaminen yritysten ja asukkaiden näkökulmasta, raportti, A-Konsultit Oy, 2011
- Heinolan seudun matkailun master plan 2015, CreaMentors Oy, 2009
- Heinolan kaupallisten palveluiden selvitys, Tuomas Santasalo Oy, 2007, päivitys 2011
- Kouvolantien risteysalueen kehittäminen, FCG Suunnittelukeskus Oy, 2007
- Heinolan entisen liimatehtaan alueen maaperän pilaantuneisuus ja tutkimustarve, Hämeen ympäristökeskuksen lausunto, 30.8.2007
- Maaperän ympäristötutkimukset Heinolan entisen liimatehtaan eteläpuolella, Haitta-ainetutkimusraportti, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 2013
- Heinolan vanha liimatehdas –maaperän kunnostyön loppuraportti ja riskiarviointi, Ramboll Finland Oy
- Helsingin kaupungin entinen saha, maaperän puhdistustyö, Hämeen ympäristökeskus, 11.5.2006
- Helsingin kaupungin entinen saha, kuivaamorakennus, Hämeen ympäristökeskus, 3.6.2008
- Heinolan sahan kuivaamo, -maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, Ramboll Finland Oy, Esko Rossi Oy, 2010
- Entisen Helsingin sahan kuivaamon pilaantuneen maapohjan kunnostus, loppuraportti, Pöyry Oyj, 2011
- Entisen Helsingin kaupungin sahan kuivaamon ja piipun rakenteiden pilaantuneisuustutkimus, Pöyry Oyj, 2011
- Helsingin kaupungin Heinolan sahan pilaantuneen maaperän kunnostus 2005, Jaakko Pöyry Infra, 2006
- Neste Markkinointi Oy Neste Heinola, Marjoniementie maaperän puhdistustyö, 1. vaiheen loppuraportti, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2000
- Neste Markkinointi Oy Neste Heinola, Marjoniementie maaperän puhdistustyö, 2. vaiheen loppuraportti, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2001
- Neste Markkinointi Oy Neste Heinola, Marjoniementie pohjavesitarkkailu, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2001



Asianumero 227/10.02.02/2017

- Neste Markkinointi Oy Neste Heinola, Marjoniementie pohjavesitarkkailu, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2002
- Yhdyskuntarakenteen taloudellisuuden parantaminen, selvitys FINNMAP Infra Oy Raportti I Lähtökohdat, 1998 Raportti II Taajamat, 1999
- Kaavoitetut vapaat rakentamattomat tontit, koko kaupunki, selvitys ja kartta
- Rantayleiskaavoituksen tavoitteet, Heinolan kaupunki, 1999
- Loma-asumisen seminaari Heinolassa 9.9.2010

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laatimispäätös ja vireilletulo	tekla 13.6.2006 § 194
Suunnittelualueen laajennuspäätös	khal 28.1.2008 § 55
Oas:n nähtävilläolo	16.10.2006 lähtien
Luonnoksen nähtävilläolo	8.4. – 17.5.2009
Ehdotuksen nähtävilläolo	20.2. – 21.3.2014
II Ehdotuksen nähtävilläolo	
Hyväksymispäätös	
Asukastilaisuudet	Yleisötilaisuus valtuustotalolla 4.5.2009

### 2.2 Kaavan sisältö

Osayleiskaavalla selvitetään ja ratkaistaan Heinolan keskustan pohjoispuolen ympäristön, Lusintien moottoritien ylityskohdasta Tähtiniemen sillan pohjoispäähän, maankäytön pääpiirteet ja yhdyskuntarakenteen tiivistämismahdollisuudet.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

## 3 Suunnittelun lähtökohdat

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Moottoritie (Valtatie 4/E75) jakaa pohjois-etelä -suuntaisesti pitkänomaisen suunnittelualueen kahtia. Ruotsalaisen rantaviivaa on noin 15 km ja suunnittelualueeseen kuuluu Huhtisaari. Alueen pohjoisosassa on laajempi Pirttiniemen asuinalue, muutoin asutus on lähinnä rannoille keskittyntä loma-asutusta. Eteläosa kaava-alueesta on metsää, joka on osin virkistyskäytössä.

Moottoritien ja Vartianlahden välissä sijaitsee Suokannaksen alue, joka on kaavoitettu Heinolan maalaiskunnan teollisuusalueeksi 1970-luvulla. Heinolan pohjoisen liittymän alueella, moottorien itäpuolella, sijaitsee Vuohkallion teollisuusalueen pohjoinen osa, joka on kehittynyt viime vuosina kaupallisempaan suuntaan. Alueella toimii muun muassa ABC-liikenneasema, Heila-lähiruokatori, Tokmanni -tavaratalo, JYSK-huonekaluliike sekä E75-Outlet Stores (vuoteen 2016 saakka).

### 3.2 Luonnonympäristö

#### 3.2.1 Topografia ja maisema

Kaava-alue sijaitsee kahden maisemamaakunnan, Hämeen viljely- ja järvimaan ja Itäisen Järvi-Suomen rajalla, kuuluen kuitenkin ensin mainittuun ja sen Pohjois-Hämeen järvisseudun osa-alueeseen.

Suunnittelualueen eteläosassa ja Laajalahden alueella maisemarakennetta luonnehtivat pääosin kallioselänteet, joista laajimmat ovat Saittalahden ympäristössä, Pitkäniemessä ja Vartialahdella. Selänteiden väleissä on järviä kohti laskevia laaksopainanteita Haukilammelta, Kaakonlammelta ja Juornatjoelta. Suunnittelualueen pohjoisosassa maisemarakennetta hallitsevat pohjois-eteläsuuntainen harjuselänne sekä lounais-koillissuuntainen voimakas kallioselännealue Isomäen ja Rautvuoren alueella. Pitkittäisharjun molemmilla puolilla on pienempiä kallioselänteitä. Selännealueiden välisissä laaksoissa on pienvesistöjä ja vesiuomia.

Moottoritie kulkee pohjois-eteläsuunnassa koko suunnittelualueen poikki. Suunnittelualueen eteläosassa se kulkee maaston alavassa kohdassa, poikittain laakso- ja selännelinjoihin nähden. Alueen pohjoisosassa moottoritie kulkee pohjois-eteläsuunnassa pitkin harjua ja poikittain vasten laaksoja ja kallioselännelinjoja, maaston alavassa kohdassa.

Kaava-alueen korkein piste on 152 mpy ja se sijaitsee alueen pohjoisosassa Isomäessä. Alueen korkeussuhteet vaihtelevat erityisesti Laajalahden

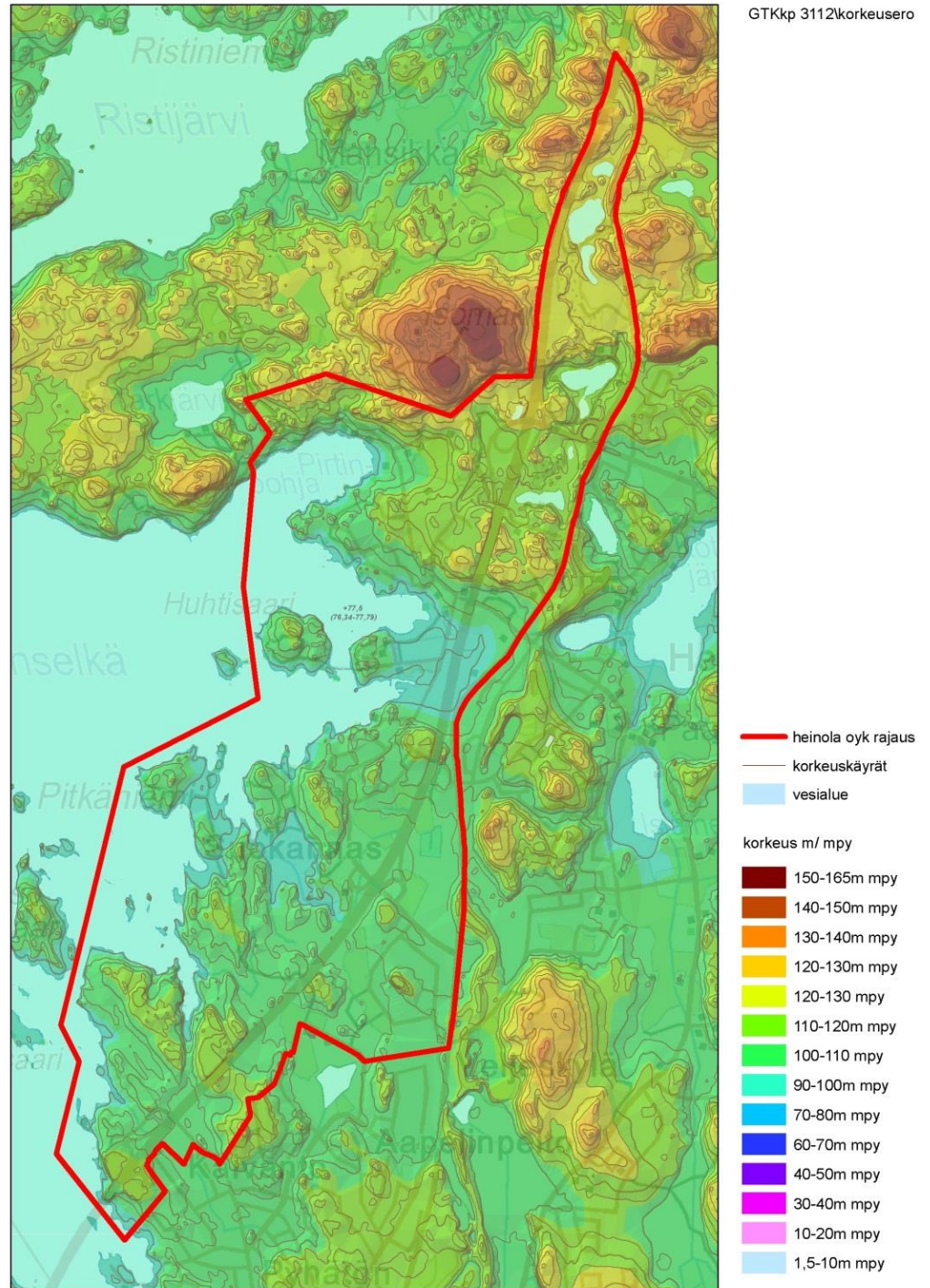
alueella. Jyrkkiä kalliorinteitä ( $\geq 16,7$  % eli 1:6) sijaitsee Laajalahden alueella ja pohjoisessa Isomäen rinteillä ja Kokkalammen rannoilla.

Arvokkaat maisemakohteet ovat Saittalahden ja Sukuranlahden kallioperän murroslinjat, Saittalahden pohjukka, Pirttisalmen kalliot ja pienet saaret, Vanha-Sukura –tilan miljö, Iso Samjärven, Kokkalammen ja Aitjärven alueet.

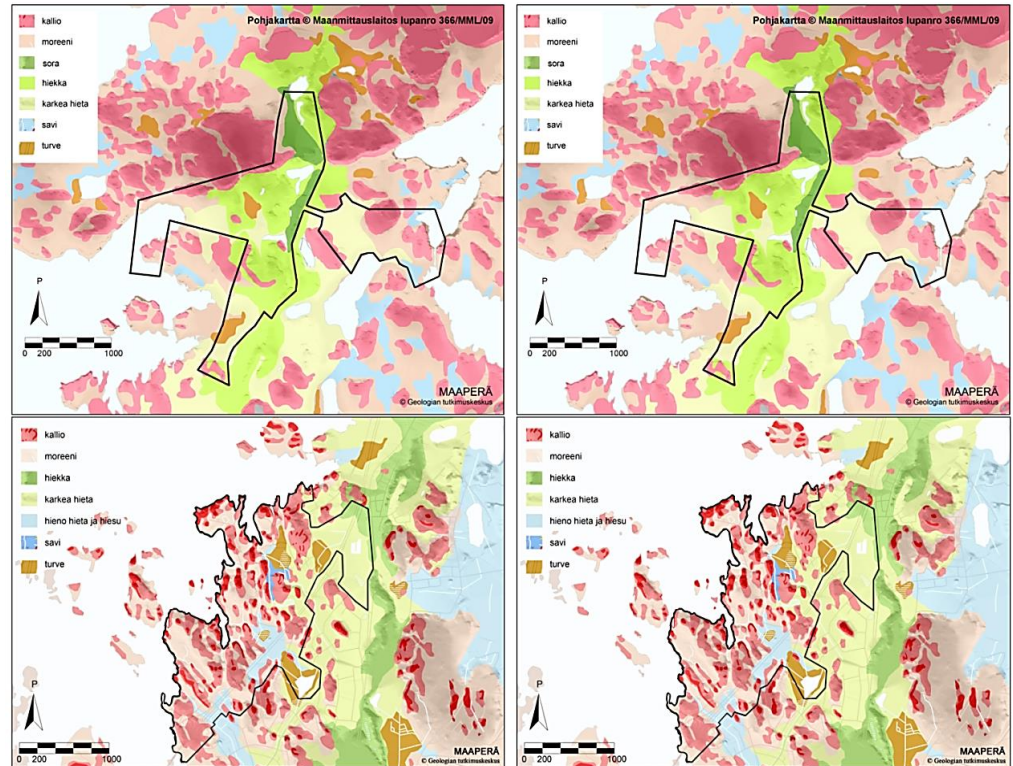
### 3.2.2 Maaperä ja kallioperä

Maapeitteen ohuudesta johtuen kallioperä muodostaa pinnanmuotojen perustan. Kallioperä on alueen eteläosassa amfiboliittia, keskiosassa on niukkaravinteisempaa kiillegneissia, graniittia ja kvartsi- ja granodioriittia. Aivan alueen pohjoisosassa Kokkalammen eteläpuolella on kapea vyö-hyke emäksistä gabroa. Heinolan läpi kulkeva Salpausselän pitkittäisharju, Heinolan harju jää pääosin kaava-alueen itäpuolelle. Alueen maaperä muodostuu pääosin avokallioiden päälle kerrostuneesta moreenista. Lajittuneita kivilajeja, hietaa, savea ja hiekkaa esiintyy alueen eteläosassa lähinnä moottoritien ympäristössä ja pohjoisosassa lähinnä Kirkonkylä-Suomäki -alueella. Alueella esiintyy myös vähäisiä turvealueita.

GTKkp 3112\korkeusero



Suunnittelualan topografia (Ramboll)



Maaperäkartta (Pöyry)

Kallioperäkartta (Pöyry)

### 3.2.3 Luonnonolot

Osayleiskaava-alueelta laaditut luontoselvitykset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä. Selvitysten pohjalta osana kaavaselostusta esitetään lyhyt kuvaus alueen luonnonolosuhteista.

"Kaavoitettavan alueen pohjoisosat ovat pääosin rakennettua ympäristöä, jossa luonnonympäristöä on pienehköinä saarekkeina. Kaava-alueen pohjoisosassa laajoja alueita sijoittuu Salpaus-selkään liittyvälle pitkittäisharjulle, Heinolan harjalle, jolla vallitsevana kasvillisuustyyppinä on kuivahko kangas. Muualla kaava-alueen pohjoisemmissa osissa vallitsevana kasvillisuustyyppinä on tuore kangas. Kaava-alueen eteläisemmät osat sen sijaan ovat rehevämpiä, ja vallitseva kasvillisuustyyppi on lehtomainen kangas. Kaava-alueen eteläosiin sijoittuu myös kallioalueita."

Kaava-alueen luontoselvityksissä, liitteet 3. ja 4 (Pöyry 2007 ja 2008), on tehty kahdessa osassa, selvitysalueiden raja on Suokannaksen pohjoispuolella. Linnustollisilta arvoiltaan kaava-alueen pohjoisosa on todettu tavanomaiseksi, ja lajisto pääasiassa kulttuuriympäristöille tyypilliseksi lajeiksi. Kaava-alueen eteläosa on elinympäristöjen suhteen pohjoisosa monimuotoisempi, joka näkyy myös vaihtelevassa ja suhteellisen monipuolisessa linnustossa.

Kaava-alueelle sijoittuva harju on ihmistoiminnan voimakkaasti muokkaamaa (mm. maa-ainestenotto), mutta häiriöt harjuympäristössä ovat luoneet mm. perhoslajeille sopivia "uusympäristöjä". Kaava-alueelle sijoittuu useita huomionarvoisia perhosten esiintymiä, kuten mm. erittäin uhanalaista

pikkusiniiseä. Kaava-alueen perhoslajistoa on kuvailtu tarkemmin selostuksen liitteissä 5 ja 6 (Faunatica 2008). Kaava-alueen hiekkapohjaisilla alueilla tavataan myös vaarantuneeksi luokiteltua kangasvuokkoa.

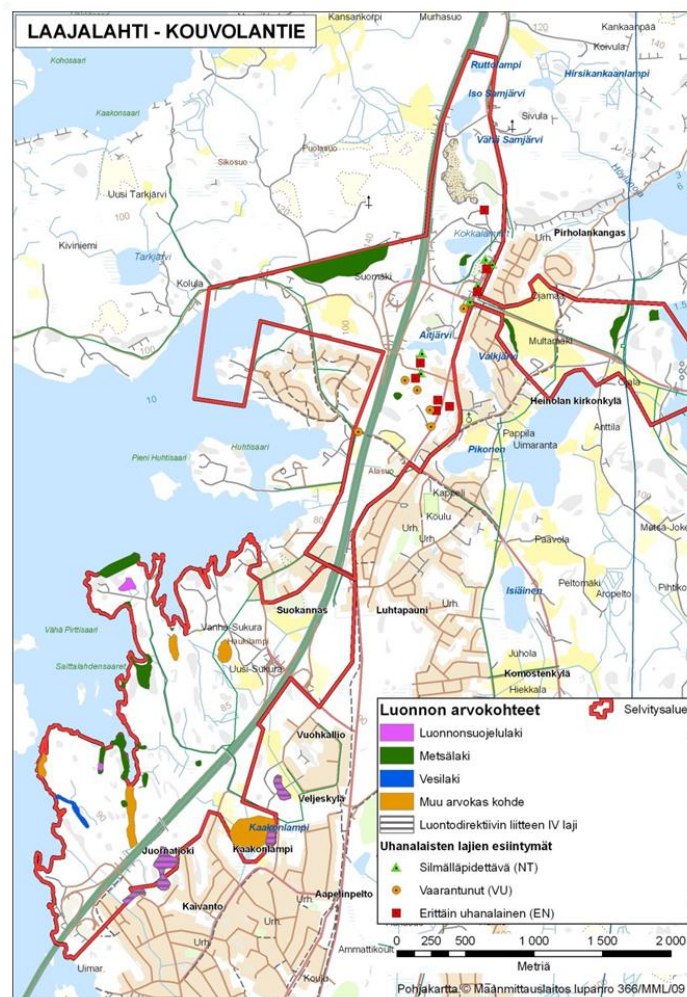
### 3.2.4 Luonnonsuojelu

#### Luonnonsuojelulain mukaiset luontotyytit

Selvitysalueella esiintyy kaksi luonnonsuojelulain 29 §:n mukaista luontotyyppiä (jalopuumetsikkö). Molemmat kohteet ovat lehmusmetsiköitä, joista on tehty luonnonsuojelulain mukaiset luontotyyppien rajauspäätökset. Lehmusmetsiköt sijoittuvat Pitkäniemeen sekä Saittalahden läheisyyteen. Lehmusmetsiköistä on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 2 (Pöyry 2007).

#### Vesilaki

Selvitysalueella esiintyy vesilain toisen luvun 11 §:n mukaisia luonnontilaisia uomia (noro). Kohteista on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksen liitteissä 2 ja 3 (Pöyry 2007 ja 2008).



Liitekartta, luonnon arvokohteet (Pöyry)

#### Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit

Luontodirektiivin liitteen IV lajeista kaava-alueella on havaittu liito-oravia. Liito-oravien elinympäristöjä sijoittuu Vuohkallion sekä Juornatjoen alueille. Vuohkallion alueella on liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä (luonnonsuojelulain 49 §).

Liito-oravista on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksen liitteissä 2 (Pöyry 2007) ja 9 (Luontoselvitys Kotkansiipi).

#### Uhanalaiset perhoset

Kirkonkylän Aitjärven, Kokkalampien ja maantien 140 tieluiskissa esiintyy paahdealueiden erityisesti suojeltava perhonen; pikkusiipi. Esiintymistä on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksen liitteissä 4 ja 5 (Faunatica 2007 ja 2008) sekä elinalueiden hoidosta liitteessä 12 (Faunatica 2013).

### **3.2.5 Muut arvokkaat luontokohteet**

#### Linnusto

Kaava-alueen eteläosiin sijoittuu linnustollisesti monimuotoisia alueita. Laajalahden alueella uhanalaisista lajeista havaittiin inventoinnissa harmaapäätikka, käki ja tiltalti. Aiemmin on alueella havaittu myös pikkutikka. Linnustosta on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 3 (Pöyry 2007).

#### Kasvillisuus

Huomionarvoisista kasvilajeista kaava-alueella esiintyy rauhoitettua valkolehdokkia ja kirkonkylän harjualueilla uhanalaista, vaarantunutta kangasvuokkoa. Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu useita metsälain 10 §:n mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Huomionarvoisista kasvilajeista ja metsälain 10 §:n mukaisista kohteista on kerrottu tarkemmin liitteissä 3 ja 4 (Pöyry 2007 ja 2008).

### **3.2.6 Vesistöt ja vesitalous**

Heinolan seudulle on tyypillistä vesistöjen runsas määrä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Ruotsalaiseen, josta on yhteys Konnivedeltä Kymijokeen ja aina Suomenlahteen saakka. Järvi-alueiden ohella seudulle on tyypillisiä erittäin pienet kosteikot kumpumoreeniselänteillä. Laajalahden alueella korkeampien kalliokumpareiden väliin jää useita moreeni- tai turvepohjaisia suolampia, jotka laskevat pieninä puroina Ruotsalaiseen. Nämä pintavesiuomat ovat Laajalahdella maisemallisesti ja vesitaloudellisesti hallitseva piirre.

Suunnittelualueen pohjoisosassa oleva pohjois-eteläsuuntainen pitkittäisharju muodostaa pää-vedenjakajan. Harjualueella on useita pieniä lampia (Iso Samjärvi, Vähä Samjärvi, Kokkalammit ja Aitjärvi). Harjun reuna-alueet ovat paikoin hyvin kosteita ja soistuneita. Lammet ja pintavesi-uomat ovat alueen



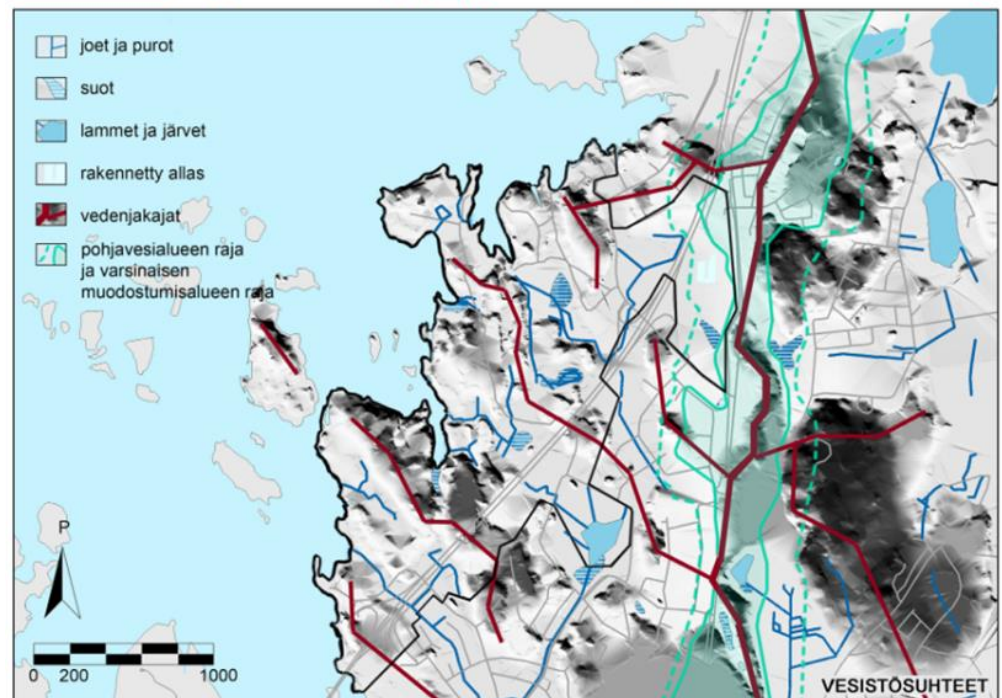
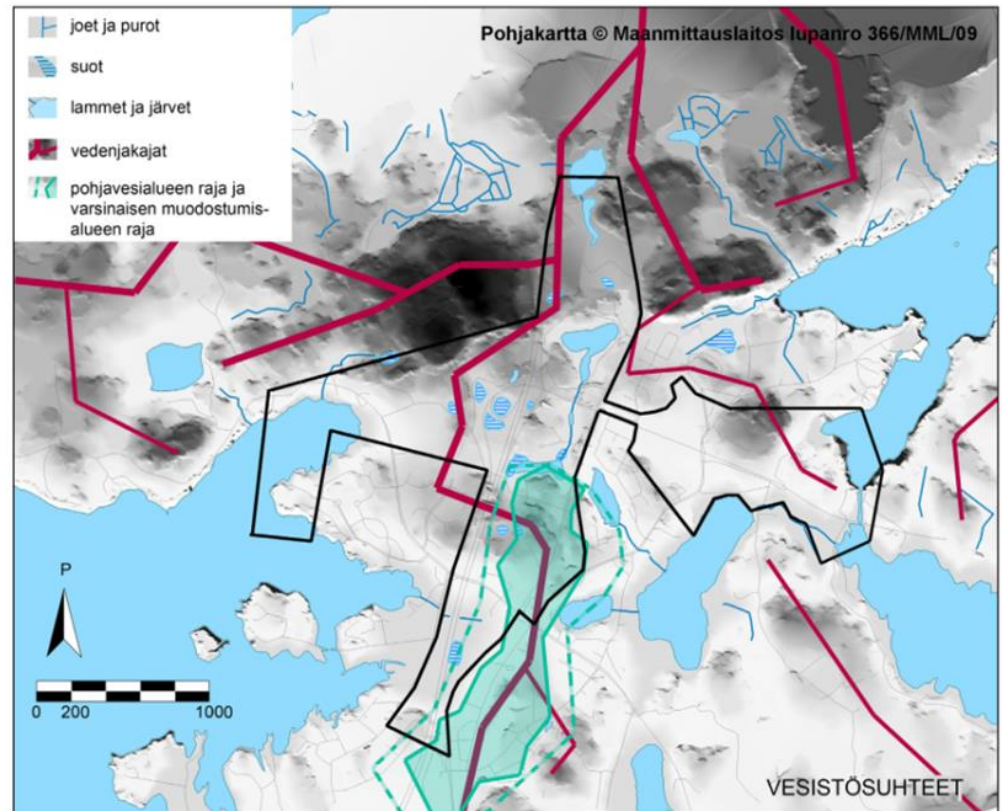
maiseman ja vesitalouden olennainen piirre. Alueen halkaiseva moottoritie liittymäjärjestelyineen peittää osittain suoalueen ja pintavesiuomat ja haittaa pintavesien luontaista kulkua.

Pääosa Heinolan pohjavesivaroista sijoittuu suunnittelualueen itäpuolella olevalle Heinolanharjun-Jyrängönharjun alueelle, jolla on useita merkittäviä pohjaveden muodostumisalueita ja vedenottamoita. Osayleiskaavan suunnittelualueen itäreunalle sijoittuu Heinolan kirkonkylän pohjaveden muodostumisalue lähinnä Aitjärvestä Vuohkallioon asti, josta alkaa Veljeskylän pohjavesialue. Pohjavesialueen rajat on tarkistettu vuonna 2013.

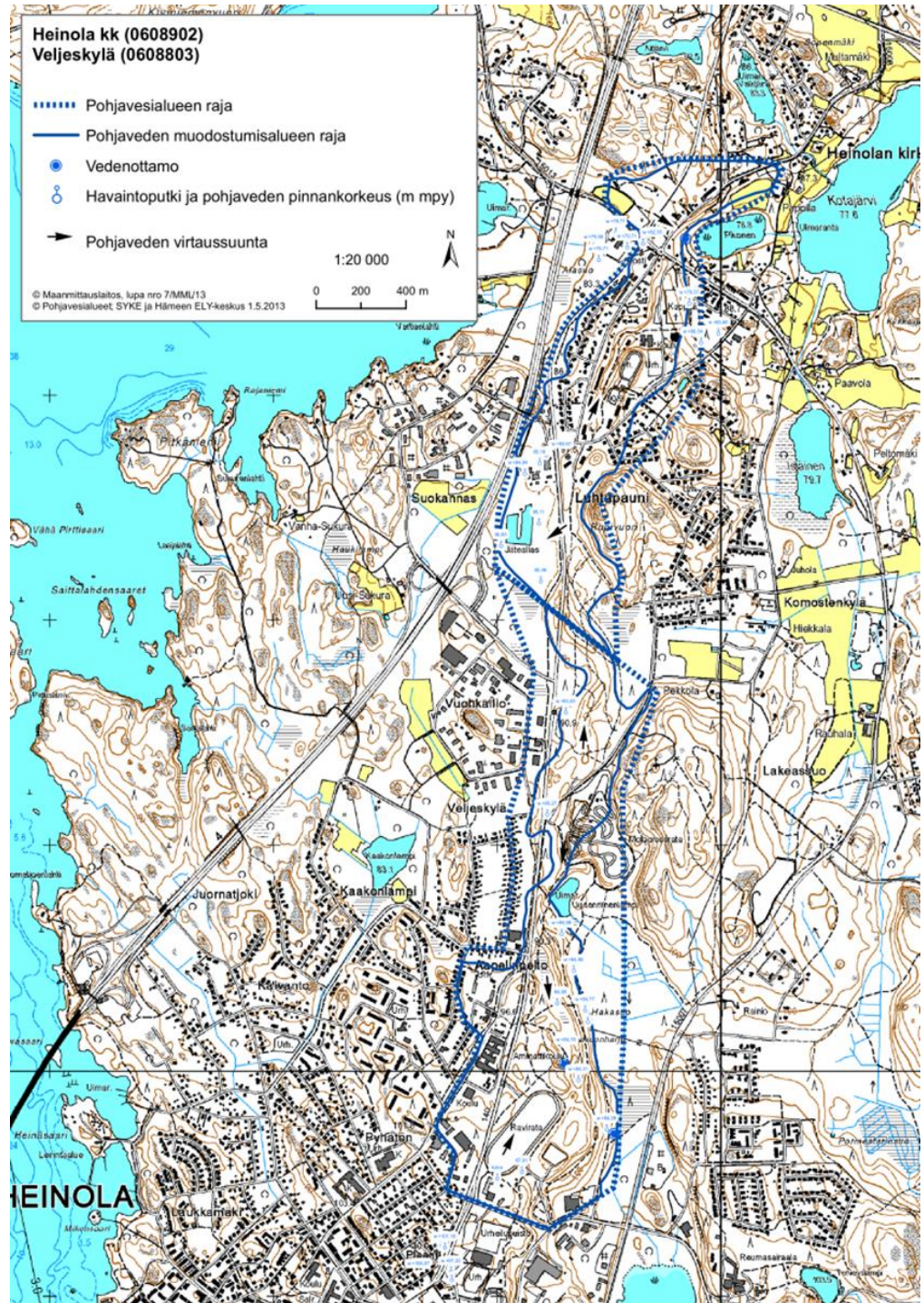
### 3.2.7 Maa- ja metsätalous

Lakeasuontien ja Sukurantien molemmin puolin sijaitsee viljeltyjä pelloja, mutta ne ovat pinta-alaltaan melko pieniä ja sijaitsevat moottoritien läheisyydessä. Myös Suomäen eteläpuolella on viljelty pelto.

Suunnittelualueen pohjoisosassa ja Saitalahden molemmin puolin moottoritien länsipuolella on laajoja yhtenäisiä metsäalueita.



Suunnittelualueen vesistöolosuhteet (Maisema- ja luontoselvitys, Pöyry 2007, 2008)

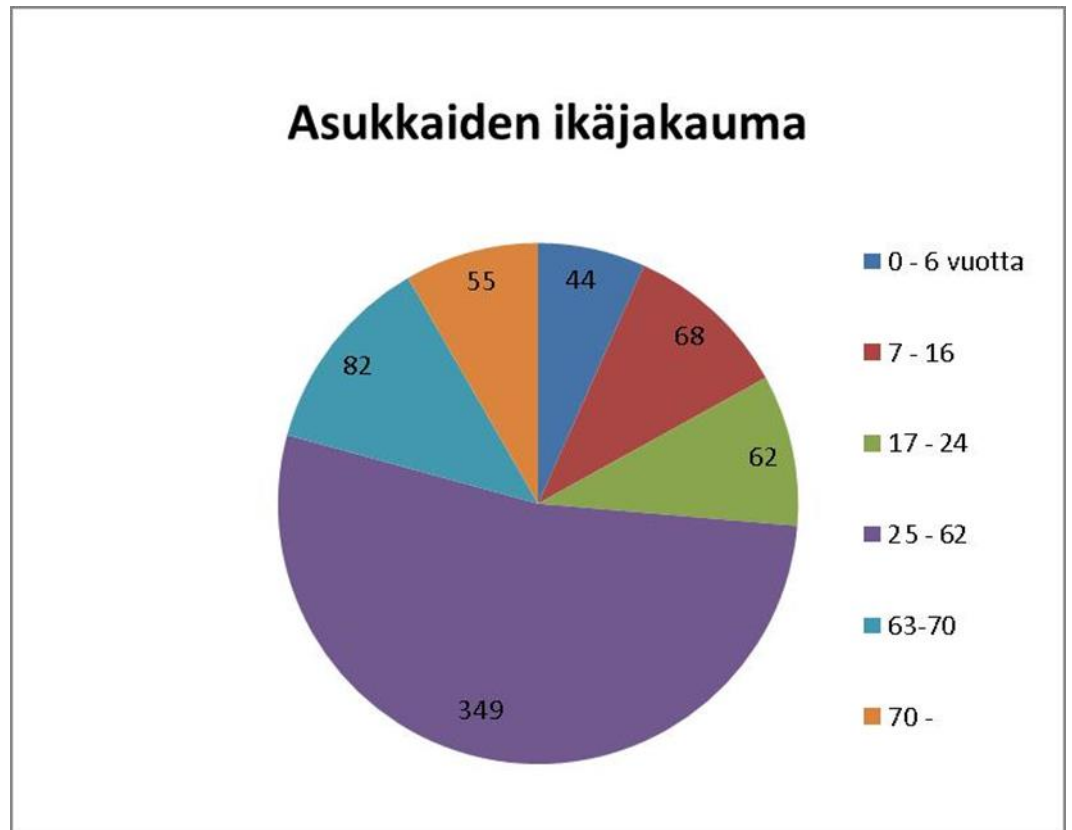


Pohjavesialueiden tarkistettut rajat (2013) (Ramboll)

### 3.3 Rakennettu ympäristö

#### 3.3.1 Väestön rakenne

Suunnittelualueella on yhteensä 657 asukasta (2013). Yli puolet asukkaista on 25 - 62 vuotiaita (53 %) ja vain vähän lapsia ja nuoria. 0 - 6 vuotiaita 7 % ja 7 - 16 vuotiaita 10 %.

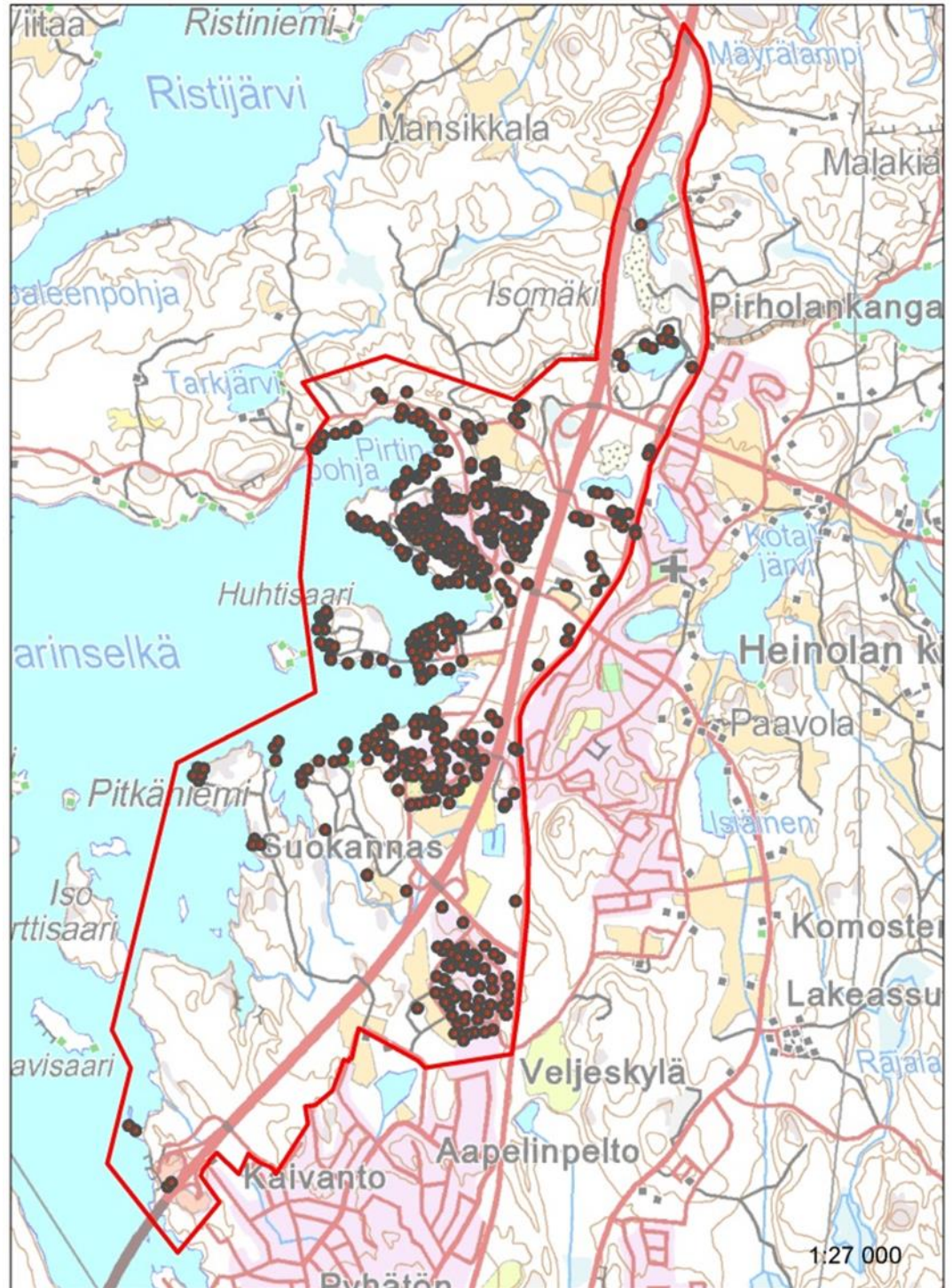


Diagrammi osayleiskaavan asukkaiden ikäjakaumasta (Ramboll)

#### 3.3.2 Yhdyskuntarakenne

Osayleiskaava-alueen keskiosa on rakentunut melko tiiviisti ja pohjois- ja eteläosa suunnittelu-alueesta on lähes rakentamatonta.

Moottoritien länsipuolella, Pirttiniemen ja Suokannaksen välillä on asuinpientaloja ja vapaa-ajan rakennuksia ja Suokannaksen ja Vuohkallion asemakaavoitetut alueet ovat toteutuneet teollisina ja työpaikka-alueina, joissa on jonkin verran palveluita ja kaupallista rakentamista sekä asuntoja.



Suunnittelualueen rakennuskannan sijoittuminen (Heinolan kaupunki, rakennusluvut) (Ramboll)

### 3.3.3 Taajamakuva

Suunnittelualue on rakentunut keskiosaltaan ja etelä- ja pohjoisosassa on runsaasti luonnontilaisia alueita. Heinolan maalaiskunnan aikana kaavoitetut alueet Pirttinimessä ovat omakotitaloja ja rivitaloja isoilla vehreillä tonteilla

Ruotsalaisen rannan läheisyydessä. Suokannaksen alue on asemakaavoitettu Heinolan maalaiskunnan aikana 1970-luvulla teollisuusalueeksi. Alueella on pienteollisuutta, palveluita ja rakennustarvikke- ja autovaraosaliikkeitä. Huhtisaarentien varressa on asumista ja alueella on myös käytöstä poistunut Helsingin sahan alue.



Vasemmalla suunnittelualueen eteläosan laajat metsäalueet, Tähtiniemen silta ja Tähtihovin liikennepalveluasema, oikealla Huhtisaari ja Huhtisaarentien varren rakentaminen (©Hannu Vallas)



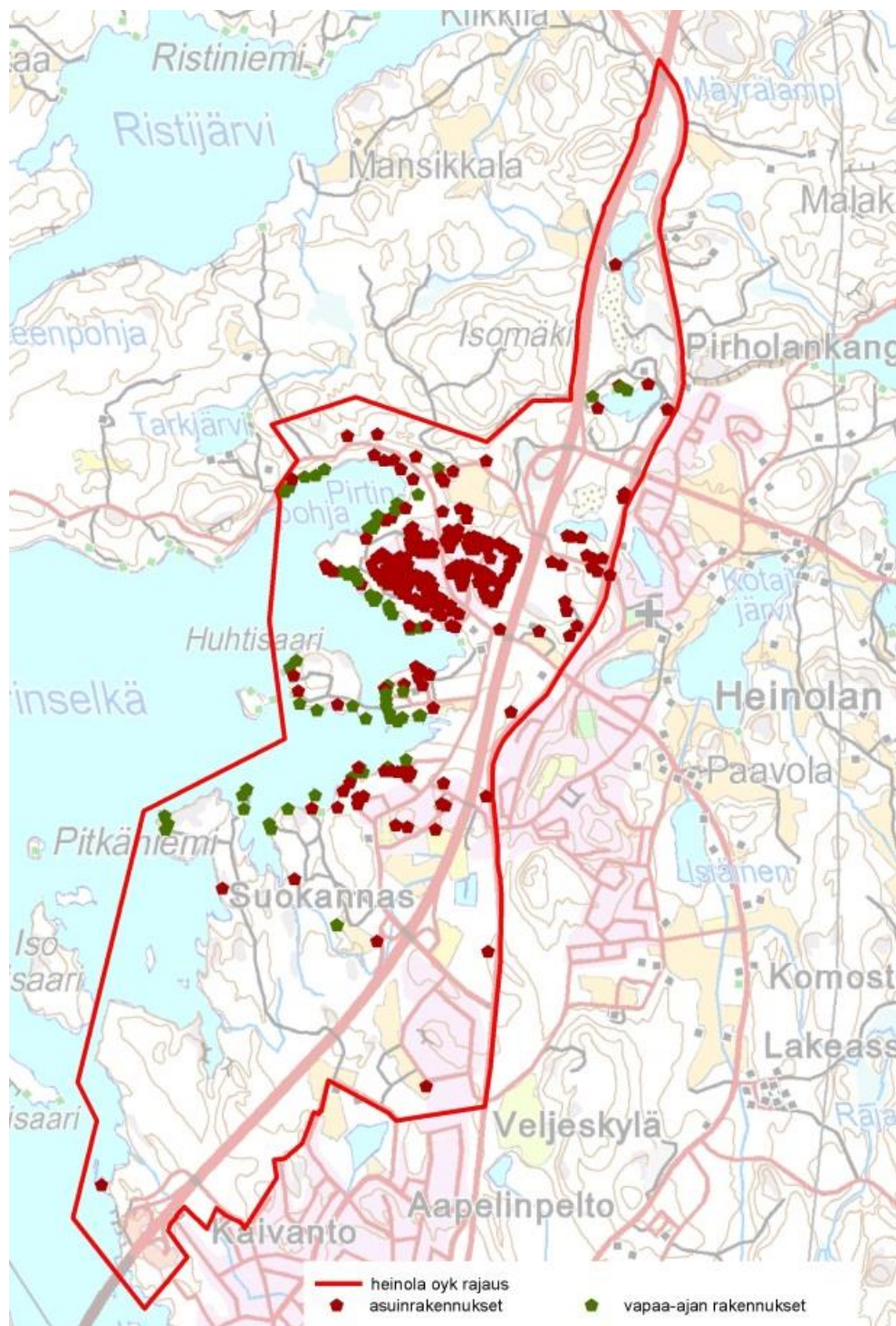
Pirttiniemen pientaloalue moottoritien länsipuolella (©Hannu Vallas)



Vasemmalla Suokannaksen teollisuusalue Vartialahden suunnasta. Oikealla Vuohkallion alue ja Heinolan pohjoinen moottoritien liittymä (©Hannu Vallas)

### 3.3.4 Asuminen

Asuminen on pientalovaltaista ja keskittyy pääosin 1990-luvulla rakennetulle Pirttiniemen alueelle. Jonkin verran asuinpienaloja on myös Vartianlahden ranta-alueella sekä suunnittelualueen itärajalta maantien 140 läheisyydessä. Välittömästi suunnittelualueen itäpuolella ovat laajat Heinolan kirkonkylän asuinalueet. Vapaa-ajan asuntoja alueelle sijoittuu tasaisen harvasti Ruotsalaisen rantaan Marjoniementien varresta Pitkäniemeen.



Suunnittelualueen asuinrakennukset punaisin pistein ja vapaa-ajanrakennukset vihrein pistein kartalle merkittynä (Heinolan kaupunki, rakennusluvut) (Ramboll)

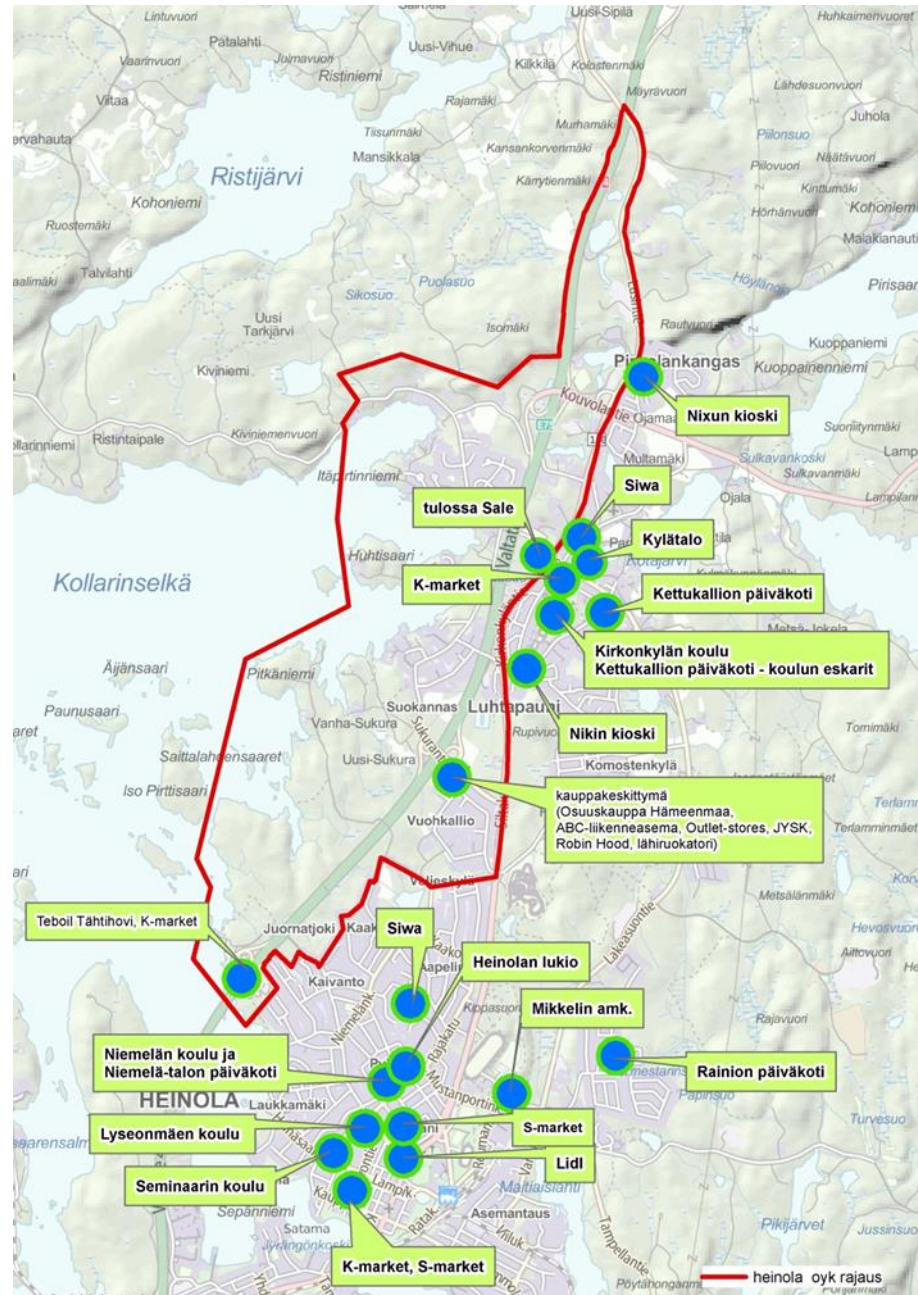
### 3.3.5 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole julkisia palveluita. Suunnittelualueen pohjoisosien lähin päiväkotiki on Kettukallion päiväkotiki Heinolan kirkonkylässä. Heinolan



kirkonkylän koulussa on 1.-6. luokat, josta siirrytään yläluokille Lyseonmäen kouluun.

Suunnittelualueen eteläosassa asuville lähimmät julkiset palvelut sijaitsevat Heinolan keskustassa tai sen lähikaupunginosissa. Lähimmät päiväkodit ovat Rainion päiväkoti ja Niemelän talossa sijaitseva varhaiskasvatuksen. Niemelän yhtenäiskoulussa on opetusta 1.-6. luokkaan.



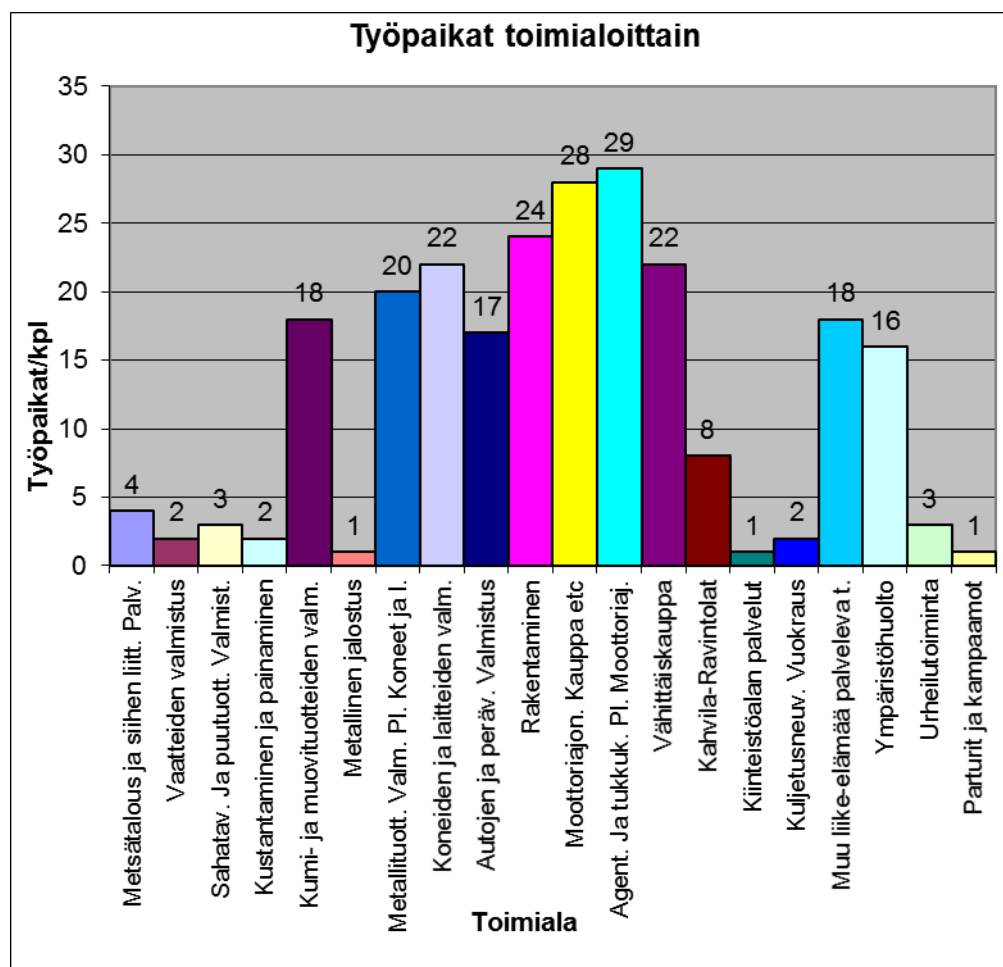
Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsevat palvelut

Kaupallisia palveluita on Tähtihovin alueella, aivan suunnittelualueen eteläkärjessä, jossa toimii päivittäistavara- ja ravintolat moottoritien molemmin puolin sijaitsevien huoltoasemien yhteydessä. Heinolan pohjoisen

liittymän alueella, moottorien itäpuolella, sijaitsee Vuohkallion teollisuusalueen pohjoinen osa, joka on kehittynyt viime vuosina kaupallisempaan suuntaan. Alueella toimii ABC-liikenneasema, Heila-lähiruokatori, Robin Hood - tavaratalo, JYSK-huonekaluliike sekä E75-Outlet Stores. Myös Suokannaksen teollisuusalueella, moottoritien ja Vartianlahden välissä, toimii joitain kaupallisia palveluita tarjoavia yrityksiä kuten rakennustarvikeliikkeitä, korjaamopalveluyritys ja katsastusasema.

### 3.3.6 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Moottoritien ja Vartianlahden välissä sijaitseva Suokannaksen alue on kaavoitettu 1970-luvulla Heinolan maalaiskunnan teollisuusalueeksi. Nykyisin alueella on pieniä teollisuusyrityksiä ja palveluita sekä tilaa vaativan erikoiskaupan yrityksiä.



Lakesin vuoden 2009 tilasto suunnittelualueen työpaikkojen jakautumisesta toimialoittain

Suunnittelualueeseen kuuluu Vuohkallion teollisuusalue, nk. moottoritien Heinolan pohjoisen liittymän seutu, jota rajaavat moottoritie, Sukurantie, Työmiehentie ja Siltakatu. Tällä alueella avattiin v. 2008 ABC-liikenneasema, Heila-lähiruokatori ja Robin Hood -tavaratalo.

Pohjoisen liittymän alueella on moottoritiehen perustuva voimakas kasvupotentiaali, joka aiheuttanee Vuohkallioon rakentamis-/muutospainetta liittymän lähialueen toistaiseksi rakentamattomiin osiin. Myös suunnittelualueen ulkopuolisen Vuohkallion teollisuusalueen kiinteistöihin on syntynyt muutospaineita kaupallisten palveluiden, erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan suuntaan.

### 3.3.7 Virkistys

Suunnittelualueen eteläosassa on laaja virkistyspolkujen verkosto, joka liittyy pitkinä yhtenäisinä reiteinä Kymenvirran rantaa pitkin Heinolan keskustan puistoihin ja kansalliseen kaupunkipuistoon. Osana tätä verkostoa on Hotelli Kumpeliilta alkava ja Tähtihovin palvelualueen kiertävä 4,5 km valaistu polku-/latureitti. Reitin pohjoispäässä Saittalahden rannalla on laavu ja nuotiopaikka.

Ruotsalaisen rannat ovat suunnittelualueen keski- ja pohjoisosissa melko tiiviisti asuinkäyttöön rakennettuja, eikä siellä ole opastettuja virkistysreittejä.

Lähimmät kaupungin valvomat uimarannat ovat Kirkonkylän keskustan Kotajärvi ja Kaivannon-ranta. Uimapaikkoja on lisäksi Pirttiniemessä, Kokkalammilla ja Kirkonpohjassa.

### 3.3.8 Liikenne

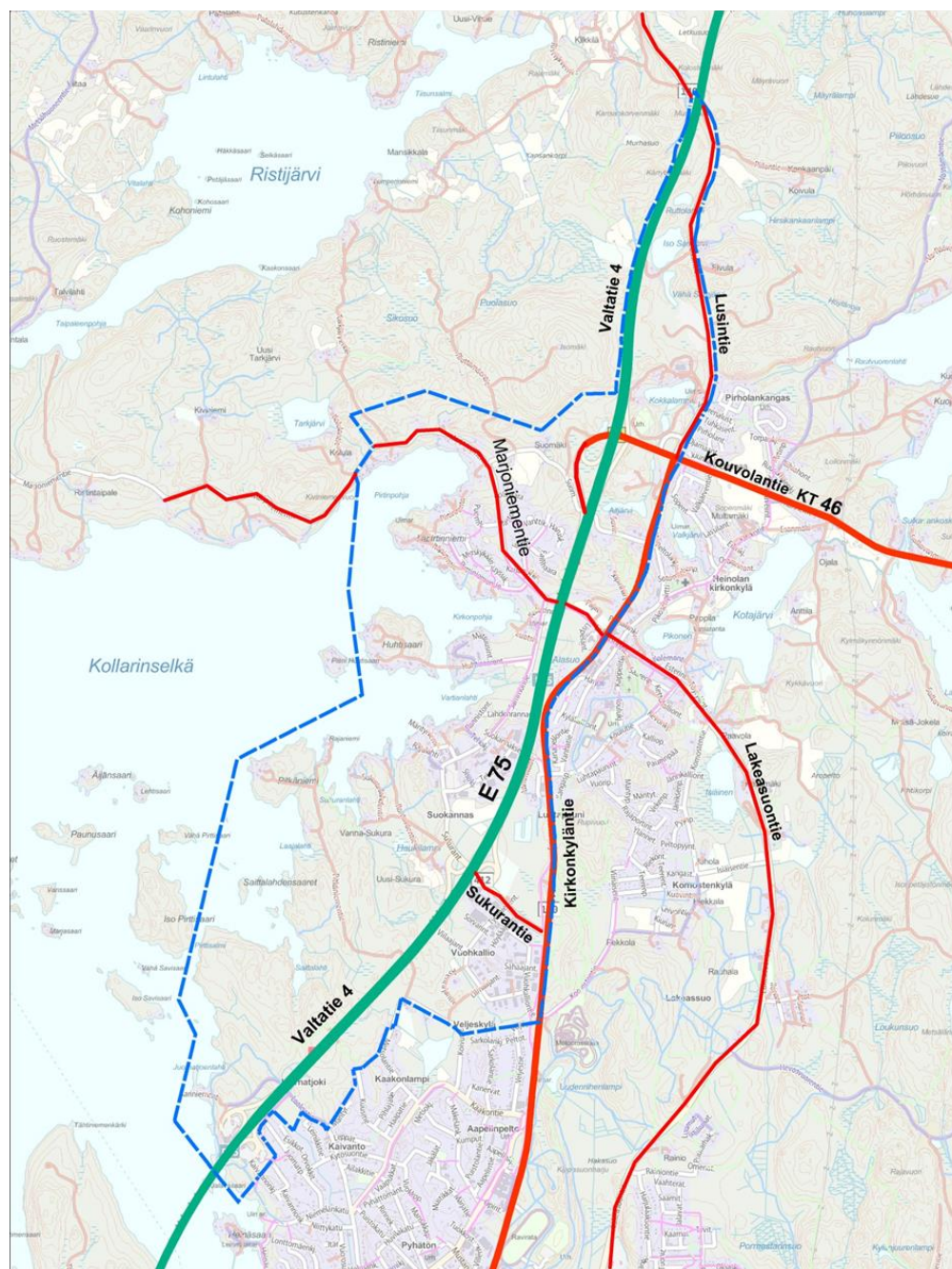
Suunnittelualueen liikenne tukeutuu Heinolan pohjoisen liittymän kautta moottoritiehen ja pohjoisten alueiden osalta Marjoniementien ja Lakeansuontien kautta Kirkonkyläntiehen (mt. 140). Kirkonkyläntie toimii normaali liikenteen lisäksi myös erikoiskuljetusten reittinä.

Suunnittelualueen kevyenliikenteenväylät sijaitsevat Pirttiniemen asuinalueella. Myös Sammon-tien, Huhtisaarentien ja osittain Kirkonkyläntien yhteydessä on kevyenliikenteen väylät.

Bussiyhteydet Heinolan keskustaan ja kirkonkylälle kulkevat Kirkonkyläntietä pitkin noin tunnin välein. Paikallisliikenteen bussireitti kiertää myös Pirttiniemessä moottoritien länsipuolella. Lisäksi alueella toimii palvelubussi Kulkunen ja kutsutaksi.



Ulkoilureitistöt (ulkoilukartta/Heinolan kaupunki)



Suunnittelualueen tiestö

### 3.3.9 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, mutta Vanha-Sukuran tilakeskus on paikallisesti merkittävä kohde, joka on kuvattu Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Hämeen Ympäristökeskus, KUKUSE-hanke, 2005).



Vanha-Sukuran päärakennus



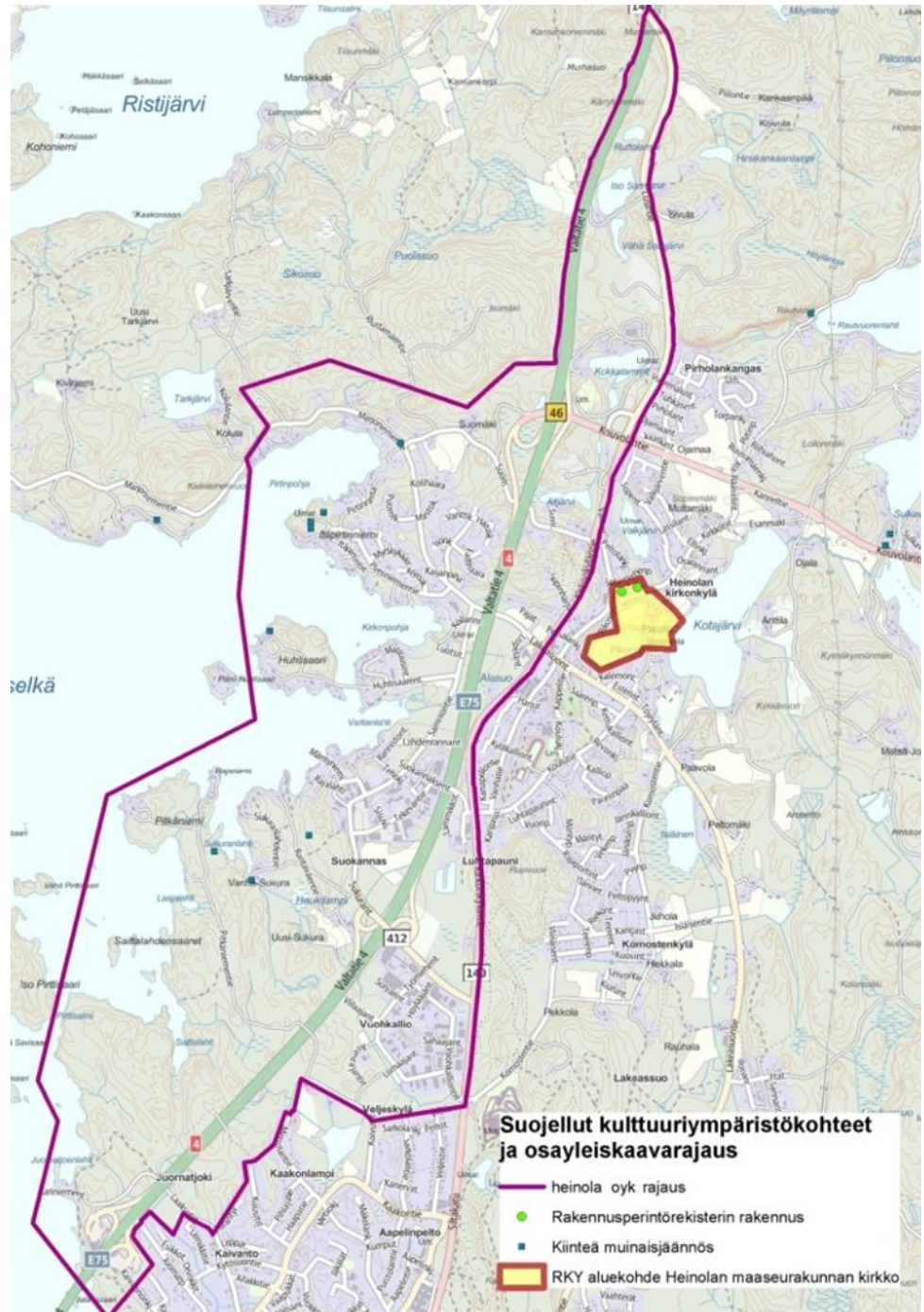
Vanha-Sukuran päärakennus ja luhtiaitta

Ruotsalaisen rannalla sijaitseva Vanha-Sukuran tilakeskus on todennäköisesti siirtynyt nykyiselle paikalleen isojaon aikaan 1800-luvun alkupuolella. Tila lienee Niemelän kartanosta erotettu osa-talo ja se on ollut samalla omistajasuvulla vuodesta 1645. Mäen päällä olevan tilakeskuksen päärakennus on rakennettu 1870-luvulla Plaanin mäeltä siirretyn riihen hirsistä palaneen rakennuksen tilalle. Uusrenessanssityylistä rakennusta on jatkettu 1800-luvun lopulla ja 1920-luvulla. Pihapiiriä rajaavat 1800-luvulta peräisin oleva luhtiaitta sekä 1930-luvun tiilinaetta. Pihan laidalla on riihi, jonka vanhempi osa on 1800-luvulta. Pihan hyvin säilynyt rakennuskanta edustaa aikakautensa rakennustyyliä ja -tapaa.

Sahan päiväkoti on muistuma päiväkodin eteläpuolella sijainneesta Helsingin kaupungin sahasta. Se perustettiin vuonna 1946 ja valmistui 1948. Parhaimmillaan saha työllisti yli sata henkilöä. Saha lopetti toimintansa

vuonna 1986. Päiväkodin käytössä oleva rakennus on rannasta nousevassa rinteessä. Suuri kaksikerroksinen puurakennus edustaa tyyllisesti niukkailmeistä jälleen-rakennuskauden arkkitehtuuria ja kertoo alueen historiasta. Rakennus on kaupungin talo-osaston arvion mukaan huonokuntoinen.

Heinolan maaseurakunnan kirkkoympäristön valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue (RKY) sijoittuu suunnittelualueen itärajalle. Alue sisältää kirkon, tapulin, Kotajärven rantaan rajautuvan pappilan, seurakuntatalon sekä hautausmaan, pappilan puutarhan, Kota-järven rantapellot, Pikoinlampi ja lammen rantaan laskeva, havupuuta kasvava harju.



Suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja -alueet sekä muinaismuistot

### 3.3.10 Muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee kuusi muinaisjäänösalueita tai -kohdetta. Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä inventoinnissa alueelta löytyi kolme uutta kolmen jo aiemmin löydetyn kohteen lisäksi. Aiemmin havaittuja kohteita ovat Pirtinpohja, Itäpirtinniemi ja Huhtisaari ja vuonna 2007 löydettyjä Rantaväentie, Sukuranlahti sekä Vanha-Sukura.



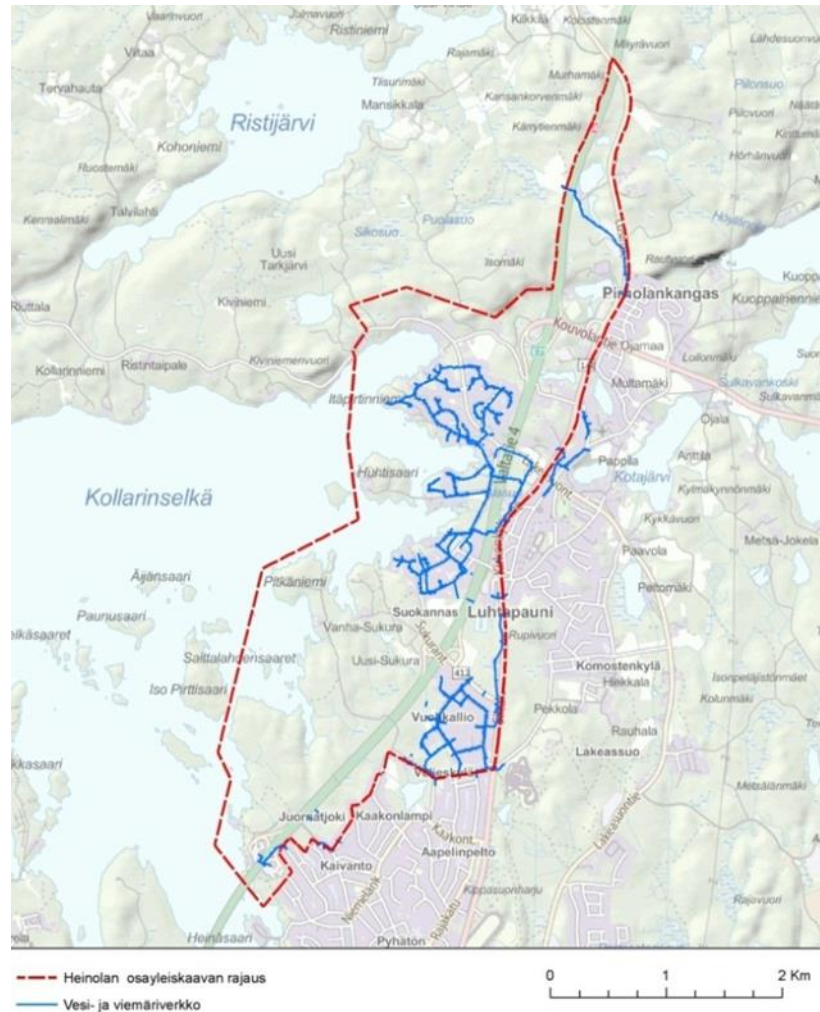
Pirtinpohjan alueella on kivikautinen asuinpaikka, Itäpirtinniemessä sijaitsevat kohteet ovat kivi-rakenteita, joiden latomisajankohtaa ei tarkasti tiedetä. Ne voivat olla historialliselta ajalta peräisin olevia ampumasuojia tai esihistoriallisen ajan metsästäjien näkösuojia. Huhtisaarella on esihistoriallinen lapinraunio. Rantaväentiellä sijaitsee useita muinaisjäännösrhymiä; kivirakenteita, rökkiöitä ja kuoppia, jotka viittaavat todennäköisesti maanviljelyyn ja laidunnukseen. Sukuranlahdessa on historiallisen ajan asuinpaikka ja kivi-rökkiöt, jotka mahdollisesti ovat kaskiviljelyyn liittyviä raivausrökkiöitä.

### 3.3.11 Tekninen huolto

Pirttiniemen, Huhtisaarentien varren, Suokannaksen ja Vuohkallion asemakaavoitetut alueet ovat kaupungin vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kaukolämpö on vedetty Vuohkallion alueelle.

Lusi – Pertunmaa vesi- ja jätevesilinjat on rakennettu Pertunmaan talousveden saatavuuden turvaamiseksi sekä Pertunmaan jätevesien johtamiseksi Heinolan jätevedenpuhdistamolle. Samalla myös Heinolan ja Pertunmaan väliselle haja-asutusalueen asujaimistolle on luotu mahdollisuus liittyä vesihuollon palvelujen piiriin. Vesijohtolinjan välityskapasiteettia ollaan parantamassa.

Yhdyskuntajäte kuljetetaan Lahden Kujalaan, jossa sijaitsee maakunnallinen jätehuoltoalue.



Suunnittelualueen vesi- ja viemärihuoltoverkosto

### 3.3.12 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liimatehdas on toiminut Vanhantien risteyksessä ja tehtaan alueelta on poistettu öljyistä maata vuonna 1997. Alueen pohjavettä on puhdistamistarkoituksessa pumpattu vesihuoltolaitoksen viemäriin 1999-2012. Kesällä 2011 tehtiin tarkempia maaperätutkimuksia pilaantumisen laajuuden selvittämiseksi ja tutkimusten perusteella tehtiin maaperän kunnostusta vuonna 2012. Kunnostustavoitteita ei täysin saavutettu, mutta alueelta saatiin poistettua merkittävä määrä öljyistä maata. Hämeen ELY-keskus on antanut 4.3.2013 lausunnon, jonka mukaan kiinteistöä voi maaperän laadun mukaan käyttää teollisuustoimintaan. Pohjaveden puhdistumisesta ELY-keskus on antanut 2.10.2013 lausunnon, jonka mukaan merkittävää öljyhiilivetyjen kulkeutumista pohjaveteen ei maaperän kunnostuksen jälkeen ole havaittavissa ja pohjaveden pumppaus ja laadun tarkkailu voidaan lopettaa. Jos alueen maankäyttö muuttuu herkemmäksi, kuten asuinalueeksi, tulee maaperän puhdistustarve arvioida uudelleen. Kiinteistölle jää lisäksi maanainesten käyttörajoite eli jos alueelta kaivetaan rakennustöiden yhteydessä maata pilaantuneista kerroksista, pilaantuneet maat on käsiteltävä Hämeen ELY-keskuksen 5.6.2012 antaman päätöksen mukaisesti.

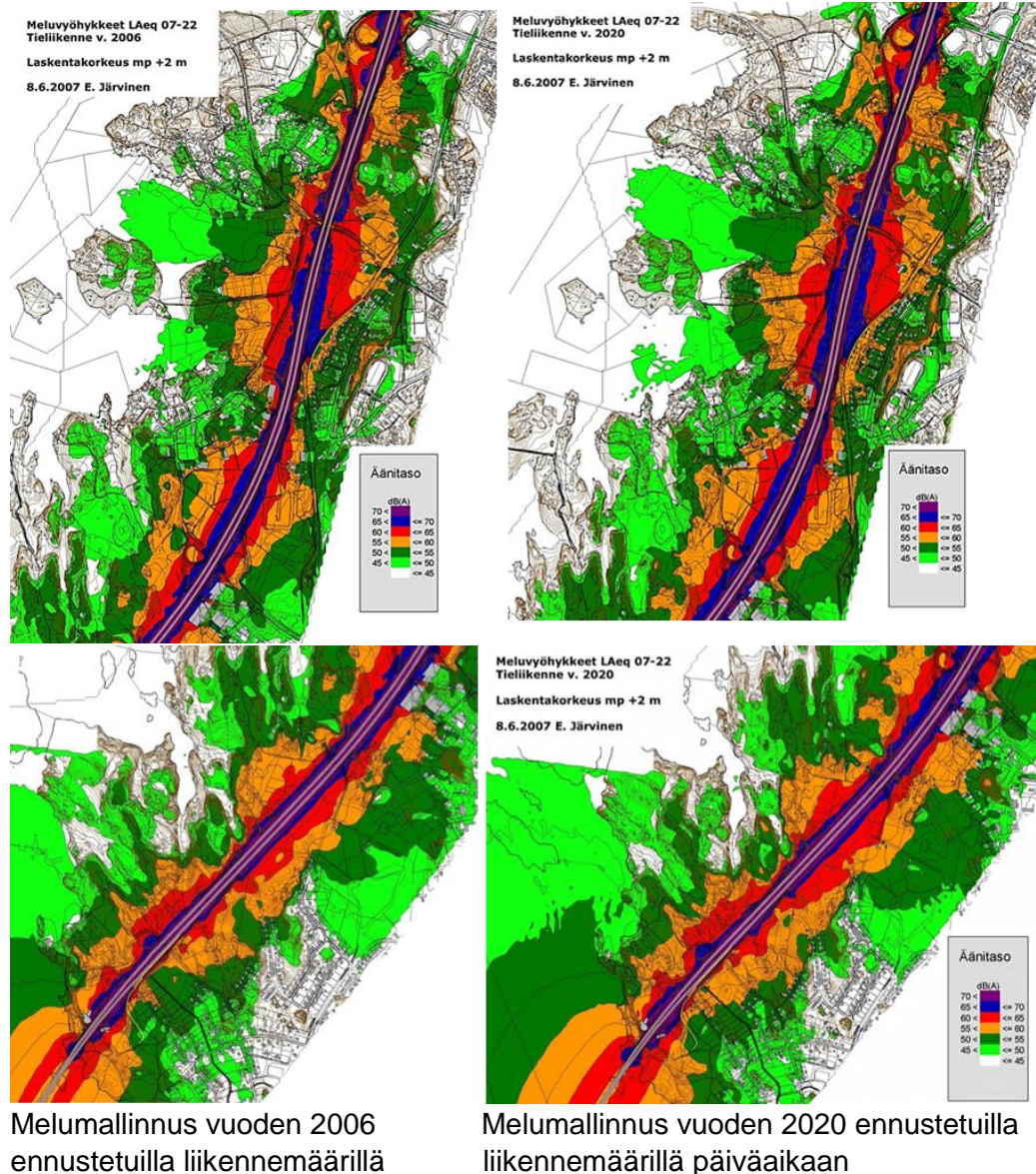
Liimatehtaan eteläpuolella sijaitsevien jäähdytysvesialtaiden osalta on todettu, että epäpuhtauksia ei ole.



Entisen Helsingin sahan ja liimatehtaan alueiden sijainti

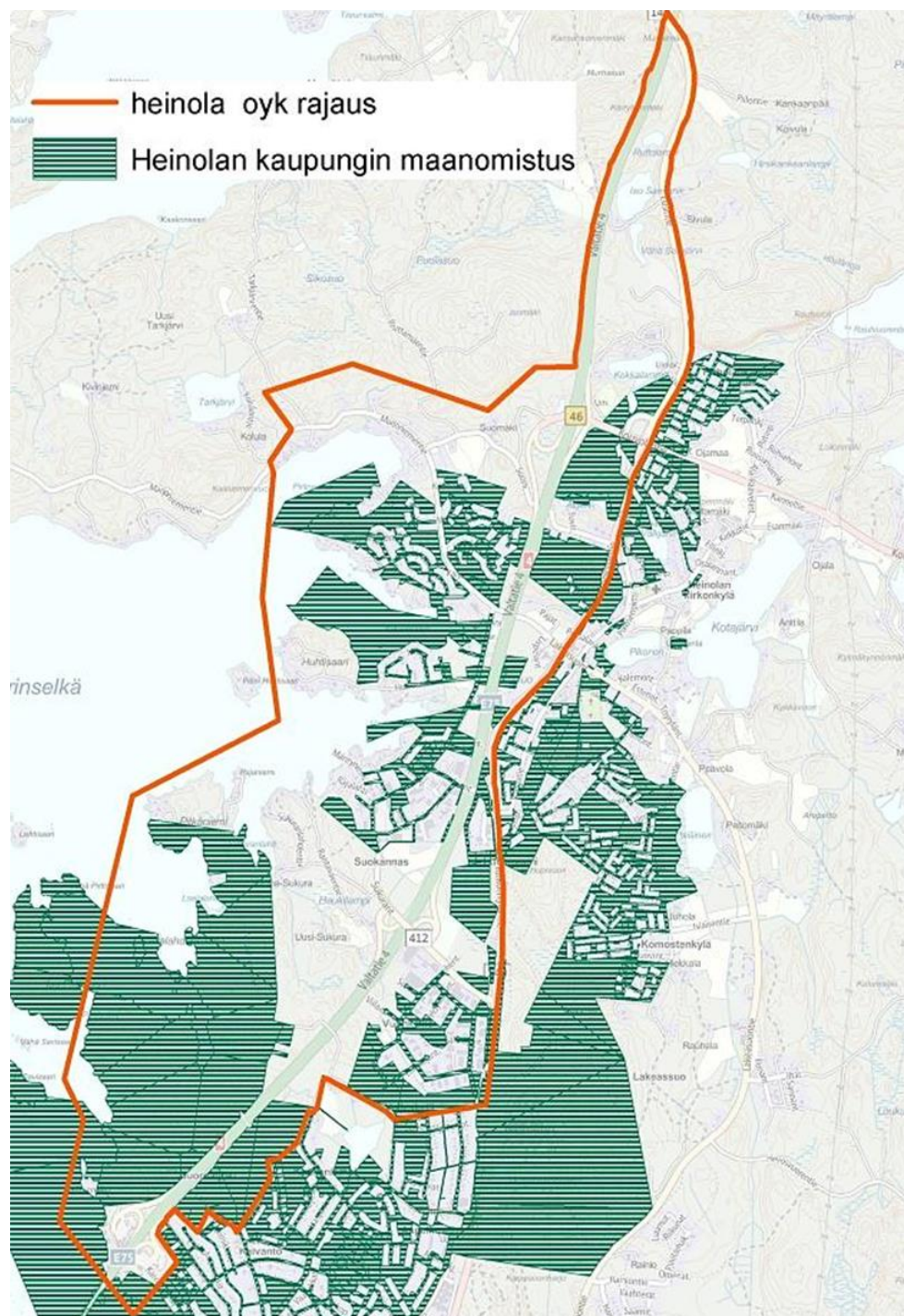
Helsingin kaupungin saha on toiminut Huhtisaarentien varressa vuosina 1948-1986. Alueen maaperä on pääosin puhdistettu mutta osalla alueesta on vielä maa-ainesta, joiden sijoituspaikasta tulee sopia ympäristöviranomaisen kanssa ennen kaivaustöitä ja uudelleensijoitusta.

Suunnittelualueen läpi kulkeva moottoritie aiheuttaa melua. Meluselvitys on laadittu kaavan laadinnan yhteydessä ja se on selostuksen liitteenä 7 (Ramboll 2007). Meluselvityksen yhteydessä on arvioitu melutorjumisen mahdollisuudet.



### 3.3.13 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Heinolan kaupungilla on maanomistusta Kokkalammien ja Suokannaksen välisellä alueella molemmin puolin moottoritietä sekä suunnittelu-alueen eteläosassa.



Heinolan kaupungin maa- ja vesialueiden omistus

### 3.4 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet uudistuivat Valtioneuvoston päätöksellä 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Siirtymäsäännöksen johdosta valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä kyseisen päätöksen estämättä 30 päivään syyskuuta 2018 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen tämän päätöksen voimaan tuloa.

Verrattuna vanhoihin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, uusien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteet ovat sisällöltään saman henkisiä, mutta yleistetyimmässä muodossa, jossa ei ole mm. eritelty yksinomaan eri kaavatasojen tavoitteita. Näin ollen vanhat tavoitteet vastaavat hyvin myös uusien tavoitteiden sisällön kanssa ja kaavan vaikutusten arviointi, joka on tehty vanhojen alueidenkäyttötavoitteiden pohjalta, toimii myös arviointina uusien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiselle.

Vanhoista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista keskeisiä tämän osayleiskaavan kannalta ovat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laatua, ympäristön vaalimista sekä yhteysverkostoja ja energiahuoltoa koskevat tavoitteet.

Uudet alueidenkäyttötavoitteet esitetty vanhojen tavoitteiden yhteydessä aihealuiettain.

#### **Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevia tavoitteita ovat:**

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Maakunnan suunnittelussa ja yleiskaavoituksessa on tarkasteltava pitkällä aikavälillä sekä taajama- että maaseutualueiden väestömäärän kehityksen erilaisia vaihtoehtoja.

Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä. Kaupunkiseuduilla on myös varmistettava palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvítettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.

Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.

Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.

Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Alueidenkäytön suunnittelussa on tarvittaessa osoitettava korvaavat alueidenkäyttöratkaisut yhdyskuntien toimivuuden kannalta erityisen tärkeille toiminnolle, joihin liittyy huomattavia ympäristö- tai henkilövahinkoriskejä.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Haitallisia terveystaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sekä vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat kemikaalirastit on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

### **Uudet tavoitteet**

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:**

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien

kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.



Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

### **Terveellinen ja turvallinen ympäristö:**

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

### **Kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja koskevia tavoitteita:**

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Maakuntakaavoituksessa on osoitettava valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisemat. Näillä alueilla alueidenkäytön on sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

### **Uudet tavoitteet**

#### **Elivoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:**

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

#### **Toimivien yhteysverkostojen ja energiahuollon tavoitteista keskeisiä ovat:**

Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien maanteiden jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.

Alueidenkäytössä on edistettävä matka- ja kuljetusketjujen toimivuutta ja turvattava edellytykset julkiselle liikenteelle sekä eri liikennemuotojen yhteistyön kehittämiseksi.

#### **Uudet tavoitteet; tehokas liikennejärjestelmä:**

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

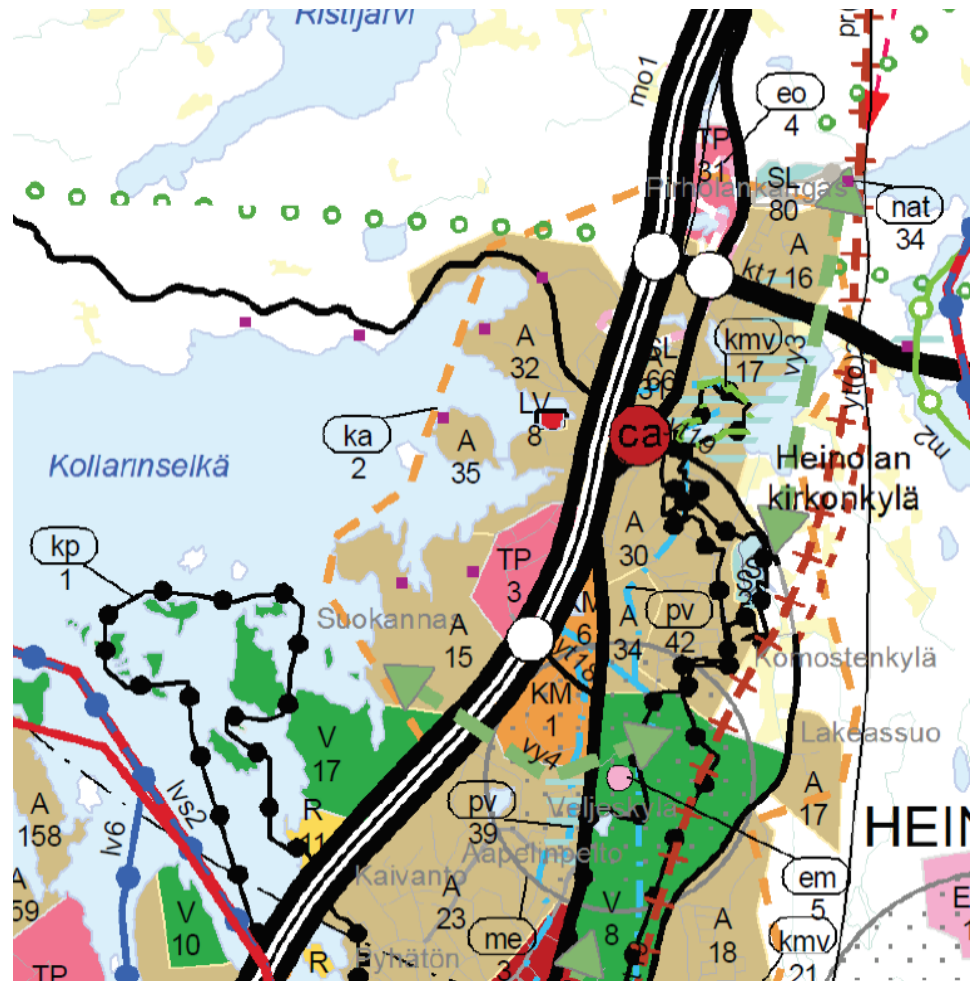
Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus

ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

### **3.4.1 Maakuntakaava**

Suunnittelualueella on ollut voimassa Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 11.3.2008. Uusi maakuntakaava 2014 on tullut voimaan kuulutuksella 15.3.2017.

Uudessa maakuntakaavassa merkittävimmät muutokset vanhaan verrattuna ovat Vuohkallion alueelle osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden alue (KM1 ja KM6), kaupunkialueen aluerajausmerkintä (ka), taajamatoimintojen alueiden muutokset (A15) sekä työpaikka-alueiden (TP3 ja TP31) osoittaminen.



<p><b>A</b></p> <p><b>Taajamatoimintojen alue</b> Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväylä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.</p>	<p><b>SUUNNITELUMÄÄRÄYS:</b></p> <p>Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävelen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.</p> <p>Alueiden käyttöönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.</p> <p>Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.</p> <p>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoaluiden säilyminen.</p>			
<p><b>Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja</b></p>	<p>Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on koko maakunnassa 3000 kerrosneliometriä. Poikkeukset alarajaan esitetään kaupunkialueen merkinnän yhteydessä.</p>			
A15	Uusi-Sukura	Uusi taajamatoimintojena alue Ruotsalaisen rannalla lähellä palveluja	Heinola	118

<p><b>ka</b></p> <p><b>Kaupunkialue</b> Merkinnällä osoitetaan kaupunki- ja taajama-alueet, joita eheytetään. Merkintä rajaa ne alueet, joille on lisäksi osoitettu yleismääräyksestä poikkeava merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.</p>	<p><b>SUUNNITELUMÄÄRÄYS:</b> Kaupunki- ja taajama-alueiden tarkemmassa suunnittelussa edistetään olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden, olevan rakennuskannan, joukkoliikenteen ja palvelujen käyttöä taajama-kuvaavaa kunnioittaen ja riittävät viheralueet turvaten.</p> <p>Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.</p> <p>Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä.</p> <p>Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempaa sijaintia suunniteltaessa tulee minimoida liikenteen aiheuttamat haittavaikutukset.</p>
<p><b>ka1</b> Asikkalan taajama-alue</p> <p><b>ka2</b> Heinolan kaupunkialue</p> <p><b>ka3</b> Lahden ja Hollolan kaupunkialue</p> <p><b>ka5</b> Orimattilan kaupunkialue</p>	<p>5 000 / 3 000</p> <p>7 000 / 4 000</p> <p>12 000 / 5 000</p> <p>7 000 / 4 000</p>
<p><b>KM</b></p> <p><b>Vähittäiskaupan suuryksiköiden alue</b> Merkintää käytetään osoittamaan alueita, joille yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.</p>	<p><b>SUUNNITELUMÄÄRÄYS:</b> Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei heikennetä keskusta-alueiden palveluita eikä palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.</p> <p>Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä.</p> <p>Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempaa sijaintia suunniteltaessa tulee minimoida liikenteen aiheuttamat haittavaikutukset.</p> <p><b>Vähittäiskaupan enimmäismitoitus (k-m<sup>2</sup>):</b> <b>yhteensä</b> / päivittäistavarakauppaa / erikoistavarakauppaa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppa / muuta erikoistavarakauppaa</p> <p><b>81 000 / 5 000 / 60 000 / 14 000</b></p> <p><b>Aluekohtainen suunnittelumääräys:</b> Alueiden Vuohkallio KM1 ja Vuohkallio, pohjoinen KM6 tarkempi suunnittelu tulee tehdä samanaikaisesti ja alueille yhteensä esitetyn enimmäismitoituksen puitteissa.</p>
<p><b>KM1</b> Vuohkallio ja <b>KM6</b> Vuohkallio, pohjoinen</p>	

### 3.4.2 Heinolan kansallinen kaupunkipuisto

Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva Tähtihovin alue ja moottoritien silta "Tähtisilta" kuuluvat Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon, joka on perustettu Heinolan kaupungin hakemuksesta vuonna 2002. Kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma on vahvistettu Ympäristöministeriössä 2007.

Käyttö- ja hoitosuunnitelman aluejaossa osayleiskaavan eteläkärki on osoitettu kuuluvaksi 4. alueeseen; vesistöjen Heinola – Ruotsalaisen saaristo.

Kansallisen kaupunkipuiston arvoiksi on mainittu osayleiskaava-alueelle sijoittuvan alueen osalta seuraavat:

- kulttuuriarvona; Vesistöalueen ylittävät Heinolan tunnusmerkeiksi muodostuneet siltat: 1930-luvulla rakennettu rautatiesilta ja 1993 valmistunut vinoköysisilta Tähtisilta. Molemmat edustavat siltarakentamisen huippua.
- maisemakuva; Vesistön ylittävät sillat ovat tärkeitä maamerkkejä. Tähtisilta korkeine pyloneineen näkyy hyvin suurmaisemassa, samoin Jyrängönvirran rautatiesilta.
- matkailu- ja virkistysarvot; Tähtisiltaan liittyvä palvelualue Tähtihovi toimii autoilijoiden lisäksi myös veneilijöiden palvelualueena.

### 3.4.3 Heinolan strateginen yleiskaava 2035

Marjoniementien varren olevan taaja-asutuksen pohjoispuolelle on osoitettu 1. vaiheen asuin-aluevaraus. Samoin Vartianlahden rantaan ja Huhtisaareen on merkitty olevaa taaja-asutusta ja sen alueen eteläpuolelle laaja 1. vaiheen asuinaluevaraus.

Tekeväntien ympäristön alue on varattu teollisuusalueeksi ja sen eteläpuolelle on merkitty 1. vaiheen teollisuus- ja työpaikka-aluevaraus.

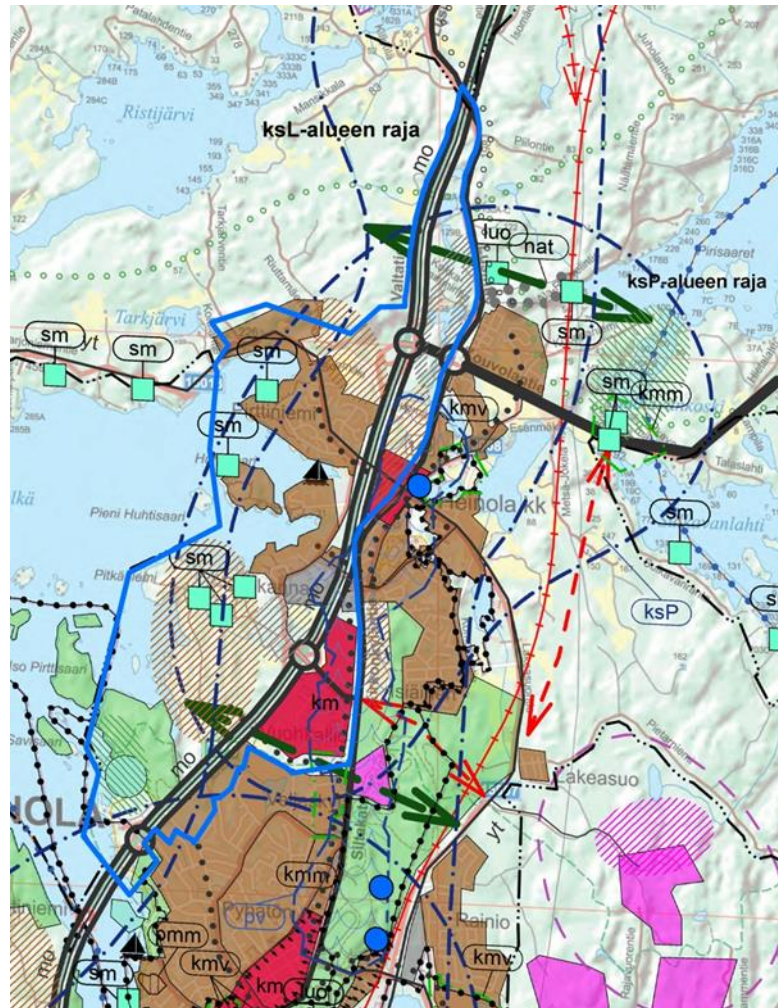
Juornatjoenlahden ja Saittalahden väliin jäävälle alueelle on varattu virkistysalue, jonka eteläosassa on matkailu- ja virkistyspalveluiden kohde – merkintä.

Valtatien 4 ja Kirkonkyläntien väliin, Lakeansuontien molemmin puolin on osoitettu keskusta-toimintojen ja intensiivisten palveluiden alue. Myös Sukurantien molemminpuolin on valtatie ja Kirkonkyläntien väliin jäävä alue osoitettu keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueeksi. Lisäksi aluetta koskee km-merkintä, joka mahdollistaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 §:n mukaisen erikoistavaran kaupan suuryksikön.

Suunnittelualueen eteläosaan on merkitty viher- ja ekoyhteystarve Pirttisalmesta Iso Samjärven ja Vähä Samjärven kautta Valtatien 4 länsipuolelle. Toinen viher- ja ekoyhteystarve on osoitettu Valtatien 4 itäpuolelta Vuohkallion eteläpuolitse Saittalahdelle.

Suunnittelualueella sijaitsee kuusi muinaisjäännöstä (sm); Pirttiniemen, Itäpirttiniemen, Huhti-saaren, Rantaväentien, Sukuranlahden ja Vanha-Sukuran.

Suunnittelualue eteläosaa lukuun ottamatta kuuluu kahteen eri kehittämisalueeseen. Laajemman kehittämisalueen osalta on annettu laatukäytävää koskevat kehittämissuositukset (ksL) ja suppeamman osalta pohjoista keskustaa koskevat kehittämissuositukset (ksP).



Ote Heinolan strategisen yleiskaavan ehdotuksesta  
Laajalahti-Kouvola tie on lisätty karttaan sinisenä viivana



### **Pohjoista keskustaa (Kirkonkylää-Vuohkalliota) koskevat kehittämissuosittukset (ksP).**

Kirkonkylä toimii ensisijaisesti perinteensä mukaisesti laajan maaseutalueen sosiaalisena ja symbolisena keskipisteenä; Kouvola-tien liittymäalue myös logistisena solmukohtena. Kulttuuri- ja luonnonympäristöä vaalitaan huolellisesti. Olevia palveluja ja työpaikkoja sekä virkistyksen tukipisteitä ylläpidetään ja kehitetään. Varaudutaan uusien palvelujen ja toimintojen sijoittamiseen Kouvola-tien liittymän tuntumaan erityisesti maaseudun asukkaita ja yrittäjiä sekä matkailijoita ja muita maanteiden ja vesireittien käyttäjiä ajatellen. Rakentamisen mittakaava pidetään pienimuotoisena. Vuohkallion alue toimii kaupungin pohjoisena alakeskuksena ja eräänlaisena Järvi-Suomen porttina moottoritien varrella. Aluetta pyritään kehittämään monipuolisena palvelu- ja työpaikkakokonaisuutena, johon myös asuminen liittyy mahdollisimman luontevasti Laajalahden ja Kirkonkylän suuntiin. Alueen täydennysrakentamisessa asetetaan korkeat ympäristötavoitteet erityisesti

kevyen liikenteen sekä kaupunkikuvallisen ympäristöön kytkeytymisen näkökulmista.

ksL

#### **Laatukäytävää koskevat kehittämissuosituks (ksl).**

Maankäyttöä tiivistetään ja eheytetään "Vanhan vitosen" varrella tukemaan kevyen ja joukkoliikenteen käyttöä. Laatukäytävällä suositetaan toimintojen sekoittumista (asumista, työpaikkoja, palveluja ja vapaa-ajan toimintoja) siten, että muodostuu vetovoimainen ja monipuolinen liikkumismiljö. Uusia toimintoja sijoitettaessa tai olevia kehitettäessä tulee rakennetun ympäristön ja maiseman luonne ja mittakaava pitää lähtökohtana.

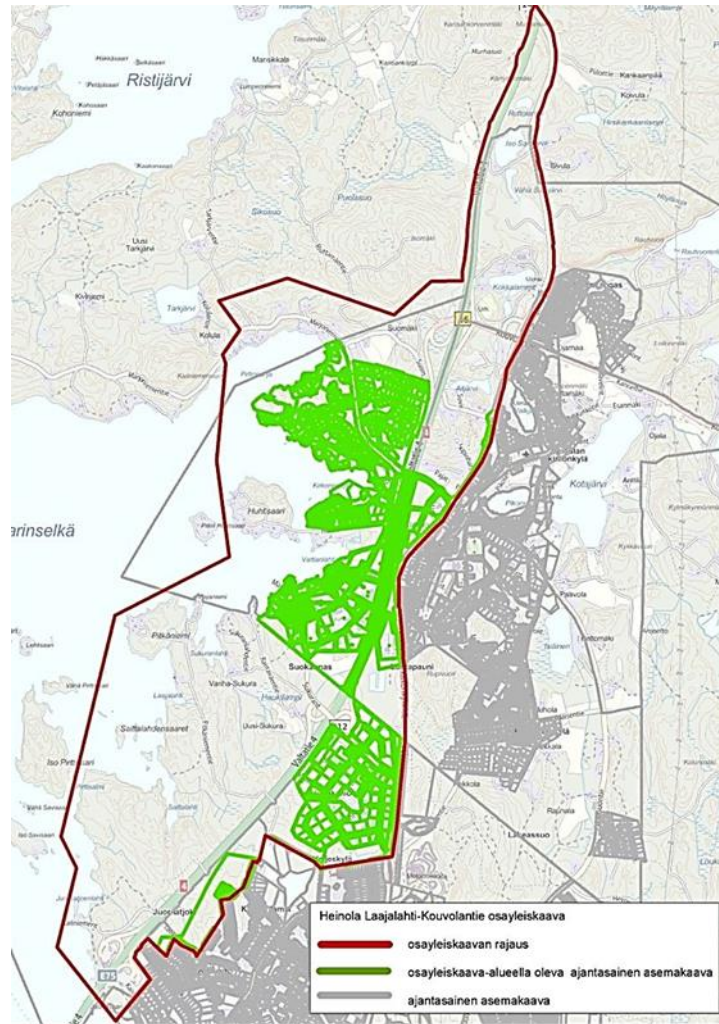
Metsän- ja maisemanhoidossa tulee huolehtia siitä, että tienvarsinäkyvät pysyvät ehyinä ja vaihtelevina avohakkuut ja toisaalta maiseman umpeenkasvu välttään. Rakennettujen ja rakentamattomien tiejaksojen vuorottelu pyritään selkeyttämään ja uusi maankäyttö ohjaamaan bussipysäkkien ja/tai asema-alueiden läheisyyteen. Moottoriajoneuvojen ja kevyen liikenteen väylästä kehitetään ja kunnostetaan siten, että muodostuu turvallinen, miellyttävä ja sujuva sekä kaupunkikuvallisesti omintakeinen liikkumismiljö kaikille käyttäjäryhmille.

Moottoriteliittymäalueita sekä erityisesti kohtia, missä moottoritieltä siirrytään Heinolan kaupunkirakenteen selkärunkana toimivalle rinnakkaistielle, kehitetään ympäristöllisesti tunnistettaviksi ja toiminnallisesti vetovoimaisiksi paikoiksi.

#### **3.4.4 Asemakaavat**

Suunnittelualueella on voimassa olevat asemakaavat Pirttiniemen alueella ja Huhtisaarentien pohjoispuolella sekä Suokannaksen ja Vuohkallion alueilla. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläosat ovat asemakaavoittamattomia.

Vuohkallion teollisuusalueella on vireillä asemakaavamuuotos, jossa tarkastellaan lämpölaitoksen sijoittamisen lisäksi koko alueen asemakaavan ajanmukaisuutta ja maankäyttömahdollisuuksia. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2011.



Ote ajantasa-asetmakaavasta

### 3.4.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungissa on voimassa rakennusjärjestys, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.6.2012 § 103.

### 3.4.6 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maamittauslaitoksen laatimaa rasterimuotoista 1:25 000 peruskartta-aineistoa, joka vastaa tietosisällöltään ja kuvaustekniikaltaan peruskarttaa. Yleiskaava esitetään mittakaavassa 1:10 000.

### 3.4.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoja eikä kaupunki ole määrännyt rakennuskieltoa osayleiskaavan laatimisen vuoksi (MRL 38 §).



## 4 Suunnittelun vaiheet

### 4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Osayleiskaavaa on ryhdytty laatimaan eri maankäyttömuotojen yhteensovittamiseksi Heinolan keskustan pohjoispuolella. Heinolan kaupungilla on myös tarve tutkia moottoritien ja Kouvolaantien liittymään perustuvan kasvupotentiaalin tehokkaampaa hyödyntämistä.

### 4.2 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osayleiskaava laaditaan Heinolan kaupungin aloitteesta (tekla 13.6.2006 § 194).

### 4.3 Osayleiskaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### *Maakuntakaava*

Yleiskaavaa ohjaa voimassa oleva maakuntakaava. Valmisteilla olevan maakuntakaavan tavoitteet ohjaavat osaltaan yleiskaavan suunnittelua.

##### *Voimassa olevat asemakaavat*

Tavoitteena on tarkistaa voimassa olevien asemakaavojen ja asemakaavaluonnosten maankäyttöä mm. Vuohkalliolla.

##### *Kansallinen kaupunkipuisto*

Tähtiniemen ranta on osa vesistöjä myötäilevää kansallisen kaupunkipuiston viheraluetta, jota koskevat kansallisen kaupunkipuiston käyttö- ja hoitosuunnitelman tavoitteet mm. viheryhteyksien jatkuvuudesta.

##### *Heinolan strateginen yleiskaava 2035*

Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaavan ehdotusvaiheen suunnittelua ohjaavat lisäksi strategisessa yleiskaavaehdotuksessa esitetyt tavoitteet:

*Yritystävällinen* -> olevien ja uudentyöpaikkojen edistäminen nykyisten sekä kaupunkiin syntyvien/muuttavien yritysten toimintaedellytysturvaaminen

- toimivan ja ympäristövaikutuksiltaan hallitun infrastruktuurin ja logistiikan luominen
- toiminnallisten ja alueellisten synergiatekijöiden kehittäminen
- osaavien työntekijöiden saatavuuden ja pysyvyyden turvaaminen

- vetovoimaisen toiminnallisen ympäristöllisen ilmapiirin ja kunta-/keskustakuvan luominen

*Hyvät palvelut* -> asumisen ja arjen hyvä laadun turvaaminen

- kattavan kaupallisten, julkisten ja vapaa-ajan lähipalvelujen verkostojen turvaaminen
- isojen päivittäistavara- ja tilaa vievän kaupan yksikköjen tarkoituksenmukainen sijoittaminen

*Kaupunki-identiteetti* -> myönteisen identiteetin ja imagon luominen

- henkisen ja ruumiillisen kulttuurin ”hyvinvointikaupunki”,
- teolliseen perinteeseen ja uudistuvan teollisuuden tukeutuva ”yrittämisen kaupunki”
- kaupunkikuvallisesti laadukas ”puukaupunki”
- yhteisöllinen ja viihtyisä ”pikkukaupunki”
- vihreä ja ekologisesti kestävä ”puisto- ja järvi-kaupunki”

*Vesistöjen äärellä* -> ympäristömyönteinen tapa elää ja matkailla

- toiminnallisesti monipuolisen kansallisen kaupunkipuiston kehittäminen ja laajentaminen,
- vetovoimaisen matkailun ja loma-/kakkosasumisen kehittäminen,
- vesiliikenteen vahvistaminen matkailun, veneilyn ja rahtiliikenteen osalta

*Metropolin vaikutusalueella* -> logistisen sijainnin hyödyntäminen

- Päätieverkon ja sen solmujen hyödyntäminen elinkeinoelämän kannalta,
- Lahti–Mikkeli–Jyväskylä -radan toteuttaminen kauko-, lähi- ja rahtiliikennettä palvelemaan,
- kohtuuhintaista perheasumista tarjoavan asumisalueen muodostaminen Järvi-Suomen portille.

*Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet*

Luontoselvityksiin perustuen turvataan keskeisten luonnonarvojen säilyminen. Tiedossa olevat mahdolliset pilaantuneiden maaperien alueet veloitetaan puhdistamaan tai selvittämään tarkemmin ja puhdistamaan tarvittaessa. Ihmisten altistuminen ympäristöhäiriöille, kuten moottoritien tai teollisuusalueiden melulle minimoidaan. Alueella oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennusperintö pyritään säilyttämään.

#### 4.3.2 Kaavatyön aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osayleiskaavan tavoitteiden tarkentumista strategisen yleiskaavatyön perusteella on kuvattu yllä.

Osayleiskaavatyön edetessä on edelleen tarkennettu strategisessa yleiskaavaehdotuksessa alueelle tavoitellun väestön määrää.

Strategisessa yleiskaavaehdotuksessa Laajalahteen ja Kouvolaantien alueelle on tavoitteena ollut noin 360 asuntoa, mikä tarkoittaa noin 760 asukasta. Väestöennusteiden perusteella asukas-määrätavoitetta osayleiskaava-alueella on pienennetty noin puoleen.

Laajalahti- Kouvolaantien osayleiskaavatyön alkaessa kaavan tavoitteiksi oli asetettu sovittaa yhteen Heinolan keskustan pohjoispuolen eri maankäyttömuodot ja ratkaista moottoritien pohjoisen liittymän alueen maankäyttö. Tavoitteena on ollut myös osoittaa suunnittelualueen eteläosaan uutta maankäyttöä turvaten kuitenkin alueen virkistyskäyttömahdollisuudet.

Vuonna 2006 tavoitteena oli, ettei alueelle ei sijoiteta päivittäiskaupan suuryksikköä.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, mutta alueet toteutetaan asemakaavoituksen kautta. Osayleiskaava ei mahdollista suorien rakennuslupien myöntämistä, lukuun ottamatta V, EV, M ja MU alueita. Asemakaavan tai asemakaavojen laadinnasta päätetään erikseen.

Päijät-Hämeen uuden maakuntakaavan laadinnasta ja osayleiskaavan ehdotuksen nähtävillä olon aikana saaduista lausunnoista ja muistutuksista aiheutuneet tarkennukset kaavaehdotukseen

Hämeen ELY-keskus vaati ehdotuksesta jätetyssä lausunnossaan osayleiskaavan kuntataloudellista arviointia ja epäili osayleiskaavan kaupallisten alueiden olevan liian suuret Heinolaan. Kaupan kokonaismitoituksellinen tarkastelu ja sen ohjaus on myös uudessa maakuntakaavassa. Ympäristöministeriö ohjeistaa maakuntakaavoituksessa esittämään kaupalle maakunta ja alue-kohtaisia enimmäismitoituksia kerrosneliömetreissä, jotta kauppaa saadaan ohjattua ministeriön näkemyksen mukaisesti valtakunnallisesti. Näin ollen osayleiskaavan tavoitteet ovat tarkentuneet kaupan osalta ja osayleiskaavaan tehdään tarvittavat muutokset, jotta se vastaa uudessa maakuntakaavaehdotuksessa esitettyjä kaupan mitoituksia Heinolan osalta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella osayleiskaavaehdotukseen ja selostukseen on tehty tarkistuksia asuinalueiden muotoilun ja laajuuden suhteen, määräystekstien korjauksia, erinäisiä teknisiä korjauksia, kaava-alueen pienentäminen alueen pohjoisosassa (T/res-alueen poisto), selostuksen ja vaikutusten arvioinnin täydennyksiä. Liitteenä 17 olevassa kaavoittajan vastineessa on eritelty tehdyt toimenpiteet lausunnoittain ja muistutuksittain. Kaikki tehdyt toimenpiteet ovat joko vähentäviä tai kaavan laajuuteen nähden vähäisiä. Kaavamääräyksiä on täydennetty kaavan toteuttamisen ja toteuttamisjärjestyksen osalta siten, että

toteuttamisjärjestystä on selkeytetty ja uusien alueiden asemakaavoittamiselle ja toteuttamiselle tulee olla perusteet. Lisäksi on laadittu arviointiselvitys kaavan taloudellisista vaikutuksista.

Ehdotuksen II nähtävillä olon aikana saadun palautteen osalta osayleiskaavaehdotuksen tavoitteisiin ei ollut tarvetta muutoksille.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella yleiskaavaehdotukseen (II) on tehty tarkistuksia yleisiin määräyksiin, merkintöjen sijainnin tarkistuksia ja vähäisiä alueiden rajauksiin kohdistuvia tarkennuksia ja merkintöjä. Liitteenä 18 olevassa kaavoittajan vastineissa on eritelty tehdyt toimenpiteet lausunnoittain ja muistutuksittain.

#### 4.3.2.1 Heinolan strategisen yleiskaavan 2035 ehdotuksen mukaisia toiminnallisia ja määrällisiä tavoitteita ja kehittämissuosituksia (A-konsultit Oy)

##### Väestö

Yleiskaavan väestöpohjan mitoituspohjana käytetään 22 000 asukasta ja maankäyttövarausten mitoituksessa varaudutaan +20...25 % asumisväljyyden kasvuun. Lähtökohtana on hienoinen kasvu (+ 500 as.), johon on lisätty kasvuvarauksena + 1500 as. esimerkiksi siltä varalta, että valtakunnallinen tai seudullinen henkilöliikenne käynnistyisi junaradalla, taikka merkittävä taloudellinen toimija sijoittuisi alueelle. Myös loma-asumisen vaikutus ja osittainen muuttuminen ympärivuotiseksi otetaan huomioon (n. 4000 loma-asuntoa). Määrällisten väestösuunnitteiden tai mitoitusperusteiden antaminen kaavoituksen pohjaksi vuoteen 2035 on varsin epävarmaa, mutta alueellisina optioina on pidetty perusteltuna osoittaa suurin piirtein saman kokoiset alueet kuin vuoteen 2020 ulottuvalle jaksolle.

Väestönkasvu ja ikärakenteen tasapainottaminen ei ole itsetarkoitus, vaan sen yhtenä keskeisenä tavoitteena on huoltosuhteen parantaminen.

Strategisessa yleiskaavassa 2035 on ohjeellisina potentiaalisina asuinalueiden täydennysrakentamiskohteina osoitettu mm. Laajalahti (300 asuntoa) ja Kirkonkylä-Kouvolantie (120 asuntoa).

Laajalahti on esitetty ensisijaisten, keskipitkällä tähtäyksellä asemakaavoitettaviin kohteisiin, joiden yhteenlaskettu kapasiteetti koko kaupungin alueella on n. 1150 asuntoa. Kirkonkylä-Kouvolantien alue on esitetty toissijaisissa, pitkän tähtäyksen alueissa, joiden kapasiteetti on n. 700 asuntoa.

Elinkeinot; teollisuus, toimitilat ja työpaikat

Strategisen yleiskaavan tavoitteiden perusteella Laajalahden-Kouvolantien osayleiskaava-alueelle ei sijoiteta ympäristövaikutuksia aiheuttavaa teollisuutta. Tilaa vaativan kaupan alueena kehitetään Vuohkallion aluetta. Kouvolantien liittymän maankäytön tehostamiseen elinkeinoalueena; kauppa/pk-yritykset/teollisuus, varaudutaan.

#### Palveluverkoston kehittäminen

Kaava-alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa uusia julkisia palveluja, vaan palveluiden osalta tukeudutaan kirkonkylän keskustan sekä kaupungin keskustan palveluihin.

#### Liikenneolojen kehittäminen

Sukurantien varteen toteutetaan kevyenliikenteenväylä. Maankäytön suunnittelussa varaudutaan Lahden kaupunkiseudun sisäiseen henkilöraide liikenteeseen.

Tutkitaan Rautsalon ja Sahanniemen teollisuusalueiden sekä Rajavuoren jätteenkäsittelyalueen raskaan liikenteen järjestäminen uuden yhdystien kautta Lakeasuontieltä Heinolan pohjoiseen liittymään.

### 4.3.3 Osallisten tavoitteet

Viranomaisneuvottelussa 12.6.2009 korostuivat viranomaisten tavoitteet yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä, ilmastonmuutokseen varautumisesta ja VT 4 valtakunnallisen merkityksen huomioon ottamisesta.

Viranomaisneuvottelussa 4.6.2014 2014 ELY-keskus painotti kokonaisuuden tärkeyttä ja kaupan alueiden vaikutuksia keskustaan selvitettävä sekä kuntataloudellisia vaikutuksia arvioitava.

## 4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 4.10.2006 ja sitä on täydennetty suunnittelun edetessä. Kaavahankkeelle on perustettu oma osio kaupungin internetsivuille, johon on koottu mm. kaavan perusselvitysaineisto.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRA 16 §) pidettiin 18.4.2007. Neuvottelussa käytiin läpi perusselvitysten tilanne ja sovittiin tiettyjä tarkennuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Osayleiskaava-alue laajennettiin koskemaan myös Kouvolantien aluetta ja päätettiin pitää viran-omaisneuvottelu 16.4.2008. Neuvottelussa todettiin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkkuus on riittävä eikä lisäselvityksiin todettu tarvetta. Viranomaiset esittivät suunnittelussa huomioon otettavia asioita ja sovittiin, että järjestetään työneuvottelu ennen kaavaluonnoksen nähtäville tuloa.

Suunnittelualueen kiinteistönomistajille ja yksittäisille muille osallisille lähetettiin kirje ja osayleiskaavaluonnos ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista (yht. 388 kpl).

- Osayleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana 8.4.-17.5.2009:
- pyydettiin lausunnot
- näyttely kirjastossa

- yleisötilaisuus valtuustotalolla 4.5.2009
- neuvottelut kiinteistönomistajien kanssa 30.3. ja 31.3.2009

Viranomaisten työneuvottelu järjestettiin 12.6.2009 osayleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Neuvottelussa käsiteltiin luonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä kaupungin niihin laatimat vastineet. Viranomaiset esittivät kaavakarttaan ja selostukseen tehtäviä muutoksia ja tarkennuksia.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 20.2.2014 – 21.3.2014 välisenä aikana.

- pyydettiin lausunnot muistutukset

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.6.2014 osayleiskaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Neuvottelussa käsiteltiin luonnoksesta saadut lausunnot ja osa muistutuksista sekä kaupungin niihin laatimat vastineet.

## 5 Osayleiskaavan kuvaus

### 5.1 Kaavoituksen vaiheet

Päätös	Päätöksen sisältö
13.6.2006 Tekla § 194	Päätettiin käynnistää osayleiskaavan laatiminen ja käsitellä työn tavoiteaikataulu seuraavassa kokouksessa.
10.10.2006 Tekla § 251	Hyväksyttiin kaavatyön menettelytapa, merkittiin OAS tiedoksi sekä päätettiin kuuluttaa kaavan vireilletulo ja OAS:in valmistuminen.
16.10.2006 Khall § 649	Merkittiin kaavatyön OAS tiedoksi ja päätettiin saattaa se myös kaupunginvaltuustolle tiedoksi.
14.8.2007 Tekla § 214	Merkittiin tiedoksi laadittu meluselvitys (25.7.2007).
15.1.2008 Tekla § 9	Kaavatyön aikana on ilmennyt tarpeita laajentaa suunnittelualueita moottoritien ja Kouvolantien risteyksen seudulle saakka. Perusselvitykset on laajennettu käsittämään em. laajennetulle suunnittelualueelle.  Päätös: Tekla esitti kaupunginhallitukselle, että suunnittelualueita laajennetaan ja kaavatyön nimeksi tarkistetaan Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaava.
28.1.2008 Khall § 55	Hyväksyttiin teknisen lautakunnan em. esitys.
1.4.2008 Khall § 85	Valmistelussa esiteltiin selvitys- ja kaavatilannetta sekä osalle aluetta laadittu Elina Lähteen diplomityö ”Helmiä nauhassa – maisemalähtöinen urbanismi Laajalahden suunnittelussa”. Asia palautettiin uudelleen valmisteluun.
3.6.2008 Tekla § 139	Esiteltiin alustavaa kaavaluonnosta tavoitteiden asettelun pohjaksi. <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaava laaditaan oikeusvaikutteisena</li> <li>• kaavaan ei merkitä määräystä, jonka mukaan osayleiskaavan perusteella voitaisiin suoraan myöntää rakennuslupia</li> <li>• eri valmistelusta määritellään alueet, joille määrätään MRL 128 § mukainen toimenpidekielto</li> </ul>
31.03.2009 Tekla § 55	Kaavaluonnos
1.10.2013	Informaatio tekniselle lautakunnalle.

Tekla § 168	
3.12.2013 Tekla § 206	Kaavaehdotus, ehdotus palautettiin valmisteluun
20.1.2014 Tekla § 24	Kaavaehdotus
21.3.2018 Elvola § 30	Kaavaehdotus II
Elvola §	Kaavaehdotus II tarkistusten hyväksyminen ja siirtäminen hyväksymiskäsittelyyn
Kaupunginhallitus	Kaavaehdotuksen (II) hyväksymiskäsittely
Kaupunginvaltuusto	Kaavaehdotuksen (II) hyväksyminen

## 5.2 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueella on noin 650 asukasta ja se keskittyy pääosin Pirttiniemen alueelle. Osayleiskaavassa on tavoitteellisesti varauduttu alueen asukasmäärän kasvuun noin 300 asukkaalla vuoteen 2030 mennessä strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti mutta kaavan toteutuminen voi vaatia pidemmänkin ajanjakson ja yleiskaavaa toteutetaan vain tarpeen vaatiessa. Näin ollen kaavassa on luovuttu tavoitevuodesta ja kaavaan on laadittu eri maankäyttövarausten toteuttamisjärjestys ja ajoittaminen, jonka tulee perustua selvitykseen maankäyttövarausten (erilaisten tonttien) tarpeellisuudesta. Osayleiskaavalla uutta asuinrakentamista ohjataan moottoritien länsipuolella etelän suuntaan, kohti Heinolan kaupungin keskustaa. Toteuttamisesta tarkemmin kohdassa 7.1.

Uusia asumisen alueita on osoitettu Ruotsalaisen rannan läheisyyteen Laajalahdella, Sukuran-lahdella ja Vartianlahdella sekä Marjoniementien varteen, Juornatjoelle ja Kirkonkyläntien ja Marjoniementien risteyksen pohjoispuolelle. Asumisen alueita ympäröivät virkistysalueet ja sitä myötä hyvät ulkoilumahdollisuudet, joiden kehittämiseksi kaavaratkaisu luo edellytykset. Asumisen alueiden läheisyyteen on osoitettu ulkoilureittejä, uimarantoja ja venevalkamia.

Asumisen reservialueilla (A/res) varaudutaan kaavan jälkeiseen alueen kehitykseen tai siihen mahdollisuuteen, että strategisessa yleiskaavassa



osoitetut ratayhteystarpeet Mikkelin ja Jyväskylän suuntaan toteutuvat tai Heinolan työpaikka- ja asukasmäärä kasvaa voimakkaasti. Alueita voidaan asemakaavoittaa edellä mainittujen syiden tai muiden syiden, kuten muun vastaavan maankäyttöön osoitetun alueen korvaajana esimerkiksi tilanteessa, jossa jokin vastaava suunniteltu alue osoittautuu toteuttamiskelvottomaksi.

Uusia loma-asunto/asuntoalueita (ARA-1) on osoitettu Sukuranlahdelle ja Huhtisaareen. Olemassa olevia loma-asunto/asuntoalueita on Pirttiniemen rannassa ja Marjoniementien varrella. Uusien (loma)asuinalueiden (ARA-1) käyttöönotto pysyvään asumiseen vaatii selvityksen tarpeesta.

Kaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue (RM) Ruotsalaisen rannassa Juornatjoenlahdella tukeutuu Kariniementiehen. Alueen läheisyydessä sijaitsee Tähtihovin palvelut ja laajat ulkoilumahdollisuudet.

Vuohkallion alueelle, moottoritien pohjoisen liittymän alueelle, kaupan suuryksiköiden pinta-alaa on osoitettu seudullisesti merkittävälle tilaa vaativaan erikoiskaupan suuryksiköille KI-1 ja KM-2 alueille yhteensä enintään 81 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa noin 6-9 kaupan suuryksikköä riippuen siitä, kuinka alueen eri kaupat tulkitaan suuryksiköiksi (esim. yksittäinen yli 2000 k-m<sup>2</sup> kaupparakennus tai erikoiskauppojen keskus kuten Retail Park) ja kuinka paljon maapinta-alaa kauppa tarvitsee (mm. varastoalueet ja parkkipaikat). Nykyisin, olemassa olevalla alueella on noin 15 000 k-m<sup>2</sup> käytetty ja suuryksikköjä on kaksi. Olemassa olevalle alueelle on mahdollista rakentaa 1-2 uutta suuryksikköä, riippuen sinne sijoittuvan kaupan laadusta ja suuryksikön tulkintatavasta (viite: Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013 Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus). Uudelle alueelle on mahdollista rakentaa 3-7 suuryksikköä, riippuen kaupan laadusta ja tulkintatavasta. Uuden alueen tarkoitus on varautua Vuohkallion olemassa olevan alueen mahdolliseen täyteen rakentumiseen, mikä saattaa tapahtua, jos esimerkiksi rautakauppa sijoittuu alueelle, jolloin se saattaa käyttää olemassa olevan alueen jäljellä olevan maapinta-alan, mutta uusia kauppia ei alueelle voida enää rakentaa, vaikka rakennusoikeutta alueella olisikin jäljellä.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus perustuu maakuntaliiton kanssa käytyihin neuvotteluihin ja strategisen yleiskaavaehdotuksen linjauksiin. Suuryksiköiden alueen määräyksessä veloitetaan selvittämään kaupan vaikutukset keskusta-alueen kaupan elinvoimaisuuteen asemakaavoitusvaiheessa. Tarkoituksena on, että asemakaavaa laadittaessa selvitetään mitä, ja minkälaista kauppaa alueelle voidaan sallia vaarantamatta keskusta-alueen kaupallista elinvoimaisuutta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevien Suokannaksen ja Vuohkallion alueiden laajenemisen työpaikka- ja teollisuus- ja työpaikka- ja palvelualueina. Lusintien ja moottoritien välissä sijaitsevan betonitehtaan alue on osoitettu teollisuusalueeksi/teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (T/TY). Alueen pohjoispuolelle on mahdollisuus toteuttaa tarvittaessa uusi työpaikka-alue (TP/res), joka tukeutuu Kirkonkyläntiehen. Moottoritien, Kouvolantien ja Kirkonkyläntien rajaama alue

on osoitettu työpaikkareservialueeksi (TP-res), joka toteutetaan muiden työpaikka-alueiden jälkeen tai erillisen selvityksen perusteella.

Soranottoalue, jota ei voida enää nykyinsäädännön mukaisesti käyttää maa-aineisten ottoalueena (kts. lupa- ja valvontalautakunnan lausunto, ehdotus II) Kouvolantien pohjoispuolella on kaavassa merkitty työpaikkojen reservialueena TP/res. Alueeseen liittyy selvitysaluemerkintä. Selvitysaluemerkinnällä veloitetaan selvittämään laajemmalta alueelta maanottoon liittyvät liikenteelliset ratkaisut ja mahdollisen maan oton vaikutukset sekä tekemään niistä yleissuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi. Mikäli alueelta voidaan ottaa tai halutaan ottaa maa-aineksia, tulee se tehdä asemakaavoittamalla selvitysalue.

Kaava-alue on kooltaan noin 977 ha. Kaava-alueen pinta-alat maankäytön pääkäyttötarkoitusten osalta ovat seuraavat:

Aluevaraus	Nykytila	Uusi alue	Reservi	Yhteensä
<b>ASUMINEN</b>				
A, AM	7,4 ha		39,0 ha	46,4 ha
AO	32,4 ha	32,0 ha	13,6 ha	78,0 ha
AP	28,5 ha	32,5 ha		61,0 ha
ARA	13,8 ha	23,5 ha		37,3 ha
Yhteensä	82,1 ha	88,0 ha	52,6 ha	<b>222,7 ha</b>
<b>TYÖPAIKKA-ALUEET</b>				
P	9,1 ha			9,1 ha
TP	63,3 ha	9,7 ha	51,3 ha	124,3 ha
T	23,7 ha	8,4 ha		32,1 ha
Yhteensä	96,1 ha	18,1 ha	51,3 ha	<b>165,5 ha</b>
<b>KAUPAN ALUEET</b>				
KM	17,2 ha	12,2 ha		29,4 ha
Yhteensä	17,2 ha	12,2 ha	0,0 ha	<b>29,4 ha</b>
<b>VIRKISTYS</b>				
V	104,9 ha			104,9 ha
M	59,7 ha			59,7 ha
MU	96,5 ha			96,5 ha
RM		11,3 ha		11,3 ha
Yhteensä	261,1 ha	11,3 ha	0,0 ha	<b>272,4 ha</b>
<b>VESIALUEET</b>				
W	210,4 ha			210,4 ha
Yhteensä	210,4 ha	0,0 ha	0,0 ha	<b>210,4 ha</b>
<b>ERITYISALUEET</b>				
EV	47,6 ha			47,6 ha
Yhteensä	47,6 ha	0,0 ha	0,0 ha	<b>47,6 ha</b>

Yhteensä	Nykytila	Uusi alue	Reservi	
	714,5 ha	129,6 ha	103,9 ha	<b>948 ha</b>
Muut alueet (liikenneväylät, ym)				<b>29,4ha</b>
<b>KOKO ALUE</b>				<b>977,4 ha</b>

### 5.2.1 Palvelut

Vuohkallion alueelle rakentuneet kaupan alueet on osoitettu palvelujen alueeksi, jonne saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Alueelle on jo sijoittunut monipuolisesti kauppaa ja palveluja. Maakunnallisten kaupan selvitysten perusteella Vuohkallioon voidaan sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa tulevaisuudessakin. Kaavamerkinnoillä ja määräyksellä mahdollistetaan alueen monipuolinen kehittäminen kaupan, palveluiden ja työpaikkojen alueena.

Kaavaratkaisun mahdollistama väestömäärä lisää toteutuessaan palvelujen määrän kysyntää. Kaava-alue tukeutuu Heinolan keskustan ja kirkonkylän päiväkotij- ja koulupalveluihin. Kaavan mukaisille asumiseen osoitetuille alueille voidaan asemakaavoitusvaiheessa arvioida uudelleen palvelutarpeen ja tarvittaessa osoittaa aluevaraukset pienimuotoista päiväkotij- tai muuta palvelurakentamista varten.

### 5.2.2 Luonnonsuojelu ja muut arvokkaat luontokohteet

Luontokohteet on jaettu kuuteen eri ryhmään ja ne on numeroitu kukin omalla numerollaan 1-6.

Kaava-alueella esiintyvää huomionarvoista kasvilajia, kangasvuokkoa, ei ole merkitty kaavakartalle sen esiintymien turvaamiseksi.

#### luo-1

Kaavakarttaan on merkitty luonnonsuojelulain 29§:n mukaiset suojellut luontotyypit (lehmus-metsikkö) luo-1 merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi). Luo-1 kohteiden rajaukset ovat luonnonsuojelulain perusteella tehtyjen luontotyyppirajausten mukaiset.

Alueen rajaus tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.

#### luo-2

Vesilain toisen luvun 11 §:n mukaiset luonnontilaiset norot on merkitty kaavaan luo-2 merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, vesilakikohde).

Alueen rajaus tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.

#### luo-3

Liito-oravien (luontodirektiivin liitteen IV(a) laji) elinympäristöt on merkitty kaavaan luo-3 merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, liito-oravan elinympäristö).

Alueen rajaus tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.

#### luo-4

Kaava-alueen eteläosiin sijoittuva linnustollisesti paikallisesti erityisen monimuotoinen alue on merkitty kaavaan luo-4 merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, linnustollisesti arvokas alue).

Alueen rajaus tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.

#### luo-5

Kaava-alueelle sijoittuu useita metsälain 10 §:n mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Edustavimmat kohteet on merkitty kaavaan luo-5 merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, muu arvokas kohde).

Alueen rajaus tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.

#### luo-6

Uhanalaisten perhoslajien elinympäristöt on merkitty kaavaan luo-6 merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, uhanalaisen perhoslajin elinympäristö).

Kaavamääräys: Pikkusinisiiptiesiintymän elinolosuhteiden turvaamiseksi kohteessa ylläpidetään riittävää kasvillisuuden avoimuutta. Alueen hoidosta annetaan tarkempia ohjeita kaavaselostuksen liitteessä 12.

Alueen rajaus tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.

## 6 Kaavan vaikutukset

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteen toimivuuteen

Osayleiskaavan toteuttaminen vaikuttaa Heinolan yhdyskuntarakenteeseen. Heinolan kirkonkylän ja Heinolan keskustan välille osoitettu maankäyttö Kirkonkyläntien varrelle kehittää nauhamaista ja nykyistä tiiviimpää yhdyskuntarakennetta. Kaavaratkaisu luo edellytykset uusien asuin- ja palvelualueiden toteuttamiselle, nykyisten työpaikka-, teollisuus- ja palvelualueiden täydentämiselle sekä vapaa-ajantoimintojen lisäämiselle. Toiminnallisesti sekoittunut ja monipuolinen asumisen, palveluiden ja työpaikkojen muodostama nauhamainen rakenne luo edellytyksiä liikenteen ja pendelöintitarpeen tehokkaampaan hoitamiseen olemassa olevia liikenneväyliä pitkin ja luon paremmat edellytykset toimia julkisille liikennevälineille.

Kaavan toteuttamisen (mm. parannettavat liikenne yhteydet) myötä moottoritien estevaikutus pienenee ja moottoritien länsipuolen saavutettavuus ja toimivuus kokonaisuutena paranee. Uusi kokoojakatu Sammantieltä Pitkäniementielle ja siitä edelleen moottoritien yli Vuohkallioon yhdistää moottoritien länsipuolen nykyistä paremmin Heinolan keskustan ja kirkonkylän muodostamaan nauharakenteeseen. Kokoojakadun kautta on mahdollisuus järjestää sujuva joukkoliikenne/yhteiskuljetusreitti.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Laajalahden ja Kouvolantien alueen kehittymisen monipuolisena vesistön läheisenä asumisen alueena, jossa lomittuvat asuinkorttelit, virkistysalueet ja -reitit. Tavoitellut uudet asukkaat turvaavat osaltaan kaupungin palveluiden säilymisen ja kehittymisen. Kokonaisuutena kaavassa esitetyt aluevaraukset ylittävät väestön ja -kasvun tavoitteen. Yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja alueiden toteuttamisjärjestystä ohjataan osoittamalla pidemmällä ajanjaksolla toteutettavat alueet kaavassa reservialueina. Reservialueiden kaavoittamisesta tulee ajankohtaista tilanteen vaatiessa perustelluista syistä, esimerkiksi jos raideliikenne otetaan käyttöön tai Heinolan työpaikkamäärä kasvaa merkittävästi, jolloin olisi mahdollisesti odotettavissa suurempaa väestön lisääntymistä alueella.

Asuinalueiden mitoitusta, rakentamista ja tarvetta on käsitelty tarkemmin liitteenä 14 olevassa erillisessä selvityksessä.

Kaavan toteuttaminen edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ”Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen” sekä ”Tehokas liikennejärjestelmä” osalta.

### Vaikutukset elinoloihin ja ympäristöön - terveellisyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Asumisen alueita ympäröivien monipuolisten virkistysalueiden ja ulkoilureittien myötä liikkuminen kävellen ja pyöräillen todennäköisesti lisääntyy. Vesistön

läheisyys ja sen virkistyskäyttö-edellytysten paraneminen lisää viihtyisyyttä olemassa olevilla ja uusilla asumisen alueilla.

Kaavaratkaisu ei mahdollista uusien merkittäviä ympäristöhaittoja aiheuttavien toimintojen sijoittamista alueelle, mikä parantaa tilannetta nykyisiin kaavoihin nähden.

Maa-aineisten ottoalue, jota ei voida enää nykyylainsäädännön mukaisesti käyttää maa-aineisten ottoalueena (kts. lupa- ja valvontalautakunnan lausunto, ehdotus II, LIITE 18), on muutettu työpaikkojen reservialueeksi. Alueelle ja sen välittömään ympäristöön on osoitettu selvitysalue-merkintä, jolla velvoitetaan suunnittelemaan koko selvitysalueelle yleissuunnitelma ja selvittämään vaikutukset maa-aineisten otosta, suunnittelemaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä asemakaavoittamaan alue. Alue sijaitsee olemassa olevien asutusalueiden välittämässä läheisyydessä ja lisäksi sen liikenneyhteyksien ratkaisemiseen vaaditaan tarkempaa suunnittelua, joten alueelle ei siten tämän yleiskaavan perusteella voida esittää maa-aineisten ottoa. TP-alueen toteuttamisen vaikutukset ja maa-aineisten ottamisen mahdollisuudet on tutkittava erikseen asemakaavoituksen yhteydessä.

Moottoritien melu on selvitetty osayleiskaavan laadinnan yhteydessä vuoden 2020 ennustettujen liikennemäärien mukaisesti ja moottoritien varteen on osoitettu meluntorjuntatarve niiltä osin, jossa on moottoritien läheisyyteen sijoittuvaa maankäyttöä osoitettu ja joiden osalta meluntorjunta on selvityksen perusteella todettu tarpeelliseksi. Uusilla asumiseen osoitetuilla alueilla melutasot pysyvät pääosin melutason ohjearvojen puitteissa. Päiväaikainen melutaso ei yli-tä LAeq 55 dB ja yöaikainen melutaso jää pääosin alle LAeq 45 dB. Poikkeuksena kuitenkin ovat Juornatjoen ja Huhtisaarentien varteen osoitetut asumisen alueet, joissa melun ohjearvojen toteutumiseen ei päästä ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Myös Pitkäniementien molemmin puolin osoitettu asuntoalue jää kaakonpuoleiselta osaltaan melualueelle ja kaavassa on osoitettu siltä osin meluntorjunnan tarve moottoritien varteen.

Asemakaavoitusvaiheessa on mahdollista tarvittaessa myös rajata aluetta tarkemmin ja varmistaa riittävä meluntorjunta rakenteellisin keinoin korttelialueella. Tarkempi selvitys meluntorjunnasta on esitetty liitteessä 6. Yleiskaavan yleismääräyksissä on myös velvoite selvitysten tarkistamisesta asemakaavoitusvaiheessa, jolloin alueellinen melu tulee tarkistettua ja päivitettyä olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

Kaavamääräyksissä edellytetään tutkimaan mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet ja tarvittaessa puhdistamaan ne. Pilaantuneiden maaperien tilan on näin ollen mahdollista parantua kaavaratkaisun myötä.

Kaavassa esitetään keskeisiä uusia kevyen liikenteen yhteyksiä, jotka toteutuessaan lisäävät liikenneturvallisuutta.

Kokonaisuutena kaavan vaikutukset terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen ovat positiivisia.

Kaavan toteuttaminen edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita "Terveellinen ja turvallinen elinympäristö" osalta.

#### Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Osayleiskaavan asuinalueet mahdollistavat alueelle hyvin monipuolista asuinrakentamista rivitalojen pienistä asunnoista suuriin omakotitaloihin ja monipuolistavat alueen asuntotarjontaa. Sitä kautta myös alueen väestörakenteen on mahdollista monipuolistua, sillä väestön ikärakenteeseen ja perhetyyppeihin vaikuttaa asuntotyypit. Pienet asunnot ja yhtiömuotoinen asuinrakentaminen mahdollistavat opiskelijoiden, eläkeläisten, yksin asuvien ja pienten perheiden asumisen alueella ja omakotitalot taas monilukuisempien ja lapsiperheiden asumisen alueella.

#### Vaikutukset liikenteen toimivuuteen

Osayleiskaavaratkaisu ei osoita uusia ajoneuvoliikenteen moottoritien ylityksiä tai alituksia, mutta mahdollistaa uuden, eri katu yhteyksiä yhdistävän rengasmaisen kokoojakadun toteuttamisen Sukurantien ja Pitkäniementien välille Kokoojakatu parantaa alueiden välistä saavutettavuutta, niiden yhteyttä moottoritielle. Kokoojakatu myös mahdollistaa vaihtoehtoisten reittien käytön tarvittaessa.

Osayleiskaava-alueelta liikenne moottoritielle (Vt 4) ohjautuu pääosin Heinolan pohjoisen liittymän kautta. Yleiskaavatyön yhteydessä ei ole tehty erillistä liikennemääräarviota. Moottoritien välityskyvyn voidaan kuitenkin arvioida riittävän yleiskaavan mukaiselle liikennemäärien kasvulle. Osayleiskaavaratkaisu lisää jonkin verran liikennettä myös Kirkonkyläntiellä (mt 140). Heinolan kaupunki on selvittänyt yhdystien rakentamismahdollisuutta Sukurantien ja Lakeasuontien väliselle alueelle. Alueen liikenneselvityksiä tulee tarkistaa siten, että osayleiskaavan ja uuden yhdystien aiheuttamat liikennemäärät tutkitaan ennen asemakaavojen laatimista. Liikennemääriä on arvioitu suuntaa antavasti oppaan Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27 / 2008 ohjeen mukaisesti.

Vuohkallion kaupallisten ja työpaikka-alueiden maankäytön vaikutuksia moottoritielle ohjautuviin liikennevirtoihin voidaan arvioida tarkemmin ja tasata katuverkon liikennejärjestelyillä asemakaavoituksen edetessä. Asuinalueiden liikennemäärät ja vaikutukset katuverkkoon voidaan arvioida tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Heinolan pohjoisen liittymän yhteyteen osoitettu moottoritien ylittävä kevyenliikenteen yhteys parantaa Vuohkallion työpaikka- ja palvelualueen saavutettavuutta uusien asuinalueiden suunnasta. Se myös mahdollistaa moottoritien itäpuolella sijaitsevilta asuinalueilta pääsyn jalan ja pyöräillen

Ruotsalaisen rantaan ja osayleiskaavassa osoitettaville Saittalahden virkistysreiteille.

Kaavassa osoitetut kevyenliikenteen yhteydet parantavat liikenneturvallisuutta sekä alueen sisäisiä yhteyksiä ja kevyen liikenteen verkoston jatkuvuutta.

Kaavan toteuttaminen edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita Tehokas liikennejärjestelmä” osalta

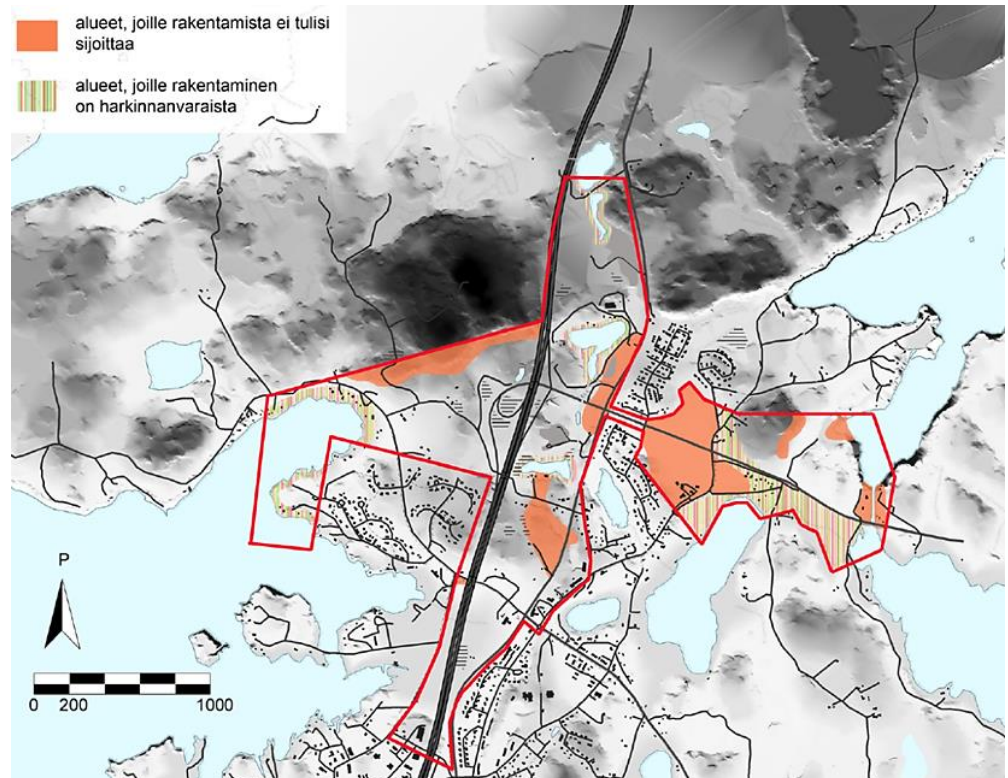
#### Vaikutukset maisemakuvan ominaispiirteisiin

Osayleiskaavassa osoitettavien uusien rakentamiseen varattavien alueiden toteuttaminen muuttaa maisemakuvaa. Osayleiskaavassa rakentaminen on sijoitettu maisema- ja luontoselvityksen suosittelemille rakentamiseen hyvin soveltuville alueille, ja ne alueet jotka selvityksessä on suositeltu jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle, on osoitettu joko virkistys- tai maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi.

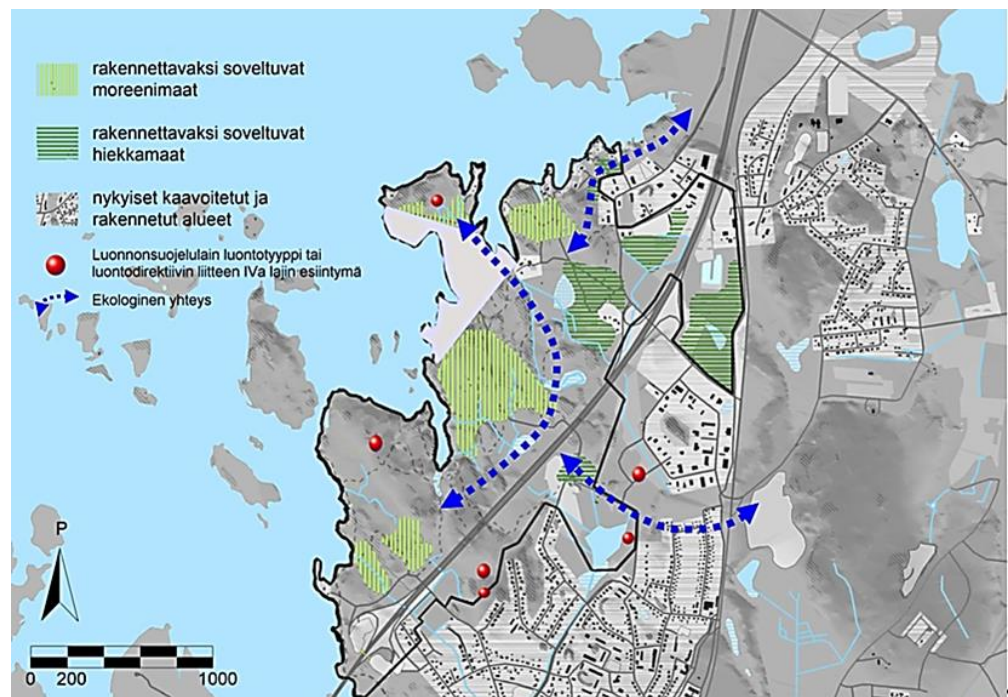
Osayleiskaava-alueen eteläosa moottoritien länsipuolella on tällä hetkellä lähes rakentamaton ja kaavaratkaisussa sinne osoitetaan pysyvää asutusta sekä työpaikka-alueita. Luonnonmaisema-alue muuttuu rakennetuksi maisemaksi. Ranta-alueilla väljät loma-asuntoalueet saattavat ajan myötä tiivistyä ja muuttua osin vakituiseksi asutukseksi, mikä voi jossain määrin muuttaa rantamaisemaa. Uudet asumisen alueet on ohjeistettu kaavakartan yleisissä määräyksissä suunnittelemaan alueen topografiaa seuraten ja olemassa olevaan rakennuskantaan sovittaen.

Kaavaratkaisussa uudet rakentamisen alueet on sijoitettu pääosin sellaisille maisema- ja luontoselvityksen mukaisille paikoille, jotka on todettu rakennettavuudeltaan hyväksi ja joiden maisemakuva kestää rakentamisen. Selvityksessä rakentamisen ulkopuolelle jätettäväksi alueiksi merkityt alueet on jätetty luonnontilaisiksi.





Yhteenvetokartta Kirkonkylän puolen maisema- ja luontoselvityksestä (Pöyry)



Yhteenvetokartta Laajalahden alueen maisema- ja luontoselvityksestä (Pöyry)

Olemassa olevat asumisen, viljelyn ja vapaa-ajan asumisen alueet muodostavat maisemallisesti oman kokonaisuutensa osayleiskaavan pohjoisosassa ja sinne on osoitettu kaavaratkaisussa täydennysrakentamista olemassa olevan miljöönn mittakaavaa ja väljyyttä kunnioittaen.

Kokonaisuutena kaavan vaikutusten maisemakuvan ominaispiirteisiin voidaan katsoa olevan vähäiset.

#### Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Osayleiskaavassa on osoitettu kaavamerkinnoin kaikki laadittujen selvitysten muinaismuistoalueet ja –kohteet ja annettu näiden säilymistä edistäviä määräyksiä. Arkeologisista kohteista kolme sijoittuu uusille asumiseen osoitetulle alueelle, kaksi virkistysalueelle ja yksi maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Asumiseen osoitetuilla alueilla muinaismuistokohteet huomioidaan asemakaavoitusvaiheessa. Osayleiskaavassa on merkitty paikallisesti merkittävä Vanha-Sukuran tilan ympäristö säilytettäväksi. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiseen perintöön ovat positiivisia, sillä kaava edistää niiden säilymistä.

Kaavan toteuttaminen edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ”Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat” osalta.

#### Vaikutukset luonnonympäristöön ja luonnonsuojeluun

Kaavan keskeiset muutokset luonnonympäristöön aiheutuvat uusista rakennusalueista, joilla luonnonympäristö rakentamisen myötä muuttuu. Osa luonnonympäristöstä katoaa rakentamisen myötä, ja paikoin rakentaminen myös pirstoo nykyisiä metsäalueita. Merkittäviä muutoksia luonnonympäristöstä rakennetuksi ympäristöksi tapahtuu Laajalahdessa, jossa nykyisille metsäalueille on osoitettu erillispientalojen alueita.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla rauhoitettu luontotyyppiä (lehmusmetsikkö). Kohteet on merkitty luo-1 merkinnällä. Ne sijaitsevat kaavan MU-alueilla.

Kaava-alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka Vuohkallion alueella. Liito-oravan elinympäristöjä sijoittuu myös Juonatjoen alueelle. Liito-oravan elinympäristöt on merkitty kaavaan luo-3 merkinnällä. Vuohkallion alueella osa liito-oravan elinympäristöstä sijoittuu kaupan alueelle (KM-1) ja Juonatjoella erillispientalojen alueelle (AO). Liito-oravien elinympäristön, kaupan alueen ja asuntoalueen yhteen sovittaminen tulee tarkemmalla tasolla huomioitavaksi alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaava-alueella on myös uhanalaisen perhoslajin (pikkusiniisiipi) esiintymiä, joiden säilymistä turvaamiseksi käytetty kaavamerkintä on luo-6. Pikkusiniisiiven elinympäristöjen hoito-ohjeita on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 12.

Muita luo-merkittyjä kohteita ovat edellä mainittujen ohella vesilain mukaiset luonnontilaiset norot, metsälain 11 §:n mukaiset erityisen arvokkaat elinympäristöt kuten mm. vähätuottoiset kallioalueet, rehevät lehtolaidut,

rantaluhdat, rantakalliot (luo-5) sekä linnustollisesti arvokas alue Saittalahdessa.

Osia luo-alueista sijoittuu rakennettavaksi suunnitelluille alueille. Näiltä osin asemakaavoituksen yhteydessä, varmistetaan luo-kohteiden erityisten arvojen säilyminen.

Kaavan toteuttaminen edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ”Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat” osalta.

#### Vaikutukset pienilmastoon

Osayleiskaavassa osoitetut uudet asuinalueet sijoittuvat pääosin pienilmastoltaan suotuisille alueille kuten kuiville ja aurinkoisille rinteille. Pohjoisrinteet sekä hallanarat, alavat ja kosteat alueet on jätetty pääosin rakentamisen ulkopuolelle. Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta alueen pienilmastoon.

#### Vaikutukset ilmastotalouteen

Osayleiskaavassa osoitettujen uusien alueiden toteutuessa rakennuskannan energiankulutus ja henkilöautoliikenteen päästöt muodostavat valtaosan alueen päästöistä. Osayleiskaavatasolla ratkaistavia asioita, joilla voidaan vähentää ilmastotalouteen kohdistuvia negatiivisia vaikutuksia, ovat joukkoliikenteen toimivuuden suunnittelu, hyvien kevyen liikenteen yhteyksien luominen, hyvä peruspalvelutaso sekä ekotehokkaan energiamuodon mahdollistaminen.

Osayleiskaavaratkaisussa on osoitettu seitsemän moottoritien ylittävää/alittavaa kevyenliikenteen yhteyttä. Niistä yksi on uusi (Sukurantie). Bussiyhteydet kulkevat pääosin moottoritien itäpuolella Kirkonkyläntietä pitkin ja joukkoliikenteen saavuttaminen jalan tai pyöräillen on kevyen-liikenteen yhteyksiä pitkin mahdollista. Nykyiset pysäkit sijaitsevat Vanhatien ja Valkjärventien varressa, mutta uusien alueiden mahdollistaman kasvavan asukasmäärän myötä on kaupungin arvioitava myös uusien bussipysäkkien tarve, jotka palvelisivat moottoritien länsipuolelle osoitettujen uusien alueiden asukkaita.

Rakennusten energiatehokkuuteen voidaan vaikuttaa alueiden asemakaavoitus- ja rakennusten suunnitteluvaiheessa huomioimalla rakennusten suuntauksen, tonttikokoon, mahdollisuuden paikallisiin uusiutuviin energiantuotantomuotoihin ja käytettävät materiaalit.

Asuinalueen päästöjen muodostumiseen vaikuttavat myös kaukolämmön ja verkkosähkön tuotannon päästöt sekä liikennevälineiden teknologian ja ominaispäästöjen kehittyminen. Uhkana liian sitovaan energiamuodon valinnalla osayleiskaavavaiheessa on se, että asemakaavan toteutuessa energiateknologia on kehittynyt ja valittavana on ekotehokkaampia ratkaisuja kuin mihin osayleiskaava asemakaavaa ja sitä myötä rakentamista velvoittaa.

Osayleiskaavamääräyksissä ohjataan Laajalahden uusi asuntoalue toteutettavaksi ekologisesti rakennettavana asuntoalueena, mikä osaltaan kompensoi kasvavasta yhdyskuntarakenteesta aiheutuvia haitallisia ilmastovaikutuksia.

#### Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen

Hulevesien osalta suurimmat muutokset kohdistuvat Vuohkallion ja Suokannaksen pienteollisuus-, työpaikka- ja palvelualueiden laajentamiseen sekä Kirkonkyläntien ja Marjoniementien risteykseen ja Vähä-Samjärven alueelle osoitettujen uusien työpaikka-alueiden toteuttamiseen. Näillä alueilla läpäisemättömien pintojen kokonaismäärä kasvaa huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna. Hulevesien purkureitit todennäköisesti muuttuvat joltain osin. Alueiden asemakaavoitusvaiheessa tehtävien tarkempien suunnitelmien yhteydessä tulee huomioida hulevesiasiat. Alueille osoitetaan pidätysaltaiden toteuttamispaikat ja niiden avulla vesiä viivytetään ennen pääuomiin laskemista.

Heinolan kirkonkylän ja Veljeskylän pohjavesialueille osoitetaan vain vähän uutta rakentamista. Marjoniementien ja Sukurantien varsiin osoitetut uudet työpaikka- ja palvelualueet sijoittuvat osittain pohjavesialueelle, mutta rakentaminen on useita metrejä pohjaveden pintaa korkeammalla ja alueen rakennukset on määrätty liitettäväksi vesihuoltoverkoston.

### Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Lakesin vuoden 2009 tietojen mukaan suunnittelualueella oli yhteensä 241 työpaikkaa. Lisäksi alueella oli noin 180 kaupan alan työpaikkaa. Tulevaisuudessa eniten työpaikkoja alueella tarjoavat todennäköisesti samat toimialat kuin nykyisinkin; koneiden ja laitteiden valmistus, autojen ja perävaunujen valmistus, rakentaminen, moottoriajoneuvojen kauppa ja vähittäiskauppa. Kaavassa osoitetun matkailupalvelujen alueen toteutuminen Kariniementien pohjoispuolelle tuo alueelle matkailupalvelujen työpaikkoja. Kaikkien osayleiskaavassa osoitettavien työpaikkojen ja palvelujen toteutuessa alueen työpaikat lisääntyvät merkittävästi. Työpaikkojen määrä riippuu työpaikka-alueille sijoittuvien yritysten työvoimavaltaisuudesta, joten arvio työpaikkamäärästä, mikäli kaikki osoitetut alueet rakentuvat (pl. reservialueet) on useista sadoista tuhansiin. Liitteessä 14 on arvioitu työpaikkamääriä alueittain.

Toteutuessaan uudet työpaikat houkuttelevat osaltaan Laajalahden ja Kouvolaantien alueelle uusia asukkaita.

Vuohkallion kaupallisen alueen vaikutuksia on arvioitu erikseen liitteenä 13 olevassa kaupallisten vaikutusten arvioinnissa. Seuraavana yhteenveto arviointiraportista:

*Osayleiskaavan myötä Vuohkallion kaupan alueella on mahdollisuus laajamittaiseen alueen laajentumiseen. Kaupan tarjonnan lisääntyminen vahvistaa alueen merkitystä seudullisena kauppapaikkana. Alue tulee kehittymään hitaasti pitkällä aikavälillä.*

*Vuohkallion kaupan alueen mitoitus on väljä. Kaupan rakenteen kehitystä on haastavaa arvioida ja tavoitteena on, että tilaa vaativalla kaupalla on alueella riittävät kehitysmahdollisuudet. Alueen kehittäminen ei vaikuta heikentävästi keskustaan, koska alueelle sijoittuu erityyppistä toimintaa, kuin mitä on keskustassa. Osayleiskaavamääräyksen mukaan tulee asemakaavoituksen yhteydessä selvittää, ettei suunnitellulla maankäytöllä ole haitallisia vaikutuksia keskustan-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.*

*Vuohkallion kaupan alue on tarjonnaltaan toisen tyyppinen kuin Heinolan kirkonkylän tai markkina-alueen muiden kuntakeskusten. Näin ollen Vuohkallion kehittäminen ei vaikuta haitallisesti näihin keskuksiin. Paikallisten tiva-alueiden kehittämiseen voi Vuohkalliolla olla hidastavaa vaikutusta. Toisaalta kysyntää paikallisille tiva-alueille on ilman Vuohkalliotakin vain vähän.*

*Vuohkallion mitoitus mahdollistaa kaupan uusien konseptien tulon markkinoille sekä myös riittävän kaupan kilpailun. Alue tulee olemaan vaihtoehtoinen kaupan kehittymisalue Tähtiniemen kanssa. Molemmat alueet eivät todennäköisesti tule kehittymään täysmittaisesti tarkastelujakson aikana.*

*Kaupan tarjonnan kehittyminen Vuohkalliolla parantaa kaupan palveluiden alueellista saavutettavuutta Heinolassa ja lisää sekä paikallisen että loma-asukkaiden asiointia kaupungissa.*

### Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Kaavaratkaisu vähentää maa- ja metsätalouskäytössä olevia alueita, kun alueen peltoja ja metsäalueita osoitetaan muuhun käyttöön. Peltoala on suunnittelualueella kuitenkin pieni ja pellot sijaitsevat moottoritien välittömässä läheisyydessä Marjoniementien varressa sijaitsevaa peltoaluetta lukuun ottamatta.

Pitkäniementien varteen ja Marjoniementien pohjoispuolelle osoitetut uudet asuntoalueet muuttavat metsätalouskäytössä olevat alueet rakennetuiksi alueiksi. Asuntoalueen pohjoispuolelle jää vielä osayleiskaavan toteuduttuakin laajat rakentamattomat metsäalueet. Myös Pitkäniementien varteen kaavaratkaisun mahdollistaman asuntoalueen eteläpuolelle jää laaja maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alueella voi edelleen harjoittaa metsätaloutta huomioiden kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n.

### Vaikutukset tekniseen huoltoon

Yleiskaavassa osoitettujen uusien alueiden käyttöönotto lisää jätevesien määrää. Uusien alueiden jätevesien osalta tullaan laatimaan yleissuunnitelma ennen asemakaavasuunnittelua, jossa lasketaan jätevesien kokonaismäärät ja kunnallisteknisen verkoston kapasiteetti. Kirkonkylän ja keskustan välinen viettoviemäri tullaan uusimaan lähitulevaisuudessa ja sen koossa ja toteutuksessa tullaan huomioimaan Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavassa osoitetut uudet alueet ja niiden myötä lisääntyvät jätevesimäärät.

Kaavaratkaisu lisää toteutuessaan merkittävästi alueen sähkön ja energian kulutusta. Suunnittelualueen asemakaavoituksen yhteydessä tullaan tutkimaan alueen sähkönjakelun verkoston kehittämistarpeet, uusien sähkömuuntamoiden sijoittaminen ja niille osoitettavat tilavaraukset.

### Vaikutukset kuntatalouteen

Kaava-alue sijoittuu keskeisesti Heinolan yhdyskuntarakenteeseen. Vaihtoehtona alueen toteuttamiselle voisi olla vastaavan maankäytön sijoittaminen toisaalle yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Em. ratkaisu ei toisi taloudellisessa mielessä parempaa lopputulosta, koska kaikissa vaihtoehdoissa uutta rakennetta joudutaan joka tapauksessa toteuttamaan. Vastaavaa muilta ominaisuuksiltaan tasaveroista sijaintia ei kustannus-hyöty-laatu näkökulmasta katsottuna maankäytölle ole vastaavassa mittakaavassa Heinolassa olemassa. Rakenteen jatkaminen etelään tai pohjoiseen mm. pidentää yhdyskuntarakenteen etäisyyksiä. Idän suunnalla tulee vastaan myös poikittaisen liikenteen aiheuttamat haasteet (mm. julkisen liikenteen järjestämisen kannattavuus) kaupungin yhdyskuntarakenteessa ja asutuksen sijoittaminen olemassa olevien häiriöitä aiheuttavien maankäyttöjen läheisyyteen (mm. ampumarata, teollisuus ja jätteenkäsittelylaitos).

Alueen sijainti kaupungin laajemman yhdyskuntarakenteen keskellä mahdollistaa sen tukeutumisen olemassa oleviin julkisiin palveluihin. Näin alueen toteuttamisella ei ole suoria vaikutuksia kaupungin lakisääteisten palvelujen kuten sosiaali- ja terveyspalvelujen kustannuksiin. Heinolan väestörakenteen ollessa keski-ikältään nouseva ja kouluikäisiltä laskeva sekä lisäksi hieman muuttotappiollinen, alueen toteutuminen voi joko nostaa näiden palveluiden tarvetta tai pitää palveluiden tarpeen nykytasolla. Etenkin sivistyspalveluiden pitäminen nykytasolla tarvitsee lisää lapsiperheitä. Eläkkeellä olevan väestön suhteellisen osuuden määrän kasvu koko väestöstä ja alueelle mahdollisesti sijoittuvat uudet, entistä enemmän terveyspalveluja tarvitsevat asukkaat tulevat lisäämään terveyspalveluiden tarvetta kaupungissa. Palveluiden tarpeen lisääntyessä kuntatalouden kustannukset kasvavat, mutta toisaalta ne myös luo uusia työpaikkoja kerrannaisvaikutuksineen. Huomioitavaa on myös se, että kaavan asuinalueiden rakentamistyyppi ei painotu ikääntyvän väestön suosimiin asumismuotoihin.

Suurin kerrannaisvaikutus saadaan, mikäli työntekijä saadaan asumaan työskentelykunnassaan. Tällöin tulee olla riittävästi monipuolista ja houkuttelevaa asuntotarjontaa. Laajalahti-Kouvolantien osayleiskaavan asumiseen varatut alueet painottuvat omakotialueisiin, joille pääsääntöisesti sijoittuu sellaista väestön osaa, joilla on lapsia tai niitä on tarkoitus hankkia. Näin ollen osayleiskaavan toteutuminen todennäköisimmin indikoi mahdollisesta lapsiperheiden määrän lisääntymisestä Heinolassa. Tulee kuitenkin muistaa, että kaava (yleis- tai asemakaava) ei sitä itsessään tee vaan luo mahdollisuuksia lapsiperheiden sijoittua Heinolaan kyseiselle alueelle. Eläkkeellä olevat ja yksin asuvat taas valitsevat asumismuodokseen suuremmalla todennäköisyydellä pienemmät ja helppohoitoisemmat huoneistotyyppiset asumismuodot, kuten rivi- ja kerrostalot. Näitä asumismuotoja tarjotaan kaupungin keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä sekä alakeskuksissa.

Osayleiskaavan yhdyskunta- ja kuntataloudellisuutta mm. alueiden toteuttamiskustannuksien ja mahdollisten kunnan tulojen osalta on arvioitu tarkemmin selostuksen liitteessä 14. Selvitys on vuodelta 2014 ja siinä on käytetty MAKU 2000 8/2014 indeksillä korjattuja hintoja. Kyseinen indeksi on tuolloin ollut 159,16 ja vuoden 2017 vastaavan ajankohdan (8/2017) indeksipisteluku on 155,97, joten kustannukset ovat vuodesta 2014 laskeneet hieman. Näin ollen selvityksen kustannustiedot ovat ajan tasalla ja hieman suurempia kuin nykyindeksillä korjattuna.

## 6.1 Ympäristön häiriötekijät

Suurin ympäristöhäiriötä tuottava toiminto suunnittelualueella on jo olemassa oleva moottoritie. Kaavan mahdollistama asukasmäärän lisäys ja uudet työpaikat lisäävät liikennettä ja sitä myötä myös liikennemelua sekä -pölyä jonkin verran. Moottoritien varteen on osoitettu meluntorjunta-tarve osayleiskaavan laatimisen aikana toteutettuihin melumittauksiin ja melun torjuntasuositukseen perustuen. Kouvolaantien ja Heinolan pohjoisen liittymän välille on varattu suojaviher-alueita (EV), jonne meluntorjuntarakenteet on toteutettavissa.

Uusia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja on osoitettu olemassa olevien Suokannaksen ja Vuohkallion työpaikka- ja teollisuusalueiden laajennuksia ja teollisuusalueina Kokkalammentien pohjoispuolelle, Suokannaksentien ja Sukurantien väliselle alueelle sekä Sammontien ja Hirsisaaren tien risteykseen. Näiden alueiden osalta on osayleiskaavan määräyksissä annettu määräyksiä ympäristöhäiriöiden vaikutusten huomioimiseksi ja vähentämiseksi asemakaavoitus- ja toteutusvaiheissa.



## 7 Osayleiskaavan toteutus

### 7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Osayleiskaava-alueet toteutetaan asemakaavoituksen kautta ja asemakaavahankkeiden vireilletulosta päätetään erikseen. Osayleiskaavassa on aluevarausten toteuttamisjärjestys esitetty yleiskaavoituksessa käytettävillä MRA:n mukaisilla merkinnöillä ja erityisillä määräyksillä tavoitellusta toteuttamisjärjestyksestä. Toteuttamisen tulee perustua selvityksiin alueellisesta kaavallisesta tonttireservistä ja luovutettavissa olevasta tonttivarannosta ennakkoiden kaupungin strategian ja maapoliittisen ohjelma mukainen varanto. Merkinnöissä on seuraavia aluevarausmerkintöjä toteuttamisjärjestyksessä: olemassa olevat alueet (mahdollinen tiivistäminen), uudet tai olennaisesti muuttuvat alueet ja reservialueet. Kaavan toteuttamisen aikataulu asumisen- ja virkistysalueiden osalta riippuu osayleiskaava-alueen kysyntätarpeesta ja kaupungin strategian mukaisesta eri tonttien ja maankäyttöjen varannosta, johon vastataan asemakaavoittamalla ja rakentamalla osayleiskaavan mukaisia alueita osayleiskaavan osoittamassa toteuttamisjärjestyksessä. Kaava- ja tonttivarantoa seurataan toimintaympäristön seurannalla selvitettyillä kaupungin eri osa-alueiden kaava- ja tonttivarantoselvityksillä (jatkuva seuranta). Ensisijaisesti pyritään toteuttamaan olemassa olevien alueiden yhteyteen osoitettuja kaupungin omistamia alueita. Työpaikka-, palvelu-, ja teollisuusalueiden osalta toteuttaminen riippuu myös alueiden kysynnästä sekä mahdollisista alueelle sijoittuvista merkittävistä hankkeista jotka saattavat vaatia alueiden, myös reservialueiden, käyttöön ottoa. Moottoritien länsipuolelle osoitetut uudet työpaikka-alueet vaativat moottoritien ylittävän kevyenliikenteen yhteystarpeen ratkaisua ja toteuttamista.

### 7.2 Toteutuksen seuranta

Osayleiskaava-alueen maankäytöllistä tarvetta ja toteutumista seurataan Heinolan kaupungin toimesta toimintaympäristön seurannalla, jonka perusteella päätetään kaupungin kaavoitusohjelman tai erillisen päätöksenteon kautta asemakaavojen laadinnasta. Alueiden rakentamista ohjataan asemakaavalla sekä toteuttamissuunnitelmilla ja edelleen rakennusluvilla.

Heinolassa 26.9.2018 (ehdotus II, tarkistus)

Juha Poskela  
kaavoitusarkkitehti  
044 769 4367

Harri Kuivalainen  
kaupunginarkkitehti  
044 797 6907

**etunimi.sukunimi@heinola.fi**

**Heinolan kaupunki**  
**Elinvoima / Maankäyttö**  
Rauhankatu 3, 18100 Heinola  
Puh. (03) 849 30 (vaihde), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
Y-tunnus 1068892-9  
**www.heinola.fi**