

SITOWISE

Niemelänrannan yleissuunnitelma

Vaikutusten arviointi

HEINOLAN KAUPUNKI

25.04.2024



Yleissuunnitelman vaikutusten arviointi

Heinolan keskustan pohjoispuoliselle ranta-alueelle laaditun yleissuunnitelman tavoitteina oli kehittää alueen virkistys- ja matkailukäyttöä mm. palveluiden ja reitistön osalta, osoittaa alueelle uutta asumista sekä samalla lisätä alueen vetovoimaa ja viihtyisyyttä.

Vaikutusten arviointi laadittiin yleiskaavatasoisena käyttäen seuraavaa asteikkoa:

+++ Merkittävä myönteinen vaikutus

++ Myönteinen vaikutus

+ Lievä myönteinen vaikutus

0 Neutraali vaikutus/ei vaikutusta

- Lievä kielteinen vaikutus

-- Kielteinen vaikutus

--- Merkittävä kielteinen vaikutus

Työssä arvioitiin seuraavat vaikutukset:

1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen
2. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan
3. Vaikutukset liikenteeseen
4. Vaikutukset virkistykseen, matkailuun ja elinvoimaan
5. Vaikutukset luonnonarvoihin
6. Vaikutukset hiilipäästöihin ja energiankulutukseen

Lisäksi arvioitiin alustavasti ja yleispiirteisellä tasolla:

7. Yleissuunnitelman toteutettavuus

1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaupunkirakenne	++ Myönteinen vaikutus
	<p>Suunnitelmassa esitetty asuinrakentaminen täydentää Heinolan keskustaan liittyvää korttelirakennetta ja sijoittuu hyvin saavutettavalle alueelle Heinäsaarentien ja keskustan palveluiden läheisyyteen. Myös mahdollinen kelluva asuminen täydentää asuntotarjontaa houkuttelevalla paikalla keskustan läheisyydessä.</p> <p>Alueella väliaikaisesti toimiva frisbeegolf-rata joutuu alueen rakentuessa siirtymään uudelle, väljemmälle sijainnille keskustan ulkopuolelle.</p> <p>Heinolan kannalta keskeisesti sijoittuvan rantavyöhykkeen kehittäminen tuo lisää virkistysmahdollisuuksia sekä monipuolisen rantareitin monen heinolalaisen ulottuville. Kehitetty rantareitti ja sen varrelle sijoittuvat toiminnot ja rakentaminen liittävätkin sekä suunnittelualueen kiinteämmin osaksi Heinolan keskustaa että nykyiset korttelialueet ja reittiverkoston paremmin veden äärelle.</p>

2. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaupunkikuva	+++ Merkittävä myönteinen vaikutus
	<p>Suunnitelmassa esitetty asuinrakentaminen muuttaa Heinäsaarentien varren ilmettä keskeisimmillä kohdilla rakennetummaksi ja jäsentää siten kadun läntistä reunaa. Uuden asuinrakentamisen myötä kulkuyhteys Kumpelille muodostuu selkeämmäksi, luontevammaksi ja houkuttelevammaksi.</p> <p>Heinäsaarentien mutkaan nykyisen pysäköintikentän paikalle sijoittuva rakennusmassa muodostaa laadukkaan näkymänpäätteen sekä pohjoisesta Heinäsaarentietä että Holmankatua saavuttaessa. Rakennus toimii porttina tai solmukohtana, joka johdattaa etelästä Heinäsaarentietä kulkevan rantatorille ja rantareitille ja parantaa selvästi nykyisin hajanaista kaupunkikuvaa.</p>
Maisema	++ Myönteinen vaikutus
	<p>Heinola tunnetaan rantaviivastaan ja yleissuunnitelma-alue on lähes kauttaaltaan osa kansallista kaupunkipuistoa. Rantaviivan ominaispiirteitä ja kansallisen kaupunkipuiston arvoja vaalitaan ja täydennetään kiinnostavilla kiintopisteillä, jotka houkuttelevat jatkamaan rantareittiä, ks. 4. Vaikutukset virkistykseen, matkailuun ja elinvoimaan.</p> <p>Suurmaisema Tähtiniemen sillalta, veneväylältä ja vastarannalta alueelle säilyy pääosin vihreänä ja puustoisena. Mahdollinen kelluva rakentaminen ja kukkuloiden äärelle sijoittuva rakentaminen näyttäytyy uutena, tasapainoisena ja mielenkiintoisena osana Heinolan keskustan ympäristöä.</p> <p>Rantojen yleisilme säilyy pääpiirteiltään entisellään. Jäsennellyt toiminnot lisäävät selkeyttä ja viihtyisyyttä. Rantavyöhykkeen luonne muuntautuu asteittain luonnonläheisemmäksi kuljettaessa rakennetusta keskustasta pois päin ja pohjoiseen. Kumpelin frisbeegolf-puiston ylläpito on säilyttänyt puoliavointa puistomaista maisematilaa, mutta on frisbeenheiton varoalueiden vuoksi ollut rajatun käyttäjäryhmän hallussa. Alueen käyttötarkoitus muuttuu taloyhtiöpihoiksi ja julkiseksi puistoksi, jonka metsäinen luonne säilytetään.</p>

3. Vaikutukset liikenteeseen

Kävely ja pyöräily	+++ Merkittävä myönteinen vaikutus
	<p>Niemelänrannan alue sijoittuu Heinolan jalankulunkukuvyöhykkeelle (1-2 km:n säteellä keskustasta). Yleissuunnitelmassa esitetty kattava kävelyn ja pyöräilyn reitistön toteutuminen koko laajuudessaan vahvistaa jalankulkua ja pyöräilyä alueelle tärkeänä kulkumuotona.</p> <p>Reittien luonteva suuntautuminen ja yhteystarpeiden tunnistaminen, sekä epäjatkuvuuskohtien parantaminen edistävät liikkujan ohjautuvuutta ja reittivalintaa. Näihin suunnitelmassa on kiinnitetty huomiota ja tavoiteltu mielekkään liikkumisympäristön muodostumista niin paikallisesti kuin matkailun ja virkistykseen näkökulmasta kestävä liikunnan edistämiseksi.</p> <p>Suunnittelualueeseen osittain kuuluvan Heinäsaarentien olosuhteiden parantaminen pyöräilyyn ja autoliikenteen rauhoittamiseen tarkemmin tarkasteltavilla toimenpiteillä mahdollistaa pyöräliikenteen laatuikäytävän muodostumisen keskustan ja Heinäsaaren välille.</p>
Autoliikenne	- Lievä kielteinen vaikutus
	<p>Uusi asuinalue ja laajennettu satamatoimintojen palvelualue tukeutuu nykyiseen liikenneverkkoon ja katuinfraan (Heinäsaarentie, Muonamiehenkatu) lukuun ottamatta asuinalueen uutta tonttiliittymää, sisäisiä ajoyhteyksiä ja pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyjä. Uusi asumisen maankäyttö lisää alueen vakituista liikennemäärää maltillisesti. Matkailun ja virkistykseen kausiluonteisuus näkyy erityisesti satama-alueen liikenteessä. Henkilöautojen muutos hybridi-/sähköautoihin vähentää liikennepäästöjen ja melun haittaa.</p>

3. Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteen toimivuus, liikennemäärät, turvallisuus

+ Lievä myönteinen vaikutus

Yleissuunnittelualueen uuden asumisen (12 000 k-m²) ja muiden uusien toimintojen toteutuessa maankäytön synnyttämä liikennemäärän kasvu Heinäsaarentiellä tulee olemaan arviolta noin 600 ajoneuvoa /vrk.

Muonamiehenkadun liittymän toimivuutta ja liikennejärjestelyjä tulisi tarkemmassa suunnittelussa tutkia. Liikenteen arvioidaan suuntautuvan Heinäsaarentieltä pääasiassa Lampikadun kautta keskustaan ja mt 140:lle.

Henkilöautojen kulkutapaosuus on kyseisellä asuinalueella 59 % perustuen alueen sijaintiin keskus-/lähitaajamassa Heinolan kokoisessa alle 20 000 asukkaan kaupungissa, jalankulun osuus matkoista 23 % ja polkupyörän 16 %. (lähde: YM 27|2008 Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa Matkatuotosopas).

Jalankulun ja pyöräliikenteen kulkutapaosuutta kasvattamalla sekä Heinäsaarentien katupoikkileikkauksen mitoituksen tarkistamisella ja uudella kulkumuotojaottelulla voidaan vaikuttaa alueen liikenneturvallisuuteen. Lisäksi kadun ylityskohtien ja kehitystarpeiden tunnistaminen rannan ja nykyasutuksen välillä parantaa alueen toiminnallisuutta ja turvallisuutta.

4. Vaikutukset virkistykseen ja matkailuun

Virkistys

++ Myönteinen vaikutus

Rantaraitti on sekä paikallisille että vierailijoille tärkeä virkistysreitti, joka jatkuu koko suunnittelualueen läpi sekä sen ulkopuolelle pohjoiseen ja etelään. Rantaraitin varrelle on osoitettu monipuolisesti erilaisia aktiviteetteja ja oleskelumahdollisuuksia. Aktiviteettien kehittämisessä huomioidaan erilaiset käyttäjäryhmät ja heidän painopisteensä suunnittelualueella: mm. lapsiperheet, kuntoilijat, seniorit, veneilijät ja matkailijat.

Rantaraitin varrella on myös veneily- ja vesiturheilutoimintaa, jonka edellytyksiä kehitetään, ja vahvistetaan kahta eri painopistettä: paikallisten veneilijöiden palvelut ja toiminnot sijoittuvat Kananiitynlahdelle ja matkailijoiden palvelut lähemmäksi satamaa.

Hiihtoreitti ja frisbeegolf poistuvat Niemelänrannasta, mutta niille on yhä laadukkaita harrastusmahdollisuuksia mm. Heinolan urheilupuiston ympäristössä. Rantaraitin varrelle sijoittuu uusia toiminnallisia kiintopisteitä, jotka houkuttelevat aina seuraavalle kiintopisteelle: Vanhansahan rannan oleskelulaiturit ja kioski, Kumpelin uusi raittilinjaus ja kehitettävä leikkipuisto, uusi asuinalue ja puisto, Kananiitynlahden veneaukio sekä Heinäsaaren monitoimipaviljonki.

4. Vaikutukset virkistykseen ja matkailuun

Matkailu ja elinvoima

+++ Merkittävä myönteinen vaikutus

Työssä on tunnistettu Heinolan keskeisten ranta-alueiden ominaispiirteitä, vetovoimatekijöitä ja potentiaalia ja kehitetty ranta-alueen palveluita ja houkuttelevuutta. Erityisesti veneilijät ja heidän tarpeensa matkailijoina on huomioitu suunnitelmassa lisäämällä laitureita ja rantautumismahdollisuuksia keskeisimmillä paikoilla sekä parantamalla veneilijöille suunnattuja palveluita. Nykyisten palveluyritysten toiveita on kuultu osana suunnitteluprosessia. Työssä on parannettu yritysten toimintaedellytyksiä sekä mahdollistettu uudet palvelut alueella.

Palvelut ja virkistysmahdollisuudet tekevät Heinolan kaupunkialueen rantaviivasta vetovoimaisen niin paikallisten kuin matkailijoiden näkökulmasta. Kelluvat asunnot ja uusi asuinalue houkuttelevalla sijainnilla lisäävät Heinolan tunnettuutta ja vaikuttavat positiivisesti kaupungin julkisuuskuvaan dynaamisena ja houkuttelevana paikkana asua ja vieraila. Vetovoimainen, uusi asuinrakentaminen tuo uusia asukkaita kaupunkiin. Uudet asukkaat ja myönteinen julkisuus lisää alueen palvelujen käyttäjämääriä, mikä ylläpitää sekä parantaa Heinolan keskustan elinvoimaa ja palvelutarjontaa tulevaisuudessa.

5. Vaikutukset luonnonarvoihin ja kulttuuriperintöön

Suojeltu ja huomionarvoinen lajisto	- Lievä kielteinen vaikutus
	<p>Suunnittelualueella esiintyy liito-oravaa, ja suunnitelmassa esitetty rakentaminen supistaa liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä sekä heikentää lajin mahdollisuuksia liikkua alueella. Suunnitelmassa on kuitenkin huomioitu kolopuut, joita liito-orava voi hyödyntää pesäpuina sekä kulkuyhteydet suunnittelualueen ulkopuolelle, eikä suunnitelma heikennä lailla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueita.</p> <p>Suunnittelualueelle sijoittuu myös luokan II lepakkoalue, jota esitetty rakentaminen hieman supistaa reunaosista. Lepakkoalueeseen kuuluvan metsän yhtenäisyys sekä kulkuyhteys pohjoiseen luokan I lepakkoalueelle säilyvät, ja suunnitelmassa on myös huomioitu avoimet alueet, joita lepakot hyödyntävät saalistamisessa.</p> <p>Muuhun lajistoon ei kohdistu huomattavia kielteisiä vaikutuksia.</p>
Luontotyypit	- Lievä kielteinen vaikutus
	<p>Suunnitelmissa esitetty rakentaminen supistaa Heinäsaarentien varressa hyvin pienialaisesti suunnittelualueelle sijoittuvaa tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on Etelä-Suomessa vaarantunut (VU) luontotyyppi. Lehtoalue ja sen kasvillisuus voivat rakentamisen jälkeen muuttua lisääntyneen virkistyskäytön ja muun ihmistoiminnan myötä.</p> <p>Rakentamisen seurauksena suunnittelualueen eteläosiin sijoittuva äärimmäisen uhanalaiseen (CR) kallioketoon voi kohdistua epäsuoria vaikutuksia, kun alue altistuu kulutukselle alueen lisääntyneen virkistyskäytön seurauksena. Kalliokedon luonnontilaisuus ja edustavuus ovat nykytilanteessa laskeneet. Luontotyypin edustavuutta voidaan parantaa ennallistamistoimin.</p>

5. Vaikutukset luonnonarvoihin ja kulttuuriperintöön

Kulttuuriperintö	Neutraali vaikutus
	<p>Niemelänrannan alueella on Niemelän kartanon aikaisia kivijalkoja ym. asutuksen jälkiä, jotka jäävät osittain uuden rakentamisen alle. Alue on inventoitu ja todettu, ettei asutuksen jäljillä ole kulttuuriperinnön kannalta suojeluarvoa.</p> <p>Suunnittelualueelle kuuluu osa valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä Heinolan Perspektiivistä, mutta sille ei esitetä toimenpiteitä.</p>
Vesistö	Neutraali vaikutus/Lievä kielteinen vaikutus (tarkentuu jatkosuunnittelussa)
	<p>Kelluva rakentaminen edellyttää mm. ruoppausta ja rakenteista riippuen aallonsuojusrakenteita. Oleellista on esimerkiksi aallonsuojauksen tarve ja tyyppi, sekä sen vaikutus virtauksiin.</p> <p>Kelluvan rakentamisen toteutus aiheuttaa jonkin verran ruoppaustarvetta, millä on jossain määrin vaikutuksia vesistöön ja vedenalaiseen luontoon. Tarkemmat ympäristö- ja luontoselvitykset sekä ruoppauksen vaikutukset selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä sekä haettaessa vesilain mukaista ympäristölupaa ja vesilupaa kelluvalle rakentamiselle.</p> <p>Hulevesien laadullista hallintaa parannetaan alueella mm. kasvillisuuspeitteisten hulevesipainanteiden avulla, jolloin vesistöön päätyy vähemmän kiintoainesta uusilta ja nykyisiltä läpäisemättömiltä pinnoilta.</p>

6. Vaikutukset hiilipäästöihin ja energiankulutukseen

Rakentamisen päästöt	+ Lievä myönteinen vaikutus
	<p>Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan, mikä vähentää rakentamisen päästöjä. Rakennukset ovat maltillisen korkuisia, mikä mahdollistaa mm. puurakentamisen. Rinteeseen rakentaminen aiheuttaa jonkin verran tasamaata suurempia päästöjä sekä rakennusten että infran rakentamisessa. Pysäköintialueet on suunniteltu tavalla, joka ei vaadi laajojen ylimääräisten pinnoitettujen alueiden rakentamista. Kelluvien asuntojen rakentamisessa vältytään perustamiselta, mutta laiturien ja muiden erityisjärjestelyjen rakentaminen aiheuttaa päästöjä.</p>
Energiankulutus	+ Lievä myönteinen vaikutus
	<p>Rakennusmassat ovat verraten kompakteja, mikä edistää energiatehokkuutta.</p>

7. Yleissuunnitelman toteutettavuus

Rakennettavuus	++ Myönteinen vaikutus
	<p>Täydennysrakentamisen alueen maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää: hiekkaa, moreenia ja kalliota. Paikoilla, jossa kallio on maanpinnassa, rakennusten ja kunnallistekniikan toteuttaminen edellyttää louhintoja. Rannoilla maaperä on hiekkaa/soraa, ja alueen rakennettavuus on kohtuullista tai tyydyttävää. Rannoille on esitetty laiturirakenteita ja pieniä rakennuksia. Perustukset voidaan tehdä maavaraisesti.</p> <p>Hankealueen vesistö soveltuu kelluvaan rakentamiseen, mutta edellyttää mm. ruoppausta ja rakenteista riippuen aallonsuojaurakenteita.</p>
Meluolosuhteet	++ Myönteinen vaikutus
	<p>Valtaosalla ranta-alueesta alitetaan vnp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot asuin- ja virkistysalueille. Uutta asumista voidaan sijoittaa etenkin ranta-alueelle melko vapaasti. Saarissa ja vesialueilla, kuten kelluvien asuntojen alueella, ulko-oleskelualueet suositellaan sijoitettavan rakennusten suojan puolelle valtatiehen nähden. Alueen olemassa oleva runsas puusto ja kasvillisuus tuo jonkin verran suojaa ulkoalueille ja vaikuttaa positiivisesti ympäröivän äänimaailman kokemiseen. Näin ollen valtatie aiheuttaman melun vaikutusten lieventämisen yhtenä keinona suositellaan nykyisen kasvillisuuden säilyttämistä ja kasvillisuuden lisäämistä etenkin oleskelualueiden läheisyyteen.</p> <p>Suunniteltu rakentaminen tuo hieman suojaa nykyisille asuinalueille valtatie melulta. Uusien rakennusten ollessa maltillisen korkuisia, ne eivät aiheuta melun heijastumista olemassa oleville asuinalueille. Suunniteltujen rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukseksi alueella riittää vähimmäisvaatimus 30 dB. Näin ollen rakennusten pohjaratkaisut ja seinärakennemateriaalit ovat melko vapaasti valittavissa.</p>

7. Yleissuunnitelman toteutettavuus

Taloudellisuus

++ Myönteinen vaikutus

Yleissuunnitelmaa laadittaessa on tunnistettu Niemelänrannan tavoitteet ja tarpeet eri käyttäjien ja osallisten näkökulmasta, jotta voidaan tehdä kohdennettuja, perusteltuja investointeja alueen kehittämiseksi. Uudella, vetovoimaisella asuinrakentamisella voi olla merkittäviäkin myönteisiä vaikutuksia alueen yritystoimintaan ja myös kuntatalouteen.

Asuinrakentamisen pohjatöistä syntyvää maa-ainesta voidaan käyttää Kananiitynlahden rantaviivan täyttöön, mikä vähentää tarvetta siirtää maata pitkiä matkoja. Uusi rakentaminen on helposti liitettävissä nykyiseen johtoverkostoon ja katuverkkoon, eikä siten vaadi merkittäviä investointeja infrastruktuuriin.