

## Asemakaava ja asemakaavan muutos 716 Etelä-Suokannas

elvoltk 05.06.2024 § 40

119/10.02.03/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää asettaa MRL 65 §:n, MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 24.5.2024 päivätyn Etelä-Suokannaksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen 716 Ak, akm sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen TJ 1252 ja tonttijaon TJ 1253 sekä pyytää niistä tarvittavat lausunnot.
Toimivalta	Hallintosäntö 23.2 §
Valmistelija	kaavoittaja Nico Id, puh. 044 797 5784, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Etelä-Suokannaksen asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee noin 3,5 kilometriä keskustasta pohjoiseen valtatie 4:n Heinolan pohjoisen eritasoliittymän molemmin puolin. Kaava-alue muodostuu Sukurantiestä, Sammontiestä, valtatie yleisen tien alueesta sekä eteläisen Suokannaksen rakennuskaava- ja asemakaava-alueesta. Suunnittelualan pinta-ala on noin 22,6 hehtaaria.

Asemakaavaan liittyy tonttijako ja tonttijaon muutos TJ 1252 sekä tonttijako TJ 1253, jotka käsittävät korttelin 2 tontit 1-7 ja korttelin 3 tontin 1.

Asemakaavan ja asemakaavan luonnosvaiheen asiakirjat olivat nähtävillä 25.1. – 25.2.2024. Niihin saatiin kaksi lausuntoa, mielipiteitä ei saapunut. Lausunnoissa ilmeni täydennystarpeita kaavaselostukseen ja huomioitavia asioita käynnissä olleisiin selvitystöihin. Selvitystöinä on laadittu luonto-, hulevesi- ja rakennettavuusselvitykset sekä alueellisen museon tekemä maastotarkastusraportti. Aiemmin on valmistunut Sukurantien tiesuunnitelman liikenneselvitys sekä Sukurantien ja Sammontien katusuunnitelma.

Kaavan ehdotusvaiheen asiakirjoihin on tehty tarkennuksia luonnosvaiheen lausuntojen ja valmistuneiden selvitysten pohjalta siltä osin, että ne voidaan asettaa nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti.

Liikerakennusten (KL) ja toimitilarakennusten (KTY) korttelialueiden rajauksiin, eikä muihin päätarkoituksiin ilmennyt muutostarpeita kaavaluonnoksesta.

Suunnittelun yhteydessä on valmisteltu kattavasti hulevesien hallintaa ja käsittelyä uuden maankäytön mukaisilla alueilla. Hulevesien yleisten ja tonttikohtaisten kaavamääräysten ja -merkintöjen osalta on tehty tarkennuksia kaavaan.

Rakennettavuusselvityksen tulosten perusteella on tehty lisäyksiä ja tarkennuksia kaavaselostukseen ja kaavakarttaan.

Luontoselvityksessä ei ilmennyt vaikutuksia maankäytön suunnitteluun eikä tarpeita tehdä maankäyttöä ohjaavia rajoituksia.

Arkeologista inventointia täydentävässä alueellisen vastuumuseon tekemässä maastotarkastusraportissa ei todettu esteitä kaavahankkeelle arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavamuutoksen laatimisen 15.2.2023 ja asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 27.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin osallisille.

Asemakaavasta on järjestetty työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 8.3.2024.

Kaavaluonnos oli MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 25.1.-25.2.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin 2 lausuntoa, ei kirjallisia mielipiteitä. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus ja Päijät-Hämeen ympäristöterveys. Lausunnoissa ja mielipiteissä tuotiin esiin erityisesti alueen hulevesien käsittelyn kannalta tärkeiden hulevesi- ja rakennettavuusselvityksen merkittävyys sekä alueen läpi kulkevan valtaojan merkitys. Lisäksi tuotiin esille tarkennustarpeita liikennemäärien, ilmastovaikutusten ja liito-oravan kulkuyhteysmahdollisuuksien arvioinnin sekä vesihuollon järjestämisen osalta. Tiivistelmä lausunnoista ja kaupunkisuunnittelun antamat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

### **Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus**

Kaavaehdotus perustuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, kaava-alueelta laadittuihin selvityksiin sekä viranomaisten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja viranomaislausuntoihin.

Selvitysten perusteella asemakaavassa on kiinnitetty erityisesti huomiota hulevesien tonttikohtaiseen hallintaan ja käsittelyyn.

Tonttimaata kaavassa on 40,3 prosenttia maa-alueen pinta-alasta ja alueen rakennusoikeus on 36 424 kerrosalaneliometriä. Alueen kokonaistehokkuus on 0,16.

### **Asemakaavan muutoksen keskeiset vaikutukset**

Asemakaava ja asemakaavan muutos tukee Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavan tavoitteita osoittamalla Suokannaksen eteläosaan työpaikka-alueita liike- ja toimitilarakennusten korttelialueina. Lisäksi kaava vastaa MAL-sopimuksessa asetettuihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin, joilla luodaan edellytyksiä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamiselle ja kehittämiselle. Kaava parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä mahdollistamalla yrityksille sijoittumispaikkoja hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Mikäli toimitila- ja liikerakennusten korttelialueet toteutuvat kokonaan kaavan mukaisesti työpaikka-alueena, voi kaavan myötä alueelle sijoittua kymmeniä työpaikkoja.

Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kokonaisrakenne määräyksineen ja sen vaikutukset on kuvattu tarkemmin liiteasiakirjoihin sisältyvässä asemakaavan selostuksessa.

Esityslistan liitteenä on 24.5.2024 päivätty asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus 716 Ak/akm Etelä-Suokannas ja asemakaavan selostus liitteineen sekä tonttijakokartat TJ 1252 ja TJ 1253.

Tiedoksianto

sähköposti

kaavoittaja  
kaupunginarkkitehti  
kaavoituskoordinaattori  
maankäyttöinsinööri