



Asemakaava ja
asemakaavan muutos

716 AK/AKM

Etelä-Suokannas

Asemakaavan selostus 6.3.2025
päivätyyn asemakaavan ja asemakaavan
muutoksen ehdotukseen.

Heinolan valtuusto on hyväksynyt kaavan
xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

Asianumero 271/10.02.03/2025

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

716 AK/AKM Etelä-Suokannas, asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaava koskee osia yleisistä teistä 2:4 ja 2:11 sekä osaa Jyrängön kylän (406) tiloista 3:146 ja 3:750.

Asemakaavan muutos koskee osia yleisistä teistä 2:4 ja 2:11, Pirttiniemen (26.) kaupunginosassa Heinolan kylän (401) korttelin 2 tonttia 1, korttelin 150 tiloja 1:478, 1:416 ja 1:444, korttelin 153 tilaa 1:499, tiloja 1:428, tilan 1:729 osaa sekä Vuohkallion (17.) kaupunginosassa osaa Jyrängön kylän (406) tilasta 58:1.

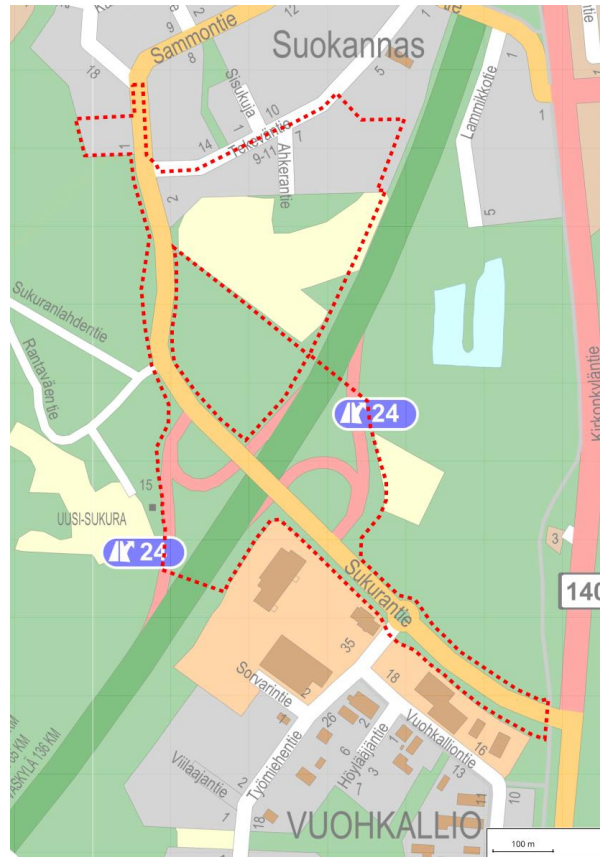
Asemakaavalla muodostuu Laajalahden (31.) kaupunginosa, katualuetta Sammontien eteläiselle osuudelle, yleisen tien aluetta (LT) moottoritien liittymän alueelle. Asemakaavan muutoksella muodostuu Pirttiniemen (26.) kaupunginosan korttelit 2 ja 3, suojaviheraluetta valtatie länsipuolelle ja katualuetta Sukurantien länsi- ja itäpäähän.

Asemakaavan yhteydessä tehdään sitova tonttijako. Osa MRA 38 §:n 1 momentissa mainituista tiedoista on osoitettu erillisillä kartoilla TJ 1252 ja TJ 1253.

Kaavan laatija:

Kaavoittaja Nico Id, Heinolan kaupunki

Asianumero 271/10.02.03/2025



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee Vuohkallion (17.) ja Pirttiniemen (26.) kaupunginosien välisellä alueella moottoritien (Vt 4) itä- ja länsipuolella. Kaupungin keskusta on matkaa noin 3,7 kilometriä.

Alue rajautuu etelässä Vuohkallion yritysalueeseen, idässä Kirkonkyläntiehen, pohjoisessa Tekeväntiehen ja lännessä Sammontiehen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22,6 hehtaaria.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Etelä-Suokannas, koska asemakaavan ja asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset sijoittuvat Suokannaksen teollisuusalueen eteläosaan ja sen eteläpuolisille alueille.

Elinvoimalautakunta on laittanut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille ja tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan 15.02.2023.

Tarkoituksena on kehittää kaavoituksellista alueidenkäyttöä Vuohkallion moottoriteliittymän ja Suokannaksen yritysalueen välisellä alueella, ja kaavoituksella mahdollistaa Suokannaksen yritysalueen laajentaminen etelään tonttikysynnän tarpeet huomioiden. Kaavan tarkoituksena on asemakaavoittaa aluetta maakunta- ja yleiskaavan mukaiseksi työpaikka-alueeksi soveltuvaksi alueeksi ja lisäksi tarkistaa olemassa olevaa kaavatilannetta.

Asianumero 271/10.02.03/2025

Tarkoituksena on asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoittaa Sukurantie kokonaisuudessaan ja Sammontie myös eteläosastaan katualueeksi, valtatie 4 eritasoliittymän (24, Heinolan pohjoinen liittymä) alue yleisen tien alueeksi ja maakuntakaavan rakentamattoman työpaikka-alueen maatalousalueelle eri kokoisia tontteja liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueille. Pieni kaistale moottoritien varrelta länsipuolella muutetaan suojaviheralueeksi.

Heinolan kaupunki on kaavahankkeeseen liittyen tehnyt maanvaihtokaupan, jolla asemakaavan muutoksella uusiksi korttelialueiksi muodostuva alue siirtyi yksityiseltä maanomistajalta kaupungin omistukseen. Näin ollen ei muodostunut tarvetta maankäyttösopimuksille.

Asianumero 271/10.02.03/2025

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3 Sisällysluettelo	5
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	6
2 Tiivistelmä.....	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Kaavan sisältö	7
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	8
3 Suunnittelun lähtökohdat	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.2 Suunnittelutilanne	20
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	27
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	27
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	27
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	29
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	31
5 Asemakaavan kuvaus	32
5.1 Kaavan rakenne	32
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	32
5.3 Aluevaraukset	32
5.4 Nimistö.....	36
6 Kaavan vaikutukset	37
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	37
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	37
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	39
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	39
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset.....	41
6.6 Taloudelliset vaikutukset	41
7 Asemakaavan toteutus.....	42
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	42
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	43
7.3 Toteutuksen seuranta.....	43

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 24.5.2024
- Liite 2: Luontoselvitys
- Liite 3: Rakennettavuusselvitys
- Liite 4: Hulevesiselvitys
- Liite 5: Sukurantien tiesuunnitelman liikenneselvitys
- Liite 6: Maastotarkastusraportti, Alueellinen vastuumuseo
- Liite 7: Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA)
- Liite 8: Tilastolomake
- Liite 9: Luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet
- Liite 10: Ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vastineet
- Liite 11: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 12: Tonttijakokartta TJ 1252
- Liite 13: Tonttijakokartta TJ 1253

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 selvityksineen
- Laajalahti-Kouvolaantie osayleiskaava selvityksineen
- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys, 2019
- Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäaineistot.
- Väyläviraston liikennemääräaineistot.
- Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimus 2021-2031

Muiden selvitysten tarvetta on arvioitu kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

Asianumero 271/10.02.03/2025

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 15.02.2023 § 9. Vireilletulosta on kuulutettu 27.02.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Asiakaspalvelupiste Spotissa (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 12.10.2023 alkaen.
- Asemakaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnos oli MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 25.1.-25.2.2024.
- Kaavasta järjestettiin työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 8.3.2024.
- Asemakaavan ehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 20.7.-20.8.2024.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22,6 hehtaaria ja rakennusoikeus 36 094 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus lisääntyy 19 053 k-m². Alueen kokonaistehokkuus on 0,16.

Asemakaavan muutoksella kaava-alueella sijaitseva maatalousalue (MT) muutetaan liikerakennusten (KL-22) (2,50 ha) ja toimitilarakennusten (KTY-2) (2,4 ha) korttelialueiksi sekä katu- ja suojaviheralueeksi. Valtatien 4 laitaan länsipuolelle osoitetaan kapea suojaviheralue (EV-1) (0,56 ha). Ahkerantien katualuetta jatketaan etelän suuntaan noin 80 metriä, ja sen päähän osoitetaan noin 120 m² kokoinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Olemassa olevat teollisuusrakennusten (TT) (1,93 ha) korttelialueet pysyvät määräyksiltään ennallaan.

Sammontien länsipuolisen teollisuusrakennusten korttelialueen ja Sammontien katualueen raja siirtyy muutaman metrin länteen johtuen rakennettavan kevyen liikenteen väylän tilatarpeesta. Samoin puistoalueen (VP) ja Sammontien katualueen välinen rajalinjaus siirtyy kevyen liikenteen väylän vuoksi jonkin verran länteen.

Kaavalla muodostuvan Laajalahden (31.) kaupunginosan puolella jätetään asemakaavoittamattomaksi alueeksi nykyinen metsätalouskäytössä oleva noin neljän hehtaarin kokoinen alue Sammontien eteläpään koillispuolella.

Asianumero 271/10.02.03/2025

Sammontien eteläiselle osuudelle osoitetaan katualuetta noin 400 metrin verran moottoriteliittymälle saakka.

Valtatien 4 eritasoliittymän (Heinolan pohjoinen liittymä) alue osoitetaan yleisen tien alueeksi (LT).

Sukurantie osoitetaan länsi- ja itäosastaan myös kaavalla viralliseksi katualueeksi. Katualuetta kaavassa on 5,24 ha ja yleisen tien aluetta 7,74 ha.

Kerroskorkeutena kaikilla korttelialueilla pysyy kaksi, kuten muuallakin Suokannaksen teollisuusalueella. Moottoritien länsipuolisille liikerakennusten korttelialueille (KL-20 ja KL-22) osoitetaan rakennusten enimmäiskorkeudeksi 12 metriä. Tonttimäärä kaavassa on 8.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamisvastuu on maanomistajilla. Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Heinolan kaupunki kunnallistekniikan ja katuverkon osalta sekä yksityiset maanomistajat yksityisten tonttien osalta.

Alue kuuluu nykyisellään vain osittain kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, mutta uudet KTY- ja KL-alueet liitetään toiminta-alueeseen. Maanomistajalla on velvollisuus liittää uudet rakennukset vesijohto- ja viemäriverkostoon sen rakennuttua alueelle ja kiinteistön ollessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

Postilaatikoiden ryhmittely toteutetaan Postin jakelusuunnitelman / kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Asianumero 271/10.02.03/2025

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maisemarakenne, maisemakuva

Suurin osa suunnittelualueesta on liikennealuetta, katu- ja yleisen tien aluetta. Suunnittelualue Etelä-Suokannaksen asemakaavamuutosalueen pohjoisosasta on rakennettua tyypillistä pienteollisuusaluetta, keskiosastaan maatalousaluetta. Entisen kuntarajan eteläpuolella asemakaavoittamattoman alueen pohjoisosassa on tasaikäistä kasvatuskoivikkoa ja eteläosassa moottoritien liittymäalue. Pirttiniemen kaupunginosan puoleinen alue on kaavoitettu Heinolan maalaiskunnan teollisuusalueeksi 1970-luvulla.



Kuva 2. Suokannaksen teollisuusalueen maisema on pysynyt samantyyppisenä jo vuosikymmeniä. Kuvassa Ahkerantie etelään Tekeväntien risteyksestä katsottuna.

Asianumero 271/10.02.03/2025

Maa- ja metsätalous

Moottoriteliittymän pohjoispuolella, moottoritien ja Sammontien välisellä alueella on noin neljän hehtaarin kokoinen asemakaavoittamaton alue metsätaloustaloudessa. Alue jää edelleen asemakaavoittamattomaksi.

Moottoritien länsipuolella, Tekeväntien teollisuusrakennusten korttelialueen eteläpuolella on hieman alle neljän hehtaarin kokoinen pelto-/niittyalue, joka on kaavoitettu maatalousalueeksi 1980-luvulla laaditussa rakennuskaavassa.

3.1.2 Luonnonympäristö**Maisemarakenne, maisemakuva**

Suunnittelualue sijaitsee maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan Päijänteen seudun sekä Itäisen Järvi-Suomen Lounais-Savon järvisuudun rajalla, kuuluen pääosin ensin mainittuun. Maisemaa hallitsee suunnittelualueen läpi kulkeva valtatie 4.



Kuva 3. Kuvassa keskeltä peltoaluetta kuvattuna idän suuntaan. Taustalla näkyy moottoritie.

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue Etelä-Suokannaksella Tekeväntien eteläpuolella on pääosin loivasti etelään viettävää maastoa, rajautuen Sammontien länsipuolella jyrkkään rinteeseen. Maaperä suunnittelualueella on Geologian tutkimuskeskuksen aineiston mukaan suurelta osin karkeaa hietaa. Aivan suunnittelualueen pohjois-, länsi, ja etelärajoilla on kalliomaata. Lisäksi moottoriteliittymän ja Suokannaksen välissä on metsäinen saraturvealue,

Asianumero 271/10.02.03/2025

jonka rakennettavuus on todettu huonoksi Laajalahden maisema- ja luontoselvityksessä 2007.

Suunnittelualue sijaitsee noin 81 - 96 metriä merenpinnan tason yläpuolella. Maanpinta on matalimmillaan moottoritien (Vt 4) länsipuolella liittymän kohdalla ja korkeimmillaan alueen luoteisosassa Sammontieltä länteen.

Tiedot suunniteltujen liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueiden maaperästä ja rakennettavuudesta tarkentuivat helmikuussa 2024 valmistuneen rakennettavuusselvityksen tulosten myötä.

Alueen humuskerroksen alla on noin 4,5 – 15,6 m paksu kerros hiekkaa/siltistä hiekkaa. Ohuimmillaan hiekkakerros on havaittu nykyisen peltoalueen pohjoisosassa. Alimpana maakerroksena havaittiin ohut moreeni-/hiekkainen moreenikerros. Alueen kairaukset päättyivät noin 5,24 – 17,57 metrin syvyydellä maanpinnasta kiveen tai lohkareseen. Tutkimuspisteellä lähellä pelto- ja metsätalousalueen rajaa havaittiin päällimmäisenä maakerroksena noin 1,0 m paksu turvekerros, jonka alapuoliset maakerrokset vastaavat edellä mainittuja.

Alueen asennettujen pohjaveden havaintoputkien mittaustulosten perusteella vesipinta vaihteli 0,96 – 0,88 metriä maanpinnan alapuolella maanpinnasta mitattuna. Havaintojen perusteella alueella on ainakin osittain paineellista pohjavettä.

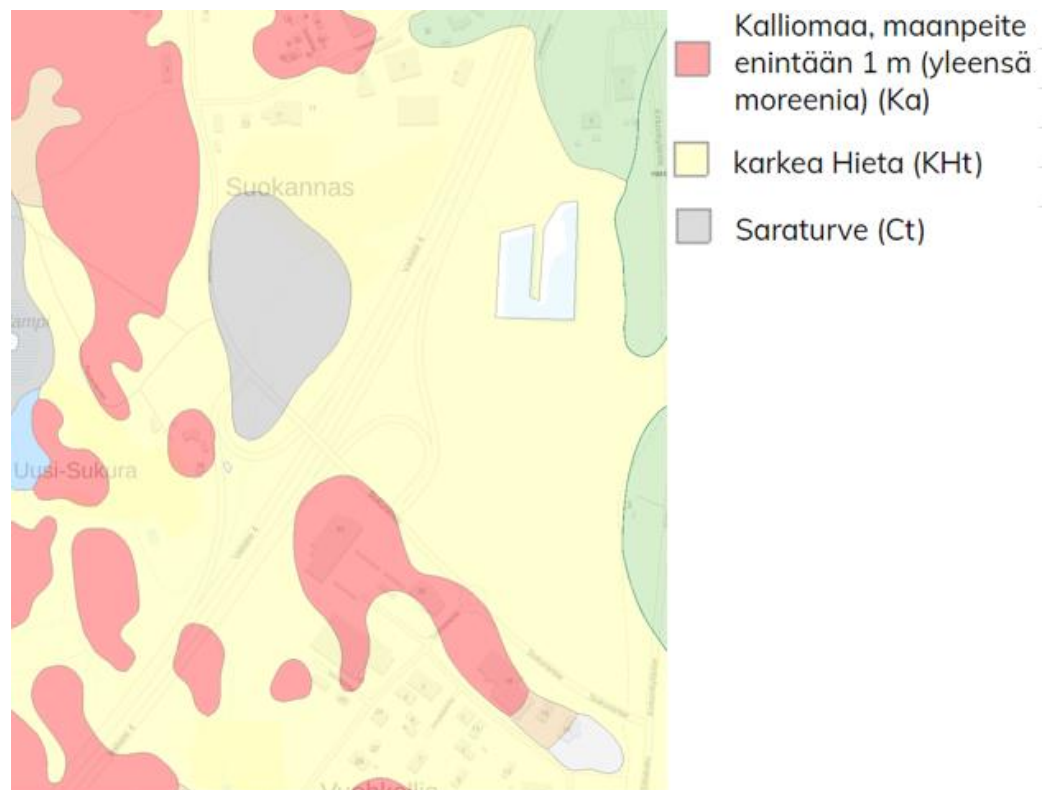
Alue on painumaherkkää ja pohjavesi alueella on erittäin lähellä maanpintaa. Ennen rakentamisen aloittamista alueen maanpinta tulee nostaa ja esikuormittaa ylipenkereillä. Esikuormituksen yhteydessä alueen maanpintaa tulee korottaa pysyvästi noin 1,5 – 2,0 m nykyisestä, jotta rakennusten ja alueiden kuivatus, sekä vesihuoltokaivantojen rakentaminen alueella on mahdollista. Esikuormituksella saadaan vähennettyä alueen rakennusten ja rakenteiden käytön aikaisten painumien suuruutta. Mahdollinen esikuormitus tulee tehdä erillisen suunnitelman mukaan maasta tehtynä ylipenkereenä ja esikuormituksen voi purkaa vasta kun seurantamittauksin on osoitettu painuman pääosan tapahtuneen. Ennen esikuormitusta eloperäinen pintamaakerros ja paksummat turvekerrokset tulee poistaa täytön alta.

Esikuormituksen jälkeen kevyet/keskiraskaat rakennukset on mahdollista pienet painumat sallien perustaa paksun murskearinan välityksellä ja pientä maan kantokestävyyttä käyttäen maanvaraisesti. Raskaammat ja painumaherkät rakenteet tulee perustaa paalujen varaan.

Asianumero 271/10.02.03/2025



Kuva 4. Suunnittelualan ympäristön rinnevarjoste (korkeusmalli), (Maanmittauslaitos).



Kuva 5. Suunnittelualan maaperä (Geologian tutkimuskeskus).

Asianumero 271/10.02.03/2025

Kasvillisuus, luontotyypit

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Hämeen eliömaakuntaan ja eteläboreaalisen metsäkasvillisuusvyöhykkeen Lounaismaan lohkon eli vuokkovyöhykkeeseen.

Etelä-Suokannaksen suunnittelualueen rakentamattomasta pinta-alasta lähes puolet on viljelyskäytöstä poistettua peltoa.

Etelä-Suokannaksen suunnittelualueella on kolme erillistä puustoista kuviota. Eteläosissa on tasaikäistä kasvatuskoivikkoa. Itäosissa moottoritien ja peltoihin rajautuva tasaikäinen, pienialainen koivikko. Pohjoisosan metsäkuvio on umpeutuvaa hakamaata, jossa on harvakseltaan järeitä koivuja ja vanhoja mäntyjä. Taimikkoa on paikoin tiheästi. Puuston rakennepiirteiltään kuvio ei ole luonnontilainen tai sen kaltainen, eikä lahoppuustoa juurikaan esiinny. Alueelle ei ole rajattu arvokkaita luontotyyppejä.

Sammontien länsipuolella suunnittelualueeseen rajautuen on laajempi havu- ja sekametsäalue.

Etelä-Suokannaksen alueelta ei ole havaintoja erityisesti huomioitavista putkilokasvilajeista.

Eläimistö

Etelä-Suokannaksen rakentamattoman alueen linnusto on lajistoltaan tavanomaista metsälinnustoa. Lintujen tiheys on jopa keskimääräistä metsäaluetta vähäisempi, johtuen pitkälti alueen puuston nuoruudesta ja tasaikäisyydestä. Luontoselvityksessä ei havaittu liito-oravaa, eikä siinä todettu tarvetta lepakkoselvitykselle.

Alueen myrkkypistiäislajiston on todettu olevan tavanomainen.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueelle laadittiin asemakaavatasoinen luontoselvitys Faunatica Oy:n toimesta 2023. Luontoselvitys sisälsi kirjoverkkoperhos-, linnusto-, liito-orava-, myrkkypistiäis-, luontotyyppi- ja putkilokasviselvityksen sekä lepakkopotentialin arvioinnin. Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei todettu olevan luonnontilaisia metsäkuvioita, uhanalaisten, luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain luontotyyppejä tai elinympäristöjä eikä erityisesti huomioitavia kasvilajeja.

Alueen puusto on nuorehkoa ja hyvin tasaikäistä.

Vesistöt ja vesitalous

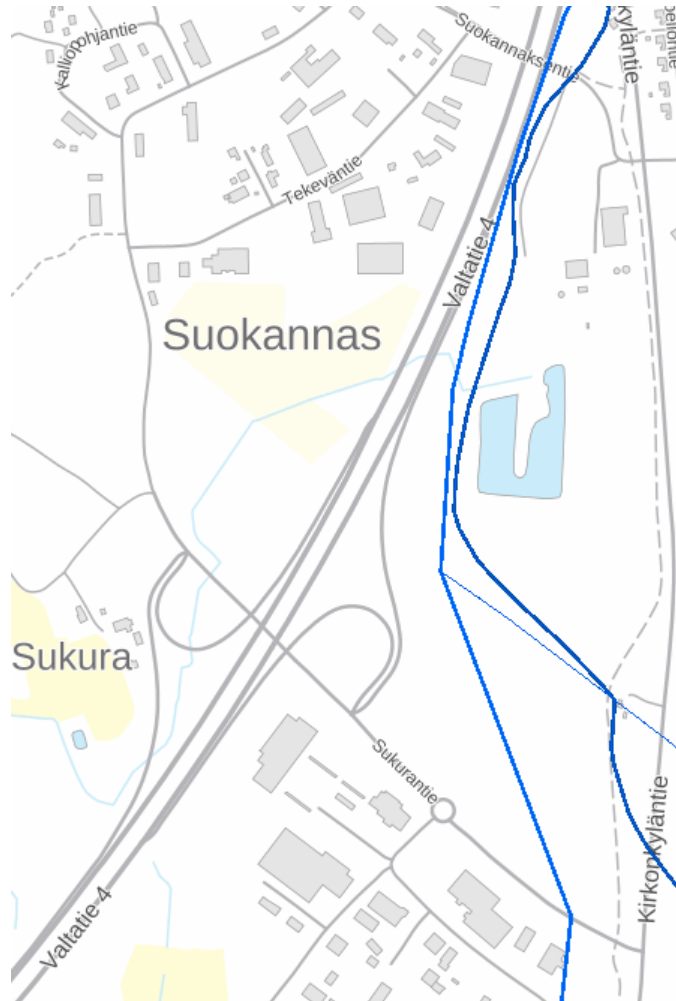
Kirkonkylän vedenottamon suoja-alueet eivät ulotu suunnittelualueelle. Veljeskylän pohjavesialueen (0608803, 1.luokka) raja kulkee suunnittelualueella Sukurantien itäpäässä. Pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen raja kulkee suunnittelualueen ulkopuolella.

Asianumero 271/10.02.03/2025

Suunnittelualue sijaitsee Kymijoen päävesistöalueella ja Ruotsalaisen valuma-alueella.

Etelä-Suokannaksen hulevedet kulkevat avo-ojissa lähelle moottoriteliittymän läntistä ramppialuetta, josta ne jatkavat länteen ja edelleen luoteeseen Haukilammen kautta Ruotsalaisen Sukuranlahteen.

Suunnittelualueen muuttuvan maankäytön alueelle valmistui hulevesiselvitys alkuvuodesta 2024.



Kuva 6. Pohjavesi- ja pohjaveden muodostumisalueen sijoittuminen suunnittelualueen itäpuolella. Vaaleamman sininen kuvaa pohjavesialueen rajaa, tummansininen varsinaisen muodostumisalueen rajaa (Maanmittauslaitos).

Maa- ja metsätalous

Moottoriteliittymän pohjoispuolella, moottoritien ja Sammontien välisellä alueella on noin neljän hehtaarin kokoinen alue metsätaloustaloudessa.

Asianumero 271/10.02.03/2025

Moottoritien länsipuolella, Tekeväntien teollisuusrakennusten korttelialueen eteläpuolella on hieman alle neljän hehtaarin kokoinen viljelykäytöstä poistettu peltoalue.

Luonnonsuojelu

Etelä-Suokannaksen rakentamattomalla alueella ei ole uhanalaisia, luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain luontotyyppejä tai elinympäristöjä tai erityisesti huomioitavia kasvilajeja.

Alueelle ei ole todettu tarvetta lepakkoselvitykselle. Alueella ei ole todettu potentiaalia lepakoiden tärkeäksi ruokailualueeksi.

Alueelta eikä sen välittömästä ympäristöstä ole havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, eikä myöskään yhtään luonnonsuojelulain tarkoittamaa liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa.

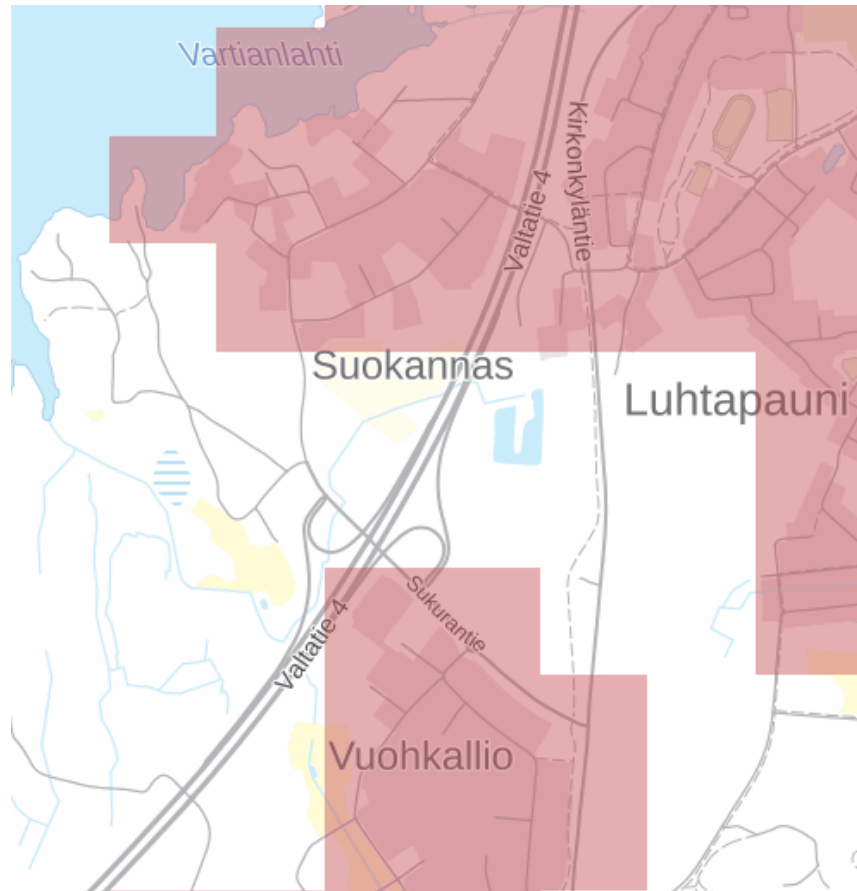
Kirjoverkkoperhosta ei ole havaintoja alueella.

Lähin luonnonsuojelualue on noin kilometrin etäisyydellä luoteessa sijaitseva Pitkäniemen lehmusalue (LTA207471).

- *luontoselvitys - LIITE 2*

Asianumero 271/10.02.03/2025

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Kuva 7. Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustaajaman ja Heinolan kirkonkylän taajaman alueilla (punaiset alueet), sekä niiden välisellä alueella. (Maanmittauslaitos).

Suunnittelualue on pohjoisosastaan tyypillistä pienteollisuusaluetta, joka on pääosin rakennettu. Teollisuusrakennukset, lähinnä keskikokoiset pienteollisuushallit ovat rakennettu 1970-80-luvuilla tai sen jälkeen.

Palvelut

Suunnittelualueella ja lähialueella ei ole kunnallisia peruspalveluita. Virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa noin 3,7 kilometriä kaava-alueelta. Osittain alue tukeutuu myös Heinolan Kirkonkylän palveluihin.

Lähin elintarvikekauppa sijaitsee Vuohkallion liikenneaseman alueella aivan kaava-alueen läheisyydessä. Siellä on myös apteekki, erikoisliikkeitä, tavaratalo ja kahvila-ravintolapalveluita. Kirkonkylässä on kaksi päivittäistavarakauppaa

Asianumero 271/10.02.03/2025

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueen länsiosassa ja sen läheisyydessä, Suokannaksen teollisuusalueella sijaitsee joitain kymmeniä pienteollisuuden ja kaupallisten palveluiden, kuten katsastusaseman ja rakennustarvike- ja autovaraosaliikkeiden työpaikkoja. Alueen itäosan läheisyydessä, Vuohkallion yritysalueella on arviolta reilu sata työpaikkaa eri yrityksissä. Työpaikat ovat pienteollisuuden ja kaupallisten palveluiden työpaikkoja.

Virkistys

Suokannaksen pienteollisuusalueella on pieniä puistokaistaleita. Sen länsipuolella on hieman suurempi puistoalue Ruotsalaisen rantaan saakka, yhdistyen Ruotsalaisen ranta-alueen asumiseen kaavoitetulla alueella rannan suuntaisiin lähivirkistysalueisiin. Sammontien länsipuolelle rakentuva kevyen liikenteen väylä helpottaa myös Ruotsalaisen rannan läheisten metsä- ja puistoalueiden saavutettavuutta etelän suunnasta.

Liikenne

Lounais-koillissuuntainen valtatie 4 ja sen Heinolan pohjoinen eritasoliittymä 24 sijaitsevat suunnittelualan keskellä. Sen vuoden (2022) keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) suunnittelualan kohdalla oli noin 15 000 (Väylävirasto), raskaan liikenteen osuuden ollessa 12 %. Vuoden 2021 liikennelaskentojen mukaan eritasoliittymän 24 eri ramppien KVL oli 1300 – 1600. Sukurantie sijaitsee suunnittelualan eteläosassa, sen KVL vuoden 2021 liikennelaskentojen mukaan oli noin 5200, raskaan liikenteen osuus 7 %. Suunnittelualan länsiosassa sijaitsevan Sammontien KVL (2020) on ollut 1600.

Suokannaksen alueella ei liikennöi paikallisliikenteen vuoroa. Sukurantien itäpuolella kulkevalla Kirkonkyläntiellä kulkee lähin paikallisliikennevuoro.

Laajalahti-Kouvolantien osayleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve Kirkonkylältä länteen Sukurantien ja Sammontien kautta Suokannakselle, tämä väylä on rakenteilla.

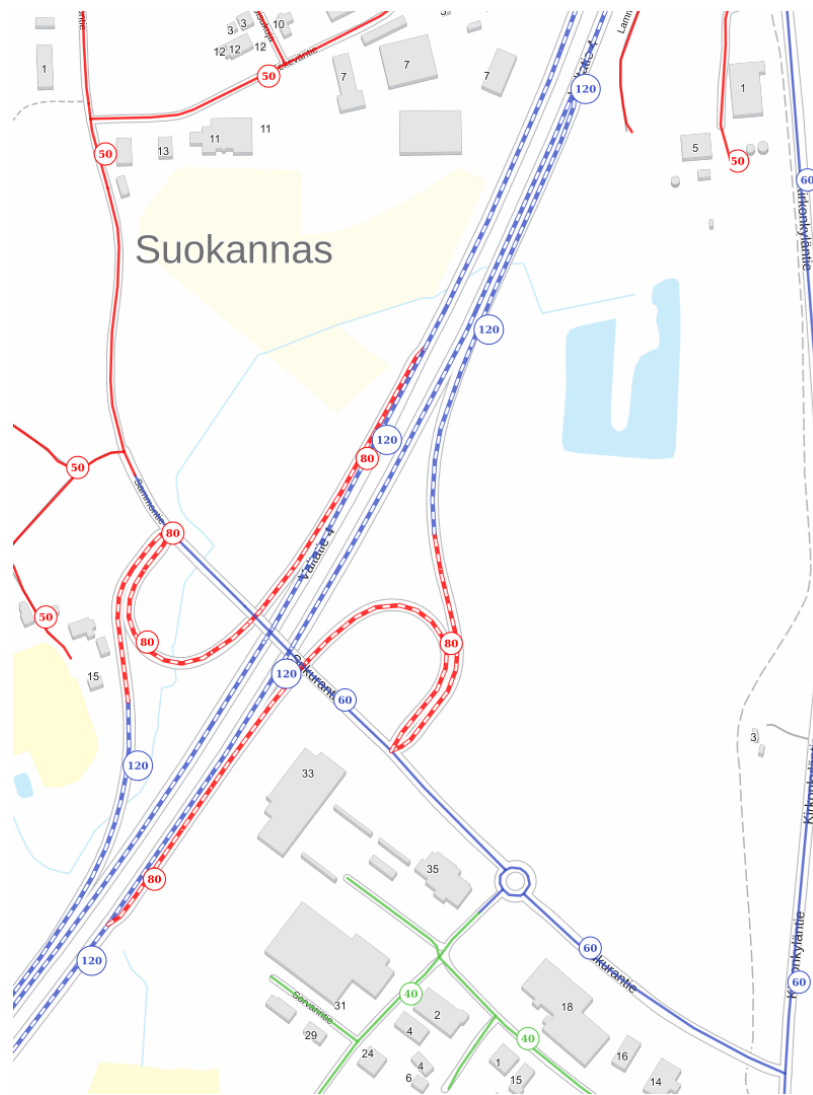
Tavaraliikennettä on kohtuudella moottoritien länsipuolella, mutta Sukurantiella enemmän. Tekeväntietä on levennetty pari metriä aiemman alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Sukurantien tiesuunnitelman liikenneselvityksen (Ramboll, 2021) mukaan Sukurantien toimivuus on erinomainen kaikilla tutkituilla vaihtoehtoilla.

Sukurantien kiertoliittymän, joka on sittemmin rakennettu, on aiemmassa liikenneselvityksessä 2011 todettu takaavan sujuvan liikenteen ja erittäin hyvän palvelutason kaikille tulosuunnille myös ennustettua merkittävästi suuremman liikenteen kasvun tilanteessa. Sen on todettu olevan suositeltava ratkaisu myös liikenneturvallisuuden kannalta.

Suokannaksen teollisuusalueen liikenne voi käyttää moottoritien ylitykseen myös lähellä olevaa Suokannaksentien siltaa.

Asianumero 271/10.02.03/2025



Kuva 8. Suunnittelualueen nopeusrajoitukset. (Väylävirasto).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain suojelemia kohteita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita eikä maakunnallisesti arvokkaita inventointikohteita tai -alueita.

Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavan arkeologinen inventointi on vuodelta 2007. Suunnittelualueen pelloilta/niityltä ei ole olemassa ajantasaista muinaisjäännöstietoa, jonka vuoksi alueellinen vastuumuseo edellytti alueen tarkastusta. Tarkastuksen suoritti alueellinen vastuumuseo virkatyönään, ja se valmistui toukokuussa 2024. Tarkastuksessa ei havaittu merkkejä muinaisesta ihmistoiminnasta, muinaismuistolain (295/1963) suojaamista tai muista suojelua edellyttävistä kohteista. Kaavahankkeelle ei todettu olevan esteistä kulttuuriperinnön kannalta.

Asianumero 271/10.02.03/2025

Lähin muinaismuistolain suojelema kohde, Rantaväentien kiinteä muinaisjäännös, löytyy suunnittelualueen luoteisrajalta noin 100 metriä länteen.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella Sukurantien ympäristössä ja Suokannaksella Tekeväntien ympäristössä on kunnallistekniikkaa. Suokannaksen ja Vuohkallion teollisuusalueiden olemassa olevat yritystontit sijaitsevat vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Toiminta-alueita laajennetaan uusille KL- ja KTY-korttelialueille, joilla on sitten velvollisuus liittää uudet rakennukset kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Tämä on huomioitu myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen osoittamiselle Ahkerantien eteläpäähän, jonne on mahdollista sijoittaa esimerkiksi jätevedenpumppaamo. Hulevedet johdetaan nykyisin pääosin avo-ojia pitkin Ruotsalaisen Sukuranlahteen. Jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Katujen kunnossapidosta vastaa kaupunki.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole olemassa olevia erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Itse suunnittelualueella ei ole ympäristömelua tuottavia toimintoja, mutta kohde rajoittuu idässä moottoritiehen (Vt 4) sijaiten osittain sen melualueella. Toimintona lähinnä ulkovalaistusta ja hallimaisia rakennuksia käsittävät tontit eivät ole erityisen herkkiä melulle, joten maankäytön lähtökohta on sen suhteen tarkoituksenmukainen. Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia saastuneita maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen eteläosan tuntumassa Vuohkalliossa on liikenneasema palveluineen laajalla aukioloajalla. Suunnittelualueella on muutamia asukkaita teollisuushallien yhteyteen sijoitetuissa asunnoissa. Lähin asuinalue sijaitsee suunnittelualueen luoteisrajalta yli 100 metriä pohjoiseen Ruotsalaisen rannan tuntumassa.

3.1.4 Maanomistus

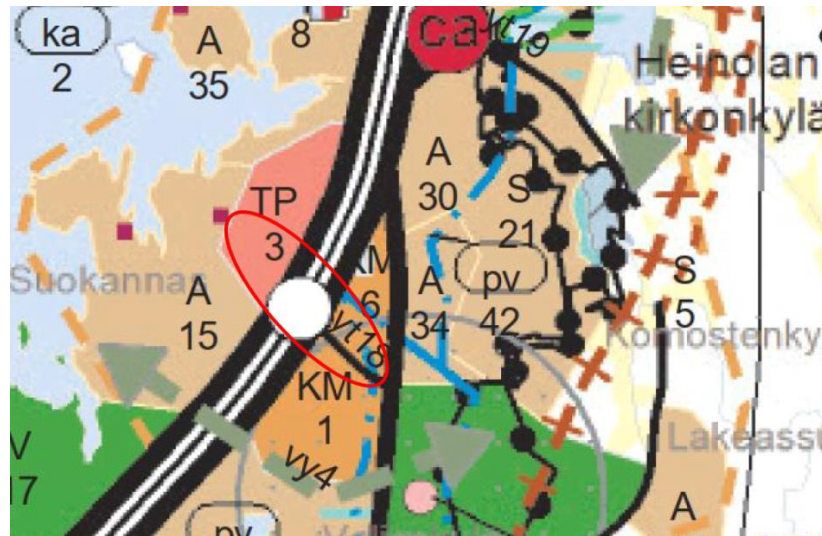
Alueen maanomistus on jo aiemmin asemakaavoitettujen puisto- ja katualueiden osalta kaupungin, sekä yleisten teiden osalta valtion. Muu suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa, josta kuitenkin vanhaan rakennuskaavaan kuulunut maatalousalue (MT) on tämän kaavahankkeen yhteydessä saatu maanvaihtokaupalla kaupungin omistukseen.

Asianumero 271/10.02.03/2025

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (alla) (10.3.2017)



Kuva 9. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014, jossa suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella rajauksella.

MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinnän kuvaus	MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §
ka Kaupunkialue Merkinnällä osoitetaan kaupunki- ja taajama-alueet, joita eheytetään. Merkintä rajaa ne alueet, joille on lisäksi osoitettu yleismääräyksestä poikkeava merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.	SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS: Kaupunki- ja taajama-alueiden tarkemmassa suunnittelussa edistetään olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden, olevan rakennuskannan, joukkoliikenteen ja palvelujen käyttöä taajamakuva kunnioittaen ja riittävät viheralueet turvaten. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden tai myymäläkeskittymien toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnan sa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia. Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalამარა, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempaa sijaintia suunniteltaessa tulee minimoida liikenteen aiheuttamat haittavaikutukset.
ka2 Heinolan kaupunkialue	7 000 / 4 000
TP Työpaikka-alue Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.	SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS: Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille voivat olla merkittäviä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen.
yt Merkittävä yhdystie tai kokooajakatu Merkittävän yhdystien merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan kyläverkoston tai ylikunnallisten yhteyksien kannalta tärkeitä teitä ja katuja. Tiealueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.	

Asianumero 271/10.02.03/2025

Suunnittelualueelle on osoitettu osittain toteutunut työpaikka-alue (TP3, Suokannas) ja yhdystie (yt18, Yhdystie Heinola P liittymään M5 tielle).

Sininen raja on pohjavesialue ja vaaleanruskea raja kaupunkialueen raja.

• **Heinolan strateginen yleiskaava 2035** (alla) (hyväksytty 14.4.2014)



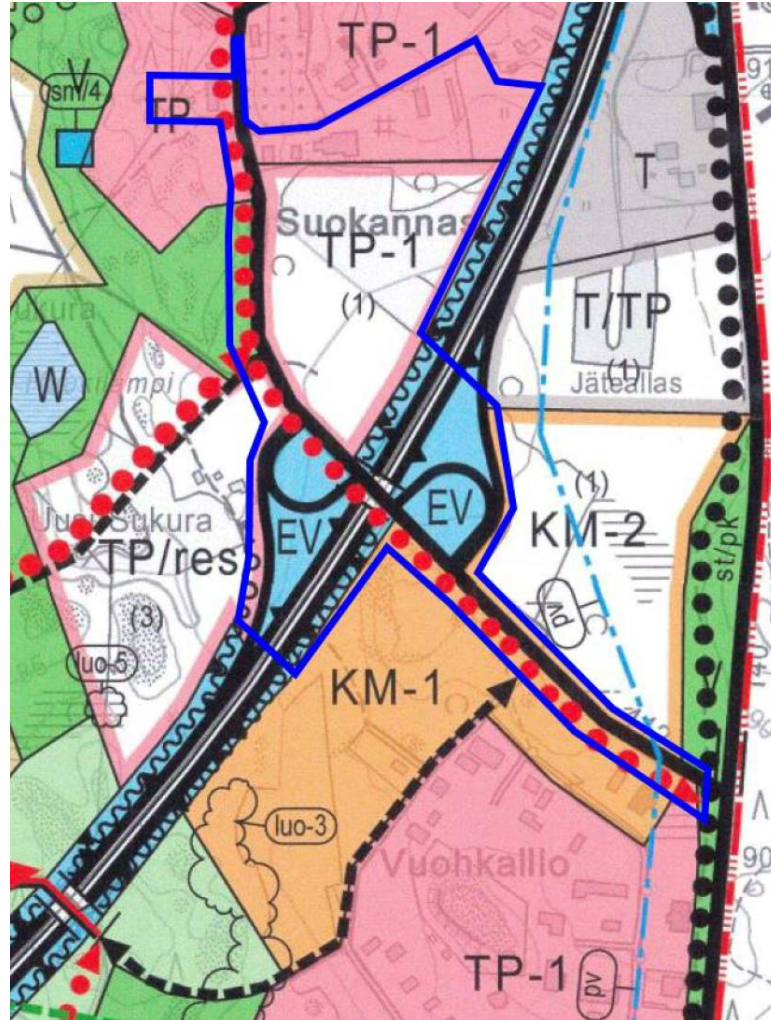
Kuva 10. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035

-  **Teollisuuden ja työpaikkojen alue.**
Alueelle voidaan sijoittaa tuotanto-, varasto-, yms. toimintoja sekä niiden toimintaan välttämättä liittyviä liike- ja asuintiloja, mikäli toiminnan ympäristöhäiriöt eivät sitä estä.
-  **Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ulkoilunohjaustarpeita.**
Alueelle voidaan sijoittaa virkistys- ja matkailupalveluita ja rakenteita sekä lomaa asumista tarkemman maankäytön suunnittelun perusteella. Metsätaloudessa ja maisemaa muuttavien toimenpiteiden yhteydessä tulisi ottaa huomioon ulkoilun tarpeet.
-  **Teollisuuden ja työpaikkojen aluevaraus, 1. vaihe.**
-  **Kehittämisaue.**
Laatukäytävää koskevat kehittämissuositukset (ksL)
Maankäyttöä tiivistetään ja ehäytetään "Vanhan vilosen" (st 140) varrella tukemaan kevyen ja joukkoliikenteen käyttöä. Laatukäytävällä suositaan 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 tienvarsinäkymät pysyvät ehyinä ja vaihtelevina avohakkuut ja toisaalta maiseman umpeenkasvu välttämättä. Rakennettujen ja rakentamattomien tiejaksojen vuorottelu pyritään selkeyttämään ja uusi maankäyttö ohjaamaan bussipysäkkien läheisyyteen. Moottorijoneuvojen ja kevyen liikenteen väylästä kehitetään ja kunnostetaan siten, että muodostuu turvallinen, miellyttävä ja matkakeljuilta sujuva sekä kaupunkikuvallisesti omintakeinen liikkumismiljö kaikille käyttäjryhmille. Tiekäytävän kehittämisessä otetaan huomioon erikoiskuljetusten aiheuttamat rajoitukset.
-  **Kehittämisaue.**
Pohjoista keskustaa (Kirkonkylää-Vuohkalliota) koskevat kehittämissuositukset (ksP)
Kirkonkylä toimii ensisijaisesti perinteensä mukaisesti laajan maaseutualueen sosiaalisena ja symbolisena keskipisteenä; Kouvolantien liittymäalue myös logistisena solmukohtana. Kulttuuri- ja luonnonympäristöä vaalitaan huolellisesti. Olevia palveluja ja työpaikkoja sekä virkistys- ja tukipisteitä ylläpidetään ja kehitetään. Varaudutaan uusien palvelujen ja työpaikkojen sijoittamiseen Kouvolantien liittymän tuntumaan. Rakentamisen mittakaava pidetään pienimuotoisena. Sulkavankosken aluetta kehitetään matkailualueena. 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.

Asianumero 271/10.02.03/2025

Suunnittelualueelle on osoitettu teollisuuden ja työpaikkojen aluevaraus harmaalla poikittaisviivoituksella. Sininen raja osoittaa pohjavesialueen sekä kehittämisalueet ksL (etelä-pohjoissuuntainen) ja ksP (pyöreä raja).

• **Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaava** (alla) (hyväksytty 12.11.2018)



Kuva 11. Ote Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti rajattu sinisellä.

Suunnittelualueelle moottoritien länsipuolelle on osoitettu työpaikka-alueita (TP ja TP-1). TP osoittaa työpaikka-alueen, jolle ei saa asemakaavassa osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kokonaan punainen TP-1 alue osoittaa työpaikka-alueen, jolla olemassa olevat ympäristöön luvanvaraisesti häiriötä mahdollisesti aiheuttavat toiminnot sallitaan alueella. Reunoiltaan punainen TP-1 alue osoittaa työpaikka-alueen, uutena tai olennaisesti muuttuvana alueena. Molemmille TP-1 alueille voidaan asemakaavassa osoittaa toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä teollisuus- ja varastotiloja, joille ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueille ei saa asemakaavassa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää. Alueille ei saa sijoittaa

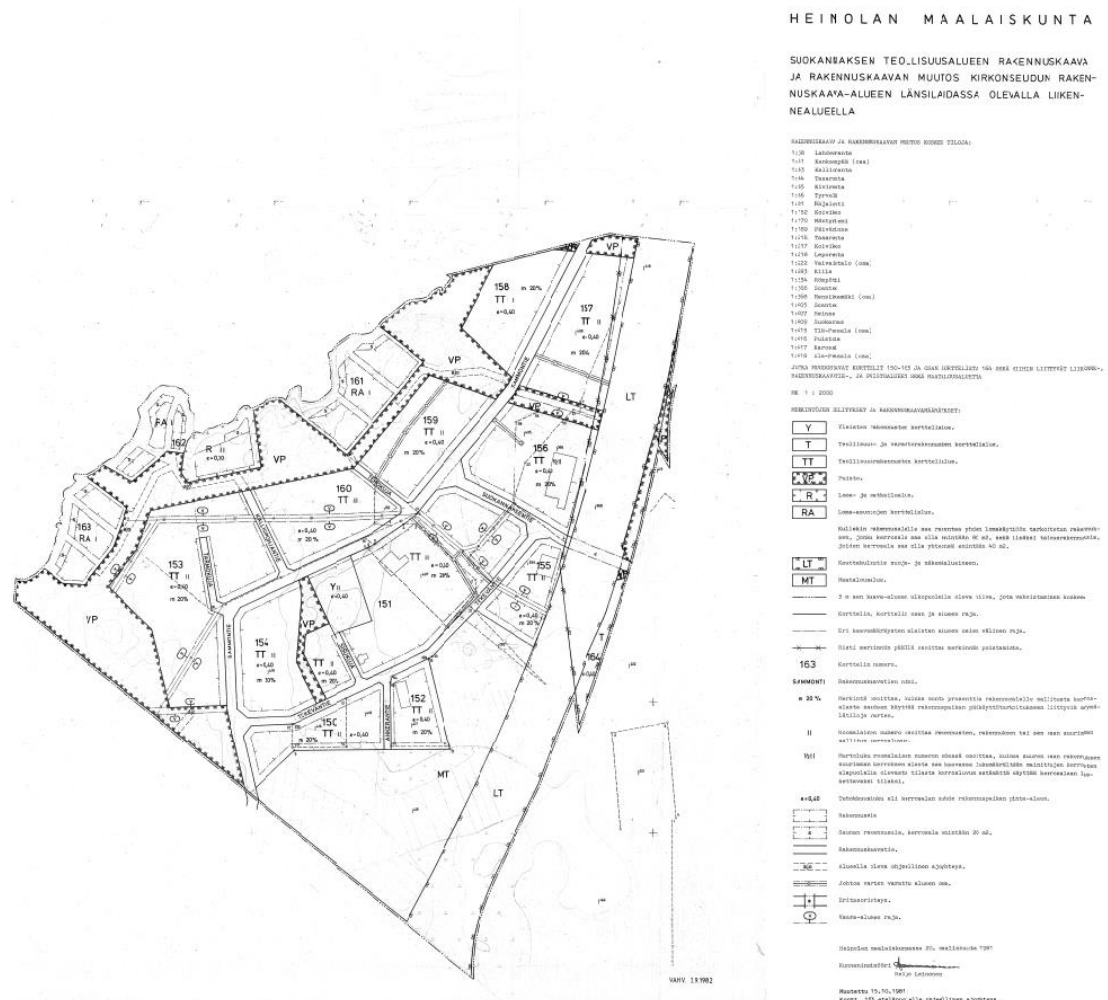
Asianumero 271/10.02.03/2025

päivittäistavarakauppaa. Asemakaavassa päätoimintaa tukevaa päivittäistavarakaupan myymälätilaa saa rakennuspaikalle osoittaa enintään 500 k- m². Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää suunnitellun maankäytön vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen sekä pyrkiä estämään mahdolliset haitalliset vaikutukset keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin.

Punaisella pisteviivalla on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve, sinisellä katkoviivalla pohjavesialueen rajausta ja aaltomaisella mustalla viivalla meluntorjuntatarve.

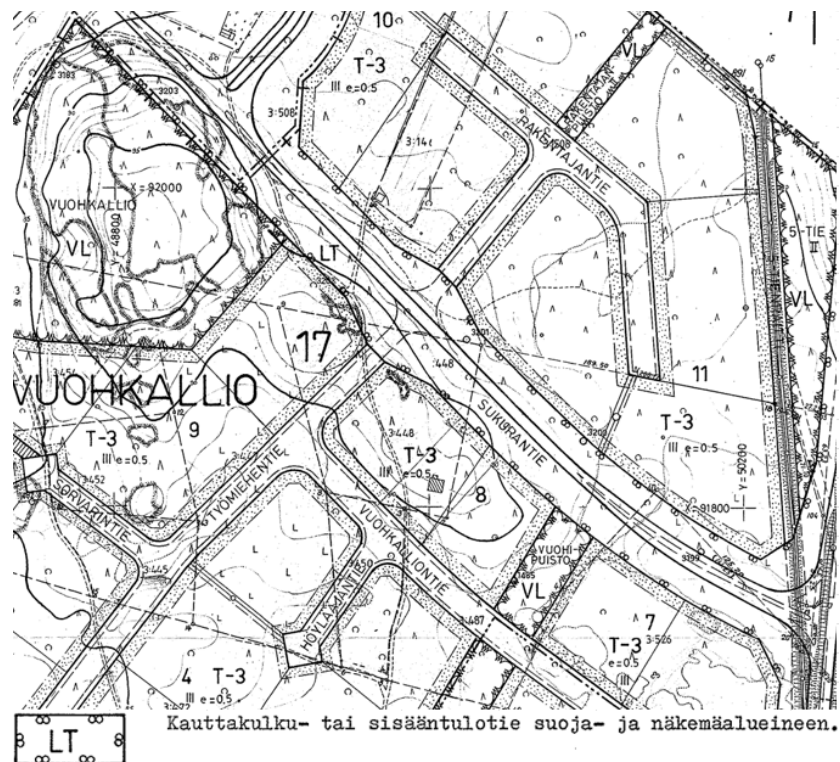
• Suunnittelualan voimassa olevat rakennus- ja asemakaavat:

Rk Kk 24 (03.09.1982), Ak 348 (18.11.1982), Rk Kk 32 (25.09.1990), Ak 608 (18.12.2006) ja Ak 634 (18.07.2013)

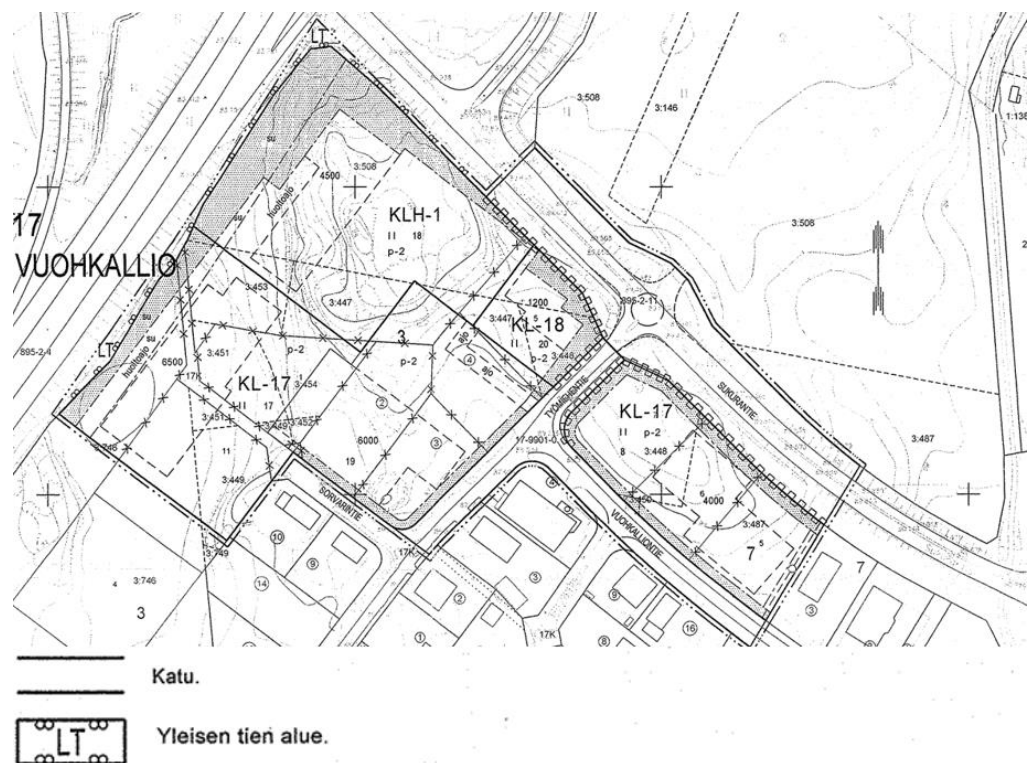


Kuva 12. Ote rakennuskaavasta 24 (ei mittakaavassa).

Asianumero 271/10.02.03/2025

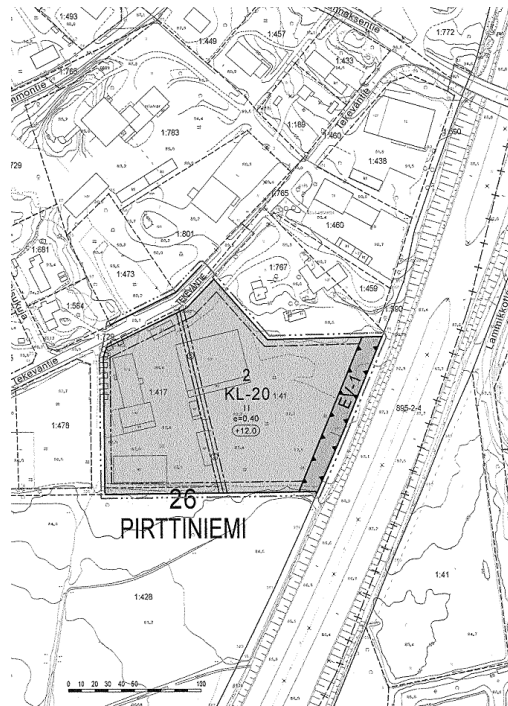


Kuva 13. Ote asemakaavasta 348 (ei mittakaavassa).



Kuva 14. Ote asemakaavasta 608 (ei mittakaavassa).

Asianumero 271/10.02.03/2025



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KL-20 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan. Piha-alueella tapahtuva varastointi tulee sijoittaa katoksiin tai alue tulee aidata umpirakentein siten, että ympäristöön ei kohdistu visuaalista häiriötä.

EV-1 Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa mainosrakenteita.

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

--- Osa-alueen raja.

12 Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KAU Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1234 Korttelin numero.

SUKKANNAKS Kadun, tien, katusuikion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0,40$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

+12,0 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaste.

— Rakennusala.

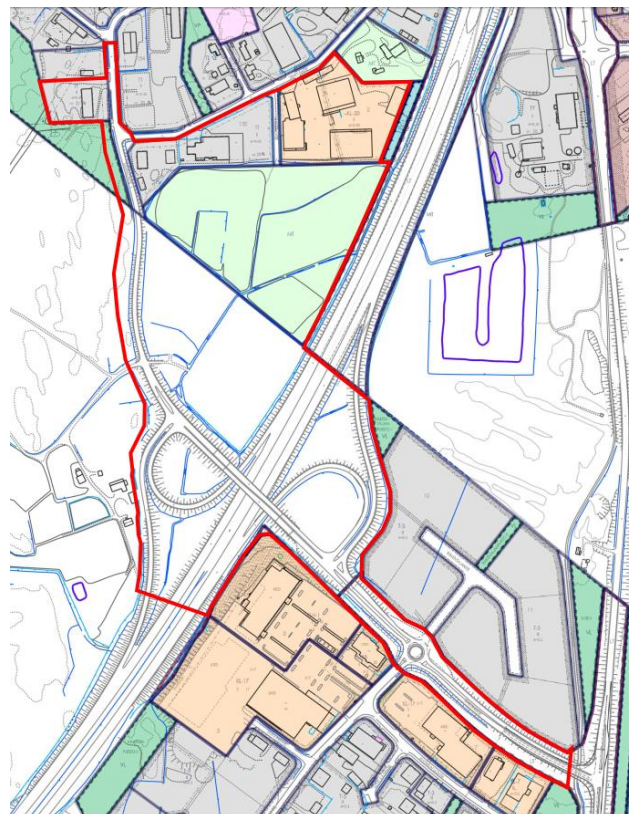
— Katu.

— Johtoa varten varattu alueen osa. (s=sadevesiviemäri)

— Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on erillinen.

Kuva 15. Ote asemakaavasta 634 (ei mittakaavassa).



Kuva 16. Ote ajantasa-asemakaavasta maankäyttövarausten värein. Suunnittelualueen rajaus punaviivalla.

Asianumero 271/10.02.03/2025

- Heinolan rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa (ETRS-GK26, N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
- Nyt kaavoitettavan alueen koillispuolella Vuohkalliossa on asemakaavoitettu alue, joka on jäänyt rakentamatta. Tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Suokannaksen teollisuusalueella pohjoispuolen lähialue on lähes täyteen rakentunut.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.4 ja 1.5

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty kaavoituksellisen alueidenkäytön kehittämiseksi Vuohkallion moottoriteliittymän ja Suokannaksen yritysalueen välisellä alueella, ja kaavoituksella mahdollistaa Suokannaksen yritysalueen laajentaminen etelään tonttikysynnän tarpeet huomioiden. Kaavan tarkoituksena on asemakaavoittaa aluetta maakunta- ja yleiskaavan mukaiseksi työpaikka-alueeksi soveltuvaksi alueeksi ja lisäksi tarkistaa olemassa olevaa kaavatilannetta.

Kaavahanke vastaa osaltaan Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksessa 2021-2031 asetettuihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin. Sopimuksen toimenpiteillä luodaan edellytyksiä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamiselle ja kehittämiselle. Tavoitteena on edistää kestävää ja vähähiilistä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää, parantaa elinympäristön viihtyisyyttä ja sosiaalista kestävyyttä sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikennejärjestelmän taloudellisuutta sekä lisätä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuutta.

Heinolan kaupungin strategian mukaisesti kaava edistää päämäärää uudistuvan työn ja asumisen osalta, mahdollistamalla tavoitteen dynaamiselle ja uudistuvalla elinkeinoelämälle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Elinvoimalautakunta on laittanut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille ja tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan 15.02.2023.

Kaava on merkitty vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Asianumero 271/10.02.03/2025

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenneasiat)
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys (terveydensuojeluviranomainen)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Heinolan kaupungin tekninen lautakunta, ja 1.1.2025 alkaen kaupunkiympäristölautakunta
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Heinolan kaupungin elinvoimalautakunta päätti 15.2.2023 laittaa vireille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 716 Etelä-Suokannas. Vireilletulosta on kuulutettu 27.02.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 12.10.2023 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kirjeessä kerrottiin, että kaavan etenemistä voi jatkossa seurata lehtikuulutuksista ja kaupungin internet-sivulla. Kirjeet lähetetään seuraavista vaiheista vain ulkopaikkakuntalaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut kirjallisia mielipiteitä. Kaksi puhelinsoittoa saapui, koskien pääasiassa tiedusteluja kaavan etenemisestä ja selvityksistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 12.10.2023 lähtien Asiakaspalvelupiste Spotissa (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Osallisille postitettiin kuulutus ja kaavaluonnos 25.01.2024. Kaavan luonnosvaiheen asiakirjat olivat nähtävillä 25.1.-25.2.2024. Kaavasta saapui kaksi suullista palautetta. Toisen palautteen perusteella kaavasta jätettiin pois maa- ja metsätalousalue, joka sijaitsee moottoriteliittymän pohjoispuolella.

Asianumero 271/10.02.03/2025

Osallisille postitettiin kaavaehdotus 11.7.2024. Kaavan ehdotusvaiheen asiakirjat olivat nähtävillä 20.7.-20.8.2024. Kaavasta saapui kolme muistutusta, joiden perusteella kaavaselostukseen ja -määräyksiin on tehty tarkistuksia ehdotusvaiheen jälkeen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut viranomaiskommentteja.

Kaavasta on pyydetty viranomaislausunnot kaavan luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa.

Luonnosvaiheessa kaavasta saapui viranomaislausunnot Hämeen ELY-keskukselta ja Päijät-Hämeen ympäristöterveydeltä. Saatujen lausuntojen perusteella kaavaselostukseen ja kaavaehdotuskarttaan ja -määräyksiin on tehty tarkistuksia luonnosvaiheen jälkeen. Lausunnot ja vastineet ovat liitteenä.

Kaavasta käytiin työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 8.3.2024.

Ehdotusvaiheessa kaavasta saapui viranomaislausunnot Hämeen ELY-keskukselta ja Päijät-Hämeen ympäristöterveydeltä. Saatujen lausuntojen perusteella kaavamääräyksiin on tehty tarkistusta myös ehdotusvaiheen jälkeen. Lausunnot ja vastineet ovat liitteenä.

Muut viranomaisten kanssa käydyt kaavaa koskevat keskustelut.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueella Etelä-Suokannaksella on maatalousaluetta, joka on haluttu muuttaa maakunta- ja osayleiskaavan mukaiseksi työpaikka-alueeksi. Maatalousalue on myös ollut pois viljelyskäytöstä.

Heinolan strategisessa yleiskaavassa 2035 Etelä-Suokannaksen alueelle on esitetty teollisuuden ja työpaikkojen aluevaraus.

Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavassa Etelä-Suokannaksen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä teollisuus- ja varastotiloja, joille ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

'Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen'

Osa-alueessa edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja

Asianumero 271/10.02.03/2025

yrittäjätoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskunta-kehitykselle, 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

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

'Tehokas liikennejärjestelmä'

Osa-alueessa 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.

Maakuntakaavassa alue on työpaikka-alue TP3.
merkintöjen selitykset:

TP Työpaikka-alue

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille voivat olla merkittäviä.

TP3 Suokannas

Osittain toteutunut työpaikka-alue.

Kaava vastaa osaltaan MAL-sopimuksessa asetettuihin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin, joilla luodaan edellytyksiä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamiselle ja kehittämiseksi. Kaavan tavoitteena on edistää kestävästä alue- ja yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää sekä parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä mahdollistamalla yrityksille sijoittumispaikkoja hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Kunnan asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- yritysalueen laajentaminen tonttikysynnän tarpeet huomioiden
- kadut asemakaavallisesti virallisiksi katualueiksi
- mahdolliset kaavoituksen tarkennustarpeet

Asianumero 271/10.02.03/2025

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavalla on pyrkimys luoda mahdollisuus yritysalueen laajenemiselle, ja kiinnittää hulevesien ohjaamiseen ja käsittelyyn erityistä huomiota.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavoitukselliset ratkaisuvaihtoehdot olivat pieniä. Alustavia vaihtoehtoja oli lähtökohtaisesti yksi, joka täytti asetetut tavoitteet. Hulevesi- ja rakennettavuusselvityksen tulokset määrittivät osaltaan vaihtoehtotarpeita.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittuun ratkaisuun päädyttiin siksi, että Ahkerantien jatkamisella etelään on parhaiten toteutettavissa liikenteellinen yhteys uusille liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueille.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Metsätalouskäytössä olevat kiinteistöt, moottoriteliittymän pohjoispuolella, olivat mukana osana luonnosvaiheen asemakaava-aluetta. Kyseiset kiinteistöt on jätetty maanomistajan pyynnöstä asemakaavoittamattomiksi.

Luonnosvaiheeseen toivottiin kaavamerkintöjä ja -määräyksiä hulevesien ohjaamiseen ja käsittelyyn. Näistä lisää kohdassa 5.3.3. Nämä tarkentuivat ehdotusvaiheeseen keväällä 2024 valmistuneen hulevesiselvityksen tulosten perusteella.

Ehdotusvaiheen nähtävillä oloaikana annettiin muistutukset koskien hulevesien ohjaamisen/käsittelyn kaavamääräyksiä. Niitä haluttiin velvoittavampaan suuntaan. Muistutusten perusteella kaavamääräyksiin lisättiin yksi lause hulevesien epäpuhtauksien puhdistamiseen tonteilla ja sanamuotoja tarkistettiin joiltain osin velvoittavampaan suuntaan.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22,6 hehtaaria. Tonttimaata on 39,9 prosenttia maa-alueen pinta-alasta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 36 094 kerrosalaneliömetriä, josta 19 053 k-m² on lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,16. Työpaikat lisääntyvät kaavan ja sen uusien yritystonttien myötä, lisäksi kaava mahdollistaa olemassa olevan puutavaraliikkeen laajennuksen.

- *tilastolomake, kaavaselostuksen LIITE 8*

5.1.2 Palvelut

Kaava ei tarjoa uusia palveluita. Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Monipuolinen ja liikenteellisesti hyvien yhteyksien varrella sijaitseva työpaikka-alue toteutuu kaavalla.

Ympäristöllisten tavoitteiden toteutuminen tiedetään vasta vuosien päästä. Nyt laadittuja määräyksiä noudattamalla kaavaratkaisut mahdollistavat tavoitteiden toteutumisen. Maisemallisten tavoitteiden toteutuminen havaitaan heti kaavan toteuduttua.

Hulevesien ohjaamiseen ja käsittelyyn liittyvät määräykset kaavassa ovat tarkentuneet hulevesiselvityksen tulosten ja kaavaehdotuksen muistutusten perusteella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamääräyksissä on virallisten merkintöjen lisäksi näistä johdettuja merkintöjä ja määräyksiä.

- *kaavamerkinnät ja –määräykset sekä sitova tonttijako, kaavaselostuksen LIITE 11f*

Asianumero 271/10.02.03/2025

5.3.2 Aluevaraukset

L 57,5 % - Alueelle on osoitettu liikennealueita, yleisen tien alue valtatie eritasoliittymän alueelle (LT) ja katualueita. Sukurantien yleisen tien alueet (läntinen ja itäinen pää) muuttuvat katualueeksi.

K 31,4 % - Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialueita, länsipuolelle toimitilarakennusten korttelialue (KTY), itäpuolelle liikerakennusten korttelialue (KL-20 ja KL-21), joka mahdollistaa myös nykyisen puutavaraliikkeen laajennuksen.

T 8,5 % - Alueelle on osoitettu olemassa olevia teollisuusrakennusten korttelialueita (TT).

E 2,5 % - Kaavassa on osoitettu kaksi erityisaluetta, suojaviheralue (EV-1) moottoritien länsipuolelle, ja pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) Ahkerantien katualueen eteläpuolelle.

5.3.3 Korttelialueet

KL-20 Liikerakennusten korttelialue

Kortteli 2

Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi, tehokkuusluku $e=0,40$ ja rakennuksen enimmäiskorkeus 12 metriä. Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala, liittymäkielto luoteisosaan, avo-ojat ja johtoa (sadevesiviemäri) varten varattu alueen osa. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja korttelin piha-alueella tapahtuva varastointi tulee sijoittaa katoksiin tai alue tulee aidata umpirakentein siten, että ympäristöön ei kohdistu visuaalista häiriötä.

KL-22 Liikerakennusten korttelialue

Kortteli 2

Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi, tehokkuusluku $e=0,40$ ja rakennuksen enimmäiskorkeus 12 metriä. Korttelialueelle on osoitettu 1 tonttia, rakennusala, tulvareitti ja avo-ojat sekä luonnontilaisena tai istutettavana pidettävät alueen osat. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja korttelin piha-alueella tapahtuva varastointi tulee sijoittaa katoksiin tai alue tulee aidata umpirakentein siten, että ympäristöön ei kohdistu visuaalista häiriötä.

Korttelialueelle on osoitettu määräys (hule-4): Hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivyttävillä rakenteilla ja ne tulee johtaa tontilla sijaitsevalle hulevesien käsittelyalueelle ennen niiden poisjohtamista tontilta rakennettuihin avo-ojiin tai sadevesiviemäriin. Tontilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee poistaa vedestä ennen sen poisjohtamista. Tonttien

Asianumero 271/10.02.03/2025

hulevesien johtamisesta, puhdistamisesta, viivyttämisestä sekä mahdollisesta imeyttämisestä on rakennusluvan yhteydessä esitettävä erityissuunnitelma, josta käy ilmi, miten tontilta kerääntyvät hulevedet käsitellään.

Hulevesien hallitsemiseksi vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viherkattoja käytettäessä viivytystilavuuden on oltava 0,5 m³ / 100 m² viherkaton osuudelta. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tunnin ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä tai ne voidaan kuivattaa salaojilla tarpeeksi pitkän viivytyssajan saavuttamiseksi. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Korttelialueelle on osoitettu osa-aluemerkintä (hv-2): Ohjeellinen hulevesien johtamiseen, imeyttämiseen, puhdistamiseen ja/tai viivyttämiseen varattu alueen osa. Lisäksi korttelialueen läpi on osoitettu Ahkerantien eteläpäästä kulkuyhteys ohjeellisena ajoyhteytenä kaakkoon suojaviheralueelle EV-1.

KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue

Kortteli 2

Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku e=0,40. Korttelialueelle on osoitettu 2 tonttia, rakennusalat ja avo-ojat.

Korttelialueelle on osoitettu määräys (hule-4): Hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivyttävillä rakenteilla ja ne tulee johtaa tontilla sijaitsevalle hulevesien käsittelyalueelle ennen niiden poisjohtamista tontilta rakennettuihin avo-oihin tai sadevesiviemäriin. Tonteilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee poistaa vedestä ennen sen poisjohtamista. Tonttien hulevesien johtamisesta, puhdistamisesta, viivyttämisestä sekä mahdollisesta imeyttämisestä on rakennusluvan yhteydessä esitettävä erityissuunnitelma, josta käy ilmi, miten tontilta kerääntyvät hulevedet käsitellään.

Hulevesien hallitsemiseksi vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viherkattoja käytettäessä viivytystilavuuden on oltava 0,5 m³ / 100 m² viherkaton osuudelta. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tunnin ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä tai ne voidaan kuivattaa salaojilla tarpeeksi pitkän viivytyssajan saavuttamiseksi. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Lisäksi korttelialueelle on osoitettu merkintä (hv-2): Ohjeellinen hulevesien johtamiseen, imeyttämiseen, puhdistamiseen ja/tai viivyttämiseen varattu alueen osa.

Asianumero 271/10.02.03/2025

Korttelialueelle on lisäksi osoitettu määräys (1 ap/70 m²) osoittamaan, kuinka montaa kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Lisäksi korttelialueen länsirajalle on osoitettu liittymäkielto.

TT Teollisuusrakennusten korttelialue

Kortteli 2

Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0,40$. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu merkintä m 20 % osoittamaan, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten. Korttelialueelle on osoitettu 3 tonttia, rakennusalat ja avo-oja. Tontin 7 länsiosaan ja tontin 5 koilliskulmaan on osoitettu liittymäkielto.

Kortteli 3

Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0,40$. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu merkintä m 20 % osoittamaan, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten. Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala ja vaara-alue ilmajohdon vuoksi.

5.3.4 Tie- ja katualueet

LT Yleisen tien alue

Moottoritien (Vt 4) liittymäalue

Rajaus on tehty vastaamaan yleisen tien rajaa.

Kaavassa on osoitettu eritasoliittymän sijainti moottoritien ylittävän sillan kohdalle.

Kadut

Sammontie - Katu, joka johtaa Suokannaksen pienteollisuusalueelta etelään kohti Vuohkallion teollisuusaluetta.

Sukurantie – Katu, joka kulkee itä-länsisuunnassa Kirkonkyläntieltä länteen kohti moottoritietä (Vt 4) ja Suokannaksen pienteollisuusaluetta. Noin keskivaiheella Sukurantietä on kiertoliittymä, josta erkanee Työmiehentie lounaaseen Vuohkallion teollisuusalueelle. Katu toimii kokoojakatutyypisistä ja sen eteläpuolelle on äskettäin valmistunut kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu moottoritien yli länteen.

Ahkerantie – Voimassa olevassa kaavassa nimetty, mutta osittain rakentamaton katu, jota on tarkoitus jatkaa etelään noin 80 metriä. Kadun päähän on osoitettu tilaa kääntöpaikalle. Kääntöpaikalta kaakon suuntaan EV-1 suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys.

Asianumero 271/10.02.03/2025

5.3.5 Muut alueet

EV-1 Suojaviheralue

Alueelle saa sijoittaa mainosrakenteita. Alueella on nyt kaksi tienvarsimainosta. Alueelle on osoitettu kulkuyhteys ohjeellisena ajoyhteytenä Ahkerantien päästä KL-22 korttelialueen tontin kautta.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Mahdollisen muuntamon, jätevedenpumppaamon, alueellisen jätepisteen sijoittaminen.

5.4 Nimistö

Kaavassa nimistö pysyy ennallaan.

Asianumero 271/10.02.03/2025

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Alueen läheisyydessä ei ole pohjoispuolta lukuun ottamatta asuinalueita, eikä itse kaava-alue ole toiminut virkistys- tai ulkoilukäytössä. Luoteispuolen asuinalueita palvelee puistoalueet, joihin kaavalla ei ole kuin pieni vaikutus Sammontien katualueen rajauksen pienen muutoksen osalta.

Etäisyys uudelle maankäytölle osoitetuilta korttelialueilta nykyisille asuinalueille jää useamman sadan metrin mittaiseksi.

Sukurantien ja Sammontien länsireunaan rakentuva kevyen liikenteen väylä toteuttaa valmistuessaan Laajalahti-Kouvolantie osayleiskaavassa osoitetun kevyen liikenteen yhteystarpeen Suokannaksen ja Vuohkallion alueiden välille.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavalla on vaikutuksia maa- ja kallioperään alueen rakentamisen seurauksena. Katujen ja rakennusten rakentamisen yhteydessä joudutaan muokkaamaan maa- ja kallioperää.

Aivan kaava-alueen itäosassa kulkee pohjavesialueen raja, mutta maankäyttö siellä ei muutu.

Kaavalla tullaan huomioimaan vesien johtaminen ja käsittely alueella. Kaavan yhteydessä on laadittu erillinen hulevesiselvitys (Ramboll). Kaavalla pyritään luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn mahdollistamiseen, osoittamalla hulevesien käsittelyrakenteille ohjeelliset sijainnit ja istutettavana tai luonnonmukaisena säilytettäviä alueita. Kaava-alueen liikenne- ja pysäköintialueilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee poistaa vedestä ennen sen johtamista sadevesiviemäriin tai avo-ojaan. Korttelialueiden KTY-2 ja KL-22 hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivytävillä rakenteilla, ja ne tulee johtaa tontilla sijaitsevalle hulevesien käsittelyalueelle ennen niiden poisjohtamista tontilta rakennettuihin avo-ojiin tai sadevesiviemäriin. Tonteilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee poistaa vedestä ennen sen poisjohtamista. Hulevesien johtamisesta, puhdistamisesta, viivyttämisestä sekä mahdollisesta imeyttämisestä tulee esittää erityissuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Kaavaratkaisuilla hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn, voidaan vaikutukset Ruotsalaiseen pitää vähäisinä. Hulevedet johdetaan kaava-alueen läpi kulkevaan avo-ojaan, joka on perattu 1960-luvulla Hauklammen-Suokannan valtaojan perkauksessa. Ojan sijainti ja poikkileikkaus on vahvistettu ojitustoimituksessa 3642Ky1. Uudet KTY-2 ja KL-22 korttelialueet sijoittuvat

Asianumero 271/10.02.03/2025

ojituksen hyötyalueelle. Ojan kunnossapidosta vastaa ojitusyhtiö. Asemakaavan toteutuksessa, KTY-2- ja KL-22-korttelialueet katsotaan yhdeksi ojituksen hyödynsaajaksi ja ojan osakkaaksi, jota edustaa Heinolan kaupunki osoittamalle Suokannaksen valtaojan osaksi kaava-alueen hulevesijärjestelmää.

Kaavassa on huomioitu luontoselvityksen tulokset. Sen mukaan muuttuvan maankäytön alueella ei ole maankäytön suunnitteluun vaikutusta, eikä ole syytä tehdä maankäyttöä ohjaavia aluerajauksia. Kaava-alueen metsäalueilla ei ole merkitystä liito-oravan kulkuyhteytenä, lajihavaintoja lajin esiintymisestä ei ole lähialueilta. Leveä moottoritie katkaisee jo nykyisellään länsi-itä-suuntaisen viheryhteyden, puiden etäisyyden ollessa lyhimmilläänkin noin 80 metriä. Kaavamääräyksiin osoitetaan kuitenkin istutettavana tai luonnontilaisena pidettäviä alueita, huomioiden erityisesti puustoisemmat alueet maiseman ja melun kannalta sekä viheralueet yleisesti hulevesien kannalta.

Kaavalla on vaikutuksia ilmaan, ilmanlaatuun ja ilmastoon erityisesti rakentamisaikana. Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelman tulee sisältää myös suunnitelma rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Alueen rakennuttua kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta ja osoittaa uusia yritystontteja nykyisen yritysalueen yhteyteen, hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Ilmastovaikutuksiltaan tämä on parempi ratkaisu, kuin uusien alueiden toteuttaminen kauemmas olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueelle ei osoiteta asumista, jolle meluhaittaa esimerkiksi moottoritien liikenteestä kohdistuisi. Kaavassa osoitettava suojaviheralue mahdollistaa alueen osayleiskaavassa osoitetun meluntorjuntatarpeen huomioimisen jatkossa. Kaavan luonteen mukaisesti alueella ei synny ympäristöhäiriöitä ajoittaista työkonien melua enempää. Kaava mahdollistaa moottoritien aiheuttaman melun torjumista ottamalla melusuojaus huomioon EV-alueen maisemoinnissa sekä varastorakennusten ja/tai aitarakennelmien sijoittelussa tontin puolella, joka edesauttaa myös maisemallisten haittojen korjaamisessa.

Kaavalla on tarkoitus muuttaa nykyinen maa- ja metsätalousalue liikerakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueiksi sekä suojaviheralueeksi. Suojaviheralue osoitetaan moottoritien länsipuolelle, mahdollistaen osaltaan alueella nykyisin olevien puiden ja muun kasvillisuuden säästämistä. Nykyinen maa- ja metsätalousalue on peltoa.

Pääosan uudesta rakentamattomalle alueelle rakentamisesta sijoittuessa maatalousmaalle, kohdistuu suurin hiilivaraston menetys maaperään. Kasvillisuuden, ja osittain myös maaperän hiilivarastoa on pyritty säästämään kaavamääräyksellä luonnontilaisena tai istutettavana pidettävillä alueen osilla, sekä yleisillä määräyksillä viheralueiden mahdollisimman suuresta säilyttämisestä ja vettä kokonaan tai osittain läpäisevien päällysteiden suosimisesta.

Asianumero 271/10.02.03/2025

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla lisärakentamisen kehittämällä kaavoituksellista alueidenkäyttöä Vuohkallion moottoriteliittymän ja Suokannaksen yritysalueen välisellä alueella, ja mahdollistaa Suokannaksen yritysalueen laajentamisen etelään tonttikysynnän tarpeet huomioiden. Ahkerantietä hyödynnetään Etelä-Suokannaksen uusien korttelialueiden liittämisessä olemassa olevaan katuverkostoon.

Kaavan takia rakennuksia ei tarvitse purkaa, vaan kaava mahdollistaa työpaikka-alueen laajentamisen.

Väestön määrä alueella tulee pysymään jatkossakin yksittäisissä asukkaissa.

Kaupallisille tai julkisille palveluille Suokannaksella kaava ei muodosta lisäystarvetta alueelle. Joukkoliikenteen yhteystarve sinne voi olla jatkossa hyvä selvittää, kun alue rakentuu.

Kaava tehostaa yhdyskuntarakennetta jonkin verran, joten liiketoimintojen toteuttaminen alueelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävämpää, kuin yhdyskuntarakenteesta erilleen.

Rakennusoikeus / tehokkuusluku ($e=0,40$) ja kerrosluku (II) pysyy kaava-alueella samana kuin Etelä-Suokannaksen pienteollisuusalueen lähiympäristössä muuallakin on käytössä. Teollisuusrakennusten korttelialueilla pysyy voimassa merkintä (m 20 %), joka osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkoston välittömässä läheisyydessä, joihin alue on liitettävissä. Vesi- ja energiahuolto mahdollistuu kaavalla Ahkerantien katualueen kautta uusille yritystonteille. Uudet KTY-2- ja KL-22-korttelialueet liitetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, jonka jälkeen alueelle tulevat uudet rakennukset on liitettävä kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Pinnanmuotojen takia Ahkerantien eteläpäässä on tarvetta jätevedenpumppaamolle, tätä varten kaavassa on osoitettu katualueen päähän yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Kaava hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenneturvallisuuden kannalta tonttiliikenne suoran Ahkerantien kääntöpaikan kautta uusille yritystonteille ei aiheuta merkittäviä haittavaikutuksia. Liikenneturvallisuuteen voi syntyä lyhytkestoisia kielteisiä vaikutuksia alueen rakentamisvaiheessa. Katualueen, kunnallistekniikan ja

Asianumero 271/10.02.03/2025

uusien rakennusten rakentamisen myötä alueella tulee liikkumaan myös raskaampia ajoneuvoja.

Liikenneverkko pysyy muuten ennallaan, mutta kevyen liikenteen väylän rakentaminen on alkanut toteutua Vuohkalliosta Sukurantieltä kohti Suokannasta Sammontietä myöten.

Liikennevirtoja lisäävä vaikutus Suokannaksen teollisuusalueen sisällä todennäköisesti kasvaa jonkin verran, mutta laajempaan liikenneverkkoon, esimerkiksi valtatie 4 liittymiin vaikutus voidaan arvioida pieneksi. Sukurantien tiesuunnitelman liikenneselvityksen (Ramboll, 2021) toimivuustarkastelussa Sukurantien moottoritieramppiliittymien toimivuus on todettu erinomaiseksi kaikilla tutkituilla vaihtoehtoilla, myös vuoden 2050 ennustetuilla liikennemäärillä. Selvityksessä on huomioitu myös Sammontien lisääntyvä liikenne. Palvelutasoluokat moottoritieramppien kääntymiskaistoilla pysyvät parhaalla tasolla A.

Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaan (Ympäristöministeriö, 2008) avulla on arvioitu liikennemääriä uusien työpaikka-alueiden osalta. Tulevia toimijoita ei ole tiedossa, joten arviointi on tehty matkatuotoslukujen osalta keskiarvon ja parhaan arvion mukaan. Liikerakennusten korttelialueen (KL) mahdollistaman paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan käyntien määrät vuorokaudessa / 100 myynti-m² liikkuu oppaan mukaan välillä 4 – 28 ja kuorma-autokuljetuksia vuorokaudessa / 100 myynti-m² olisi 0,3. Lukemina nämä olisivat käynteinä välillä 290 – 2028 ja kuorma-autokuljetuksina välillä 7 – 29. Toimitilarakennusten korttelialueen osalta (KTY) on arvioitu teollisuustoimipaikkojen ja toimistomaisten työpaikkojen matkatuotoslukuja. Käyntien määräksi/vrk arvioidaan 240 – 340. Tavaraliikenteen käynneiksi/vrk arvioidaan 10 – 30. Käyntejä / työntekijämäärä voidaan olettaa olevan noin 1, työpaikkoja alueella voisi olla joitain kymmeniä. Heinolan kaupunkiseudulla lukemat liikkuvat todennäköisesti vaihteluvälien alapäässä, myös matkatuotosesimerkit kaupunkiseuduilta tukevat tätä. Liikenne Suokannaksella jakautuu osittain myös Heinolan kirkonkylän suuntaan, joten liikenteellisen toimivuuden voidaan odottaa pysyvän hyvänä ainakin liikennemäärien osalta.

Kaavalla osoitetaan Sammontien katualueelle länsipuolelle tarvittava tila rakennettavan kevyen liikenteen väylän tilan tarve huomioiden.

Lisääntyvä liikenne uusille tonteille aiheuttaa jonkin verran lisää melua, mutta lähiympäristössä ei ole asuinkäyttöön kaavoitettuja alueita, eikä niitä myöskään ole osoitettu lähistölle maakunta- tai osayleiskaavassa.

Jos Suokannaksen alueelle tulee tarve joukkoliikenteeseen, niin esteitä sen toteuttamiseen ei ole.

Pysäköinti hoidetaan tonttikohtaisesti.

Asianumero 271/10.02.03/2025

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia kulttuuriperintöön tai rakennetun ympäristön arvoihin. Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole arvokkaaksi luokiteltua rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

Maisemalliset vaikutukset ovat merkittävimpiä moottoritiele päin. Kaavamääräyksillä pyritään suojaamaan ympäristöä varastoinnin visuaalisilta haitoilta. Maisemallinen vaikutus peltoalueen kohdalla tulee olemaan merkittävä, mutta rakennusten kerrosluku tulee pysymään matalana.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla suoria ja välillisiä vaikutuksia. Yhdyskuntarakenteen kannalta ja liikenteellisesti erinomaisten yhteyksien varrella oleva ympäristö on houkutteleva yritysten alueeksi. Kaava voi tuoda parhaimmillaan kymmeniä uusia työpaikkoja, lisäksi välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä. Palveluihin ei tarvita lisäpanostuksia kaavan takia. Päivittäiset palvelut sijaitsevat korkeintaan keskustassa, alle neljän kilometrin etäisyydellä.

Yhdyskuntatekniset kustannukset koostuvat pääosin Ahkerantien kautta johdettavasta kunnallistekniikasta, kustannukset tälle pysyvät melko pieninä johtuen lyhyistä etäisyyksistä olemassa olevasta kunnallistekniikasta. Kunnallistekniikkaan kaavalla on lisäksi sen verran vaikutusta, että kaavaan on merkitty rasite avo-ojille ja johtorasite sadevesiviemäriille.

Kaava sekä sen myötä lisääntyvä työpaikka-alueen tonttimäärä tukevat omalta osaltaan alueen palveluiden ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja siten toimivan kilpailun kehittymistä.

Alueelle tulevien yritysten uskotaan parantavan Heinolan kaupungin palvelutarjontaa ja työllisyystilannetta sekä lisäävän kunnan houkuttelevuutta asuinpaikkana. Näillä on positiivinen vaikutus kunnan talouteen ja elinvoimaisuuteen.

Suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä vaikutuksia Heinolan keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Kaava pyrkii myös estämään mahdolliset haitalliset vaikutukset keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin yleisillä määräyksillä, jotka kieltävät merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön ja yli 500 k-m² kokoisen päätoimintaa tukevan päivittäistavarakaupan myymälätilan sijoittamisen alueelle. Kaava mahdollistaa muun yritystoiminnan pinta-alaltaan suuremmilla tonteilla hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja kunnan rakennusjärjestyksellä.

Kiinteistön 111-26-2-1 maankäyttösopimukseen on kirjattu seuraava ehto:
"Rasitealueelle saa rakentaa kevytrakenteisen rakennuksen sillä ehdolla, että sadevesiviemäriä uusittaessa rakennuksen omistaja omalla kustannuksellaan siirtää rakennuksen tai sen tarvittavan osan irtaimistoihin pois tai maksaa tai suorittaa kaivu- ja täyttötöyön tältä osin."

Postilaatikoiden ryhmittely toteutetaan Postin jakelusuunnitelman / kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Rakentaminen

Ennen rakentamista alueelle suunniteltaviin rakennuksiin ja katuihin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset, joiden perusteella tehdään yksityiskohtaiset pohjarakennussuunnitelmat.

Lähellä maanpintaa olevan pohjavedenpinnan takia korttelialueiden KTY-2 ja KL-22 tasausta tulee nostaa nykyisestä maanpinnasta noin 1,5 – 2,0 metriä, jotta alueen ja rakennusten kuivatus sekä putkijohtojen rakentaminen onnistuu. Alueen painumaherkän maaperän takia alue suositellaan täyttöjen yhteydessä esikuormitettavan. Esikuormituksesta tulee laatia erillinen suunnitelma. Painumien välttämiseksi raskaat ja painumaherkät rakenteet tulee perustaa paalujen varaan. Kellareiden rakentamista ei suositella. Mikäli kellaritiloja rakennetaan, on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselvitys.

Korttelialueiden KL-20 ja KL-22 piha-alueella tapahtuva varastointi tulee sijoittaa katoksiin tai alue tulee aidata umpirakentein siten, että ympäristöön ei kohdistu visuaalista haittaa. Lisäksi korttelialueen KL-22 rakennelmien sijoittelussa on pyrittävä mahdollistamaan melu- ja näkemäesteenä toimiminen valtatie länsipuolisen suojaviheralueen läheisyydessä.

Radon tulee ottaa huomioon rakenteita suunniteltaessa rakennusmääräysten mukaisesti. Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvä radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huonetiloihin.

Hulevesien ohjaaminen ja käsittely

Korttelialueiden KL-22 ja KTY-2 hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivyttävillä rakenteilla ja ne tulee johtaa tontilla sijaitsevalle hulevesien käsittelyalueelle

Asianumero 271/10.02.03/2025

ennen niiden poisjohtamista tontilta rakennettuihin avo-ojiin tai sadevesiviemäriin. Alueiden tonteilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee poistaa vedestä ennen sen poisjohtamista rakennettuihin avo-ojiin tai sadevesiviemäriin. Tonttien hulevesien johtamisesta, puhdistamisesta, viivytystä sekä mahdollisesta imeyttämisestä on rakennusluvan yhteydessä esitettävä erityissuunnitelma, josta käy ilmi, miten tontilta kerääntyvät hulevedet käsitellään, sisältäen myös erityissuunnitelman rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Hulevesien hallitsemiseksi vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden, tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m^3 jokaista 100 m^2 vettä läpäisemättömää pintaa kohden. Viherkattoja käytettäessä viivytystilavuuden tulee olla $0,5 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ viherkaton osuudelta. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä tai ne voidaan kuivattaa salaojilla tarpeeksi pitkän viivytysajan saavuttamiseksi. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaavassa osoitetaan ohjeelliset hulevesien johtamiseen, imeyttämiseen, puhdistamiseen ja/tai viivytämiseen varatut alueen osat.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Tonttijako on tällä asemakaava-alueella sitova ja se tulee tehdä ennen asemakaavan toteuttamista.

Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Heinolan kaupunki kunnallistekniikan ja katuverkon osalta sekä yksityiset maanomistajat yksityisten tonttien osalta.

Kaupunki voi toteuttaa Ahkerantien jatkoon rakentamisen, kun maanomistus on siirtynyt kaupungille siltä osin.

7.3 Toteutuksen seuranta

Luonnossa ilmeneviä muutoksia ja liikennemääriä tulee seurata.

Kunta valvoo kaavamääräysten ja rakennuslupien kautta uudisrakennusten soveltumista alueelle.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota maaperän rakennettavuuteen, pohjaveden pinnantasoon ja hulevesien viivytämisen, käsittelyn ja ohjaamisen ratkaisuihin.

Asianumero 271/10.02.03/2025

Heinolassa 6.3.2025

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi