



Asemakaava ja
Asemakaavan muutos

688 AK/AKM

Laatikkotehdas

Asemakaavan selostus 2.5.2018
päivättyyn asemakaavakarttaan

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan
4.6.2018.

Kaava on tullut voimaan 21.7.2018.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

688 AK/AKM Laatikkotehtaan asemakaava. Selostus koskee 2.5.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee 19. kaupunginosan (Rautsalo) korttelia 3 (tontit 19-3-3 ja 19-3-4) sekä siihen liittyviä katu-, vesi- ja viheralueita tilalla 111-401-21-23.

Kaavan suunnittelija:

Suunnittelija Ville Nykänen, Heinolan kaupunki

Suunnittelualue sijaitsee Rautsalon kaupunginosassa Maitiaislahden rannassa, n. 2,8 kilometriä Heinolan torilta kaakkoon.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Laatikkotehdas, koska suunnittelualueella on aiemmin toiminut laatikoita valmistanut tehdas. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11 hehtaaria.

Suunnittelualueella sijaitseva asemakaava 95/A on todettu vanhentuneeksi teknisen lautakunnan päätöksellä 8.4.2014 55 §.

Tarkoituksena on tutkia alueen maankäytölliset mahdollisuudet ja löytää alueelle sopivat käyttötarkoitukset huomioiden alueen ja sen ympäristön olosuhteet. Suunnittelussa on erityisesti sovitettava alueelle osoitettava maankäyttö yhteen ympäröivään alueen kanssa, joka on pääosin teollisuusaluetta.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3 Sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Kaavan sisältö	5
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	6
3 Suunnittelun lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	16
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	24
5 Asemakaavan kuvaus	25
5.1 Kaavan rakenne	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
5.3 Aluevaraukset	25
5.4 Nimistö.....	26
6 Kaavan vaikutukset	27
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	27
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	27
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	28
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	28
6.5 Maisema ja muut vaikutukset	28
6.6 Taloudelliset vaikutukset	28
7 Asemakaavan toteutus.....	30
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	30
7.3 Toteutuksen seuranta.....	30

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä rakentamistapaohjeet ja tonttijako
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 5: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet sekä ehdotukseen tehtyjen muutoksien erillinen kuuleminen
- Liite 6: Heinolan Laatikotehtaan asemakaava-alueen luontoselvitys 2017

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27, (2008)
- Flutingtehtaan meluselvitys 2012
- Erityisesti suojeltavien perhoslajien selvityksiä Heinolassa 2006 ja 2007, Faunatica Oy 2008
- Maitiaislahden sedimentti-, pohjaeläin- ja kalastotutkimukset, Kymijoen vesi ja ympäristö ry 2011

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Tekninen lautakunta päätti kaavan vireilletulosta 8.3.2016 § 29.
- Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 29.3.2016.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupungintalolla (II kerros, maankäytön kaavoitusyksikön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 29.03.2016 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.5. - 26.5.2017.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 23.11.2017.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa 7.12.2017 - 8.1.2018.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa 21.5.2018.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 4.6.2018.
- Lainvoiman kaava sai 21.7.2018.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11 hehtaaria ja rakennusoikeutta osoitetaan TY-korttelialueelle tehokkuusluvulla $e=0.3$ eli 14 767 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus pysyy samana kuin vanhassa aluetta koskevassa kaavassa (95/Ak). TY-korttelille on osoitettu rakennusalat mahdollistaen rakentamisen kahteen kerrokseen ja annettu mahdollisuus rakentaa erillisillä rakennusaloilla lähemmäs rantaa, mikäli toiminnot palvelevat vesiliikennettä tai vesistöä hyödyntämiseen liittyvää tuotantoa tai palvelua. TY-kortteliin on osoitettu osa-alue (my), jolla luonto tulee säilyttää.

Kaava-alue koostuu pääosin TY-korttelialueesta, mutta suunnittelualueeseen kuuluu myös maa- ja metsätalousaluetta (M), katualuetta ja vesialuetta (W).

Alueella on ollut havaintoja kalliosinisiipi-perhoslajista. Esiintymän nykytilaa ei voitu varmistaa alueelle laaditun selvityksen puitteissa. Esiintymän sijainti on osoitettu kaavassa luo-1 -merkinnällä. Aluetta halkoo myös noro, jonka suoja-
vyöhyke on merkitty luo-2 -merkinnällä

Korttelialueen sisäiset liikenneyhteydet on osoitettu ohjeellisina lukuun ottamatta my-merkinnällä osoitettua osa-alueita.

Maa- ja metsätalousalueella on puistomuuntamon rakennusala sekä jalankulkureitti.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Korttelialueiden osalta kaavan toteuttamisvastuu on maanomistajilla. Kaupunki vastaa katuyhteysien rakentamisesta. Alue ei toistaiseksi kuulu kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, joten maanomistaja vastaa vesihuollon järjestämisestä kaava-alueella.

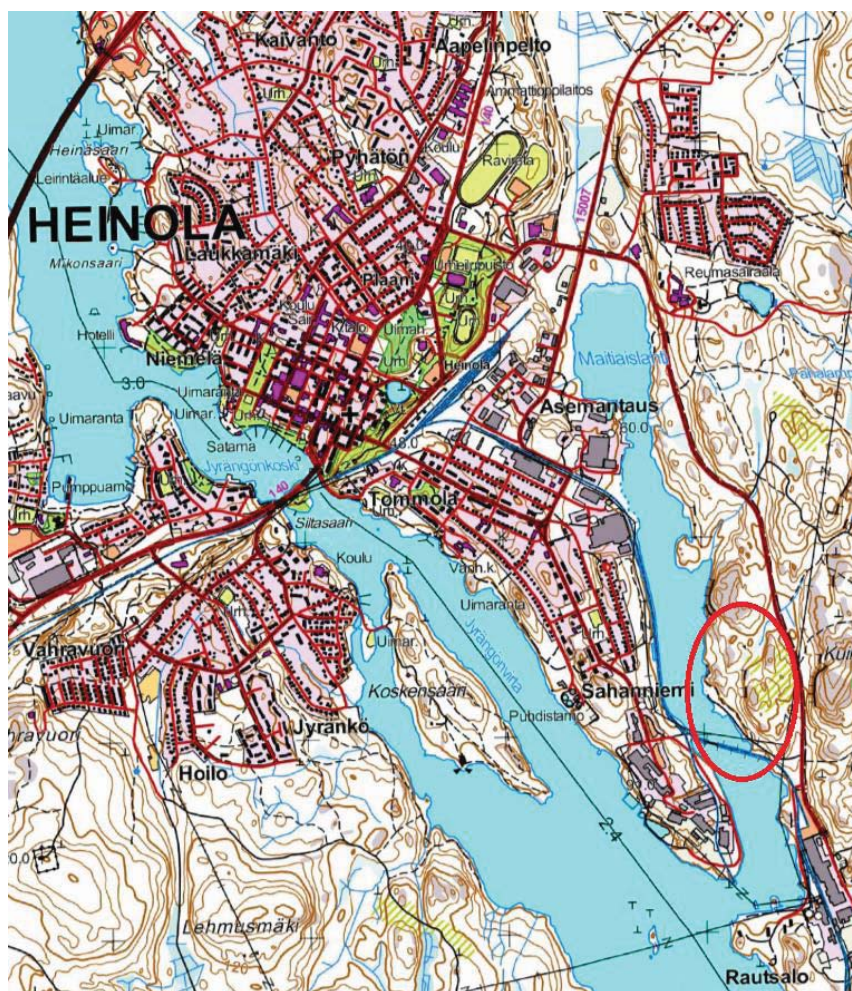
Mikäli kaava-alueella vaaditaan vesihuoltoon liittyvää rakentamista, maanomistaja vastaa sen rakentamisesta ja kustannuksista. Mikäli vesihuoltoratkaisu alueella vaatii kaupungin vesihuoltoverkkoon liittymistä, liityntäkustannuksista vastaa maanomistaja.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on entistä teollisuusaluetta, joka on nykyisin vain osittain rakentunut. Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee Rautsaloon johtava teollisuusraide, alueen itäpuolella on asemakaavoitettu toteutumaton teollisuusalue. Länsipuolelta suunnittelualue rajoittuu Maitiaislahteen.



Kohdealueen likimääräinen sijainti.

3.1.2 Luonnonympäristö

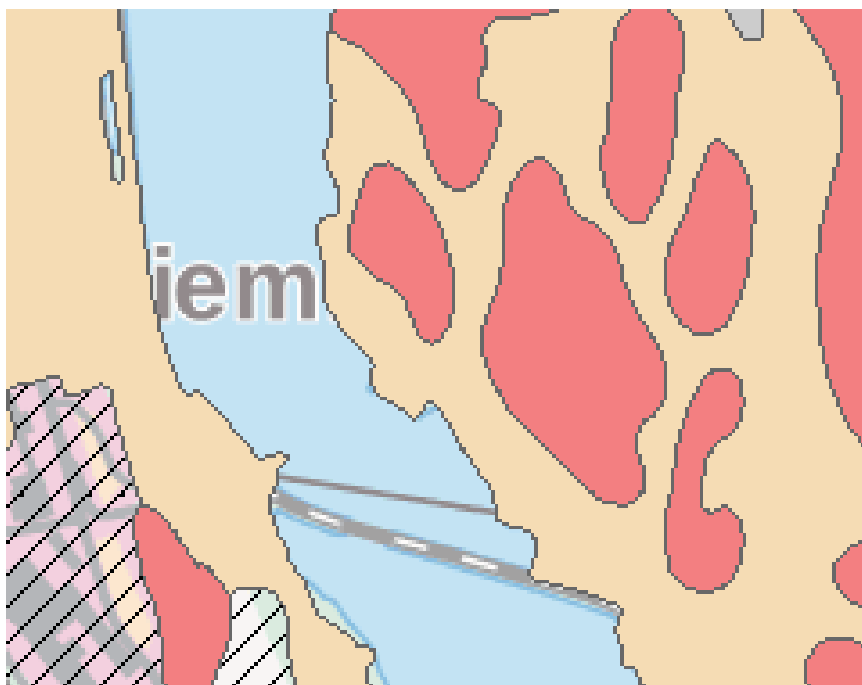
Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue on pohjois-, koillis- ja itäreunastaan luonnontilaista metsäaluetta. Alueen keskivaiheilla sijaitsee kallioalue.

Maasto, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan rannasta tasaista, ja sisämaahan päin mentäessä maasto nousee osittain melko jyrkästi (n. 20 metriä 50 metrin matkalla), jonka jälkeen maasto on polveilevaa. Korkeusvaihtelua alueella on 20-30 m.

Suunnittelualueen maaperä on pääosiltaan hiekkamoreenia (vaalean ruskea) sisämaahan mentäessä esiintyy myös kalliomaata (punainen).



Ote maaperäkartasta, © Geologian tutkimuskeskus, 2017



Alueen eteläpuoleista maastoa kuvattuna koilliseen päin suunnittelualueella kulkevalta tieltä.

Luonnon monimuotoisuus

Alueelle laadittiin luontoselvitys vuoden aikana 2017 (LIITE 6). Luontoselvityksen mukaan alueella kulkevien teiden varsilla tavattiin runsaasti silmälläpidettävää kelta-apilaa.

Suunnittelualueella on aiemmin tavattu kalliosinisiipeä (*Scolitantides orion*). Kalliosinisiipi on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN) Luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

Vuonna 2017 laaditussa luontoselvityksessä ei havaittu kalliosinisiipiä niiden aiemmilla esiintymäalueilla johtuen tarkastelun metodeista ja vuodenajasta. Kalliosinisiivistä on kuitenkin tehty v. 2013 perhosharrastajahavainto havainto koskee jo ennalta tiedettyä esiintymispaikkaa. Uudessa selvityksessä kerrotaan, että Kalliosinisiiven toukkien ravinnoksi käyttämää isomaksaruohoa on melko runsaana edelleen edellä mainitulla havaintopaikalla. Olemassa olevan tiedon valossa ei ole syytä olettaa, etteivätkö edellä mainitut alueet voisi muodostaa kalliosinisiipipopulaation.

Tietoa aiemmista havainnoista löytyy vuonna 2006 laaditusta suojeltavien perhoslajien selvityksestä.

Luontoselvityksessä on maininta alueen eteläosassa sijaitsevasta poukamasta, joka voisi olla potentiaalinen elinympäristö viitasammakolle ja täplälampikorennolle (*Leucorrhinia pectoralis*). Edellä mainitulta alueelta on tehty havainto täplälampikorennosta kesällä 2013.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Lähin luonnonsuojelualue sijaitsee kilometrin päässä suunnittelualueelta itään.

Kasvillisuus, luontotyypit

Suunnittelualue on pääosin tavanomaista talousmetsää pois lukien alueen pohjoiskärki, jossa metsä on hieman vanhempaa ja kuusipainotteista. Tarkeempaa tietoa löytyy alueelle laaditusta luontoselvityksestä (LIITE 6).

Eläimistö

Alueen eläimistö ei ole tavanomaisesta poikkeava.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueen keskivaiheella kulkee noro (LIITE 6). Noron lisäksi alueella ei ole muita vesistöjä kuin Konniveteen kuuluva Maitiaislahti. Maitiaislahti on osittain täytetty umpeen rautatien alta, mikä rajoittaa alueella tapahtuvaa vesiliikennettä ja veden vaihtumista.

Maa- ja metsätalous

Suurin osa suunnittelualueen metsistä on tai on ollut metsätaloukskäytössä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee kaksi rakennusta: alueen keskiosassa teollisuus/käsityöraennus 140 k-m² sekä pohjoisosassa pienasuintalo 81 k-m². Suunnittelualueen eteläosaan ratapenkereen lähelle on rakennettu puistomuuntamo.

Lähimmät pientalovaltaiset asuinalueet löytyvät Maitiaislahden toiselta puolelta Sahanniemestä noin 600 metrin päässä suunnittelualueesta. Suunnittelualueen eteläpuolella on raskaan teollisuuden alue, samoin kuin lahden toisella puolella Sahanniemessä.



Suunnittelualueella sijaitseva puistomuuntamo.



Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva asuinrakennus.



Suunnittelualueella keskiosassa sijaitseva pienteollisuusrakennus.



Näkymä suunnittelualueelta lähimmän asuinalueen suuntaan Sahanniemeen.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueen läheisyydessä toimii tai on toiminut suuria teollisuuden yksiköitä. Noin 200 henkilöä työllistävä Stora Enson flutingtehdas sijaitsee alueen eteläpuolella. Maitiaislahden toisella puolella lännessä Adven Oy:n voimalaitos ja Suomen Kuitulevy Oy työllistävät noin 130 henkilöä. Voimalaitoksen pohjoispuolella on aiemmin toiminut yli 200 henkilöä työllistänyt UPM:n vaneritehdas, jonka tiloissa on edellytykset vastaavan toiminnan jatkumiselle tai muulle teollisuudelle. Maitiaislahden toisella puolella on myös toiminut Stora Enson aaltopahvitehdas, jonka toiminta loppui vuonna 2016.

Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistystoimintoja. Suunnittelualueen itäpuolella on kuitenkin kansalliseen kaupunkipuistoonkin kuuluva Heinolan kaupungin omistama laaja salomaa-alue, johon kuuluu myös luonnonsuojelualueita (mm. Sataoja ja Kuikkavuoren lehmuslehto).

Liikenne

Alueen itäpuolella kulkee kokoojakadun tasoinen Tampellantie, josta haarautuu suunnittelualueelle johtava Laatikkotie. Suunnittelualueella kulkee kaksi pienempää kulkuyhteyttä alueen suuntaisesti kaakosta luoteeseen. Alueen eteläpuolella kulkee teollisuusraide Maitiaislahden yli. Raiteen varressa on myös kevyenliikenteen yhteys Maitiaislahden yli.

Alueen välittömässä läheisyydessä ei kulje paikallisliikenteen reittejä. Lähin paikallisliikenteen pysäkki löytyy noin puolen kilometrin päästä Maitiaislahden toiselta puolelta sekä kahden kilometrin päästä entiseltä reumasairaalan alueelta eli nykyisin Valolinnan alueelta.



Maitiaislahden yli kulkeva teollisuusraide ja silta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteita. Alueella ole-massa olevat rakennukset ovat uusia, joten tarvetta niiden inventoinnille ei ole.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaismuistolain suojelemia kohteita.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi sähkölinjaa. Pienempi (20 kV) kulkee suunnittelualueen suuntaisesti sen läpi. Alueen eteläosassa aluetta halkoo 110 kV voimalinja. Kaukolämpö ja datakaapelit kulkevat raiteen yhteydessä alueen eteläpuolitse. Alueella on kaksi päällystämätöntä tietä, joiden kunnossapidosta vastaa maanomistaja.

Vesi- tai jätevesijohtoja ei ole, eikä alue kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen piiriin.

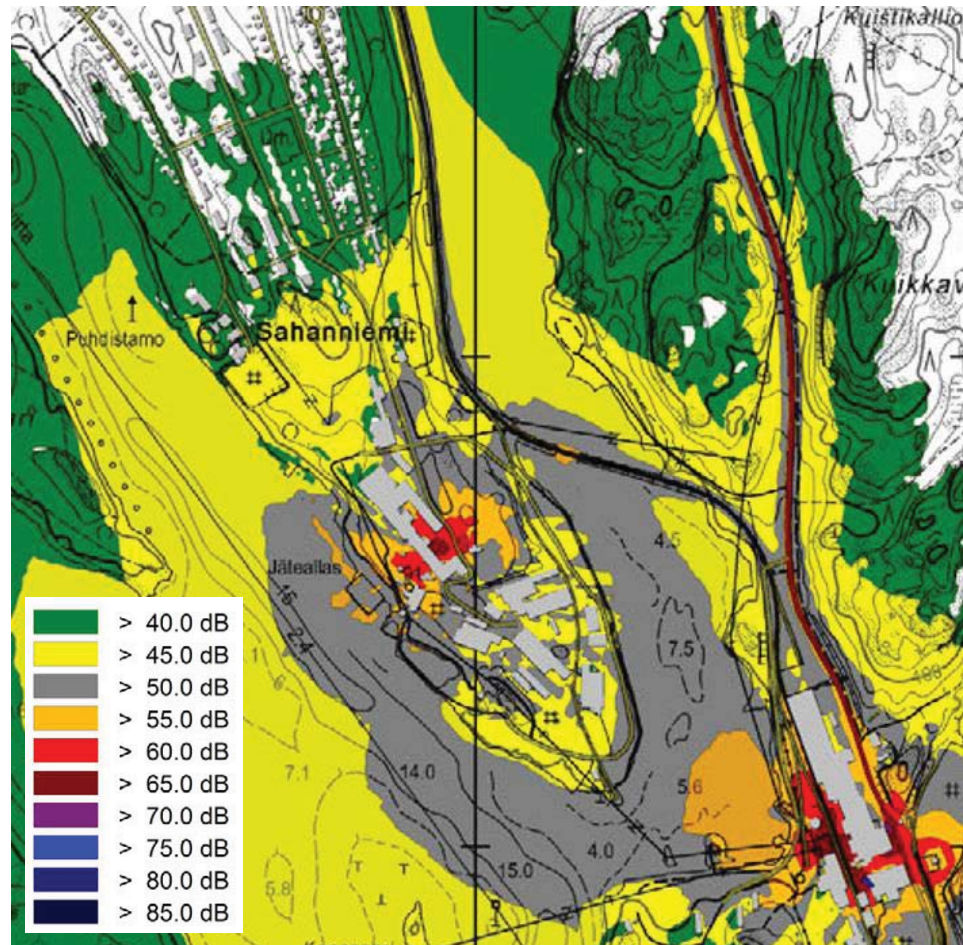
Erytistoiminnat

Alueen eteläpuolella kulkee rautatie, mutta se ei kuulu suunnittelualueeseen. Kaavamuu-tos vaikuta radan käyttöön.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen läheisyydessä toimii useita teollisuuden yksiköitä kuten Stora Enson Flutingtehdas etelässä ja Maitiaislahden toisella puolella sahaniemessä UPM Kymmene Oyj ja Lahti Energian ja Advenin yhteinen voimalaitos. Suunnittelualueen ympäristöstä on laadittu meluselvitys vuonna 2012 (liite 9). Selvityksen mukaan voimakkaimmat meluhaitat suunnittelualueelle aiheutuvat Flutingtehtaan liikenneyhteyksien varsille.

Yöaikaiset (klo 22–7) keskiäänitasot, Stora Enso Oyj:n flutingtehtaan ja sen liikenteen sekä Sahanniemen arvioidun melupäästön aiheuttamina



Yöaikaiset (klo 22-7) keskiäänitasot, Stora Enso Oyj:n flutingtehtaan ja sen liikenteen sekä Sahanniemen arvioidun melupäästön aiheuttamina. Yöaikainen vanhojen asuinalueiden ohjearvo 50 dB ylittyy harmaalla ja uusien alueiden ohjearvo 45 dB ylittyy keltaisella vyöhykkeellä (ote, Stora Enso Oyj:n Heinolan flutingtehtaan melumalli, 2012)

Maitiaislahden pohjasedimenttiä on tutkittu vuonna 2011 Kymijoen vesi ja ympäristö ry:n toimesta. Tutkimuksessa tutkittiin mm. Maitiaislahden sedimenttiä,

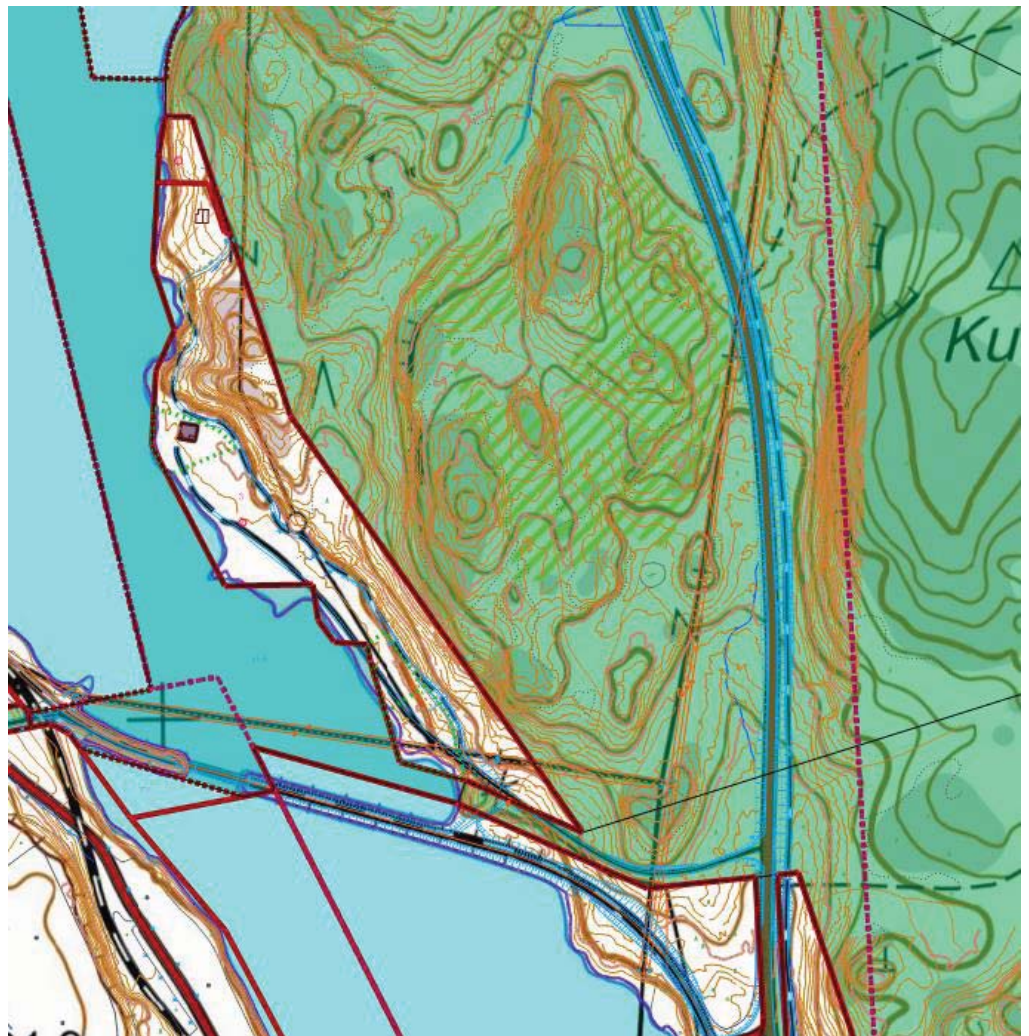
eliöstöä ja kalastoa. Suunnittelualueen kohdalle ei valitettavasti sattunut näytteenottopistettä, mutta kahdessa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevassa näytteenotopisteessä ylittyvät tason 2 raja-arvot kuparin ja naftaleenin osalta sekä tason 1 raja-arvot kadmiumin, lyijyn, elohopean fenantreenin ja antraseenin osalta. Lisätietoa löytyy kyseisestä tutkimuksesta.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia saastuneita maa-alueita.

Ympäröivä teollisuus voi aiheuttaa ajoittain ilmanlaatuongelmia, mikä on tyypillistä teollisuuspainotteisilla alueilla.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistuksessa on Maitiaislahden vesialue sekä suunnittelualueen eteläosassa oleva voimassaolevan asemakaavan mukainen katualue Maitiaislahden ja Tampelantiehen välissä.



Suunnittelualueen maanomistus, kaupungin maanomistus vihreällä ja vesialueen osalta tummemmalla sinisellä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet** on käsitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kts LIITE 1.
- **Päijät-Hämeen maakuntakaava** on käsitelty kohdassa 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
- **Heinolan strateginen yleiskaava 2035** on käsitelty kohdassa 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
- **Asemakaavat:** 63/Ak (29.02.1960), 95/Ak (20.11.1965) ja 451/Ak (07.09.1988), kts. LIITE 1.
- Heinolan kaupungin **rakennusjärjestys** (31.7.2012)
(Rakennusjärjestyksen uusiminen tullaan aloittamaan vuonna 2018)
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Suunnittelualueelle on määrätty **rakennuskieltoon** asemakaavan muuttamista varten varten (tekninen lautakunta 8.4.2014 § 55, rakennuskiellon jatkopäätös tekninen lautakunta 8.3.2016 § 30).

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella sijaitseva asemakaava 95/Ak on todettu vanhentuneeksi teknisen lautakunnan päätöksellä 8.4.2014 § 55. Voimassa oleva kaava (95/Ak) on muun muassa määräysten osalta vanhentunut. Kaavamääräyksissä määritellään mm. rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvia asioita, jotka ovat vuosien saatossa muuttuneet. Voimassa oleva kaava maankäytöllinen ohjaus on ristiriitainen nykyisin voimassa olevien määräysten, lakien ja ohjeistuksen kanssa. Erityisesti kyse on alueelle asemakaavan mukaan mahdollisten toimintojen yhteen sovittamisesta ympäröivään maankäyttöön, joka on teollisuuspainotteista ja ympäristölle häiriöitä aiheuttavaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Kaava on merkitty kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2020. Ohjelma on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 8.12.2015. Tekninen lautakunta päätti kaavan vireilletulosta 8.3.2016.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisiksi katsottuja tässä kaavoituksessa ovat ainakin:

- Kiinteistöjen omistajat, asukkaat, työntekijät, yrittäjät
- Naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Elenia Verkko Oy (sähkö)
- Elenia kaukolämpö Oy (kaukolämpö)
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupunki: ympäristö- ja rakennuslautakunta, kunnallistekninen osasto, vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskus (PHHYKY)

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu paikallislehdessä kuulutuksella 29.3.2016. Lisäksi kaavan vireilletulosta ilmoitettiin 31.3.2016 kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille, kirje sisälsi lähetteen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnittelun alueen yksityisen maanomistajan kanssa on järjestetty neuvotteluja eri vaiheissa.

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille maanomistajille/maanvuokralaisille/asukkaille 31.3.2016. Vireilletulosta on kuulutettu julkisesti 29.3.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 1.4.2016-7.12.2017 kaupungintalolla (II kerros, maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Luonnosvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 11.5. – 26.5.2017. Kaavaluonnoksen nähtävillä olo on ilmoitettu lehtikuulutuksella. Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos, -selostus ja OAS) on lähetetty 3.5.2017 kirjeitse. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa. Mielpiteitä ei esitetty.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.12.2017 – 8.1.2018. Kaavaehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa. Muistutuksia ei esitetty.

Ehdotusvaiheessa saatujen viranomaislausuntojen pohjalta kaavaehdotukseen esitettiin eräitä muutoksia, jotka lähetettiin 24.1.2018 maanomistajalle kommentoitavaksi. Maanomistaja antoi kommentit 29.1.2018. Viranomaislausuntojen ja maanomistajan kommenttien perusteella hyväksyttäväksi esitettävään kaavaehdotukseen (päiväty 15.2.2018) on tehty seuraavia muutoksia:

- Asunnot: Koska vain alueen pohjoisosassa olevalle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa asunnoksi, on sille osoitettu rakennusalamerkintä (ao) *Olemassa oleva rakennus, jossa voidaan ylläpitää olemassa olevia asuintiloja.*
- Erilliset saunat, annettu kaavamääräys: *Erillisen saunarakennuksen saa rakentaa vain toteutuneen teollisuusrakennuksen yhteyteen.*
- Vesialueelle suunnittelun alueen eteläosaan on lisätty osa-aluemerkintä: (luo-3) *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Ennen aluetta muuttavaa toimenpidettä tulee selvittää alueen mahdolliset luontoarvot.*

- Pohjasedimenttejä koskeva yleismääräys lisätty: *Ennen asemakaava-alueella tapahtuvaa ruoppausta tulee sedimentin puhtaus selvittää.*

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

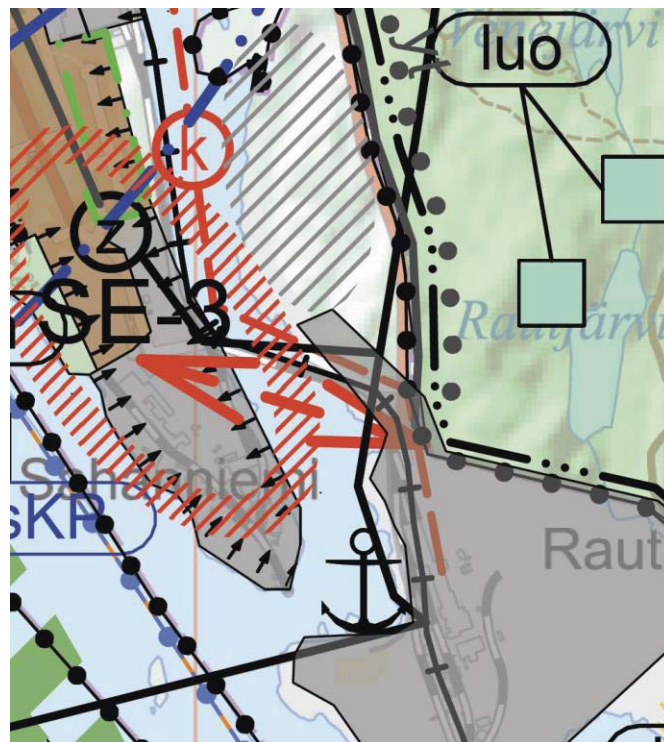
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytiin viranomaisyhteistyö 18.3.2016. Neuvottelussa sovitut muutokset on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja huomioitu suunnittelussa. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

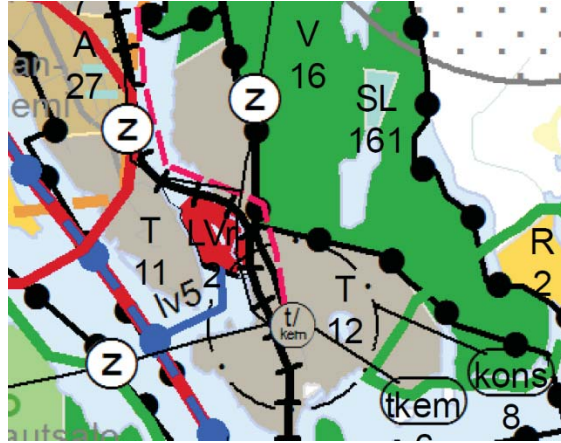
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava on vanhentunut, eli se ei enää vastaa nykypäivän kaavalle asetettuja standardeja ja määräyksiä. Kaavalla ja kaavan muutoksella pyritään luomaan alueesta selkeä ja toimiva kokonaisuus. Voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollistettu pientaloasuminen teollisuusalueen välittömässä läheisyydessä, mikä on ongelmallista nykymääräysten ja ohjeistuksien mukaan.

Heinolan strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu eteläosaltaan teollisuusalueena (kuvassa harmaa) ja pohjoisosaltaan teollisuuden 1. vaiheen aluevarauksena (kuvassa harmaa vinoviivoitus). Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu tieliikenteen yhteystarvemerkintä Maitiaislahden yli.



Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta (T / 12). Merkintää käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä teollisuus- tai varastorakennusten alueita. Suunnittelualueen eteläpuolella flutingtehtaan alueella on suuronnettomuusvaarallisen laitoksen merkintä (t/kem) sekä sen konsultointivyöhyke (kons).



4.4.2 Eri osapuolien tavoitteet kaavan laatimiselle

Viranomaisneuvottelussa 18.3.2016 esiin tulleet tavoitteet kaavoitukselle:

- ELY-keskuksen mukaan aluetta olisi hyvä tarkastella laajempänä kokonaisuutena.
- Terveysturvaviranomaisen mukaan asumisen poistaminen alueelta olisi tärkeä tavoite. Jo nykyisen teollisuuden tilanteessa ympäristöstä kohdistuu suunnittelualueelle merkittävää melukuormaa sekä ilman laadun muutoksia. Lisäksi raskasta teollisuutta ei pitäisi sijoittaa alueelle, koska se lisää liikennettä ja täten ilmanlaatuongelmia Heinolan keskustan aluille.
- Liikennesuunnittelussa tulisi huomioida kaikki liikennemuodot.

Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle:

Alueen muodon ja haastavan maaston vuoksi tulisi saada rakentaa lähemmäs rantaa kuin rakennusjärjestyksen mukainen 20 metriä. Lisäksi rakennussoikeus on hyvä ilmoittaa tehokkuusluvulla, jotta maata voisi jakaa ja rakentaa tarpeiden mukaan. Pohjoisosan rakentamaton tontti olisi hyvä saada hyötykäyttöön.

Kaupungin asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- Alueen suunnittelua ohjaavat maakuntakaava ja strateginen yleiskaava.
- Hyvät toimintaedellytykset pienteollisuudelle.
- Kaavalla saavutettava lähialueen tonttien kiinnostavuuden lisääminen, josta seuraa lähialueen tiivistyminen ja taajamakuvan eheytyminen

- Alueen maankäyttö ei saa heikentää ympäröivän teollisuuden toimintaedellytyksiä (ei ristiriitaa jo toimivien laitosten ympäristöhaittojen kanssa)

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Luonnosvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta ja Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskuksesta. Alla on esitetty pääkohdat lausunnoista.

Hämeen ELY-keskus:

- Ei ainakaan tässä vaiheessa huomautettavaa alueidenkäyttöön liittyen
- Asemakaavan maankäytön laajuuden varmistuttua tulee laatia arvio sen aiheuttaman liikenteen lisääntymisestä ja tarvittavista liikennejärjestelyjen parantamistarpeista maantieverkolle asti. Erityisesti on tarkasteltava Tampellantiellä Laatikkotien ja Rautsalontien risteykset.

Päijät-Hämeen liitto:

- Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta, koska alueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava ja Päijät-Hämeen voimaan tullessa maakuntakaavassa 2014 alue sijaitsee teollisuus ja varastoalueella T.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos:

- Ei huomautettavaa.

Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskus:

- Terveysturvaviranomainen pitää tärkeänä tavoitteena asumisen poistamisen suunnittelualueen TY –korttelista teollisuusalueelle luonteenomaisten haittojen takia.
- Alueen sijaitessa vesistön rannalla aiheuttaisi se myös todennäköisesti em. kaltaisia haittoja lahden toisella puolella sijaitsevalle asuinalueelle. Melun määrä tulisi selvittää ja mallintaa kaava prosessin yhteydessä.
- Terveysturvaviranomainen katsoo, että alueelle ei tulisi sijoittaa lisää raskasta teollisuutta, koska se lisäisi liikennettä reitillä joka kulkee Heinolan kaupungin keskustan lävitse aiheuttaen siellä moninaisia haittoja.
- 110kV voimajohdon osalta tulisi varmistaa, ettei sähkö- ja magneettikentälle altistuminen ei ylittäisi STUK:n suositusarvoja.

- OAS:n ja kaavaselostuksen osallisten listassa on virheellinen nimi PHHYKY:lle.

Lausuntojen pohjalta kaavasuunnitelmaan on tehty muutoksia:

- Kaavamääräyksiä on tarkennettu
- Virhe osallisuusluettelossa korjattu.
- *LIITE 4 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet*

Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskuksesta ja Heinolan kaupungin Lupa- ja valvontalautakunnalta. Alla on esitetty pääkohdat lausunnoista.

Hämeen ELY-keskus:

- ELY-keskus pyytää huomioimaan alueen eteläosassa sijaitsevan lahdenpoukaman, joka on luontoselvityksen mukaan potentiaalinen elinympäristö direktiivilajeille.

Päijät-Hämeen liitto:

- Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta

Päijät-Hämeen ympäristöterveyskeskus:

- Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta

Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta:

- Kaavassa tulee ottaa kantaa myös vesihuollon järjestämiseen. Lähtökohtaisesti asemakaava-alueen vesihuollon ei tulisi olla kiinteistökohtaisten järjestelmien varassa.
- Asemakaavaehdotuksessa on otettu kantaa hulevesien käsittelyyn mm. viherkattojen rakentamisella. Ko. kattojen rakentaminen ei ole kustannustehokasta ja niistä tulee vaativia rakenteita, joten ko. kaavatekstin poistamista on syytä harkita.
- Kaavamerkinnoilla tulee selventää, sallitaanko alueelle erillisten saunojen tai vene- ja uimalaiturien rakentaminen. Kaavamääräysten täsmäntämisellä päätöksenteon tulkinnanvaraisuutta pienennetään.
- Maitiaislahden pohjasedimenteissä on todettu pilaantuneisuutta mm. kuparilla ja naftaleenilla. Se voi vaikuttaa rajoittavasti rannan rakentamiseen kuten ruoppauksiin. Aiemmissa tutkimuksissa tutkimuspisteitä ei ole kyseisen suunnittelualueen kohdalla. Kaavamääräyksiin

tulisi lisätä, että ennen rannan ruoppauksia tulee selvittää sedimentin puhtaus.

- Kaava-alueelle tulee tehdä ohjeellinen suunnitelma tulevien rakennuspaikkojen sijoittelusta. Lisäksi kaavassa on merkitty ao-merkinnällä rakennus, joka ei ole asuinrakennus vaan pienteollisuushalli. Kaava-merkintä sen osalta tulee korjata.
- Kaavamääräystä rakennusluvan hyväksyttämistä kaupunki-/ maisema kuvasta vastaavalla kaupungin viranomaisella tulee muuttaa siten, että rakennuslupahakemuksen yhteydessä pyydetään lausunto kaupunki-/ maisemakuvasta vastaavalta kaupungin viranomaiselta.

Heinolan kaupungin tekniikka toimiala:

- Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Hyväksymiskäsittelyyn vietävän kaavaehdotuksen tarkistukset

Ehdotusvaiheessa saatujen viranomaislausuntojen pohjalta kaavaehdotukseen esitettiin eräitä muutoksia, jotka lähetettiin 24.1.2018 maanomistajalle kommentoitavaksi. Maanomistaja antoi kommentit 29.1.2018. Viranomaislausuntojen ja maanomistajan kommenttien perusteella hyväksyttäväksi esitettävään kaavaehdotukseen (päivätty 26.3.2018) on tehty seuraavia muutoksia:

- Asunnot: Koska vain alueen pohjoisosassa olevalle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa asunnoksi, on sille osoitettu rakennusalamerkintä (ao) *Olemassa oleva rakennus, jossa voidaan ylläpitää olemassa olevia asuintiloja.*
- Erilliset saunat, annettu kaavamääräys: *Erillisen saunarakennuksen saa rakentaa vain toteutuneen teollisuusrakennuksen yhteyteen.*
- Vesialueelle suunnittelualueen eteläosaan on lisätty osa-aluemerkintä: *(luo-3) Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Ennen aluetta muuttavaa toimenpidettä tulee selvittää alueen mahdolliset luontoarvot.*
- Pohjasedimenttejä koskeva yleismääräys lisätty: *Ennen asemakaava-alueella tapahtuvaa ruoppausta tulee sedimentin puhtaus selvittää.*
- TY-alueen määräyksen osalta siten, että erillisten saunarakennusten rakentaminen on mahdollista toteutuneen vähintään 300 k-m² käsittävän teollisuusrakennuksen yhteyteen ja erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k-m².

LIITE 5 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Kaupunginhallitus palautti 12.3.2018 kokouksessa kaavan takaisin valmisteluun eräiden muutoksien tekemiseksi hyväksyttävään kaavakarttaan. Hyväksymiskäsittelyyn vietävän kaavan muutoksista kuultiin erikseen asiaa osaisia (korttelialueen maanomistajat ja toimijat) ja siitä saatujen mielipiteiden perusteella tehtiin seuraavat muutokset hyväksyttäväksi esitettävään kaavakarttaan:

- Muutettu vähimmäiskerrosalan määrää teollisuusrakennukselle ja rajattu se koskemaan tuotanto- ja varastotilaa, jonka yhteyteen voidaan rakentaa erillinen sauna rakennus. Lisätty myös mahdollisuus saunan rakentamiseen olemassa olevan asuinrakennuksen yhteyteen.
- Muutettu erillisen saunarakennuksen kerrosala- sekä muut vaatimukset voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti tehtäväksi.
- Mahdollistettu saunan rakentaminen Is-rakennusalueelle, jotta saunan rakentaminen olisi käytännössä helpompaa kaikille rakennuspaikoille.
- Selkiytetty merkinnän ao määräystä osoittamaan olemassa olevan asuinrakennuksen paikkaa.
- Tärinä- ja pölyhaittoja koskevan määräyksen kohdentaminen muutettu vastaavaksi kuin melulle on annettu (läheiset ja viereiset asuinalueet).

LIITE 5 ehdotukseen tehtyjen muutosten kuuleminen

4.4.4 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavasta ei ole esitetty muita mielipiteitä tai muistutuksia kuin em. yhteydenpito korttelialueen maanomistajan kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelun lähtökohdan on muodostanut se, että voimassa oleva asemakaava on todettu vanhentuneeksi ja alue määrätty rakennuskieltoon.

Alustavina mahdollisuuksina pidettiin joko asemakaavan muuttamista ja sopivan käyttötarkoituksen hakemista alueelle tai voimassa olevan asemakaavan kumoamista. Näistä päädyttiin asemakaavan muuttamiseen.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittuun ratkaisuun on päädytty suunnittelun aikana. Alueen jo osittain alkaneen rakentamisen, ympäröivän teollisuusalueen maankäytön ja ylempiasteisten kaavojen ohjausvaikutuksen vuoksi suunnittelualuetta on järkevää kehittää teollisuusalueena.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 11,1 hehtaaria. Tonttimaata on 44,4 prosenttia maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 14 767 kerrosalaneliömetriä, jossa ei lisäystä entiseen. Alueen tehokkuus on 0,3.

- tilastolomake LIITE 3

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijaitsee teollisuuspainotteisessa ympäristössä. Kaavalla alueen käyttö on pyritty osoittamaan parhaalla mahdollisella tavalla teollisuuden tarpeisiin sopivaksi huomioiden ympäristön, luontoarvojen ja maisematekijöiden sille aiheuttamat haasteet.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 14 767 k-m².

Osa alueesta on rajattu rakentamisen ulkopuolelle (my) ja (luo) -merkinnöillä tarkoituksena varjella alueen luontoa ja luontoarvoja. Luo-1 -merkinnällä on osoitettu alue, jolla on aiemmin tavattu uhanalaista kalliosinisiipeä. Luo-2 -merkinnällä on osoitettu noro ja sen suojavyöhyke. Edellä mainitulle my-alalle on myös osoitettu sitovana ajoyhteys korttelin pohjoisosaan.

Alueen kapeasta muodosta ja jyrkästi nousevasta maastosta johtuen on myös osoitettu rakennusala (ls), jolla mahdollistetaan alueen parempi hyödyntäminen sallimalla rakentaa vesiliikennettä palvelevia toimintoja lähemmäs rantaa. Lisäksi korttelissa on osa-alue (ao), joilla sallitaan olemassa olevan asuintilan ylläpito.

Kaava-alueen sisälle syntyvälle tiestölle on annettu ohjeellisia reittejä, jotta alueen toiminnot voidaan sijoitella joustavammin, pois lukien my-merkityn osa-alueen läpi kulkeva yhteys.

5.3.4 Tie- ja katualueet

Laatikkotie säilyy korttelialueelle johtavana katuyhteytenä. Voimassa olevasta asemakaavasta poiketen katualue ei kuitenkaan johda Maitiaislahden rantaan saakka, vaan katualueen ja rannan väliin jää pieni M-alue (maa- ja metsätalousalue)

5.3.5 Muut alueet

M Maa- ja metsätalousalue

Kaava-alueella on pieni maa- ja metsätalousalue, jolla sijaitsee puistomuuntamon rakennusala ja yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

W Vesialue

Maitiaislahti

Kaava-alueeseen kuuluu runsaasti vesistöä, koska alue on haluttu rajata selkeiden omistusrajojen mukaan. Vesialue on otettu mukaan, jotta voidaan suunnittelun edetessä osoittaa mahdollisesti vesistön hyödyntämiseen liittyvien rakenteiden rakentamistarpeita vesialueelle. Luo-3 merkinnällä on osoitettu alueen osa, jolla tarvitaan lisäselvityksiä potentiaalisen direktiivilajin esiintymän vuoksi, mikäli alueelle tehdään toimenpiteitä jotka saattavat vaikuttaa osa-alueen mahdollisiin luontoarvoihin.

Yleismääräys

Yleismääräys suunnittelualueella velvoittaa selvittämään sedimentin puhtauden ennen alueella tehtävää ruoppausta.

5.4 Nimistö

Kaavassa käytetään vanhaa nimistöä.

Tampellantie

Kokoojakadun tasoinen tie suunnittelualueen itäpuolella.

Laatikkotie

Tampellantieltä suunnittelualueelle johtava tie.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava on pyritty laatimaan siten, että vaikutukset ihmisten elinoloihin jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Kaavassa on käytetty määräyksiä koskien muun muassa melua, jotta vaikutukset lähiseudun ihmisiin olisivat mahdollisimman vähäiset.

Kaava ei muuta lähialueen asukkaiden liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia, koska alueen rakentaminen ei muuta lähiseudun asukkaiden palvelutarjontaa eikä alueelle voi toteuttaa myöskään uusia asuntoja. Uusien työpaikkojen syntymisellä on positiivisia vaikutuksia Heinolan väestölle.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen eikä eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Alue on pääkäyttötarkoitukseltaan lähinnä pienteollisuuteen soveltuva teollisuusalue, joten sillä todennäköisesti tulee olemaan lähinnä liikenteestä ja rakentamisesta johtuvia vaikutuksia lähiympäristöön. Ottaen huomioon lähialueen raskaan teollisuuden yksiköt, jäänevät alueen vaikutukset kuitenkin verrattain vähäisiksi.

Asemakaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan alueen toiminnasta mahdollisesti aiheutuvia häiriöitä ympäristöön siten, että läheisimmille asuinalueille ei saa aiheutua ohjearvoja ylittävää melua tai ilmanlaadun heikkene- mistä.

Alueella sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet huomioidaan kaavamääräyksiin, jotta vaikutukset niihin olisivat mahdollisimman vähäiset. Määräykset huomioiden kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Alue ei ole pohjavesialuetta. Rakentaminen vaikuttaa jonkin verran hulevesien ohjautumiseen, mutta vaikutusta on minimoitu antamalla hulevesien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä.

Kokonaisuudessa merkittävämpiä ovat todennäköisesti vaikutukset, jotka kohdistuvat ulkopuolelta suunnittelualueelle päin: toimivien teollisuuslaitosten, rautatien ja tieliikenteen melu sekä teollisten toimintojen hiukkas- ja hajupäästöt ilmaan.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Suunnittelualue täydentää nykyistä rakennetta sijoittuen Heinolan taajaman reunalle. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevien vastaavanlaisten toimintojen läheisyyteen. Kaavasunnitelma ei laajenna olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vaan kyseessä on voimassa olevan asemakaavan saattaminen ajanmukaiseksi.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan toteutuessa Laatikotien liikennemäärä kasvaa, mutta sen ollessa kulkuyhteys ainoastaan suunnittelualueelle, sillä ei ole muuhun ympäristöön merkittävää vaikutusta. Tampellantiellä kaavan vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä suhteessa tien kokonaisliikennemäärään, johtuen maankäyttövarauksesta (TY) ja alueen oletettavasta pienteollisuuspainotteisuudesta. Kaavassa on varattu tarpeeksi tilaa riittävän kokoiselle katuyhteydelle. Myös Maitiaislahden yli tapahtuva kevyen liikenteen määrä saattaa lisääntyä vähäisesti, kun alueelle toteutuu työpaikkoja.

Vesiliikenne Maitiaislahdella lisääntyy, mikäli kaavan mukaisia vesiliikennetointoja sijoitetaan alueelle. Vesiliikenteessä huomioitavaa on rautatiesillan korkeus, joka asettaa rajoituksia sen ali kulkevalle liikenteelle. Ilman sillan muuttamista vesiliikenteen alukset eivät voi olla kovin suuria. Ottaen huomioon aluetta ympäröivät teollisuuslaitokset, ei vesiliikenteen mahdollinen kasvu aiheuta esimerkiksi luonnonrauhan rikkoutumista ja suhteessa merkittävää meluhaittaa.

6.5 Maisema ja muut vaikutukset

Maisema muuttuu alueen toteutuessa pääosin rakentamattomasta vesistönrannasta teollisuusvaltaiseksi alueeksi, tosin alue on ollut myös aiemmin teollisuusaluetta. Maisemakuvaa yritetään kaavalla kohtuullisessa määrin ylläpitää muun muassa rajoittamalla rantaan sijoitettavien toimintojen luonnetta vesiliikennettä palvelevaksi, joka on vesistön ranta-alueilla ominainen toiminto. Lisäksi alueen keskivaiheilla on osoitettu my-merkinnällä alue säilytettäväksi luonnontilaisena.

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla on pääasiassa välillisiä vaikutuksia: teollisuusalue toteutuessaan voi tuoda kaupunkiin uusia yrityksiä ja työpaikkoja.

Kaavan toteuttamisen kustannukset kaupungille ovat suhteellisen vähäiset. Alueelle johtava katualue on kaupungin omistuksessa. Alue ei toistaiseksi kuulu vesihuollon toiminta-alueelle, eli vesihuoltoon liittyvät kustannukset kohdistuvat tässä vaiheessa maanomistajalle.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Määräyksissä on veloitettu, että tonteille tulee laatia hulevesien johtamis- ja käsittely- ja huoltosuunnitelma, jota tulee noudattaa rakennussuunnittelussa, rakennuslupaa haettaessa ja myönnettäessä. Rakennusluvista pyydetään lausunto kaupunki-/maisemakuvasta vastaavalta kaupungin viranomaiselta. Näillä pyritään ohjaamaan alueen rakentamista siten, että siitä tulee laadukas ja edustava ympäristö.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutumisen aikataulua ohjaa maanomistaja. Toteutusaikataulun tarkka ennakointi on vaikeaa. Kyseessä on jo osittain toteutumaan lähtenyt alue eikä sen käyttöön ottaminen vaadi merkittäviä liikenneväylien investointeja.

Alueen toteuttaminen tulee tehdä kaavassa annettujen määräysten ja niissä veloitettujen eri suunnitelmien mukaisesti.

Jos kaava-alueella päädytään ”leikkaamaan” rinnettä rakentamista edellyttävän maastonmuodon saavuttamiseksi voidaan ”leikattua” maa-ainesta käyttää tonttien ja teiden tasauksiin alueella.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamisen jälkeen on seurattava liikennemäärän kehitystä, lähialueiden rakentamista sekä palvelujen ja uusien työpaikkojen toteutumista.

Ympäröivässä luonnossa ilmeneviä muutoksia tulee tarkkailla.

Heinolassa 26.3.2018

Ville Nykänen
Suunnittelija

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 769 4367

Muutokset ehdotukseen

Heinolassa 2.5.2018

Juha Poskela
kaavoitusarkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
elinvoima / Maankäyttö
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihe), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 688/AKM LAATIKKOTEHDAS Rautsalon (19) kaupunginosan kortteli 3, Laatikkotehtaantien katualue, osa vesialueesta 25:0 ja osa tilasta 21:23 koskien liittyviä kortteli, katu ja viheralueita.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

29.2.2016/6.3.2017



1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Rautsalon kaupunginosassa Maitiaislahden rannassa. Suunnittelualueen rajaus on alustava, suunnittelualue tarkentuu valmisteluvaiheen aikana.

Suunnittelualue koskee Rautsalon kaupunginosan kortteliä 3 (19-3-3 ja 19-3-4) sekä siihen liittyviä katu- ja viheralueita tilalla 21:23 ja mahdollisesti muita suunnittelualueeseen liittyviä kortteli- katu ja viheralueita voimassa olevissa asemakaavoissa 63, 91 ja 451. Lisäksi alueeseen kuuluu vesialuetta 25:0.

Alue on pinnanmuodoiltaan rannasta tasaista ja sisämaahan päin mentäessä maasto nousee osittain melko jyrkästi (n. 20 m 50 m matkalla), jonka jälkeen maasto on polveilevaa. Korkeusvaihtelua alueella on 20-30 m.

Alueen eteläreunalla kulkee teollisuusraide, itäpuolelta kortteli 3 rajoittuu viheralueeseen, jonka takana on toteutumaton asemakaavoitettu teollisuusalue.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

suunnittelualue: KANSIKUVA



Ortoilmakuva alueelta (© MML 2012)

2 SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

Suunnittelualueella sijaitseva asemakaava 95/Ak on todettu vanhentuneeksi teknisen lautakunnan päätöksellä 8.4.2014 55 §. Voimassa oleva kaava (95/Ak) on muun muassa määräysten osalta vanhentunut. Kaavamääräyksissä määritellään mm. rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvia asioita, jotka ovat vuosien saatossa muuttuneet. Lisäksi korttelialueelle sallitaan asumista, joka ei sovi maankäytöltään raskaan teollisuuden alueelle tai sen läheisyyteen (kaava-alueen ympäristössä eteläpuolella on mm. Stora Enson flutingtehdas ja Maitiaislahden vastakkaisella puolella laajat raskaan teollisuuden alueet).

Suunnittelun tavoitteena on tutkia alueen maankäytölliset mahdollisuudet huomioiden alueen ja sen ympäristön olemassa olevat olosuhteet. Mahdollisuuksina on asemakaavan muuttaminen ja sopivan käyttötarkoituksen hakeminen alueelle tai voimassa olevan asemakaavan kumoaminen. Ratkaisu asemakaavan muuttamisen tai kumoamisen suhteen tehdään kaavan valmisteluvaiheessa.

Alueelle laaditaan kaavoituksen aikana tarvittavat selvitykset ja muut suunnitelmat.

Tarvittaessa maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaavoituspäätös

Alueella sijaitseva asemakaava (95/Ak) on todettu vanhentuneeksi teknisen lautakunnan päätöksellä 8.4.2014, jonka yhteydessä on kuulutettu rakennuskielto kiinteistölle 111.19-3 asemakaavan muuttamista varten. Kohde on kaavoitusohjelmassa.

3.2 Maanomistus

Asemakaavoitettava alue korttelin 3 (asemakaava 95/Ak) osalta yksityisessä maanomistuksessa. Muilta osin alueet ovat kaupungin omistuksessa. Yksityisten maanomistajien kanssa neuvotellaan erikseen ja tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimus.

3.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueella on voimassa maakuntakaava sekä lainvoimainen strateginen yleiskaava, näin ollen mm. yleistavoitteet ja osa erityistavoitteista on ratkaistu jo maakuntakaavassa sekä yleiskaavassa. Tässä asemakaavassa huomioidaan kuitenkin seuraavia tavoitteita:

Toimiva aluerakenne (4.3); yleistavoitteet

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

"Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle."

Toimiva aluerakenne (4.3); erityistavoitteet

"Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja

taajamatulviin.

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

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

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

”Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.”

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat (4.4); yleistavoitteet

”Alueidenkäytössä edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä.”

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat (4.4); erityistavoitteet

”Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.”

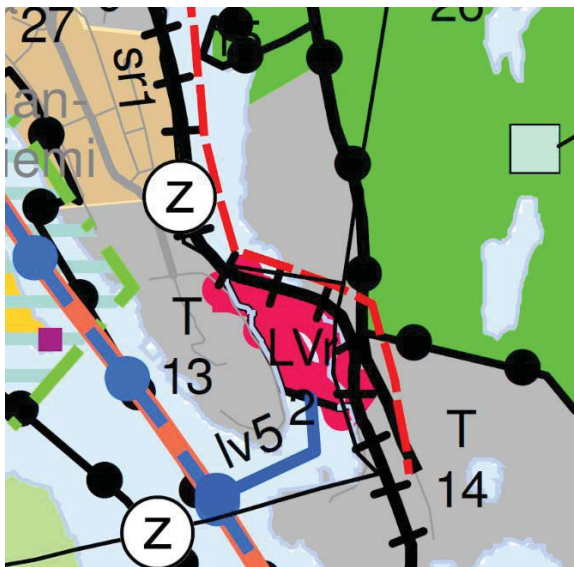
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto (4.5); erityistavoitteet

”Alueidenkäytössä tulee varautua uusiutuvia ja jäteperäisiä polttoaineita käyttävien energialaitosten ja niiden logististen ratkaisujen aluetarpeisiin osana alueen energia ja jätehuoltoa.”

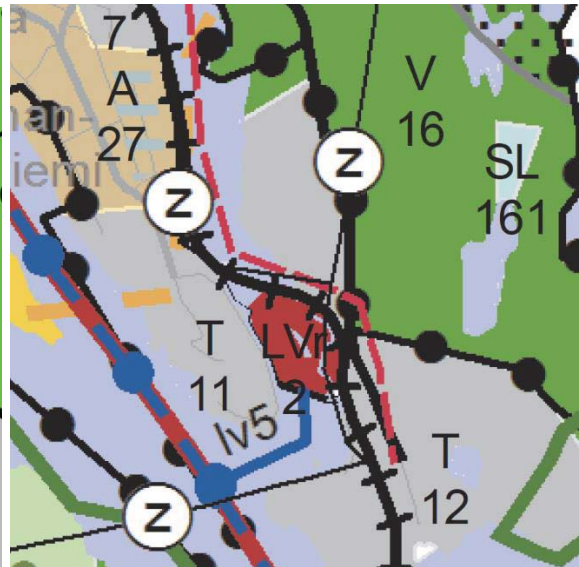
3.4 Kaavatilanne

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa (2006) suunnittelualue on teollisuusaluetta (T)

Päijät-Hämeen uuden maakuntakaavan (2014) ehdotus on ollut nähtävillä 4.5.-12.6.2015 välisen ajan. Ehdotuskartassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena (T / 12). Maakuntakaava laitettiin uudelleen korjattuna nähtäville vuoden 2016 aikana Korjattu maakuntakaavaehdotus hyväksyttiin 2.12.2016. maakuntavaltuustossa. Maakuntakaavasta on jätetty 10 valitusta Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Korjatussa maakuntakaavaehdotuksessa ei ole muutoksia suunnittelualueelle, eikä sen määräykseen, mutta suunnittelualueen eteläpuoliselle teollisuusalueelle on lisätty suuronnettomuusvaarallisen laitoksen merkintä (t/kem) sekä sen konsultointivyoähyke (kons).



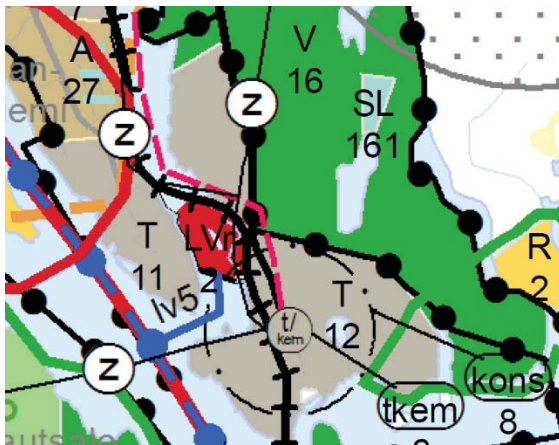
Ote maakuntakaavasta (2006)



Ote maakuntakaavaehdotuksesta (2014)

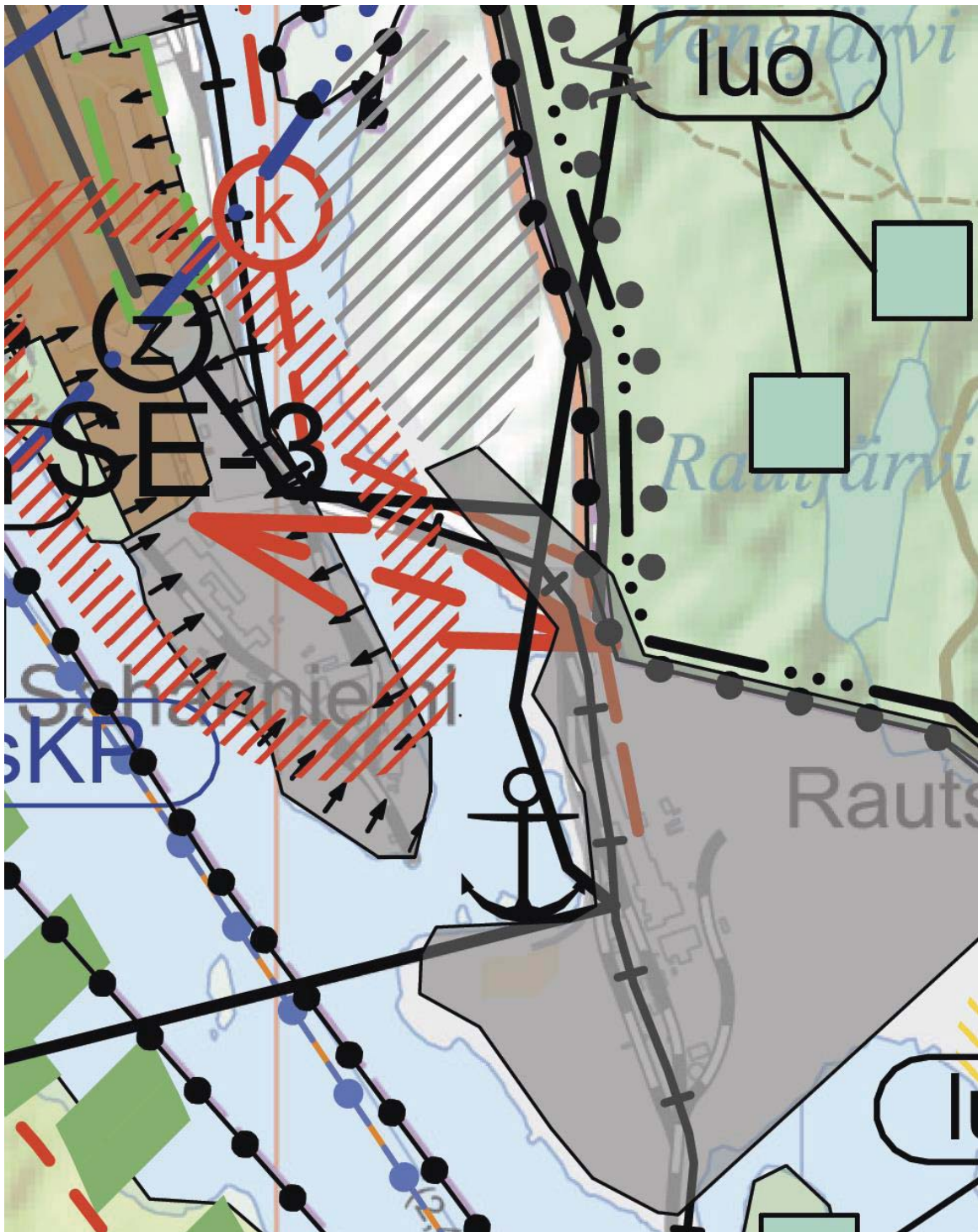
<p>T</p> <p>Teollisuus- ja varastoalue Merkintää käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä teollisuus- tai varastotoimintojen alueita.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Erytystä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen.</p> <p>Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen tiivyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan.</p> <p>Teollisuuskortteleilla tulee ottaa huomioon riittävät suojavaivähykkeet häiriölle alttiiden toimintojen rajoille sekä maisemallisesti merkittävillä alueilla ja pääteiden varsille.</p>
--	--

Maakuntakaavaehdotuksen määräys.



Korjattu maakuntakaavaehdotus (päiväty. 15.2.2016)

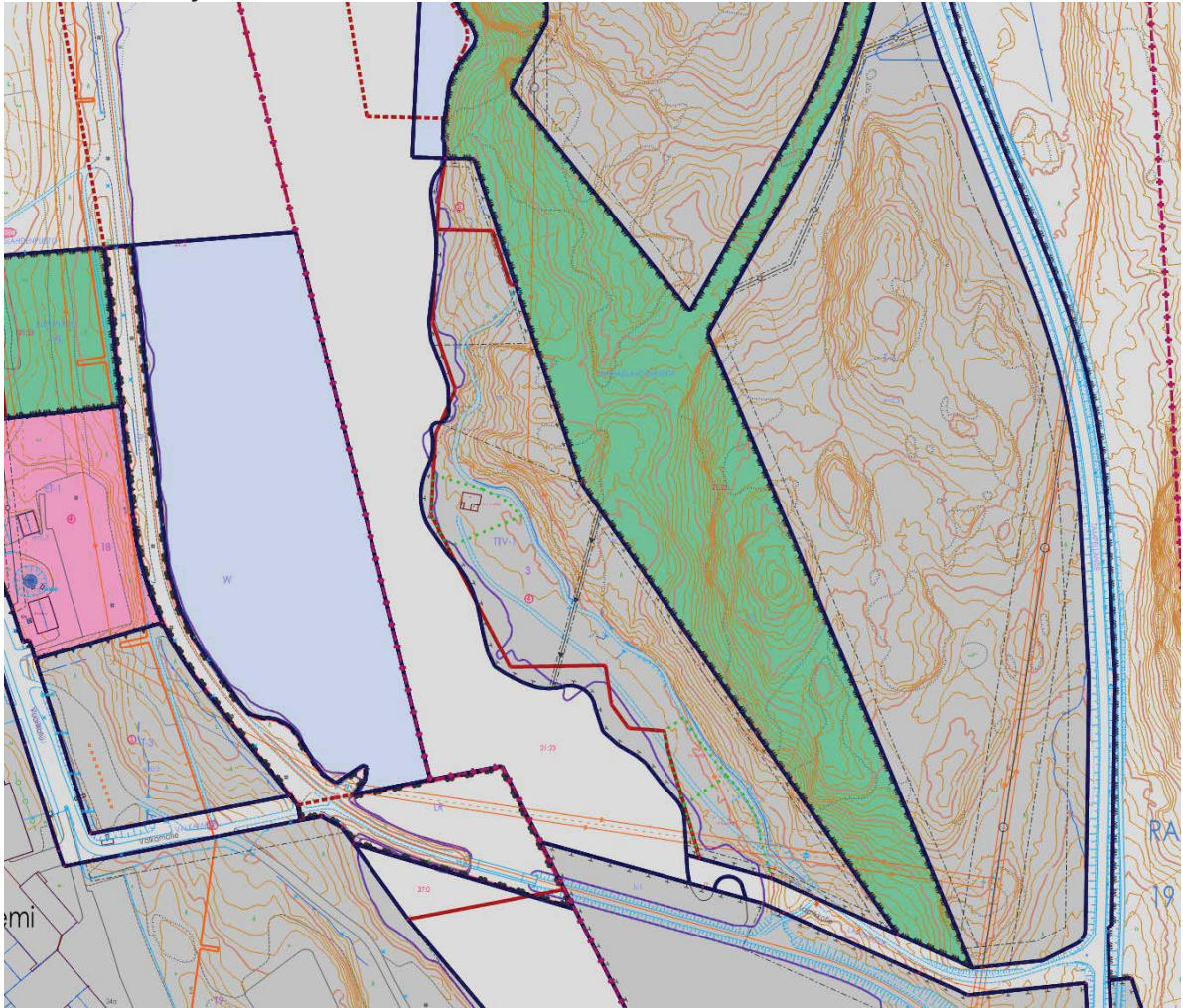
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupungin valtuustossa 14.4.2014. Strateginen yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuusalueena ja sen pohjoispuolella on teollisuuden 1. vaiheen aluevaraus. Suunnittelualueen eteläpuolelle suunnittelualueelle on osoitettu tieliikenteen yhteystarvemerkintä.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, joten suunnittelun yhteydessä tulee tutkia aluetta ja sen sijoittumista laajempaan kokonaisuuteen yhdyskuntarakenteessa yleiskaavallisella tarkastelulla.

Alueen voimassa olevissa asemakaavaavoissa suunnittelualue on teollisuusaluetta, viheraluetta ja katualuetta. Alueella on voimassa asemakaavat 63/Ak, 95/Ak ja 451/Ak.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

3.6 Selvitykset

- Stora Enso Oyj:n Heinolan flutingtehtaan melumalli, Jyväskylän yliopisto, Ympäristötutkimuskeskus, Tutkimusraportti 62/2012 (2012)

Tarvittaessa lisäselvityksiä.

4 VAIKUTUSALUE

Alustavasti on arvioitu, että suunnittelualueen toiminnan mahdolliset vaikutukset, kuten melu ja ilman laadun muutokset, voivat ulottua Sahanniemessä sijaitseville lähimmille asuinalueille. Muut lähimmät (vaikutus)alueet ovat olemassa olevaa teollisuusaluetta, strategisessa yleiskaavassa osoitettua uutta teollisuusaluetta, joka tällä hetkellä on talousmetsää sekä Tampellantien itäpuolella metsäaluetta. Itäpuolella oleva metsäalue on osa kansallista kaupunkipuistoa ja siellä sijaitsee myös Sataojan laakson luonnonsuojelualue. Vaikutusalueen laajuus on esitetty kansikuvassa.

Lisäksi arvioidaan, että alueelle kaavoitettavalla toiminnalla on liikenteellisiä vaikutuksia, joten vaikutusalueeseen melun ja liikenteen turvallisuuden osalta kuuluvat Tampellantie, Reumantie, Siltakatu ja Sukurantie (kuljetusreitti: moottoritie - suunnittelualue).

5 OSALLISET

Osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisiksi katsottuja tässä kaavoituksessa ovat ainakin:

- Kiinteistöjen omistajat, asukkaat, työntekijät, yrittäjät
- naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Elenia Verkko Oy (sähkö)
- Elenia kaukolämpö Oy (kaukolämpö)
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupunki: ympäristö- ja rakennuslautakunta, kunnallistekninen osasto, vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskus (PHHYKY)

6 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavasta pidetään virkamiestyöryhmän aloituskokous, jossa on ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, kunnallisteknisen suunnittelun, elinkeinopuolen sekä maankäytön edustajat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään kommentille Hämeen ELY-keskukseen. Järjestetään tarvittaessa valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot edellä mainituilta asianosaisilta viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot edellä mainituilta asianosaisilta viranomaisilta. Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

7 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa kaavanlaatijan arvioina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

(mm. terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

(mm. pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Liikenteelliset vaikutukset

(mm. liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti)

Kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva

(mm. maisema- ja kaupunkikuva)

Muut vaikutukset

(mm. kuntataloudelliset sekä ympäristöhäiriöt)

8 KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
Päätös kaavan laatimisesta / tekninen lautakunta / OAS, nähtävillä ehdotukseen asti*	2016 maaliskuu	
Kaavaluonnos / tekninen lautakunta	2017 aikana	
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 vrk*	2017 aikana	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaehdotus / tekninen lautakunta	2017 aikana	
/ nähtävillä 30 vrk*	2017 aikana	Muistutuksen esittäminen*
/ kaupunginhallitus	2017-2018 aikana	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	2017-2018 aikana	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

*Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana osoitteella Heinolan kaupunki, Kirjaamo, Rauhankatu 3, 18100 Heinola tai sähköpostilla: kirjaamo@heinola.fi. Samalla pyydämme ilmoittamaan: kaavan käsittelynumeron 688, nimenne, osoitteenne ja puhelinnumeronne.

Osallisella on mahdollisuus esittää Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä vielä ennen kuin kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 64 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

9 OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. OAS on nähtävillä koko kaavahankkeen ajan ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavamuutoksen osallisille ilmoitetaan kirjeitse kaavan vireille tulosta ja kaavoituksen etenemisestä, kun valmisteluvaiheen materiaali asetetaan nähtäville ja kun kaavaehdotus asetetaan nähtäville.

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Itä-Häme - lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä Kaupungintalolla Teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä www.heinola.fi.

10 YHTEYSTIEDOT

Heinolan kaupunki / Teknisen toimen kirjaamo / Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA

Lisätietoja antaa:

Juha Poskela, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4367

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinola 6.3.2017

Ville Nykänen
suunnittelija

Juha Poskela
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	26.07.2018
Kaavan nimi	688/Akm Laatikkotehdas		
Hyväksymispvm	04.06.2018	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	29.03.2016
Hyväksymispykälä	19	Kunnan kaavatunnus	111-688/Ak, Akm
Generoitu kaavatunnus	111V040618A19		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,0127	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,8658
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,1469

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,0127	100,0			4,8658	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	5,1928	47,2			-0,3249	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4207	3,8			-0,2085	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,1159	1,1			0,1159	
W yhteensä	5,2833	48,0			5,2833	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,0127	100,0			4,8658	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	5,1928	47,2			-0,3249	
TY	5,1928	100,0			5,1928	
TTV					-5,5177	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4207	3,8			-0,2085	
Kadut	0,4207	100,0			-0,2085	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,1159	1,1			0,1159	
M	0,1159	100,0			0,1159	
W yhteensä	5,2833	48,0			5,2833	
W	5,2833	100,0			5,2833	