



Asemakaava

651 AK

Heikkimäki

Asemakaavan selostus 23.01.2017
tark. 14.2.2017

päivättyyn asemakaavaan

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan
6.3.2017.

Kaava on tullut voimaan 15.2.2018.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

651/Ak Heikkimäki asemakaava. Selostus koskee 23.1.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee Vierumäellä, Härkälän kylän (404) tiloja 3:66, 3:128, 3:149, 3:181 ja 3:182 sekä Vääksyntien (mt 313) tiealuetta (2:12) kaavoitettavan alueen levyiseltä matkalta.

Kaavalla muodostuu kaupunginosa 32 Syrjälänkangas sekä sen kortteli 1-5.

Kaavan laatija: kaavoitusarkkitehti Juha Poskela, Heinolan kaupunki.

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäen kylän alueella Vääksyntien (313) pohjoispuolella ja moottoritien (vt 4) länsipuolella. Aluetta rajaavat valtatie 4, Vääksyntie sekä tilat 3:44, 3:66, 3:82, 3:168, 3:202 ja 9:3. Kaupungin keskustaan on matkaa noin 15 kilometriä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu kaava-alueen paikan nimi. Suunnittelualan pinta-ala on n. 49,5 hehtaaria. Suunnittelualue on rakentamatonta metsämaastoa sekä Vääksyntien tiealuetta.

Tarkoituksena on asemakaavoittaa tilaa vaativille keskisuurille ja suurille yrityksille soveltuva teollisuustontteja moottoritien Vierumäen liittymän läheisyyteen.

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 Selostuksen liiteasiakirjat sekä muut lähdemateriaalit ja selvitykset	4
2 Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Kaavan sisältö	5
2.3 Kaavan toteuttaminen.....	5
3 Suunnittelun lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	11
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	20
5 Asemakaavan kuvaus	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
5.3 Yleiset määräykset.....	21
5.4 Aluevaraukset	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	26
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	26
5.7 Nimistö.....	26
5.8 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen.....	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 Kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva.....	30
6.6 Taloudelliset vaikutukset	30
Kuntatalousarviointia ja vertailua rakentamiskustannuksiin:	31

6.7 Ympäristöhäiriöt	32
7 Asemakaavan toteutus.....	33
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	33
7.3 Toteutuksen seuranta.....	33

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat sekä muut lähdemateriaalit ja selvitykset

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Asemakaavaluonnoskarta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 3: Alustavat luonnokset
- Liite 4: Tilastolomake
- Liite 5: Valmisteluvaiheen palaute sekä kaavanlaatijan vastineet
- Liite 6: Ehdotuksen palaute sekä kaavanlaatijan vastineet
- Liite 7: Heikkimäen luontoselvitys, 2010
- Liite 8: Heikkimäki, Maaperätutkimus ja rakennuttamisselvitys, 2014
- Liite 9: Heikkimäki, Kunnallistekniikan ja alueen tasauksen yleissuunnitelma, 2014
- Liite 10: Heikkimäen asemakaavan liikenneselvitys, 2014
- Liite 11: Heikkimäki, Moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme, 2014
- Liite 12: Havainnekuvat

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vierumäen osayleiskaavan (12.9.2007) maisema- ja luontoselvitys
- Heinolan melutilanteen perusselvitys 2001
- VT 4 meluselvitys 2002
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005, päivitys 2015
- Tasoliittymien suunnitteluohje 2001 (TASOLIITTYMÄT, TIEH 2100001-01)
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008)
- Uudenmaan liikennemääräkarta (KVL) 2010
- Mastot maisemassa (Ympäristöopas 107, 2003)
- Ilmailulaki: lentoesteluvat, Ilmailuhallinto (www.ilmaliluhallinto.fi)
- Maantie 313 Vääksy – Vierumäki parantaminen välillä Heikkimäen kaava-alue – maanteiden 140 ja 363 liittymä, Heinola, tiesuunnitelma

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti kaavan vireilletulosta 12.5.2014.
- Asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 6.6.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kuulutuksella 6.6.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 12.6.2014 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnoksen 22.9.2015.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa 14.10.-13.11.2015.
- Kaavaluonnoksen laajennus: nähtävillä 23.8. – 13.9.2016. Kuuleminen laajennuksen alaisilta maanomistajilta.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 11.10.2016.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla 28.10.-28.11.2016.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta 20.2.2017.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 6.3.2017.

2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavalla osoitetaan teollisuus tontteja tilaa vaativia, keskisuuria ja suuria yrityksiä varten.

2.3 Kaavan toteuttaminen

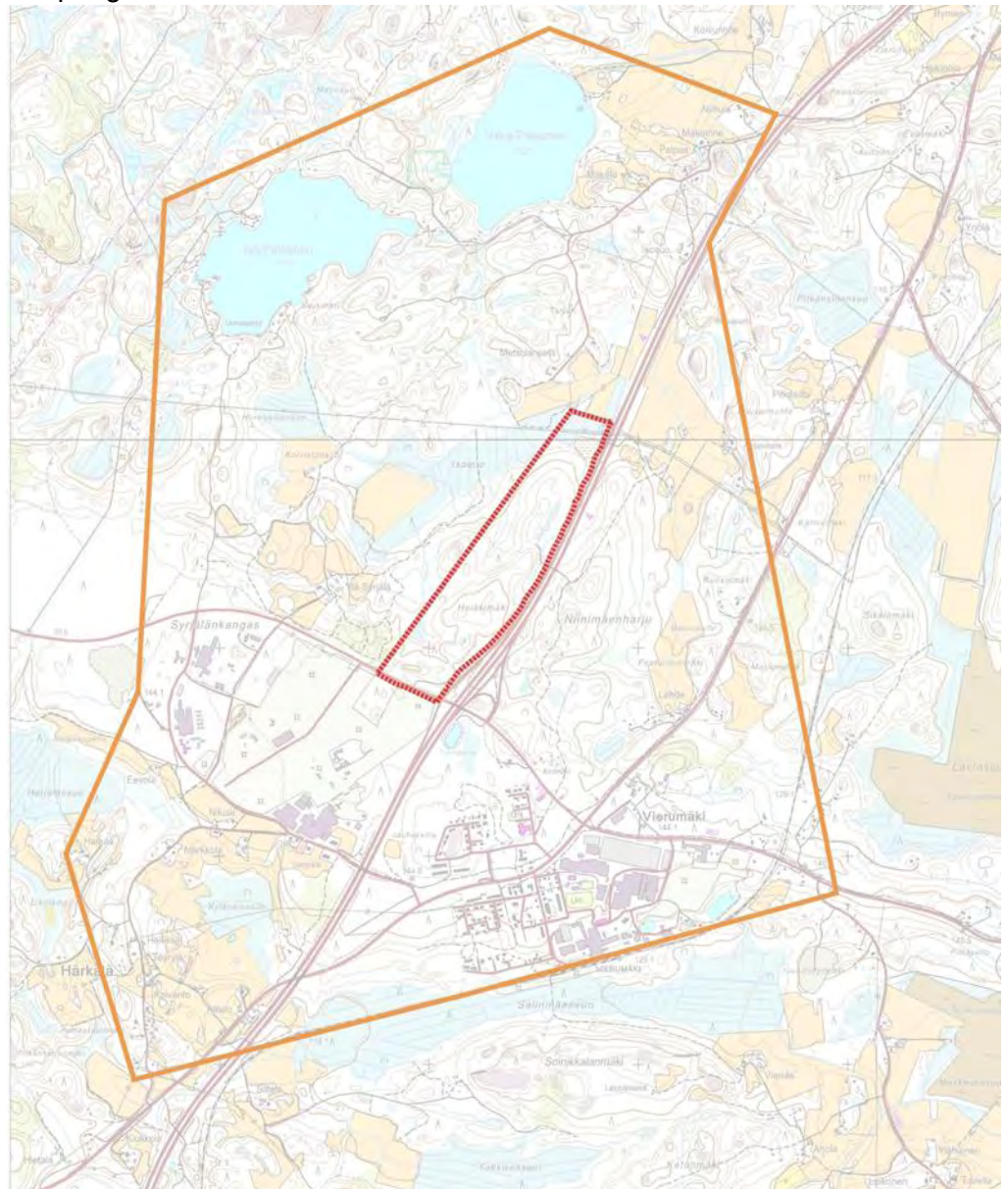
Korttelialueiden esirakentamisen, puisto- ja yleisten alueiden, kunnallistekniikan, katujen/liikenneyhteyksien ja liittymäjärjestelyjen osalta vastuu on Heinolan kaupungilla.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäen kylällä, moottoritien länsipuolella ja Vääksyntien pohjoispuolella, moottoritien liittymän ja Vääksyntien kulmassa. Kaupungin keskusta on matkaa noin 15 kilometriä.



Suunnittelualue (punainen) ja arvioitu vaikutusalue (oranssi).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maasto ja maisemakuva

Koko alue on rakentamatonta kallioista metsää, jossa maanpinta on vaihteleva ja paikoin nähtävissä olevaa avokalliota. Alueen länsi- ja pohjoispuolella alue rajoittuu suoalueeseen. Tutkimus-alueita rajaa kaakkoispuolella valtatie 4 ja lounaispuolella Vääksyntie. Vääksyntien korko tutkimusalueen kohdalla on noin +148,3...+149,2. Valtatie 4:llä korkeustaso on välillä +115,5...+142,1.

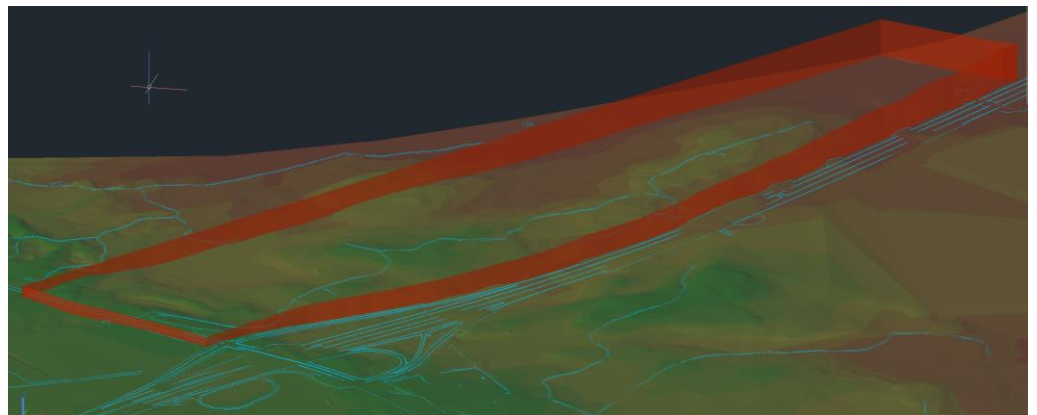
Tutkimusalueen halki kulkee metsätie, joka lähtee Vääksyntieltä noin tasolta +150 ja laskee kumpuillen pohjoisosan tasolla +125. Tutkimusalueen itäreunassa on metsätieltä haarautuva tie, jossa riistasilta kulkee valtatie 4 noin tasolla +134.

Aluetta luoteis- ja koillispuolella rajaa suoalue. Koillisosassa on pieni täyttöalue, jossa korkein kohta on noin tasolla +116.

Alue on korkeimmillaan alueen keskiosassa, jossa on luoteis-koillis-suunnassa kumpareita noin tasolla +134...+152. Korkein kohta alueella on lounaisreunassa noin tasolla +152,2. Kumpareiden päältä maanpinta laskee pääasiassa reunoja kohti. Länsireunassa maanpinta nousee alueen reunassa tasolle +137. Maanpinta on alimmillaan luoteisreunassa noin tasolla +111.

Maaperältä alue on hiekkaa sekä moreenia.

(Maaperätutkimus ja rakennuttamisselvitys, 2014. Liite 9)



Maastomalli kaava-alueelta. Kaava-alue (luonnos) rajattu punaisella seinämällä. Maastomallin korkeimmat alueet vihreällä ja matalimmat punaoranssilla.

Suunnittelualueen maasto on korkeudeltaan vaihtelevaa, mäkistä ja paikoin kallioista metsää ja alavimmilla paikoilla on soita. Metsät ovat talouskäytössä ja luontoselvityksen mukaan alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Kaava-alueen eteläreunassa Vääksyntien kulmauksessa maaperä on hiekkaista ja puusto mäntyvaltaista. Moottoritien reunassa kasvaa pitkien matkaa jonkin verran koivuja, mutta enimmäkseen tienvarsimetsä on kuusivaltaista ja mäntyjä kasvaa paikoin maaston korkeammissa kohdissa.

Valtatie 4:lle alue näkyy kauttaaltaan metsäisenä. Metsä on melko varttunut, mutta vihersillan pohjoispuolella on laaja taimikko. Tien lähialueen korkeusvaihtelut ja tien reunaan ulottuvat selänteet ryhmittävät maisemaa ohi ajettaessa. Vierumäen liittymän sillalta ja rampilta Heinolaa kohti lähdettäessä näkyvät hyvin alueen eteläisen puoliskon maaston muodot ja tien reuna-alue. Liittymän itäpuolella olevalta huoltoasemalta suunnittelualueen eteläosan maisemaa ehditään tarkastella pitempään kuin ohi kuljettaessa. Liittymäsillan yli liikutaan myös jalan ja polkupyörällä. Vihersillalta, jota käytetään virkistysyhteytenä, avautuvat näkymät valtatietä pitkin sekä tulevalle teollisuusalueelle etelään ja pohjoiseen päin.
(Heikkimäki, Moottoritienvarren maisemointi ja visuaalinen ilme, Liite 12)

Kasvillisuus ja eläimistö

Aueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2010 (Liite 8). Selvityksen mukaan alue on kuusivaltaista metsätalousmetsää, ja paikoin on koivutaimikoita.

*Tutkimusalueella tavattiin kaksi tiltaltin *Phylloscopus collybita* (VU) reviiriä (kartta 7) sekä kaksi vaateliasta lajia: mustapääkerttu ja idänuunilintu. Lintudirektiivin I-liitteen lajeista palokärki *Dryocopus martius* ruokailee alueella.*

*Alueen metsissä pesii metsäviklo *Tringa ochropus*. Muuten maastotöissä havaitut linnut olivat tavallisia talousmetsissä viihtyviä lajeja: sepelkyyhky, punakylkirastas, mustarastas, punarinta, rautiainen, lehtokerttu, talitiainen, hömötiainen, hippiäinen, harmaasieppo, pajulintu, harakka, vihervarpunen, viherpeippo, peippo ja keltasirkku.*

Alueen taimikoissa elää hirviä, joita luontoselvityksen maastotöissä havaittiin yhteensä neljä yksilöä. Lisäksi alueella havaittiin yksi metsäkauris. Valtatien varren hirviaita ohjaa hirvieläinten kulun tiettyihin ylityspaikkoihin, mistä johtuen hirviaidan reunaan on muodostunut hirvieläinten polku.

Alueelta löytyi yksi kulleron kasvupaikka.

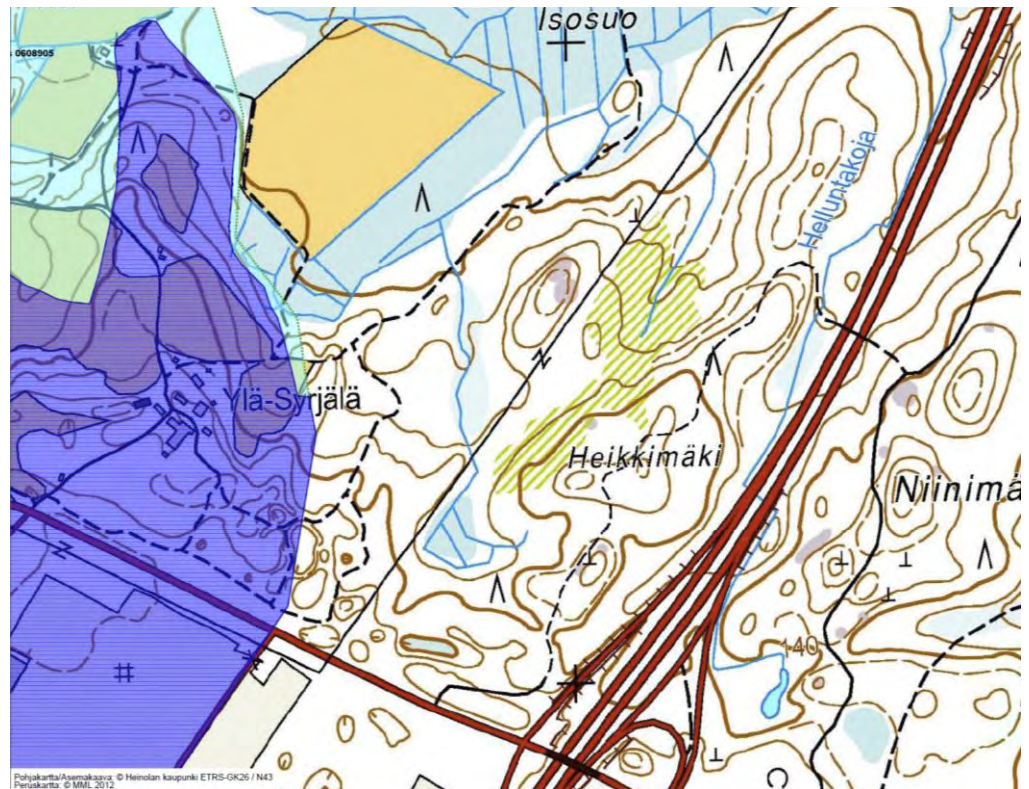
(Heikkimäen luontoselvitys, Liite 8)

Luonnonsuojelu

*Tutkimusalueen metsät ovat olleet voimallisessa metsätalouskäytössä, eikä alueelta löydy luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia osia. Metsät eivät sovellu liito-oravan (*Dir IV*, VU) elinympäristöksi. Myös muiden direktiivilajien ja uhanalaislajiton esiintymisen todennäköisyys on pieni. Alueen maankäytöllä ei ole vaikutusta tiltaltin (VU) kantaan. Alueella ei havaittu sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta sen kaavoitukseen ja maankäyttöön.*
(Heikkimäen luontoselvitys, Liite 8)

Vesistöt ja vesitalous

Osa suunnittelualueen tiealueesta sijaitsee pohjavesialueella (0608905). Kuivatusojien lisäksi kaava-alueella ei ole avovesiä.



Syrjälänkankaan pohjavesialuearajaus.

Maa- ja metsätalous

Alue on ollut metsätalouskäytössä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asutus

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Vierumäen alueella asuu 760 asukasta (1/2017).

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettavalla alueella ei ole olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue kuitenkin sijaitsee lähellä Vierumäen kylää ja Syrjälänkankaan teollisuusalueen välittömässä läheisyydessä, jossa muun muassa saha- ja puutuote- ja talo- metalli- ja betoniteollisuutta.

Vierumäellä ja sen lähialueilla ei ole enää tarjontaa asemakaavoitetusta luovutuskuntoisista teollisuustonteista. Vierumäen alueella on yksi asemakaavalla osoitettu teollisuustontti, joka on yksityisessä omistuksessa. Tonttia ei ole muodostettu.

Taajamakuva

Taajamakuvaltaan alue on taajaman ja teollisuusalueen reuna-aluetta, tie- ja metsämaisemaa.

Palvelut

Vierumäen kylällä on alakoulu, yksityinen päiväkoti, kauppa, baari, kahvila ja liikenneasema.

Kirjastoauto käy Vierumäen kylällä nykyisellä aikataululla keskiviikkoisin ja pysähtyy Seurakuntatalolla.

Muiden palvelujen osalta alue tukeutuu sekä urheiluopiston että kaupungin keskustan palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettavalla alueella ei ole tähän kuuluvia olemassa olevia toimintoja.

Vierumäen alueen työpaikat koostuvat pääosin teollisuuden työpaikoista ja palveluiden työpaikoista. Vierumäen tilastoalueella (Vierumäki ja urheiluopisto) on n. 1100 työpaikkaa.

Virkistys

Suunnittelualueella on metsäautotie, jota käytetään jonkin verran ulkoilureittinä. Kyseinen tie toimii talvisin myös moottorikelkkareittinä. Vierumäen kylän taajaman ulkopuolella on runsaasti metsäalueita käytettäväksi virkistykseen. Koululla on sisä- ja ulkoliikuntamahdollisuudet (mm. pallokenttä, kaukalo, kuntopolku). Suomen Urheiluopistolla on monipuoliset liikuntamahdollisuudet niin sisällä kuin ulkona.

Liikenne

Kaavoitettava alue sijaitsee liikenteellisessä solmukohdassa, jossa moottoritie ja seututie risteävät. Kaava-alueelle liitytään seututasoiselta Vääksyntieltä, joka toimii välittävänä yhteytenä moottoritien ja 140-tien (Vierumäenraitti) sekä Asikkalan välillä. Vääksyntiellä on raskasta liikennettä teollisuusalueiden läheisten sijaintien ja moottoriteliittymän takia.

Vääksyntien nopeusrajoitus kaavoitettavan alueen kohdalla on 60 km/h.

Liikenneturvallisuus on pääosin hyvä, mutta 140-tien ja Vääksyntien risteyksessä on tapahtunut onnettomuuksia, jonka johdosta risteysalueen turvallisuutta on parannettu tielinjaus- ja keskikorokejärjestelyin.

Heinolan ja Lahden välinen linja-autoliikenne kulkee Vierumäenraittia arkisin keskimäärin puolen tunnin välein. Varsinaisia lähiliikenteen vuoroja ei ole, vaan koko julkinen liikenne voidaan hoitaa kunnan nauhamaisesta rakenteesta johtuen Heinola – Lahti – Heinola paikallisvuoroilla ja pikavuoroilla. Pikavuoropysäkit ovat moottoritien liittymärampeilla.

Vierumäen kylällä on tehty kevyelle liikenteelle runsas verkosto ja Vääksyntien vierustalla on valmistunut kevyenliikenteen väylä Vierumäenraitilta (tie 140) liikenneasemalle sekä moottoritien idän puoleiselle pikavuoropysäkille.

Vierumäenraitin itäpuolella sijaitsevalla radalla ei kulje henkilöjunia. Tavarajunat liikennöivät enintään kaksi kertaa päivässä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitettava alue on nykyisellään rakentamaton. Alueen keskivaiheilla on asuinrakennuksen perustuksen rauniot, joka on tilan entisen omistajan kotipaikka. Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa, mutta vesihuollon toiminta-alue sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä Vääksyntien eteläpuolella. Alue on liitettävissä Versowoodin kaukolämpöverkkoon, jonka lähin linja sijaitsee Vääksyntien etelä puolella noin 200 metrin etäisyydellä. Jätehuolto hoidetaan Vierumäellä kiinteistökohtaisesti.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Versowood Oy:n laitokset aiheuttavat ympäristömelua tuotantolaitoksen ja liikenteen osalta. Versowoodin naapurusto on aiemmin kokenut myös ilmanlaatuongelmia jaksottaisista savuhaitoista, mutta nyttemmin tätä haittaa ei ole esiintynyt. Liikenteen ja Versowoodin aiheuttamaa melua on tutkittu 640/Akm Jauhokankaan kaavatyön yhteydessä laaditussa selvityksessä. Kaava-alue sijoittuu Heinolan melutilanteen perusselvityksessä osittain moottoritien melualueelle.

Sosiaalinen ympäristö

Vierumäen kylä on sosiaalisesti aktiivinen ja virkeä kyläyhteisö.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maat ovat pääosin kaupungin omistuksessa, lisäksi alueeseen kuuluu valtion omistamaa tiealuetta sekä siihen rajautuvaa yksityisessä omistuksessa olevaa maata.

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 (11.3.2008) ja uusi maakuntakaavaehdotus on käsitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kts. LIITE 1.
- Vierumäen osayleiskaava (KHO 24.3.2011) on käsitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kts. LIITE 1.
- Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

3.2.1 Kaava-alueetta koskevat muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys (31.7.2012).
- Luontoselvitys Heinolan Vierumäen Kivimäen alueella 2010 (Luontoselvitys Metsänen)
- Heikkimäki, Maaperätutkimus ja rakennuttamisselvitys, 2014 (Ramboll)
- Heikkimäki, Kunnallistekniikan ja alueen tasauksen yleissuunnitelma, 2014 (Ramboll)
- Heikkimäen asemakaavan liikenneselvitys, 2014 (Ramboll)
- Heikkimäki, Moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme, 2014 (Ramboll)
- Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mittausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Alueille laaditaan erillinen tonttijako.
- Alue tulee toteuttaa esirakennustasoon ennen tonttien luovutusta.
- Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue on Heinolan kaupungin kaavoituskatsauksessa ja kaavoitusohjelmassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Heinolan kaupunki on ryhtynyt asemakaavan laatimiseen kaupunginhallituksen päätöksellä.

Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen aloittamisesta 12.5.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Heinolan kaupunki
- kiinteistöjen omistajat
- naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Elenia (sähköverkko)
- Versowood (kaukolämpö)
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta, kunnallistekninen osasto, vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysyhtymä (PHSOTEY)
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Vierumäen kyläyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 12.6.2014 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavanvireilletulosta osallisille postitettiin kirje, joka sisälsi kuulutuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 13.11.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja selostus olivat julkisesti nähtävillä 14.10.-13.11.2015 Kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikössä ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivuilla. Luonnoksesta jätettiin 2 mielipidettä. Lausuntoja jätettiin 5 kappaletta.

Luonnoksen mielipiteet lausunnot ja niiden vastineet: LIITE 5.

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen tehdyn kaava-alueen laajennuksen kuuleminen sitä koskevilta maanomistajilta on tehty 23.9. – 13.9.2016 (14 pv. +7 pv.) välisenä aikana.

Kaavaehdotus ja selostus olivat julkisesti nähtävillä 28.10. - 28.11.2016 kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikössä ja kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivuilla. Ehdotuksesta jätettiin 1 muistutus ja 5 lausuntoa.

Ehdotuksen muistutukset ja lausunnot sekä niiden vastineet: LIITE 6.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluvaiheessa käytiin viranomaisneuvottelu 13.11.2014.

Kaavan valmistelussa käytetyt aineistot ja valmisteluvaiheessa tuotetut suunnitelmat sekä selvitykset todettiin riittäviksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen laajuus kaavan vaikutusten arvioinniksi todettiin riittäväksi. Viranomaisten asettamat tavoitteet on esitetty kohdassa 4.4.2.

Vääksyntien tiesuunnitteluun on ryhdytty (kaupunki) yhteistyössä Uudenmaan ely-keskuksen kanssa. Kaupunki on hakenut suunnittelulupaa tiesuunnitelman toteuttamiseksi. Ely-keskus valvoo ja johtaa suunnittelutyötä sekä hoitaa tiesuunnitelman hallinnollisen käsittelyn.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Heinolan kaupunki on tutkinut EAKR-hankkeessa, ”Maankäytön suunnittelu asukkaiden ja yritysten näkökulmasta” teollisuusalueiden sijoittamista Heinolan kaupungin alueelle. Heikkimäki Vierumäellä, moottoritien ja sen liittymän välittömässä läheisyydessä on yksi logistisesti houkuttelevimmista ja näkyvimmistä teollisuuteen sopivista alueista Heinolassa. Näkyvyys moottoritielle, alueen toimiminen Heinolan kaupungin eteläisenä

"sisääntuloporttina" ja sijainti Vierumäen kylän läheisyydessä asettavat suunnittelulle ja rakentamiselle maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaatimuksia. Lisäksi maaston pienipiirteisyys ja suuret korkeusvaihtelut tekevät alueen suunnittelusta ja rakentamisesta vaativamman. Tavoitteena on asemakaavoittaa tilaa vaativille, keskisuurille ja suurille yrityksille teollisuustontteja hyvien ja näkyvien liikenneyhteyksien varrelta. Alue on myös lainvoimaisessa yleiskaavassa teollisuudelle varattua aluetta.

Alueelle laaditaan kaavoituksen aikana maaperä/kallioperä- ja rakennettavuustutkimus, tasaus- ja massatasapainosuunnitelmat ja katu- ja aluetekniikan ja siihen liittyvän vesihuollon yleissuunnitelmat.

4.4.2 Kaavatyön aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamiseen Päijät-Hämeen maakuntamuseo on vastannut että museolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön osalta suunnitelmaan huomauttamista.

Alueesta on tehty alustavia luonnosvaihtoehtoja, joilla on tutkittu erilaisia katulinjauksia ja tonttimääriä ja -kokoja.

Viranomaisneuvottelussa alustavien luonnosten (valittu vaihtoehto C) ja tasaus-, katu-, vesihuollon ja maiseman yleissuunnitelmien perusteella viranomaiset asettivat seuraavia tavoitteita:

ELY

- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen
- Moottoritien vakaus ei saa kärsiä maaston muokkauksesta
- Alueen tieliittymä tulee olla riittävän etäällä moottoritien liittymästä. Myös muiden liittymien sijaintia suhteessa uuteen liittymään tulee tarkastella.
- Alueen tieliittymälle tulee varata riittävästi tilaa mm. erillisen kanavoinnin toteuttamiseen, vaikka sitä ei olisi tarpeen heti toteuttaa.
- Kevyenliikenteen moottoritien ylitystarpeen huomioiminen yleiskaavan mukaisesti.
- Kaavataloudellisten kustannusten arviointi alueelle sekä alueen käyttöön ottoon tarvittavasta muusta toteuttamisesta kuten esihuollon siirtolinjoista, kulkuyhteyksistä tms.

Ympäristötoimisto

- Hulevesien hallinnassa huomioitava lisäksi eroosioherkkyys alueella jonne hulevedet alueelta luontaisesti johtuvat. Virtaushuippuihin ei saisi tulla lisäystä.

Päijät-Hämeen liitto

- Päijät-Hämeen lainvoimaisessa 11.3.2008 vahvistetussa maakuntakaavassa asemakaavahanke sijoittuu osin työpaikka-alueelle, osin maaseutumaiselle alueelle ja Vierumäen kehittämisen kohdealueelle kk7. Vierumäen osayleiskaava ja strateginen yleiskaava ovat tarkentaneet toivotulla tavalla Heikkimäen maankäyttöä. Päijät-Hämeen liitolla ei tästä johtuen ole huomautettavaa kaavahankkeesta.
- Lainvoimaisessa kaavassa ja uudessa kaavaehdotuksessa on ohjeellinen ulkoilureitti Asikkalan suunnasta Vierumäen kautta Urheilupuistolle. Sen sijainnin suunnittelu ja toteuttaminen tapahtuu yksityiskohtaisempien suunnitelmien avulla. Riistasillan kohdalle ollaan maakuntakaavaan esittämässä viheryhteystarvetta. Asemakaava näyttäisi mahdollistavan sekä ulkoilun yhteystarpeen että viheryhteystarpeen muodostamisen kaavaehdotuksessamme toivotulla tavalla.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos

- Alueen toiminta on teollisuutta ja varastointia. Palokuormat alueella voivat olla suuria ja toiminta voi olla palovaarallisuusluokkaa 2, joka useimmiten edellyttää kohteen varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla. Vesi laitteistoon otetaan yleensä vesilaitoksen vesijohtoverkostosta. Lisäksi pelastustoimi tarvitsee sammutusvettä vesijohtoverkostosta eli maanpäällisistä paloposteista (vesiasemista).
- Pelastuslaitoksen ajoneuvoilla tulee päästä alueelle vähintään kahta eri reittiä (tulipalon voimakas savu yms.). Onko huoltotie/varatie soveltuva toiseksi reitiksi vai pitääkö asia järjestää jollain toisella tavalla?
- Hulevesien hallinnassa tulisi ottaa huomioon myös mahdollisten sammutusjätevesien hallinta sekä tontilla viivyttämisessä että siitä eteenpäin hulevesialtaisiin. Mahdollisuus päästä pelastuslaitoksen kalustolla hulevesialtaiden luo ja niissä olevan veden käyttö lisäsammutusvetenä pelastuslaitoksen pumppukalustoa käyttäen olisi selvittämisen arvoinen asia.

Verkkoyhtiö Elisa Oyj on ollut yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laitton jälkeen ja tiedustellut mastopaikkaa (emt) Vierumäelle ja mahdollisesti Heikkimäen asemakaava-alueelle. Yritys on toimittanut esityksen omasta näkökulmasta sijoituspaikasta ja tilavarauksen laajuudesta.

Heinolan Ilveskelkat Ry on tiedustellut ja toivonut kaava-alueen lävitse nykyisin menevän kelkkareitin säilytymismahdollisuuksia. Yhdistys on toimittanut kaupungille kartan nykyisestä kelkkareitistä ja esittänyt vaihtoehtoja uudeksi reitiksi alueen läpi.

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen

Hulevesien johtamiseen, tulvareitteihin ja sammutusvesien huomiointi hulevesien suunnittelussa liittyviä määräyksiä on tarkistettu.

Ilman laatuun ja meluun liittyvät määräykset on muutettu koskemaan koko suunnittelualuetta.

Tietoliikennemastolle (emt) ei voitu osoittaa järkeviä sijoituspaikkaa kaava-alueelta, jossa olisi voitu taata mm. maisemalliset kysymykset (tulisi useita masto/pylonirakenteita pienelle alueelle). Kaavassa esitetty vaihtoehto yhteiskäytöstä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kyseisen asian osalta paremmin, kun kaksi erillistä rakennelmaa. Rakennelman (ml-3) rakennusala on siirretty pohjoisemmaksi, johtuen tiealuevarauksista. Kyseisen rakennusalan määräystä on myös tarkistettu ja enimmäiskorkeus on nostettu 60 metriin.

Lisätty ohjeellisia tontteja ja ohjeellisia ajoyhteyksiä Vääksyntien viereiselle korttelialueelle osoittamaan mahdollisuuksista jakaa korttelialuetta myös pienempiin tontteihin.

Tekstikorjauksia selostukseen ja kaavakartan määräyksiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisätty tätä asemakaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Selostukseen on lisätty selostus tavoitteiden huomioinnista asemakaavassa (kohta 5.8).

Vääksyntien tiealueeseen tehtiin rajausmuutos kaavoituksen kanssa yhdenaikaisesti etenevän tiesuunnittelussa selvinneiden aluevaraustarpeiden mukaisesti. Tiesuunnitelmasta johtuen kaava-aluetta on myös laajennettu tiesuunnitelman tiealuevaraustarpeen mukaisesti ja kaava-alueen laajennuksesta on sovittu tiesuunnitelman suunnittelukokouksessa ELY:n kanssa. Kaava-alue laajentui koskemaan tiealueen (2:12) lisäksi tiloja 3:66 ja 3:149. Laajennuksesta on tiedotettu laajennusaluetta koskevia maanomistajia kirjeitse ja järjestetty mahdollisuus valmisteluvaiheen mielipiteen esittämiseen 14 päivän aikana kirjeen saamisesta.

Luonnoksen laajennuksen kuulemisen jälkeen (päivätty 23.8.2016)

Tarkistettu tiealueen (LT) aluerajausta (tiealueen haltuunottoraja) tiesuunnittelussa tehtyjen muutoksien mukaiseksi. Rajauksen muutoksen ovat vähäisiä; eteläisen rajan (tilojen 3:149 ja 3:181 sekä tiealueen 2:12 välinen raja) linjauksen siirtyminen paikoin enintään 1,5 m.

Muutettu maanpinnan korkeusaseman määräys ohjeelliseksi ja tarkennettu koskemaan esirakentamisen korkeutta.

Muodostetaan uusi kaupungin osa (Syrjälänkangas), jonka ensimmäiset korttelit tulevat olemaan Heikkimäen asemakaavan kortteli 1-5. Tämän johdosta kaava-karttaan ja muuhun aineistoon on tehty tarvittavat muutokset.

Muutettu ulkoilureitin määräys ohjeelliseksi ja linjattu kulkemaan ”riistasillalta” Vääksyntien laitaan.

Teknisen lautakunnan 10.11.2016 § 135 päätös ehdotuksen nähtäville asettamisesta:

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti kokouksessaan muuttaa kaavamääräystä T-1 siten,

-että polttonesteiden jakelu sallitaan ainoastaan muun kaupallisen toiminnan yhteydessä.

- että poistetaan myymälätilojen tonttikohtaista enimmäismäärää koskeva 2000 m² yläraja ja että alueella voidaan sallia laajemmin erilaisia kaupallisia toimintoja.

Lisäksi yksimielisesti ohjeistettiin kaavoitusyksikköä uudelleen harkitsemaan aitaamisiin, ulkovarastointiin ja muihin ympäristökuvallisiin seikkoihin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeistuksia.

Korttelialueen T-1 määräyksessä ei ole annettu määräystä polttoaineenjakelesta. Se on annettu erillisellä alueenosa määräyksellä pj-1, joka koskee T-1 korttelialueääräyksellä osoitettua korttelin 1 rakennusala. pj-1 määräystä on täydennetty siten että jakeluaseman tulee olla osana muuta alueella sallittua rakentamista ja niitä koskevaa rakennuslupaa.

Korttelialueen T-1 määräyksen maankäyttö- ja rakennuslaista tuleva vähittäiskaupan 2000 m² raja on muutettu muotoon "Kerrosala ei saa myymälätilojen osalta ylittää MRL:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköraja. Kyseisen määräyksen poistoon ei ole kokouksessa esitetty perusteita, joten sitä ei voida poistaa; MRL:n mukaista rajaa suurempien rakennusoikeuksien osoittaminen nykyisen lain puitteissa vaatii selvityksiä niiden tarpeellisuudesta sekä mahdollisesti tutkimista ja osoittamista yleiskaava- ja tai maakuntakaavatasolla. Toisaalta määräyksen esittäminen MRL:n viittaavalla tavalla pitää kaavamääräyksen aikaa kestävämpänä: mm. mikäli kyseinen raja laskee tai nousee.

Asemakaavan valmistelussa, niin valmistelu- (luonnos) kuin ehdotusvaiheessakin, on selvityksiin ja suunnitelmiin perustuen harkittu määräykset ja ohjeistukset. Asemakaavan sisältö on muodostettu asemakaavan laadinnan tavoitteiden pohjalta, joissa asemakaavalla on haluttu toteuttaa Heinolan eräänlaisen pääsisäänkäynnin kohdalle ja Suomen etelä-pohjoissuuntaiselle pääliikenneväylälle korkeatasoinen, laadukas ja nykyaikainen teollisuus ja työpaikka-alue. Asemakaavan valmistelussa on katsottu, että Vierumäen sekä Heinolan historia puu- ja sahateollisuudessa on merkittävä ja vielä nykyiselläänkin, etenkin Vierumäellä, erittäin vahvaa. Näin ollen, on otettu linjaksi asemakaava-alueella ilmentää puuta ja siihen liittyvää osaamista. Asemakaavatyössä ja siihen liittyvissä selvityksissä ja suunnitelmissa on päädytty siihen, että joissain teollisuudessa tai toiminnassa syntyvät tai tarvittavat "materiaalikalat" eivät ole Heinolan, Vierumäen tai alueen edustavuutta tai yleisilmettä parantavia yksityiskohtia, joten tarvittaessa ne on parempi varastoida siististi katoksissa. Määräykset ympäristökuvasta on asemakaavaehdotuksessa muotoiltu siten, että asemakaavan valmistelussa tehdyt suunnitelmat tulee huomioida. Tämä antaa huomattavasti pelivaraa rakennuslupan aikana tutkia asiaa mm.

materiaalien ja väritystien osalta. Mikäli ei haluta tehdä linjavaihdosta sen suhteen, että asemakaavalla pyritään siistiin ja edustavaan kuvaan Heinolasta ja Vierumäestä mm. matkailijoiden silmissä, niin ympäristökuva koskevista määräyksistä ei ole perusteltua poiketa. Yritysten tarpeet sekä lait ja asetukset mm. teollisuuden työsuojeluun sekä kulun valvontaan liittyvissä asioissa tulevat tulevaisuudessa todennäköisesti vaatimaan aitaamisen kaikilla teollisuusalueilla. Näin ollen aitaamista koskevat määräykset ovat tästäkin syystä perusteltuja. Korttelialueiden 3 ja 4 määräyksestä T-3 poistettiin aitaamista valtatie ja maantien vastaisilta rajoilta, koska näillä alueet eivät rajaudu kyseisiin tiealueisiin. Lisäksi T-1 ja T-2 määräysten kyseistä määräystä on muutettu tontti sanan osalta alueeksi, jotta se on yksiselitteisempi koskien korttelin teiden vastaisten sivujen aitaamista. Avovarastointiin liittyviä määräyksiä on tarkistettu huomioimaan paremmin yritysten erilaiset varastointitarpeet ratkaisemalla ne suunnitelmallisesti rakennuslupavaiheessa, jolloin niiden ympäristökuvaan voidaan myös vaikuttaa.

Lisäksi lisättiin karttaan ohjeellinen moottorikelkkareitti, joka oli jäänyt tulostusteknisistä syistä pois alkuperäisestä ehdotuskartasta.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen

Kaavakarttaan ja selostukseen tehtiin ehdotuksen nähtävillä olon aikana jätetyn palautteen johdosta seuraavia vähäisiä tarkistuksia:

Lisätty selostukseen selvyiden vuoksi mainita Vierumäellä olemassa olevien asemakaavoitettujen rakentamattomien (käyttämättömien) teollisuustonttien määrästä.

Lisätty selostukseen tieto asukasluvusta.

Tarkennettu selostukseen kirjastoauton ja seurakunnan tarjoamat päivähoidopalvelut. Tarkistettu päivähoidopalvelun kuvaus kaupunginhallituksen käsittelyyn (ei seurakunnan tarjoama palvelu) (tark.päiv. 14.2.2017).

Korjattu kaupungin rakennusjärjestyksen voimaantulopäivämäärä selostuksessa, sekä muita havaittuja kirjoitus- ja vastaavia virheitä.

Tarkennettu huoltotien määräystä pelastusajoneuvojen ajettavuuden huomioimisesta.

Selkiytetty kevyenliikenteen reittiin liittyvän (alueen ulkoiset kustannukset) kustannusarvion arviointia.

Täydennetty selostusta ja vaikutusten arviointia julkisen liikenteen reitti/vuorotarjonnan osalta.

Muutettu T-korttelialueiden määräyksiä siten, että rakennusluvasta tulee pyytää lausuntoa kaupungin maankäyttöosastolta.

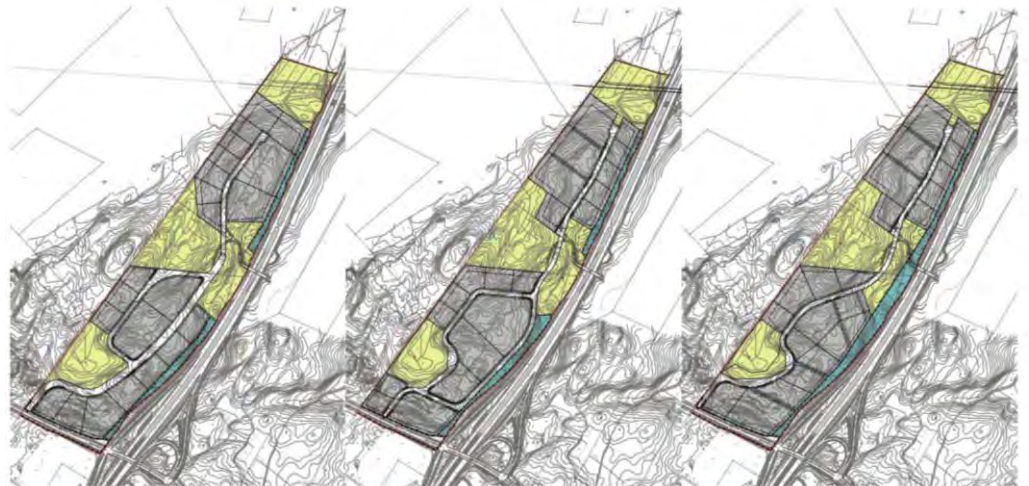
Lisätty selostuksen liitteeseen 5 puuttuva ennakkolausunnon vastine ympäristö- ja rakennuslautakunnalle (kyseinen vastine toimitettu aikanaan kaupungin sisäisesti valmistelijalle erikseen).

- Täydennetty selostuksen vaikutustenarviointia taloudellisten vaikutusten arvioinnin osalta (selostuksen kohta 6.6.)

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavoitettavasta alueesta on laadittu alustavia kaavaluonnoksia ennen varsinaisen kaavaluonnoksen laatimista. Alustavilla luonnoksilla on tutkittu vaihtoehtoja alueen tonttimuodostuksen ja katujärjestelyjen suhteen. Alustavista vaihtoehtoista valittiin vaihtoehto C tasaus-, katu-, vesihuollon ja maiseman yleissuunnittelun pohjaksi. Yleissuunnitelmat laadittiin yhdenaikaisesti varsinaisen asemakaavaluonnoksen kanssa, jolloin erityissuunnittelun tarpeita on paremmin voitu huomioida ja siirtää kaavasuunnitelmaan.



Alustavat luonnokset A, B ja C.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 49,5446 hehtaaria. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 105 979 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus on osoitettu teollisuus- ja varastointirakennusten korttelialueille.

- *asemakaavan seurantalomake LIITE 4*

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen sijaitsee merkittävällä paikalla Heinolan ja Vierumäen julkisivussa eli moottoritien Vierumäen liittymässä eräänlaisena porttina Heinolaan. Näin ollen kaava-alue on suunniteltu toteuttamisensa jälkeen näyttämään laadukkaalta ja korkeatasoiselta teollisuus- ja yritysalueelta, joka samalla ilmentää Heinolan puuteollisuuden historiaa. Tämän vuoksi kaavasuunnittelun yhteydessä on tehty maisemoinnin ja visuaalisen ilmeen yleissuunnitelma ja kaavassa on annettu määräyksiä näiden suunnitelmassa esitettyjen päämäärien toteuttamiseksi.

5.3 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueelle on annettu kokoaluetta koskevia määräyksiä. Määräyksissä veloitetaan koko asemakaava-alueelle tehtäviksi hulevesisuunnitelma sekä maisemointi- ja hoitosuunnitelma. Myös pölyämisestä ja melusta on annettu määräykset koko kaava-aluetta koskevin.

Tarkoituksena koko alueen hulevesisuunnitelmalla on osoittaa alueen hulevesijärjestelmä; miten, millä tavoin ja mistä yleisten alueiden, katujen ja tonttien hulevedet sekä mahdolliset sammutusvedet hoidetaan sekä tarvittaessa johdetaan eteenpäin pois tontilta ja koko asemakaava-alueelta.

Maisemointi- ja hoitosuunnitelman tarkoituksena on huolehtia alueen yleisen ilmeen tasokkuudesta sekä alueen hoidosta, jotta alueella toimiminen olisi miellyttävää, edustavaa ja toimivaa, vuodenajasta huolimatta.

Hoitosuunnitelmassa tulee myös ilmetä millä tavoin rakentamattomia tontteja tulee hoitaa, jotta ne pysyvät edustavina ja myynti-/rakennuskuntoisina.

Pölyämisestä ja melusta annetut määräykset on annettu koko aluetta koskevin, jotta aluetta käsitellään kokonaisuutena eli toimintojen aiheuttama yhteismäärä tulee myös huomioitua.

5.4 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueille on kaavassa osoitettu ohjeellinen tonttijako ja määrä. Tonttijako tehdään erillisenä. Tämä siksi, että alueilla olisi mahdollisuus muodostaa joustavasti erilaisten yrityksen tarpeisiin tarkoituksenmukaisia ja kokoisia tontteja.

Kaikille korttelialueille on annettu hulevesien käsittelystä ja hulevesijärjestelmien rakentamisesta määräyksiä tonttikohtaisesti. Näiden tarkoituksena on varmistaa hulevesien koottu hallinta ja johtaminen alueella ja alueelta.

Kaava-alueen sijaitsee merkittävällä paikalla Heinolan ja Vierumäen julkisivussa eli moottoritien Vierumäen liittymässä eräänlaisena porttina Heinolaan. Näin ollen kaava-alue on suunniteltu toteuttamisensa jälkeen näyttämään laadukkaalta ja korkeatasoiselta teollisuus- ja yritysalueelta, joka samalla ilmentää Heinolan puuteollisuutta ja sen historiaa. Tämän vuoksi kaavasunnittelun yhteydessä on tehty maisemoinnin ja visuaalisen ilmeen yleissuunnitelma ja korttelialueille on annettu määräyksiä näiden suunnitelmassa esitettyjen päämäärien toteuttamiseksi. Määräyksiä on tonttien aitaamisesta, rakennusten ja rakenteiden väriykestä, julkisivumateriaaleista ja sijoittamisesta.

Korttelialueille on asetettu likimääräisiä korkeusasemia, kaavassa esitetyn ohjeellisen tonttijaon mukaisesti. Korkeusasemat on määritelty kadun rakennuskorkeudesta ja alueen tasaussuunnittelun tuloksena saadusta mahdollisimman suuresta tarkoituksenmukaisesta korttelipinta-alasta johtuen. Mikäli kortteleiden tontteja jaetaan toisin kuin kaavassa esitetysti, tulee korkeusasemat sovittaa tarkoituksenmukaisesti ja kadun korkeusasemaan sopiviksi.

Tonteilla tapahtuvan toiminnan vaikutuksia ympäristöön ja lähimpiin asutusalueisiin eli Vierumäen kylän keskusta, on määräyksillä pyritty pitämään sallittavissa rajoissa. Näitä ovat mm. määräykset varastoinnista sisätiloissa sekä toiminnan aiheuttaman melun ja ilman laadun ohjearvojen huomioimisesta läheisillä asuinalueilla tarkoittaen sitä, että tällaisten häiriöiden toimintojen suunnittelussa tulee pyrkiä niitä vähentämään käytössä olevin keinoin esimerkiksi toimimalla sisätiloissa tai suuntaamalla toimintoja/rakennuksia siten että äänet eivät kantaudu asutukseen yms.

Kortteli 1**T-1 *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.***

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 22 258 k-m². Tontin rakennusoikeudesta voidaan käyttää maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikkörajan mukaisesti enintään 2000 m² myymälä-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja varten. Tarkoituksena tällä on antaa joustavuutta, erilaisien yritystoimintojen tarpeisiin, esimerkiksi yritykselle, joka myy tuotteitaan ja niihin liittyviä toisen valmistajan tuotteita suoraan asiakkaalle joko suoraan myymälästä ja/tai verkkokaupalla. Korttelialueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa ja pinta-alarajoitus on määritelty siksi, että alueelle ei voida rakentaa kaupan suuryksiköitä.

Lisäksi korttelissa on polttoaineen jakeluaseman (pj-1) rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden polttoaineen jakeluaseman. Määräyksen rajaus on sama kuin rakennusala, mutta kortteliin saa sijoittaa ainoastaan yhden polttoaineen jakeluaseman.

Korttelialueelle on osoitettu 4 ohjeellista tonttia. 2 ja 3 tonttien väliin osoitetun ohjeellisen ajoyhteyden tarkoituksena on esittää mahdollinen kulkuyhteyspaikka mikäli korttelialuetta on tarve jakaa useampaan kuin neljään tonttiin.

Kortteli 2**T-3 *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.***

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 12 815 k-m².

Kaava-suunnittelu yhteydessä tehdyssä tasauksen yleissuunnittelussa korttelialue tai sen osa on esitetty läjitysalueena, johon läjitetään kaava-alueen esirakentamisesta tulevat ylijäämämaat sekä esirakentamisvaiheessa mahdollisesti tarvittavia väliaikaisia maa-ainesten varastointikasoja. Kaavamääräyksissä on huomioitu läjittäminen, jolloin korttelialue on mahdollista ottaa tonttikäyttöön erillisellä rakennettavuusselvityksellä, johtuen siitä, että ylijäämämaiden rakennettavuus saattaa vaihdella rajusti. Selvitys voidaan tehdä myös alueen esirakennussuunnittelun ja -rakentamisen yhteydessä, kun tiedetään millaisia maita alueelle sijoitetaan.

Kaavamääräyksessä on annettu määräys läjityksen maisemoinnista ja sen suunnittelusta ja hoidosta, jotta se ei jää epämääräiseksi maaläjitysalueeksi muuten laadukkaaksi suunnitellulle teollisuus- ja yritysalueelle.

Kortteli 3**T-2 *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.***

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 31 119 k-m².

Kortteli 4**T-3 *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.***

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 11 359 k-m².

Kaavasuunnittelu yhteydessä tehdyssä tasauksen yleissuunnittelussa korttelialue tai sen osa on esitetty läjitysalueena, johon läjitetään kaava-alueen esirakentamisesta tulevat ylijäämämaat sekä esirakentamisvaiheessa mahdollisesti tarvittavia väliaikaisia maa-ainesten varastointikasoja. Kaavamääräyksissä on huomioitu läjittäminen, jolloin korttelialue on mahdollista ottaa tonttikäyttöön erillisellä rakennettavuusselvityksellä, johtuen siitä että ylijäämämaiden rakennettavuus saattaa vaihdella rajusti. Selvitys voidaan tehdä myös alueen esirakennussuunnittelun ja -rakentamisen yhteydessä, kun tiedetään millaisia maita alueelle sijoitetaan.

Kaavamääräyksessä on annettu määräys läjityksen maisemoinnista ja sen suunnittelusta ja hoidosta, jotta se ei jää epämääräiseksi maaläjitysalueeksi muuten laadukkaaksi suunnitellulle teollisuus- ja yritysalueelle.

Kortteli 5**T-2 *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.***

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 28 430 k-m².

5.3.2 Tie- ja katualueet**LT *Yleisen tien alue.***

'Vääksyntie'

Asema-kaavassa tiealueen rajausta olemassa olevasta yleisen tien aluerajauksesta on muutettu kaavatyön aikana laaditun tiesuunnitelman tiealuerajausten mukaisesti.

Kaavassa on osoitettu kaksi ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia. Toinen on asemakaava-alueen uusi liittymä ja toinen olemassa oleva liittymä Vääksyntien eteläpuoliselle teollisuusalueelle.

5.3.3 Muut alueet**V-1 *Virkistysalue.***

Alueelle on sallittu viereisten kortteleiden esirakentamisesta syntyvät luiskaukset. Tämä on sallittu koska koko alue esirakennetaan yhtenä kokonaisuutena ja koko kaava-alueelle laaditaan maisemointisuunnitelma, jossa esitetään, kuinka kyseiset luiskaukset tulee maisemoida ja hoitaa.

V-2 *Virkistysalue.*

Alueelle on sallittu viereisten kortteleiden esirakentamisesta syntyvät luiskaukset. Tämä on sallittu koska koko alue esirakennetaan yhtenä

kokonaisuutena ja koko kaava-alueelle laaditaan maisemointisuunnitelma, jossa esitetään, kuinka kyseiset luiskaukset tulee maisemoida ja hoitaa.

Kaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä toteuttamisen yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty hulevesien käsittely- ja pidätysalueet. Näin ollen määräyksessä alueella on sallittu hulevesien johtamiseen, käsittelyyn ja pidättämiseen tarvittavien rakenteiden, rakennelmien ja rakennusten rakentaminen.

Lisäksi alueelle on toteuttamisen yleissuunnitelmassa esitetty läjitysalue. Tämä alue on soistettu kaavamerkinnällä ja määräyksellä lä-1. Läjitysalueen maisemointi tulee suunnitella kokoalueen maisemointisuunnitelmassa.

EV-1 Suojaviheralue.

Alueelle on sallittu viereisten kortteleiden esirakentamisesta syntyvät luiskaukset. Tämä on sallittu koska koko alue esirakennetaan yhtenä kokonaisuutena ja koko kaava-alueelle laaditaan maisemointisuunnitelma, jossa esitetään, kuinka kyseiset luiskaukset tulee maisemoida ja hoitaa.

Lisäksi alueelle on osoitettu rakennusala (ml-3) enintään 60 metriä korkealle aluetta merkkäavalle rakennelmalle/mastolle/pylonille, jonka tarkoituksena on toimia designmaamerkinä ja mainoksena Heinolalle, Vierumäelle sekä alueen yrityksille. Lisäksi siihen voidaan asentaa mm. tietoliikenneyhteyksiin tarvittavia laitteita, jolloin vastaavalle erilliselle mastolle ei enää olisi tarvetta lähialueella.

Rakennelman (ml-3) rakennusluvan yhteydessä on kuultava yleisiä teitä hallinnoivaa viranomaista.

Luonnollisella maanpinnalla tarkoitetaan maanpintaa, joka on luonnollinen ympäröivään maanpintaan nähden. Esimerkiksi rakennusalan kohdalta korotettua maanpintaa ei katsota luonnolliseksi maanpinnaksi.

Rakennelmalla (ml-3) tässä asemakaavassa tarkoitetaan Vierumäkeä ja kaava-alueetta ilmentävää "mainospylonia". Rakennuspaikka on osoitettu kaupungin omistamalle maalle ja siitä tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoinen Vierumäkeä, Heinolaa ja puurakennusteollisuutta kuvaava maamerkki. "Mainospylonin" rakennusluvassa tulee huomioida Ilmailulain (7.11.2014/864) (158 §) edellytykset. Ilmailulain 165 § edellyttää, että laitteen, rakennuksen, rakennelman ja merkin asettamiseen tarvitaan lentoestelupa. Lentoestelupa mainoslaitteelle voimassa olevan Ilmailulain (7.11.2014/865) mukaan tällä asemakaava-alueella tarvitaan, kun laitteen tai rakennelman korkeus luonnollisesta maanpinnasta ylittää 30 m.

M-1 Maa- ja metsätalousalue.

Kaava-alueen pohjoispää on osoitettu maa- ja metsätalousalueena. Merkinnän määräykset kieltävät avo- ja päätehakkuut sekä velvoittavat laatimaan alueen metsänhoitosuunnitelman siten, että olemassa olevaa metsää kehitetään monilajiseksi ja eri-ikäisrakenteiseksi. Määräyksien

tarkoituksena on pitää moottorien ja kaava-alueen maisema kaavan maisemasuunnitelmassa esitetyssä kokonaisuudessa.

Alueelle on soitettu huoltoliikenneyhteys, jonka tarkoituksena on palvella et-merkinnällä alueelle osoitettua vesihuollon pumppaamorakennuksen huoltoa sekä toimia lisäksi pelastustieyhteytenä alueelle. Pelastustievalmius tulee huomioida alueen rakennusvaiheessa ja sen suunnittelussa.

Tilastolomake LIITE 4

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole nähtävissä häiriötekijöitä asemakaava-alueen päämaankäyttöön nähden (teollisuus).

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset LIITE 2

5.7 Nimistö

Kaavassa osoitetaan nimi alueen pääkadulle.

5.8 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen

Yleiskaavallisella tasolla on ratkaistu mm. tavoitteiden 4.2 Toimiva aluerakenne, 4.3 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu ja 4.5 Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto liittyvä maankäyttömuotojen sijainti (teollisuusalue moottoritien liittymässä ja olemassa olevaan Vierumäen kylän yhdyskuntarakenteeseen liittyen).

Asemakaavassa on pyritty ratkaisuihin, jotka tekisivät alueen hyödyntämisen joustavaksi erilaisten ja eri kokoisten yritysten sijoittumiseksi alueelle. Kaavassa on huomioitu maankäytöstä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä kaavamääräyksillä. Alueella ja sinne pääsemiseksi on suunniteltu kevyenliikenteen yhteydet. Hulevesistä ja niiden käsittelystä on annettu määräyksiä. Kaavatyön aikana on laadittu vesihuollon yleissuunnitelmat sekä tiesuunnitelma olemassa olevalle pääliikenneyhteydelle (tie 313) ja katusuunnitelma (yleissuunnittelu) kaava-alueelle. Asemakaava-alueelle on osoitettu tietoliikenneyhteyksien rakentamismahdollisuus mainospylonin yhteyteen. Kaavalla (määräyksillä ja oheissuunnitelmilla) pyritään tuomaan maisemassa esiin alueen paikallisia vahvuuksia ja historiaa (mm. puuteollisuus).

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavassa on huomioitu yleiskaavan viheryhteys, ulkoilureitti tarve sekä olemassa olevan moottorikelkkareitin säilyminen. Asemakaava-alue sijaitsee Vierumäen kylän asutuskeskuksesta riittävän erillään ja moottoritien vastakkaisella puolella, joten teollisuusalueen vaikutukset elinoloihin eivät muodostune merkittäviksi. Pääasiallisimmat vaikutukset elinoloihin tulee olemaan teollisuudesta aiheutuva raskas liikenne sekä teollisuuden alasta riippuvat mahdolliset melu- ja hajuhaitat, joita säädellään ympäristöluvilla. Liikennemäärät Vääksyntielle lisääntyvät ja sitä kautta liikenneturvallisuus saattaa huonontua. Asemakaava-alueelle ei juurikaan ole osoitettu muita kuin teollisuus ja varastointi toimintoja ja katualueeseen on varattu tilaa erillisen kevyenliikenteen yhteyden rakentamiseen, joten itse alueella ei pitäisi olla liikenneturvallisuutta huonontavia tekijöitä. Alueesta aiheutuva liikenne suuntautuu todennäköisesti pääosin moottoritielle ja osittain Vääksyntielle länteen sekä itään Vääksyntielle/ Vuolenkoskentielle, joilla on olemassa olevat kevyenliikenteen väylät, joten liikenteen vaikutukset lähimpiin asutuksiin eivät ole merkittäviä.

Sosiaalisen ympäristön turvallisuuteen asemakaavalla ei arvioida olevan suurta vaikutusta. Asemakaava-alue toteutuessaan todennäköisesti auttaa Vierumäen kylän ja Heinolan asukkaiden työllistymistä ja sitä kautta luo tai vahvistaa Vierumäen ja Heinolan alueen hyvinvointia, palveluita ja sosiaalista kanssakäymistä (kulttuuria) taloudellisten edellytysten parantuessa. Kaavan maankäytön toteutuminen voi aiheuttaa työntekijöiden muuttoa paikkakunnalle ja lähialueille.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita ja olemassa olevat metsät ovat pääosin metsätalousmetsiä.

Asemakaavaratkaisussa pyritään monipuolistamaan määräyksillä velvoitetuilla maisemointisuunnitelmilla jäljelle jäävät metsä- ja viheralueet puustoltaan ja kasvistoltaan.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa kaava-alueen metsäalueesta teollisuusalueeksi. Muutos lisää alueella niin sanottuja kovia, vettä läpäisemättömiä pintoja, jolloin muodostuvien hulevesien määrä kaava-alueella kasvaa. Hulevesien hallintaan, muodostumiseen ja johtamiseen on asemakaavamääräyksissä huomioitu siten, että tonttien ja alueen hulevedet

pyritään käsittelemään ja imeyttämään paikalla sekä kiinnitetty huomiota siihen, että sadannasta aiheutuva johtuminen alueen ulkopuolelle pysyisi mahdollisimman samanlaisena kuin ennen kaavan toteuttamista.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Asemakaava-alue liittyy nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen, sijaitsee asemakaava-alueen maankäyttöön nähden logistisesti hyvällä paikalla ja käyttää olemassa olevaa liikenneverkkoa hyväksi. Asemakaava-alue laajentaa nykyistä yhdyskuntarakennetta, mutta Heinolassa ei ole olemassa olevia rakentamattomia teollisuusalueita tai alueita joiden maankäyttö voitaisiin muuttaa teollisuuskäyttöön ja jotka olisivat vastaavalla etäisyydellä olemassa olevasta asutusalueista sekä pohjavesialueen ulkopuolella.

Koko asemakaava-alueen rakentaminen vaatii uuden kunnallistekniikan rakentamista myös kaava-alueen ulkopuolelle. Näiden rakentaminen kuitenkin myös parantaa/tehostaa viereisten alueiden ja linjan varrella olevien alueiden kunnallisteknisten järjestelmien käyttöä ja toimintaa.

Asemakaava-alueen toteutuminen ja uusien yritysten sijoittuminen kaava-alueelle luo alueelle varovaisesti arvioiden 100-500 työpaikkaa, riippuen alueelle sijoittuvien yritysten koosta ja toimialasta.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu erillisessä selvityksessä, joka on selostuksen liitteenä (liite 11).

Lahden seudun liikennemallin (Strafica 2014) perusteella valtatielle 4 voidaan ennustaa noin 20 % liikennemäärän kasvua seuraavien 10 vuoden aikana. Valtakunnallisessa tieliikenne-ennusteessa (Liikennevirasto 13/2014) esitetään kasvuksi 15–20 vuoden tähtäyksellä jopa 32 % henkilöautoille ja 11 % tavaraliikenteelle. Sen sijaan alemmalle verkolle Heikkimäen alueella Lahden seudun liikennemallissa on oletettu niin vähän uutta maankäyttöä, että liikennemäärät paikoitellen jopa alenevat (taustalla oletetaan olevan mm. asumisväljyyden kasvu ja väestön ikääntyminen). Koska on oletettavaa, että Vierumäen ympäristöön tulee ajan myötä uutta maankäyttöä ja että Vääksyntien-Heinolantien (mt 313) reitin merkitys seudullisena yhteytenä säilyy, niin maantien 313 liikenne-ennuste perustettiin Valtakunnallisen tieliikenne-ennusteen Päijät-Hämeen seututeiden kasvukertoihin. Sen liikenteen kasvuksi saadaan näin henkilöautoille 24 % ja tavaraliikenteelle 5 %.

Selvityksessä alueelle on tehty kaksi liikenne ennustetta: ensimmäisessä vaihtoehdossa käytettiin kuvan kaavaluonnoksen mukaista tonttijakoa ja YM:n matkatuotosoppaan 27/2008 mukaisia teollisuustoimipaikkojen ja tavaraterminaalien matkatuotoslukuja. toisessa vaihtoehdossa alueelle

oletettiin neljä suurempaa toimijaa, ja matkatuotokset laskettiin sen perusteella.

Tonttitehokkuudella $e=0,5$ saadaan vaihtoehdossa 1 noin 900 henkilöautokäyntiä sekä 340 paketti- tai kuorma-autokäyntiä vuorokaudessa ja vaihtoehdossa 2 tonttitehokkuudella $e=0,4$ noin 500 henkilöautokäyntiä sekä 160 paketti- tai kuorma-autokäyntiä vuorokaudessa.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa oikealle kääntyvien kaista voi olla tarpeen, toisessa vaihtoehdossa sen sijaan teollisuusalueen liittymään ei tarvita erillisiä vasemmalle kääntyviä kaistoja mutta lännen suunnasta suoraan ajaville on mahdollista rakentaa väistötila uuteen liittymään. Ennusteen perusteella moottoriteliittymän liikennemäärä kasvaa jonkin verran, mutta liittymät eivät vielä ruuhkaudu merkittävästi, mikäli nykyiset kaistajärjestelyt säilytetään. Liittymä on myös riittävän kaukana ramppiliittymästä.

Kaavassa on varauduttu selvityksen mukaisen arvioon liikenne määrien kasvusta osoittamalla riittävä liikennealue Vääksyntien liittymään liikenneselvityksen perusteella tehdyn liittymänkanavointisuunnitelman pohjalta.

Kaavassa on huomioitu kevyenliikenteen yhteyksien järjestäminen sekä Vääksyntietä pitkin tiealuevarauksen leveyden tutkimisena ja soittamisena sekä kaava-alueen keskiosasta olemassa olevaa moottoritien ylittävää siltaa pitkin. Vääksyntien vierustaa kulkevan yhteyden toteuttaminen Vierumäen kylälle vaatii moottoritien ylittävän sillan levantämisen tai uuden sillan rakentamisen. Erillisessä liikenneselvityksessä on katsottu, että kaavoitettavan alueen liikennemäärillä ja kulkutapajakaumalla ei kyseistä moottoritien ylittävää yhteyttä ole tarpeen rakentaa, se vaatisi laajempaa maankäyttöä ympäröivälle alueelle. Alueelle on kuitenkin mahdollista rakentaa kevyenliikenteen yhteys olemassa olevaa reittiä ja siltaa pitkin, joka on myös kaavassa osoitettu.

Linja-autopysäkkien etäisyys alueelta vaihtelee 300 m -1,6, km ja alueen sisäiset etäisyydet ulos johtaville kevyenliikenteen reiteille n 300m ja 700 m väliltä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat moottoritein ramppiliittymissä. Näiden pysäkkien kautta kulkee osa Lahden ja Heinolan välisestä paikallisliikenteestä (vuoro 87) sekä pikavuorot. Pääosa paikallisliikenteen vuoroista kulkee 140-tien kautta ja pysähtyy Vierumäen kylän pysäkeillä (vuorot 88 ja 89(z)), joten kaava-alueelle on mahdollista päästä myös julkista liikennettä käyttäen:

Julkinen liikenne on Heinolan kokoiseksi kaupungiksi paremmalla tasolla kuin monissa muissa vastaavan kokoisissa kaupungeissa tai kunnissa. Tämä johtuu Heinolan kaupungin nauhamaisesta yhdyskuntarakenteesta ja sen painottumisesta maakuntakeskukseen päin (Lahti), jonka varrella asemakaavaehdotuksen alue sijaitsee.

Heinola - Lahti -Heinola välillä liikennöidään verrattain tiheällä vuorovälillä (noin puolen tunnin vuoroväli arkinen paikallisliikenteen vuoroilla 88 ja 89).

Lisäksi Heikkimäen ja Vierumäen alueen työntekijöillä ja asukkailla on mahdollisuus käyttää pikavuorojen reittejä jotka myös ovat hyvin kattavat (n. tunnin välein). Huomioitavaa on myös, että osa pikavuoroja ajavista liikennöitsijöistä ei ota Heinola-Lahti välillä ns. pikavuorolisää ja ovat siten jo kertalippuina edullisempia käyttää kuin paikallisliikenne ja etenkin jos käyttää matkahuollon kuukausikorttia.

Asemakaavan toteutumisella on näin ollen julkista liikennettä tukeva vaikutus eli alueen työntekijöillä on mahdollisuus julkisen liikenteen käyttöön, joka taas puolestaan lisää kyseisen liikennöintivälin kannattavuutta. Alue itsessään ei kuitenkaan luo sellaista julkisen liikenteen volyymitarvetta, jotta sinne olisi kustannustehokkaasti mahdollista toteuttaa julkisen liikenteen vuoro/reitti.

Kaava-alueelle on osoitettu enintään 60 metriä korkean rakennelman rakennusala alueen Vierumäen alueen ja sen toimijoiden mainostamista ja tietoliikenneyhteyksiä varten, joten kaavamääräyksissä on huomioitu ilmailulain vaatimukset lentoesteistä.

6.5 Kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva

Maisema muuttuu kaavan toteutuessa moottoritietä reunustavasta metsäalueesta rakennetuksi teollisuusalueympäristöksi, mutta alueen sijaitessa Vierumäen kylän, olemassa olevan teollisuusalueen ja moottoritien välittömässä läheisyydessä se on odotettavissa oleva kehityssuunta sekä tiivistyvän yhdyskuntarakenteen mukainen. Kaava muuttaa ympäristöä, mutta vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön eivät ole sen luonnetta muuttavia, koska lähin rakennettu ympäristö on Vääksyntien vastakkaisella puolella olemassa oleva kestopuukyllästämö.

Kaavan laadinnassa on pyritty kiinnittämään huomiota alueen maisemakuvaan ja siihen että alueen tulisi olla Vierumäen ja Heinolan puuteollisuusperinnettä ilmentävä ja teollisuusalueeksi korkeatasoinen, koska sen sijainti on Heinolan ohikulkijoille näkyvyyden kannalta keskeinen; ensimmäinen selkeä merkki Heinolan taajamarakenteesta etelästä lähestyttäessä. Alue toimii Heinolan eteläisenä sisäänuloporttina ja Vierumäen kylän julkisivuna. Kaavamääräyksissä asia on pyritty huomioimaan rakennusten suunnittelussa ja pihan käsittelyssä. Kaavamääräykset rakennusten julkisivujen puurakentamisesta edesauttaa miljööän ja kylän säilymistä. Muinaismuistoja kaava-alueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei ole.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueella ei ole olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja kaava-alue ei kuulu vesihuollon toiminta-alueeseen. Kaava-alueelle on laadittu toteuttamisen: tasauksen, katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma,

jossa on arvioitu alueen rakentamiskustannuksia tontinluovutuskelpoiseksi. Alueen sisäiset kustannukset ovat yhteensä noin 3,76 M€

Alueelle esirakentamisesta eli tasauksesta aiheutuvat kulut ovat n. 2,8 M€. Esirakentamisessa rakennetaan teollisuusaluekorttelit esirakennuskorkeuteen eli noin 50 cm alemmaksi valmiista pinnasta ja kadun perustusrakennekerrokset.

Kadun pintarakennekerrosten, valaistuksen ja hulevesiverkoston rakentamisen kustannusarvio on noin. 0,73M€.

Alueen sisäisen vesihuollon rakentamisen kustannusarvio on noin 0,23M€.

Alueen ulkoiset eli alueelle pääsemiseen liittyvät kustannukset ovat vesihuollon osalta n. 0,37M€ ja Vääksyntien liittymän kanavoinnin ja kevyenliikenteen väylän (riistasillan kautta) osalta voidaan arvioida 0,6 M€, joka on moottoritien vastakkaisella puolella olevan liikenneaseman ja sen ympäröivän alueen vastaavanlaisen liittymän ja kevyenliikenteen yhteyden rakennuskustannus (kevyenliikenteen yhteys 140 tieltä liikenneasemalle). Riistasilta – liikenneasema välin pituus on samaa luokkaa kuin 140-tie – liikenneasema.

Kokonaisuudessaan alueen toteuttamisen kustannukset ovat noin 4,73 M€, joka jyvitettyinä tonttipinta-alaan tarkoittaa noin 22 € / m². Toteuttamiskustannuksissa ei ole huomioitu alueen maanhankintakustannusta.

Asemakaava-alueen esirakentaminen tuottaa rakennusaikaista työtä kerrannaisvaikutuksineen mm. lähialueen palveluiden käytön osalta. Toteutuessaan asemakaava-alue lisää lähialueen ja Heinolan paikkakunnalla valmistettavien tuotteiden sekä palveluiden käyttöä mm. työntekijöiden asioinnin osalta sekä yritysten mahdollisten palveluiden ja tuotteiden tarpeen johdosta.

Kaava myös mahdollistaa uusien yritysten ja veronmaksajien saamisen kuntaan, joka tätä kautta vaikuttaa kuntatalouden tulopuoleen. Yhteisöverokannan lisäys on myös mahdollinen, mutta siihen vaikuttaa enemmän kaupungin elinkeinopolitiikka.

Kuntatalousarviointia ja vertailua rakentamiskustannuksiin:

Heinolan vuoden 2013 kiinteistöverotulojen keskimääräisen teollisuuskiinteistön kiinteistöverotuotto oli 3 734 € / kiinteistö (maapohja ja rakennukset). Näin ollen kiinteistöverotuotto olisi keskimäärin pitkällä tarkkailujaksolla (20 v) 25 kiinteistöllä noin 93 000 € vuodessa ja kahdessa kymmenessä vuodessa vajaa 2 M€ (rahan nykyarvossa).

Kahden tontin vuosimyynnillä kumulatiivinen verotuotto 20 vuodessa noin 1,7 M€ (rahan nykyarvolla).

Edellä esitetyssä on huomioitava, että laskelmat on tehty keskimääräisellä verotusarvolla, joka ei vastaa uusien tonttien ja rakennusten verotusarvoa,

joka saattaa olla hyvinkin paljon suurempi. Lisäksi tähän vaikuttaa kiinteistön/rakennuksen ominaisuudet.

Keskimääräinen heinolalainen tuotti vuosina 2008-2012 Heinolan kaupungille ansioverotuloja keskimäärin 3417 € / tulonsaaja. Tästä johdettaessa työpaikka-arvion mukaan (100-500 työpaikkaa) keskimääräinen kunnallisvero työntekijöiltä olettaen, että kaikki asuisivat Heinolassa, olisi 340 000 € – 1 700 000 € vuodessa. 20 vuoden kunnallisverokertymä olisi 6,8 M€ - 34 M€ (rahan nykyarvossa).

Rakennuskustannusten (n. 4,73 M€) vertailu mahdollisiin tuloihin alueelta:

välittömät tulot (myyntitulot): 0,85 M€

verot (kunnallisvero ja kiinteistövero) per vuosi:

ns. min. 0,34 M€ + 0,093 M€ = 0,433M€

ns. maks. 1,7 M€ + 0,093 M€ = 1,793 M€

Ilman yritysten toiminnasta aiheutuvia kerrannaisvaikutuksia ja yritysten rakentamisesta aiheutuvien investointien kerrannaisvaikutuksia Heikkimäen asemakaava-alue toteutuessaan edellä esitetyillä arvoilla: rakentamiseen investoitu 4-5 M€ olisi maksanut itsensä takaisin n. 3 - 12 vuodessa, jos alueen tontit rakentuisi pääsääntöisesti heti alueen rakentamisen jälkeen (arvio rahan nykyarvossa eli oletuksena, että myyntihinnoittelu seuraa ja huomioi rahan arvon kehitystä (todennäköisesti inflaatiota)).

Mikäli tontteja myytäisiin keskimäärin kaksi kappaletta vuodessa, olisi asemakaava-alue rakennettu 13 vuodessa ja kumulatiivisia kiinteistöverotuottoja tullut alueelta n. 0,7 M€ (rahan nykyarvossa).

Kumulatiivisia kunnallisverotuottoja edellä esitetyillä työpaikkamäärillä jaettuna tasan tonttien kesken (100/500 työntekijää ja 25 tonttia) ja kahden tontin keskimääräisellä luovutuksella per vuosi: keskimääräisyyksillä laskettaessa tulisi 13 vuodessa verotuottoja 1,3 M€ - 6,5 M€ (rahan nykyarvossa). Näin ollen alue voisi maksaa itsensä takaisin arviolta 10-12 vuodessa. Kun arviot ovat keskimääräisyyksillä arvioituja, niin tarkkaan vuosimäärään ja tuottoarvioon on hyvä suhtautua varauksella (esim. +5v / +-1..3 M€).

6.7 Ympäristöhäiriöt

Alue on pääkäyttötarkoitukseltaan teollisuusalue, joten sillä tulee hyvin todennäköisesti olemaan vaikutuksia lähiympäristönsä.

Asemakaavamääräyksissä on kuitenkin pyritty huomioimaan alueen toiminnasta mahdollisesti aiheutuvia häiriöitä ympäristöön siten, että tontit tulee olla aidattuja, avovarastointia ei sallita ja läheisimmille asuinalueille ei saa aiheutua ohjearvoja ylittävää melua tai ilman laadun heikkenemistä.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamääräyksissä on viitattu selostuksen liitteenä oleviin yleissuunnitelmiin, jotka tulee huomioida kaavaa toteutettaessa ja rakennuslupia myönnettäessä. Lisäksi määräyksissä on veloitettu tehtäväksi hulevesi- ja maisemointi- ja hoitosuunnitelmat, joita tulee noudattaa rakennussuunnittelussa, rakennuslupaa haettaessa ja myönnettäessä. Näillä pyritään ohjaamaan alueen rakentamista siten, että siitä tulee laadukas ja edustava ympäristö Heinolan tärkeimmälle sisääntuloväylälle.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Asemakaava-alueen täytyy toteuttaa esirakentamisen osalta kokonaan, jotta suunniteltu massatase toteutuu ja alueelle ei tarvitse tai sieltä ei tarvitse kuljettaa paljon maamassoja, jotka lisääisi alueen rakennuskustannuksia. Lisäksi vesihuolto alueelle toteutetaan pohjoisesta, joka osaltaan pakottaa koko alueen esirakentamiseen. Eri korttelialueet ovat esirakentamisen jälkeen otetavissa käyttöön missä järjestyksessä tahansa, pois lukien korttelit joihin on ositettu läjitystä. Läjitysalueiden käyttöönotto tulee selvittää erikseen mahdollisesta maanpainumisesta ja läjitettävistä maa-aineksista johtuen. Suositeltavaa on ottaa korttelialueet käyttöön järjestyksessä Vääksyntieltä lukien, jolloin mm. kadun päällystekerrosten rakentamista voidaan ajoittaa.

Alueen toteutus voidaan aloittaa, kun alueen toteutussuunnittelu on tehty.

Alue voidaan ottaa käyttöön, kun tiealueen rajaukset ja haltuunotot tehty ja tie- ja toteutussuunnitelmat on toteutettu.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamisen jälkeen on seurattava liikennemäärän kehitystä, asukasmäärän kehittymistä, lähialueiden rakentumista sekä palvelujen ja uusien työpaikkojen toteutumista. Asukkaiden ja käyttäjien palaute on myös tärkeää tietoa liikenteellisten järjestelyjen osalta. Taloudellista seurantaa tulee tehdä kunnallistekniikan osalta.

Asianumero 194/10.02.03/2017

Heinolassa 23.1.2017, tark. 14.2.2017

Juha Poskela
Kaavoitusarkkitehti
044 797 6907

Harri Kuivalainen
kaavoituspäällikkö
044 769 4367

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava

651 AK

Heikkimäki

23.08.2016, 14.9.2015, 22.4.2014

Suunnittelualue: punainen raja,
laajennus punaisella täytöllä.
Vaikutusalue: oranssi raja

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäen kylän alueella Vääksyntien (313) pohjoispuolella ja moottoritien (vt 4) länsipuolella. Alueen pinta-ala on noin 50 ha. Aluetta rajaavat valtatie 4, Vääksyntie sekä tilat 3:44, 3:66, 3:82, 3:168, 3:202 ja 9:3. Kaupungin keskustaan on matkaa noin 15 kilometriä.

Asemakaava koskee Vierumäellä, Härkälän kylän (404) tiloja 3:128, 3:181 ja 3:182 sekä Vääksyntien (mt 313) tiealuetta (2:12) alueen liittymän kanavointiin tarvittavan alueen pituudelta.

Alue on pinnanmuodoiltaan pienipiirteistä ja suhteellista korkeusvaihtelua alueella on 15-20 m. Lisäksi koko alue viettää noin 1,6 kilometrin matkalla 30-40 metriä moottoritien suuntaisesti Vierumäeltä Heinolan kaupunkiin päin (vt 4 korkeusero n. 30 m ja Vääksyntie n. 10 m vt 4:sta korkeammalla).

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueelle on laadittu luontoselvitys (kts. erillinen liite: Heikkimäen luontoselvitys). Kaava-alueelle on valmistunut maaperä-, kallioperä ja rakennettavuustutkimus kevään 2014 aikana.

Suunnittelualuetta (kaava-alue) on laajennettu luonnoksen nähtävilläolon jälkeen tiesuunnittelun vaatimuksien vuoksi. Laajennus koskee pääasiassa Vääksyntie tiealuetta (2:12), sekä lisäksi tilaa 3:66 ja 3:149. Tiealuetta on tiesuunnitelmassa laajennettu tilan 3:66 ja 3:182 rajalla. Tilan 3:149 Vääksyntien tiealueen rajaa on muutettu.

- *suunnittelu- ja vaikutusalue KANSIKUVA*



Kaava-alueen laajennus

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Heinolan kaupunki on tutkinut EAKR-hankkeessa, "Maankäytön suunnittelu asukkaiden ja yritysten näkökulmasta" teollisuusalueiden sijoittamista Heinolan kaupungin alueelle. Heikkimäki Vierumäellä, moottoritien ja sen liittymän välittömässä läheisyydessä on yksi logistisesti houkuttelevimmista ja

näkyvimmistä teollisuuteen sopivista alueista Heinolassa. Näkyvyys moottoritiele, alueen toimiminen Heinolan kaupungin eteläisenä ”sisääntuloporttina” ja sijainti Vierumäen kylän läheisyydessä asettavat suunnittelulle ja rakentamiselle maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaatimuksia. Lisäksi maaston pienipiirteisyys ja suuret korkeusvaihtelut tekevät alueen suunnittelusta ja rakentamisesta vaativamman. Tavoitteena on asemakaavoittaa tilaa vaativille, keskisuurille ja suurille yrityksille teollisuustontteja hyvien ja näkyvien liikenneyhteyksien varrelta.

Alueelle laaditaan kaavoituksen aikana maaperä/kallioperä- ja rakennettavuustutkimus, tasaus- ja massatasapainosuunnitelmat ja katu- ja aluetekniikan ja siihen liittyvän vesihuollon yleissuunnitelmat.

Tiealueelle laaditaan kaavoituksen aikana tiesuunnitelma kaava-alueen liittymäjärjestelyistä (Maantie 313 Vääksy – Vierumäki parantaminen välillä Heikkimäen kaava-alue – maanteiden 140 ja 363 liittymä, Heinola, tiesuunnitelma). Tiesuunnittelua ohjaa ja sen käsittelystä vastaa Uudenmaan ely-keskus. Tiesuunnitelmasta on kuulutettu 12.2.2016 ja yleisötilaisuus on pidetty 2.6.2016 Vierumäen koululla.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Kaavoituspäätös

Alueen asemakaavoitus on ollut kaavoitusohjelmassa vuoden 2010 kaavoituskatsauksesta lähtien.

3.2 Maanomistus

Asemakaavoitettava alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Yksityisten maanomistajien kanssa neuvotellaan erikseen ja tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimus.

3.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Toimiva aluerakenne (4.2); yleistavoitteet

"Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman varmistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin."

"Aluerakennetta kehitetään monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena."

"Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen."

"Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen."

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu (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."

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

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu (4.3); erityistavoitteet

"Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asuntoja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata."

"Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta."

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

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

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

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.”

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto (4.5); yleistavoitteet

”Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.”

”Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.”

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto (4.5); erityistavoitteet

”Alueidenkäytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien viestintäjärjestelmien tarpeet hyödyntämällä rakennelmien yhteiskäyttöä ja edistämällä maankäytön tehokkuutta.”

”Teleliikenteen mastojen sijoittumisessa on erityistä huomiota kiinnitettävä maisemallisten arvojen säilyttämiseen.”

”Edellä mainittuja yhteys- ja energiaverkostoja koskevassa alueidenkäytössä ja alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden ja tulvien riskit, ympäröivä maankäyttö ja sen kehittämistarpeet sekä lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luontoja kulttuurikohteet ja alueet sekä maiseman erityispiirteet.”

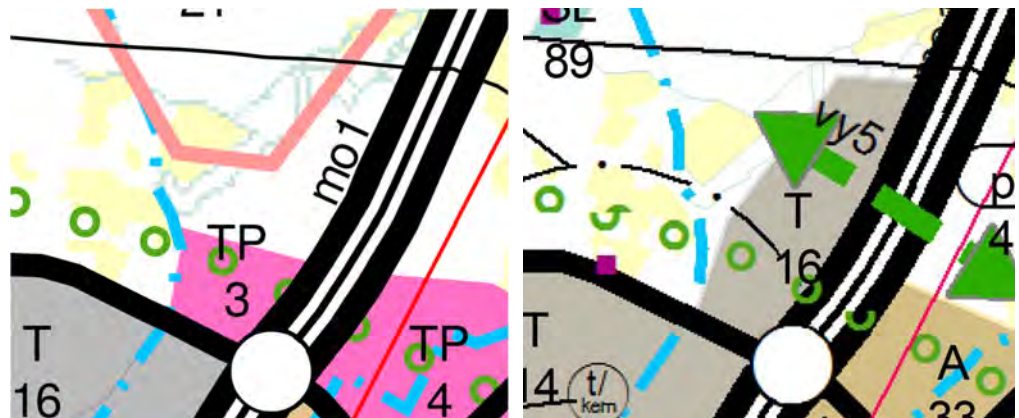
3.4 Kaavatilanne

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa (2006)

suunnittelualue on eteläpuolisesta osasta työpaikka-alue (TP) ja pohjoisesta osasta. Alue kuuluu kehittämisen kohdealueeseen (kk7). Aluetta kehitetään hyvään liikenteelliseen sijaintiin tukeutuvana elinkeinoelämän, Suomen Urheiluopiston toimintojen, asumisen, kulttuuri- ja maisema-arvojen ja pohjavesiarvojen alueena.

Päijät-Hämeen uuden maakuntakaavan (2014) ehdotus on ollut nähtävillä 4.5.-12.6.2015 välisen ajan ja uudelleen nähtävillä 1.8. – 2.9.2016 korjattuna

ehdotuksena. Ehdotuskartassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena (T / 16). Lisäksi ehdotuksessa on osoitettu viheryhteystarve ja ohjeellinen ulkoilureitti.



Vasemmalla ote maakuntakaavasta(2006). Oikealla ote maakuntakaavaehdotuskartasta (korjattu ehdotus)

T Teollisuus- ja varastoalue Merkintää käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä teollisuus- tai varastotoimintojen alueita.	SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen tiivyyteen ja joustavuuteen sekä yhtenäiseen rakennustapaan. Teollisuuskortteleilla tulee ottaa huomioon riittävät suojavyöhykkeet häiriölle alttiiden toimintojen rajoille sekä maisemallisesti merkittävillä alueilla ja pääteiden varsilla.
--	--

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupungin valtuustossa 14.4.2014. Strateginen yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuuden 1. vaiheen aluevarauksena. Alueelle on annettu strategisessa yleiskaavassa kehittämissuosituksia merkinnällä ksV.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

**Kehittämisaalue.**

Vierumäkeä koskevat kehittämissuosituks (ksV)

Vierumäen kylää ja Suomen Urheiluopiston aluetta kehitetään kaksoiskeskukseksi siten, että alueet voivat pitkällä tähtäyksellä kasvaa symbioottiseksi kokonaisuudeksi - ei välttämättä yhtenäisesti rakennetuksi alueeksi, mutta niin, että keskittymien välillä on vahva toiminnallinen ja ympäristöllinen yhteys esimerkiksi keskuspuiston välityksellä. Liikennematkaisu - ml. mahdollinen henkilöraita asemineen - suunnitellaan tukemaan vuorovaikutteisuutta.

Vierumäen kylää kehitetään toiminnallisesti sekoittuneeksi paikalliskeskukseksi erityyppisine asuinalueineen, työpaikkoinen ja palveluineen, joka näyttäytyy myös moottoritiele. Työpaikat edustavat korostetusti rakentamisen ja mekaanisen puunjalostuksen klusteria, minkä tulisi jatkossakin näkyä kaupunkikuvassa. Kylän kehittämisessä sovelletaan v. 2011 laadittua asumisstrategiaa. Maankäytön suunnittelussa varataan mahdollisuus kehittää suunnitellun aseman ympärille tehokas asuinalue palveluineen ja työpaikkoinen.

Urheiluopiston aluetta kehitetään sen omilla ehdoilla monipuoliseksi ja laadukkaaksi huippu-urheilun, arkiliikunnan, hyvinvoinnin ja vapaa-ajan harrastusten keskuksiksi, mutta siten, että se kytkeytyy nykyistä kiinteämmin kaupungin sosiaaliseen yhteisöön ja Vierumäen fyysiseen ympäristöön. Vierumäen valtakunnallisesti arvokasta rakennettua ja luonnonympäristöä vaalitaan kaikissa maankäytössä, rakentamisessa ja maisematöissä koskevilla suunnitelmissa ja toteuttamistoimenpiteissä. Lisäarvoa antaa mahdollinen yhteys Kansalliseen kaupunkipuistoon Ilvespolun, Juustopolun ja niiden välisiä ulkoilumaastoja ja virkistyspalveluja kehittämällä.

Vierumäen osayleiskaavassa (lv 25.3.2010) suunnittelualaue on osoitettu Teollisuus- ja varastoalueena (T), teollisuus- ja varastointialueen reservialueena (T/res) sekä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Vääksyntie on osoitettu seututietasoisena ja sen vierelle kevyenliikenteen yhteystarve.



Ote osayleiskaavasta

3.5 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.6 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

3.7 Selvitykset

- Vierumäen OYK: maisema- ja luontoselvitys 2006
- Vierumäen OYK: Selvitys pikkusiniivien esiintymisalueista 2006
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27, 2008)
- Vierumäen OYK:n muut perusselvitykset
- Heinolan melutilanteen perusselvitys 2001
- VT 4 meluselvitys 2002
- Heikkimäen luontoselvitys, 2010
- Suunnittelualueen liikenneselvitys, maaperä- kallioperä- ja rakennettavuustutkimus sekä yleissuunnitelmat tasauksesta, rakentamisesta ja maisemasta (2014)
- tarvittaessa lisäselvityksiä

4 Vaikutusalue

Alustavasti on arvioitu että asemakaavoitettavan teollisuusalueen toiminnan mahdolliset vaikutukset, kuten melu ja ilman laadun muutokset, ulottuvat Vierumäen kylän taajama-alueelle sekä lähimpiin haja-asutusalueiden asuinpaikkoihin ja vapaa-ajan asuntoihin. Arvioitu vaikutusalueen laajuus kansikuvassa.

Lisäksi arvioidaan että alueelle kaavoitettavalla toiminnalla on liikenteellisiä vaikutuksia, joten vaikutusalueeseen melun ja liikenteen turvallisuuden osalta kuuluu Vääksyntie, Vierumäenraitti, Vuolenkoskentie sekä vt 4 Vierumäen liittymien osalta.

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmissen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset
(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Liikenteelliset vaikutukset
(liikenneturvallisuus, eri liikennemuodot, kadut, liittymät ja pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset
(maisema- ja kaupunkikuva)

Muut vaikutukset
(kuntataloudelliset, ympäristöhäiriöt)

6 Osalliset

Osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia tässä asemakaavassa ovat mm:

- Kiinteistöjen omistajat
- naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Elenia Verkko Oy
- Versowood 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 sosiaali- ja terveysyhtymä (PHSOTEY)
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
- Vierumäen kyläyhdistys

7 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta on pidetty virkamiestyöryhmän aloituskokous, jossa on ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäyttöosaston edustajat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään kommenteille Hämeen ELY-keskukseen. Kaavasta on järjestetty lain edellyttämä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu kaavan merkittävien vaikutusten takia.

Kaavaluonnoksesta on pyydetty ennakkolausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta, johon kuuluvat mm. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tiet), Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen pelastuslaitos.

Kaava-alueen laajennuksesta (kaavaluonnoksen laajennus) varataan laajennusaluetta koskeville maanomistajille mahdollisuus mielipiteen esittämiseen (valmisteluvaihe). Viranomaisilta (liikenneviranomainen / ELY) ei pyydetä tässä yhteydessä lausuntoa, koska laajennus on tiesuunnitelmasta johtuva.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

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

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	kevät / 2014	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos (I) / nähtävillä 30 pv*	syksy / 2015	Huomautuksen esittäminen*
Kaavaluonnoksen laajennus / kuuleminen 14 pv*	syksy / 2016	Laajennuksen alueella olevien maanomistajien huomautuksien esittäminen*
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	syksy / 2016	Muistutuksen esittäminen*
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	2016	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

*Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset tulee toimittaa teknisen toimen maankäyttöosastolle ennen nähtävänäoloaikojen päättymistä.

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

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

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Suullinen palaute tulee antaa suoraan kaavan laatijalle nähtävänäoloaikana.

Kirjallinen palaute tulee toimittaa alla olevaan osoitteeseen kirjepostina tai sähköpostilla nähtävänäoloaikana. Kirje- ja sähköposti tulee osoittaa maankäyttöosastolle.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

11 Yhteystiedot

Heinolassa 23.08.2016

Juha Poskela
kaavoitusarkkitehti

Harri Kuivalainen
kaavoituspäällikkö

Lisätietoja antaa:

Juha Poskela, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4367

Harri Kuivalainen, kaavoituspäällikkö, 044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Tekninen toimi / Maankäyttöosasto

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- TT

Teollisuusrakennusten korttelialue.
Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin puuta.
Kattomuotona tulee olla harjakatto.
- Yleisen tien alue.
- EV

Suojaviheralue.
- M

Maa- ja metsätalousalue.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 5

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e = 0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- aj

Ajoyhteys.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KATUMETREJÄ NOIN 2000m.

651/AK
ALUSTAVA
LUONNOS A
24.1.2012

ASEMAKAAVA - HEIKKIMÄKI
17 VIERUMÄKI

Asemakaava koskee (kaupunginosan/kylän nimi) (00) kortteleita/tiloja (korttelin/tilan numero)
Asemakaavan muutoksella muodostuu (kaupunginosan nimi) (00) kaupunginosan kortteli 000

MITTAKAAVA 1:2000

Luonnos	xx.xx.xxxx	toimistoarkkitehti	Juha Poskela
Ehdotus	xx.xx.xxxx		
Tekninen lautakunta, viireilletulo	xx.xx.xxxx	§	xx
Tekninen lautakunta, OAS	xx.xx.xxxx	§	xx
Tekninen lautakunta, luonnos	xx.xx.xxxx	§	xx
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	xx.xx.-xx.xx.xxxx		
Tekninen lautakunta, ehdotus	xx.xx.xxxx	§	xx
Nähtäville asettaminen, ehdotus	xx.xx.-xx.xx.xxxx		
Tekninen lautakunta, hyväksyminen	xx.xx.xxxx	§	xx
Kaupunginhallitus, hyväksyminen	xx.xx.xxxx	§	xx
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen	xx.xx.xxxx	§	xx
Lainvoimaisuuskulutus	xx.xx.xxxx		

20 kaupunginarkkitehti
Harri Kuivalainen
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 vaatimukset.
20 paikkatietoinisööri
Hannu-Pekka Hovilainen
Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § xx
20 kansliapäällikkö
Pekka Virkkunen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- TT

Teollisuusrakennusten korttelialue.
Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin puuta.
Kattomuotona tulee olla harjakatto.
- Yleisen tien alue.
- EV

Suojaviheralue.
- M

Maa- ja metsätalousalue.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 5

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e = 0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- aj

Ajoyhteys.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KATUMETREJÄ NOIN 2150m.

651/AK

ALUSTAVA
LUONNOS B
24.1.2012

ASEMAKAAVA - HEIKKIMÄKI

17 VIERUMÄKI

Asemakaava koskee (kaupunginosan/kylän nimi) (00) kortteleita/tiloja (korttelin/tilan numero)

Asemakaavan muutoksella muodostuu (kaupunginosan nimi) (00) kaupunginosan kortteli 000

MITTAKAAVA 1:2000

Luonnos	xx.xx.xxxx	toimistoarkkitehti	Juha Poskela
Ehdotus	xx.xx.xxxx		

Tekninen lautakunta, viireilletulo	xx.xx.xxxx	§ xx
Tekninen lautakunta, OAS	xx.xx.xxxx	§ xx
Tekninen lautakunta, luonnos	xx.xx.xxxx	§ xx
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	xx.xx.-xx.xx.xxxx	
Tekninen lautakunta, ehdotus	xx.xx.xxxx	§ xx
Nähtävillä asettaminen, ehdotus	xx.xx.-xx.xx.xxxx	
Tekninen lautakunta, hyväksyminen	xx.xx.xxxx	§ xx
Kaupunginhallitus, hyväksyminen	xx.xx.xxxx	§ xx
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen	xx.xx.xxxx	§ xx
Lainvoimaisuuskulutus	xx.xx.xxxx	

20	kaupunginarkkitehti
	Harri Kuivalainen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 vaatimukset.

20	paikallistoimisto
	Hannu-Pekka Hovilainen

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § xx

20	kansliapäällikkö
	Pekka Virkkunen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- TT

Teollisuusrakennusten korttelialue.
Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin puuta.
Kattomuotona tulee olla harjakatto.
- Yleisen tien alue.
- EV

Suojaviheralue.
- M

Maa- ja metsätalousalue.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 5

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e = 0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- aj

Ajoyhteys.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KATUMETREJÄ NOIN 1550m.

651/AK
ALUSTAVA
LUONNOS C
24.1.2012

ASEMAKAAVA - HEIKKIMÄKI
17 VIERUMÄKI

Asemakaava koskee (kaupunginosan/kylän nimi) (00) kortteleita/tiloja (korttelin/tilan numero)
Asemakaavan muutoksella muodostuu (kaupunginosan nimi) (00) kaupunginosan kortteli 000

MITTAKAAVA 1:2000

Luonnos	xx.xx.xxxx	toimistoarkkitehti	Juha Poskela
Ehdotus	xx.xx.xxxx		
Tekninen lautakunta, viireilletulo	xx.xx.xxxx	§	xx
Tekninen lautakunta, OAS	xx.xx.xxxx	§	xx
Tekninen lautakunta, luonnos	xx.xx.xxxx	§	xx
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	xx.xx.-xx.xx.xxxx		
Tekninen lautakunta, ehdotus	xx.xx.xxxx	§	xx
Nähtävälle asettaminen, ehdotus	xx.xx.-xx.xx.xxxx		
Tekninen lautakunta, hyväksyminen	xx.xx.xxxx		
Kaupunginhallitus, hyväksyminen	xx.xx.xxxx	§	xx
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen	xx.xx.xxxx	§	xx
Lainvoimaisuuskuulutus	xx.xx.xxxx		

20 kaupunginarkkitehti
Harri Kuivalainen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 vaatimukset.

20 paikkatietoinsinööri
Hannu-Pekka Hovilainen

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § xx

20 kansliapäällikkö
Pekka Virkkunen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	23.03.2018
Kaavan nimi	651/AK Heikkimäki		
Hyväksymispvm	06.03.2018	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.05.2014
Hyväksymispykälä	8	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	111V060318A8		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,5446	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	49,5446
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	49,5446	100,0	105979	0,21	49,5446	105979
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	21,1959	42,8	105979	0,50	21,1959	105979
V yhteensä	10,3456	20,9			10,3456	
R yhteensä						
L yhteensä	5,4787	11,1			5,4787	
E yhteensä	3,7584	7,6			3,7584	
S yhteensä						
M yhteensä	8,7660	17,7			8,7660	
W yhteensä						

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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	49,5446	100,0	105979	0,21	49,5446	105979
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	21,1959	42,8	105979	0,50	21,1959	105979
T	21,1959	100,0	105979	0,50	21,1959	105979
V yhteensä	10,3456	20,9			10,3456	
V	10,3456	100,0			10,3456	
R yhteensä						
L yhteensä	5,4787	11,1			5,4787	
Kadut	2,9558	54,0			2,9558	
LT	2,5229	46,0			2,5229	
E yhteensä	3,7584	7,6			3,7584	
EV	3,7584	100,0			3,7584	
S yhteensä						
M yhteensä	8,7660	17,7			8,7660	
M	8,7660	100,0			8,7660	
W yhteensä						

Asemakaava

651 AK

Heikkimäki

VALMISTELUVAIHE

Nähtävilläolon palaute ja
kaavanlaatijan vastineet

Luonnos 9.9.2015 nähtävillä 14.10. –
13.11.2015

Luonnoksen laajennus 23.8.2016,
kuulemisaika 23.8-13.9.2016 (14pv +7pv)

pvm. 16.9.2016

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	3
1.1	Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2.12.2015	3
1.2	Päijät-Hämeen liitto, 1.12.2015	3
1.3	Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 30.11.2015	4
1.4	Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveyshuollon kuntayhtymä, Ympäristöterveyskeskus, 30.11.2015	4
1.5	Ympäristö- ja rakennuslautakunta, 18.11.2015	5
2	Mielipiteet	6
2.1	Elisa Oyj, 4.11.2015	6
2.2	Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry, Matti Seppä, 24.11.2015	7
3	Luonnoksen laajennuksen 23.8.2016 palaute	9
3.1	Kiinteistö 3:66 / Hannu Kolli, 3.9.2016	9
3.2	Kiinteistö 3:149 / Versowood Oy, Ville Kopra, 6.9.2016	9

1 Lausunnot

1.1 Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2.12.2015

Lausunnon pääkohdat

Alueen hulevesiolosuhteet muuttuvat merkittävästi. Kaavaluonnoksen määräykset hulevesien viivyttämisessä ovat riittäviä ja on hyvä, että tarkempaa suunnittelua edellytetään korttelialuekohtaisesti. Koska tässä vaiheessa tulvareittien aluevaraukset puuttuvat kaavaluonnoksesta, on hulevesisuunnittelun tarkentuessa hulevesien johtamistarpeen yhteen sovittaa myös korttelialueiden välillä. Alueelle sijoittuvien toimintojen laadusta riippuen voi hulevesien käsittely vaatia enemmän huomioita, mikä tulisi myös ratkaista tarkemmassa hulevesisuunnittelussa.

Asemakaavan Vääksyntien mt 313 maantiealueen ja liikennejärjestelyjen suunnittelemiseksi tulee Heinolan kaupungin laatia viipymättä suunnittelusopimus Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Tiesuunnitelmassa ja asemakaavassa tulee yhdessä tarkastella asemakaavan toteuttamisen edellyttävät ajoneuvo- ja kevytliikennejärjestelyt, myös maantiellä katkaistavien liittymäjärjestelyjä korvaavien yhteyksien osalta. Tiesuunnitelmassa tulee suunnitella myös Niinimäenharjun ylikulkusillan kautta kulkeva kevytliikenneyhteys maantiealueen osalta.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavaluonnos on osayleiskaavan mukainen eikä niillä ole edellä sanotun lisäksi muuta huomautettavaa Heikkimäen asemakaavaluonnoksesta.

Vastine

Tarkistetaan hulevesien johtamisesta annettuja määräyksiä tulvareittien ja johtamistarpeesta korttelien välillä.

Heinolan kaupunki on laatinut sopimuksen Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa liikennejärjestelyjen suunnittelusta ja suunnittelutyö on meneillään. Asemakaavaehdotukseen huomioidaan suunnittelussa esiin tulevat mahdolliset muutokset.

1.2 Päijät-Hämeen liitto, 1.12.2015

Lausunnon pääkohdat

Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine

Kirjataan. Ei muutoksia.

1.3 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 30.11.2015

Lausunnon pääkohdat

Vesi automaattisiin sammutuslaitteisiin otetaan yleensä vesilaitoksen vesijohtoverkosta. Lisäksi pelastustoimi tarvitsee sammutusvettä vesijohtoverkostosta eli maanpäällisistä paloposteista. Edellä mainittu tulee ottaa huomioon alueen vesihuoltoa suunniteltaessa ja rakennettaessa.

Pelastuslaitoksen ajoneuvoilla tulee päästä alueelle vähintään kahta eri reittiä (tulipalon voimakas savu yms.). Tämä tulee ottaa huomioon huoltotietä/varatietä suunniteltaessa ja rakennettaessa ellei asiaa järjestetä muulla tavalla.

Hulevesien hallinnassa tulisi ottaa huomioon myös mahdollisten sammutusvesijätteiden hallinta sekä tontilla viivyttämisessä, että siitä eteenpäin hulevesialtaisiin. Suotavaa olisi, että pelastuslaitoksen kalustolla päästäisi hulevesialtaiden läheisyyteen (esim. lisäsammutusvesi).

Vastine

Välitetään pelastuslaitoksen tarpeet eteenpäin vesihuoltoverkoston suunnitteluun.

Alueelle on pääliikenneyhteyden lisäksi kaksi muuta kulkureittiä, alueen keskiosassa nykyinen riistasillan yhteys Niinimäentielle ja pohjoisessa on kaavassa osoitettu huoltotieyhteys vesihuoltolinjaa pitkin moottoritein alituksen kautta joko Niinimäentielle tai Ansavaara tielle ja siitä 140-tielle.

Huomioidaan sammutusvesiin liittyvät kommentit hulevesisuunnittelun määräyksissä.

1.4 Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveyshuollon kuntayhtymä, Ympäristöterveyskeskus, 30.11.2015

Lausunnon pääkohdat

Lähtökohtaisesti teollisuusalueen osoittaminen jo olemassa olevalle ilmanlaadun ja liikennemelun haitta-alueelle on myös terveydensuojelun näkökulmasta perusteltua. Terveysuojelun kannalta on hyvä, että vaikutusalue on rajattu riittävän laajaksi ja kaava-alueelle sijoittuvista toiminnoista aiheutuvia ilmanlaatuun ja meluun liittyviä haittoja pyritään rajoittamaan kaavamääräysten avulla. Kaavamääräyksissä tulisi luopua tonttikohtaisista rajoituksista ja antaa määräykset koskien koko korttelialuetta tai vaihtoehtoisesti yleisissä kaavamääräyksissä koskemaan koko kaava-alueita.

Hulevesien käsittely ja johtaminen on huomioitu ja niistä on annettu riittävät kaavamääräykset. Kaava-alue sijaitsee noin 100 metrin päässä Syrjälänkankaan pohjavesialueen rajasta eikä hulevesien johtamisesta saa aiheutua vaaraa pohjaveden laadulle.

Vastine

Tutkitaan mahdollisuuksia osoittaa ilman laatuun ja meluun liittyviä kaavamääräyksiä aluekohtaisesti tai koko aluetta koskevana.

1.5 Ympäristö- ja rakennuslautakunta, 18.11.2015**Lausunnon pääkohdat**

Alueen sijainti on logistisesti erinomainen, kuten kaavan tausta-aineistosta käy ilmi. Alue on kuitenkin hyvin haastava rakennettava, mikä nostaa helposti rakentamisen kustannuksia. Siksi kaavamääräyksissä tulisi pysyä kohtuudessa, ettei niillä vaikeuteta alueen rakentamista tarpeettomasti. Asemakaava-alueelle ei tule sitovaa tonttijakoa, mikä antaa hyvän mahdollisuuden eri kokoisten toimijoiden sijoittumiselle ko. alueelle. Korttelissa 2 voitaisiin T-3-alueelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan näkemyksen mukaan sallia myös myymälä- ja toimistotiloja, koska alue on lähellä asemakaava-alueen pääliittymää ja sopisi näin myös liiketiloille.

Asemakaavamääräyksissä on maininta rakennusten julkisivuista, joiden tulee olla pääosin puuverhoiltuja sekä tontit tulee aidata puuaidoilla. Tämä saattaa aiheuttaa rakennuskustannusten nousun kohtuuttomaksi. Määräystä tulee harkita uudelleen tai ainakin väljentää sitä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pitää puuverhoilua ja -aitoja tarpeellisena lähinnä moottoritille näkyvien ja Vääksyntiehen rajoittuvien kortteleiden osalta. Määräys varastoinnin sijoittamisesta sisätiloihin tai katoksiin on hyvä.

Asemakaava-alueelle kulkeviin kevyenliikenteen reitteihin tulee kiinnittää huomiota, jotta turvallinen kulku varmistetaan Vierumäen keskustasta kaava-alueelle.

Hulevesien hallinnassa tulisi kaavamääräyksillä varmistaa, että tonttikohtaisen viivytyksen lisäksi osana kunnan hulevesijärjestelmää rakennetaan myös viivytysaltaat hulevesille V-2-alueille. Näihin altaisiin ohjattaisiin ja varastoitaisiin kiinteistökohtaisten imeytys- ja viivytyksrakenteiden ylivuotovedet rakennusadatilanteissa. Nyt kaavamääräyksen sanamuoto on vain mahdollistava, mutta ei velvoittava.

Vastine

Korttelin 2 rakentamismahdollisuus riippuu siihen täyttönä käytettävien maamassojen laadusta ja etenkin myymälätilojen osoittamien pääasiassa teollisuudelle osoitetulle alueelle suuremmassa määrin ei ole yleistä kaavan mukaista. Tutkitaan mahdollisuutta osoittaa myymälä- ja toimistotiloja kortteliin 2.

Tarkistetaan julkisivuihin ja aitaamiseen kohdistuvia määräyksiä.

Kaavoituksen kanssa yhdenaikaisesti on menossa Vääksyntien tiesuunnitelma, jossa suunnitellaan myös kevyenliikenteen yhteydet.

Tutkitaan hulevesiin liittyviä määräyksiä ja huomioidaan esitettyjä kommentteja. Määräykset pyritään laatimaan siten, että ne eivät sido käsittelytekniikkaa mutta velvoittavat laatimaan suunnitelman hulevesien käsittelemiseksi.

2 Mielipiteet

2.1 Elisa Oyj, 4.11.2015

Mielipiteen pääkohdat

Heikkimäen asemakaava-alueeseen ei ole merkitty EMT-aluetta. Luonnokseen on merkitty ml-3 alue. Elisa Oyj asemakaavasuunnitteluvaiheessa lähettänyt pyynnön saada Heikkimäen asemakaavaan mastolle oman EMT-alueen.

Elisa mielpide on, että on haasteellista sijoittaa suunniteluut rakenteet mainosrakennelamaan siten, että se olisi radioteknisesti hyvä ratkaisu. Mastossa eri operaattorit tulevat sijoittamaan omia rakenteita eri korkeuksille riippuen omista radioteknisistä ratkaisuista. Elisa Oyj:n ajateltu masto olisi noin 60 metriä korkea. Pääosin rakenteet tulevat maston huippuun yhteensä noin 15-20 metrin matkalle. Rakenteita sijoitetaan kuitenkin mastossa myös radioteknisistä syistä myös alemmas.

Elisa Oyj pyytää, että Heikkimäen asemakaavaratkaisussa otetaan huomioon tietoyhteiskuntakaarilaki.

Vastine

Kaavaluonnoksessa on ml-3 merkinnällä ja sen määräyksellä pyritty mahdollistamaan myös tieto/radioliikennelaitteistojen sijoittaminen. Ajatuksena mainoslaitteen (tornin) käyttämisessä myös tietoliikenneverkon laitteistojen sijoituksessa, on ollut yhdistää toimintoja ja tätä kautta saada synergiaetuja, niin kustannus kuin maisemallisessa mielessä. Maisemalla tässä tapauksessa tarkoitetaan liittymä-alueen lähimaisemaa, jossa siis mielipiteessä esitetty ristikkorakenteinen masto on haluttu suunniteltavan alueen pääjulkisivun eteen. Kaavan suunnittelussa mainostornin ulkoasu/rakenne on myös ajateltu olevan tavallisuudesta poikkeava ja muodostavan selkeän maamerkin Vierumäelle saavuttaessa. Ei siis tavanomainen mainostorni. Näin ollen tornia suunniteltaessa olisi maankäyttöosaston mielestä mahdollista suunnitella sellainen kokonaisuus, jossa olisi huomioitu tietoliikenne/radioliikennelaitteistojen tarpeet.

Tietoyhteiskuntakaari ei velvoita osoittamaan maankäytössä alueita mastoille vaan sen pääasiallisena tarkoituksen on edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa niiden käyttö ja saatavuus koko maassa kohtuullisin ehdoin. Näin ollen laki siis koskee ensisijaisesti palvelun tarjoajia. Välillisesti laista on johdettavissa; jotta voidaan tarjota palveluita kattavasti ja kohtuullisin ehdoin koko maahan, niin tarvitaan mastojen sijaintipaikkoja. Maankäytöllisesti mielipiteen esittäjän ratkaisuesitykset maston sijainniksi ovat kuitenkin kyseisen kaava-alueen tontti/yritysalueiden muodostuksen sekä maiseman kannalta haitallisia, kun mastolle tulisi muodostaa EMT-aluevaraus (korttelialue) esitetyille paikoille.

Kaavaluonnoksessa on pyritty ottamaan huomioon edellä esitetty tietoyhteiskuntakaaren tavoitteet mahdollistamalla kyseisten laitteistojen sijoittaminen siten, että kaavan tavoitteet, maisemalliset näkökulmat sekä muut seikat huomioiden on katsottu mahdolliseksi, soveltuvaksi ja tarpeelliseksi kaava-alueelle.

Tutkitaan mahdollisuuksia EMT-aluevarauksen sijoittamiseksi kaava-alueelle. Tutkitaan myös maston/mainoslaitteen maksimikorkeutta.

2.2 Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry, Matti Seppä, 24.11.2015

Mielipiteen pääkohdat

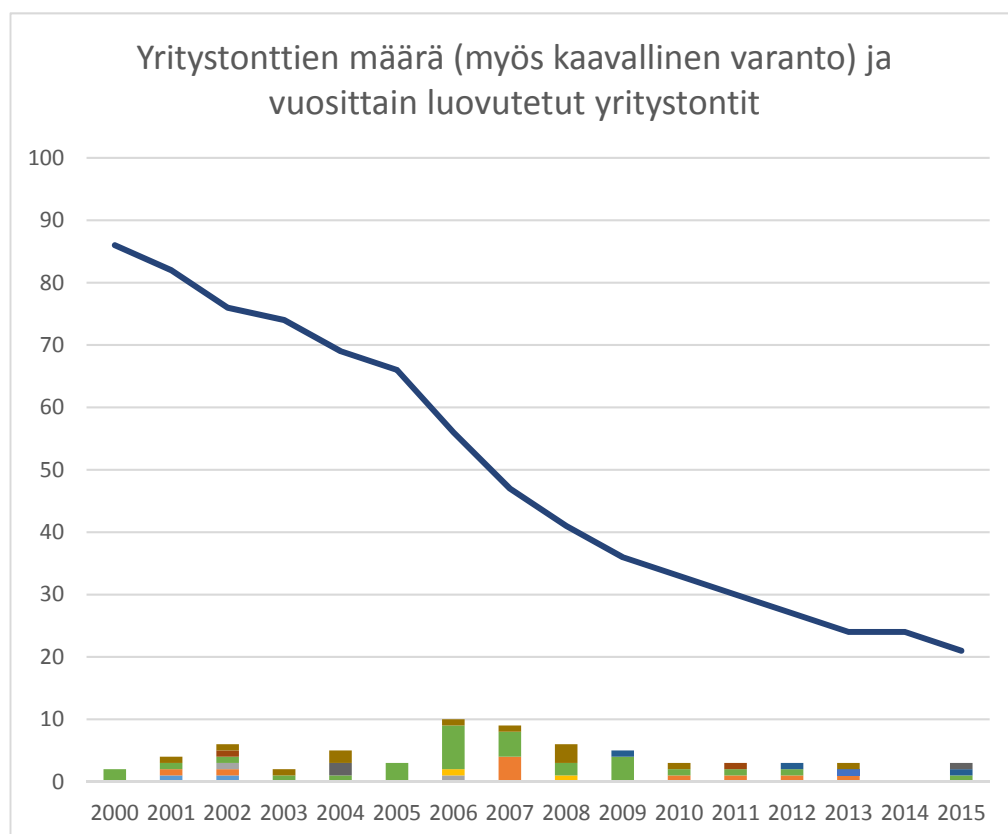
Kaupungin on pidättäydyttävä asemakaavan laadinnasta, koska uusi teollisuusalue hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja on siten kestävä kehityksen vastainen.

Uusi teollisuusalue vääristää myös kilpailua ja heikentää Heinolan nykyisten yritysten ja yrittäjien asemaa ja samalla vanhan Heinolan kaupungin (ennen 1997) elinvoimaisuutta.

Pidämme kaupungin taloudellisen kantokyvyn kannalta turmiollisena sitä, että kallioiseen maastoon louhitaan teollisuustontteja, joiden hinta tulee olemaan suuruusluokkaa 30 €/m². Mikäli tontteja joskus voitaisiin luovuttaa jollekin rakennettavaksi johonkin tarkoitukseen, on luovutushinnan oltava muutama euro per neliömetri ja kaupunki kärsii tuntevan tappion.

Vastine

Luonnoksena nähtävillä ollut Heikkimäen asemakaava-alue sijaitsee vastapäätä olemassa olevaa Syrjälänkankaan teollisuusaluetta sekä aivan valtatie 4 Vierumäen liittymässä. Asemakaavalla muodostettava ja mahdollisesti aikanaan rakennettava alue siis laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tukeutuen suoraan kiinni olemassa olevaan taajama-alueeseen. Heinolan teollisuustonttien määrä on vuosien varrella päässyt vähentymään niin paljon, että kaupungilla on osoittaa teollisuuskäyttöön enää parisen kymmentä tonttia. Keskipitkällä aikavälillä kaupunki on luovuttanut yritystontteja keskimäärin 4-5 per vuosi. Näin ollen kaupungin on varauduttava kaavallisesti yritystonttien lisäämiseen, koska ns. kaavallinen varanto on enää neljästä viiteen vuotta, kun sen pitäisi olla vähintään 10-15 vuotta.



Olemassa olevilla yrityksillä Heinolassa on yhtäläiset mahdollisuudet sijoittua kyseiselle uudelle alueelle kuin mahdollisesti Heinolaan tulevilla uusilla yrityksillä. Uusien yritysten mahdollisesti aiheuttama kilpailun kiristyminen on sama, paikasta riippumatta, koska Heinolan olemassa olevat teollisuus ja yritysalueet sijaitsevat verrattain yhtä edullisesti liikenneverkkoon ja yhdyskuntarakenteeseen nähden. Lisäksi vanhoilla alueilla ei ole vastaavia Heikkimäen alueen rakentamiskustannuksista aiheutuvia kustannuksia katettavanaan.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti kunnat eivät voi antaa yritystukea johtuen siitä, että se saattaa aiheuttaa kilpailun vääristymistä. Näin ollen kaupungin on hinnoiteltava luovutettavat (myytävät/vuokrattavat) tonttinsa käyvän arvon mukaisesti.

Asemakaavaa laaditaan OAS:ssa ja kaavan selostuksessa esitettyjen kaupungin asettamien lähtökohtatavoitteiden pohjalta pääasiassa teollisuusalueeksi. Asemakaavan selostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu kaava-alueen esirakentamisen kustannukset yleissuunnitelmatasolla, jotka tarkentuvat rakennussuunnittelun yhteydessä. Arvioiden pohjalta kaupunki ja sen päätöksentekaelimet voivat arvioida alueen toteuttamisen kannattavuutta.

Ei muutoksia kaavaan.

3 Luonnoksen laajennuksen 23.8.2016 palaute

3.1 Kiinteistö 3:66 / Hannu Kolli, 3.9.2016

Mielipiteen pääkohdat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osayleiskaavaotteessa esitetään ulkoilureitti kulkemaan Ylä-Syrjälä-tilan alueella, siten, että se haittaa merkittävästä tilalla harjoitettavaa hevostilan liiketoimintaa.

Asia on ollut esillä osayleiskaavaa laadittaessa ja käsittääkseni olimme yksimielisiä ulkoilureitistön siirtämisestä Ylä-Syrjälä -tilan osalta vähemmän haitalliselle alueelle. Ulkoilureitistö voisi olla esimerkiksi Vääksyntien välittömässä läheisyydessä em. tilan kohdalla. Tämä muutostarve tulee huomioida Heikkimäki -tilalle laadittavassa kaavaesityksessä Riistasillan ja Vääksyntien välisellä alueella.

Muilta osin ei huomautettavaa.

Vastine

Osayleiskaavassa esitetty ulkoilureitti on linjauksen osalta ohjeellinen ja osoittaa lähinnä tarpeen. Heikkimäen asemakaavassa voidaan osoittaa ulkoilureitin linjaus mielipiteen mukaisesti.

Muutetaan asemakaavaluonnoksen ulkoilureitin linjaus kulkemaan ”riistasillalta” Vääksyntien laitaan ja muutetaan merkinnän määräys ohjeelliseksi.

3.2 Kiinteistö 3:149 / Versowood Oy, Ville Kopra, 6.9.2016

Mielipiteen pääkohdat

Kaava-alueen laajentamisen yhteydessä on jo suunnitteluvaiheessa tarpeen ottaa huomioon Vierumäen taajaman suuri liikennemäärä, joka liittyy taajamassa toimivaan teollisuuteen.

Versowood Oy on 15.7.2016 lähettänyt Uudenmaan Ely-keskukselle Vierumäen taajaman opastejärjestelyehdotuksen. Ehdotuksen päämääränä on sujuvoittaa taajamassa tapahtuvaa liikennettä, jonka huomattavan määrän takia nykyistä parempi – liikennettä johdonmukaisesti ohjaava – opastus on tarpeen.

Pidämme aiheellisena, että myös Heinolan kaupunki toimii aktiivisesti opastuksen kuntoon saamiseksi. Liikenteen sujuvuus ja sen myötä lisääntyvä turvallisuus lisäävät oleellisesti asumisen laatua ja yhteisön hyvinvointia.

Vastine

Asemakaavan valmistelussa on selvitetty kaavan aiheuttamia liikenteellisiä vaikutuksia selostuksen vaikutusten arvioinnissa sekä selostuksen liitteenä 10 olevassa erillisessä liikenneselvityksessä.

Opastus ja opastuksen johdonmukaisuus on merkittävä liikenneturvallisuustekijä. Kyseiset toimenpiteet eivät kuitenkaan suoraan kuuluu kaupungin maankäytön suunnitteluun vaan katu ja tiesuunnitteluun. Välitetään mielipide kaupungin kunnallistekniselle osastolle.

Heinolassa 16.9.2016

Juha Poskela
Kaavoitusarkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

Asemakaava

651 AK

Heikkimäki

EHDOTUSVAIHE

Nähtävilläolon palaute ja
kaavanlaatijan vastineet

Ehdotus 17.10.2016 nähtävillä 28.10. –
28.11.2016

pvm. 23.1.2017

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	3
1.1	Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 30.11.2016	3
1.2	Päijät-Hämeen liitto, 18.11.2016	3
1.3	Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 29.11.2016	3
1.4	Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveyshuollon kuntayhtymä, Ympäristöterveyskeskus/terveydensuojeluviranomainen, 28.11.2016	4
1.5	Ympäristö- ja rakennuslautakunta, 17.11.2016	4
2	Mielipiteet (muistutukset)	5
2.1	Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry, Matti Seppä, 28.11.2016	5

1 Lausunnot

1.1 Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 30.11.2016

Lausunnon pääkohdat

Lausuntonaan Heikkimäen asemakaavaehdotuksesta Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY-keskus) viittaavat vastaavasta asemakaavaluonnoksesta 2.12.2015 antamaansa lausuntoon. Kaavaehdotusta on sen jälkeen tarkistettu ja täsmennetty.

Asemakaava on laadittu maantien osalta yhteistyössä samanaikaisesti suunnitteilla olevan maantie 313 tiesuunnitelman kanssa. ELY-keskuksilla ei ole huomautettavaa Heikkimäen asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

Kirjataan. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.

1.2 Päijät-Hämeen liitto, 18.11.2016

Lausunnon pääkohdat

Heikkimäen kaavan laatimista ohjaa lainvoimainen Vierumäen osayleiskaava, joten Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomauttamista kaavahankkeesta. Haluamme tuoda kuitenkin esille sen, että Päijät-Hämeessä ja Heinolassakin on vielä teollisuutta pohjavesialueilla, mistä johtuen on tärkeää varata teollisuus- ja varastoalueita hyvin saavutettavilta alueilta pohjavesialueiden ulkopuolelta. Heikkimäen kaavahanke on hyvin linjassa maakunnallisten tavoitteiden kanssa.

Vastine

Kirjataan. Ei muutoksia kaavaehdotukseen

1.3 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 29.11.2016

Lausunnon pääkohdat

Luonnosvaiheessa annetun lausunnon lisäksi pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavasta.

Vastine

Kirjataan. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.

1.4 Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysterveystyöryhmä,

Ympäristöterveyskeskus/terveydensuojeluviranomainen, 28.11.2016

Lausunnon pääkohdat

Terveysterveystyöryhmä on antanut lausunnon luonnosvaiheen aineistosta ja kirjatut huomiot on pääsääntöisesti huomioitu ehdotusvaiheen aineistossa sekä yleisissä kaavamääräyksissä.

Teollisuusalueen osoittaminen jo olemassa olevalle ilmanlaadun ja liikennemelun haitta-alueelle on myös terveysterveystyöryhmän näkökulmasta perusteltua. Terveysterveystyöryhmän näkökulmasta esitetään kaavamääräyksiin lisäystä alueelle tehtävien rakennusten rakennuslupavaiheessa huomioitavaksi, että rakennuksiin sisälle koneellisesti otettava ilma tulisi suodattaa tehokkaasti pienhiukkasten ja vastaavien epäpuhtauksien poistamiseksi. Tämä tulisi kohdistaa ainakin liiketiloihin, toimistorakennuksiin ja sellaisiin tiloihin, jossa sisäilmanlaatua ei heikennä tiloissa tapahtuva tuotanto.

Muilta osin terveysterveystyöryhmäviranomaisella ei ole huomautettavaa lausunnolla olevaan Heikkimäen asemakaavaehdotukseen.

Vastine

Rakennusten sisäilmastosta ja ilmanvaihdesta annetaan määräyksiä ympäristöministeriön asetuksella Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa D2. Näin ollen määräyksien antaminen asemakaavamääräyksissä ei on kannatettavaa, koska ne saattavat muuttua ristiriitaisiksi rakentamismääräyskokoelman määräysten kanssa, jos ja kun rakentamismääräyskokoelman määräyksiä muutetaan.

1.5 Ympäristö- ja rakennuslautakunta, 17.11.2016

Lausunnon pääkohdat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää aikaisempaan lausuntoon viitaten maankäyttöosastoa huomioimaan, että T-3 -alueelle (kortteli 2) tulee sallia myös myymälä- ja toimistotilojen rakentaminen, koska alue on lähellä asemakaava-alueen pääliittymää, johon voisi myös saada liikerakentamista.

Joka tapauksessa rakennusten alapuoliset täytöt tulee tehdä sellaisilla materiaaleilla, että niiden päälle voidaan rakentaa rakennukset, käyttötarkoituksesta huolimatta.

Rakennuslupa tulee hyväksyttäväksi kaupunki / maisemakuvasta vastaavalla kaupungin viranomaisella. Kuka on tämä viranomainen? Määräystä tulee harkita uudelleen tai ainakin väljentää sitä, että tulee esim. "tulee pyytää lausunto maankäyttöosastolta".

Hulevesien hallinnassa tulisi kaavamääräyksillä varmistaa, että tonttikohtaisen viivytyksen lisäksi osana kunnan hulevesijärjestelmää

rakennetaan myös viivytysaltaat hulevesille V2-alueille. Näihin altaisiin ohjattaisiin ja varastoitaisiin kiinteistökohtaisten imeytys- ja viivytysrakenteiden ylivuotovedet rankkasadetilanteissa. Nyt kaavamääräyksen sanamuoto on edelleen vain mahdollistava, mutta ei velvoittava.

Vastine

Alueella on lainvoimainen yleiskaava, jossa alue on osoitettu teollisuusalueena, näin ollen sille ei voida osoittaa pääkäyttötarkoituksesta poikkeavaa rakentamista suuria määriä. Myymälä ja toimistotiloja on sallittu jo pääkäyttötarkoituksen sallimissa rajoissa ja niiden lisäosoittaminen vaatisi hyvin todennäköisesti lisäselvityksiä.

Kaava-alueelle on kaavoituksen yhteydessä tehty esirakentamisen yleissuunnitelma, jossa osa alueista on varatta ylijäämätäytöille. Kaavassa on annettu mahdollisuus myös näiden alueiden käyttöön ottoon, mikäli rakennussuunnitteluvaiheessa näin päätetään tehdä. Mikäli näin ei tehdä, kyseisiä alueita voidaan käyttää rakentamiseen ainoastaan erillisellä selvityksellä/toimenpiteillä alueiden rakennettavuudesta.

Muutetaan korttelialueiden määräystä esitetysti.

Määräykset on pyritty hulevesien osalta laatimaan siten, että käytettävää tekniikkaa ei ole määrätty, vaan on mm. esitetty vaatimukset viivyttämisestä, jotka voidaan tehdä mm. kyseisillä viivytysaltailla. Viivytysaltille on olemassa myös korvaavia tekniikoita kuten maan alle sijoitettavat kasetti- tai aumaratkaisut.

2 Mielipiteet (muistutukset)

2.1 Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry, Matti Seppä, 28.11.2016

Mielipiteen pääkohdat

Taloudellisesti kestävä eheytyvä yhdyskuntarakenne!

1. asemakaavaehdotus ei täytä näitä vaatimuksia miltään osin
2. suunnittelun lähtökohdissa ei ole perusteluja mihin hankkeella pyritään
3. peruste, että asemakaavojen ja tonttijakojen mukaisia tontteja olisi enää parikymmentä ei voi olla peruste uuden kaupunginosan perustamiselle taantuvalla paikkakunnalla. Muistuttajan esittää: "Pelastus tulee, kun kaupunki palaa juurilleen."
4. Nykyistä tonttivarantoa jalostamalla ja huomioimalla yksityiset rakentamattomat tontit on käytettävissä vuosikymmenien varanto.

Selostuksessa tulee esittää todellinen tonttivaranto ja muu tuotantotilojen potentiaali.

5. Keskustan elinvoimaisuuden näivettäminen: viitataan Itä-Häme lehden artikkeliin "Vuohkallion kaavan" kaavoituksesta, jossa ELY-keskus huolestui sen mahdollisesti keskustan elinvoimaa näivettävästä vaikutuksesta.

Selostuksesta poimittua:

6. Mistä työntekijät alueelle. Kaivataan taulukkoa väestöstä ja työvoimasta.
7. Vesihuolto:
Alue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Selostuksessa ei ole vesihuoltolaitoksen arviota vesihuollon hoitamisesta ja keskustan vesihuollon vaarantumisesta (viittaus edellä mainittuun Itä-Hämeen artikkeliin). Kaupungin kunnallistekniikan taso on kärsinyt jo 20 vuotta alimitoitettujen poistojen johdosta. Korjausvelka on huomattava. Kadut kehnossa kunnossa, viemärit vuotavat, vesijohdot tukkeutuvat ruosteesta. Kaupungilla ei ole varaa uusien alueiden käyttöön ottoon vanhojen alueiden kustannuksella.
8. Liikenne:
Liikenneselvitys jättää kaikki oleelliset seikat selvittämättä. Muistutuksen laatija esittää erinäisiä otteita selvityksen sivuilta jotka koskevat selvityksen lähtökohtatietoja ja ihmetellään miksi ei ole mainittu mm. työmatkaliikenteen pysäkkejä ja kommentoidaan että kevyenliikenteen reiteillä olisi merkitystä, varsinkin, jos Heinola toteuttaisi valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden sekä yksityisautoilun vähentämiseen tähtääviä valtiovallan pyrkimyksiä ja ottaisi oikeasti osaa ilmastonsuojelun pyrkimyksiin.
Selvityksen liikenne-ennuste ja toimivuus osion liikenneturvallisuutta käsittelevästä kohdasta on lainattu teksti, jossa käsitellään moottoritien kevyenliikenteen ylitysvaihtoehtoja ja niiden tarvetta. Kohtaa kommentoidaan seuraavasti: "Konsulttityössä on kirjattu kaikki ne seikat, jotka jo pikaisella alueeseen tutustumisella osoittautuvat itsestäänselvyydeksi. Mihin konsulttityötä tarvittiin, kun sen selvä sanomakin jätettiin huomioimatta. Sanomahan, että kaava-alue ei tukeudu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kevyenliikenteen yhteyttä ei alueella ole ja jos sellainen toteutetaan, niin kustannukset ovat järjettömän. Samaan aikaan jo v. 1997 päätetty Lakeasuontien kevytväylä odottaa yhä rakentamista. Kaavanlaatijan asemakaavaselostuksessa ei lausu muuta kuin että Vierumäellä on runsas verkosto!"
9. Sosiaalinen ympäristö:
Vierumäen taajama on asukasluvultaan laskeva eikä se pysty tarjoamaan niitä palveluja mitä uusi teollisuuskaupunginosa edellyttää

sosiaalisen hyvinvoinnin edistämiseksi. Selvitys kulttuuri- ja muista vastaavista palveluista puuttuu tai on vaillinainen, mm. kirjasto ja seurakuntatoiminta.

10. Kaupungin rakennusjärjestys lienee hyväksytty 31.7.2012.

11. Asemakaavan suunnittelun tarve:

Mikä on todellinen tarve, miksi alue on otettu kaavoituskatsaukseen. Ei voi olla totta, että jos jonkun virkamiehen toimesta alue kirjataan johonkin teknisen lautakunnan hyväksymään paperiin, niin sitä viedään eteenpäin realismista piittaamatta.

12. Kaavatyö aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:

ELY perää kaavataloudellisten kustannusten esittämistä ja arviointia. Selostuksessa ei ole luotettavaa arviota kaavataloudesta ja alueen rakentamisen yhdyskuntataloudellisista ja –teknisistä kustannuksista. On täysin nurinkurista, että kaavatyön aikana ylipäätään kehitellään sopivia tavoitteita.

Alueella tulee olla mahdollisuus läpiajoon. kuten pelastuslaitos lausunnossaan on edellyttänyt. Varatien kustannuksista ei ole arviota. Kevyenliikenteen väylä on suunniteltava Vierumäen taajamaan julkisen liikenteen (paikallisliikenne) verkostoon liittyen. Miten on suunniteltu moottoritien turvallinen ylitys? Kevyen liikenteen yhteyksien rakentamisesta ei ole arviota.

13. Taloudelliset vaikutukset:

Luonnosvaiheessa olisi tullut esittää vaihtoehtojen yhteenvetotaulukko. Sellaista ei ollut asiakirjoissa, joten perusteluja ehdotusvaiheen vaihtoehdon valinnalle ei ole esitetty.

Mitä maa on maksanut siinä vaiheessa kun alueen kaikki tontit on myyty ja rakennettu? Yhdyskuntatekniikan kustannuksiksi on arvioitu 22 € / m².

Varovaisestikin arvioiden kustannukset tulevat olemaan noin 35 €/ m², jolloin luovutusvalmiiden teollisuustonttien kustannukset tulevat olemaan yhteensä ainakin 3,7 miljoonaa euroa. Lopulliset kustannukset tulevat olemaan järjettömän suuria tavoiteltuun hyötyyn nähden.

Selostukseen on liitettävä taloudellinen tarkastelu alueen toteuttamisaikatauluun liittyen. Kustannusten lisäksi on esitettävä myös välittömät tuotot. Tontinmyyntitulot voivat olla suuruusluokaltaan noin 150 000 €

Tontinmyyntituloja parantaisi arvio uusien asukkaiden maksamasta kunnallisverosta.

14. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Selostuksessa mainitaan valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista viis tavoitetta. Seikkaperäisiä selvityksiä näistä asioista IHLSY ei ole havainnut selostuksessa.

IHLSY katsoo, että selostuksessa on oltava selvitykset vaikutuksista

maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) asettamiin tavoitteisiin:

- vaikutukset yhdyskunta- ja aluerakenteeseen, sekä palveluihin
- vaikutukset luontoon (luontokohteet, pohjavedet, pintavedet)
- vaikutukset luonnonvaroihin (mahdollinen betonijätteen käyttö)
- vaikutukset Vierumäen ja kaupungin keskustan taajamakuvaan
- vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset matkaketjujen toimivuuteen, mahdollisuus kaikkien kulkumuotojen käyttämiseen
- vaikutukset kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytyksiin
- vaikutukset joukkoliikenteen järjestämiseen
- ilmastonmuutos, kävely ja pyöräily sekä joukkoliikenne /kasvihuonekaasupäästöt, yksityisautoilun vähentämismahdollisuudet, yhteydet Heinolan ja Lahden suuntaan, palvelujen saavutettavuus, hulevedet/lampijärjestelyt yms.)
- sosiaaliset vaikutukset, kuten vaikutukset olevien alueiden liikenteeseen, viheralueisiin ja palveluiden järjestäminen
- vaikutukset asuinympäristöön ja ihmisten elinoloihin Vierumäellä ja seurausvaikutukset Heinolassa
- Taloudelliset vaikutukset, toteuttamisen kaupungille aiheuttamat kustannukset (liikenneverkon rakentaminen, viemäröinti, vapaa-alueiden laatu, louhinta ja läjitysmahdollisuudet, mahdollinen betonijätteen käyttö)

15. Luonnonsuojeluyhdistyksen luonnoksesta antamaan muistutukseen (mielipiteeseen)

Kaavoittaja toteaa itsekkin, että hanke laajentaa yhdyskuntarakennetta. Hanke ei ole VAT:n tavoitteiden mukainen, kun huomioidaan yhdyskuntarakenne, julkinen liikenne (etäisyys enimmillään 2 km), vesihuolto ja sosiaaliset vaikutukset. Alueen toteutuminen tuo Vierumäelle 500...1000 työpaikkaa. Miten tämä joukko sijoittuu Päijät-Hämeessä ja mitä tarpeita tämä aiheuttaa yhteiskunnalle. Toimiva aluerakenne: noin 15 km keskustasta 10 ha teollisuustilaa ilman työntekijöiden asumistarpeiden arviointia ei tue toimivaa aluerakennetta.

Kilpailun kiristyminen vanhojen ja uusien alueiden välillä vääristää kilpailua, mikäli uudella alueella tontit myydään kaupungin päättämällä hinnalla (=käypä hinta?). Uuden alueen näkyvyys moottoritiele on aivan toista kertaluokkaa kuin Suokannaksen, Vuohkallion, Hevossaaren ja Asemantaustan yritysalueiden näkyvyys. Yritysten kiellettyä yritystukea on mm. kunnan jättämäinen panostus alueen kuntoonpanoon kun vanhoilla alueilla ei sitä ole tehty. Esimerkiksi ympäristöystävällinen kaukolämpö on jätetty rakentamatta vanhoille yritysalueille.

Ehdotuksen vaikutukset kuntatalouteen ovat puutteelliset.

Luettavuuden takia olisi luvut tullut esittää taulukossa. Yhteiskunnan ei tule "laittaa kuokkaa maahan" näin yleispiirteisten selvitysten johdosta.

Tonttien markkinointia ajatellen on arvioitava tonttiliittymien rakentamiskustannukset. Luonnoksen tonteista osa sijaitsee kadusta ”ajo”-merkinnän päässä. Miten näiden tonttien vesihuolto on ajateltu järjestää ja kenen kustannuksella?

Vesihuoltolaitoksen kustannusarvio runkoverkon ja tonttiliittymien osalta puuttuu. Samoin puuttuu vesihuoltolaitoksen laskelma liittymämaksuista ja käyttötuloista.

Onko alue tarkoitus saattaa vesihuoltolaitoksen piiriin? Jos on, niin miksi Pirttiniemen ja Metsolantien kiinteistöjä ei oteta toiminta-alueeseen.

Selostuksesta puuttuu aikataulu, missä ajassa tontit rakennetaan ja mitkä ovat tontinmyyntitulot ja arvioidut rahoitus- ja kunnallistekniset kustannukset.

Selostuksesta puuttuu myös arvio alueen työpaikkojen lukumäärästä ja arvio siitä, missä aikataulussa työpakat syntyvät.

Varatien kustannukset Niinimäentieltä riistasillan yli on myös arvioitava, siten että tie on pelastuslaitoksen käytettävissä kaikkina vuodenaikoina.

Paikallisliikenteen pysäkille on alueen etäisimmältä tontilta matkaa noin 2 km. Alueen toteuttaminen ei tukeudu julkiseen liikenteeseen ja on siten kestävän kehityksen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisen vastainen.

Liikenneselvityksessä todetaan, että alueelle ei ole turvallista kevyenliikenteen verkostoa. Pohjoisosaa on yhteys virkistysreitillä kautta. Maantietä 313 pitkin ei ole turvallista yhteyttä. Turvallisen yhteyden kustannuksia ei ole arvioitu.

16. Hulevesistä

Yli 10 ha:n teollisuusalueen ja kadun päällystäminen aiheuttaa merkittävän hulevesitulvan viereisille kiinteistöille. Alueen sadanta päällystettäväksi tulevalle alueelle on vuositasolla noin 60.000 m³.

Mitä seurauksia ympäristölle aiheutuu tämän vesimäärän poisjohtamisesta naapurustoon.

Hulevesien käsittelystä ja haitoista tulee laatia selostuksen yhteyteen luotettava selvitys.

Mitkä ovat yhdyskuntataloudelliset kustannukset kun 15 km kaupungin keskusta ollaan perustamassa uutta kaupunginosaa 500 työntekijälle?

Mitkä ovat sosiaaliset vaikutukset? Mitkä ovat vaikutukset joukkoliikenteeseen, jonka pysäkit ovat jopa yli 2 km etäisimmästä tontista?

Mihin työntekijät sijoittuvat asumaan? Onko taantuvan kaupungin kokonaisedun mukaista kehittää 400 asukkaan kylää muun kaupungin kustannuksella?

Maaperätutkimuksessa ja rakennettavuusliitteessä mainitaan, että maanrakennuksessa voitaisiin käyttää betonimursketta. Betonijäte on ongelmajätettä, jonka jätevero on 70 €/t ja hyötykäyttöön

luovutettaessa maksu ehkä noin puolet. Asemakaavaselostuksessa on selvitettävä kaupungin tulot/menot betonimurskeen käytöstä luonnon tuotteisiin verrattuna.

Alue kuuluu II Salpausselkään. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena, koska vastaavaa teollisuusaluetta on läheisyydessä muuallakin. Heikkimäki on liian kaukana nopeasta liikenteestä ja kasvukeskuksesta eikä houkuttele vanhanmalliseen, nyt uutuutena suunniteltavaan "teollisuuskyläänsä" yrittäjiä. Nopea tietoliikennetekniikka ei riitä juuri mitenkään muuttamaan keskushierarkioiden asemaa. Heinolan kaupungilta puuttuu vaikutuskykyistä houkutteluarvoa. Heinolan tulisi huolehtia Heinolan vanhan keskustan ja vanhojen yrittäjäalueittensa infrasta.

Vastine

Taloudellisesti kestävä ehtyvä yhdyskuntarakenne!

1. Heikkimäki täydentää, eli liittyy osaksi olemassa olevaa Vierumäen yhdyskuntarakennetta.
2. Kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty selkeät tavoitteet mihin asemakaavalla pyritään. Tavoitteet on käsitelty johtosäännön mukaisissa luottamuselimissä eli ne ovat siten myös poliittisesti hyväksytyjä tavoitteita.
3. Heikkimäen alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaupunginosa on perustettu mm. hallinnollisista syistä, yhtä hyvin Heikkimäki voitaisiin liittää osaksi Vierumäen kaupunginosaa. Mitään tosiasiallista uutta, erillään olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta olevaa, kaupunginosaa ei olla perustamassa. Heinolan kaupungin ns. kulta-ajan juuret ovat teollistumisen ajassa... Vierumäki on edelleen merkittävimpiä teollisen toiminnan alueita Heinolassa (työpaikkojen määrä on pääosin kasvanut viimeisen reilun 20 vuoden aikana; työpaikkojen määrä lisääntynyt noin 200 työpaikalla). Pelastuksesta puhuminen ja juurille palaamisen kehoitus näin ole linjassa muistuttajan näkökulman kanssa, jossa aluetta ei tulisi toteuttaa.
4. Heinolan Vierumäellä ei ole asemakaavoitettuja teollisuuteen osoitettuja tontteja, niin kaupungilla, kuin yksityiselläkään sektorilla eli selostukseen ei ole kirjata mitään mitä muuta kuin ns. "ei oota" todellisesta tonttivarannosta. Vierumäellä ja sen lähialueella olemassa olevat tuotantotilat ovat pääosin käytössä.
5. Artikkelissa tarkoitettavista vaikutuksista keskustan elinvoimaan tarkoitetaan "Vuohkallion kaavan" eli Laajalahti-Kouvolantien osayleiskaavan kaupan varausten laajentamisesta Vuohkalliossa moottoritien Heinolan pohjoisen liittymän kohdalla. Kyseessä on osayleiskaavassa Vuohkallioon osoitettavasta kaupan

(suuryksiköiden) alueesta ja sen vaikutuksista keskustaan. Kaupan alueiden vertaaminen teollisuusalueeseen ei ole relevanttia, ellei muistuttajalla ole ajatuksena, että teollisuusalueita tulisi saada Heinolan keskustaan? Teollisuusalueiden osoittaminen nykymääräyksillä taas on huomattavan hankalaa asuinalueiden läheisyyteen... Puhumattakaan että se olisi edes suositeltavaa. Muut ELY:n huolenaiheet artikkelissa koskevat asuinalueita.

Selostuksesta poimittua:

6. Kun tarkoituksena on kaavalla osoittaa mahdollisuuksia uusien yritysten sijoittua alueelle tai olemassa olevien yritysten laajentaa toimintaansa Vierumäen alueella, niin kysymys työn tekijöiden saamisesta alueelle on yhtä relevantti kuin mistä uudet työntekijät Uudenkaupungin autotehtaalle, joka siis on ilmoittanut tarvitsevansa jopa 1000 uutta työntekijää ja rekrytointi on käynnissä. Mikäli muistuttajan agendassa on uusien työpaikkojen syntyminen jonnekin muualle kuin Heinolaan, kysymyksessä olisi jotakin mieltä. Miten tällöin Heinolalla muistutuksen esittäjän mukaisena taantuvana paikkakuntana olisi jollain tavalla paremmat lähtökohdat muuttaa kehityksen suuntaa? Ajatuksena tällaisissa uusia työpaikka-alueita (tässä tapauksessa teollisuus) mahdollistavassa kaavassa on mm. työllisyyden parantaminen, jolloin jo paikkakunnalla asuvilla työttömillä ei olisi tarvetta muuttaa työn perässä pois paikkakunnalta ja toiseksi uusien asukkaiden saaminen kuntaan uusien työpaikkojen perässä. Työllisten määrän nousu myös todennäköisesti vähentää työttömyydestä aiheutuvia kaupungin sosiaalisia menoja tai siitä mahdollisesti aiheutuvia sosiaalisia ongelmia... Kaavoituksella ei voida taata tai turvata kaavalla osoitettujen toimintojen syntymistä, vaan sen tarkoituksena on mahdollistaa siinä esitettyjen toimintojen sijoittuminen alueelle.
7. Vesihuollon toiminta-aluetta laajennetaan tarvittaessa, mm. uusille asemakaava-alueille. Kaavatyön aikana laadittu vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupungin vesilaitoksen kanssa ja tarkemman kunnallisteknisen suunnittelun hoitaa kaupungin kunnallistekninen osasto, johon kaupungin vesilaitos kuuluu. Kyseinen suunnittelutyö on käynnistymässä. Mikäli vesilaitoksella olisi huomautettavaa alueen aiheuttaman vesihuollontarpeen ongelmista, niin vesihuoltolaitoksella on mahdollisuus lausua asiasta kaavan nähtävillä olon aikana. Tosin vesihuoltolaitos on ohjannut osaltaan kaavan valmistelua koko kaavaprosessin ajan heti vireilletulosta saakka eli suunnittelua on tehty koko ajan yhteistyössä. Mitä tulee kunnallistekniikan kunnossapitoon kaupungin muilla alueilla: niillä ei ole suoraa yhteyttä tämän asemakaavan laatimiseen tai toteutukseen. Olemassa olevien järjestelmien kunnossapidon mahdollinen laiminlyönti ei ole asemakaavoituksen ja maankäytön ohjauksen alla.

Pääosin siihen vaikuttaa luottamuselimien fiskaalinen ohjaus ja siihen liittyvien päätösten valmistelu.

8. Liikenneselvityksessä on lähtötiedoissa, kuten pääsääntöisesti kaikissa selvityksissä, esitetty alueen lähtötilanne. Näihin (lähtötietoihin) ei siis kirjata mitään, mikä olisi mukavaa tai mitä/miten "pitäisi" olla. Kyseisen selvityksen (selostuksen liite 10) osioissa "Aluevarausuunnitelma" ja "Jatkosuositukset" on käsitelty millä tavalla liikennettä, myös kevyttä liikennettä, tulisi kehittää, jotta se vastaa Heinolan kaupungin Vierumäen kylän alueen yhdyskuntarakenteen nykyiseen sekä kaava-alueen aiheuttamaan tilanteeseen, joka siis eroaa huomattavasti mm. kaupunkien keskustojen tarpeista mm. kevyenliikenteen ja julkisen liikenteen suhteen.

Asemakaavan tukeutuminen olemassa oleviin yhdyskuntarakenteen verkostoihin ja rakenteisiin on eri asia, kuin sen (asemakaava-alueen) liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kun olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liitetään eli kaavoitetaan, tässä tapauksessa uutta aluetta, niin se on sanomattakin selvää, että kyseisellä alueella ei voi olla kaikkia yhdyskuntateknisiä rakenteita ja verkostoja valmiina. Kyseinen alue pystyy kuitenkin tuketumaan mm. olemassa oleviin tieyhteyksiin ja julkisenliikenteen nykyisiin palveluihin, jotka ovat esitetty selvityksessä lähtötiedoissa. Niihin joissa on puutteita, on esitetty alueelle ja sen luonteelle, liikenteelle ja väestö- sekä työpaikkapohjalle ja tulevan arviolle sopivia ratkaisuja, joissa on pohdittu myös kustannustehokkuutta. Asemakaavan selostuksessa on lähtötiedoissa esitetty liikenteestä paljon muutakin kuin että on runsas verkosto. Kyseinen lause on irrotettu kappaleesta, jossa kerrotaan ensin yleisesti Vierumäen kylän kevyenliikenteen verkostosta, jonka jälkeen tarkennetaan Vääksyntien kevyenliikenteen väylän ulottuminen moottoritien idän puoleiselle pikavuoropysäkillä.

9. Muiden kuin ns. kaupallisten palveluiden osalta Vierumäellä on, kuten selostuksessakin on todettu, alakoulu ja päivähoido. Yläkoulun ja toisen asteen koulutuksen sekä terveyspalveluiden osalta palvelut ovat Heinolan keskustassa, kuten on myös muiden keskustan ulkopuolisten kaupungin osien kohdalla.

Vierumäen kylällä on ainakin evankelisluterilaisen seurakunnan toimintaa. Suomessa on uskonnonvapaus, joten näin ollen uskonto on jokaisen henkilökohtainen asia, vaikkakin suomessa evankelisluterilaisuus on ollut joissain määrin verrattavissa ns. valtiouskontoon. Kaavaselostuksessa uskonnollisia palveluita ei kuitenkaan ole tarpeen esittää.

Kirjastoauto käy Vierumäen kylällä nykyisellä aikataululla keskiviikkoisin ja pysähtyy Seurakuntatalolla. Täydennetään selostusta.

Seurakunta tarjoaa päivähoidtoa, joka on mainittu yksityisenä päivähaitona selostuksessa. Tätä voidaan tarkentaa selostukseen.

Mitä sinänsä tulee palveluiden tarjontaan tai edellytyksiin kaavoitettaessa, edellytysten luominen alueellisten palveluiden saatavuudelle ja alueiden käytön tavoitteet tarkoittaa kaavoittajalle asetettua velvollisuutta osoittaa kaavassa käyttötarkoitukseltaan sellaisia tiloja, jotka mahdollistavat tarpeelliseksi katsottujen palveluiden sijoittumisen kaava-alueelle. Tässä tapauksessa kaavassa on osoitettu jonkin verran mahdollisuutta kaupallisille palveluille joka pääasiassa laajentaa Vierumäellä tarjottavien kaupallisten palveluiden tarjontaa ja palvelut kohdistunee pääasiassa Vierumäen alueen ja moottoritien liikenteen palvelemiseen kaava-alueen teollisuuden työntekijöiden palvelemisen lisäksi. Muiden palveluiden osalta kaava-alue tukeutuu jo olemassa oleviin palveluihin Vierumäellä ja Heinolan keskustassa.

10. Korjataan selostuksessa esiintyvä rakennusjärjestyksen virheellinen päivämäärä.
11. Heikkimäen asemakaavan laatimisesta on päätetty kaupungin johtosäännön mukaisesti siitä päättävässä toimitelmassa (tekninen lautakunta 29.4.2014 §65 ja kaupungin hallitus 12.5.2014 §188). Näissä päätöksissä, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä selostuksessa, on esitetty tarpeita ja tavoitteita kyseisen kaavan laatimiselle. Heikkimäen asemakaavan laatiminen on ollut lisäksi kaupungin talousarvioiden asettamissa maakäyttöosastoa koskevissa sitovissa tavoitteissa.
12. Kaavatyön aikana ei ole keksitty uusia tavoitteita. Kaavatyötä aloitettaessa (kaavoituspäätös, kts edellinen kohta (11)) on kaavalla asetettu tavoitteet. Nämä tavoitteet ovat tarkentuneet ja kehittyneet kaavatyön edetessä, mikä osaltaan myös nykyisen MRL:n mukaisena kaavanlaadintaprosessin tarkoituskin on.
Alueen rakentamisesta eli tässä tapauksessa yhdyskuntataloudellisista kustannuksista on laadittu rakentamisen yleissuunnitelmaan (selostuksen liite 9) perustuen kustannusarvio joka on sekä kaavan liiteaineistona, että selostukseen referoituna vaikutusten arvioinnissa. Ns. kaavataloudellisten kustannusten tekemiselle eli sille, että rakennuskustannuksia verrattaisiin kaavalla osoitettavaan rakennusoikeuteen, tonttipinta-alaan, kortteli tai tonttitehokkuuteen tms. on paikallaan ennemminkin tilastollisessa tarkastelussa koko kaupungin mittakaavassa tai kaupungin osakokonaisuuksittain eli yleiskaavatasolla. Selostukseen on kuitenkin tähän liittyen esitetty kustannustehokkuutta ilmentävät arviot, kuten rakennuskustannusten osuus per tonttipinta-ala.
Asemakaavassa on esitetty vaihtoehtoinen kulkuyhteys huoltotien kautta.
Kevyenliikenteen reitit ja niiden tarpeet on tutkittu liikenneselvityksessä. Tämän perusteella kevyenliikenteen yhteys hoidetaan kaava-alueen keskiosassa sijaitsevan moottorien ylittävän

sillan (nk. riistasilta) kautta ja kustannukseksi kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvioitu ulkoisiksi kustannuksiksi 600 000 € (selostuksen kohdassa 6.6. viides kappale: alueen ulkoiset kustannukset; Vääksyntien liittymäkanavointi ja kevyenliikenteen yhteys), joka sisältyy selostuksen vaikutusten arvioinnin kustannusarviointiin. Tarkennetaan vaikutusten arvioinnin tekstiä kyseiseltä osalta.

13.

Valmisteluvaiheessa on tutkittu alustavia vaihtoehtoja, joiden perusteella päädyttiin vaihtoehtoon, joka oli vaihtoehdoista tonttipinta-alaan ja katumetreihin nähden tehokkain, eli katumetrejä oli tonttipinta-alaan nähden vähiten. Lisäksi valitun vaihtoehdon valinnan perusteena oli joustavin tonttien muodostus. Kaikissa vertailussa olleissa alustavissa luonnoksissa oli huomioitu alueen topologian ja yleiskaavan vaikutukset mahdollisen tonttimaan osoittamiseen. Näin ollen alustavien luonnosten kustannusvertailu on verrannollinen tonttialan suhteeseen katumetreihin nähden, joten vertailussa ei ollut tarvetta kustannusten laskemiseen jokaisesta alustavasta luonnoksesta erikseen.

Maan hankintahinta on ollut, kuten muistuttajakin itse kertoo 1,54 €/m², josta se ei ole muuttunut. Tietysti sitä voidaan laskea kustannusindeksillä tai toteutuneella rahan arvon muutoksella (inflaatio/deflaatio) nykypäivän rahan arvoon tai diskonttaamalla arvioida tulevaisuuden rahan arvoon, mutta jo ostetun ja maksetun maan ostohinta ei siitä muutu, vaan näillä menetelmillä sitä voidaan verrata rahan nykyarvoon tai tulevaan arvoon. Mikäli rahan arvon kehitys on inflatorista, niin maan hankintahinnan merkitys esimerkiksi rakennuskustannuksiin nähden pienenee mitä kauemmas tulevaisuuteen mennään. Mikäli muistuttaja on tarkoittanut "maan maksamisella" tontin rakentamiskustannusta, niin siitä on esitetty yleissuunnitelmaan perustuva arvio, jonka muistuttaja on itse myös muistutuksessaan kertonut (22 €/m²). Rakentamisen yleissuunnitelman kustannusarvio on tehty koko alueen kerralla rakentamisella esirakennuskorkeuteen / tontinluovutuskuntoon. Kerralla rakentamisen perusteena on kustannustehokkain rakentaminen alueen topografiasta johtuvasta massataseen optimoimisesta eli alueelle ei tarvitsisi viedä tai sieltä kuljettaa pois maa massoja. Kuten kyseisessä yleissuunnitelmassa todetaan kohdassa 3.4: "Keskeisimmät alueen kustannusarvioon vaikuttavat tekijät ovat louhinnan ja maaleikkauksen hinnat. Ne vaikuttavat eniten hankkeen lopullisiin kustannuksiin." Alueen rakentamisen yleissuunnitelma on suunniteltu massataseeltaan lähelle tasapainoa eli sinne ei tarvitsisi viedä tai sieltä kuljettaa pois maamassoja. Eli jos täytettäviin alueisiin ei saada alueelta maamassoja ne joudutaan tuomaan ja mahdollisesti ostamaan jostain ulkopuolelta ja leikkaustapauksissa mahdollisesti viemään pois / myymään alueelta.

Mikäli tästä periaatteesta halutaan rakentamissuunnittelussa luopua, niin ns. vaiheittaisen rakentamisen kustannusten arviointi tulee varmastikin aiheelliseksi muistuttajan esittämällä rakennuskustannusten arvon diskonttauksella.

Tontinmyyntituloja ei ole arvioitu koska niihin vaikuttaa merkittävästi niiden hinnoittelupäätös, jota ei näiden osalta ole vielä tehty. Hinnoitteluun vaikuttaa mm. alueen rakennuskustannukset ja harjoitettava elinkeinopolitiikka sekä se, että tonttien kokoja tai määrää ei ole päätetty. Kaavassa on ajatuksena, että alueelta pystytään tarjoamaan tarpeen vaatiessa hyvin erikokoisia tontteja, jotka voidaan muodostaa, kun sille tulee tarvetta (erillinen tonttijako). Hintoja voidaan arvioida keskimääräisillä myyntihinnoilla, mutta se saattaa johtaa tahattomasti harhaan, kun kyseessä on asemakaavatason tonttimäärät ja pinta-alat. Näin ollen, kun päätöksenteossa arvioidaan asemakaavan toteuttamisen kustannuksia ja hyötyjä, rakentamiskustannusten neliöhintaa voidaan verrata mm. keskimääräiseen teollisuustontin neliöhintaan tai keskimääräistä teollisuustontin luovutushintaa (n. 34000 -35000 €) Heinolassa. Tällöin ei kuitenkaan ole huomioitu mm. kyseisen paikan ja elinkeinopoliittisten linjausten arvoa tai tavoiteltua hyötyä. Keskimääräisellä teollisuustontin luovutushinnalla (viimeisen 10 vuoden keskimääräinen luovutushinta per kaupungin luovuttama tontti) ja esimerkiksi 25 tontin ratkaisulla (tonttijaolla) Heikkimäestä saataisiin myyntituloja n. 850 000 €. Toinen asia sitten on, myydäänkö nämä erittäin hyvällä paikalla olevat tontit tähän hintaan (keskimäärin). Asukkaiden maksama kunnallisvero ei paranna tontinmyynnistä saatavia tuloja. Kaupungin kokonaistulokertymää ne kyllä parantavat. Hankkeen taloudellisuutta on arvioitu selostuksessa mm. kustannuksien osalta ja alueen toteutumisen aiheuttaman mahdollisen työpaikkojen määrän kasvun osalta. Yritysten rakennusten rakentamisesta aiheutuvaa välillistä tulokertymää kerrannaisvaikutuksineen sekä yritysten (yhteisövero) ja työntekijöiden verotuloja voitaisiin myös arvioida, mutta ne ovat aina spekulatiota, kun ei ole kyse tietystä hanketta varten tehdystä asemakaavasta. Keskimääräisyyksillä näitä voidaan arvioida, mutta se on pääasiassa yleiskaavatason arviointia ja todennäköisesti asemakaavan mittakaavassa johtaa tarkoituksettomasti harhaan. Kun alueelle sijoittuvasta toiminnasta, niiden tulevasta kotipaikasta ja työvoimavaltaisuudesta ei ole parempaa tietoa ja työntekijöitä asuinpaikan suhteen voidaan vain arvailla, niin asemakaavatason taloudellisuusarviointi ns. tulojen suhteen on hyvin pitkälle spekulatiota ja saattaa erota toteutuneesta hyvinkin merkittävästi.

Kaupungin tulopuolen arviointia pääasiassa verotulojen pohjalta:

Heinolan vuoden 2013 kiinteistöverotulojen keskimääräisen teollisuuskiinteistön kiinteistöverotuotto oli 3 734 € / kiinteistö (maapohja ja rakennukset). Näin ollen kiinteistöverotuotto olisi keskimäärin pitkällä tarkkailujaksolla (20 v) 25 kiinteistöllä noin 93 000 € vuodessa ja kahdessa kymmenessä vuodessa vajaa 2 M€ (rahan nykyarvossa). Tai kahden tontin vuosimyyynnillä kumulatiivinen verotuotto 20 vuodessa noin 1,7 M€ (rahan nykyarvolla). Näissä on huomioitava, että laskelmat on tehty keskimääräisellä verotusarvolla, joka ei vastaa uusien tonttien ja rakennusten verotusarvoa, joka saattaa olla hyvinkin paljon suurempi, lisäksi tähän vaikuttaa kiinteistön/rakennuksen ominaisuudet.

Keskimääräinen heinolalainen tuotti vuosina 2008-2012 Heinolan kaupungille ansioverotuloja 3417 € / tulonsaaja. Tästä johdettaessa selostuksessa esitetyn työpaikka-arvion mukaan (100-500 työpaikkaa) keskimääräinen kunnallisvero työntekijöiltä olettaen, että kaikki asuisivat Heinolassa, olisi 340 000 – 1 700 000 € vuodessa. 20 vuoden kunnallisverokertymä olisi 6,8 M€ - 34 M€ (rahan nykyarvossa).

Rakennuskustannusten n. 4,73 M€ (selostuksessa) vertailu mahdollisiin tuloihin alueelta:

välittömät tulot (myyntitulot): 0,85 M€

verot (kunnallisvero ja kiinteistövero) per vuosi:

ns. min. 0,34 M€ + 0,093 M€ = 0,433 M€

ns. maks. 1,7 M€ + 0,093 M€ = 1,793 M€

Ilman yritysten toiminnasta aiheutuvia kerrannaisvaikutuksia ja yritysten rakentamisesta aiheutuvien investointien kerrannaisvaikutuksia Heikkimäen asemakaava-alue toteutuessaan näillä arvoilla: rakentamiseen investoitu 4-5 M€ olisi maksanut itsensä takaisin n. 3 - 12 vuodessa, jos alueen tontit rakentuisi pääsääntöisesti heti alueen rakentamisen jälkeen (arvio raahan nykyarvossa eli oletuksena, että myyntihinnoittelu seuraa ja huomioi raahan arvon kehitystä (todennäköisesti inflaatiota)).

Mikäli tontteja myytäisiin keskimäärin kaksi kappaletta vuodessa olisi asemakaava-alue rakennettu täyteen 13 vuodessa ja kumulatiivisia kiinteistöverotuloja tullut alueelta n. 0,7 M€ (rahan nykyarvossa). Kumulatiivisia kunnallisverotuloja edellä esitetyillä työpaikkamäärillä jaettuna tasan tonttien kesken (100/500 työntekijää ja 25 tonttia): keskimääräisyyksillä laskettaessa tulisi 13 vuodessa verotuloja 1,3 M€ - 6,5 M€ (rahan nykyarvossa). Näin ollen alue voisi maksaa itsensä takaisin arviolta 10-12 vuodessa.

14.

Kyseinen maininta viidestä valtakunnallisesta alueidenkäyttötavoitteesta on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS). Valtakunnallisten

alueidenkäyttötavoitteiden käsittely on tehty niiltä osin (selostuksen kohta 5.8) kun ne on katsottu kyseistä asemakaavaa koskevan (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty tätä kaavaa koskevien vaikutusten arviointi, joka pääosin noudattaa muistuttajan listaa. Selostuksessa on OAS:n listaan perustuva vaikutusten arviointi kohdassa 6.

Betonijätteen käyttö maanrakentamisessa ja täydyissä on tuotu rakentamisen yleissuunnitelmassa esille ainoastaan mahdollisuutena. Sitä ei ole asemakaavalla tarkoitus velvoittaa eikä edes suositella, joten sen käyttöä ja siitä mahdollisesti aiheutuvaa vaikutusta ei ole ollut tarkoituksenmukaista arvioida.

15.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen laajentaminen tarkoituksenmukaisissa paikoissa olemassa olevan rakenteen yhteydessä ei ole sama kuin muistuttajan takaa ajama termi ”yhdyskuntarakenteen hajauttaminen”.

Linja-autopysäkkien etäisyys alueelta vaihtelee 300 m -1,6, km ja alueen sisäiset etäisyydet ulos johtaville kevyenliikenteen reiteille n 300m ja 700 m väliltä. Näin ollen pysytään hyvinkin lähellä mainittua 2 km etäisyys-suositusta. Julkinen liikenne on itseasiassa Heinolan kokoiseksi kaupungiksi paremmalla tasolla kuin monissa muissa vastaavan kokoisissa kaupungeissa tai kunnissa. Tämä johtuu Heinolan kaupungin nauhamaisesta yhdyskuntarakenteesta ja sen painottumisesta maakuntakeskukseen päin (Lahti). Kyseinen asemakaavaehdotuksen alue sijaitsee tässä nauhataajamarakenteessa. Näin ollen julkista liikennettä pystytään tarjoamaan tällä kyseisellä Heinola - Lahti -Heinola välillä verrattain tiheällä vuorovälillä (noin puolen tunnin vuoroväli arkinen paikallisliikenteen vuoroilla 88 ja 89). Lisäksi Heikkimäen ja Vierumäen alueen työntekijöillä ja asukkailla on mahdollisuus käyttää pikavuorojen reittejä jotka ovat myös hyvin kattavat (n. tunnin välein. Huomiona vielä, että osa pikavuoroja ajavista liikennöitsijöistä ei ota Heinola-Lahti välillä ns. pikavuorolisää ja ovat siten itseasiassa edullisempia käyttää kuin paikallisliikenne kertalippuina ja etenkin matkahuollon kuukausikorttia käyttäen).

Asemakaavan toteutumisella on näin ollen pääasiassa julkista liikennettä tukeva vaikutus eli Vierumäen työntekijöillä ja asukkailla sekä kaava-alueen tulevilla työntekijöillä on mahdollisuus julkisen liikenteen käyttöön, joka taas puolestaan lisää kyseisen liikennöintivälin kannattavuutta.

Selostuksessa on vaikutusten arvioinnissa arvioitu työpaikkoja syntyvän 100- 500. Mikäli alue toteutuu, niin se parantaa Päijät-Hämeen työllisyystilannetta eli hyvin todennäköisesti vähentää, mahdollisesti jopa koko edellä esitetyllä määrällä, Päijät-Hämeen työttömyyttä. Nämä työpaikkojen työntekijät ovat tervetulleita asumaan Heinolaan ja heille on osoitettavissa asuinpaikka Heinolan alueella

(vrt. Heinolan asukasluvun muutos).

Asemakaava voi usein vaikuttaa huomattavastikin elinkeinoharjoittajien keskinäisiin kilpailuasemiin. Näihin liittyviä tekijöitä (heikentymisiä) ei oikeuskäytännössä ole pidetty MRL 54.3 §:n tarkoittamina kohtuuttomina rajoituksia (KHO 2009:63 ja KHO 21.3.2005 taltio 628). Tosin tässä ei edes ole kyse olemassa olevien yritysten kilpailuedusta, kun aluetta ei ole vielä olemassa. Lisäksi, Vääksyntien vastakkaisella puolella on jo olemassa oleva teollisuusalue vastaavalla näkyvyydellä moottoritiele, josta kaupungilla on ollut myynnissä teollisuustontteja... Tästä alueesta ei ole tullut ilmi muistuttajan esittämiä kilpailullisia haittoja. Kaupungin/kunnan maankäytön suunnittelu ja toteuttaminen hyväksytyjen ja lainvoimaisien suunnitelmien (mm. yleiskaava) mukaisesti ei ole laitonta yritystukea. Se on kaupungin tavoitteiden toteuttamista. Kaukolämmön rakentaminen ja tuottaminen ei kuulu Heinolan kaupungin palveluihin tai toimintaan. Sen rakentaminen on mahdollista muistuttajan esittämällä alueilla ja samoin Heikkimäessä. Kaukolämpöpalveluita Heinolassa tarjoaa Elenia Oy sekä Versowood Oy.

Luvut kuntataloudellisuudesta on luettavissa selostuksen vaikutusten arvioinnista. Se millä tavalla ne on esitetty ja miten kukin kokee niiden luettavuuden, on yksilöllistä. Tässä arvioinnissa on päädytty esittämään asia tekstimuotoisesti. Lisäksi, katso tämän vastineen kohta 13.

Tonttiliittymien rakennuskustannukset ovat osa alueelle tulevan yrityksen tai muun toimijan investointia ja kuuluvat toimijan investointisuunnitelmaan. Näitä ei ole järkeä arvioida asemakaavaselostuksessa. Asemakaavaehdotuksessa on esitetty ohjeellinen tonttijako ja "ajo":t ovat sen joustavaa toteuttamista varten. Tätä on selvitetty myös selostuksessa kohdassa 5.3.1.

Pääsääntöisesti ns. rajapinta kunnan ja tontin omistajan välillä eri liittymien osalta kulkee tontin rajalla tai liittymässä. Tontin omistaja / rakentaja vastaa tontilla aiheutuvista kuluista.

Vesihuollon järjestämisestä (rakentamisesta) alueelle ja sen sisälle on tehty kustannusarvio joka on esitetty tiivistettynä selostuksen vaikutusten arvioinnissa (kohta 6.6.) sekä selostuksen liitteessä 9. Toiminta-alueen osalta katso vastineen kohta 7.

Asemakaavatyössä kaava-alue on suunniteltu toteutettavan kokonaisuudessaan (selostuksen kohta 7.2). Alue vastaa kaupungin teollisuustonttitarjonnan tarpeeseen Heinolan keskimääräisellä teollisuustontinluovutuksella (4-5 tonttia / vuosi) noin 5-10 vuoden reservillä (olettamuksella että tontteja menisi 2-5 per vuosi alueelta). Kustannusten ja tulojen osalta katso vastineen kohta 13.

Alueen työpaikkamäärä on arvioitu (selostus kohta 6.3).

Varatiehen on vastattu vastineen kohdassa 12.

Paikallisliikenteen kysymyksiin on vastattu aikaisemmin tässä

kohdassa (15).

Kevyenliikenteen verkon kysymyksiin on vastattu vastineen kohdassa 8.

16.

Hulevesiin on asemakaavatyön yhteydessä kiinnitetty erityisesti huomiota ja hulevesien järjestämistä on käsitelty selostuksen liitteenä 9 olevassa yleissuunnitelmassa alueesta. Tämän yleissuunnitelman pohjalta on annettu merkintöjä ja määräyksiä asemakaavaluonnoksessa, joita viranomaiset ovat kommentoineet. Kommenttien perusteella merkintöjä ja määräyksiä on ehdotukseen muokattu ja ehdotusvaiheessa ei viranomaisaloilla ole ollut enää huomautettavaa asiassa. Kts. luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen lausunut ja niiden vastineet (selostuksen liite 5 sekä tämä asiakirja). Yhdyskuntataloudellisia kustannuksia on käsitelty vastineen kohdassa 13. Sosiaalisia vaikutuksia on arvioitu selostuksessa. Joukkoliikenteen kysymykseen on vastine aiemmassa kohdassa 15. Työntekijöiden asuttamiseen vastattu vastineen kohdassa 15. Betonimurskeen käytön osalta katso vastineen kohta 14 Heinolassa ei ole vastaavaa voimassa olevan yleiskaavan mukaista teollisuusaluetta. Heikkimäki on moottoritien liittymässä eli välittömässä läheisyydessä, joka on maanpäällä liikkuvien kulkuneuvojen kulkuväylistä nopeimpia ja liikennemäärältään suurimpia Suomessa. Miksi tietoliikennetekniikan tulisi vaikuttaa keskushierarkioihin? Vaikutuskykyisen houkutusarvon(?) puuttumiseen ei kaavan laatijalla ole antaa vastinetta miksi näin olisi, mutta kyseisellä asemakaavalla voidaan saada houkutteluarvoa Heinolalle. Ainakin sillä on siihen pyrkimys (kaavan tavoite). Se, toteutuuko se jää nähtäväksi, kun kaavaa aletaan toteuttaa. Ennen sitä kaava on ainoastaan maankäytöllinen reservi.

Muutokset kaava-aineistoon:

Lisätään selostukseen selvyyden vuoksi mainita Vierumäellä olemassa olevien kaupungin omistamien asemakaavoitettujen rakentamattomien (käyttämättömien) teollisuustonttien määrästä (0, Vierumäen kylällä yksi asemakaavatontti yksityisessä omistuksessa, joka ei ole tällä hetkellä kaavan mukainen).

Lisätään tieto asukasluvusta.

Tarkennetaan selostukseen kirjastoauton ja seurakunnan tarjoamat päivähoitopalvelut.

Korjataan kaupungin rakennusjärjestyksen voimaantulopäivämäärä selostuksessa.

Tarkennetaan huoltotien määräystä pelastusajoneuvojen ajettavuuden huomioimisesta.

Selkiytetään kevyenliikenteen reittiin liittyvän (alueen ulkoiset kustannukset) kustannusarvion arviointia.

Täydennetään selostusta ja vaikutusten arviointia julkisen liikenteen reitti/vuorotarjonnan osalta.

Muutetaan T-korttelialueiden määräyksiä siten, että rakennusluvasta tulee pyytää lausuntoa kaupungin maankäyttöosastolta.

Täydennetty selostuksen vaikutustenarviointia taloudellisten vaikutusten arvioinnin osalta.

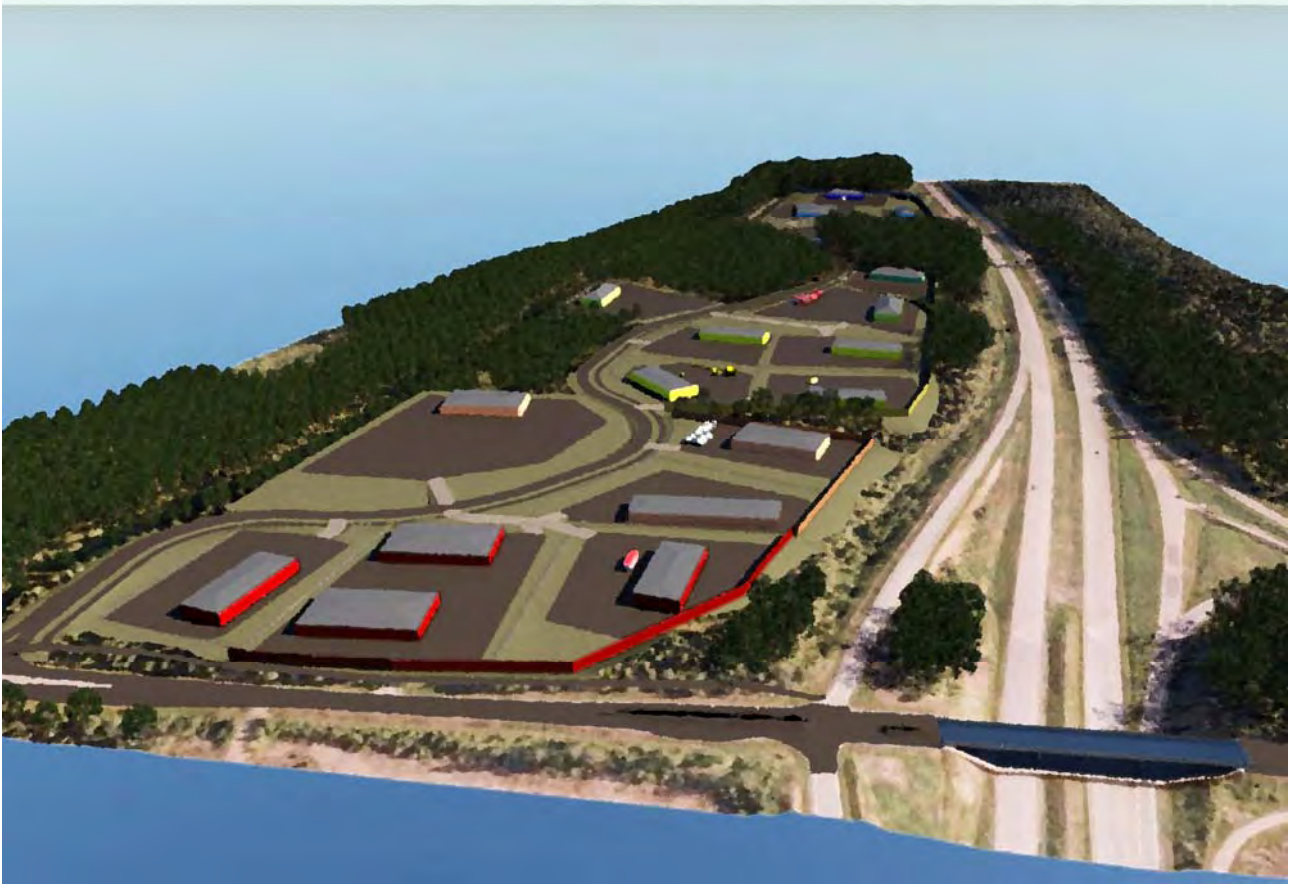
Heinolassa 23.1.2017

Juha Poskela
Kaavoitusarkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

95/10.02.03/2016
16.9.2016



PIENI KAUPUNKI, **ISO ELÄMÄ**