Asianumero 686/10.02.03/2022

Asemakaavan muutos

710 AKM

Versowoodin pääkonttori

havainnekuva: Planetary Architecture

Asemakaavan selostus 5.7.2022 päivättyyn asemakaavaluonnokseen

Elinvoimalautakunta on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ

Heinola

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

710 AKM Versowoodin pääkonttorin asemakaava.

Asemakaavan muutos koskee Vierumäen kaupunginosan (30) korttelin 19 tiloja 5:61-5:68, 5:156 ja 5:191. Tiloihin sisältyy katualueet Sahatie ja Veljespolku.

Asemakaavalla muodostuu Vierumäen kaupunginosan (30) korttelin 5 osa.

Kaavan laatija:
Kaavoitusarkkitehti Irene Översti, Heinolan kaupunki

Suunnittelualue (keltainen ympyrä) sijaitsee Vierumäen taajaman eteläosassa. Aluetta rajaavat Asematie, kevytväylä, Veljespolku ja Sahatie. Kaupungin keskustaan on matkaa noin 12 kilometriä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Versowoodin pääkonttori, koska kaavamuutos tehdään sitä varten. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,43 hehtaaria.

Maanomistaja on jättänyt alueesta kaavoitushakemuksen. Tarkoituksena on muuttaa maankäyttövarauksia siten, että se mahdollistaa Versowoodin pääkonttorin rakentamisen.

Maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot 2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti 2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.3 Sisällysluettelo 3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 Tiivistelmä 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Kaavan sisältö 5
2.3 Kaavan toteuttaminen 5
3 Suunnittelun lähtökohdat 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.2 Suunnittelutilanne 13
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat 17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 17
4.4 Asemakaavan tavoitteet 18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 19
5 Asemakaavan kuvaus 20
5.1 Kaavan rakenne 20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 20
5.3 Aluevaraukset 20
5.4 Nimistö 21
6 Kaavan vaikutukset 22
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset 22
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset 22
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset 22
6.4 Liikenteelliset vaikutukset 22
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset 23
6.6 Taloudelliset vaikutukset 23
7 Asemakaavan toteutus 24
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 24
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus 24
7.3 Toteutuksen seuranta 24

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luontoselvitys
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 5: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 6: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Versowood Oy – pääkonttorin hulevesiselvitys, Insinööritoimisto Lepistö, 2022
- luontoselvitys tekeillä

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

• Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 20.5.2022 kaavaan 709 ak/akm sisältyen.

• Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavaan 709 ak/akm sisältyen Kaupungintalolla (II kerros, kaupunkisuunnittelun ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 20.05.2022 alkaen.

• Elinvoimalautakunta päätti 21.6.2022 laittaa vireille tämän suuremmasta kokonaisuudesta irrotetun alueen kaavan.

• Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.2022.

• Kohdennettu OAS oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.2022 alkaen.

• Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.

• Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.

• Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

• Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen xx.xx.xxxx.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on 1,43 hehtaaria. Rakennusoikeus on 4428 kerrosalaneliömetriä. Määrä lisääntyy 900 neliöllä, mutta pääkonttori rakentuu kahteen kerrokseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,3.

Kaavassa on osoitettu yksi pientalotontti nykyisen kaavan merkinnöin. Korttelin muista pien- ja rivitalotonteista muodostetaan toimistorakennusten korttelialue, jolle rakentuu Versowoodin uusi pääkonttori. Kaava määrää konttorin rakentamisen kahteen kerrokseen. Pientalotontin pinta-ala on 1426 m² ja toimistorakennuksen korttelialue on 12881 m². Kaava-alueeseen ei sisälly muita maankäyttövarauksia. Toimistorakennusten tontille on osoitettu paikoitusalue ja sille ohjeellinen ajoyhteys ympärillä voimassa olevan kaavan toimimisen varmistamiseksi.

Versowoodin kanssa tehdään maankäyttösopimus.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on Versowoodin vastuulla, koska kaava-alue on muilta osin rakennettu. Pääkonttorin rakentaminen alkaa niin pian kuin mahdollista. Tontilta puretaan yksi pientalo.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

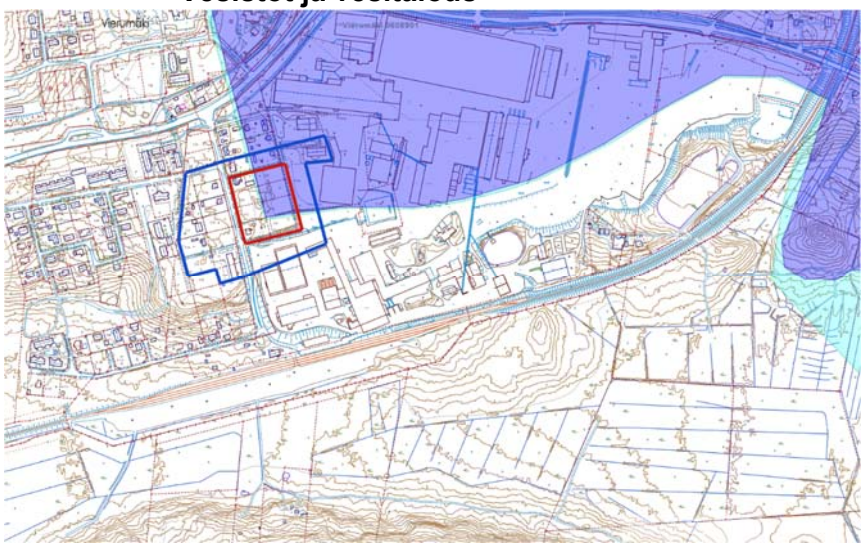
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maisemarakenne, maisemakuva
Kaavoitettavan alueen uloimmalla kehällä on kadut, joiden sisäpuolella kaksi pientaloa ja kaksi purettua rivitalotonttia. Alueen keskellä on luonnontilainen alue, josta maisemassa erottuu sekapuustoinen kallio.

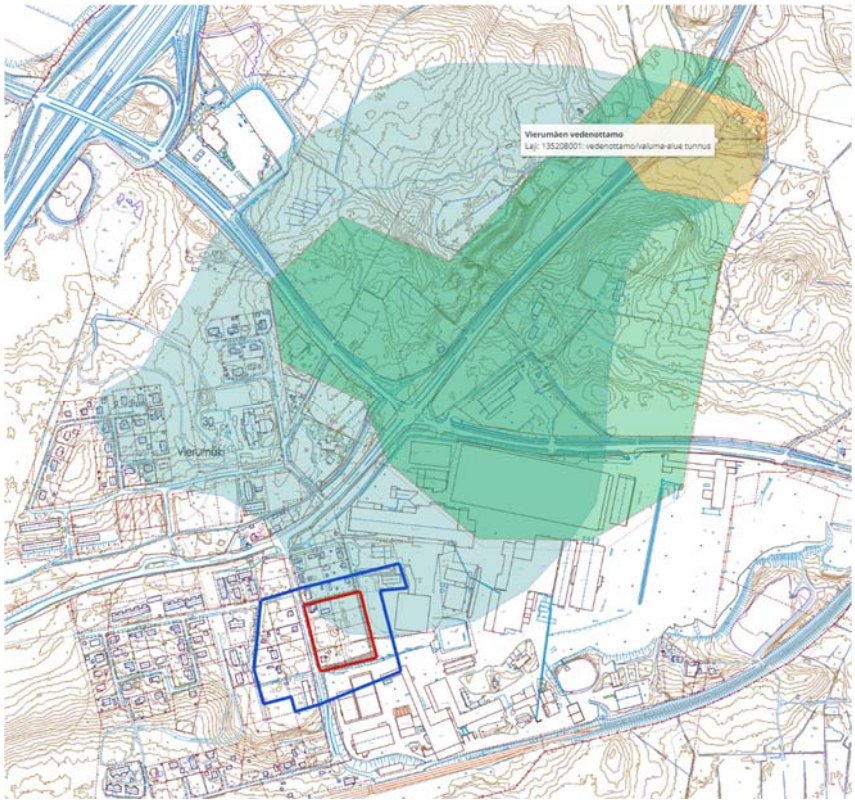
Etualalla on suunnittelualueen keskellä sijaitsevaa luonnontilaista aluetta. Sen molemmin puolin on purettujen rivitalojen tasaiset piha-alueet. Kuvassa näkyvä itäinen osa on karu ja kuiva. Taaempana on Veljespolku ja tehdashalleja.

Asematien asutusta ja toisen puretun rivitalon rehevämpi tontti. Pientaloalue jatkuu vasemmalle Asematien länsipuolelle.

Vesistöt ja vesitalous



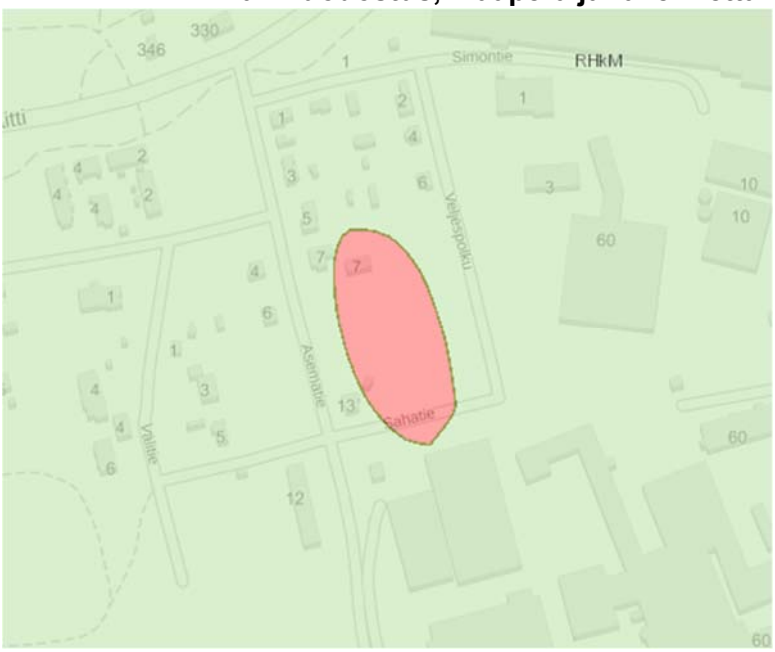
Kaava-alue sijoittuu osittain Vierumäen pohjavesialueelle. Kartalla pohjavesialue on väritetty vaalealla sinisellä ja pohjaveden muodostumisalue tumman sinisellä. Lähellä idässä on kaksi lampea ja etelässä suoalue. Alustava kaava-alueen rajaus on punaisella ja vaikutusalue sinisellä viivalla.



Kaava-alueen pohjoispuolella olevalla keltaisella väritetyllä vedenottamon lähisuoja-alueella sijaitsee Vierumäen vedenottamo. Kaava-alueelle osittain sijoittuva vedenottamon valuma-alue on väritetty turkoosilla. Vedenottamon kaukosuoja-alue on vihreällä. Alustava kaava-alueen rajaus on punaisella ja vaikutusalue sinisellä viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus



GTK.n maaperäkartta osoittaa, että suunnittelualueella on metrin syvyydellä hiekkamoreenia (vihreä) ja kalliota (punainen) eli rakennettavuus on hyvä.

Kasvillisuus, luontotyypit

Alueen keskellä on pienialainen luonnonympäristö, jossa on sekapuustoa kasvavaa kalliota ja kangasmetsää. Tiedot täydentyvät ehdotusvaiheessa.

Eläimistö

Erityistä eläimistöä alueelta ei ole tiedossa. Tiedot täydentyvät ehdotusvaiheessa.

Luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus
Alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä tiedossa ole erityisiä kohteita. Tiedot täydentyvät ehdotusvaiheessa.

Pienilmasto
Vierumäki on säiden suhteen suotuisaa aluetta. Lisäksi tehtaan rakennukset voivat suojata tuulilta.

Maa- ja metsätalous
Kaava-alueella ei ole maa- ja metsätalousaluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavalla alueella on kaksi pientaloa ja jo puretut rivitalotontit sekä katualueita.

Veljespolkua ja entistä urheilukenttää. Takana Versowoodin halleja.

Asematie kohti pohjoista.

Veljespolku. Vaaleat rakennukset ovat paloasema ja Aavehalli. Takana tehdashalleja.

Lähialueella on suuria puisia tehdashalleja sekä pieniä pääosin puusta rakennettuja omakotitaloja. Omakotitalot ovat asuttuja ja alue on tiiveydeltään tyypillistä Heinolan luokkaa. Asematien ja Veljespolun rivitalotonteilta on purettu rakennukset. Yleisiä rakennuksia lähialueella on VPK:n käytössä oleva paloasema sekä yhdistysvoimin ylläpidettävä kokoontumispaikka Aavehalli.

Palvelut

Päiväkoti sijaitsee alakoulun yhteydessä Vierumäenraitin pohjoispuolella. Yläkoulu, virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa 12 kilometriä kaava-alueelta. Kirjastoauto palvelee kylällä säännöllisesti.

Kylällä on kaksi päivittäistavarakauppaa, kaksi kahvilaa ja kaksi polttoaineen tankkauspaikkaa.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueen lähiympäristössä on työpaikkoja mm. betoni-, puu- ja terästeollisuudessa. Hieman etäämmällä on urheiluopiston monipuolinen työpaikkatarjonta. Koko Vierumäellä on yhteensä satoja työpaikkoja.

Virkistys

Taajaman ulkopuolella on runsaasti metsäalueita käytettäväksi virkistykseen, mutta virallista yhdysreittiä urheiluopiston laajaan polkuverkostoon ei ole. Vierumäen osayleiskaavassa yhdysreitti on osoitettu. Tilannetta helpotti Vuolenkoskentien varteen syksyllä 2009 valmistunut kevyen liikenteen väylä, jonka myötä reitti on yhtenäinen kylältä suoraan Heinolaan tai opiston kautta. Taajamassa on varsinaisia virkistysalueita melko vähän. Lisäksi nekin ovat repaleisia ja pienialaisia. Koululla on sisä- ja ulkoliikuntamahdollisuudet (mm. pallokenttä, kaukalo, kuntopolku, frisbeegolf). Urheiluopistolla on monipuoliset liikuntamahdollisuudet niin sisällä kuin ulkona.

Liikenne

Liikenneverkko on tiheä ja kevyelle liikenteelle on tehty runsas verkosto, joten liikenneturvallisuus on pääosin hyvä. Teollisuuden takia raskaan liikenteen määrä on suuri.

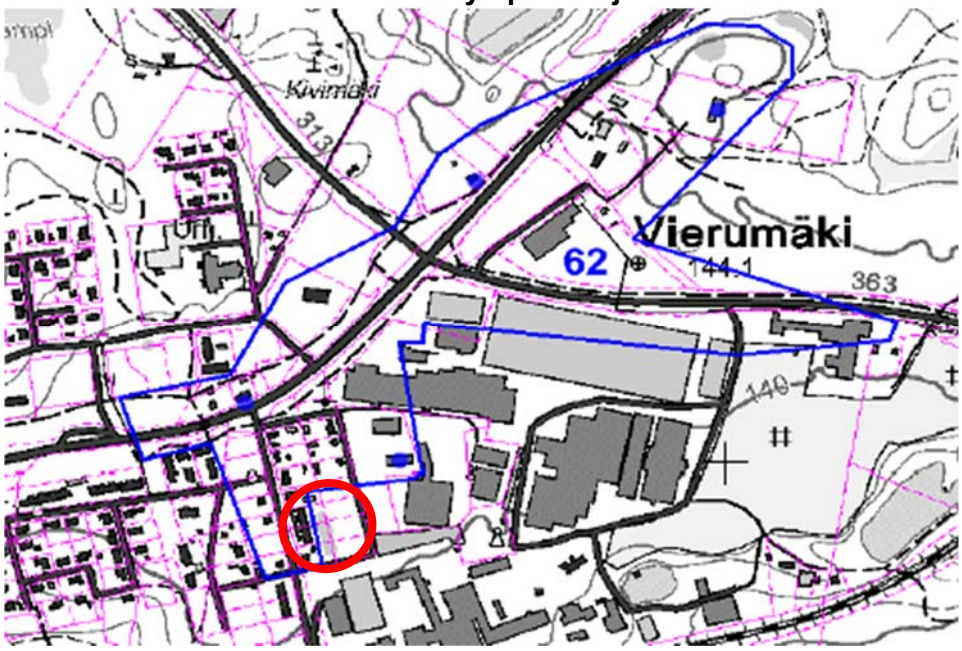
Ongelmallisin kohta on Asematie, jossa ei ole kevytväylää, mutta tietä käyttää osa Versowoodin rekkaliikenteestä. Versowoodin henkilöautoliikenne käyttää myös Asematietä, koska Versowoodin työntekijöiden parkkipaikalle on käynti sen kautta. Pysäköintiin varattu tila tehdasalueella ei ole riittänyt paikoitukseen.

Vuolenkoskentien ja Vierumäenraitin risteyksen kiertoliittymällä on parannettu lähialueen liikenneturvallisuutta.

Heinolan ja Lahden välinen liikenne kulkee Vierumäenraittia tunnin välein. Pikavuoropysäkki on moottoritien ramppialueella.

Rautatiellä ei kulje henkilöjunia. Tavarajunat liikennöivät kaksi kertaa viikossa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Kaava-alueen länsiosa sisältyy vuoden 2014 Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventoinnin alueeseen ’62 Vierumäen keskusta’. Kaava-alueeseen sisältyvällä osalla inventoinnissa ei ole nostettu esiin erityisiä arvoja. Alueelle tehdään päivitysinventointi.

Alueella ei ole nostettu esiin selvitystarpeita muinaismuistojen osalta.

Tekninen huolto
Talousvesi- ja jätevesiverkosto kulkee Asematiellä ja Veljespolulla.

Asematie on valtion omistuksessa ja hoidossa, kuten myös yleiset tiet Vierumäenraitti ja Vuolenkoskentie. Muilta osin katujen kunnossapidosta vastaa kaupunki.

Jätehuolto on kiinteistökohtainen.

Erityistoiminnat
Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Versowoodin alueella on saatu vuonna 2021 päätökseen pilaantuneen maa-alueen puhdistaminen.

Versowoodin Vierumäen tehdas on Tukesin määrittelemä Seveso III -direktiivin suuronnettomuusriskin laitos, jolle on määritelty konsultointivyöhyke. Kaava-alue sisältyy tähän vyöhykkeeseen.

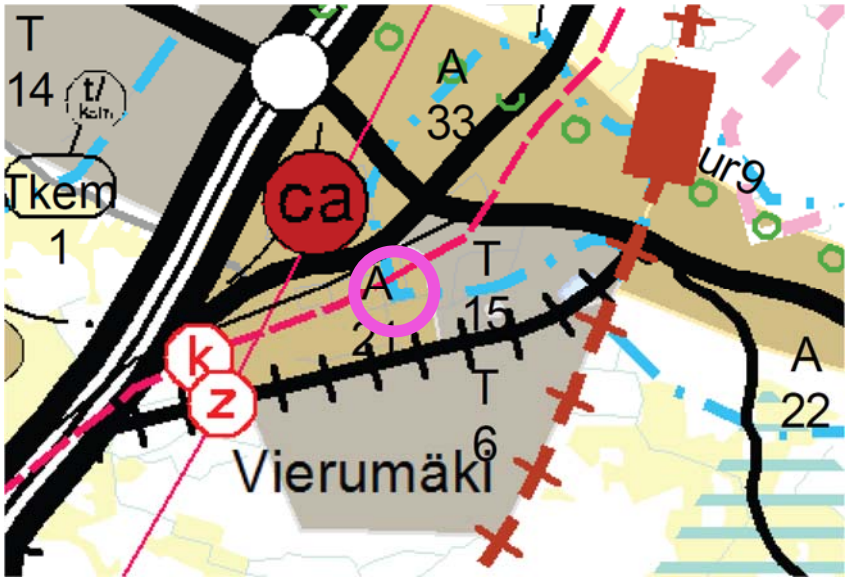
Sosiaalinen ympäristö
Kokoontumistilana toimivat koulu, seurakunnan tila, paloasema ja Aavehalli.

3.1.4 Maanomistus
Maanomistus kaavoitettavalla alueella on pääosin Versowoodin. Muut maanomistajat ovat yksityinen ja kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

• Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

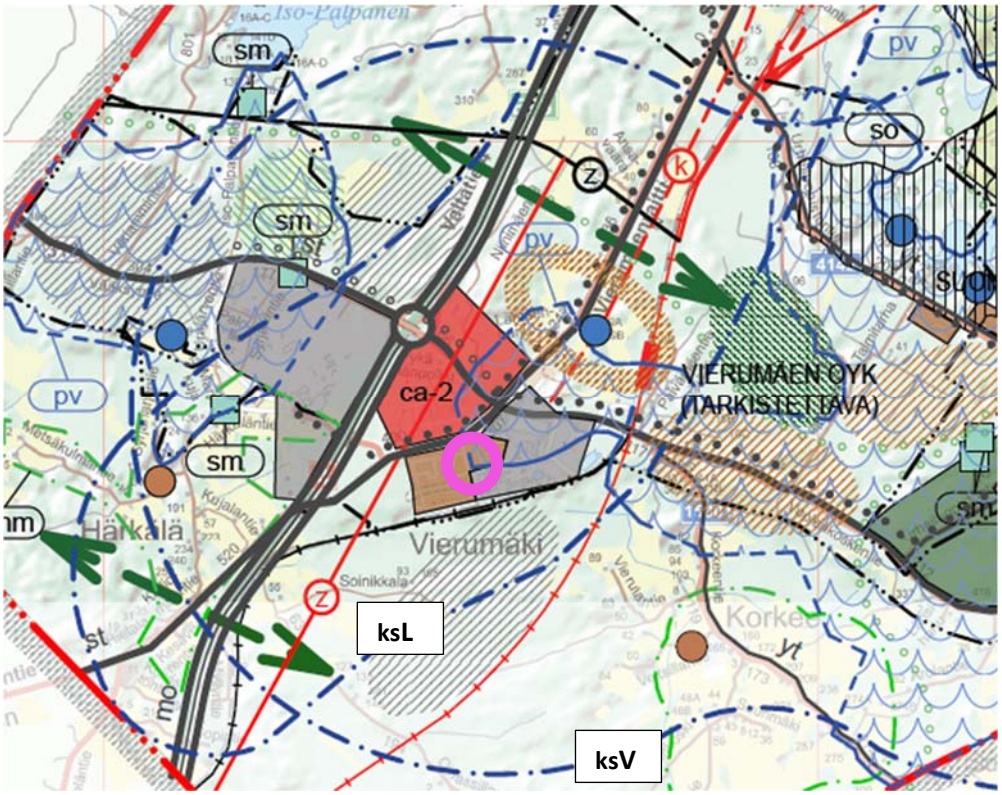


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta

Suunnittelualue (lilan ympyrän keskellä) on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Sininen rajaus on pohjavesialue ja punainen katkoviiva kaasuputkivaraus.

Suunnittelualueeseen ei liity kehittämissuosituksia.

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



Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta

Suunnittelualue (lilan ympyrän keskellä) on osoitettu aluevarauksella oleva taaja-asutus. Suunnittelualueen poikki menevällä sinisellä viivalla on esitetty pohjavesialueen rajaus.

Kaksoisympyrän mallinen kuvan reuna-alueille sijoittuva sininen pistekatkoviiva on merkinnällä ksV eli:

ksV

Kehittämisalue.
Vierumäkeä koskevat kehittämissuositukset (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. Liikenneratkaisut - ml. mahdollinen henkilörata asemineen - suunnitellaan tukemaan vuorovaikutteisuutta.

Vierumäen kylää kehitetään toiminnallisesti sekoittuneeksi paikalliskeskukseksi erityyppisine asuinalueineen, työpaikkoineen ja palveluineen, joka näyttäytyy myös moottoritielle. 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 työpaikkoineen.

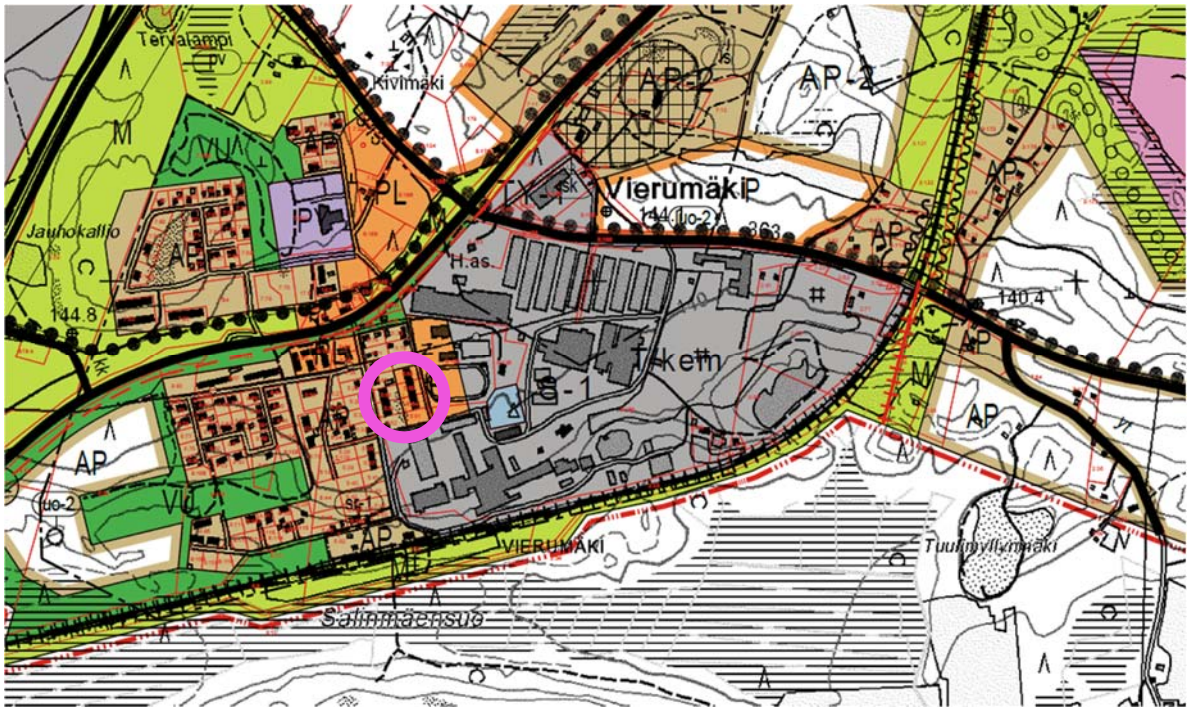
Urheiluopiston aluetta kehitetään sen omilla ehdoilla monipuoliseksi ja laadukkaaksi huippu-urheilun, arkiliikunnan, hyvinvoinnin ja vapaa-ajan harrastusten keskukseksi, mutta siten, että se kytkeytyy nykyistä kiinteämmin kaupungin sosiaaliseen yhteisöön ja Vierumäen fyysiseen ympäristöön. Vierumäen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

Pitkulainen pääliikenneverkon rajaava sininen pistekatkoviiva on merkinällä ksL eli:

Kehittämisalue.
Laatukäytävää koskevat kehittämissuositukset (ksL)
Maankäyttöä tiivistetään ja eheytetään "Vanhan vitosen" (st 140) varrella tukemaan kevyen ja joukkoliikenteen käyttöä. Laatukäytävällä suositaan toimintojen sekoittumista (asumista, työpaikkoja, palveluja ja vapaa-ajan toimintoja) siten, että muodostuu vetovoimainen ja monipuolinen liikkumismiljöö. Uusia toimintoja sijoitettaessa tai olevia kehitettäessä tulee rakennetun ympäristön ja maiseman luonne ja mittakaava pitää lähtökohtana. Metsän- ja maisemanhoidossa tulee huolehtia siitä, että tienvarsinäkymät pysyvät ehyinä ja vaihtelevina avohakkuut ja toisaalta maiseman umpeenkasvua välttäen. Rakennettujen ja rakentamattomien tiejaksojen vuorottelu pyritään selkeyttämään ja uusi maankäyttö ohjaamaan bussipysäkkien läheisyyteen. Moottoriajoneuvojen ja kevyen liikenteen väylästöä kehitetään ja kunnostetaan siten, että muodostuu turvallinen, miellyttävä ja matkaketjuiltaan sujuva sekä kaupunkikuvallisesti omintakeinen liikkumismiljöö kaikille käyttäjäryhmille. Tiekäytävän kehittämisessä otetaan huomioon erikoiskuljetusten aiheuttamat rajoitukset.

Moottoritieliittymäalueita sekä erityisesti kohtia, missä moottoritieltä siirrytään Heinolan kaupunkirakenteen selkärankana toimivalle rinnakkaistielle kehitetään ympäristöllisesti tunnistettaviksi ja toiminnallisesti vetovoimaisiksi paikoiksi.

• **Vierumäki osayleiskaava** (hyväksytty 16.6.2008)



Suunnittelualueelle (ympyröity lilalla) on osoitettu aluevaraukset: pientalovaltainen asuntoalue AP (ruskea) ja palvelujen ja hallinnon alue P (oranssi).

• **Voimassa olevat asemakaavat** ja hyväksymispäivät:

Rk Vmäki 1 29.10.1973
Rk Vmäki 2 24.11.1976

Kaava-alueella on AOR-korttelialue ja katualueita. Alustava kaava-alueen rajaus on punaisella ja vaikutusalue sinisellä viivalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) - LIITE 1

• Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019

• Rakennuspaikat ovat tiloja

• Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittauspalveluiden tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.

• Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdassa 1.5

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta elinkeinoelämän tarpeiden parantamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Kaava on tullut vireille 20.5.2022 elinvoimalautakunnan päätöksen 9.2.2022 pohjalta kaavaan 709 sisältyen.

Elinvoimalautakunta päätti laittaa vireille tämän, aikataulusyistä suuremmasta kokonaisuudesta irrotetun alueen kaavan 21.6.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat mm:

- yksityiset ja Heinolan kaupunki maanomistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Heinolan kaupungin tekninen lautakunta
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 20.5.2022 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille. Tämä tehtiin jo kaavan 709 puitteissa eli kuuleminen on laaja-alainen.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 31.5.2022 kirje, joka sisälsi kaavan 709 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kirjeessä kerrottiin, että kaavan etenemistä voi jatkossa seurata lehtikuulutuksista ja kaupungin internet-sivulla. Kirjeet lähetetään seuraavista

vaiheista vain ulkopaikkakuntalaisille. Kaavasta 710 lähetetään uudet kirjeet luonnoksen kera suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajille.

Kirjalliset ja suulliset palautteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavasta 709 (josta 710 on myöhemmin erotettu aikataulusyistä) on ollut julkisesti nähtävillä 20.5.2022 lähtien Kaupungintalolla (II kerros, kaupunkisuunnittelun ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ja yleisötilaisuus ilmoitettiin lehtikuulutuksella xx.xx.20xx. Ulkopaikkakuntalaisille osallisille postitettiin kuulutus, OAS ja kaavaluonnos xx.xx.20xx. Kaava oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx. Palaute. Luonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus.

● *luonnosvaiheen palaute ja vastineet LIITE x*

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytiin viranomaisneuvottelu kaavaan 709 sisältyen 25.3.2022.

709 ja 710 kaavoista käytiin Hämeen ELY:n kanssa työneuvottelu 24.5.2022.

Luonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot. Palaute...

● *luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet LIITE x*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on ollut sijoittaa alueelle Versowoodin pääkonttori paikoitusalueineen.

<u>Kunnan asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:</u>
• asuinalueen viihtyisyyden paraneminen viimeisteltynä alueena ja pääkonttorirakennuksen toimiminen meluesteenä
• elinkeinoelämän tarpeiden täyttäminen

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavoitukselliset ratkaisuvaihtoehdot ovat pieniä. Paikoitus oli hyvä saada edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,43 hehtaaria. Tonttimaata on 100 prosenttia maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 4428 kerrosalaneliömetriä, jossa n. 900 k-m² lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,3. Asuntojen lukumääräksi tulee yksi ja sen lisäksi toimistotalo. Väestömääräksi alueelle tullee 2-4 henkilöä. Työpaikkoihin kaava ei suoranaisesti vaikuta.

- *tilastolomake LIITE x*

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Kaava ei tuo niihin muutosta eikä paineita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa viihtyisämmän asuinympäristön rakentumisen, kun konttorirakennus peittää teollisuuden toimintoja ja estää osan melusta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnät ja –määräykset

- *kaavamerkinnät ja –määräykset (sekä tonttijako) LIITE 1*

Pohjavesialueeseen liittyviä merkintöjä tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

5.3.2 Aluevaraukset

A 10 % - Alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue.

K 90 % - Alueelle on osoitettu toimistorakennusten korttelialue, jolle on tulossa Versowoodin pääkonttori.

5.3.3 Korttelialueet

Kortteli 5
Kaavoitettava alue liittyy tehdasalueen kortteliin nro 5. Kaavan molemmat korttelialueet sisältyvät osittain pohjavesialueeseen.

AO Erillispientalojen korttelialue
Korttelialueen kerrosluku on I ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0,30
Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala sekä istutettava tontin osa.

KT Toimistorakennusten korttelialue
Korttelialueen kerrosluku on II. Alleviivaus tarkoittaa, että on rakennettava kahteen kerrokseen. Rakennusoikeus on 4000 kerrosalaneliömetriä.
Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala, paikoitusalue, ohjeellinen ajoyhteys sekä istutettava tontin osa.

Ohjeellinen ajoyhteys mahdollistaa kaavallisen kulkujatkumon kaupungin omistamalle entiselle hauta-alueelle kevytväylävarauksen kautta. Muille ympärillä olevan kaavan alueille pääsee suoraan Asematieltä tai Veljespolulta.

5.4 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta nimistöä. Sahatie nimi poistuu.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei suoranaisesti ole vaikutuksia tähän kategoriaan, mutta Versowood voi olla mahdollistamassa pääkonttorilta tiloja kyläläisten käyttöön. Asian suunnittelu on vielä kesken.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on pieni vaikutus pintavesiin. Katto- ja päällystepinnoilta vedet pyritään imeyttämään paikalla, jolloin vesitasapaino pysyisi lähes ennallaan. Asia tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Meluun kaavalla voi olla positiivista vaikutusta. Kaksikerroksinen pääkonttori toimii tiettyyn suuntaan meluesteenä asutuksen ja tehdasalueen välissä.

Pienilmastoon pääkonttorilla voi olla vaikutusta tuuliesteenä.

Luontovaikutuksia arvioidaan ehdotusvaiheessa selvitysten valmistuttua.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavan aiheuttamat vaikutukset tähän ovat positiiviset, kun turhaa katualuetta otetaan tonttikäyttöön.

Väestön määrään ja ikärakenteeseen kaavalla ei ole vaikutuksia.

Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen muodostaen vaikutuksiltaan neutraalin vyöhykkeen asutuksen ja tehdasalueen väliin.

Käyttö- ja jätevesiverkosto on valmiina. Lähialueella on viettoviemäri.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset ovat olemattomat, koska liikennemäärä tulee olemaan samalla tasolla, ja käytetty reitti säilyy samana. Täten myöskään liikenneturvallisuuteen ja liikennemeluun ei ole tulossa muutoksia. Pysäköintialueelle suunniteltu käynti on lähes samassa paikassa kuin nykyinen Sahatien liittymä, josta nykyiselle parkkipaikalle on kuljettu.

Kaavan itäpuolinen ylemmillä kaavatasoilla näkyvä hauta-alue on siirretty, joten katuyhteyden poistaminen ei aiheuta ongelmia.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja. Kaava-alueen keskellä oleva luonnonmaisemaa edustava kallio pyritään säilyttämään. Laajempi rakennusala mahdollistaa ulokkeen rakentamisen.

Taajamakuva paranee joutomaan jäädessä rakentamisen alle ja alueen ladun noustessa. Nykyaikaista rakentamista edustava puuta ja lasia vuorotteleva pääkonttorirakennus tuo alueelle uuden arkkitehtuurin kerrostuman, joka sopii yhteen ympäristön puisten pientalojen, tiilikerrostalon sekä tummien puisten tehdashallien kanssa.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla on suora, joskin pieni positiivinen vaikutus turhien katualueiden poistuessa kunnossapidosta. Versowoodin uuden pääkonttorin rakentuminen juurruttaa yritystä entistä tiukemmin Heinolaan. Se voi myös nostaa koko taajama-alueen imagoarvoa. Ympäristön laadun noustessa kylä voi houkutella asukkaita sekä asumisen ja yrittämisen yhdistäjiä paikkakunnalle. Palveluihin ja yhdyskuntatekniikkaan ei tarvita lisäsatsauksia kaavan takia.

Yksityistalouden näkökulmasta kiinteistöjen arvo alueella voi jopa nousta ympäristön laadun noustessa.

Työpaikkavaikutuksia on se, että kaava mahdollistaa 20 ihmisen lisäyksen konttorihenkilökuntaan ja rakennusaika voi työllistää paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Pääkonttori Asematieltä katsottuna (havainnekuva: Planetary Architecture).

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Versowood toteuttaa kaavan oman aikataulunsa mukaan. Korttelin pientalotontti on jo rakentunut.

7.3 Toteutuksen seuranta

Liikennemäärien ja -käyttäytymisen muuttumista seurataan Asematien osalta.

Heinolassa 5.7.2022 (luonnos), xx.xx.20xx (ehdotus)

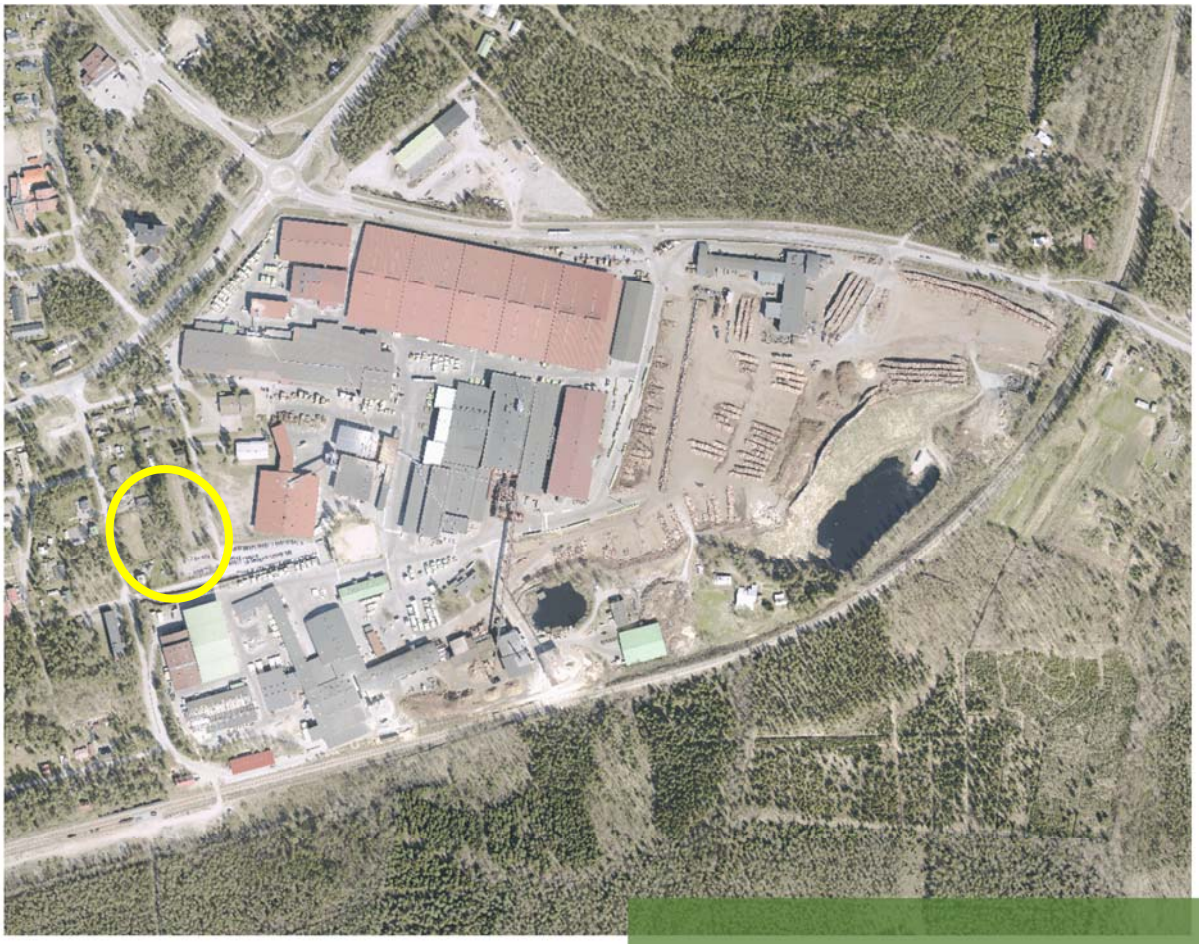
Irene Översti
kaavoitusarkkitehti
044 769 4174

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Maankäyttö
PL 1001
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

Asianumero 686/10.02.03/2022



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

710 AKM
Versowoodin pääkonttori

13.6.2022

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ

Heinola

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS?

Tämä asiakirja antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Osalliset (kohta 6) voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa ehdotuksen nähtäville laittoon asti.

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäen kaupunginosassa (30). Kaupungin keskustaan on matkaa 12 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.

• *alueen sijainti merkitty kansikuvan kuviin, ilmakuva vuodelta 2021*

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Versowood on jättänyt kaavamuutoshakemuksen.

Maanomistajan tavoitteena on saada rakennuspaikka uudelle pääkonttorille alueen länsiosaan varsinaisen tehdasalueen ulkopuolelle sekä saada tehdasalueeksi entinen hautapaikka, josta vainajat on siirretty pois.

Tehtaan toiminta tulee muuttumaan lähinnä sisäisten kulkureittien optimointina. Näköpiirissä on myös tehdasalueella olevien rakennusten laajennuksia, jotka eivät tarvitsisi kaavamuutosta. Pääkonttori ”siirretään” varsinaisen tehdasalueen ulkopuolelle. Konttorin henkilöstö lisääntyy 20 henkilöllä, mutta etätyömahdollisuudet pitävät liikennemäärän ennallaan.

Pääkonttorin suunnittelu on edennyt nopeasti. Kaavamuutoksen aikataulun pysyminen rakentamisaikeiden mukana toi tarpeen eriyttää tämä alue omaksi kaavakseen. Selvitystarpeet varsinaisen teollisuusalueen osalta ovat niin mittavat, että toivotun aikataulun venyminen olisi ollut hyvin todennäköistä, jos koko alue olisi tehty kerralla.

Pääkonttorin rakentaminen vaatii kaavamuutoksen, koska suunniteltu paikka on kaavallisesti pientaloaluetta ja katua.

Maanomistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus, mikäli kaupungin maapoliittinen ohjelma sitä edellyttää.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1.Kaavoituspäätös

Tämän, laajemmasta kokonaisuudesta eriytetyn kaavan ei ole katsottu olevan vaikutuksiltaan merkittävä.

Elinvoimalautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan 9.2.2022.

3.2 Maanomistus ja olosuhteet

Kaavoitettavan alueen omistaa pääosin Versowood. Yksi tontti rakennuksineen on yksityisen omistuksessa ja suikaleet katualuetta on kaupungilla.

Versowoodin omistamalla alueella on tyhjät rivitalotontit ja yksi pientalo.

3.3 Kaavatilanne

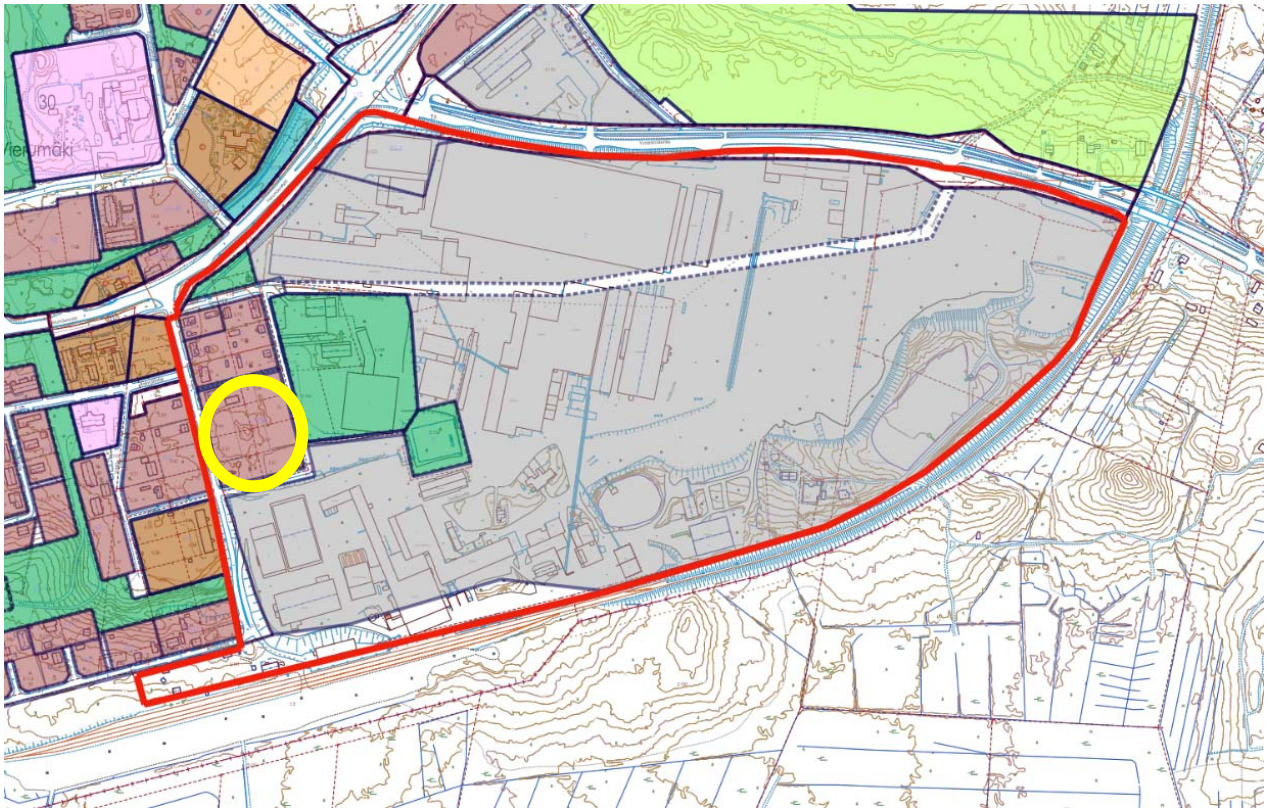
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)
Suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi ja taajamatoimintojen alueeksi.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)
Suunnittelualueella on aluevarausmerkinnät teollisuuden ja työpaikkojen alue sekä oleva taaja-asutus.

Vierumäen osayleiskaava (hyväksytty 16.6.2008)
Suunnittelualueelle on osoitettu puoliksi aluevaraukset pientalovaltainen asuntoalue ja palvelujen ja hallinnon alue.

3.4 Asemakaava

Kaavamuutosalueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1973 ja 1976.



Ote ajantasakaavasta. 710 kaava-alue on merkitty keltaisella ympyrällä ja 709 punaisella rajauksella. Merkinnät ovat **asuin**-, **teollisuus**-, **viher**-, **urheilu**-, katu- ja yleisen tien aluetta sekä osittain pohjavesialuetta ja vedenottamon kaukosuojavyöhykettä.

3.5 Rakennusjärjestys

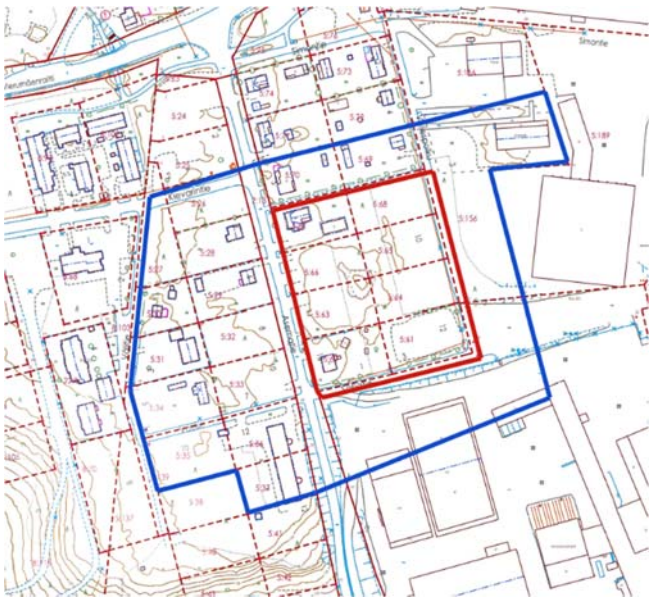
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

3.6 Selvitykset

Kaavan pohjatietoina käytetään seuraavia selvityksiä:

- Pohjavesialueiden tarkistus tehty, 2009
- laaditaan luontoselvitys (teon alla, Luontoselvitys Metsänen)
- laaditaan hulevesiselvitys (teon alla, Insinööritoimisto Lepistö)

4 Vaikutusalue



Alustava suunnittelualue punaisella rajausviivalla ja vaikutusalue sinisellä.

Vaikutusalueen rajaukseen sisältyy vain välittömät vaikutukset. Esimerkiksi taloudelliset ja liikenteelliset vaikutukset voivat ulottua laajemmalle alueelle. Vaikutukset voivat olla myös positiivisia.

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys ja ajankäyttö sekä sosiaaliset vaikutukset)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset
(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilmanlaatu, pienilmasto, melu, maa- ja metsätalous sekä ilmastonmuutoksen vaikutukset ja niihin varautuminen)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen, rakennettu ympäristö, julkiset tilat ja tekniset järjestelmät)

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

Kulttuuri ja muut vaikutukset
(maisema, kaupunkikuva, asumiskulttuuri, historialliset kohteet, näköalat ja kauneus)

Taloudelliset vaikutukset
(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset, yksityistalous, elinkeinoelämä, 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:

• suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
• *Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)*
• *Päijät-Hämeen pelastuslaitos*
• Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
• Heinolan kaupungin tekniikkatoimiala
• Kaukolämpöverkkoyhtiö
• Sähköverkkoyhtiö
• Tietoliikenneverkkoyhtiöt

7 Viranomaisyhteistyö

Alustavasti laajempana alueena kerralla kaavoitettavaksi suunnitellun 709 kaavasta käytiin lain edellyttämä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu merkittävien vaikutusten takia. Osalliset-kohdassa *kursiivilla* on lueteltu ne viranomaiset, jotka on katsottu olevan edelleen tässä 710 kaavassa asianosaisia.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kohdan 6 osallisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kohdan 6 osallisilta viranomaisilta ja lautakunnilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut mielipiteet ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, **alustava** aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Vaihe	**Ajankohta**	**Osallistuminen**
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti	7 / 2022 =>	Mielipiteen esittäminen
Kaavaluonnos / nähtävillä 14 pv	7 / 2022	Mielipiteen esittäminen Esittelytilaisuus
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	10 / 2022	Muistutuksen esittäminen Esittelytilaisuus, jos kaava-ratkaisu muuttuu luonnoksen jälkeen merkittävästi
Elinvoimalautakunnan hyväksymispäätös	12 / 2022	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana pidetään esittelytilaisuus osallisille.

Tilaisuuksista ilmoitetaan vähintään viikkoa ennen tilaisuutta Itä-Häme -lehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla.

Tämä OAS lähetetään kirjeitse kaikille kaava-alueen ja arvioidun vaikutusalueen maanomistajille. **Jatkossa kirjeet lähetetään vain ulkopaikkakuntalaisille.**

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan Itä-Häme –lehdessä ja kaupungin verkkosivulla/sähköinen ilmoitustaulu. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Kaupungintalolla kaupunkisuunnittelussa, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Suullinen palaute tulee antaa suoraan kaavan laatijalle nähtävänäoloaikana.

Kirjallinen palaute tulee toimittaa alla olevaan osoitteeseen kirjepostina tai sähköpostilla nähtävänäoloaikana.

Heinolan kaupunki
PL 1001, 18101 Heinola

TAI

kirjaamo@heinola.fi

11 Yhteystiedot

Irene Översti, kaavoitusarkkitehti
044 769 4174, irene.oversti@heinola.fi

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti
044 797 6907, harri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolassa 13.6.2022

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti

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