



Asemakaavan muutos

710 AKM

Versowoodin pääkonttori



havainnekuva: Planetary Architecture

Asemakaavan selostus 2.1.2023
päivätyyn II asemakaavaehdotukseen

Elinvoimalautakunta on hyväksynyt
kaavan 18.1.2023.

Kaava on tullut voimaan 11.3.2023.

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 kaavamuuotos 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. Vireillä on myös ympärillä olevan alueen kaavamuuotos, mutta aikataulusyistä ja sen rajauksen selkeyden takia pääkonttorin alue tehdään omana kaavanaan.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3 Sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Kaavan sisältö	5
2.3 Kaavan toteuttaminen	6
3 Suunnittelun lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	14
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
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 Aluevaraukset	21
5.4 Nimistö	22
6 Kaavan vaikutukset	23
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	23
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	23
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	23
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	24
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset	25
6.6 Taloudelliset vaikutukset	25
7 Asemakaavan toteutus	26
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	26
7.3 Toteutuksen seuranta	26

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Luontoselvitys
- Liite 3: Hulevesiselvitys
- Liite 4: Tilastolomake
- Liite 5: Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 6: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 7: 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
- Heinolan Versowoodin alueen luontoselvitykset 2022, Luontoselvitys Metsänen, 2022

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaproessin 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 14.7.-14.8.2022.
- Kohdennettu OAS oli nähtävillä em. paikoissa 14.7.2022 alkaen.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta 26.10.2022.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä Spotissa (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 5.11.-5.12.2022.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 18.1.2023.
- Kaava sai lainvoiman 11.3.2023.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on 1,43 hehtaaria. Rakennusoikeus on 4428 kerrosalaneliometriä. Määrä lisääntyy 917 neliöllä. Pääkonttori rakentuu kahteen kerrokseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,31.

Kaavassa on osoitettu yksi pientalotontti (AO) voimassa olevan kaavan merkintöjä mukaillen. Korttelin muista pien- ja rivitalotonteista sekä sen viereisistä Sahatiestä ja Veljespolun osasta muodostetaan toimistorakennusten korttelialue (KT), 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. Korttelialue sijaitsee osittain pohjavesialueella, jonka mukaiset merkinnät ja määräykset on osoitettu kaavakartalla.

2.3 Kaavan toteuttaminen

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

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maisemarakenne, maisemakuva

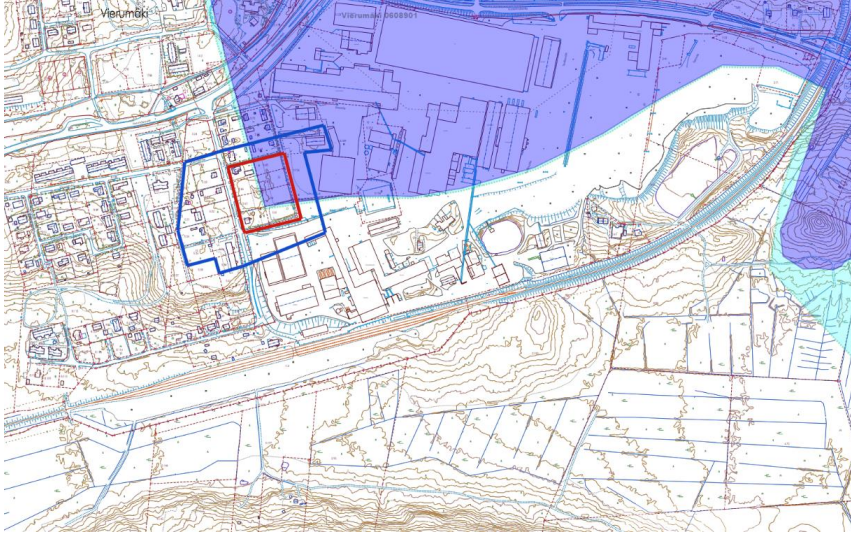
Kaavoitettavan alueen uloimmalla kehällä on kadut, joiden sisäpuolella on yksi pientalo sekä puretut kaksi rivitalotonttia ja yksi pientalotontti. Alueen keskellä on luonnontilainen alue, josta maisemassa erottuu sekapuustoinen kallio.



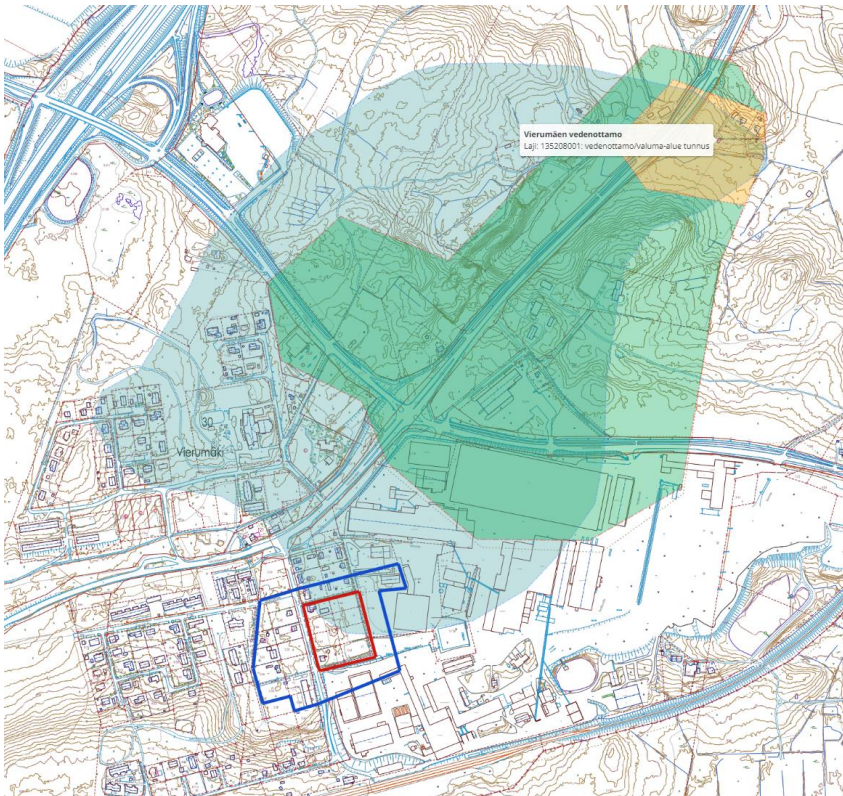
Etualalla on suunnittelualueen keskellä sijaitsevaa luonnontilaista aluetta. Sen molemmin puolin on purettujen rivitalojen tasaiset piha-alueet. Kuvassa näkyvä itäinen osa on karu ja kuiva. Taaempänä on Veljespolku ja tehdashalleja.



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

Vesistöt ja vesitalous

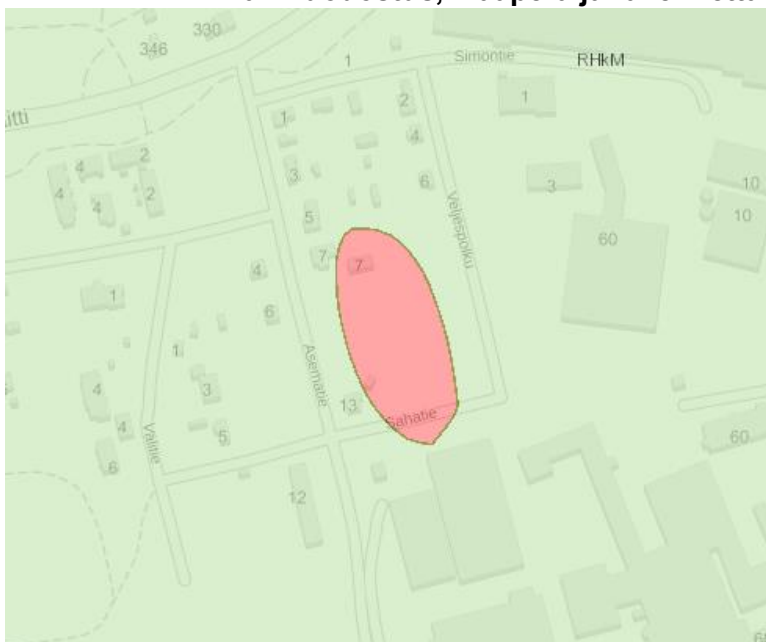
Kaava-alue sijoittuu osittain Vierumäen pohjavesialueelle. Kartalla pohjavesialue on väritetty vaalealla sinisellä ja pohjaveden muodostumisalue tumman sinisellä. Kartalla idässä on kaksi lampea ja etelässä suoalue. Kaava-alueen rajausta on punaisella ja vaikutusalue sinisellä viivalla.



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. Kaava-alueen rajausta on punaisella ja vaikutusalue sinisellä viivalla.

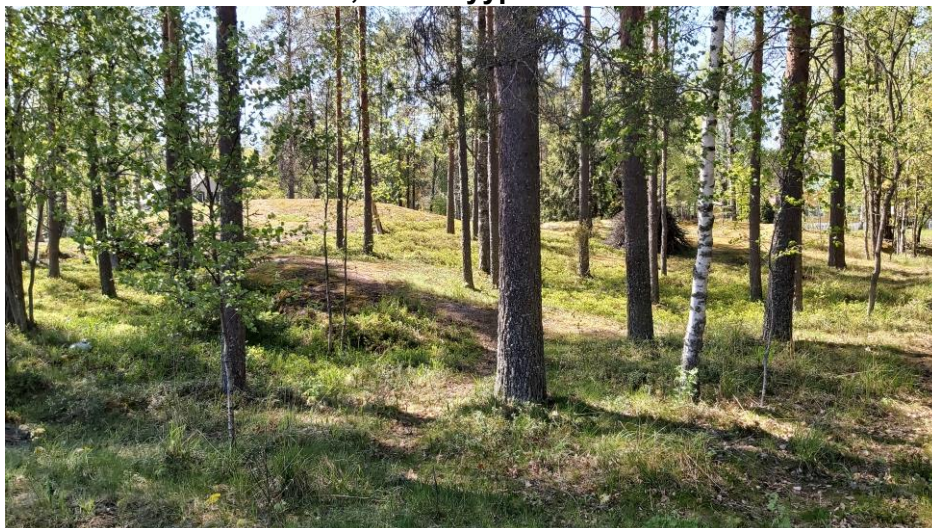
3.1.2 Luonnonympäristö

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus



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

Kasvillisuus, luontotyytit



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

Eläimistö

Luontoselvityksessä oli nostettu esiin rakennus, joka oli kohtalaisen potentiaalinen lepakoille, mutta rakennus on ehditty purkaa.

Luonnonsuojelu ja luonnon monimuotoisuus

Luontoselvityksessä ei ole tullut esiin huomioitavia asioita.

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 yksi pientaloa ja jo puretut tontit sekä katualueita.



Veljespolkua ja entistä urheilukenttää suunnittelualueen itäpuolella. 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 sekä yhdeltä pientalotontilta 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/ravintolaa ja yksi polttoaineen tankkauspaikka.

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.

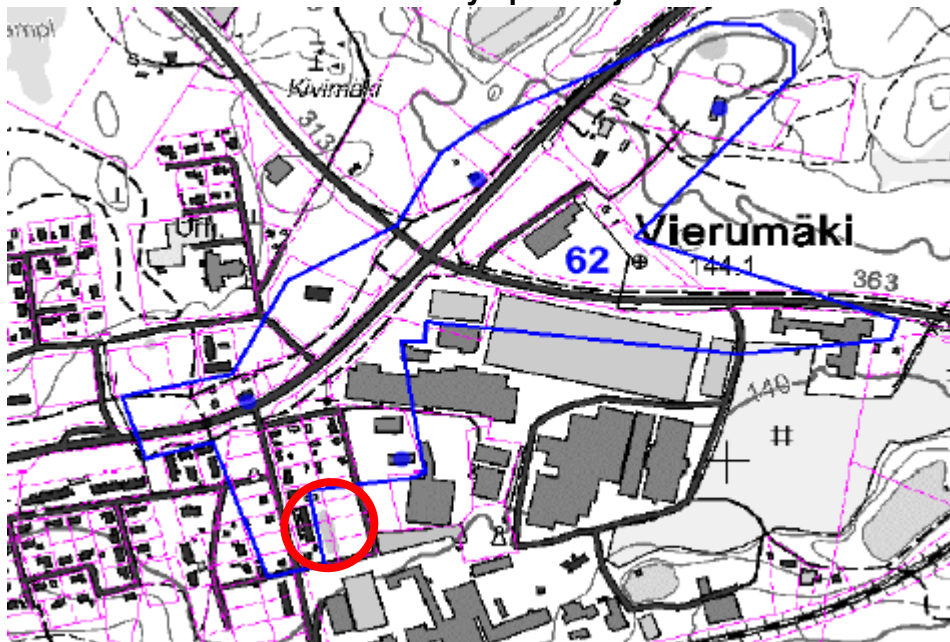
Ongelmallisin kohta on Asematie, jossa ei ole kevytväylää, mutta tietä käyttää osa Versowoodin rekkaliikenteestä. Versowoodin henkilöautoliikenne käyttää myös Asematietä, koska Versowoodin työntekijöiden parkkipaikalle on käynti sen kautta. Pysäköintiin varattu tila tehdasalueella ei ole riittänyt paikoitukseen.

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 päivitysinventointiin alueeseen '62 Vierumäen keskusta'. Kaava-alueeseen sisältyvällä osalla inventoinnissa ei ole nostettu esiin erityisiä arvoja. Kartalla näkyvä rivitalo on purettu useita vuosia sitten.

Alueella ei ole nostettu esiin selvitystarpeita muinaismuistojen osalta.

Tekninen huolto

Talousvesi- ja jätevesiverkosto kulkee Asematiellä ja Veljespolulla.

Kylällä ei ole kaupungin hulevesiputkiverkostoa.

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

Sosiaalinen ympäristö

Kokoontumistilana toimivat koulu, seurakunnan tila, paloasema ja Aavehalli.

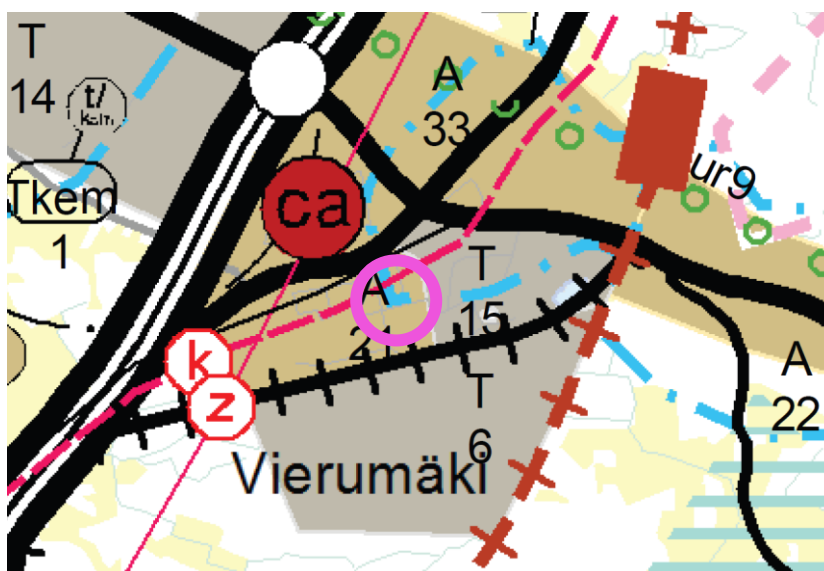
3.1.4 Maanomistus

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

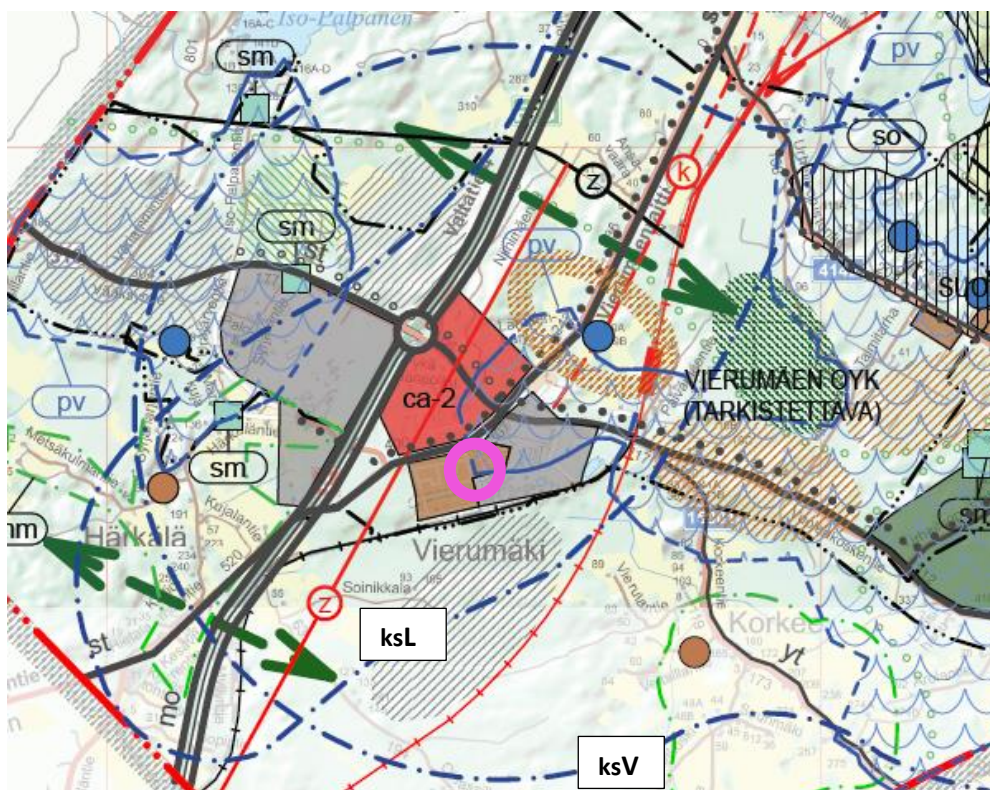


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta

Suunnittelualue (lilan ympyrän keskellä) on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Sininen raja 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 raja.

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



Kehittämisalue.

Vierumäkeä koskevat kehittämissuositukset (ksV)

Vierumäen kylää ja Suomen Urheiluopiston aluetta kehitetään kaksoiskeskukseksi siten, että alueet voivat pitkällä tähtäyksellä kasvaa symbiootitseksi kokonaisuudeksi - ei välttämättä yhtenäisesti rakennetuksi alueeksi, mutta niin, että keskittymien välillä on vahva toiminnallinen ja ympäristöllinen yhteys esimerkiksi keskuspuiston välityksellä. Liikennekatkaisut - 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.

Urheilupuiston aluetta kehitetään sen omilla ehdoilla monipuoliseksi ja laadukkaaksi huippu-urheilun, arkkiliikunnan, hyvinvoinnin ja vapaa-ajan harrastusten keskuksesi, 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 maisematoimissa koskevissa suunnitelmissa ja toteuttamistoimenpiteissä. Lisäarvoa antaa mahdollinen yhteys kaupunkiliseen kaupunkipuistoon Ilvespolun, Juustopolun ja niiden välisiä ulkoilumaastoja ja virkistyspalveluja kehittämällä.

Pitkulainen pääliikenneverkon rajaava sininen pistekatkoviiva on merkinällä ksL eli:



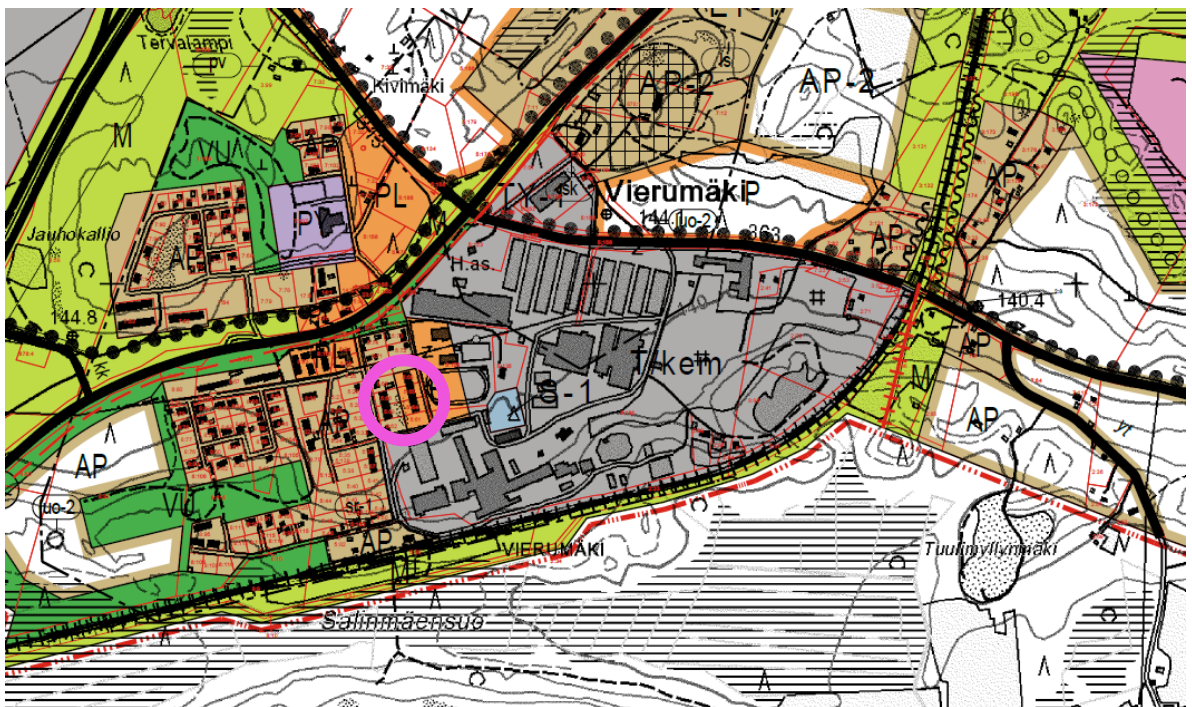
Kehittämisaalue.

Laatukäytävää koskevat kehittämissuosituks (ksL)

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

Moottoriteliittymäalueita sekä erityisesti kohtia, missä moottoriteltä siirrytään Heinolan kaupunkirakenteen selkärangana toimivalle rinnakkaistielle kehitetään ympäristöllisesti tunnistettaviksi ja toiminnallisesti vetovoimaisiksi paikoiksi.

• Vierumäki osayleiskaava (hyväksytty 16.6.2008)

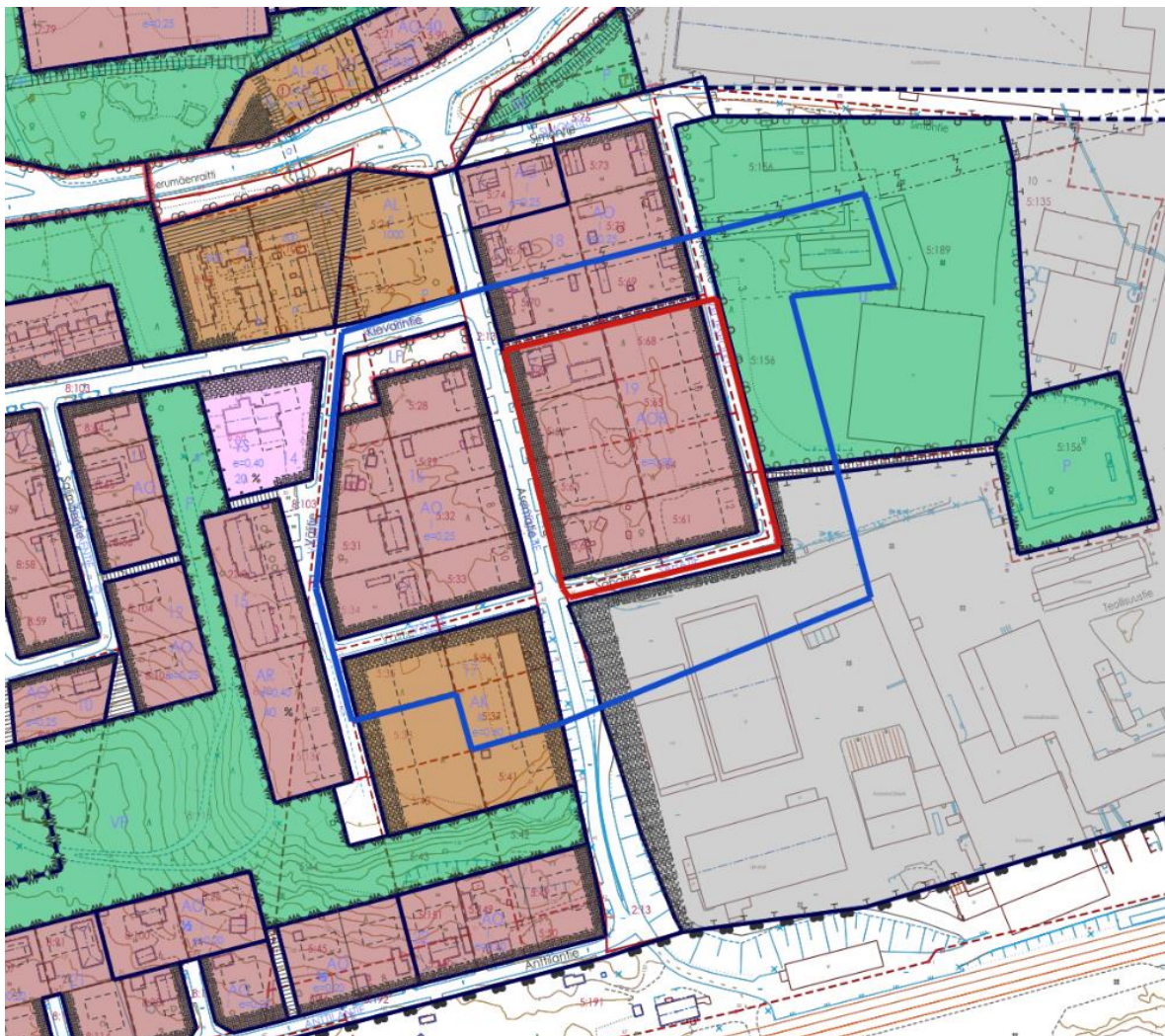


Suunnittelualueelle (ympyröity lilalla) on osoitettu aluevaraukset: pientalovaltainen asuntoalue AP (ruskea) ja palvelujen ja hallinnon alue P (oranssi).

• 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 raja 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
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- 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 lähetettiin uudet kirjeet luonnoksen kera suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajille.

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 14.7.2022. Ulkopaikkakuntalaisille osallisille postitettiin kuulutus, OAS ja kaavaluonnos 15.7.2022. Kaava oli nähtävillä 14.7.-14.8.2022. Luonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 3.8.2022.

- *luonnosvaiheen palaute ja vastineet LIITE 5*

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella 5.11.2022.

Ulkopaikkakuntalaisille osallisille postitettiin elinvoimalautakunnan pöytäkirjaote, kuulutus, kaavaehdotus, kaavaselostus liitteineen ja tonttijako 7.11.2022. Kaava oli nähtävillä 5.11.-5.12.2022.

- *ehdotusvaiheen palaute ja vastineet LIITE 6*

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.

- *luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet LIITE 5*

- *ehdotusvaiheen palaute ja vastineet LIITE 6*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on ollut sijoittaa alueelle Versowoodin pääkonttori paikoitusalueineen.

Kunnan asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- asuinalueen viihtyisyyden paraneminen viimeisteltynä alueena ja pääkonttorirakennuksen toimiminen puskurialueena asutuksen ja teollisuuden välissä
- elinkeinoelämän tarpeiden täyttäminen

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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

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 tulee 2-4 henkilöä. Työpaikkoihin kaava ei suoranaisesti vaikuta.

- *tilastolomake LIITE 4*

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Kaava ei tuo niihin paineita, mutta palvelut lisääntyvät Versowoodin tarjotessa tiloja uudesta pääkonttorista kylälaisten käyttöön.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa viihtyisemmän asuin ympäristön rakentumisen, kun konttorirakennus peittää teollisuuden toimintoja.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnoissa ja määräyksissä on erityisiä merkintöjä pohjavesialueen ja hulevesien osalta.

Ohjeellinen ajoyhteys varmistaa, että viereisen itäpuolisen alueen kävely- ja pyörätievaraukselle säilyy kaavallinen yhteys pysäköintialueen kautta, vaikka kulku pysäköintialueelle ei noudattaisikaan juuri tätä ohjeellista linjausta.

- *kaavamerkinnot ja -määräykset sekä tonttijako LIITE 7*

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, joka on osoitettu kaavakartalla.

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, liittymäkieltoa, 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 mahdollistaa pääkonttorilta tiloja kylälaisten käyttöön. Asian tarkempi suunnittelu on vielä kesken.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla voi olla vaikutusta pohjaveden muodostumismäärään, jos puhtaat kattovedet ohjataan pois pohjavesialueelta. Kallion takia imeytystä ei ole kuitenkaan määrätty.

Meluun kaavalla voi olla lisäestevaikutusta. Pääkonttorin kohdalla tehdasrakennukset muodostavat yhtenäisen muurin, joten pääkonttorin ei ole tarve toimia meluesteenä. Kaavakarttaa tarkasteltaessa näkee, että tämän kaavan vaikutuspiirissä olevien asuintonttien oleskelualueet sijoittuvat tai on mahdollista sijoittaa melun katvealueelle. Tehtaan meluasiasiaa tutkitaan tarkemmin vireillä olevassa tehdasalueen kaavassa 709, jossa siihen voidaan myös puuttua.

Pienilmastoon pääkonttorilla voi olla vaikutusta tuuliesteenä.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

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

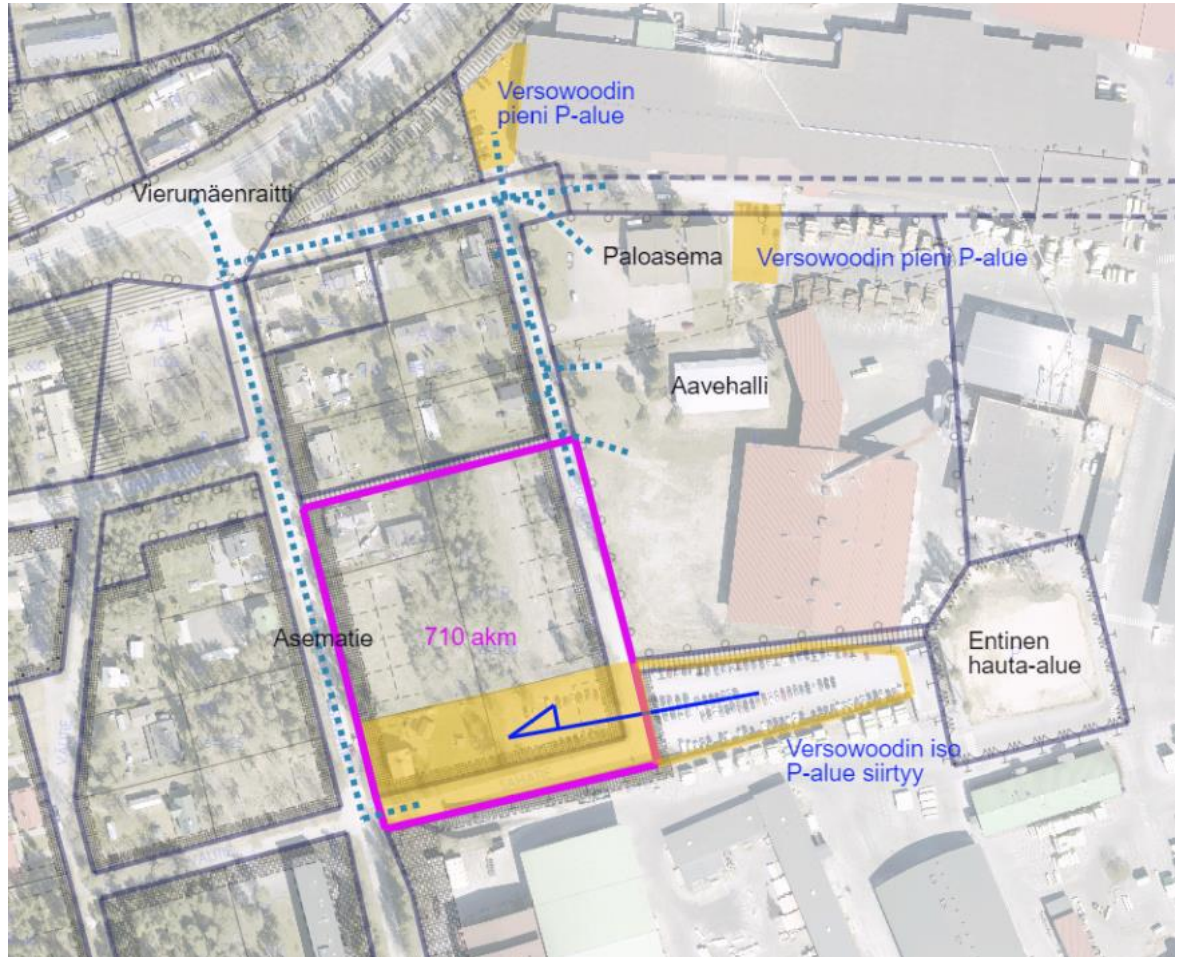
Väestön määrään ja ikärakenteeseen kaavalla ei ole vaikutuksia.

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

Käyttö- ja jätevesiverkosto on valmiina. Lähialueella on viettoviemäri.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset ovat hyvin pieniä, koska liikennemäärä tulee olemaan samalla tasolla, ja kaavan ulkopuolella käytetyt reitit säilyvät samoina. Täten myöskään liikenneturvallisuuteen ja liikennemeluun ei ole tulossa muutoksia.



Liikennejärjestelyt. Karttapohjana ilmakeku ja voimassa oleva asemakaava.

Kuva: Isolle pysäköintialueelle suunniteltu käynti on lähes samassa paikassa kuin nykyinen Sahatien liittymä, josta nykyiselle parkkipaikalle on kuljettu, joten siihen ei tule liikenteellisiä muutoksia.

Kuva: Paloasemalle, Aavehallille, Veljespolun asutukselle ja Versowoodin pienelle parkkipaikalle pääsy hoituu edelleen Simontien ja Veljespolun kautta. Veljespolun kautta voidaan ottaa myös tarvittaessa esim. uuden päärakennuksen ruokalan huoltotie. Asematien asutuksen kulku hoituu edelleen Asematien kautta.

Kaava-alueen itäpuolinen hauta-alue on siirretty, joten katuyhteyden poistaminen ei aiheuta ongelmia. Vaadittava kaavallinen kulkuyhteys tälle asemakaavassa puistoalueeksi (P) merkitylle alueelle on osoitettu

ajoyhteyden ja tämän kaavan ulkopuolisen kevyenliikenteenväylän kautta. Ohjeellisena merkitty ajoyhteys antaa pelivaraa lopulliseen suunnitteluun.

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 täten alueen laadun 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. Pääkonttori 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 kaavalla on vähän. 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. Kortteliin osoitettu pientalotontti on jo rakentunut.

7.3 Toteutuksen seuranta

Liikennemäärien ja -käyttäytymisen muuttumista seurataan Asematien osalta.

Heinolassa 5.7.2022 (luonnos), 14.10.2022 (ehdotus), 2.1.2023 (II ehdotus)

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti
044 769 4174

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3
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

14.10.2022

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, ilmakeku 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 rakentamisaikojen 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 katu.

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)

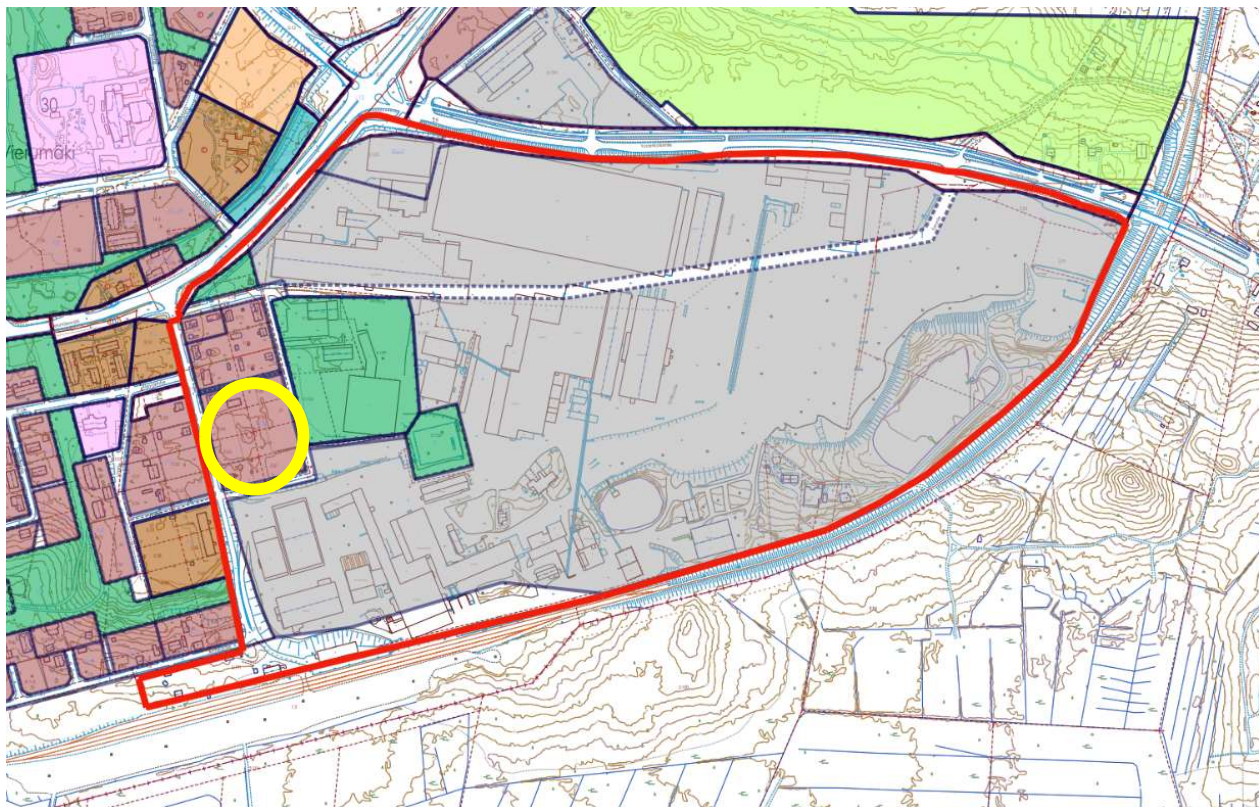
Suunnittelualueella on aluevarausmerkinnät teollisuuden ja työpaikkojen alue sekä oleva taaja-asutus.

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. Merkinnot ovat **asuin**-, **teollisuus**-, **viher**-, **urheilu**-, katu- ja yleisen tien aluetta sekä osittain pohjavesialuetta ja vedenottamon kaukosuojavyöhykettä.

3.5 Rakennusjärjestys

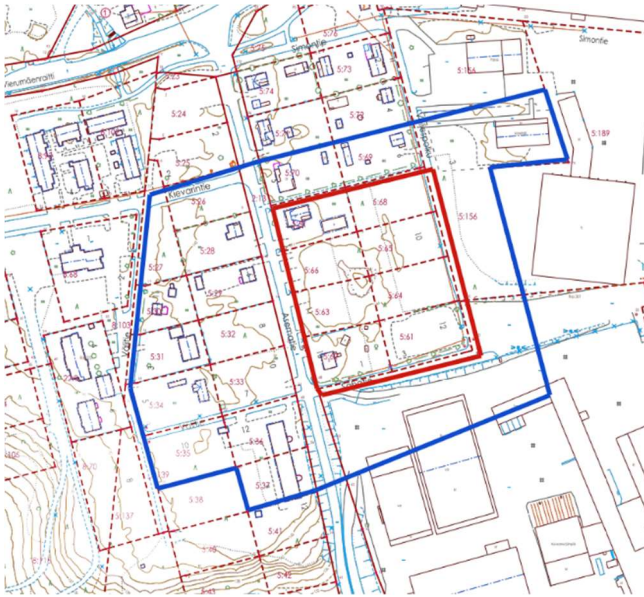
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

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:

Ihmissen 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 ilmastomuutoksen 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
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Heinolan kaupungin tekniikkatoimiala
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

7 Viranomaisyhteistyö

Alustavasti laajempaa 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

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

Nähtävilläoloajan ulkopuolella:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/vireilla-olevat-asemakaavat/>

Kaavamutoksen 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	11 / 2022	Muistutuksen esittäminen Esittelytilaisuus, jos kaava- ratkaisu muuttuu luonnoksen jälkeen merkittävästi
Elinvoimalautakunnan hyväksymispäätös	1 / 2023	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 Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 8 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, 14.10.2022

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	16.03.2023
Kaavan nimi	AKM 710, Versowoodin pääkonttori		
Hyväksymispvm	18.01.2023	Ehdotuspvm	02.01.2023
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	21.06.2022
Hyväksymispykälä	3	Kunnan kaavatunnus	111-710/Akm
Generoitu kaavatunnus	111L180123A3		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4307	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4307

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	1,4307	100,0	4428	0,31	0,0000	917
A yhteensä	0,1426	10,0	428	0,30	-1,0278	-3083
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2881	90,0	4000	0,31	1,2881	4000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,2603	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
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				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4307	100,0	4428	0,31	0,0000	917
A yhteensä	0,1426	10,0	428	0,30	-1,0278	-3083
AOR					-1,1704	-3511
AO	0,1426	100,0	428	0,30	0,1426	428
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2881	90,0	4000	0,31	1,2881	4000
KT	1,2881	100,0	4000	0,31	1,2881	4000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,2603	
Kadut					-0,2603	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						