

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

721 AK/AKM

Kivimäki

Asemakaavan selostus 10.10.2025
päivätyyn asemakaavan ja asemakaavan
muutoksen luonnokseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

721 AK/AKM Kivimäki, asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaava koskee osaa yleisestä tiestä 2:12 (Vääksyntie, mt 313), Vierumäen (30.) kaupunginosassa Härkälän kylän (404) tiloja 3:211 ja 5:134, tilojen 3:4, 5:178, 5:179 ja 7:3 osia.

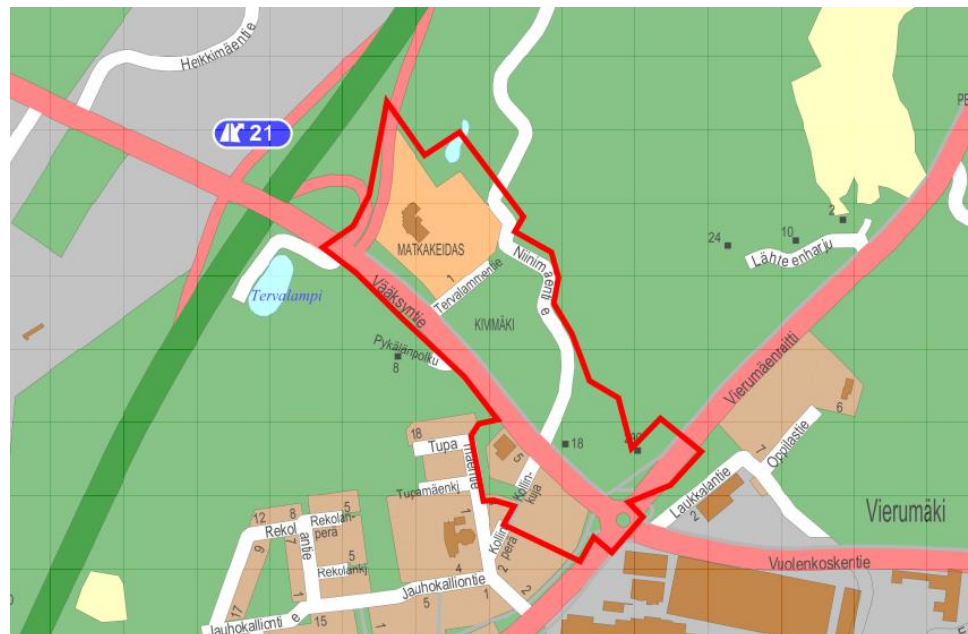
Asemakaavan muutos koskee osaa yleisestä tiestä 2:12, Tervalammentien katualuetta, Vierumäen (30.) kaupunginosassa Härkälän kylän (404) korttelin 104 tonttia 2, korttelin 109 tonttia 1, korttelin 122 tilaa 3:211 sekä tilojen 5:158, 5:178, 5:179 ja 7:3 osia.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu yleisen tien aluetta (LT) Vääksyntien (2:12) asemakaavoittamattomalle osuudelle, Vierumäen (30.) kaupunginosan korttelit 123 ja 124, korttelin 122 tontti 2, lähivirkistysaluetta sekä katualue Niinimäentie.

Asemakaavan yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Essi Pekkarinen, Heinolan kaupunki



Kuva 1. Suunnittelualue punaisella rajattuna kartalla.

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäen keskustan pohjoispuolella. Aluetta rajaavat luoteessa valtatie 4, lounaassa Vääksyntie (mt 313), kaakossa Vierumäenraitti (mt 140) ja pohjoisessa Niinimäenharjun eteläpuolinen metsäalue. Kaupungin keskusta on matkaa noin 12 kilometriä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Kivimäki, suunnittelualueen sijoituessa pääosin Kivimäen alueelle Vierumäellä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,8 hehtaaria.

Elinvoimalautakunta on päättänyt laittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 721 Kivimäki vireille ja tehnyt kaavoitus päätöksen kokouksessaan 8.5.2024 § 34.

Tarkoituksena on kehittää kaavoituksellista alueidenkäyttöä Vierumäellä ja asemakaavoituksella mahdollistaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisen palveluiden ja hallinnon alueen (P) laajentaminen. Lisäksi tarkistetaan olemassa olevaa kaavatilannetta ja mahdollisia päivitystarpeita.

Tarkoituksena on asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoittaa Vääksyntien asemakaavoittamaton osuus yleisen tien alueeksi (LT), yleiskaavan palveluiden ja hallinnon alueelle liikerakennusten korttelialue (KL), asuinkäytössä oleva kiinteistö erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL) ja maa- ja metsätalousaluetta (MT) yritysalueen ja pientalovaltaisen asuntoalueen väliselle alueelle.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa myös maankäyttösopimukset.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3 Sisällysluettelo	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 Tiivistelmä.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Kaavan sisältö	6
2.3 Kaavan toteuttaminen	7
3 Suunnittelun lähtökohdat	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2 Suunnittelutilanne	16
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	24
5 Asemakaavan kuvaus	25
5.1 Kaavan rakenne	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset	25
5.4 Nimistö	29
6 Kaavan vaikutukset	30
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	30
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....	30
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	30
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	31
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset	32
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	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 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 30.9.2025
- Liite 2: Luontoselvitys, Faunatica, 2023
- Liite 3: Rakennettavuusselvitys, Ramboll, 2025
- Liite 4: Hulevesiselvitys, Ramboll, 2025
- Liite 5: Pohjavesiselvitys, Ramboll, 2025
- Liite 6: Liikenneselvitys, AFRY, 2025
- Liite 7: Tilastolomake
- Liite 8: Luonnosvaiheen vastineet
- Liite 9: Ehdotusvaiheen vastineet
- Liite 10: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijakokartta TJ XXXX

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 selvityksineen
- Vierumäen osayleiskaava selvityksineen
 - Meluselvitys, Sitowise, 2024
- Arkeologisen inventoinnin päivitys, Alueellinen vastuumuseo, 2024
- Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäaineistot
- Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimus 2021-2031
- Lepakkoselvitys, Faunatica, 2023

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava ja asemakaavan muutos on ollut mukana vuoden 2024 Kaavoituskatsauksessa: Kaavatyökohteet 2025-2028. Tuolloin kaavatyökohteen nimenä oli Manunkulma, kaavatyön tavoite on muuttunut asumisen edistämisestä yritystoiminnan edistämiseksi osayleiskaavan mukaisesti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 8.5.2024 § 34. Vireilletulosta on kuulutettu 18.7.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Heinolan kaupungin Asiakaspalvelupisteessä (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 15.11.2024 alkaen.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,8 hehtaaria ja rakennusoikeus 17115 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus lisääntyy 9721 k-m². Alueen kokonaistehokkuus on 0,12.

Asemakaavan muutoksella kaava-alueen lounaisosassa sijaitsevien liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden (K) (kortteli 104 1,03 ha ja kortteli 109 0,55 ha) kaavamääräyksiä- ja rajoituksia on tarkasteltu pääosin rakennus- ja pysäköintialueiden laajuuksien osalta.

Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueen (KLH-2) sisäisiä osa-alue- ja ohjeellisia rajoituksia päivitetään vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Tervalammentien katualue poistuu käytöstä katualueena ja siitä muodostuu korttelin 122 tontin 1 sisäisen liikenteen väylä.

Asemakaavalla kaava-alueen luoteinen suurelta osin huoltoasema-alueeseen kytkeytyvä pysäköintialueena toimiva kiinteistö 3:4 osoitetaan rakennetulta osaltaan liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (1,6 ha). Suunnittelualueen keskivaiheille, poistuvan Tervalammentien itäpuolelle osoitetaan uusi liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) (2,3 ha). Myös Niinimäentien alkupään idänpuoleinen kiinteistö 5:134 osoitetaan nykyisen maankäytön mukaiseksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) (0,9 ha). Osa Vierumäenraitin länsipuolisesta kiinteistöstä 5:178 osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (0,26 ha) ja osa maa- ja metsätalousalueeksi (0,4 ha). Suunnittelualueen koillisreunaan osoitetaan lähivirkistysalue (VL) (0,28 ha). Osoitettava viheralue kattaa suurelta osin suurten korkeuserojen ja siten rakennettavuudeltaan haastavamman alueen. Vääksyntien (mt 313)

asemakaavoittamaton osuus osoitetaan yleisen tien alueeksi (LT).
Katualuetta kaavassa on 0,4 ha ja yleisen tien aluetta 3,1 ha.

Tonttimäärä kaavassa on 6. Kaavassa on mukana yksityisiä maanomistajia, joiden kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimukset.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamisvastuu on korttelialueiden osalta maanomistajilla.
Kunnallistekniikan osalta toteutuksesta vastaa Heinolan kaupunki.

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

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan Päijänteen seudun ja Itäisen Järvi-Suomen Lounais-Savon järvisseudun rajalla. Alueen maisemaa hallitsee pohjoispuolella mäntykankainen toisen Salpausselän reunamuodostuma, muualla, rakennetulla alueella valtatie 4 sekä sen viereinen huoltoasema-alue, Vääksyntie ja Vierumäenraitti. Suunnittelualueella ei ole peltoja eikä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai perinnebiotooppeja.



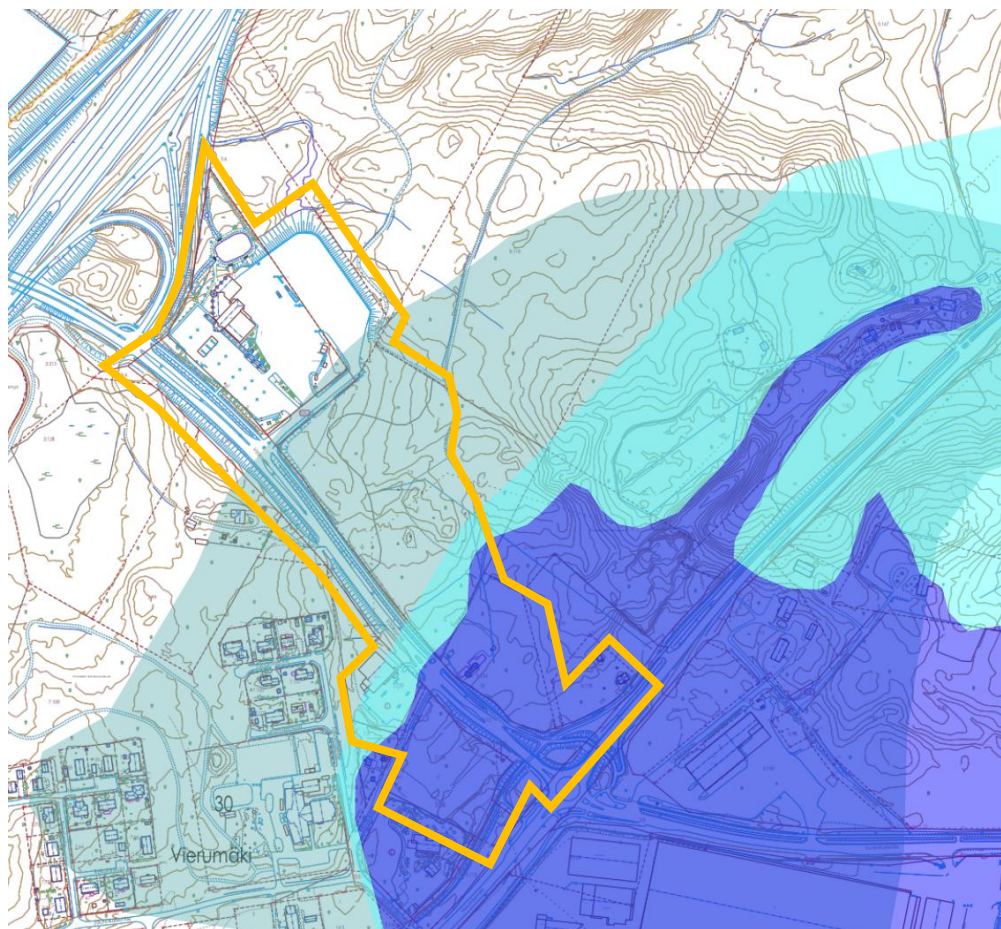
Kuva 2. Suunnittelualueen ympäristöä kuvattuna pohjoisen suunnasta.

Luonnon monimuotoisuus

Vuoden 2006 yleiskaavatasoisessa luontotyyppiselvityksessä ei alueelta nostettu erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole Metsälain 10 §:n erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu osittain Vierumäen pohjavesialueelle. Kartalla (alla) pohjaveden muodostumisalue on väritetty tumman sinisellä, pohjavesialue turkoosin sinisellä ja pohjaveden valuma-alue murretulla vaalean sinisellä. Suunnittelualue on rajattu alueella keltaisella.



Kuva 3. Pohjaveden muodostumisalue, pohjavesialue sekä pohjaveden valuma-alue kartalla.

Vierumäen vedenottamo sijaitsee noin 600 metrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella. Vedenottamo ei ole nykyisellään käytössä, mutta sen uudelleen käyttöönotto on suunnitteilla.

Kaava-alueen ainoa avovesi on luoteisosaan rakennettu hulevesiallas.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue sijoittuu osittain noin 5 hehtaarin kokoiselle metsätalousalueelle. Maatalouskäyttöä alueella ei ole.

Luonnonsuojelu

Selvitysalueella ei ole uhanalaisia, luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain luontotyyppejä tai elinympäristöjä tai erityisesti huomioitavia kasvilajeja

- Luontoselvitys - LIITE 2

Lähimmät luonnonsuojelualueet ovat noin kolmen kilometrin päässä luoteessa sijaitsevat Libertin luonnonsuojelualue (YSA207399) ja Vähä-Palpasen rantalehto (maakuntakaavassa suojelualue SL71).

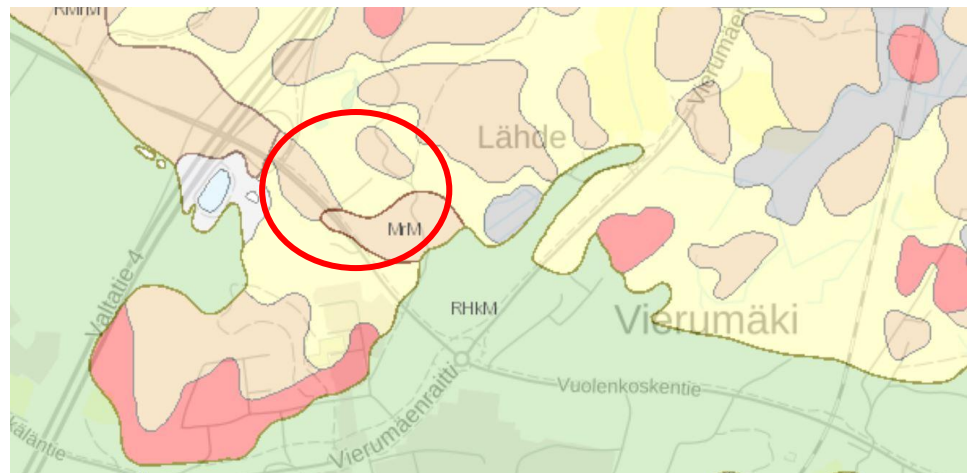
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

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

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen kallioperä koostuu vanhoista kivilajeista, kvartsi- ja granodioriitista. Suunnittelualueella kulkee itä-länsisuuntaisesti II Salpausselkään kuuluva Vierumäen reunamuodostuma, maaperän ollessa hiekkamoreenia, alueen pohjoisosassa myös karkeaa hietaa. GTK:n julkisten pohjatutkimustulosten perusteella Vääksyntien pohjoisosan ja Vierumäenraitin länsiosan kairaustulokset näyttävät maaperän olevan heti pintamaakerroksen alapuolella karkeita maalajeja, hiekkaa, soraa ja niiden sekaista moreenia.



Kuva 3. Suunnittelualueen maaperä (Geologian tutkimuskeskus). Suunnittelualueen raja punaisella.

Kasvillisuus, luontotyytit

Suunnittelualueen keskiosan luoteisosissa on korkeakasvuista niittykasvillisuutta ja joutomaata. Puustoiset alueet ovat käsiteltyjä talous- ja istutusmetsiä, pääpuulajina koivu. Itäosassa Vierumäenraitin läheisyydessä on vanhaa, jo metsittynyttä soranottoaluetta, pääpuulajin ollessa kuusi.

Alueelta ei ole havaintoja erityisesti huomioitavista putkilokasveista. Erillisessä kangasvuokkoselvityksessä ei tehty lajihavaintoja. Alueelta ei

rajattu arvokkaita luontotyyppejä, eikä tehty havaintoja erityisesti huomioitavista kasvilajeista.

Eläimistö

Alueen linnusto koostuu metsien peruslajeista, uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja tai EU:n lintudirektiivin lajeja ei havaittu.

Taloustmetsissäkin yleisen varttuneen metsän indikaattorilajin, puukiipijän reviiri havaittiin alueen kaakkoisosassa.

Luontoselvityksessä ei havaittu liito-oravan esiintymistä, eikä lisääntymis- tai levähdyspaikkaa. Alueen kaakkoisosasta rajattiin yksi lajille hyvin sovelias alue lajille soveliaalla kolopuulla ja yksi sovelias alue. Muu alue ei sovellu elinympäristöksi, mutta voi puustoisilta osin toimia liikkumisympäristönä.

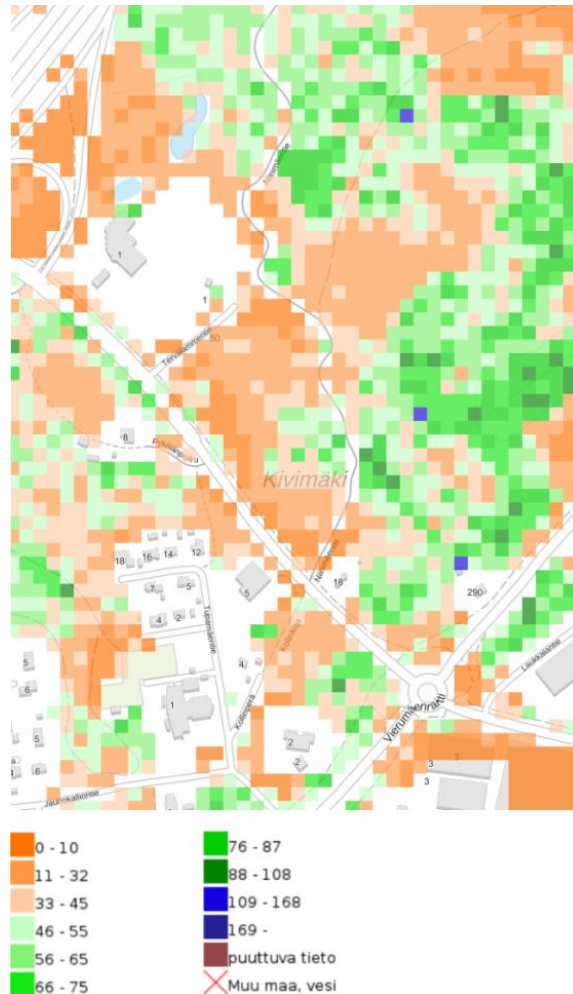
Kirjoverkkoperhosen toukkaryhmiä ei havaittu, mutta lajin pääravintokasveja kasvoi alueella varjoisissa paikoissa.

Luontoselvityksen yhteydessä todettiin mahdollinen tarve lepakkoselvitykselle alueen kaakkoisosaan. Lepakkoselvityksen yhteydessä ei löydetty yhtään lepakkoa, eikä myöskään merkkejä lepakoiden oleskelusta. Pihapiirin kesäiset lepakkohavainnot ovat ilmeisesti olleet kierteleviä yksilöitä, sillä alue ei laajemmassa mittakaavassa täytä lepakko-yhdyskunnan lisääntymispaikalle asettamia vaatimuksia esimerkiksi laajan teollisuusalueen läheisyyden vuoksi.

Myrkkypistiäislajisto oli harvinaista silomehiläistä lukuun ottamatta tavanomaista.

Luonnon monimuotoisuus

Alueen puustoisten kuvioiden ollessa talous- ja istutusmetsiä, ei luonnon monimuotoisuus ole kovin suurta alueella. Alueen luontoarvot painottuvat puuston iän ja luontoselvityksen tulosten perusteella itäosiin.



Kuva 4. Puuston ikä alueella. (Luonnonvarakeskus, 2021)

Pienilmasto

Vierumäki sijaitsee noin 40 metriä ylempänä kuin muu Heinola. Kaava-alueella korkeustaso vaihtelee noin 132–150 metriä merenpinnan yläpuolella. Maasto on reuna-alueita lukuun ottamatta pääosin tasaista, joten pinnanmuotojen vaikutus suunnittelualueen mittakaavassa jää vähäiseksi pienilmastoon. Asfalttipäällystetyn alueen osuus suunnittelualueella vaikuttanee paikallisesti lämpötiloihin etenkin kesällä, jonka vuoksi viheralueiden tarve alueella on myös tarpeen huomioida.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsää. Suunnittelualueen luoteiskulmassa Vääksyntien ja valtatie 4:n yhteysramppien risteyksessä sijaitsee liikenneasema Matkakeidas. Huoltoasema on suunnittelualueen suurin rakennus ja sitä ympäröivät suuret asfaltoidut pysäköintialueet.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa Vääksyntien varrella sijaitsee Kelokotaniminen hirsistä rakennettu kahvilarakennus. Kahvilan ympäristö on tasattua

hiekkakenttää, jolla sijaitsee muun muassa kahvilan kesäterassialue ja pysäköintipaikat. Kelokodan tontin viereisellä tontilla sijaitsee yksityinen asuinrakennus.

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee päivittäistavarakauppa Sale. Kaupan ympäristö on asfaltoitua pysäköintialuetta, jolla sijaitsee myös kierrätyspiste. Salen tontin vieressä sijaitsee rakentumaton liike- ja toimistorakennusten korttelialue, 104.



Kuva 5. Suunnittelualueen ympäristöä kuvattuna etelän/lounaan suunnasta.

Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsevat liikenneasema Matkakeidas, kahvila Kelokota ja päivittäistavarakauppa Sale, jonka pihassa sijaitsee alueen Rinki-kierrätyspiste. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Sinilähteen koulun Vierumäen toimipiste (luokat 1.–6.). Koulu on yksi Heinolan kirjastoauton pysäkeistä. Heinolan virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa 14 kilometriä kaava-alueelta.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee ravitsemusalan ja kaupallisen alan työpaikkoja. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä Vierumäellä sijaitsee yhteensä satoja työpaikkoja esimerkiksi betoni-, puu-, puutalo- ja terästeollisuudessa. Lisäksi Suomen Urheiluopisto tarjoaa monipuolisesti eri alojen työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualue on pääosin luonnontilaista metsää. Suunnittelualueen läpi kulkee talvisin moottorikelkkareitti. Osia suunnittelualueesta on Vierumäen metsästysseuran vuokra-alueena.

Liikenne

Suunnittelualueen lounaisosaa halkoo valtion omistama mt 313 Vääksyntie. Lisäksi aluetta sivuaa kaakkoisreunalla valtion omistama mt 140 Vierumäenraitti, sekä luoteisreunalla valtatie 4:n moottoritieosuus. Vääksyntietä reunustaa kevyenliikenteenväylä.

Korttelien 104 ja 109 väliin sijoittuu Kollinkuja, jonka kautta tapahtuu kulku Vääksyntieltä kyseisille kortteleille. Kollinkuja muuttuu suunnittelualueen rajan kohdalla kevyen liikenteen väyläksi.

Suunnittelualueella ei sijaitse paikallis- tai kaukoliikenteen pysäkkejä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat 4-tien varrella Matkakeitaan luoteispuolella (Vierumäki liittymä P ja Vierumäki liittymä E). Lähivuoroliikenteen pysäkit sijaitsevat Vierumäenraitilla kaava-alueen läheisyydessä

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kivimäen alueelta ei ole tiedossa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristökohteita.

Vierumäen keskustan inventoinnissa vuodelta 2014 on nostettu esiin aluekokonaisuuden kannalta tärkeänä rakennuksena Tiialan asuinrakennus (Tyynelä) suunnittelualueen kaakkoisosassa. Tiiala eli entinen Tyynelä on rakennettu 1910-luvulla, ja perimätiedon mukaan sitä on käytetty poliisitalona 1900-luvun alkupuoliskolla Vierumäen markkinoiden aikaan.

Alueen arkeologinen inventointi on tehty Vierumäen osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2006. Siinä ei suunnittelualueelta löytynyt muinaisjäännös- tai muita historiallisen ajan kohteita. Inventoinnin ollessa vanhentunut, alueellinen vastuumuseo suoritti virkatyönään suunnittelualueen tarkastuksen syksyllä 2024. Tuoreessakaan inventoinnissa suunnittelualueelta ei löytynyt muinaisjäännös- tai muita historiallisen ajan kohteita.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkoston välittömässä läheisyydessä, joihin alue on liitettävissä. Uudet korttelialueet liitetään vesilaitoksen toiminta-alueeseen, jonka jälkeen alueelle tulevat uudet rakennukset on liitettävä kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Kaava hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria.

Suunnittelualueen läpi kulkee ilmalinja, joka tulee Elenialta saatujen tietojen mukaan poistumaan käytöstä lähitulevaisuudessa.

Olemassa olevien katujen kunnossapidosta vastaa Heinolan kaupunki. Suunnittelualueella sijaitsevan Vääksyntien kunnossapidosta vastaa ELY. Suunnittelualueella sijaitsevan yksityisen tien kunnossapidosta vastaa yksityinen taho.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tärinä- tai ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita.

Alueelle on tehty yleiskaavatasoinen melu- ja tärinäselvitys vuonna 2024. Läheisen sahan toiminta ei meluselvityksen mukaan aiheuta melun ohjearvoja ylittävää melua suunnittelualueelle, vaan alueen melutasoa määrittää pitkälti tieliikenteen melu.

Suunnittelualueen kaakkoisosan asuinkiinteistön osalta yöajan keskiäänitason ohjearvo 50 dB ylittyy yli puolella kiinteistöstä. Päiväajan keskiäänitason ohjearvo 55 dB ylittyy kiinteistön eteläosassa, jossa myös asuinrakennus sijaitsee.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella ei ole sosiaalista elämää voimakkaasti tukevia palveluita. Vierumäellä toimii vireä kyläyhteisö, mutta sen vaikutus suunnittelualueella lienee vähäinen. Matkakeitaan yhteydessä sijaitsee koirapuisto, mutta sen käyttö rajautuu pääasiassa liikenneaseman asiakkaisiin.

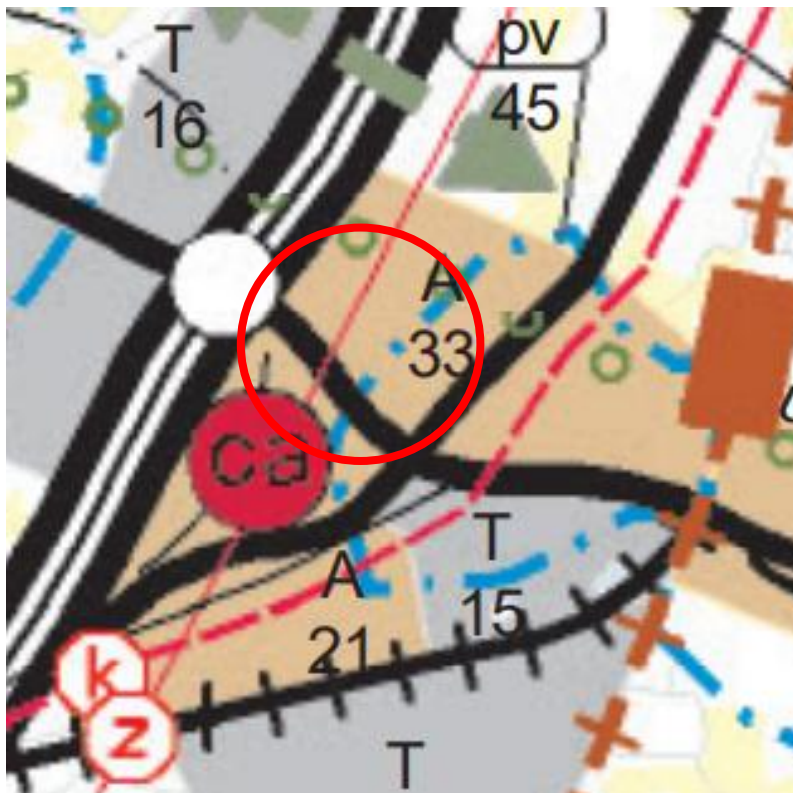
3.1.4 Maanomistus

Kivimäen asemakaavoitettavasta alueesta suurin osa on kaupungin maanomistuksessa. Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsee kolme yksityisten omistajien omistamaa kiinteistöä. Vääksyntien lounaispuolella sijaitsevat kiinteistöt kuuluvat myös yksityisille omistajille. Matkakeitaan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

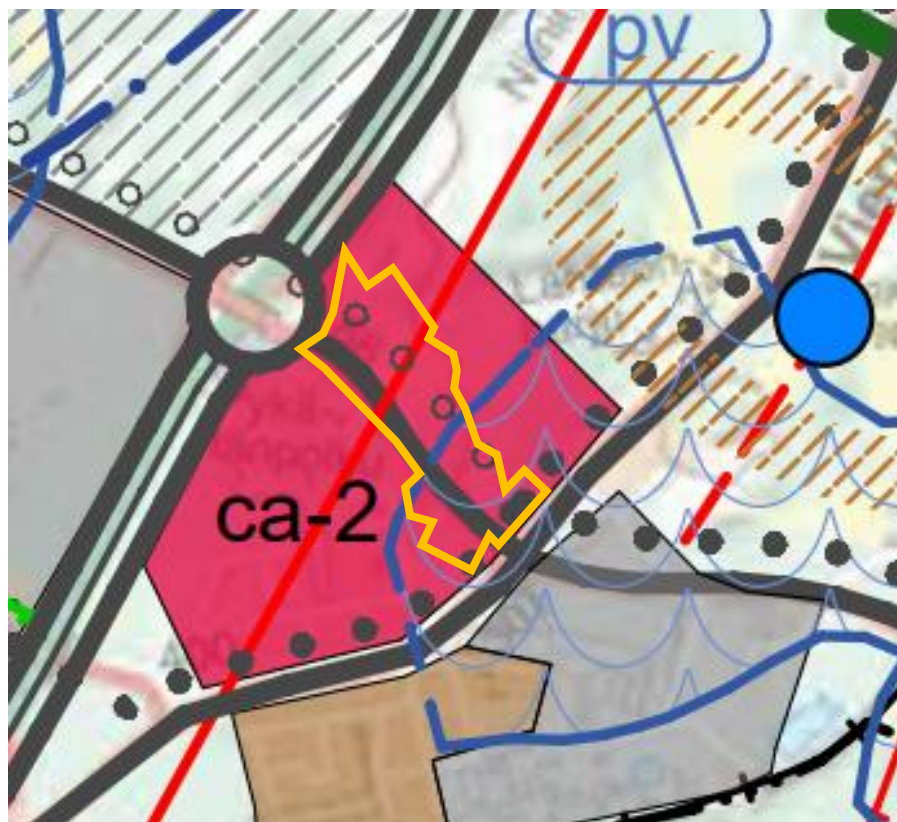
- Päijät-Hämeen maakuntakaava (alla), hyväksytty 2.12.2016 ja tullut lainvoimaan 14.5.2019.



Kuva 6. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014, jossa suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella rajauksella.

MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinnän kuvaus	MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §
A Taajamatoimintojen alue Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.	SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävelen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus. Alueiden käyttöönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi. Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.
Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja	Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella on koko maakunnassa 3000 kerrosneliömetriä. Poikkeukset alarajaan esitetään kaupunkialueen merkinnän yhteydessä.
ca Keskustatoimintojen alakeskus (kohdemerkintä) Merkintää käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä keskustatoimintojen alakeskuksia. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, jotka palvelevat alakeskuksen vaikutusalueen asukkaita.	SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alakeskusten suunnittelussa, yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja kehittämisessä tulee asukkaille varata esteettömästi ja turvallisesti saavutettavissa olevat kaupallisten ja julkisten palveluiden alueet. Alakeskuksen vaikutusalueen asukkaita palvelevien vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä, jotka edellyttävät merkittävää poikkeamista ympäristön mittaavasta.
	Vähittäiskaupan 2000 kerrosneliömetrin ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala (k-m²) saa olla enintään:
ca2 Heinolan kirkonkylä, ca7 Renkomäki, ca8 Lauhe, ca9 Kärpänä, ca10 Jalkaranta, ca11 Kiveriö, ca12 Karisto, ca13 Ahtiala, ca14 Mukkula	10 000
ca1 Vesivehmaa, ca3 Vierumäki, ca4 Pyhäniemi – Kirkonseutu, ca5 Kalliola, ca6 Nostava – Herrala, ca15 Villähde, ca16 Uusikylä, ca18 Artjärvi, ca19 Pennala – Virenoja	8 000

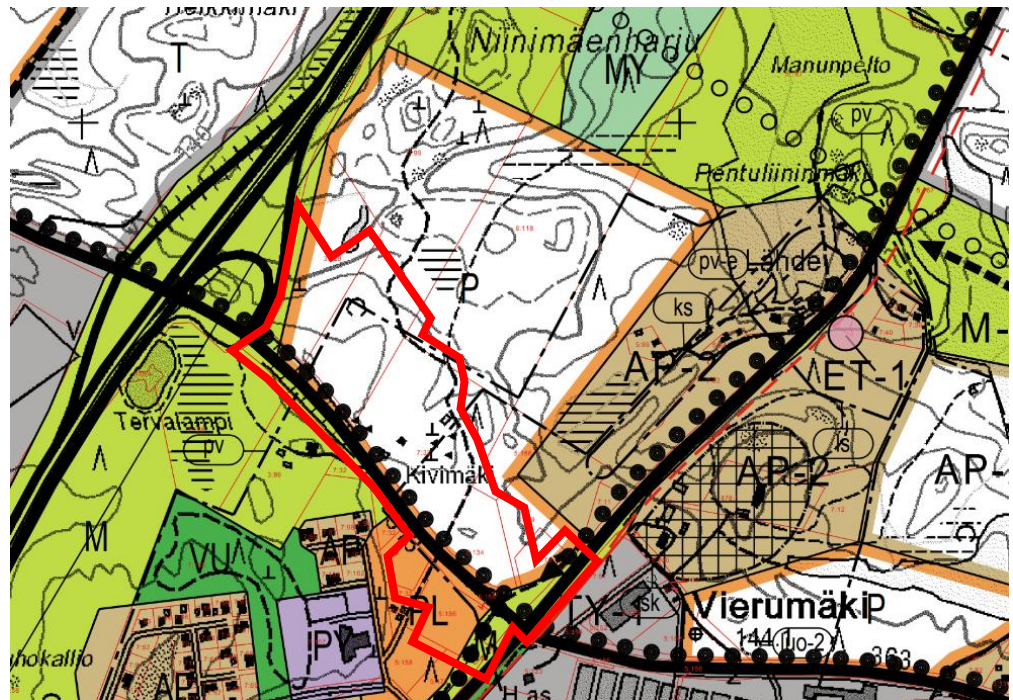
- Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (alla), hyväksytty 14.4.2014 ja tullut lainvoimaan 23.8.2016.



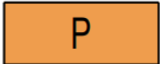
Kuva 7. Ote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035, jossa suunnittelualan sijainti on merkitty keltaisella rajauksella.

	Keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alue. Alueelle saa sijoittaa keskusta soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja.
C	Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa sekä kiinnittää erityistä huomiota jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja häiriöttömyyteen sekä julkisen tilan laatuun.
km-1	Keskusta-alue, jonne voidaan asemakaavassa osoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.
km-2	Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa vähittäiskaupan liiketilaa ja MRL 71 a §:n mukaisia seudullisesti merkittäviä suuryksiköitä yhteensä enintään 45 000 kem ² , joista enintään 15 000 kem ² päivittäistavarakauppaa ja 6000 kem ² erikoistavarakauppaa.
ca-1	Keskustatoimintojen alakeskus, jonne voidaan asemakaavassa osoittaa liiketilaa enintään 10 000 kem ² .
ca-2	Keskustatoimintojen alakeskus, jonne voidaan asemakaavassa osoittaa liiketilaa enintään 8000 kem ² .

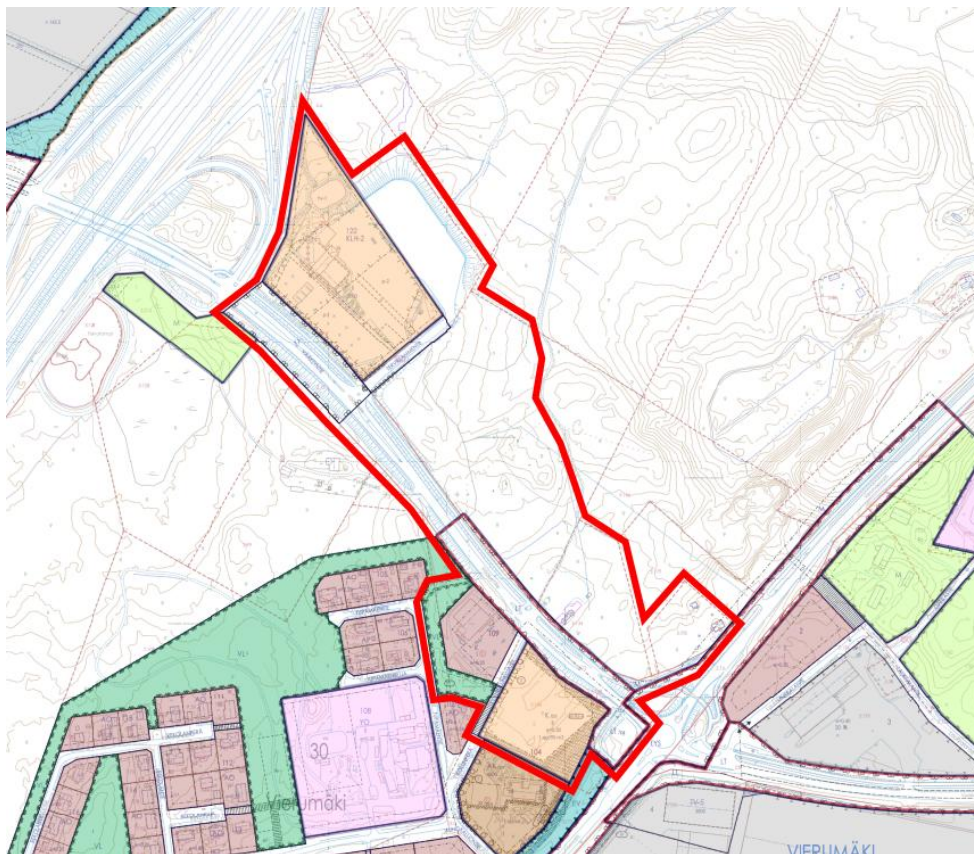
- Vierumäen osayleiskaava (alla), hyväksytty 16.6.2008 ja tullut lainvoimaan 25.3.2010.



Kuva 8. Ote Vierumäen osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella rajauksella.

	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
	Kevyen liikenteen reitti.
	Palvelujen ja hallinnon alue.
	Lähipalvelujen alue.

- **Voimassa olevat asemakaavat:** Rk Vierumäki 5 (31.10.1989), 566 Akm (22.10.2001), 640 Akm (13.09.2010), 641 Ak (06.10.2014).



Kuva 9. Karttaote ajantasa-asetusta-asetusta maankäyttövarausten värein ja alustava suunnittelualueen rajausta punaisella

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) - LIITE 1**

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019. Osa suunnittelualueen rakennuspaikoista ovat rekisteritontteja ja osa tiloja. Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.

Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.

Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.4 ja 1.5 .

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vierumäen alueen elinvoiman edistämiseksi tulee mahdollistaa kattavasti uusia yritystoimintoja. Keskeisiin kehityskohteisiin kuuluu kylän ydinalue, jota elävöittäisivät uudet toiminnot Vääksyntien koillispuolella Matkakeitaan ja Vierumäenraitin (mt 140) välisellä alueella.

Kyseinen alue on jo varattu uudeksi palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) Vierumäen osayleiskaavassa. Se on myös esitetty Vierumäen taajaman laajentuvaksi keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueeksi Heinolan strategisessa yleiskaavassa 2035. Lisäksi kaavoituskohteeseen sisältyy sekä Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimuksen tavoitteisiin että Heinolan maankäytön strategisen tavoitekartan 2025 kaavoitushankkeiden ensimmäiseen prioriteettitasoon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Kaava on käynnistetty elinvoimalautakunnan päätöksellä 8.5.2024 § 34.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys / terveydensuojelu
- Heinolan kaupungin kaupunkiympäristötoimiala
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 18.7.2024 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 12.11.2024 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Liitteenä oli vireilletuloilmoitus ja OAS. Kirjeessä kerrottiin, että kaavan etenemistä voi jatkossa seurata lehtikuulutuksista ja kaupungin internet-sivulla. Kirjeet lähetetään seuraavista vaiheista vain ulkopaikkakuntalaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 15.11.2024 lähtien Asiakaspalvelupiste Spotissa (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella xx.xx.2025. Ulkopaikkakuntalaisille osallisille postitettiin kuultus ja kaavaluonnos xx.xx.2025. Kaava oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2025. Palaute.

• *Luonnosvaiheen vastineet - LIITE 8*

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytiin kaavahankkeen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 24.2.2025. Neuvottelussa sovitut muutokset tehtiin OAS:iin.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot.

• *Luonnosvaiheen vastineet - LIITE 8*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueella sijaitsee Matkakeitaan tontti, päivittäistavarakauppa Salen tontti, sekä sen vieressä Versowoodin omistama yritystoiminnalle osoitettu tontti. Suunnittelualue on muilta osin asemakaavoittamatonta.

Heinolan strategisessa yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on esitetty keskustatoimintojen alakeskukseksi, jonne voidaan asemakaavassa osoittaa liiketilaa enintään 8000 kem².

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

3.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle. Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue on taajamatoimintojen aluetta A ja keskustatoimintojen aluetta c (kohdemerkintä).

Taajamatoimintojen alue (A) -merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.

Keskustatoimintojen alue (c, kohdemerkintä) -merkinnällä osoitetaan palveluiltaan kuntatasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavalla on pyrkimys luoda mahdollisuus yritysalueen laajenemiselle ja kiinnittää huomiota hulevesien ohjaamiseen ja käsittelyyn erityishuomiota suunnittelualueen sijaitessa osittain pohjavesialueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavoitukselliset ratkaisuvaihtoehdot olivat pieniä, ja ne kaikki täyttivät asetetut tavoitteet. Hulevesiselvityksen tulokset määrittivät lopullisen vaihtoehdon, jota lähdettiin jatkosuunnittelemaan.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittuun ratkaisuun päädyttiin siksi, että se vastaa hulevesiselvityksen tuloksiin alueen hulevesien johtamisen periaatteista. Lisäksi ratkaisussa esitetyt uudet liikenteelliset yhteydet mahdollistavat alueen laajentamisen tulevaisuudessa tarpeen vaatiessa.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kiinteistöjen 104 ja 123 omistaja ei halua kaavassa osoittaa kiinteistöilleen uutta maankäyttöä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 14,8 hehtaaria. Maa-alueesta virkistysalueiksi jää noin 4,6 prosenttia. Tonttimaata on noin 68,4 prosenttia maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on noin 17 115 kerrosalaneliömetriä, jossa on 9721 k-m² lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,12. Asuntojen lukumääräksi tulee tonttien määrä Työpaikat lisääntyvät alueella kaavan toteutumisen myötä.

- *Tilastolomake - LIITE 7*

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Kaava mahdollistaa muun muassa kaupallisten palveluiden lisääntymisen alueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava mahdollistaa monipuoliset, hyvien yhteyksien päässä sijaitsevat yritystoiminnan mahdollisuudet alueella.

Ympäristöllisten tavoitteiden toteutuminen tiedetään vasta vuosien päästä. Maisemallisten tavoitteiden toteutuminen havaitaan heti kaavan toteuduttua.

Hulevesien ohjaamiseen ja käsittelyyn liittyvät määräykset kaavassa tarkentuvat hulevesiselvityksen tulosten perusteella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräyksissä on virallisten merkintöjen lisäksi näistä johdettuja merkintöjä ja määräyksiä

- *Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijakokartta TJ xxxx – LIITE 10*

5.3.2 Aluevaraukset

A n. 1,7 % - Alueelle on osoitettu olemassa olevan maankäytön mukainen asuinpienalojen korttelialue. Uudisrakentamisen osalta on osoitettu kaavamääräys ympäristömelun huomioimiseksi.

K n. 66,7 % - Alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten (K) sekä liike- ja huoltoasemarakennusten (KLH-2) korttelialueet.

VL n. 4,6 % - Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita nykyisen ulkoilureittitoiminnan, luontoarvojen ja maiseman säilyttämisen mahdollistamiseksi. Osa alueista sijoittuu myös olemassa olevalle pohjaveden muodostumisalueelle, jolla luonnontilainen maanpinta mahdollistaa osaltaan sadevesien hallinnan.

L n. 23,8 % - Alueelle on osoitettu liikennealueita, yleisen tien aluetta (LT) Vääksyntielle ja Vierumäenraitille sekä katualuetta Niinimäentielle ja Kollinkujalle.

MY n. 2,6 % - Alueelle on osoitettu nykyisen maankäytön mukainen maa- ja metsätalousalue yksityisen kiinteistölle.

5.3.3 Korttelialueet

AO-14 Erillispientalojen korttelialue

Kortteli 124

Korttelialueen kerrosluku on I u2/3 ja kokonaisrakennusoikeus 250 k-m². Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala, merkintä meluntorjuntatarpeista siten, että melun ohjearvot eivät ylitä sisällä eikä oleskelualueella sekä /ps-merkintä pohjavesialueella.

Tontille on osoitettu lisäksi säilytettävän/istutettavan puurivin merkintä olemassa olevan puurivin kohdalle kiinteistön puolelle kohtaan, jossa se rajautuu yleisen tien alueeseen.

KLH-2 liike- ja huoltoasema rakennusten korttelialue

Kortteli 122

Korttelialueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 3000 k-m², josta enintään 1/3 voidaan käyttää vähittäistavaramyymälään. Korttelialueella on osoitettu 1 tontti, rakennusala, polttoaineen jakeluaseman alue, mainoslaitteiden rakennusalat (ml-1 ja ml-2) ja hulevesien käsittelyyn varattu alue (hv-1).

Rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainti kaupungin ja Vierumäen sisääntuloväylän porttina. Rakennusten ja piha-alueiden tulee ulkoasultaan sopia Vierumäelle visioituun puurakentamisprofiloitumiseen. Suunnittelu ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, että lopputulos on ulkoasultaan viimeistelty.

Mainoslaitteella tai -rakennelmalla (ml-1) tässä asemakaavassa tarkoitetaan tavanomaista polttonesteen hintatietoja ilmoittavaa, enintään 10 m korkeuteen luonnollisesta maanpinnasta ulottuvaa rakennelmaa.

Mainoslaitteella tai -rakennelmalla (ml-2) tässä asemakaavassa tarkoitetaan liikenneaseman liikepaikkamerkkiä. Mainospylonin rakennusluvassa tulee huomioida Ilmailulain (1194/2009) 165 §:n edellytykset. Ilmailulain 165 § edellyttää, että laitteen, rakennuksen, rakennelman ja merkin asettamiseen tarvitaan lentoestelupa. Lentoestelupa mainoslaitteelle voimassa olevan Ilmailulain mukaan tällä asemakaava-alueella tarvitaan, kun laitteen tai rakennelman korkeus luonnollisesta maanpinnasta ylittää 30 m. Alueelle voidaan rakentaa lisäksi ml-1-määräyksen mukainen mainoslaite.

ml-2-rakennusaloja on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty kaksi kappaletta. KLH-2 korttelialueen lisäksi toinen ml-2-rakennusala sijaitsee Vääksyntien eteläpuolella maa- ja metsätalousalueeksi (M) asemakaavoitetulla alueella. Näistä kahdesta alueesta liikenneaseman liikepaikkamerkiksi eli yli 10 m korkeaksi mainoslaitteeksi voidaan valita ainoastaan toinen.

Mainoslaitteiden rakennusluvan yhteydessä on kuultava yleisiä teitä hallinnoivaa viranomaista.

Mainoslaitteen kohdalta korotettua maanpintaa ei katsota luonnolliseksi maanpinnaksi.

Rakennusten rakennuspaikat ja pysäköimispaikat on osoitettu osa-aluemerkintöinä toteutuneen rakentamisen perusteella, huoltoliikenteen ja sisäisen jalankulun reitit ohjeellisina merkintöinä. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida kyseiset merkinnät osana asemakaavan taustasuunnittelun liikenne- ja kevyenliikenteen yhteyksien ratkaisumallia.

Hulevesi- ja kuivatussuunnitelma tulee tehdä siten, että siinä esitetään myös hulevesien käsittelyratkaisut. Suunnitelmasta tulee kuulla kaupungin ympäristöviranomaista.

K liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kortteli 104

Korttelialueen kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0.30$. Korttelialueella on osoitettu 1 tontti ja rakennusala. Korttelialueelle on lisäksi osoitettu määräys (1 ap/90 m²) osoittamaan kuinka montaa kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava vähintään yksi autopaikka. Korttelialueen länsirajalle on osoitettu liittymäkielto.

Kortteli 109

Korttelialueen kerrosluku on I ja tehokkuusluku $e=0.30$. Korttelialueella on osoitettu 1 tontti, rakennusala sekä pysäköimispaikka. Korttelialueen itärajalle on osoitettu liittymäkielto.

Kortteli 122

Korttelialueen kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0.30$. Korttelialueella on osoitettu 1 tontti ja rakennusala. Korttelialueelle on lisäksi osoitettu määräys (1 ap/90 m²) osoittamaan kuinka montaa kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava vähintään yksi autopaikka.

Korttelialueelle on osoitettu määräys (hule-3): Hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivyttävillä rakenteilla ja ne tulee johtaa tontilla sijaitsevalle hulevesien käsittelyalueelle ennen niiden poisjohtamista tontilta rakennettuihin avo-ojiin tai sadevesiviemäriin. Tonttien hulevesien johtamisesta, puhdistamisesta, viivyttämisestä sekä mahdollisesta imeytämisestä on rakennusluvan yhteydessä esitettävä erityissuunnitelma, josta käy ilmi, miten tontilta kerääntyvät hulevedet käsitellään.

Hulevesien hallitsemiseksi vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä tai ne voidaan kuivattaa salaojilla tarpeeksi pitkän viivytyksajan saavuttamiseksi. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kortteli 123

Korttelialueen kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0.30$. Korttelialueella on osoitettu 1 tontti ja rakennusala. Korttelialueelle on lisäksi osoitettu määräys (1 ap/90 m²) osoittamaan kuinka montaa kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

5.3.4 Tie- ja katualueet**LT Yleisen tien alue****'Vääksyntie, mt 313'**

Rajaus on tehty vastaamaan yleisen tien haltuunottorajaa.

Kaavassa on osoitettu yksi ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, joka on osoitettu KLH-2 korttelialueen ajoyhteysvarauksen (ajo) kohdalle. Liittymän sijainti on osoitettu siten, että Tiehallinnon oppaan "Tasoliittymät" ohjearvot kanavoidun liittymän kääntymiskaistojen pituuksista 60 km/h nopeusrajoituksella täyttyvät.

'Vierumäenraitti, mt 140'

Rajaus on tehty vastaamaan yleisen tien haltuunottorajaa.

Kadut

Niinimäentie – Uusi kaavassa nimetty 20–22 m leveä katualue. Katualue muodostaa yhteyden kaavan mahdollistamille yritystonttikiinteistöille 122 ja 123.

Kollinkuja - Voimassa olevassa kaavassa nimetty katualue.

5.3.5 Muut alueet**VL Lähivirkistysalue**

Suunnittelualueen koillisreunalla säilytetään luontoalue, jolla sijaitsee huomattava määrä irtolohkareita. Alueen nimi Kivimäki on

MY Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Kaava-alueen kaakkoislaitaan halutaan jättää suojavihervyöhykkeeksi puustoinen alue, joka erottaa suunnittelualueen asuintontin yritystonteista.

5.4 Nimistö

Kaavassa uusi katualue nimetään siihen liittyvän yksityistien mukaan Niinimäentiekse. Muut kaava-alueen nimet pysyvät ennallaan.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelualueella sijaitsevan asuinrakennuksen ympärille toteutuu kaavassa suojaavia vihervyöhykkeitä erottamaan sen tulevista liikerakennustonteista. Kaava-alueella sijaitseva moottorikelkkareitti saatetaan joutua osoittamaan uuteen sijaintiin, mikäli tulevan katualueen yhteyteen ei voida rakentaa turvallista reittiosuutta moottorikelkoille. Kaavan toteutuessa alueella vuokralla ollut metsästysseura ei voi enää jatkaa toimintaansa alueella.

6.2 Ympäristöön ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavalla on vaikutuksia alueen maa- ja kallioperään alueen rakentamisen seurauksena. Katujen ja rakennusten rakentamisen yhteydessä joudutaan muokkaamaan maa- ja kallioperää. Asemakaavassa tullaan huomioimaan vesien johtaminen ja käsittely alueella. Kaavan yhteydessä on laadittu erillinen hulevesiselvitys (Ramboll).

Kaavassa on huomioitu luontoselvityksen tulokset. Luontoselvityksen tuloksilla ei ole vaikutusta maankäytön suunnitteluun.

Kaavalla on vaikutuksia ilmaan, ilmanlaatuun ja ilmastoon erityisesti rakentamisaikana. Alueen rakennuttua kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta ja osoittaa uusia yritystontteja alueelle, hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Alueelle ei osoiteta lisää asumista, jolle kohdistuisi meluhaittaa läheisiltä vilkasliikenteisiltä tie- tai katualueilta. Kaavan luonteen mukaisesti alueella ei synny ympäristöhäiriöitä rakennusvaihetta lukuun ottamatta.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla lisärakentamisen kehittämällä kaavoituksellista alueidenkäyttöä moottoriteliittymän ja Vierumäen yritysalueen välisellä alueella, ja mahdollistaa Vierumäen yritysalueen laajentamisen pohjoiseen tonttikysynnän tarpeet huomioiden.

Tuleva asemakaava ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista, vaan kaava mahdollistaa työpaikka-alueen laajentamisen rakentamattomille alueille.

Väestön määrä suunnittelualueella tulee pysymään jatkossakin yksittäisissä asukkaissa. Kaupallisille tai julkisille palveluille Vierumäellä kaava ei

muodosta lisäystarvetta. Joukkoliikenteen yhteydet ovat jo ennestään olemassa lähi- ja kaukoliikennelinja-autoille.

Kaava tehostaa yhdyskuntarakennetta, joten liiketoimintojen toteuttaminen alueelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävämpää, kuin yhdyskuntarakenteesta erilleen. Rakennusoikeus / tehokkuusluku ($e=0,30$) ja kerrosluku (II) on kaava-alueella sama kuin Vääksyntien eteläosan ympäristössä muuallakin on käytössä.

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkoston välittömässä läheisyydessä, joihin alue on liitettävissä. Uudet korttelialueet liitetään vesilaitoksen toiminta-alueeseen, jonka jälkeen alueelle tulevat uudet rakennukset on liitettävä kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Kaava hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenneturvallisuuteen voi syntyä lyhytkestoisia kielteisiä vaikutuksia alueen rakentamisvaiheessa. Uuden liiketalouskorttelin rakentamisen myötä alueella tulee liikkumaan hetkellisesti enemmän raskaampia ajoneuvoja.

Toimiva nykyinen liikenneverkko pysyy ennallaan. Liikennevirtoja lisäävä vaikutus Vääksyntien pohjoispuolen korttelialueella todennäköisesti kasvaa, mutta laajempaan liikenneverkkoon, esimerkiksi valtatie 4 liittymiin vaikutus voidaan arvioida pieneksi.

Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa-oppaan (Ympäristöministeriö, 2008) avulla on arvioitu liikennemääriä uusien työpaikka-alueiden osalta. Tulevia toimijoita ei ole tiedossa, joten arviointi on tehty matkatuotoslukujen osalta keskiarvon ja parhaan arvion mukaan. Liikerakennusten korttelialueen (K) käyntien määrät vuorokaudessa / 100 myynti-m² liikkuu oppaan mukaan välillä 4–28 ja kuorma-autokuljetuksia vuorokaudessa / 100 myynti-m² olisi 0,3. Lukemina nämä olisivat käynteinä välillä 290–2028 ja kuorma-autokuljetuksina välillä 7–29. Heinolan kaupunkiseudulla lukemat liikkuvat todennäköisesti vaihteluvälien alapäässä, myös matkatuotosesimerkit kaupunkiseuduilta tukevat tätä. Liikenne Vierumäellä jakautuu valtatie suunnan lisäksi osittain myös Vierumäen keskustan suuntaan, joten liikenteellisen toimivuuden voidaan odottaa pysyvän hyvänä ainakin liikennemäärien osalta.

Lisääntyvä liikenne uusille tonteille aiheuttaa jonkin verran lisää melua, mutta ei juurikaan ulotu kaakon asuinkiinteistölle tai Vääksyntien lounaispuolisille kaavoitetuille asuinalueille. Matkakeitaan eteläpuoliselle asuinkiinteistölle tieliikennemelua kantautuu jo nyt, mutta kiinteistöllä on myös melun ohjearvon alittavaa aluetta oleskeluun.

Vierumäen alueella on jo olemassa joukkoliikenneyhteydet linja-autoille. Valtatie 4 pikavuoropysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen tuntumassa ja

niille on kevyen liikenteen yhteys. Lähivuoroliikenteen pysäkit sijaitsevat Vierumäenraitilla kaava-alueen läheisyydessä.

Pysäköinti hoidetaan tonttikohtaisesti.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

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

Maisemalliset vaikutukset ovat merkittävimpiä Vääksyntielle päin. Maisemallinen vaikutus tulee olemaan suurin harvennetun talousmetsäalueen kohdalla, mutta kaavamääräyksillä osoitetaan istutettava tai säilytettävä puurivi tien ja rakennusalan väliin sekä istutettavana pidettävää alueen osaa metsäisempään reunaan.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla suoria ja välillisiä vaikutuksia. Yhdyskuntarakenteen kannalta ja liikenteellisesti erinomaisten yhteyksien varrella oleva ympäristö on houkutteleva yritysten alueeksi. Kaava voi tuoda parhaimmillaan kymmeniä uusia työpaikkoja, lisäksi välillisesti on mahdollista, että rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä. Vierumäen alueen palveluihin ei tarvita lisäpanostuksia kaavan takia. Päivittäiset palvelut sijaitsevat Vierumäen alueella, lähietäisyydellä ja kaupungin keskustassa.

Yhdyskuntatekniset kustannukset koostuvat vähäisestä vesihuoltoverkoston lisärakentamistarpeesta. Kustannukset tälle pysyvät melko pieninä johtuen lyhyistä etäisyyksistä olemassa olevasta kunnallistekniikasta.

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

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

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

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Postilaatikoiden ryhmittely toteutetaan Postin jakelusuunnitelman / kaupungin ohjeisen mukaisesti.

Rakentaminen

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

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

Hulevesien ohjaaminen ja käsittely

Tonteilla pyritään viivyttämään ja käsittelemään tonteilla syntyvät hulevedet hulevesialtailla. Kaavassa osoitetaan ohjeelliset tontin osat, joille voidaan rakentaa altaita hulevesiselvitykseen perustuen.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Tonttijako on tällä asemakaava-alueella sitova.

Asemakaavan toteutuksesta vastaa Heinolan kaupunki kunnallistekniikan osalta, yksityiset kaava-alueen maanomistajat hoitavat asiat omien tonttiensa osalta.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamisen jälkeen on seurattava liikennemäärän kehittymistä, lähialueiden rakentumista, palvelujen ja uusien työpaikkojen toteutumista, luonnossa ilmeneviä muutoksi sekä melua ja hiukkaspäästöjä.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota pohjaveden pinnantasoon ja hulevesien viivyttämisen, käsittelyn ja ohjaamisen ratkaisuihin. Pohjavesiä seurataan viranomaisten taholta jatkuvasti.

Kaupunki valvoo kaavamääräysten ja rakennuslupien kautta uudisrakennusten soveltumista alueelle.

Heinolassa 10.10.2025

Essi Pekkarinen
kaavoitusarkkitehti
044 788 8645

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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