



Asemakaavan muutos

726 AKM

Vierumäen yrityspuisto

Asemakaavan selostus 29.09.2025
päivätyyn asemakaavaluonnokseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

Sisällys

1 Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	3
1.2 Kaavan tavoitteet ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
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	15
4 Asemakaavan suunnittelu	16
4.2 Asemakaavan tavoitteet	16
5 Asemakaavan kuvaus	22
5.1 Kaavan rakenne	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3 Yleiset määräykset	23
5.4 Aluevaraukset	23
5.4 Nimistö	25
6 Kaavan vaikutukset	26
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	26
6.2 Ympäristöön ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset	26
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	27
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	28
6.5 Kulttuurilliset, maisemalliset ja muut vaikutukset	29
6.6 Taloudelliset vaikutukset	29
7 Asemakaavan toteutus	31
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	31
7.3 Toteutuksen seuranta	31

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

Asemakaavan muutos 726 Vierumäen yrityspuisto koskee Vierumäellä, Härkälän kylän (404) tilaa 3:182. Tila 3:182 kuuluu kaupunginosaan 32 Syrjälänkangas, jolla on voimassa oleva asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2018.

Kaavalla laajennetaan korttelin 5 teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta n. 5 ha pohjoisen metsätalousalueelle. Teollisuus- ja varastorakentamisen ulkopuolelle jäävästä metsätalousalueesta muodostetaan suojaviheraluetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta.

Kaavan laatija: kaavoitusarkkitehti Emma Peltonen, Heinolan kaupunki



Suunnittelualue rajattu karttaan oranssilla.

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

1.2 Kaavan tavoitteet ja tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on kaupungin elinvoimaisuuden vahvistaminen lisäämällä suurten yritys- ja teollisuustonttien lukumäärää, joiden avulla mahdollistetaan suurempia tiloja vaativien yritysten sijoittuminen Heinolaan.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18,5 hehtaaria. Suunnittelualue on jo aiemmin asemakaavoitettua yrityspuiston aluetta. Suunnittelualue ei ole esirakennustöiltään valmista alueen muiden korttelien tapaan. Alue koostuu pääosin teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueesta, mutta laajenee metsätalousalueelle. Jäljelle jäävä metsätalousalue muuttuu kaavassa suojaviheralueeksi. Olemassa olevat viheryhteydet sekä niihin liittyvä ulkoilureitistö säilyy kaavam muutoksen seurauksena ennallaan.

Kaupunki on jättänyt alueesta kaavoitusaloitteen. Tarkoituksena on asemakaavoittaa suurempia yritystontteja, jotka palvelevat monipuolisesti alueesta kiinnostuneita yrityksiä.

Kaava ei edellytä maankäytösopimusta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Liikenneselvityksen täydennys, Ramboll, 2025
- Liite 3: Luontoselvitys – tulossa loppusyksyllä 2025.
- Liite 4: Tilastolomake
- Liite 5: Luonnosvaiheen vastineet
- Liite 6: Ehdotusvaiheen vastineet
- Liite 7: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä rakentamistapaohjeet ja tonttijako

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asemakaavan 651 Ak Heikkimäki selvitykset
 - luontoselvitys
 - maaperätutkimus ja rakennuttamisselvitys
 - ”Heinolan Heikkimäki, moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme” ideasuunnitelma
 - liikenneselvitys (liikennesuunnitelman täydennys 2025 liite 2).
- Vierumäen osayleiskaava selvityksineen
- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, selvityksineen
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaproessin vaiheet

- Kaupunginhallitus on tehnyt asemakaavamuutoksesta vireilletulopäätöksen 9.6.2025.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Heinolan kaupungin Asiakaspalvelupisteessä (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 19.08.2025 alkaen.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta xx.xx.xxxx.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa xx.xx.xxxx.
- Valtuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on noin 18,5 hehtaaria. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien, nykyisessä asemakaavassa määrättyjä tontteja suurempien yritystonttien muodostaminen suunnittelualueelle.

Heikkimäen asemakaavassa (Ak 651 – Heikkimäki) on muodostettu korttelit 1-5, joihin tehty ohjeellinen tonttijako. Korttelit rajautuvat toisistaan virkistysaluein. Tällä hetkellä voimassa olevan kaava-alueen keskelle on muodostettu laaja virkistysalueeksi kaavoitettu alue, jonka poikki yleiskaavassakin kulkee tärkeä viheryhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti. Viheryhteys liittyy vt 4:n ylittävään hirvisiltaan, joka liittyy Heikkimäen alueen virkistysalueisiin.

Suunnittelualueen vt 4:ään rajautuva sivu on kaavassa merkitty suojaviheralueeksi (EV-merkintä) teollisuuskorttelia sivuavilta osiltaan ja alueen pohjoisosan rakentamaton alue maa- ja metsätalousalueeksi (M-1 -merkintä).

Uudella asemakaavamuutoksella laajennettaisiin korttelin 5 teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueita sekä päivitetäisiin Heikkimäentien katualuetta. Teollisuus- ja varastorakentamisen kortteleiden laajentamisen seurauksena virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousaluetta järjestetään uudelleen hieman tehokkaammin. Laajentuvista teollisuus- ja

varastorakentamisen kortteleista huolimatta kaikki viheryhteydet ja ulkoilureitit pyritään turvaamaan ja säilyttämään, eikä alueen viheryhteyksiin tehdä kaavalla lainkaan muutoksia.

Suunnittelualueen luoteisosaan sijoittuu tärkeä huoltoliikenneyhteys, sillä alueen pohjoisosassa on johtoa varten varattu osa sekä rakennusala yhdyskuntateknistä rakentamista palvelevalle alueen osalle.

Korttelialueisiin kohdistuu alueen alkuperäiseen asemakaavaan tehty moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme -ideasuunnitelma, joka ohjaa suunnittelua.

Kaavassa ei ole mukana yksityisiä maanomistajia, joiden kanssa tehdään maankäyttösopimus.

2.3 Kaavan toteuttaminen

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

Alueen esirakentaminen on jo varsin pitkällä, ja Heikkimäentien muutosten jälkeen kadusta on rakentumatta vain n. 250 m pitkä osio katualueen lopusta, joka pyritään rakentamaan kaavan hyväksymisen jälkeen.

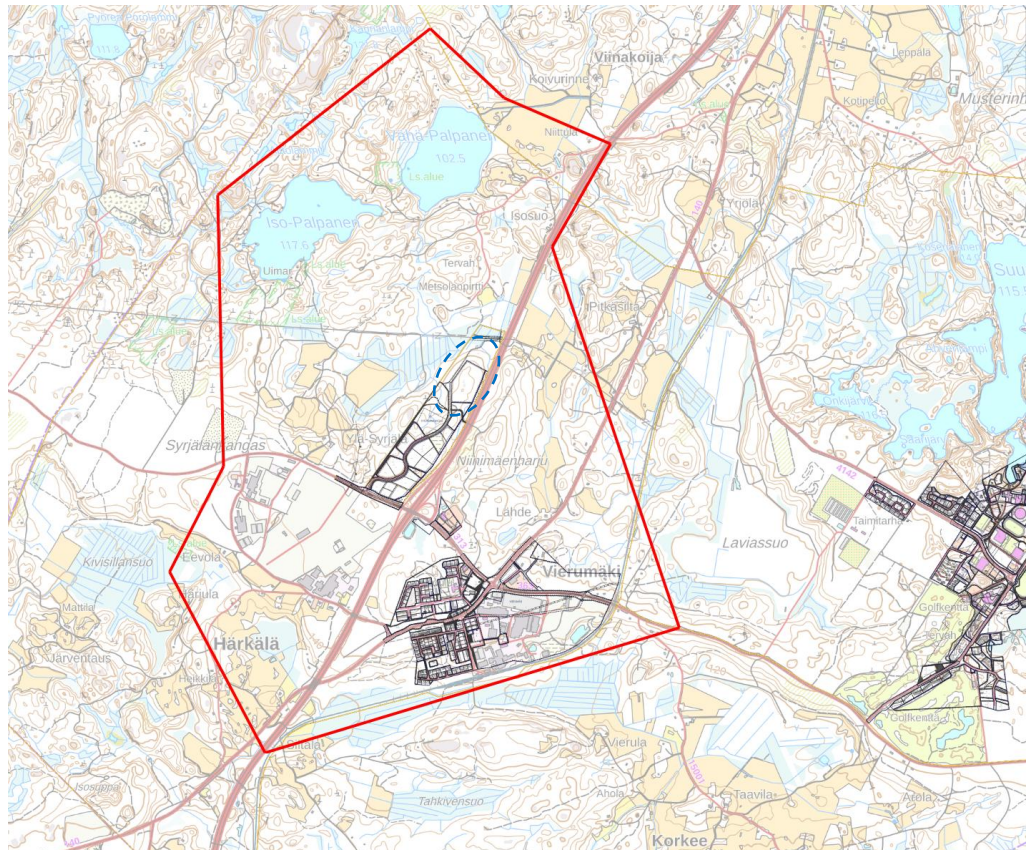
Korttelialueisiin liittyy moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme -ideasuunnitelma, joka ohjaa rakentamista etenkin moottoritien varteen näkyviltä osin. Suunnitelma ohjaa esimerkiksi moottoritiehen rajautuvien alueenosien aidoittamista sekä julkisivumateriaaleja ja niiden värimaailmaa.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Kaava-alueen (sinisellä merkitty katkoviiva) arvioitu vaikutusalue (punainen viiva) noudattelee Vierumäen yrityspuiston alkuperäisen asemakaavan Ak (651 Heikimäki) arvioitua vaikutusaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualueen aiemmin asemakaavoitetut osat ovat esirakennettuja tonttimaita. Alueen pohjoisosan korttelin 5 T-alueeksi merkitty teollisuus- ja varastorakentamisen tontti sekä sitä ympäröivä maa- ja metsätalousalue on

rakentamatonta aluetta. Metsätalousalue on hoidettua talousmetsää, jossa on suoritettuharvennushakkuita viime vuosien aikana.

Suunnittelualueen pohjoispuoli rajautuu suoalueeseen. Länsireunastaan suunnittelualue rajautuu yksityisen omistamiin metsäalueisiin, joissa maasto aivan suunnittelualueen rajalla äkisti jyrkkenevää. Suunnittelu- aluetta rajaa kaakkoispuolella valtatie 4 ja lounaispuolella Vääksyntie. Vääksyntien korko suunnittelualueen kohdalla on noin +148,3...+149,2. Valtatie 4:llä korkeustaso on välillä +115,5...+142,1.

Suunnittelualueen eteläpuoliselle alueelle on rakentunut Heikkimäentie esirakentamiseltaan valmistuneille yrityspuiston osille. Suunnittelualue jakautuu itä-länsi-suunnassa kahteen hieman erityyppiseen alueeseen, sillä alueen läpi kulkee virkistys- ja ulkoilureitit sekä riistasilta. Ulkoilureitit ja riistasilta ovat osa voimassa olevassa yleiskaavassakin merkittyä viheryhteyttä. Riistasilta haarautuu suunnittelualueen itäreunassa kulkevalta metsätieltä, jossa riistasilta kulkee valtatie 4 noin tasolla +134.

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

Alue on korkeimmillaan sen keskiosassa. Esirakennetut tontit suunnittelualueen eteläpuolella on määrätty Heikkimäentien länsipuolella likimäärin tasoon +138...+140. Tien itäpuolella esirakentaminen on tehty tasoon +140,5...+146. Alue laskee merkittävästi pohjoisen suuntaan, ja suunnittelualueen likimääräinen esirakentamisen korkeusasema on määritelty tasoon +128. Maanpinta on alimmillaan luoteisreunassa noin tasolla +111. Maaperältä alue on hiekkaa sekä moreenia.

Lisäksi maastoa on kuvattu ideasuunnitelmassa ”Heikkimäki, Moottoritienvarren maisemointi ja visuaalinen ilme, 2014” seuraavasti: ”Valtatie 4:lle alue näkyy kauttaaltaan metsäisenä. Metsä on melko varttunutta, mutta vihersillan pohjoispuolella on laaja taimikko. Tien lähialueen korkeusvaihtelut ja tien reunaan ulottuvat selänteet ryhmittävät maisemaa ohi ajettaessa. Vierumäen liittymän sillalta ja rampilta Heinolaa kohti lähdettäessä näkyvät hyvin alueen eteläisen puoliskon maaston muodot ja tien reuna-alue. Liittymän itäpuolella olevalta huoltoasemalta suunnittelualueen eteläosan maisemaa ehditään tarkastella pitempään kuin ohi kuljettaessa. Liittymäsillan yli liikutaan myös jalan ja polkupyörällä. Vihersillalta, jota käytetään virkistysyhteytenä, avautuvat näkymät valtatie 4 pitkin sekä tulevalle teollisuusalueelle etelään ja pohjoiseen päin.”

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Alueen rakennettavuutta on tutkittu vuonna 2014, alkuperäistä asemakaavaa varten. Tässä selvityksessä alueen rakennettavuudesta ja maaperästä mainitaan esimerkiksi näin: ” Suunnittelualueen maasto on korkeudeltaan vaihtelevaa, mäkistä ja paikoin kallioista metsää ja alavimmilla paikoilla on soita. Metsät ovat talouskäytössä ja luontoselvityksen mukaan alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Kaava-alueen eteläreunassa Vääksyntien

kulmauksessa maaperä on hiekkaista ja puusto mäntyvaltaista. Moottoritien reunassa kasvaa pitkin matkaa jonkin verran koivuja, mutta enimmäkseen tienvarsimetsä on kuusivaltaista ja mäntyjä kasvaa paikoin maaston korkeammissa kohdissa.”

Pohjaolosuhteet koko alueella muodostuvat seuraavasti: ylimpänä kerroksena 0,4...2,2 m löyhää silttiä, hiekkaa ja moreenia. Tämän alapuolella tiivis moreenikerros. Painokairaukset päättyivät 1,0...2,5 m syvyydessä tiiviin moreenikerroksen kiveen tai lohkareseen tai kallioon.

Pohjamaa on routivaa, joten perustukset ja putkijohdot tulee routasuojata, mikäli perustusten alaiset routimattomien täyttömaiden alapinnan taso jää valmiista maanpinnasta routarajan yläpuolelle (seinäpinnoilla n. 1,5 m, nurkissa n. 1,9 m)

Alueelle rakentuvien rakennusten perustamistavat tulee tarkentaa rakennuspaikkakohtaisesti ennen varsinaista rakentamista. Rakennukset voidaan kuitenkin perustaa maa- tai kallionvaraisesti. Geotekninen kantokestävyys vaihtelee 200 kN/m²- 400 kN/m², riippuen pintamaan poistamisen määrästä. Suoraan kalliolle perustetun rakennuksen geoteknisenä kantokestävyytensä voi alustavasti käyttää 5000 kN/m².

Radonhaittojen ehkäisemiseksi alapohjarakenteet tulee tiivistää ja maata vasten olevien lattioiden salaojakerrokseen rakentaa radonputkisto, jossa varaus koneelliseen ilmanpoistoon.

Kasvillisuus, luontotyypit

Alueelle on tehty luontoselvitys edellisen kerran vuonna 2010 alueen alkuperäisen asemakaavan yhteydessä. Tämän luontoselvityksen yhteydessä ei alueella todettu olevan merkittäviä luontoarvoja, tai suojeltavia luontotyyppejä.

Luontoselvitys uusittiin vuonna 2025. Selvityksessä...

Luonnon monimuotoisuuden kannalta..

Suunnittelualueella vallitseva pienilmasto syntyy paahteisesta ja avoimesta ympäristöstä...

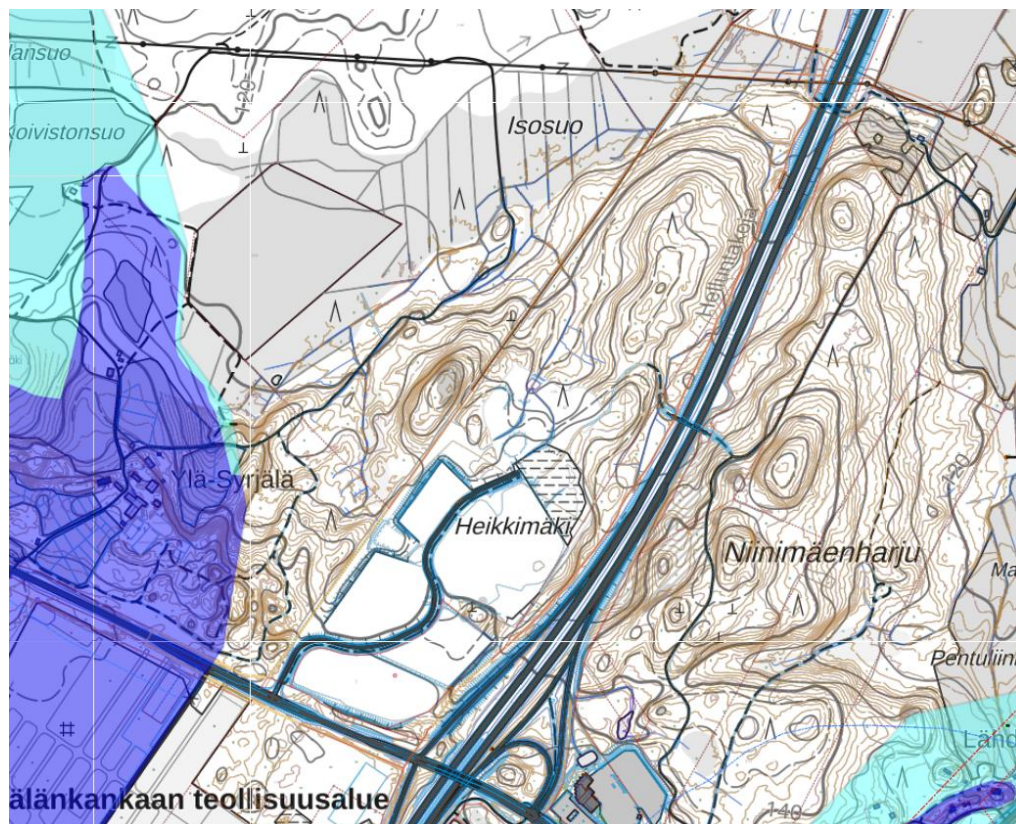
Eläimistö

Vuoden 2010 luontoselvityksen mukaan hirvieläimiä joitakin vaateliaampia lintulajeja, kuten tilita, mustapääkerttua ja idänuunilintua tavattiin alueelta sekä lintudirektiivin 1. liitteen lajeista palokärkeä.

Tilanne vuoden 2025 selvityksen mukaan...

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueella kuivatusojien lisäksi sijaitse muita avovesialueita.



Kuvassa suunnittelualuetta lähinnä olevat pohjaveden reuna-alueet.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavassa jätetty alun perin metsätalousalueeksi, ja koko alue on alun perin ollut metsätaloustähtössä. Alue on pohjoisosiltaan pääosin kuusivaltaista metsätaloustähtöä, teollisuus- ja varastorakentamiseen suunnatun tontin osalta maasto on taimikko. Viimevuosina alueella toteutettu laajastikin raivaushakkuuta, ja alue on etenkin eteläosiltaan taimikkoista ja varsin avointa maastoa.



Kuva suunnittelualueen eteläosasta heinäkuussa 2025.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen metsät ovat olleet metsätalousmetsiä, eikä alueella voi sanoa olevan luonnontilaista metsää tai muuta luontoaluetta.

Luontoselvityksen 2025 mukaan...

Suunnittelualue ei ole osa mitään varsinaista suojelualuetta.

- *luonto- ja maisemaselvitys 2025 - LIITE 3*

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue käsittelee Vierumäen yrityspuiston alueen pohjoispäädyn tontin laajennusta pohjoiseen. Suuri osa yrityspuiston alueen muista tonteista on jo esirakentamiseltaan valmistuneita tontteja. Tonteille ei ole vielä rakentunut rakennuksia.

Suunnittelualueen länsirajalta länteen maasto on rakentamatonta. Lähin rakennus lännessä on Syrjälän tila.

Idässä aluetta rajaa moottoritie vt4. Moottoritien liittymän alueella on lisäksi Vierumäen Matkakeidas, jossa alueen lähimmät palvelutkin sijaitsevat.

Etelässä aluetta rajaa Vääksyntie (313), jonka eteläpuolelta alkaa Versowoodin tehdasalue. Lähin laajempi asutusalue jää Vääksyntien eteläpuolelle.

Maisemallisesti siis lähialue on painottunut teollisuusrakentamiseen. Tällä hetkellä teollisuus painottuu vahvasti Versowoodin alueen puuteollisuuteen, joka on Heinolalle sekä etenkin Vierumäelle tunnusomaista.

Palvelut

Lähimmät palvelut suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Vierumäen matkakeitaalla, josta löytyvät kattavat huoltoaseman palvelut. Muut palvelut löytyvät Vierumäen kylältä, jossa esimerkiksi alakoulu, yksityinen päiväkoti, kauppa sekä muutama ravitsemusliike.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle on jo aiemmin kaavoitettu teollisuuteen a yritystoimintaan sopivia korttelialueita, jotka laajentuvat tämän suunnitelman toteutuessa. Vierumäen alueella ei ole laajempia vapaita yritystontteja tarjolla, eikä suunnittelualueen ulkopuolelle jääneellä yrityspuiston itäpuolellakaan ole varaamattomia tontteja juurikaan tarjolla.

Vierumäen tilastoalueella (Vierumäki ja Urheilupuisto) on n. 1100 työpaikkaa.

Virkistys

Suunnittelualueella kulkee edelleen aktiivinen virkistysreitti sekä moottorikelkkareitti, joka kulkee Vierumäen yrityspuiston läpi. Suunnittelualueen ulkopuolella Vierumäen alueella on lukuisia muitakin mahdollisuuksia ulkona liikkumiseen. Rakennettuja liikuntapaikkoja löytyy koululta, jossa monipuoliset sisä-, ja ulkoliikuntamahdollisuudet. Myös Suomen Urheilupuistolla Vierumäellä on kattavasti erilaisia liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia.

Liikenne

Vierumäen yrityspuisto sijaitsee vilkkaasti liikennöidyssä solmukohdassa, risteytyvät moottori- ja seututie. Liittymä yrityspuiston alueelle on Vääksyntieltä (seututie), joka toimii välittävänä yhteytenä moottoritien ja tien 140 (Vierumäenraitti) sekä Asikkalan välillä. Vääksyntiellä kulkee raskasta liikennettä läheisten teollisuusalueiden ja moottoritien liittymien ansiosta. Nopeusrajoitus Vääksyntiellä on 60 km/h.

Vierumäellä kulkee arkisin Heinolan ja Lahden välinen joukkoliikennevuoro noin kahdesti tunnissa. Suunnittelualueen läheisyydessä on niin paikallis-, kuin pikavuoropysäkitkin.

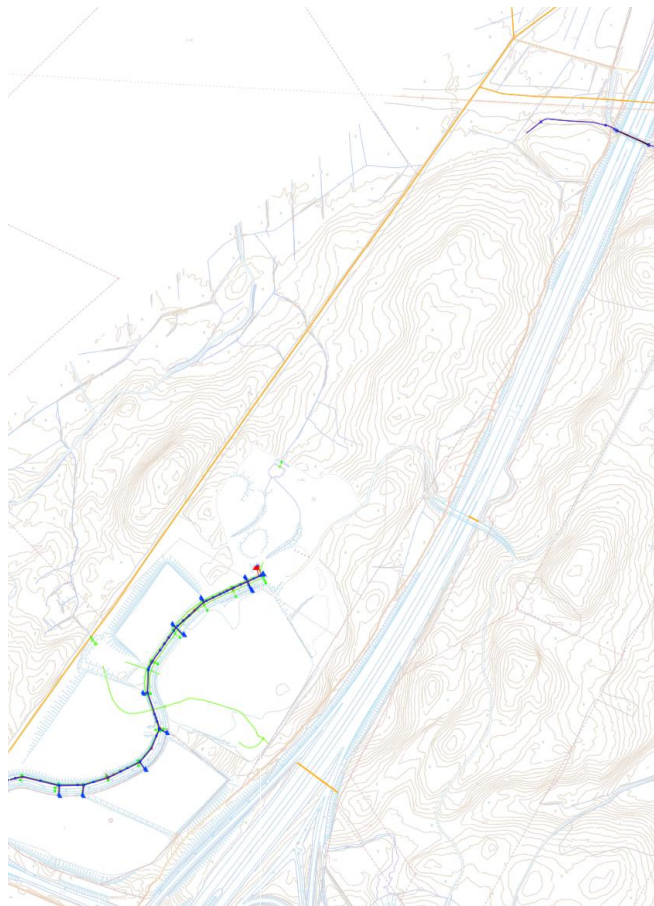
• Liite 2: Liikenneselvityksen täydennys 2025

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitettavalla alueella ei ole muinaismuistoja tai muuta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka tulee n. 250 metrin päähän suunnittelualueesta sen eteläreunassa, pohjoisessa on yhteys vuonna 2017 rakennettuun viemäri- ja vesijohtoverkoston. Alue on liitettävissä Versowoodin kaukolämpöverkkoon, jonka lähin linja sijaitsee Vääksyntien eteläpuolella.



Kuvassa suunnittelualueelle ylettävää kunnallistekniikkaa.

Suunnittelualueen lounaiskulmassa kulkee avo-oja, joka on yhteydessä keräilyviemäriin ja hulevesien viivytysaltaaseen. Alue kuitenkin viettää vahvasti pohjoiseen, joten suunnittelualueen rakentamista suunniteltaessa on kaavalla veloitettu tekemään alueesta yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma.

Jätehuolto hoidetaan Vierumäen alueella kiinteistökohtaisesti.

Katujen kunnossapidosta vastaa kaupunki.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue sijoittuu osittain moottoritien (vt 4) melualueelle. Lisäksi läheisistä Versowoodin tehtaista on raportoitu jaksottaisia savuhaittoja ja ilmanlaadun ongelmia. Näitä on kuitenkin raportoitu aina vain vähenevämmissä määrin viime vuosina. Kaava-alue on yhteydessä Vääksyntiehen, joka kuuluu Versowoodin tehdasalueen tuotantolaitoksen liikennealuetta. Alueiden kehittymisestä seuraavia liikenteellisiä vaikutuksia on selvitetty lisää:

Sosiaalinen ympäristö

Vierumäen kylä on aktiivinen sosiaalinen yhteisö, jossa asukkaita on vuonna 2019 ollut noin 760. Vierumäen alueella asukaskunta on monipuolista ja aktiivista.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin omistamalle maa-alueelle.

3.2 Suunnittelutilanne**3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

- Voimassa olevat asemakaavat: Ak 651 Heikkimäki, 16.03.2017
- Rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012
- 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 suunnittelu

4.2 Asemakaavan tavoitteet

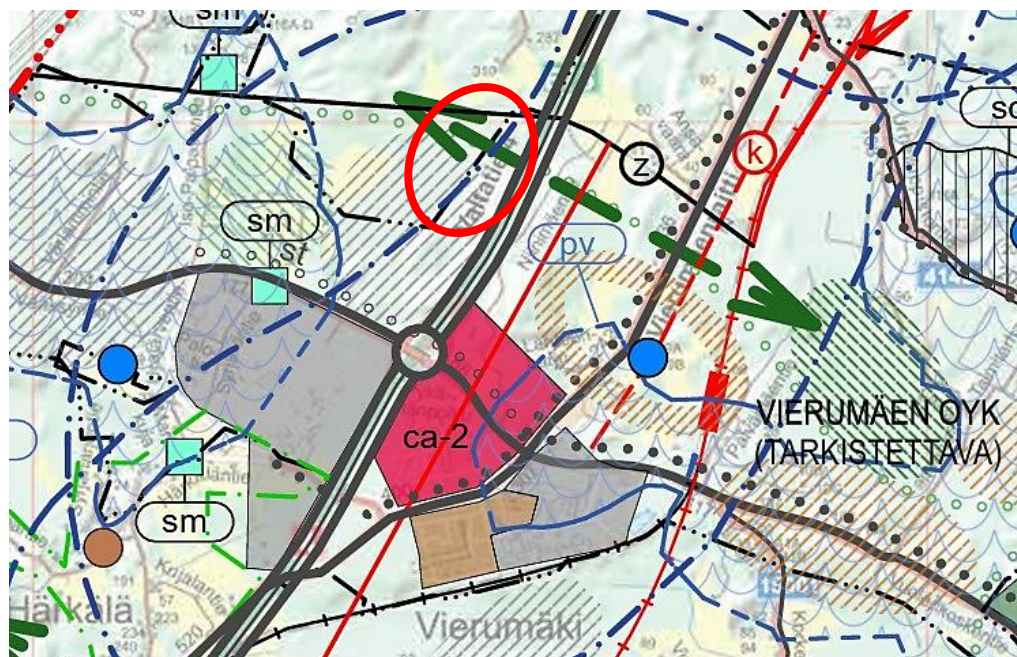
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016 ja tullut lainvoimaan 14.5.2019)



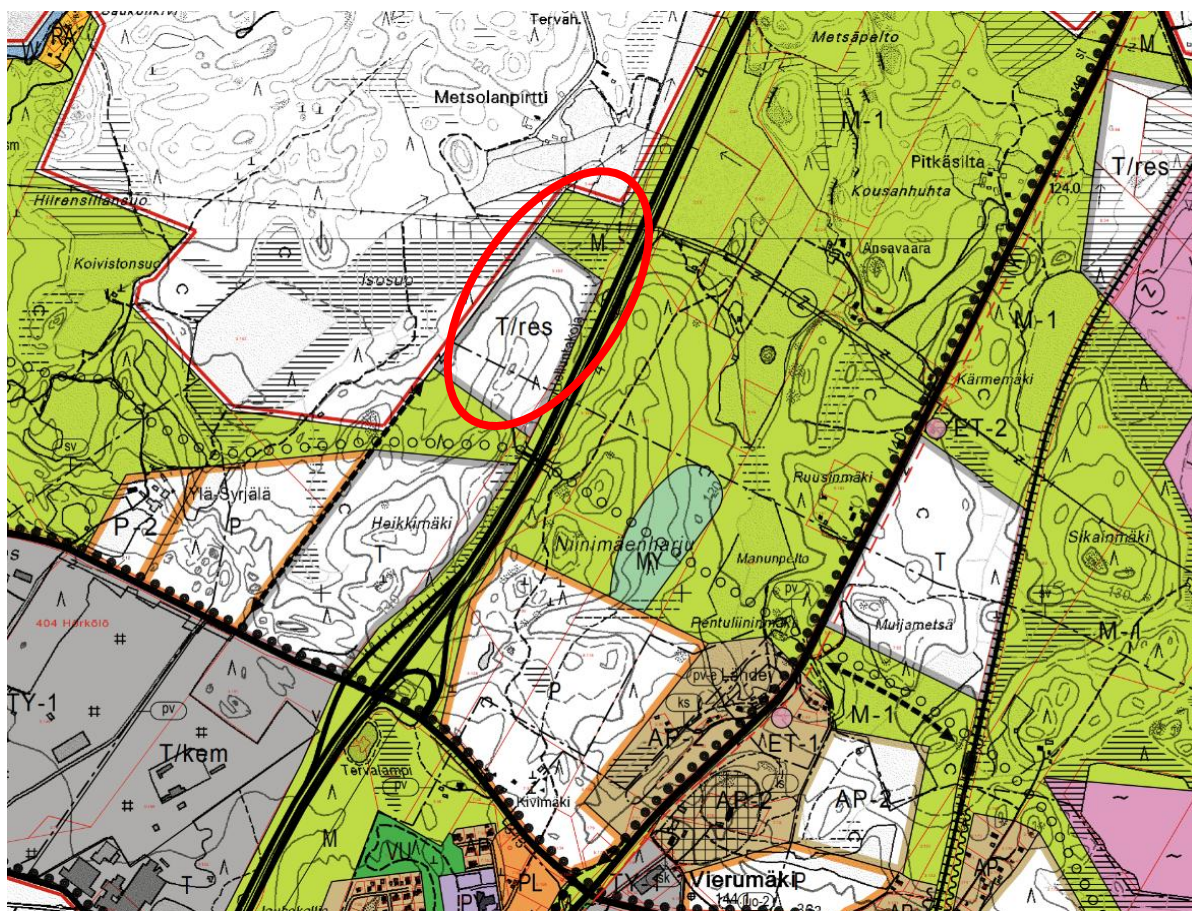
Suunnittelualue on osoitettu karttaan punaisella reunuksella. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä T, eli Teollisuus- ja varastoalueeksi. Lisäksi alueen poikki kulkee viheryhteystarve sekä ohjeellinen urheilureitti -merkinnät.

Vireillä olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2060 säilyy linjaus suunnittelualueen identiteetistä teollisuusalueena. Kriittisen ekologisen yhteyden tarve on kuitenkin maakuntakaavaluonnoksesta poistettu.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014 ja tullut lainvoimaan 23.8.2016)

Suunnittelualue on osoitettu teollisuuden ja työpaikkojen aluevaraukseksi, 1. vaihe (harmaa vinoviivoitus). Lisäksi suunnittelualueen ja lähiympäristön poikki on esitetty viher- ja/tai ekoyhteystarve (vihreä katkoviiva nuolipäillä).

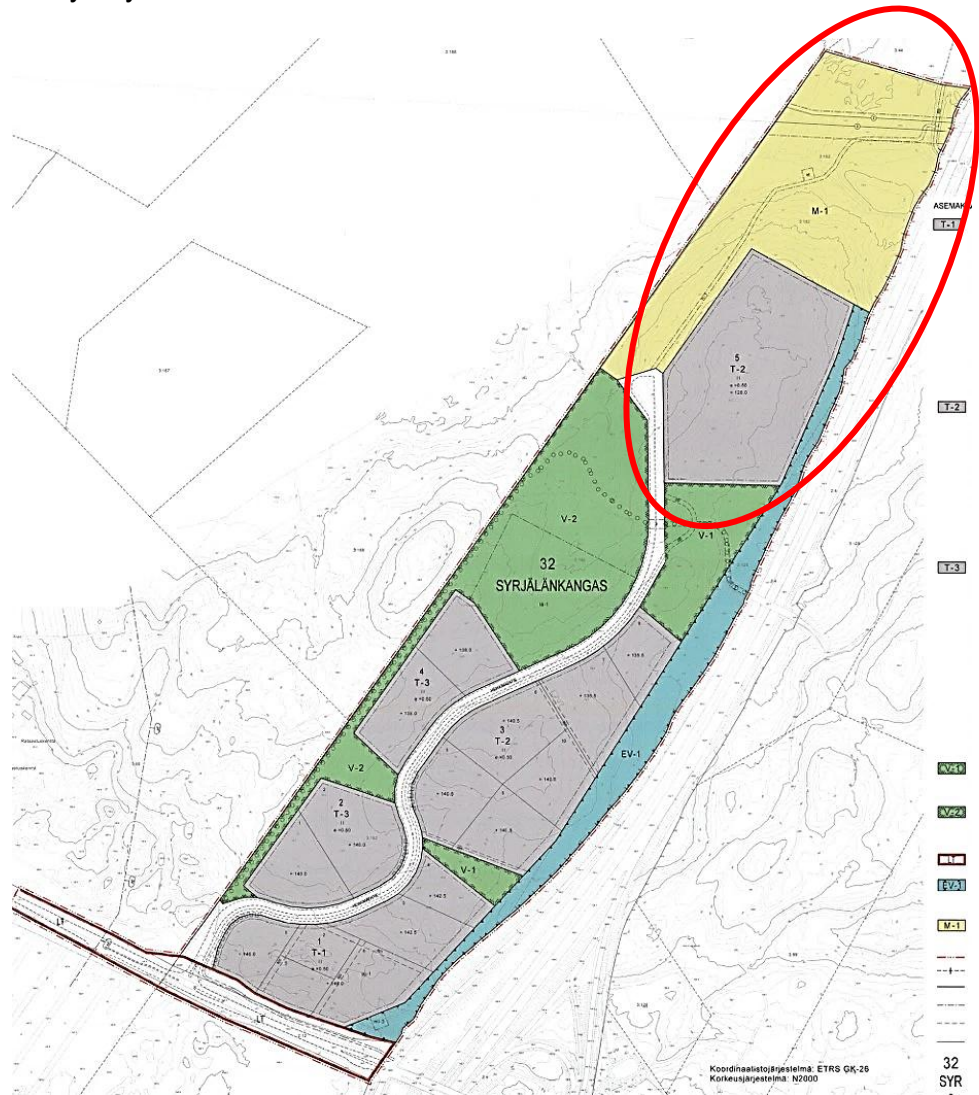
Vierumäen osayleiskaava (hyväksytty 16.6.2008 ja tullut lainvoimaan 25.3.2010)



Voimassa olevan asemakaavan 651 Ak Heikkimäki alue on osoitettu Vierumäen osayleiskaavassa eteläosaltaan pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) ja pohjoisosaltaan teollisuus ja varastoalueen reservialueeksi (T/res). Osayleiskaavassa koko Heikkimäen alue on luokiteltu uudeksi ja merkittävästi muuttuvaksi alueeksi, ja siksi kaavakartassa vain harmaalla reunustetuiksi alueiksi.

Suunnittelualueetta rajaa pohjois- ja itäsivultaan sekä halkoo eteläosaltaan M-merkitty maa- ja metsätalousalue, jonka poikki kulkee myös valtatie 4 liikennealueen ylittävä ohjeellinen ulkoilureitti.

Voimassa olevassa asemakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu teollisuus- ja varastorakentamisen tonttialuetta (T) sekä alueen pohjoisosiin metsätalousaluetta (M). Suunnittelualueella T-merkitty tonttialue laajenee, ja jäljelle jäävä, aluetta reunustava viheralue muutetaan metsätalousalueesta suojaviheralueeksi (EV). Teollisuus- ja varastorakentamisen tonttia laajennettaessa muodostuu hieman yli 10 ha:n suuruinen teollisuustontti, joka mahdollistaa tilavaatimuksiltaan vaativampien yritysten sijoittumisen alueelle. Virkistysalueet (VL) on haluttu pääosin pitää ennallaan riittävän viheryhteyden turvaamiseksi alueen halki.



Kaupungin asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- olemassa olevan polkuverkoston ja virkistysalueiden säilyttäminen runsaina
- monipuolinen tarjonta elinkeino- ja teollisuustontteja
- lähialueen tiivistyminen ja taajamakuvan eheytyminen

- kaavalla mahdollistetaan tilavaatimuksiltaan vaativampien yritysten sijoittuminen Heinolaan lähitulevaisuudessa

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavalla on pyrkimys luoda yhtenäinen teollisuusrakentamisen alue, jonne suuremmatkin yritykset voivat sijoittua aiheuttamatta häiriötä välittömään lähiympäristöönsä. Teollisuus- ja varastorakentamisen alue pyritään rajaamaan niin, että alueelle tärkeät viheryhteydet säilyvät mahdollisimman muuttumattomina. Metsätalousalueen aluevaraus muuttuu suojaviheralueeksi kaavamuutoksen myötä.

Ensisijaisena tavoitteena on luoda yhtenäinen, yli 10 ha:n tontti, jossa mahdollistuu suuri tehokkuusluku ja siten runsaasti rakentamista. Tavoite tehokkuusluvulle oli kaavaluonnosta aloittaessa $e=0,8$.

Valmisteluvaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin kaavan suunnittelutavoitteita. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvotteluun osallistui Hämeen ELY-keskus sekä Alueellinen vastuumuseo. Päijät-Hämeen Ympäristöterveyden kommentit neuvottelussa käydyistä materiaaleista saatiin jälkeinpäin. Kokouksessa huomattiin seuraavat muutostarpeet ja huomiot:

ELY-keskus alueidenkäyttö:

- Kaavan sisältö on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaista
- Kaavatyössä tulee kiinnittää erityishuomio kaavan sisältöön suhteessa yleiskaavaan, etenkin maakunta- ja yleiskaavoissa kuvatun viheryhteyden osalta. Viheryhteys tulee säilyttää sen käyttötarkoitus huomioiden tarpeeksi laajana ja käyttökelpoisena yhteytenä myös hirvieläimiä ajatellen.
- Vaikka kaavamuutos noudattelee maakunta- ja yleiskaavaa, eikä käyttötarkoitus muutu radikaalisti, on syytä pitää tiedottamisesta ja vuorovaikutuksesta huolta.
- OAS:n ja selostuksen vaikutusten arviointia täydennettävä

ELY-keskus:

- Viheryhteyksien tarkastelu alueen eteläosassa, jossa hirvisilta. Viheryhteyden säilyminen huomioitava.
- Liikenneselvityksen tekeminen suotavaa, liikennetarve arvioitava maximimitoituksella, jotta kaava mahdollistaa mahdollisimman monenlaiset käyttäjät tontille.

Päijät-Hämeen liitto:

- OAS:issa ja Seostuksessa mainittava vireillä oleva uusi maakuntakaava 2060.
- Maakuntakaavan mukaisen viheryhteyden asianmukainen tarkastelu
- Liikenneselvityksen tekeminen suotavaa, liikennetarve arvioitava maximimitoituksella, jotta kaava mahdollistaa mahdollisimman monenlaiset käyttäjät tontille.

Alue Museo:

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE vuodelta 2005, alkaa olla hieman vanhentunut. Selostuksessa huomioitava erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaikutukset, myös vähäiset.

Päijät-Hämeen Ympäristöterveys:

Ei osallistujia varsinaisessa kokouksessa. Kommentit saatu sähköpostilla 17.6.

- Alueelle tulee todennäköisesti vettä läpäisemättömiä pintoja merkittävästi lisää, joten hulevesien hallinta, viivytys ja johtaminen tulisi arvioida prosessissa.
- Hankealueen läheisyydessä on muutamia asuinrakennuksia. Hankkeessa olisi perusteltua arvioida lähimpiin kohteisiin kohdistuva meluvaikutus (jos niitä on) ja tarvittaessa toimet haitan vähentämiseksi.
- Alue sijaitsee VT 4 melualueella. Vaikka kyseessä on teollisuusrakentaminen, hankkeessa olisi syytä arvioida ja kirjata ylös, vaaditaanko esim. toimistorakennuksiin normaalista poikkeavaa vaipan ääneneristävyyttä sisämelutasojen osalta tai esim. rakennusten sijoittelun ohjausta alueella.
- Muilta osin kaavahankkeista ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen...

Luonnoksen kuulemisen jälkeen...

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen...

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 18,85 hehtaaria. Maa-alueesta virkistysalueiksi jää 3,88 hehtaaria, eli 21 prosenttia, lisäksi on suojaviheraluetta 20 prosenttia (yhteensä viheraluetta siis 39 (43) %). Lisäksi on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, kooltaan vajaa 1 ha, eli n. 2 %. Tonttimaata on 57 % maa-alueen pinta-alasta. Lisäksi suunnittelualueelle rajautuu Heikkimäentien kääntöpaikka.

Alueen rakennusoikeus on 86147 kerrosalaneliömetriä, jossa 57941 k-m² lisäystä entiseen (28206 k-m²). Alueen kokonaistehokkuus on 0,8.

Alueen työpaikkoihin kaava vaikuttaa positiivisesti etenkin rakentumisvaiheessaan, jolloin alueen rakentuminen työllistää merkittävän määrän työvoimaa. Lisäksi paljon rakentamista mahdollistava teollisuus- ja varastorakentamisen tontti mahdollistaa suurempiakin tiloja vaativan toimijan sijoittumisen alueelle, ja siten lisää myös potentiaalisten työpaikkojen määrää alueella.

Kaavalla muodostuu vain yksi laajempi teollisuus- ja varastorakentamisen tontti, eli sillä ei saavuteta merkittävää tonttivarantoa. Kaava mahdollistaa yhden suuremman toimijan sijoittumisen yrityspuiston alueelle.

- tilastolomake LIITE 4

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijoittuu alueellisesti tärkeään solmukohtaan moottoritien (VT 4) varrelle, aivan Vierumäen liittymän tuntumaan. Alue on nähty sijainniltaan merkittäväksi alkuperäisen asemakaavan suunnittelun aikana, ja sen suunnitteluun on liitetty esimerkiksi maisemoinnin ja visuaalisen ilmeen ideasuunnitelma. Lisäksi alkuperäinen asemakaava antoi määräyksiä näiden tavoitteiden saavuttamiseksi, jotta alueelle muodostuu ulkoisesti laadukasta ja korkeatasoista teollisuus- ja yritysalueita. Tätä maisemoinnin ja visuaalisen ilmeen ideasuunnitelmaa on hyödynnetty kaavamerkinnoissa, myös tämän asemakaavan muutoksessa.

Asemakaava-alueen maisemoinnin lähtökohtana käytetään asemakaavan 651 Heikkimäki yhteydessä tehtyä ideasuunnitelmaa.

5.3 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueelle on annettu koko aluetta koskevia yleisiä määräyksiä. Määräyksissä veloitetaan koko asemakaavamuutosalueelle tehtäväksi tonttikohtainen hulevesisuunnitelma, jossa huomioitava myös mahdollisten sammutusvesijätteiden hallinta ja viivytys.

Tonttikohtainen hulevesien suunnittelu on alueella erityisen tärkeää, sillä esimerkiksi suunnittelualueella sallitaan huomattava määrä rakentamista, ja teollisuusalueen luonteeseen usein kuuluu piha-alueet, joilla on paljon läpäisemätöntä pintaa. Läpäisemättömien pintojen puuttuminen lisää tontilta muodostuvien hulevesien määrää. Hulevesien asianmukaisen käsittelyn vuoksi on oleellista, että hulevesisuunnitelmat tehdään tarkemmin vasta, kun tarkemmat rakentamisen suunnitelmat ovat selvillä.

Lisäksi kaava-alueella syntyviä melu- ja ilmanlaatumuutoksia on pyritty ottamaan huomioon alueen yleismääräyksissä, ja näin pitämään ilmanlaatuun ja melutasoon vaikuttavat muutokset ohjearvojen sisällä.

5.4 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavalla laajennetaan yhtä olemassa olevaa korttelialuetta. Korttelialue muodostaa kuitenkin vain yhden tontin, eikä tonttijaoille ole näin ollen tarvetta.

Asemakaavan muutosaluetta koskevat samat hulevesien käsittelyä ja hulevesijärjestelmiä koskevat määräykset, kuin muitakin yritysalueen kortteleita. Näiden määräysten tarkoituksena on varmistaa hulevesien koottu hallinta ja johtaminen alueella ja alueelta.

Kaava-alue on jatkumoa yritysalueen tiiviille eteläpäädyille, ja visuaalisesti se kuuluu kokonaisuuteen, vaikka onkin sijainniltaan sekä pinnanmuodoiltaan selvästi erillinen alue. Moottoritiehen rajautuvilta sivuiltaan myös tämän korttelialueen tulee noudattaa asemakaavan 651 Heikkimäki yhteydessä tehtyä maisemoinnin ja visuaalisen ilmeen ideasuunnitelmaa, jossa on määritelty esimerkiksi korttelialueiden moottoritien vastaisen sivun aidoittamisesta ja aidan visuaalisesta ilmeestä.

Korttelialueelle on myös asetettu likimääräinen esirakentamisen korkeusasema. Korkeusasema on määritelty kadun likimääräisestä korkeusasemasta, ja tontin esirakentamisessa tulee huomioida kadun korkeusasema tarkoituksenmukaisesti.

5.3.2 Aluevaraukset

T 57 % - Alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta, jolle sallitaan rakentamista yhteensä 86 148 k-m².

E 22 % - Alueelle on osoitettu suojaviheralue teollisuus- ja varastorakentamisen korttelin sekä valtatie VT4 välille. Uusi suojaviheralue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden alueelle asemakaavassa 651 Heikkimäki määritetyn suojaviheralueen kanssa. EV- alueella kulkee huoltoliikennettä palveleva ajoreitti, jonka varrelle sallitaan yhdyskuntatekniikkaa palveleva huoltorakennus, jolle on kaavaa merkitty oma aluevarausmerkintänsä ET.

V 21 % - Alueelle on osoitettu olemassa olevaa tilannetta mukaileva ulkoilureittiverkosto. Ulkoilureittiverkoston yhteydessä kulkee lisäksi moottorikelkkareitti, joka kaavassa säilytetään entisellä paikallaan.

5.3.3 Korttelialueet

T-18 Teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialue

Kortteli 5

Korttelialueen kerrosluku on II ja tonttitehokkuus $e=0,8$. Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti, rakennusala sekä johtoalueen suoja-alueen raja.

Tontille on annettu tonttikohtainen esirakentamisen likimääräinen korkeusasema +128.0, joka perustuu kadun rakentamiseen likimääräisesti lasketulle korolle. Tontin esirakentamisen korkoasema katsotaan rakentuneen kadun mukaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti.

Korttelille on annettu tonttikohtainen hulevesimääräys, joka velvoittaa tonttikohtaisen hulevesiselvityksen toteuttamiseen.

Näkyvillä tontinosilla määrätään varastoinnin tapahtuvan pääsääntöisesti katoksissa tai sisätiloissa. Rakennuslupavaiheessa varastointi tontilla tulee suunnitella kokonaisvaltaisesti.

5.3.4 Tie- ja katualueet

Kadut

Heikkimäentie

Voimassa olevassa kaavassa nimetty, mutta loppuosiltaan vielä rakentamaton katu, jonka päätepisteen sijaintia on hieman muutettu, ja katua lyhennetty. Katu toimii kokoojakatutyypisestään kevyen liikenteen väylineen, ja

kadun päähän on osoitettu kääntöpaikka. Katu päättyy korttelille 5 ja siitä erkanee alueen sisäiselle huollolle varattu alueen osa.

Ulkoilureitit ja kevyenliikenteen väylät

Virkistysalueilla kulkee alueen poikki säilytettäviä ulkoilureittejä. Suunnittelualueen itäisellä virkistysalueella lisäksi moottorikelkkareitti sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu alue. Näiden reittien tarkoitus on mahdollistaa kulku VT 4:n ylittävälle sillalle.

5.3.5 Muut alueet

V-5 Virkistysalue

Suunnittelualueen eteläreunassa on Heikkimäentien molemmin puolin virkistysalue. Virkistysalueet toimivat viheryhteytenä yritysalueen poikki, ja itäinen V-alue yhdistyy hirvisillalla moottoritien vt 4 yli. Hirvisiltaa käyttävät eläinten lisäksi myös alueen ulkoilijat ja moottorikelkkailijat. Heikkimäentien kevyenliikenteenväylä haarautuu tälle itäiselle virkistysalueelle, jonka kautta kävelyn ja pyöräilyn reitti kulkee kohti hirvisiltaa vt 4:n yli. Viheryhteys on merkittävä ja tärkeä säilytettävä yhteys.

Heikkimäentien länsipuolella sijaitsevan V-alueen poikki kulkee osa edellä mainitusta ulkoilureitistä. Lisäksi alueen poikki kulkee alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

EV-1 Suojaviheralue

Teollisuusaluetta ympäröivä suojaviheralue, jonka poikki kulkee alueen huoltoliikenteelle tarkoitettu alueen osa. Tämän huoltoreitin varrelle on varattu paikka mahdolliselle yhdyskuntatekniikkaa palvelevalle rakennukselle, kuten vedenpumppaamolle.

5.4 Nimistö

Kaavalla ei oteta käyttöön uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota niin maakuntakaavassa, kuin yleiskaavassakin määritellyn viheryhteyden säilymiseen riittävässä laajuudessa, ulkoilureittien tarve sekä olemassa olevan moottorikelkkareitin säilymiseen.

Yritysalue ei sijaitse aivan Vierumäen kylän välittömässä läheisyydessä vaan moottoritien (VT 4) vastakkaisella puolella, eikä alueella katsota olevan merkittäviä vaikutuksia elinoloihin kylän alueella. Suurimmat vaikutukset aiheutuvat oletettavasti liikenteestä, jota teollisuusalueelta mahdollisesti aiheutuu. Liikenteellisiä näkökulmia ja vaikutuksia on pyritty tutkimaan ja ennaltaehkäisemään liikenneselvitysten avulla. Liikenneselvityksessä ilmi tulleista vaikutuksista lisää kohdassa 6.4

Teollisuus- ja varastorakentamisen laajentumisesta huolimatta alueella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia alueen terveellisyyteen tai turvallisuuteen. Suunnittelualueen vaikutuksia melutasoon sekä ilmanlaatuun on pyritty rajaamaan asemakaavamääräyksillä, jotka velvoittavat pitämään nämä haitat sallittujen viitearvojen sisällä.

Toteutuessaan asemakaavamuutos tuottaa Vierumäen alueelle uusia työpaikkoja, jotka vahvistavat etenkin Vierumäen, mutta myös koko Heinolan hyvinvointia. Työpaikkojen lisääntyminen tuo mukanaan positiivisia vaikutuksia niin alueen palveluiden, kuin sen myötä sosiaalisen kanssakäynnin edellytysten täytyessä.

6.2 Ympäristöön ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset

Maaperä suunnittelualueella on pintamuodoiltaan vaihtelevaa. Maaperän pintakerrokset ovat vuoden 2014 Rakennettavuusselvityksen mukaan silttiä, hiekkaa ja moreenia, joiden alla on tiivis moreenikerros. Moreenikerroksen syvyys vaihteli runsaasti suunnittelualueella. Jos suunnittelualueelle rakentuu teollisuus- ja varastorakentamista asemakaavamuutoksen sallimassa mittakaavassa on sillä välittömiä vaikutuksia maaperään, jonka pintamuodot nykyisellään eivät mahdollista rakentamista helposti, vaan rakentamisen mahdollistamiseksi on tehtävä mittavia toimia tonttimaan tasaamiseksi. Suunnittelualueeseen liittyvät virkistysalueet (VL) sekä suojaviheralueet (EV) jäävät maaperältään koskemattomiksi.

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai sen suojavyöhykkeelle. Suuren tehokkuusluvun seurauksena suunnittelualueelle on määriteltä asemakaavalla toimia liittyen hulevesien käsittelyyn tontilla, sillä vettä läpäisemättömien

pintojen runsas lisääntyminen alueella tulee lisäämään myös hulevesien määrää alueella. Toimien avulla pyritään etenkin sadannasta aiheutuvien hulevesien johtuminen lähiympäristöön pitämään mahdollisimman ennallaan. Hulevesiä koskevilla määräyksillä pyritään torjumaan hulevesistä vesistöille aiheutuvia negatiivisia vaikutuksia käsittelemällä ja imeyttämällä niitä joutontilla.

Asemakaavamuutokseen liittyvä suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamatonta talousmetsää, jolla ei katsota olevan luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä löydöksiä. Suunnittelualueelle kuitenkin rajautuu tärkeä luontoyhteys, johon liittyy esimerkiksi moottoritien (VT 4) ylittävä hirvisilta. Suunnittelualueeseen liittyvät virkistys- ja suojaviheralueet on pyritty säilyttämään mahdollisimman muuttumattomina, jotta niiden avulla voitaisiin turvata viheryhteys esimerkiksi juuri hirvieläimille. Luontoarvoja on kuitenkin selvitetty tarkemmin luontoselvityksessä, jossa..

Ilmanlaatuun kohdistuvia vaikutuksia on pyritty hillitsemään asemakaavamääräyksillä, jotka kieltävät suunnittelualueelta syntyvät, voimassa olevat ohjeavrot ylittävät muutokset ilmanlaatuun. Asemakaavamuutoksen myötä ei katsota aiheutuvan merkittäviä muutoksia lähiympäristön ilmanlaatuun.

Suunnittelualueella on sen nykytilassa metsätalousaluetta (M), joka kaavamuutoksen myötä liittyy osaksi teollisuus- ja varastorakentamisen (T) kortteliin sekä loppuosiltaan muodostaa suojaviheraluetta (EV). Asemakaavamuutoksen myötä siis talousmetsään kohdistuneet metsätaloustoimet loppuvat alueella.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue kytkeytyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen vain laajentaen sitä. Alue on teollisuuden kehittämisen kannalta sijainniltaan optimaalinen hyödyntäen olemassa olevan liikenneverkon välitöntä läheisyyttä. Heinolan alueella ei ole toista yli 10 ha:n laajuista vapaata teollisuusrakentamisen mahdollistavaa tonttia. Lisäksi suunnittelualue ei vaadi enää laajamittaista kunnallistekniikan rakentamista, sillä suunnittelualueen eteläpuolelle jäävä teollisuusalueen osan myötä alueelle on rakennettu kunnallistekniikka, ja yhteys kunnallistekniikkaan on n. 200 metrin päässä.

Toteutuessaan asemakaavamuutosalue mahdollisesti kasvattaa hieman alueen alkuperäisessä asemakaavassa 651 Heikkimäki arvioitua työpaikkojen määrää sekä samalla tuoda positiivisia vaikutuksia lähialueen asukaslukuun. Muutos on kuitenkin arvioitu varsin maltilliseksi, sillä kyseessä ei ole uusi teollisuustontti, vaan olemassa olevan teollisuustontin laajentuminen, jonka alkuperäinen kapasiteetti on kuulunut arvioon.

Suunnittelualue rakennuksineen ei ole merkittävästi ympäristöönsä näkyvä osa teollisuusaluetta, sillä se sijoittuu alueen pohjoisosaan, maastonmuodoiltaan hieman muuta aluetta matalammalle (arviolta esirakentaminen ja tie sijoittuvat noin korkeusasemalle +128, eteläpuolelle sijoittuvat lähimmät teollisuustontit on määritelty esirakentamiseltaan noin korkeusasemalle +138-+139). Lisäksi moottoritien ja teollisuusrakentamisen tontin väliin jää minimissäänkin 20 metriä leveä suojaviheralueen osa, joka rajaa alueen välitöntä näkymistä lähiympäristöön.

Suojaisen sijaintinsa lisäksi alueen näkyville osille on asemakaavan liitteenäkin olevassa (liite 5) ” Moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme” suunnitelmassa määritelty toimenpiteitä, joita tulee noudattaa myös tässä asemakaavamuutoksessa, muodostuvalla teollisuus- ja varastorakentamisen alueella.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenneselvityksessä on arvioitu liikennemäärien muutoksia, ja pyritty arvioimaan alueella olemassa olevan tieverkoston kapasiteetin kestävyyttä tapauksessa, jossa kaavamuutoksen suunnittelualueelle toteutuu hieman yli 86000 k-m². Koko teollisuusalueella laskennassa käytettiin kokonaisrakennusoikeutena lukua 132759 k-m², joka laskennassa muutettiin 1328 työpaikaksi. Alueelle syntyvien työpaikkojen avulla oli mahdollista arvioida henkilöautoliikenteen kasvua alueella sen toteutuessa.

Raskaan liikenteen liikennetuotoksen arvioinnissa käytettiin alueen maksimikapasiteettia toimijoille alueella (selvityksessä maksimiksi arvioitiin 15 toimijaa saatavilla olevien tonttien mukaan) sekä arvioitua raskaan liikenteen käyntiennustetta per toimipaikka (laskennassa 40 käyntiä/toimipaikka/vuorokausi).

Liikenne suuntautuu myös asemakaavamuutoksen myötä oletettavasti pääasiassa moottoritielle (VT 4) sekä Vääksyn/Vuolenskoskentielle, joilla on teollisuusalueiden raskaampi liikenne otettu huomioon. Myös näitä alueita tarkasteltiin liikenneverkon toimivuuden näkökulmasta liikenneselvityksessä.

Liikenne-ennuste laadittiin Päijät-Hämeen liikennemallilla vuodelle 2035, mahdollisimman realististen tulosten saavuttamiseksi. Arvioituna Vääksyntien liikennemäärä voi jopa kolminkertaistua Heikkimäentien ja VT4:n liittymän välillä.

Liikenneselvityksessä ei tullut esiin ongelmia liikenneverkon kestävyyydessä teollisuusalueen laajennuksen toteutumisen jälkeenkään.

6.5 Kulttuurilliset, maisemalliset ja muut vaikutukset

Maisemallisesti kaavahankkeella on merkittäviäkin vaikutuksia suunnittelualueeseen. Suunnittelualueella sijainnut metsätalousalue muuttuu kaavalla laajalta alueelta tiivistikin rakennetuksi teollisuusalueympäristöksi. Alue sijoittuu kuitenkin Vierumäen kylän yhteyteen, moottoritien ja olemassa olevan teollisuusalueen läheisyyteen sekä muodostaa ikään kuin laajennuksen Heikkimäen alueen teollisuusalueelle, jota kaavassa on kutsuttu Vierumäen Yrityspuistoksi. Tämä kehityssuunta on odotettavan suuntainen ja se hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäen sitä.

Vierumäen yrityspuistoa lähin rakennettu ympäristö sijaitsee Versowoodin tehdasalueella, eli kaavalla ei tuoteta vaikutuksia ympäristön rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Alkuperäisessä asemakaavassa Heikkimäki 651 on asetettu kunnianhimoisia tavoitteita yritysalueen maisemallisille ja visuaalisille vaikutuksille, jotta alueelle syntyisi tasokas ja visuaaliselta ilmeeltään miellyttävää ympäristöä, huolimatta alueen luonteesta teollisuusalueena. Näitä maisemallisia- ja visuaalisia ajatuksia ja selvityksiä on hyödynnetty tässä aluetta laajentavassa asemakaavassa, jotta alueen visuaalinen yleisilme säilyy yhtenäisenä.

Suunnittelualueella on myös pyritty säilyttämään luonnonympäristöä ja sen toiminnallisia kokonaisuuksia, kuten alueen poikki määritelty viheryhteys. Toiminnallisen viheryhteyden leveydeksi ympäristöministeriö on määritellyt 500–1000 m. Alkuperäisessä asemakaavassa tämä viheryhteys on leveydeltään kapeimmillaan 250 m, eli puolet suositellusta leveydestä. Asemakaavamuutoksella pyritään tukemaan viheryhteyden toiminnallisuutta leventämällä sitä mahdollisuuksien mukaan. Asemakaavamuutoksella ei muuteta olemassa olevaa viheryhteyttä, vaan se säilyy alkuperäisen asemakaavan (Ak 651 Heikkimäki) mukaisena.

Varsinaisia ympäristöhäiriöitä alueella ei ole eikä niitä ole kaavalla osoitettu.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen rajalle on muun Heikkimäen esirakentamisen aikaan rakennettu kunnallistekniikkaa, ja alue sijaitsee hyvin lähellä vesihuollon toiminta-aluetta. Rakennettavaa katua, ja kunnallistekniikkaa, on kaavamuutoksen myötä hieman vähemmän, noin 200 metriä, kuin alkuperäisen asemakaavan (Heikkimäki 651) aikanasuunniteltiin.

Yhdyskuntatekniikan vieminen suunnittelualueelle tulee arviolta maksamaan n. 0,250 M€. Yhteys jo esirakennettuun Heikkimäen osaan on lähellä, eikä rakentamatonta tieosuutta ole jäljellä paljon, hieman yli 200 m. Muu esirakentaminen jää tontin ostajan vastuulle, eikä kaupungille aiheudu kustannuksia esirakentamiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Niin suunnittelualueen, kuin koko Vierumäen yrityspuiston/ Heikkimäen alueen rakentuminen tulee tuottamaan rakennusaikanaan työtä alueelle. Tästä seuraa positiivisia kerrannaisvaikutuksia lähialueen palveluille työntekijöiden asioinnin osalta sekä mahdollisesti Heinolassa valmistettujen materiaalien käytön osalta.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tehokasta rakentamista teollisuustontille, joka on lisäksi pinta-alaltaan Heinolan mittakaavassa varsin laaja. Tämä mahdollistaa uudenlaisten yritysten sijoittumisen alueelle, ja vaikuttaa siten myös positiivisesti kuntatalouteen.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamistapaohjeet

Suunnittelualueen ensimmäiseen asemakaavaan (Ak Heikkimäki 651) on liitetty ”Moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme” ideasuunnitelma, joka ohjaa rakentamisen visuaalista ilmettä etenkin moottoritien (vt 4) vastaisella sivulla. Näihin ideasuunnitelmiin on viitattu myös tämän asemakaavamuutoksen yleismääräyksissä, ja ne tulee huomioida kaavaa toteuttaessa ja rakennuslupia myönnettäessä.

Lisäksi määräyksissä on veloitettu tehtäväksi tonttikohtainen hulevesisuunnitelma, jota tulee noudattaa rakennuslupaa haettaessa sekä rakennussuunnitelmia tehdessä. Näiden suunnitelmien avulla pyritään minimoimaan ympäristölle aiheutuvia haittoja sekä muodostamaan Vierumäen Yrityspuiston/Heikkimäen alueesta myös visuaalisesti yhtenevä ja laadukas alue, kuten se alkuperäisessä asemakaavasuunnittelussa oli tarkoitettu.

Kadunrakennus

Kaupunki jatkaa Heikkimäentien rakentamisen suunnittelualueelle ennen teollisuus- ja varastorakentamisen tonttialueen esirakennustöitä. Puuttuvaa tien osaa on alueella n. 200 metriä.

Suunnittelualueelle on osoitettu myös alueen sisäiselle huoltoliikenteelle ajoväylä merkinnällä h-1. mutta sitä voidaan käyttää mm. pelastustieyhteytenä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutuksessa tulee noudattaa kaavassa annettuja määräyksiä, ja toteuttaa niissä veloitettujen suunnitelmien mukaisesti.

Alue voidaan ottaa käyttöön ja toteutus aloittaa, kun tiealueen rajaukset on tehty sekä tiesuunnitelmat toteutettu.

7.3 Toteutuksen seuranta

Rakennuslupavaiheessa tulee varmistua yhtenäisen korttelin syntyminen esim. rakennuslupahakemukseen liitettävien valokuvien.

Luonnossa ilmeneviä muutoksia tulee tarkkailla.

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

Lisätietoja antaa:

Kaavoitusarkkitehti Emma Peltonen

p. 044 797 5784, emma.peltonen@heinola.fi

Kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen

p. 044 797 6907 , harri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolassa 14.10.2025 (luonnos), xx.xx.20xx (ehdotus)

Emma Peltonen
kaavoitusarkkitehti

044 797 5784

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 745/10.02.03/2025



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos

726 AKM

Vierumäen yrityspuisto

01.08.2025

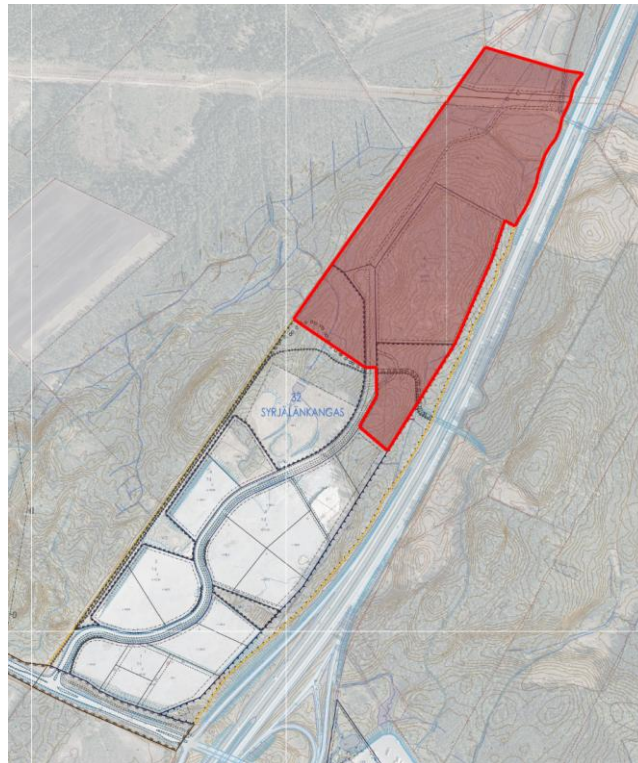
Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS?

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

Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville laittoon asti.

1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos 726 Vierumäen yrityspuisto koskee Vierumäellä, Härkälän kylän (404) tilaa 3:182. Tila 3:182 kuuluu kaupunginosaan 32 Syrjälänkangas, jolla on voimassa oleva asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2018.



Asemakaavan muutoksella muodostuu laajennettu tonttialue tilan pohjoisosaan. Alun perin hieman yli 5,5 hehtaarin suuruinen teollisuus- ja varastorakentamisen tontti laajenee metsätalousalueelle, ja muodostaa uuden, n. 11,5 ha suuruisen teollisuus- ja varastorakentamisen tontin sekä sitä ympäröivän suojaviheralueen.

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäen kylän alueella Vääksyntien (313) pohjoispuolella ja moottoritien (vt 4) länsipuolella. Suunnittelualuetta rajaavat valtatie 4, sekä tilat 3:168, 3:9 ja 3:44. Kaupungin keskusta on matkaa noin 15 kilometriä. Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 18,5 hehtaaria.

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Heinolan kaupunki on aloittanut tämän asemakaavan muutoksen, koska sillä saadaan edistetyksi monia strategisia ja sovittuja tavoitteita. Tarkoituksena on mahdollistaa kaupungin elinvoiman kasvu mahdollistamalla tilatarpeiltaan suurempien yritysten sijoittuminen Heinolaan.

Kaavahanke tukee Heinolan strategian 2030 päämäärää Uudistuva työ ja asuminen. Lisäksi se toteuttaa Lahden seudun MAL-sopimuksen tavoitteellisia toimenpiteitä. Lahden kaupunkiseutusuunnitelmassa Vierumäki on todettu yhdeksi teollisuuden toimintojen keskeisistä kasvualueista.

Tavoitteena on monipuolistaa Vierumäen yrityspuiston tonttitarjontaa laajentamalla pohjoisosan teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta pidemmälle pohjoiseen.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Kaavoituspäätös

Asemakaavan muutoksen on katsottu olevan vaikutuksiltaan merkittävä, sillä muutoksen myötä suunnittelualueen pohjoisosan metsätalousalue muutetaan osittain osaksi teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta, ja muilta osin se liitetään osaksi virkistys- ja suojaviheralueita. Teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueen laajentamisen myötä pienet osat alkuperäisiä virkistysalueita liitetään teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueeseen sekä ympäröivä metsätalousalue muutetaan suojaviheralueeksi.

Kaupunginhallitus on tehnyt asemakaavamuutoksesta vireilletulopäätöksen 9.6.2025.

3.2 Maanomistus

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueen omistaa Heinolan kaupunki (tila 3:182).

3.3 Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016 ja tullut lainvoimaan 14.5.2019)

Suunnittelualue on osoitettu karttaan punaisella reunuksella. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä T, eli Teollisuus- ja varastoalueeksi. Lisäksi alueen poikki kulkee viheryhteystarve sekä ohjeellinen urheilureitti -merkinnät.

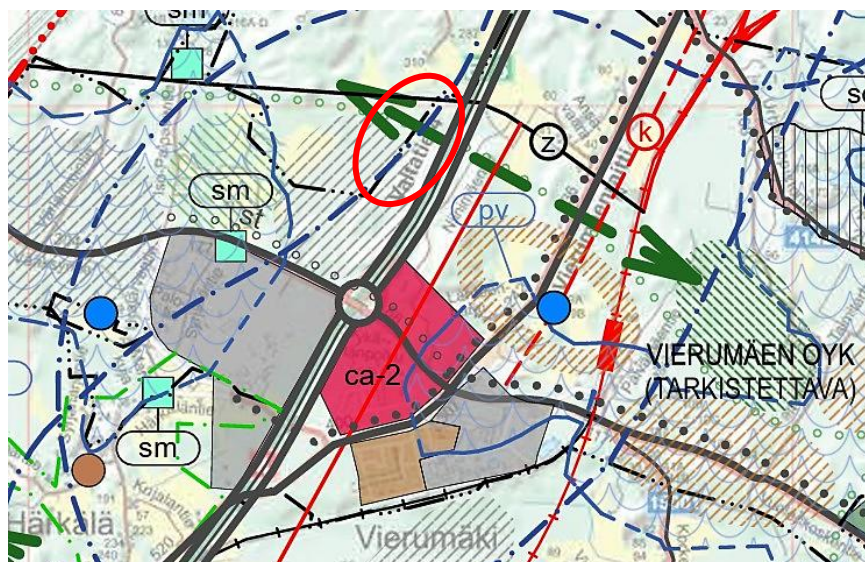
Vireillä olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2060 säilyy linjaus suunnitteluvuoden 2060 identiteetistä teollisuusalueena.



Karttaote maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualue ympäröity kartasta punaisella.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014 ja tullut lainvoimaan 23.8.2016)

Suunnittelualue on osoitettu teollisuuden ja työpaikkojen aluevaraukseksi, 1. vaihe (harmaa vinoviivoitus). Lisäksi suunnittelualueen ja lähiympäristön poikki on esitetty viher- ja/tai ekoyhteystarve (vihreä katkoviiva nuolipäillä).

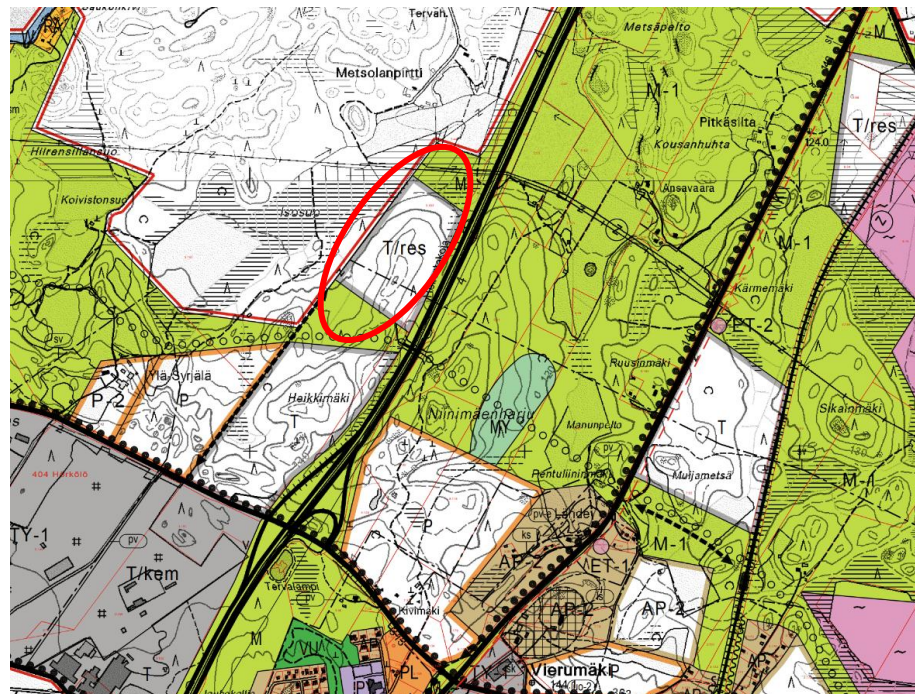


Karttaote Heinolan strategisesta yleiskaavasta 2035. Suunnittelualue on ympyröity punaisella.

Vierumäen osayleiskaava (hyväksytty 16.6.2008 ja tullut lainvoimaan 25.3.2010)

Voimassa olevan asemakaavan 651 Ak Heikkimäki alue on osoitettu Vierumäen osayleiskaavassa eteläosaltaan pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) ja pohjoisosaltaan teollisuus ja varastoalueen reservialueeksi (T/res). Osayleiskaavassa koko Heikkimäen alue on luokiteltu uudeksi ja merkittävästi muuttuvaksi alueeksi, ja siksi kaavakartassa vain harmaalla reunustetuiksi alueiksi.

Suunnittelualueutta rajaa pohjois- ja itäsivultaan sekä halkoo eteläosaltaan M-merkitty maa- ja metsätalousalue, jonka poikki kulkee myös valtatie 4 liikennealueen ylittävä ohjeellinen ulkoilureitti.

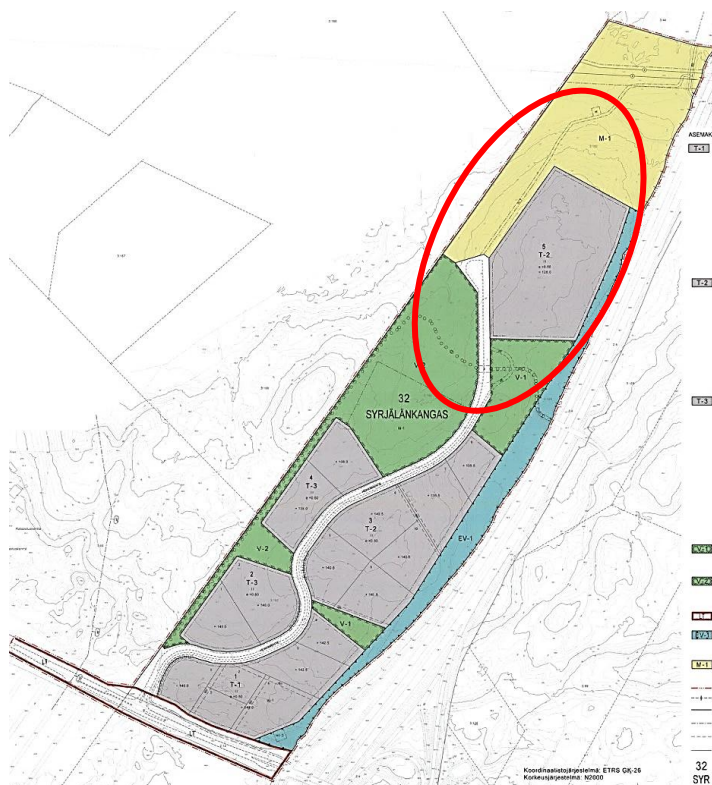


Karttaote Vierumäen osayleiskaavasta. Suunnittelualue on ympyröity punaisella.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava 651 Ak Heikkimäki, joka on hyväksytty 6.3.2017 ja tullut lainvoimaan 15.2.2018.

Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevan asemakaavan pohjoispäähän. Siellä on yksi Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T-2), jonka pinta-ala on n. 5,7 hehtaaria. Suunnittelualueen pohjoispää on Maa- ja metsätalousaluetta (M-1). Suunnittelualueen eteläosassa on virkistysalueita (VL-1 ja VL-2) sekä Heikkimäentien katualueen loppupää.



Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on ympyröity punaisella

3.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

3.6 Selvitykset

Kaavan pohjatietoina käytetään seuraavia selvityksiä. Osa selvityksistä on ollut pohjana myös laadittaessa alkuperäistä asemakaavaa. Tarvittavia selvityksiä on päivitetty asemakaavamuutosta varten.

- Asemakaavan 651 Ak Heikkimäki selvitykset, mm: luontoselvitys, maaperätutkimus ja rakennuttamisselvitys sekä liikenneselvitys.
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan selvitysalueiden luontoarvojen esiselvitys 19.5.2025. Lisäksi suunnittelualueelle laaditaan tarkentavaa luontoselvitystä 2025.
- Laaditaan: Liikenneselvitys 2025

4 Vaikutusalue

Heikkimäen alkuperäisen asemakaavan (Ak 651) suunnitelman vaikutusalueita arvioitiin näin: *"...on arvioitu, että asemakaavoitettavan teollisuusalueen toiminnan mahdolliset vaikutukset, kuten melu ja ilman laadun muutokset, ulottuvat Vierumäen kylän taajama-alueelle sekä lähimpiin haja-asutusalueiden asuinpaikkoihin ja vapaa-ajan asuntoihin."*

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

Koska alue ei ole rakentunut vielä, eikä eri toimintojen rakentumisesta aiheutuvia vaikutusten toteutumista voida vielä arvioida todellisuudessa, oletetaan vaikutusalueen pysyvän samankaltaisena ja vaikutusten pysyvän edelliseen arvioon nähden lähes muuttumattomina. Asemakaavan päivityksellä rakennusalan pinta-ala kasvaa n. 6 ha, mutta korttelialueiden lukumäärä ei kasva, vaan olemassa olevaa korttelialuetta (T-2) laajennetaan, ja näin mahdollistetaan suurempia alueita vaativien toimitsijoiden sijoittuminen alueelle.

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 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:

Viranomaiset:

- Väylävirasto
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yleiset tied)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) Huom! Seveso III
- Heinolan kaupungin hyvinvointi- ja kaupunkiympäristö -palvelualueet

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yhdistykset ja yrittäjä

Muut:

- Elenia Verkko Oy
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

7 Viranomaisyhteistyö

Kaavan muutoksesta järjestettiin 17.6.2025 lain edellyttämä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu kaavan merkittävien vaikutusten takia. Neuvotteluun kutsuttiin kohdan 6 osalliset viranomaiset.

Kaavamuutoksen luonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kohdan 6 osallisilta viranomaisilta.

Kaavamuutoksen ehdotuksesta pyydetään lausunnot kohdan 6 osallisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Asemakaavan muutoksen aineistoja luonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläoloaikoina voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/nahtavilla-olevat-kaavat-ja-tonttijaot/>

Asemakaavan muutoksen tietoja voi koko sen kaavaprosessin ajan seurata tältä verkkosivulta:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/asemakaavat/>

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut mielipiteet ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, **alustava** aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet ovat esitetty alla olevassa taulukossa. Nähtävilläolojen 14 ja 30 päivää ovat lain mukaiset vähimmäisvaatimukset.

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	08/ 2025 =>	Mielipiteen esittäminen
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv*	08-09 / 2025	Mielipiteen esittäminen Esittelytilaisuus
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	10 / 2025	Muistutuksen esittäminen Esittelytilaisuus, jos kaavaratkaisu muuttuu luonnoksen jälkeen merkittävästi
Valtuuston hyväksymispäätös	12 / 2025	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana pidetään esittelytilaisuus osallisille.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana pidetään esittelytilaisuus osallisille, mikäli kaavaratkaisua on muutettu luonnoksen jälkeen merkittävästi

Kaikista mahdollisista osallisille suunnatuista esittelytilaisuuksista ilmoitetaan vähintään viikkoa ennen tilaisuutta Itä-Häme -lehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla.

Tämä OAS lähetetään kirjeitse kaikille kaava-alueen ja arvioidun vaikutusalueen asukkaille ja maanomistajille. OAS:n ja luonnoksen jälkeen tulevista kaavan vaiheista tiedotetaan kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisille. Kaavan etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivuilta (osoite alla).

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla/sähköinen ilmoitustaulu. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävänä Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä <https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/nahtavilla-olevat-kaavat-ja-tonttijaot/>

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta lisätietojen antajille.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Emma Peltonen, kaavoitusarkkitehti
044 797 5784, emma.peltonen@heinola.fi

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

Heinolassa 1.8.2025

Emma Peltonen
kaavoitusarkkitehti

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti

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

Vierumäen Yrityspuiston liikenneselvitys asemakaavan muutosta varten

Raportti 6.10.2025



Bright ideas.
Sustainable change.

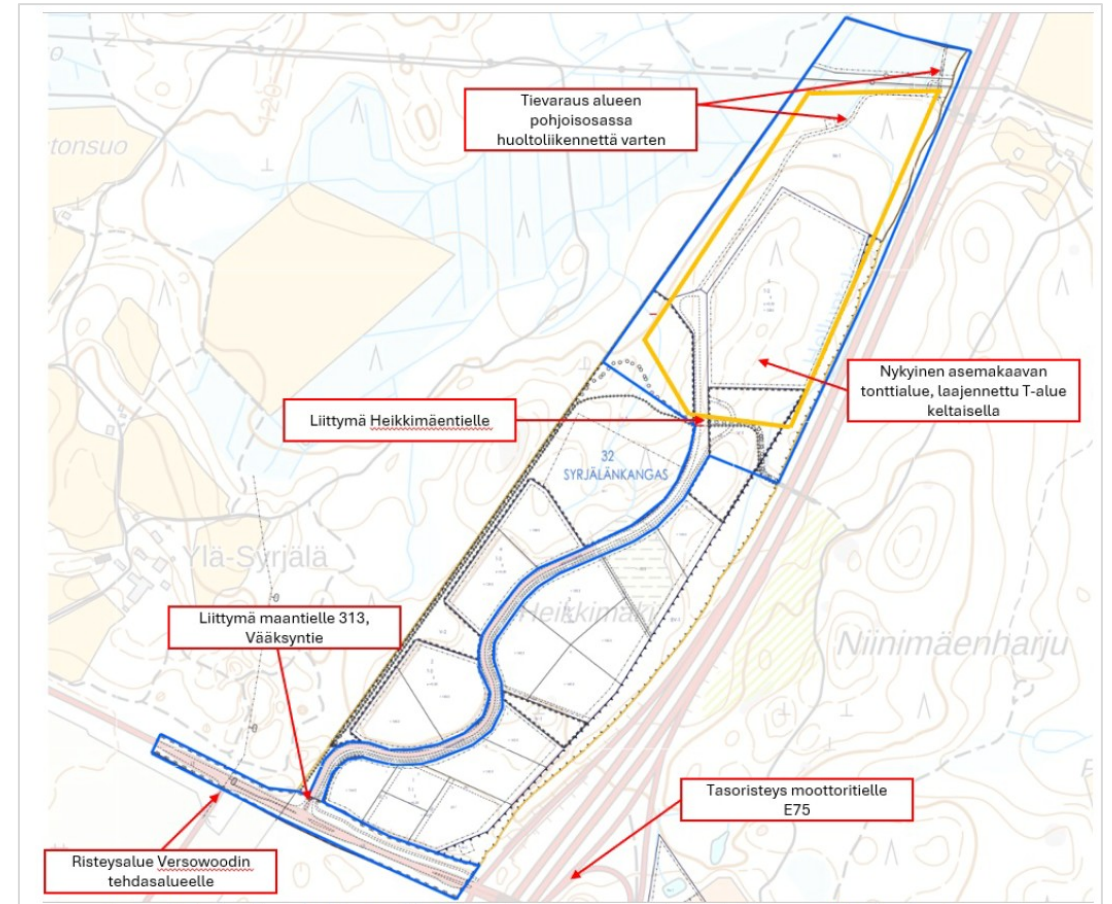
Lähtökohdat ja tavoite

Työssä laadittiin asemakaavatasoinen liikenneselvityksen täydennys Vierumäen Yrityspuiston suunnittelualueelle.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on osoittaa Vierumäen Yrityspuiston pohjoisosaan alkuperäistä asemakaavaa laajempi teollisuus- ja varastorakentamisen tonttialue, jolla sallitaan huomattava määrä rakentamista. Laajentuva teollisuus- ja varastorakentamisen alue käsittää yhden tontin, jolle sijoittuu yksi toimija. Laajennetulle tonttialueelle on suunniteltu sallittavan rakentamista tehokkuusluvulla $e=0.8$. Suunnittelualue kytkeytyy Vierumäen yrityspuistoon, jossa on neljä laajempaa T-alueeksi merkittyä tonttikokonaisuutta, jotka ovat vielä rakentumattomia.

Työssä tuotetaan kokonaisarvio liikenteen ja liikkumisen sujuvuudesta ja liittymien toimivuudesta asemakaavan muutosta vastaavassa tilanteessa. Selvityksen tarkoituksena on varmistaa liikenteellinen toimivuus niin Vierumäen yrityspuiston alueella, kuin siihen läheisesti liittyvillä pääliikenneväylillä.

Alueella on valmistunut 2014 Heikkimäen asemakaavan liikenneselvitys. Tämän selvityksen kanssa samanaikaisesti on valmisteltu Matkakeitaan liikenneselvitystä.



Kuva 1. Suunnittelualue keltaisella ja nykyinen asemakaavatilanne.

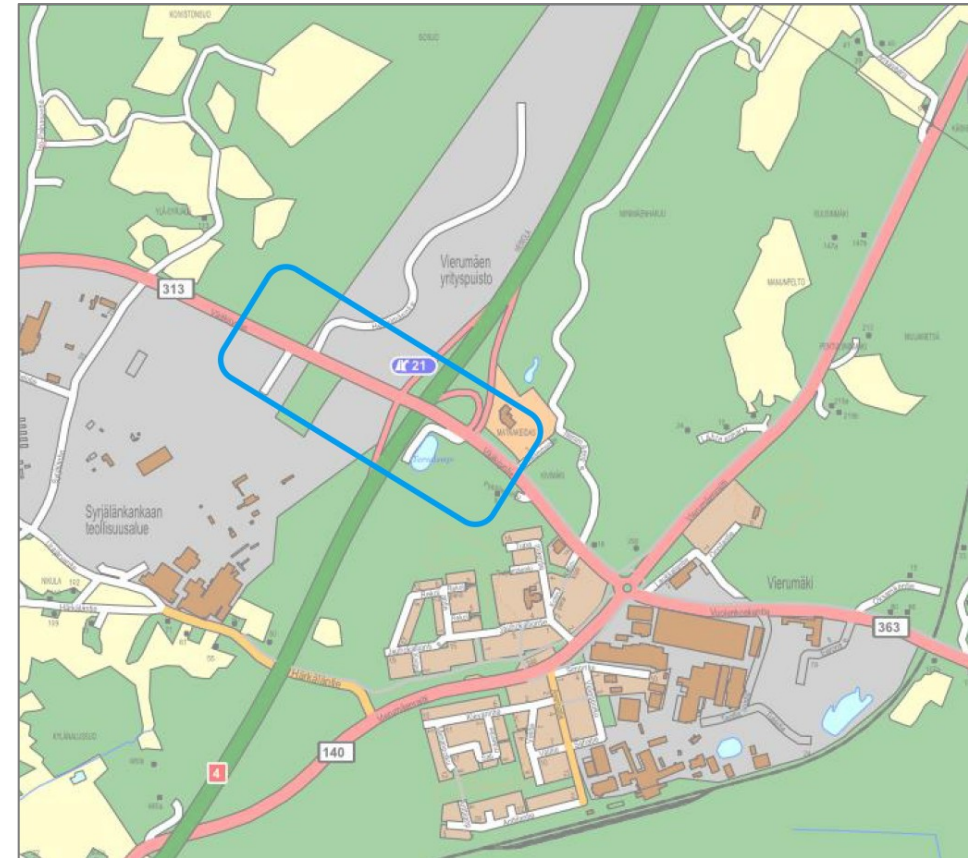
Liikenteellisten vaikutusten arviointitapa

Työn aluksi selvitettiin ja mallinnettiin nykyiset liikennemäärät ja -virrat selvitysalueelta. Lähtötietoina käytettiin väyläviranomaisen rekisteritietoja ja Päijät-Hämeen liikennemallia.

Nykytilanteen keskimääräistä vuorokausiliikennettä (kausivaihtelukerron yksi) kuvaavan liikennetilanteen perusteella muodostettiin iltahuipputunnin liikennevirrat selvitysalueen liittymistä (kuva 2).

Asemakaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön liikennetarve arvioitiin ns. matkatuotoskäsikirjan (Suomen ympäristö 27/2008) mukaisesti. Tuotosarvio vietiin liikenteen kysyntä- ja verkkomalliin, jolla arvioitiin kaavamuutoksen vaikutus kevyen ja raskaan autoliikenteen käyttämille reiteille ja verkon kuormitukseen.

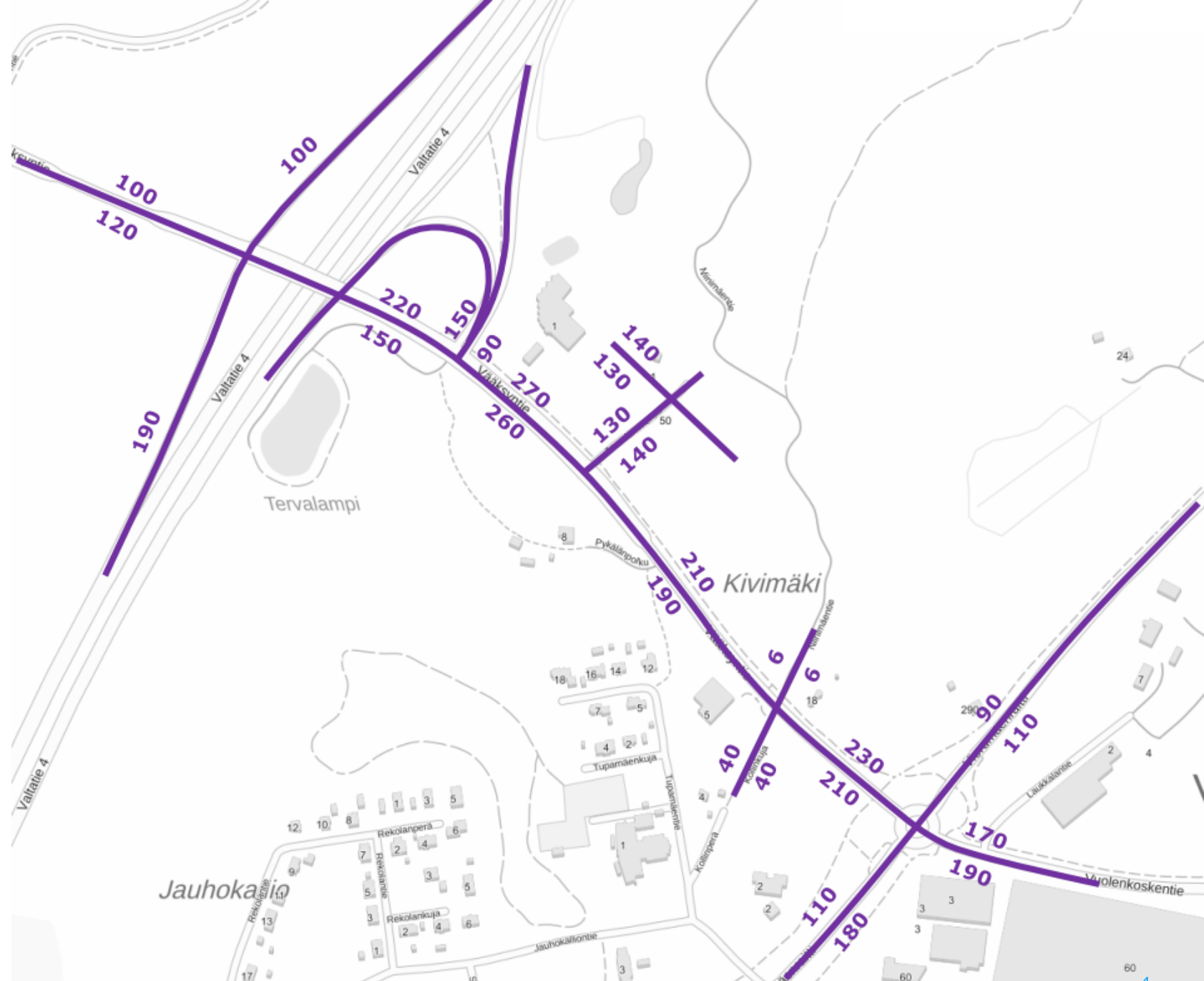
Liikenneverkon toimivuustarkastelut tehtiin Vissim-ohjelmistolla. Selvitysalueen nykyiset liikennejärjestelyt ja liittymävirrat kuvattiin simulointiohjelmistoon, jolla mallinnettiin lähtökohdaksi ruuhka-ajan mitoittavat liikennetilanteet (aamu- ja iltahuipputunti). Simulointien tuloksena saadaan nykyisten järjestelyjen mukaisista liittymistä kapasiteetin käyttöasteet ja tiedot ajosuuntien ruuhka-aikojen jononmuodostuksesta nykytilanteessa ja maakuntakaavaan nojaavassa vuoden 2035 ennustetilanteessa.



Kuva 2. Selvityksessä tarkastellut liittymät

Alueen nykyiset liikennemäärät (IHT)

- Kuvassa on esitetty iltahuipputunnin liikennemäärät suunnittelualueella vuonna 2024. Tiedot on saatu samanaikaisesti käynnissä olevasta Kivimäen liikenneselvityksestä.
- Päijät-Hämeen liikennemallin nykytila kalibroitiin vastaamaan nykytilan liikennemääriä.



Kuva 3. Iltahuipputunnin liikennemäärät vuonna 2024 (lähde: Kivimäen liikenneselvitys 2025)

Asemakaavasta aiheutuva liikennetuotos

- Asemakaava mahdollistaa 132 750 k-m² teollisuusrakentamista. Enimmillään kaava mahdollistaa alueelle 15 toimijaa.
- Kerrosala muutettiin työpaikoiksi kaavalla 1 tp/100 k-m².
- Henkilöautomatkojen tuotoksena käytettiin teollisuus- ja logistiikkatyöpaikkojen tuotoslukujen keskiarvoa, joka on noin 1 käynti työpaikkaa kohden vuorokaudessa.
- Raskas liikenne arvioitiin käynteinä per toimipaikka. Maksimiennustetta haettaessa arviona käytettiin vaihteluvälin yläpäättä 40 käyntiä/toimipaikka/vuorokausi.

Lähtötiedot		
m ²	Työpaikkoja	tontteja
132750	1328	15

Tuotosluvut				
tp/100 k-m ²	Käyntiä/tp	ha-%	kuormitus	Käyntiä/toimipaikka
1	1	0.87	1.13	40

Matkatuotos			
	KVL	Huipputunti [ajon./h]	
	[ajon./vrk]	Saapuvat	Lähtevät
Kevyet	2000	15	240
Raskaat	1200	30	30

Liikenne-ennuste

- Liikenne-ennuste laadittiin Päijät-Hämeen liikennemallilla vuodelle 2035.
- Liikenne-ennusteessa huomioitiin nykytilaan tehty kalibrointi ja asemakaavan matkatuotos.
- Liikennemallin mukainen kasvu Vääksyntiellä on noin 35 %. Asemakaavan vaikutus liikennemäärien kasvuun on merkittävä ja Vääksyntien liikennemäärä voi kasvaa jopa kolminkertaiseksi Heikinmäentien ja valtatie 4 liittymän välillä.
- Liikennemallitarkastelun perusteella tieverkon kapasiteetti on riittävä arkipäivän iltahuipputuntina myös ennusteliikennemäärillä.
- Heikkimäentie on luonteeltaan kaava-alueen sisäinen kokoojayhteys, jonka kapasiteetti (noin 1000 ajon/suunta/h huomioiden korkea raskaan liikenteen osuus) riittää välittämään ennusteliikenteen.

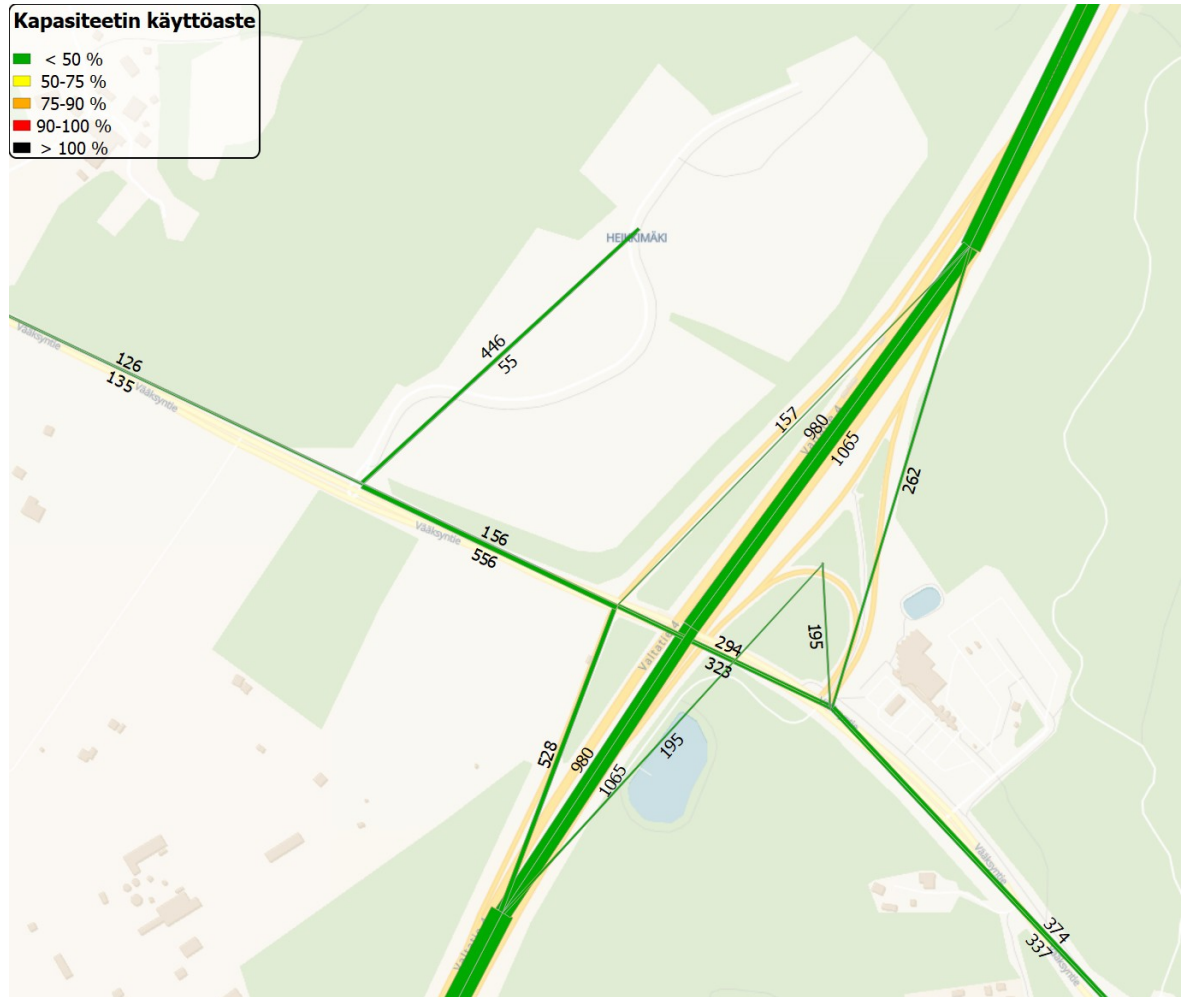
Taulukko 5.2 Eri tietyyppien maksimivälityskykyarvojaihanteellisissa olosuhteissa.

Tietyyppi	Välityskyky (ajon/suunta/h)
Moottoritie	2200/kaista
Nelikaistainen keskikaiteellinen tie	2000 – 2100/kaista
Keskikaiteellinen tie ¹⁾	1700
Kapea keskikaiteellinen tie ¹⁾	1600
Yksiajoratainen tie 10,5/7,5 m (mahd. ohituskaistoja)	1600 ²⁾
Yksiajoratainen tie 8/7 m	1400 – 1500 ²⁾

¹⁾ Voi sisältää 2+1 ja 1+1 osuuksia. Ohituskaista ei vaikuta välityskykyyn.

²⁾ Vilkkaamman ajosuunnan liikenne (2/3 poikkileikkausliikennemäärästä).

Poikkileikkausliikennemäärä enintään 2600 ajon./h.



Kuva 4. Iltahuipputunnin liikennemäärä 2035 ja kapasiteetin käyttöaste linkeillä

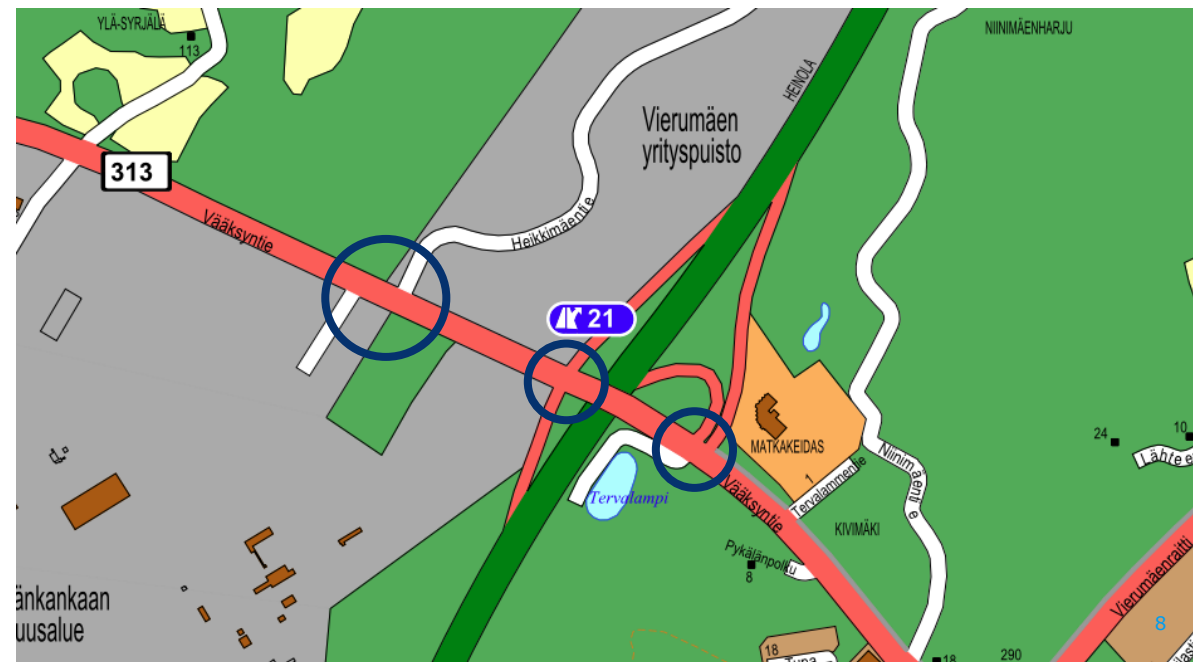
Toimivuustarkastelun periaatteet

- Vaihtoehtojen liikenteellistä toimivuutta tutkittiin toimivuustarkasteluilla, jotka laadittiin PTV Vissim 25 -simulointiohjelmalla.
- Toimivuustarkastelut laadittiin vuoden 2035 iltahuipputunnin liikennemäärillä.
- Liikennejärjestelyt on mallinnettu nykytilanteen mukaisesti.
- Tuloksina on raportoitu simulointialueen jonojen keskiarvoinen pituus, 85. fraktiilin pituus, joka kertoo kuinka pitkä jono on enintään 85 % ajasta, pisin havaittu jono (maksimipituus), sekä keskimääräisten viiveiden perusteella määritetyt palvelutasoluokat (10 simulointiajon keskiarvot).
 - Palvelutasoluokat perustuvat Tasoliittymät-ohjeeseen sekä Highway Capacity Manual (HCM)-julkaisuun.
 - Jonolla tarkoitetaan riittävän hitaasti ja lähellä toisiaan kulkevien ajoneuvojen jonoa, ei ainoastaan pysähtyneiden ajoneuvojen jonoa (ajonopeus alle 5 km/h).
 - Palvelutasoluokat (A–F) on johdettu liittymän keskimääräisestä viiveestä oheisen taulukon mukaisesti.

Palvelutaso	Palvelutaso-luokka	Viivytys (s) valo-ohjatuissa liittymissä (Tasoliittymät-ohje)	Viivytys (s) valo-ohjaamattomissa liittymissä (HCM-manuaali)
Erittäin hyvä	A	≤ 5 s	≤ 10 s
Hyvä	B	5-15 s	10-15 s
Tyydyttävä	C	15-25 s	15-25 s
Välttävä	D	25-40 s	25-35 s
Huono	E	40-60 s	35-50 s
Erittäin huono	F	> 60 s	> 50 s

Simuloidut liittymät

- Toimivuustarkastelut laadittiin Vääksyntielle Vierumäen eritasoliittymän läheisyyteen.
- Tarkastelussa oli mukana neljä liittymää:
 - Valtatien 12 eritasoliittymän itäpuolen ramppi
 - Valtatien 12 eritasoliittymän länsipuolen ramppi
 - Vääksyntie-Heikkimäentie (Vierumäen yritysalue)
 - Vääksyntie-Syrjälänkankaan teollisuusalue (Versowoodin liittymä)



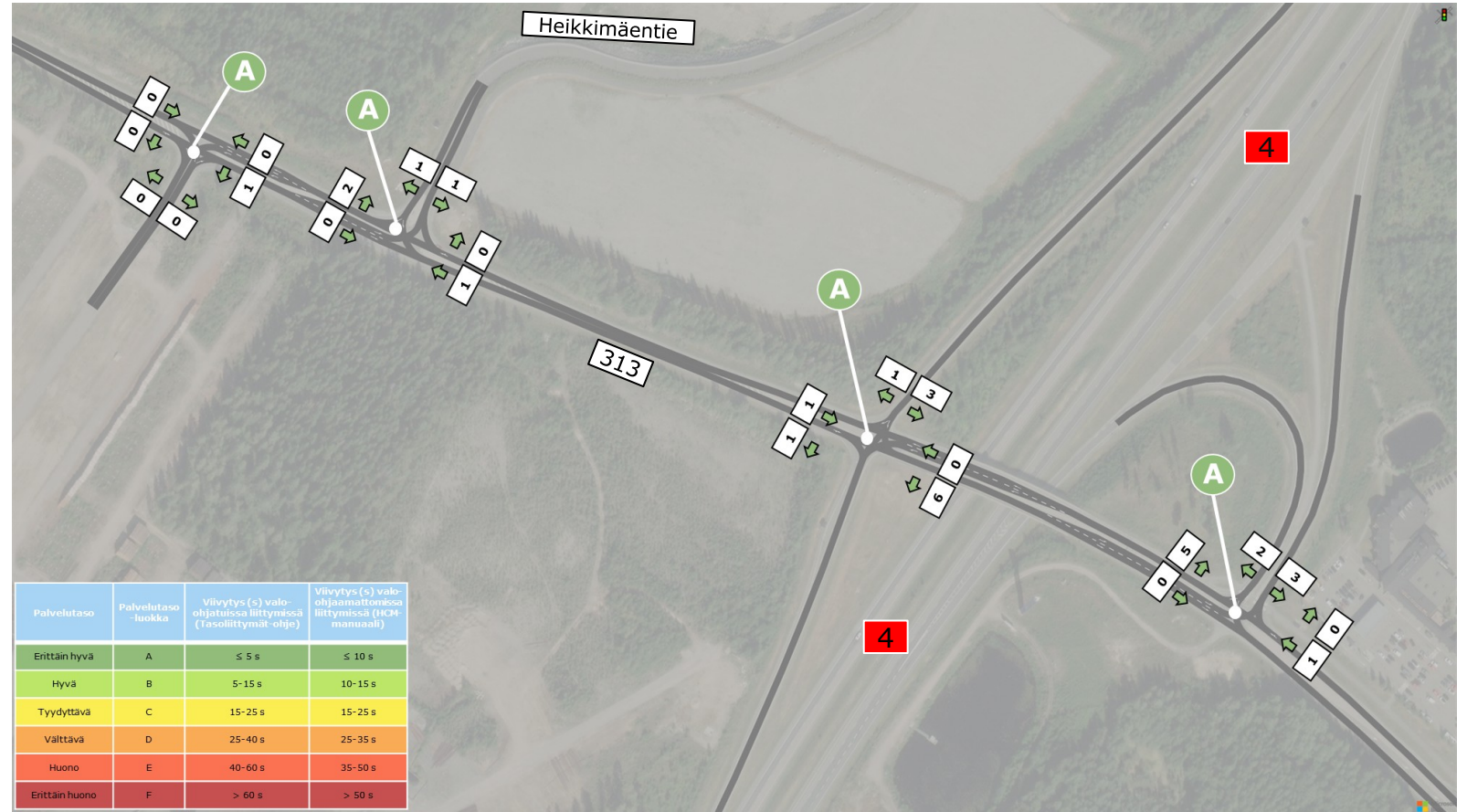
Vuoden 2035 iltahuippputunnin jonopituudet

- Ennustetilanteessa Heikkimäen yrityspuiston alueelta poistuvien ajoneuvojen hetkittäiset jonot voivat kasvaa lähes 30 metrisiksi.
- Erillisestä kääntymiskaistasta ei ole hyötyä, sillä oikealle kääntyviä ajoneuvoja on todella vähän.
- Ramppiliittymiin muodostuu myös hetkittäisiä jonoja, mutta ne purkautuvat nopeasti.



Vuoden 2035 iltahuippputunnin palvelutasot

- Jokaisen tarkasteltavan liittymän palvelutaso on erittäin hyvä (A).
- Kuvassa on liittymien kokonaispalvelutason lisäksi tulosuuntien keskimääriset viivytykset (sekuntia) vuoden 2035 iltahuippputunnin mukaisessa liikenneennustetilanteessa.



Yhteenveto

- Heikkimäen yrityspuiston liittymän liikenne- ja liittymäjärjestelyt Vääksyntiellä (seututie 313) ovat riittävät vuoden 2035 liikenneennusteen mukaisille liikennemäärille.
- Ramppiliittymät eivät ylikuormitu arki-iltapäivän huipputuntikysynnällä.
- Heikkimäentie on luonteeltaan kaava-alueen sisäinen kokoojayhteys, jonka linjaosuuden kapasiteetti riittää hyvin välittämään ennusteliikenteen.
- Tämän selvityksen yhteydessä ei ole arvioitu maksimikysyntää, joilla esitettyjen liikennejärjestelyjen toimivuus on vielä hyväksyttävällä tasolla. Jos kaava-alueen toimintojen käyttötarkoitus tai tonttitehokkuus olennaisesti muuttuvat, on liikenteen toimivuustarkastelujen päivittäminen perusteltua.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Heinola	Täyttämispvm	1.10.2025
Kaavan nimi	AKM 726 Vierumäen yrityspuisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	111 726
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,8465	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	18,8465

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

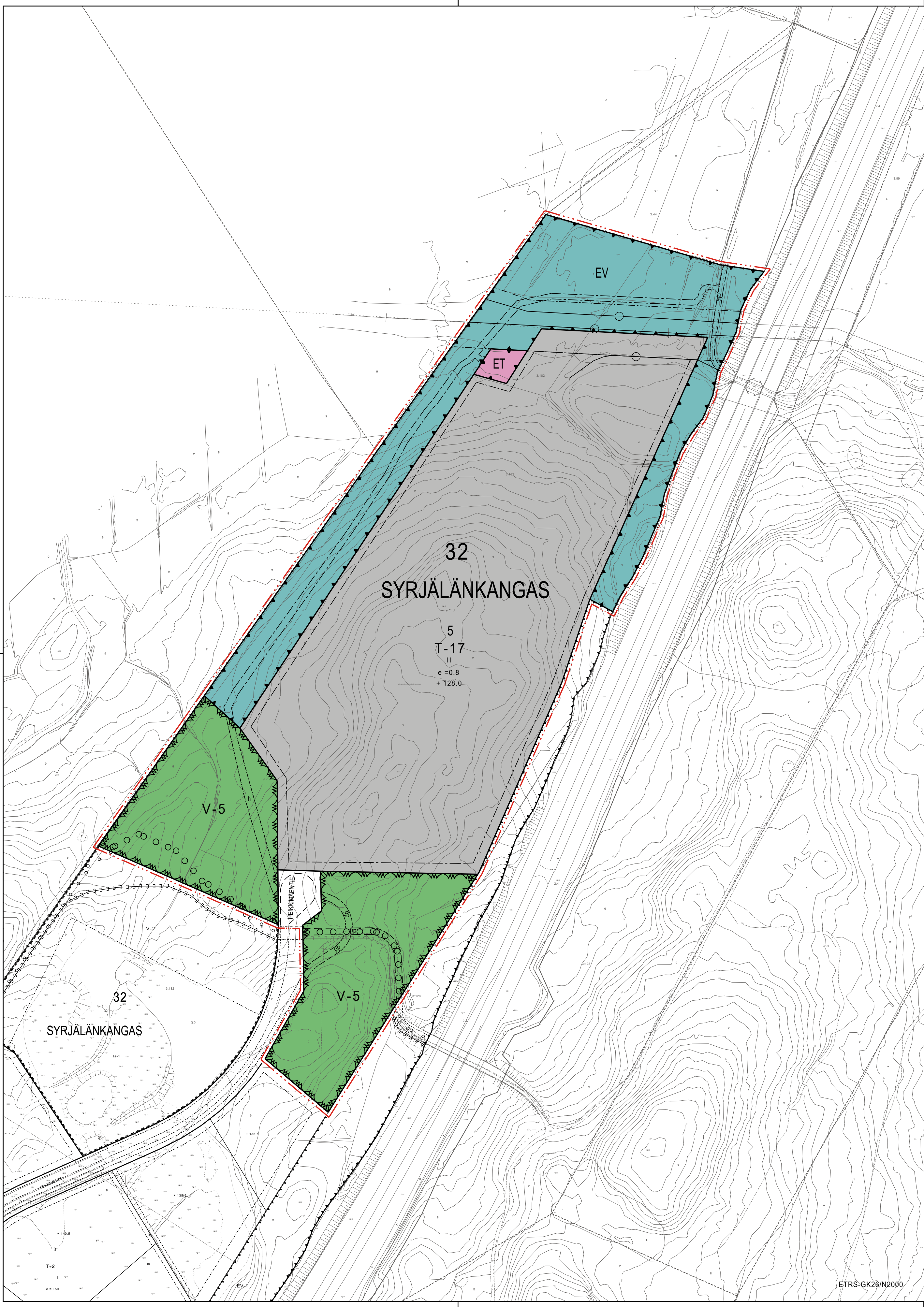
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	18,8464	100,00	86147	0,46	0,5242	57674
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,7691	57,1	86147	0,80	5,0745	57674
V yhteensä	3,9060	20,7	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	4,1713	22,1	0	0,00	4,1713	0
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000	0,0			-8,7216	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	18,8464	100,00	86147	0,46	0,5242	57674
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,7691	57,1	86147	0,80	5,0745	57674
T-17	10,7691	100,0	86147	0,80	5,0745	57674
V yhteensä	3,9060	20,7	0	0,00	0,0000	0
V-5	3,9060	100,0	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	4,1713	22,1	0	0,00	4,1713	0
ET	0,0907	2,2	0	0,00	0,0907	0
EV	4,0806	97,8	0	0,00	4,0806	0
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000	0,0			-8,7216	
M	0,0000	0,0			-8,7216	
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- T-17

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan laajittaa asemakaava-alueen esirakentamisesta muodostuvia maita. Mikäli aluetta käytetään lajitykseen, se tulee maisenoida. Mikäli aluetta käytetään lajitykseen, pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön vaaditaan erillinen rakennettavuusselvitys sekä sen edellyttämät toimenpiteet alueen rakennettavaksi saattamiseksi.

Tontille rakennettavien rakennusten sekä rakenteiden rakennus/toteutus suunnittelussa, sijoittelussa, värityksessä ja julkisivumateriaaleissa on huomioitava asemakavan selostuksen liitteenä oleva maisenman ja visuaalisen ilmeen ideasuunnitelma. Rakennuslupa haettaessa tulee pyytää lausuntoa kaupungin maankäyttöosastolta.

Tontille tulee laatia hulevesien johtamis- ja käsittely- ja huoltosuunnitelma käyttäen lähtökohtana asemakaavan selostuksen liitteenä olevaa asemakaava-alueen kunnallistekniikan ja alueen tasauksen yleissuunnitelmaa sekä koko asemakaava-alueelle laadittua hulevesisuunnitelmaa:

 - järjestelmän mitoitus tulee tehdä kulloinkin voimassa olevien suositusten mukaisesti.
 - hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää ja niitä tulee viivyttaa tonteilla.

Viivytystilaa on osoitettava/rakennettava vähintään 1 m³ per 100 m² vettä läpäsäätöä pintaa kohden.

 - rakenteiden tulee tyhjäntä sateen päätyttyä 12 tunnissa.
 - maalaisiset hulevesirakenteet tulee varustaa ylivuotoputkella ja maanpäällisillä rakenteilla pitää olla tulvareitit
 - rakennusten kattovesiä voidaan viivyttaa myös rakentamalla viherkattoa tarvittavan viivytystilavuuden kompensoiva määrä.

Tontilla varastointi tulee suunnitella kokonaisvaltaisesti rakennuslupavaiheessa ja sen tulee sijoittua pääasiallisesti katoksiin tai sisätiloihin tiealueille näkyvillä tontinosilla.
- Virkistysalue.

Alueelle saadaan sijoittaa alueeseen rajautuvien korttelialueiden esirakentamisesta aiheutuvia luiskauksia.

Alueelle saadaan rakentaa hulevesien johtamiseen, käsittelyyn ja pidättämiseen tarvittavia rakenteita, rakennelmia ja rakennuksia.
- Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
- Suojaviheralue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- 32

Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- SYR

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 5

Korttelin numero.
- HEIKKIMÄEN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.8

Tehokkuusluku eli kerroslalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- + 128.0

Ohjeellinen maanpinnan likimääräinen esirakennuskorkeusasma.
- Rakennusala.
- Katu.
- Ulkouluureitti.
- Ohjeellinen moottorikelkkailureitti.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
- Ajoyhteys.
- Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleiset määräykset:
Tonttikohdattaiset hulevesisuunnitelmat tulee tehdä erikseen rakennuslupaa haettaessa.

Kaikkissa alueelle tehtävissä hulevesisuunnitelmissa on huomioitava mahdollisten sammuusvesijätteiden hallinta ja viivytys.

Kaava-alueella tehtävistä toiminnoista/tuotannoista ei saa aiheutua voimassa olevia ohjearvoja ylittävää ilmanlaadun heikkenemistä läheisille asuinalueille.

Kaava-alueella tehtävistä toiminnoista/tuotannoista aiheutuva yhteismelu ei saa ylittää valtioneuvoston voimassa olevan päätöksen ohjearvoja läheisillä asuinalueilla.

726/AKM

ASEMAKAAVAN MUUTOS - VIERUMÄEN YRITYSPUISTO

32 SYRJÄLÄNKANGAS

Asemakaavan muutos 726 Vierumäen yrityspuisto koskee Vierumäellä, Härkälän kylän (404) tilaa 3:182. Tila 3:182 kuuluu kaupunginosaan 32 Syrjälänkangas, jolla on voimassa oleva asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2018.

Kaavalla laajennetaan korttelin 5 teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta n. 5 ha pohjoisen metsätalousalueelle. Teollisuus- ja varastorakentamisen ulkopuolelle jäävästä metsätalousalueesta muodostetaan suojaviheraluetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitojen aluetta.

MITTAKAAVA 1:2000		asianumero 745/10.02.03/2025	
Luonnos	XX.09.2025	kaavoitusarkkitehti	
Ehdotus		Emma Peltonen	
Kaupunkiympäristöltk/khall, vireilletulo		09.06.2025	§ 145
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos		-	
Kaupunkiympäristöltk/khall, ehdotus		-	§
Nähtävälle asettaminen, ehdotus		-	§
Kaupunkiympäristölautakunta, hyväksyminen		-	§
Kaupunginhallitus, hyväksyminen		-	§
Valtuusto, hyväksyminen		-	§
Lainvoimaisuuskuulutus		-	
20		kaupunginarkkitehti	Harri Kuivalainen
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.			
20		maanmittausinsinööri	Jukka Sipilä
Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § _____			
20		hallinto- ja kehitysjohtaja	Hanna Hurmola-Remmi