

Asemakaava

651 AK

Heikkimäki

EHDOTUSVAIHE

Nähtävilläolon palaute ja
kaavanlaatijan vastineet

Ehdotus 17.10.2016 nähtävillä 28.10. –
28.11.2016

pvm. 23.1.2017

Sisällysluettelo

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

1 Lausunnot

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

Lausunnon pääkohdat

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

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

Vastine

Kirjataan. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.

1.2 Päijät-Hämeen liitto, 18.11.2016

Lausunnon pääkohdat

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

Vastine

Kirjataan. Ei muutoksia kaavaehdotukseen

1.3 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 29.11.2016

Lausunnon pääkohdat

Luonnosvaiheessa annetun lausunnon lisäksi pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavasta.

Vastine

Kirjataan. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.

1.4 Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysterveystyöryhmä,

Ympäristöterveyskeskus/terveydensuojeluviranomainen, 28.11.2016

Lausunnon pääkohdat

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

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

Muilta osin terveysterveystyöryhmäviranomaisella ei ole huomautettavaa lausunnolla olevaan Heikkimäen asemakaavaehdotukseen.

Vastine

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

1.5 Ympäristö- ja rakennuslautakunta, 17.11.2016

Lausunnon pääkohdat

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

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

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

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

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

Vastine

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

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

Muutetaan korttelialueiden määräystä esitetysti.

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

2 Mielipiteet (muistutukset)

2.1 Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry, Matti Seppä, 28.11.2016

Mielipiteen pääkohdat

Taloudellisesti kestävä eheytyvä yhdyskuntarakenne!

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

Selostuksessa tulee esittää todellinen tonttivaranto ja muu tuotantotilojen potentiaali.

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

Selostuksesta poimittua:

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

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

10. Kaupungin rakennusjärjestys lienee hyväksytty 31.7.2012.

11. Asemakaavan suunnittelun tarve:

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

12. Kaavatyö aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:

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

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

13. Taloudelliset vaikutukset:

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

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

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

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

Tontinmyyntituloja parantaisi arvio uusien asukkaiden maksamasta kunnallisverosta.

14. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

IHLSY katsoo, että selostuksessa on oltava selvitykset vaikutuksista

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

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

15. Luonnonsuojeluyhdistyksen luonnoksesta antamaan muistutukseen (mielipiteeseen)

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

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

Ehdotuksen vaikutukset kuntatalouteen ovat puutteelliset.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Hulevesistä

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

Mitä seurauksia ympäristölle aiheutuu tämän vesimäärän poisjohtamisesta naapurustoon.

Hulevesien käsittelystä ja haitoista tulee laatia selostuksen yhteyteen luotettava selvitys.

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

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

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

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

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

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

Vastine

Taloudellisesti kestävä ehtyvä yhdyskuntarakenne!

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

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

Selostuksesta poimittua:

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

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

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

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

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

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

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

Seurakunta tarjoaa päivähoitoa, joka on mainittu yksityisenä päivähoitona selostuksessa. Tätä voidaan tarkentaa selostukseen.

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

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

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

13.

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

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

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

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

Kaupungin tulopuolen arviointia pääasiassa verotulojen pohjalta:

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

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

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

välittömät tulot (myyntitulot): 0,85 M€

verot (kunnallisvero ja kiinteistövero) per vuosi:

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

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

Ilman yritysten toiminnasta aiheutuvia kerrannaisvaikutuksia ja yritysten rakentamisesta aiheutuvien investointien

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

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

Kumulatiivisia kunnallisverotuloja edellä esitetyillä työpaikkamäärillä jaettuna tasan tonttien kesken (100/500 työntekijää ja 25 tonttia):

keskimääräisyyksillä laskettaessa tulisi 13 vuodessa verotuloja 1,3 M€ - 6,5 M€ (rahan nykyarvossa). Näin ollen alue voisi maksaa itsensä takaisin arviolta 10-12 vuodessa.

14.

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

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

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

15.

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

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

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

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

(vrt. Heinolan asukasluvun muutos).

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

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

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

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

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

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

Alueen työpaikkamäärä on arvioitu (selostus kohta 6.3).

Varatiehen on vastattu vastineen kohdassa 12.

Paikallisliikenteen kysymyksiin on vastattu aikaisemmin tässä

kohdassa (15).

Kevyenliikenteen verkon kysymyksiin on vastattu vastineen kohdassa 8.

16.

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

Muutokset kaava-aineistoon:

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

Lisätään tieto asukasluvusta.

Tarkennetaan selostukseen kirjastoauton ja seurakunnan tarjoamat päivähoitopalvelut.

Korjataan kaupungin rakennusjärjestyksen voimaantulopäivämäärä selostuksessa.

Tarkennetaan huoltotien määräystä pelastusajoneuvojen ajettavuuden huomioimisesta.

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

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

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

Täydennetty selostuksen vaikutustenarviointia taloudellisten vaikutusten arvioinnin osalta.

Heinolassa 23.1.2017

Juha Poskela
Kaavoitusarkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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