



Asemakaavan muutos

726 AKM

Vierumäen yrityspuisto

Asemakaavan selostus 27.04.2026
päivätyyn asemakaavaehdotukseen.

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	19
4 Asemakaavan suunnittelu	20
4.2 Asemakaavan tavoitteet.....	20
5 Asemakaavan kuvaus	27
5.1 Kaavan rakenne	27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3 Yleiset määräykset	28
5.4 Aluevaraukset	29
5.4 Nimistö	32
6 Kaavan vaikutukset	33
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	33
6.2 Ympäristöön ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset.....	34
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	35
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	36
6.5 Kulttuurilliset, maisemalliset ja muut vaikutukset.....	38
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	38
7 Asemakaavan toteutus	40
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	40
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	41
7.3 Toteutuksen seuranta	41

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 osoitettu 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 keskustaan 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. Tämän asemakaavan vahvuutena on erityisesti sen sijoittuminen sähkölinjojen läheisyyteen mahdollistaen siten myös jonkin sähköntensiivisen toimijan helpon sijoittumisen suunnittelualueelle.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18,5 hehtaaria. Suunnittelualue on jo aiemmin asemakaavoitettua yrityspuiston aluetta. Suunnittelualue ei ole esirakennustöiltään valmista alueen muiden kortteleiden 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 kaavamutoksen 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: Heinolan Vierumäen Heikkimäen alueen luontoselvitykset 2025, luontoselvitys Metsänen, 2025
- Liite 4: ”Heinolan Heikkimäki, moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme” ideasuunnitelma
- Liite 5: Alueleikkauksia suunnittelualueelta
- Liite 6: Havainnekuva
- Liite 7: Hiilikartta -laskurin kooste
- Liite 8: KILVA-arviointi

- Liite 9: Tilastolomake
- Liite 10: Luonnosvaiheen vastineet
- Liite 11: Ehdotusvaiheen vastineet
- Liite 12: 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, Luontoselvitys Kotkansiipi 2010
 - maaperätutkimus ja rakennuttamisselvitys, Ramboll 2014
 - ”Heinolan Heikkimäki, moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme” ideasuunnitelma (myös liite 5)
 - liikenneselvitys, Ramboll 2017 (liikennesuunnitelman täydennys 2025 liite 2).
- Vierumäen osayleiskaava selvityksineen
- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, selvityksineen
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Kivimäen asemakaavan liikenneselvitys, AFRY 2025 (Akm 721 Kivimäki)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin 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.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.10.-23.11.2025.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 7.5.2026
- 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, hyväksikäyttäen jo rakennettua infrastruktuuria ja jo olemassa olevia teollisuuskortteleita.

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 ekologinen käytävä ja 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).

Suunnittelualueella tai Heikkimäen yritys/teollisuusalueella, tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole kaavan laatimisen aikaan vielä rakentunutta yritysalueita tai muuta olevaa rakennettua ympäristöä.

Asemakaavan 651 mukaiset korttelit 1–4 ovat esirakennustöiltään kuitenkin

valmiita, ja siten ympäristö on kuitenkin laajasti muokattua huolimatta tonttien rakentamattomuudesta.

Uudella asemakaavamuutoksella laajennetaan korttelin 5 teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueita sekä päivitetään Heikkimäentien katualueen pohjoispäätä. Teollisuus- ja varastorakentamisen kortteleiden laajentamisen seurauksena pohjoisen metsätalousalue pienentyy, ja muodostuu käyttötarkoitukseltaan ennemmin teollisuusaluetta moottoritiestä ja muusta ympäristöstä erottavaksi suojaviheralueeksi.

Laajentuvista teollisuus- ja varastorakentamisen kortteleista huolimatta kaikki viheryhteydet ja ulkoilureitit pyritään turvaamaan ja säilyttämään, eikä alueen viheryhteyksiin tehdä kaavalla lainkaan muutoksia, päinvastoin, olemassa olevan ekologisen yhteyden merkitys ja sen säilyttämisen tarve on tuotu osaksi siihen liittyvän virkistysalueen kaavamerkintää.

Suunnittelualueen luoteisosaan sijoittuu tärkeä huoltoliikenneyhteys joka yhdistyy pohjoisessa varsinaiseen alueelta pois johtavaan ajoyhteyteen, jonka avulla pyritään turvaamaan niin alueelta poikkeustilanteessa opoistuminenkin, kuin alueen sujuvat huoltotyöt. Alueen länsirajalla sekä sen pohjoisosassa on johtoa varten varattuja alueita sekä rakennusala yhdyskuntateknistä rakentamista palvelevalle alueen osalle.

Korttelialueisiin kohdistuu alueen alkuperäiseen asemakaavaan tehty moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme -ideasuunnitelma, joka ohjaa alueen moottoritien varteen sijoittuvan sivun maisemointia aitaamisen

Kaavassa ei ole mukana yksityisiä maanomistajia.

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 rakentamatta vain n. 250 m pitkä osio katualueen lopusta, joka pyritään rakentamaan kaavan hyväksymisen jälkeen.

Alkuperäisen asemakaavan (AK 651 Heikkimäki) 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. Suunnitelmaa käsitellään tarkemmin kohdassa 3.1.3 sekä sen noudattamista kohdassa 6.3 ja 7.1.

3 Suunnittelun lähtökohdat

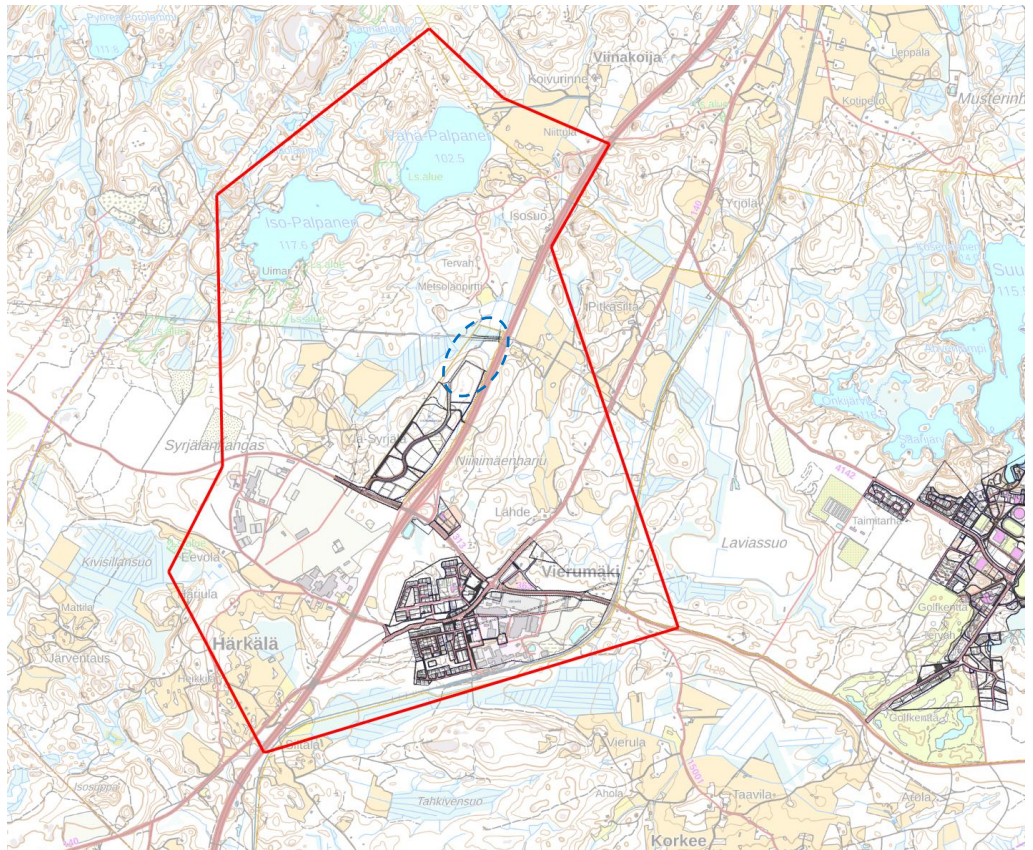
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vierumäen kylällä, moottoritien länsipuolella ja Vääksyntien pohjoispuolella, moottoritien liittymän ja Vääksyntien kulmassa. Kaupungin keskustaan on matkaa noin 15 kilometriä, Vierumäen taajamaan n. 1,5 kilometriä.

Suunnittelualue on osa Heikkimäen teollisuusaluetta, jonka ensimmäinen asemakaava on vuodelta 2018. Alue ei ole vielä alkanut rakentumaan, mutta erilaisia tonttivarauksia ja muita alueesta kiinnostuneita on ollut useita.

Suunnittelualueita lähimmät rakentuneet alueet ovat alueen länsipuolelle sijoittuva Härkälän tila sekä Vääksyntien eteläpuolelle jäävä Versowoodin tehdasalue.



Kaava-alueen (sinisellä merkitty katkoviiva) arvioitu vaikutusalue (punainen viiva) noudattelee Vierumäen yrityspuiston alkuperäisen asemakaavan Ak (651 Heikkimäki) 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:n 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 määriteltä 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 selänneet ryhmittävät maisemaa ohi ajettaessa. Vierumäen liittymän sillalta ja rampilta Heinolaa kohti lähdettyä 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 valtatieä 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 täyttömäiden 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 kantokestävyys 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 ensin suunnittelualuetta koskevalla esiselvityksellä. Esiselvityksessä kartoitettiin yhteensä viisi aluetta, Lusista, Kouvolantien varresta, Myllykylästä, Heikkimäeltä (nyk. Vierumäen yrityspuisto) sekä Vierumäeltä. Esiselvitysten perusteella kartoitettiin varsinaisen luontoselvityksen painopisteet suunnittelualueen kohdalla.

Esiselvityksessä Heikkimäen alueelta tunnistettiin edustavuudeltaan ja luonnontilaisuudeltaan hyviä luontotyyppikuvioita, joita tutkittiin tarkemmin varsinaisessa luontoselvityksessä. Lisäksi esiselvityksessä löydettiin kaksi otollista lepakoiden päiväpiiloa, ja lepakoille otollisia siirtymä- ja

saalistusalueita. Lisäksi tunnistetut luontotyypit vaikuttivat otollisilta kirjooverkkoperhosen esiintymisalueilta.

Varsinaisessa luontoselvityksessä nämä tarkemmin tutkittavat luontotyyppikuviot tarkentuivat, ja suunnittelualueelle paikantui yksi (1) erittäin uhanalaiseen luontotyyppiin luettava maastokuvio, joka on edustavuudeltaan hyvä, mutta luonnontilaisuudeltaan vähän heikentynyt. Tämä maastokuvio oli luokiteltu vanhaksi havupuuvaltaiseksi tuoreeksi kankaaksi. Tältä osalta metsä on vanhaa, kuusivaltaista kangasmetsää, jossa sammalikko on hyvin säilynyttä. Kenttäkerroksen valtalajeja edustavat mustikka ja maitikat, lisäksi kuviolla tavattiin myös puolukkaa, lillukkaa ja sananjalkaa.



Uhanalaisen luontotyypin vanhan tuoreen kankaan järeitä kuusia (Metsänen 2025).

Edellä mainitun uhanalaisen luontotyypin lisäksi luontoselvityksessä oli tunnistettu suunnittelualueelta kahdeksan (8) muuta luontotyyppikuviota. Näistä kuusi (6) oli luokiteltu varttuneeksi havupuuvaltaiseksi lehtomaiseksi kankaaksi, yksi (1) havumetsävyöhykkeen noroksi sekä yksi (1) tuoreeksi keskiravinteiseksi lehdoksi.

Luontotyyppinä varttuneet havupuuvaltaiset lehtomaiset kankaat on luokiteltu selvityksessä pääasiassa luonnontilaisuudeltaan varsin heikoiksi, ja edustavuudeltaankin hyvin heikoiksi. Nämä alueet pääasiassa suunnittelualueella vuosien varrella harvennettuja metsätalouss metsän alueita. Tyypillisimpinä kenttäkerroksen kasvilajeina havaittiin esimerkiksi mustikkaa, puolukkaa, oravanmarjaa ja kieloa. Tästä luontotyyppien arvotusperiaatteesta voi lukea tarkemmin itse selvityksestä.

Suunnittelualueen eteläosaan, riistasillan kupeeseen on tunnistettu yksi (1) tuoreen keskiravinteisen lehdon alue, joka on luonnontilaisuudeltaan aiempia paremmalla luokituksella, mutta edustavuudeltaan edelleen varsin heikko. Alue ei sisällä lehdoille ominaisia vaateliaita lajeja, ja alueella on runsaasti kulutusta. Tälle luontotyyppikuvion alueelle sijoittuu sekä putkittettua, että putkittamatonta ojan uomaa. Uoman putkittamaton osa on luonnontilaistumassa, mutta roskaantunut. Tällä luontotyyppikuvion sijaitsee riistasillalle vievä tie, jolla runsaasti kulutusta, mutta kuitenkin myös kulttuurilajistoa.

Viimeinen suunnittelualueella merkitty luontotyyppikuvio on suunnittelualueen pohjoisosaan merkitty oja. Tätä luontotyyppikuvion ei kuitenkaan selvityksessä luetteloita omana luontotyyppinä, kuten suunnittelualueen länsipuolelle jäävän selvitysalueen ojat, jotka ovat vesilain nojalla suojeltuja noroja. Tämä pohjoisosaan oja on pääosin hakkuualueen reunalla kulkeva oja, jonka luonnontilaisuus on merkittävästi kärsinyt. Ojanpenkereen kasvilajeja mm. hiirenporras, rentukka ja mesiangervo.

Kaiken kaikkiaan suunnittelu- ja selvitysalueelta kokonaisuudessaan ei löytynyt rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja, eikä vieraskasvilajeja.

- *Luontoselvitys 2025 - LIITE 3*

Eläimistö

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

Vuonna 2025 uusitun luontoselvityksen tärkeimpinä havaintolajeina tutkittiin lepakoiden ja kirjoverkkoperhosen esiintyvyyttä alueella.

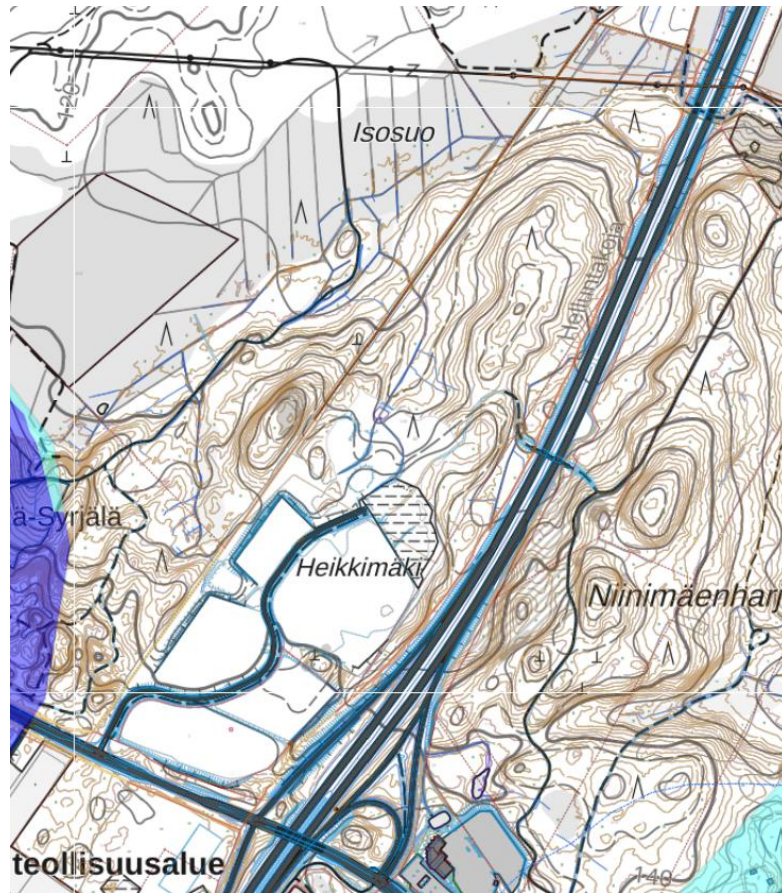
Lepakoiden aktiivikartoituskierröksellä havaittiin pohjanlepakoita, iso- ja/tai viiksisiippaa, siippalaji sekä joitakin määrittelemättömiä lepakolajien yksilöitä. Äänihavaintojen perusteella eniten alueella esiintyi siippoja ja viiksisiippoja, kolmanneksi eniten pohjanlepakoita. Heikkimäen alueelle sijoitettiin myös pitkäaikaispassiividetektorin, ja tähän äänilaitteeseen oli elokuun loppupuolella tallentunut myös korvayökön ääntä kahdesti. Äänihavainnot painottuvat keskiyölle, mikä viittaa siihen, ettei laitteen läheisyydessä ole päiväpiiloja. Selvityksen yhteydessä suoritetun lentotarkkailun yhteydessä ei löytynyt lepakoiden käyttämiä päiväpiiloja.

Aktiivi- ja passiivihavaintojen perusteella luontoselvitykseen rajattiin kolme lepakoille tärkeää saalistus- ja siirtymäreittiä, joista yksi sijaitsee suunnittelualueen kaakkoiskulmassa. Nämä alueet luokiteltiin selvityksessä luokkaan III ”Monimuotoisuutta tukevat ja turvaavat kohteet”.

Kirjoverkkoperhosia tutkittiin niin kesän maastokäynneillä, kuin syksyllä toukkien ja mahdollisten lisääntymisalueiden muodossa. Alueelta ei havaittu aikuisyksilöitä, eikä myöhemmin mahdollisilta lisääntymisalueilta myöskään havaittu toukkia.

Vesistöt ja vesitalous

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



Kuvassa suunnittelualueella lähinnä olevat pohjaveden reuna-alueet.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavassa jätetty alun perin metsätalousalueeksi, ja koko alue on alun perin ollut metsätaloustaloudessa. Alue on pohjoisiltaan pääosin kuusivaltaista metsätaloustaloutta, teollisuus- ja varastorakentamiseen suunnatun tontin osalta maasto on taimikkoa. Viimevuosina alueella toteutettu laajastikin raivaushakkuita, ja alue on etenkin eteläosiltaan taimikkoista ja varsin avointa maastoa.

Luontoselvityksen luontotyyppikuvioiden arvioinnin mukaan suunnittelualueen eteläosiin sijoittuu pienehkö luontotyyppikuvio ”tuoret keskiravinteiset lehdot”, joka poikkeaa muista suunnittelualueen luontotyyppikuvioista, jotka ovat pääosin varttuneita lehtomaisia kankaita.



Kuva suunnittelualan eteläosasta heinäkuussa 2025.

Luonnonsuojelu

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

Luontoselvityksen 2025 mukaan alueelta tunnistettiin yksi uhanalainen luontotyyppikuvio, jolla luontotyyppi on edustava ja hyvin säilynyt. Uhanalaisten luontotyyppien huomioimista ei ole laissa suoraan määritelty suojeltavaksi, mutta se on ehdotettu luontoselvityksessä edustavuutensa ja säilyneisyytensä takia rajattavaksi rakentamisen ulkopuolelle.

Suunnittelualue ei ole osa mitään varsinaista suojelualueita.

- *luontoselvitys 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, tai syntynyt muuta teollisuusalueelle ominaista toimintaa lainkaan.

Suunnittelualueen länsirajalta länteen maasto on rakentamatonta. Lähin rakennus lännessä on Syrjälän tila. Suunnittelualueella tai sen lähimaastossa

ei ole havaittu arkeologisia muinaisjäännöksiä eikä mitään muutakaan arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvää.

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

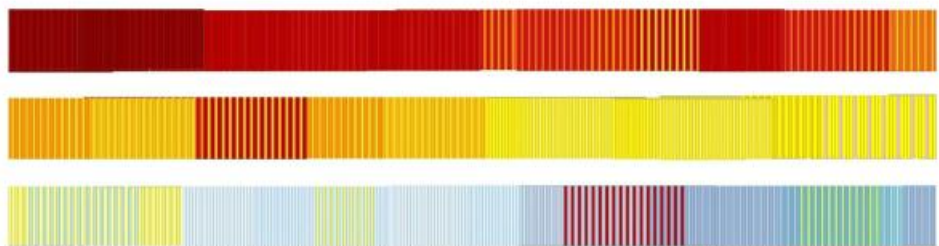
Etelässä aluetta rajaa Vääksyntie (313), jonka eteläpuolelta alkaa Versowoodin tehdasalue. Lähin laajempi asutusalue jää Vääksyntien eteläpuolelle.

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

Alueelle suunniteltu rakennettu maisema ei itsessään ole vielä rakentunut. Ympäristön rakentumista on kuitenkin ohjattu ideasuunnitelmalla ”Heinolan Heikkimäki, moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme”. Tämän ideasuunnitelman turvin pyrittiin takaamaan hieman muusta tiiviimmästä aluerakenteesta irrallisen, tai vähintäänkin itsenäisen, teollisuusalueen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti laadukas ulkonäkö.

Ideasuunnitelman avulla on pyritty muodostamaan teollisuusaluetta rajaavien teiden varteen yhtenäinen ja maastonmuotojen mukaan polveileva julkisivu, jossa rakennukset pyritään rakentamaan mahdollisimman lähelle rakentamisaluetta rajaa. Rakennusten tienpuoleisilla sivuilla ei tulisi säilyttää tai varastoida tavaraa.

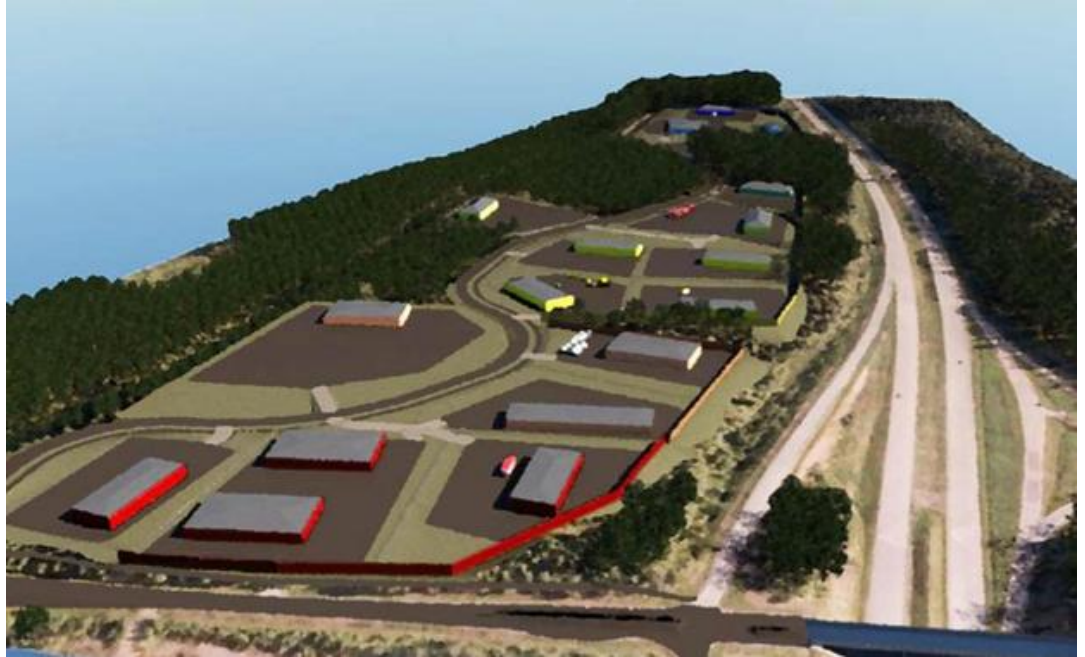
Ideasuunnitelmassa rakennusten tienpuoleisille sivuille on suositeltu kaksiväristä lomalaudoitusta, jonka värit on määritelty perinteisten puutalojen julkisivujen värien mukaan. Rakennusten muissa, kuin tienpuoleisissa julkisivuissa tulisi käyttää kaksivärisen laudoituksen sisempää väriä. Ideasuunnitelmassa värejä ei ole määritelty tarkemmin esimerkiksi maalien tyyppin tai värikoodin mukaan, kuva värityksen ideasuunnitelmasta alla.



Kuva 3. Julkisivujen värityksen ideasuunnitelma.

Moottoritienvarren maisemointi ja visuaalinen ilme muodostuu kuvan värimaailmasta. Kuva selvityksestä.

Ideasuunnitelmassa on julkisivujen lisäksi määritelty kevyesti tonttien aitaamisen periaatteita. Ideasuunnitelmassa on määritelty niin hirviaitojen, kuin yksittäisten tonttien aitaamisen periaatteet. Perusperiaatteena on, että mikäli tontti tarvitsee peittävämpää aidoitusta, noudatetaan siinä moottoritien puoleisiin julkisivuihin määritellyn lomalauta-aidoituksen periaatteita.



Havainnekuva maisemointisuunnitelman liitteestä. Havainnekuvesta selviää edellisen kuvan värimallin sijoittelu ja juoksuus etelästä kohti pohjoista.

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 ja 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. Urheilupalveluiden lisäksi Vierumäellä on muitakin lomailijoiden suosimia kohteita, kuten kylpylähotelli.

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*

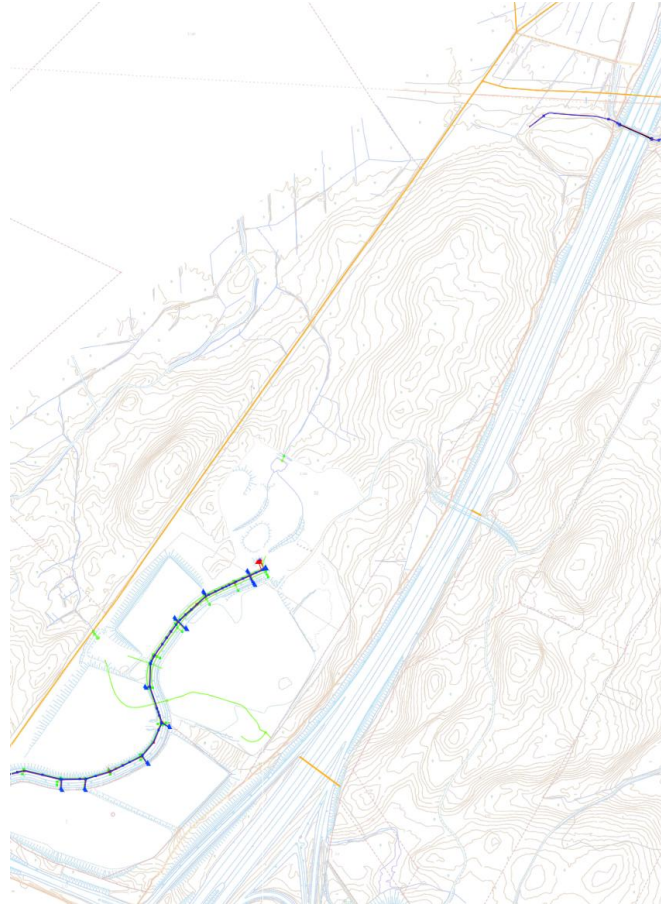
Vierumäen alueen kehittyessä useiden kaavahankkeiden osalta (esimerkiksi AKM 721 Kivimäki, AKM 709 Versowood, Vierumäki sekä valmistelussa oleva Vierumäki-Urheiluopisto-Konnivesi osayleiskaava, on liikennettä tarkasteltava suurempana kokonaisuutenaan etenkin niiltä osin, kuin edellä mainitut asemakaavat vaikuttavat ja ovat yhteydessä ylläkin mainittuihin teihin ja liittymäalueisiin. Alueilta teetetäänkin laajempi liikenteellinen tarkastelu vuonna 2026, johon myös Heikkimäen/ tämän kaavahankkeen, eli Vierumäen Yrityspuiston kaava otetaan mukaan.

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 kehittämisestä seuraavia liikenteellisiä vaikutuksia selvitetään lisää vuonna 2026 liikenneselvityksessä, joka huomioi niin kehittyvät teollisuusalueet, kuin

koko Vierumäki-Urheiluopisto-Konnivesi- osayleiskaavassa suunnitellut laajennusalueet.

Sosiaalinen ympäristö

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

Vakituisten asukkaiden lisäksi alueella on lukuisia kesäasukkaita ja muita loma-asukkaita.

Asukasyhteisön lisäksi Vierumäki on kehittyvää matkailun ja muun vapaa-ajan vieton aluetta, ja Urheiluopiston ja sen välittömän lähiympäristöön sijoittuvat aktiivilomailun palvelut kehittyvät hurjaa vauhtia.

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 16.07.2019
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltä o.s. kaavan suunnittelua varten.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.4. ja 1.5

4 Asemakaavan suunnittelu

4.2 Asemakaavan tavoitteet

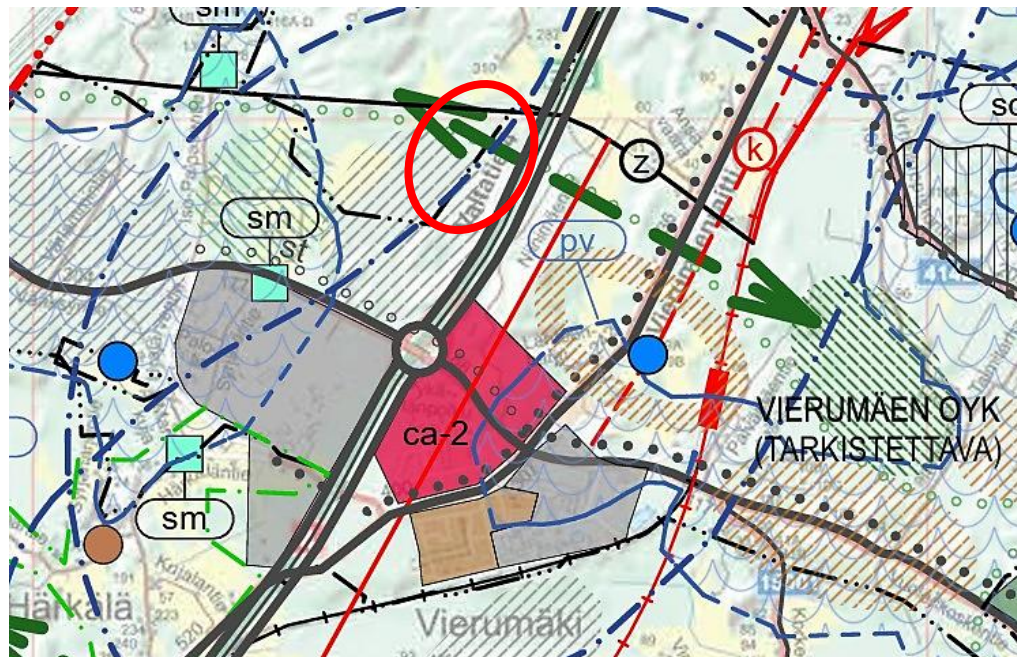
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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



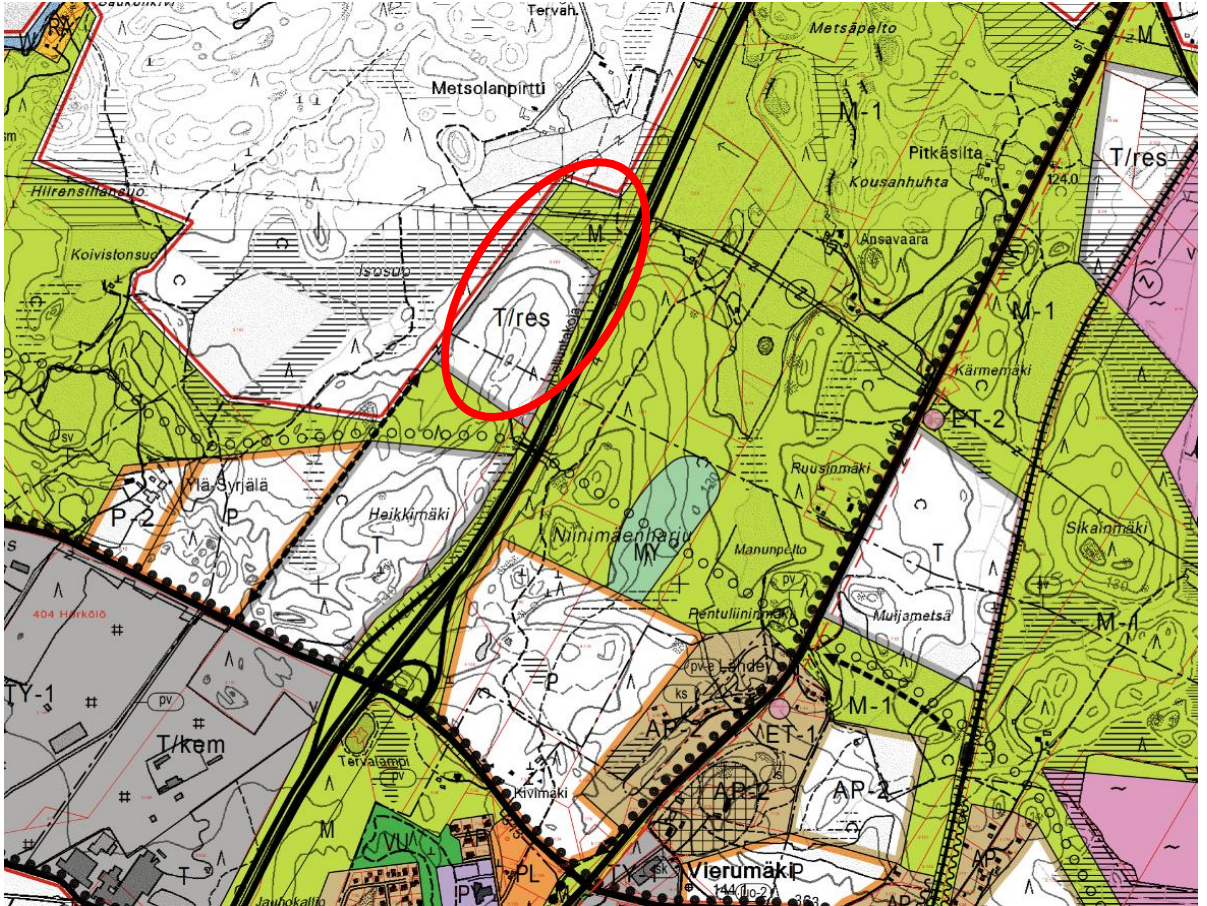
Suunnittelualue on osoitettu karttaan punaisella reunuksella. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä T, eli Teollisuus- ja varastoalueeksi. Lisäksi alueen poikki kulkee viheryhteystarve sekä ohjeellinen urheilureitit -merkinnät.

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 vinoviivitus). Lisäksi suunnittelualueen ja lähiympäristön poikki on esitetty viher- ja/tai ekoyhteystarve (vihreä katkoviiva nuolipäillä). Alueen länsireunan lähetyvillä

Vierumäen osayleiskaava (hyväksytty 16.6.2008 ja tullut lainvoimaan 25.3.2010)

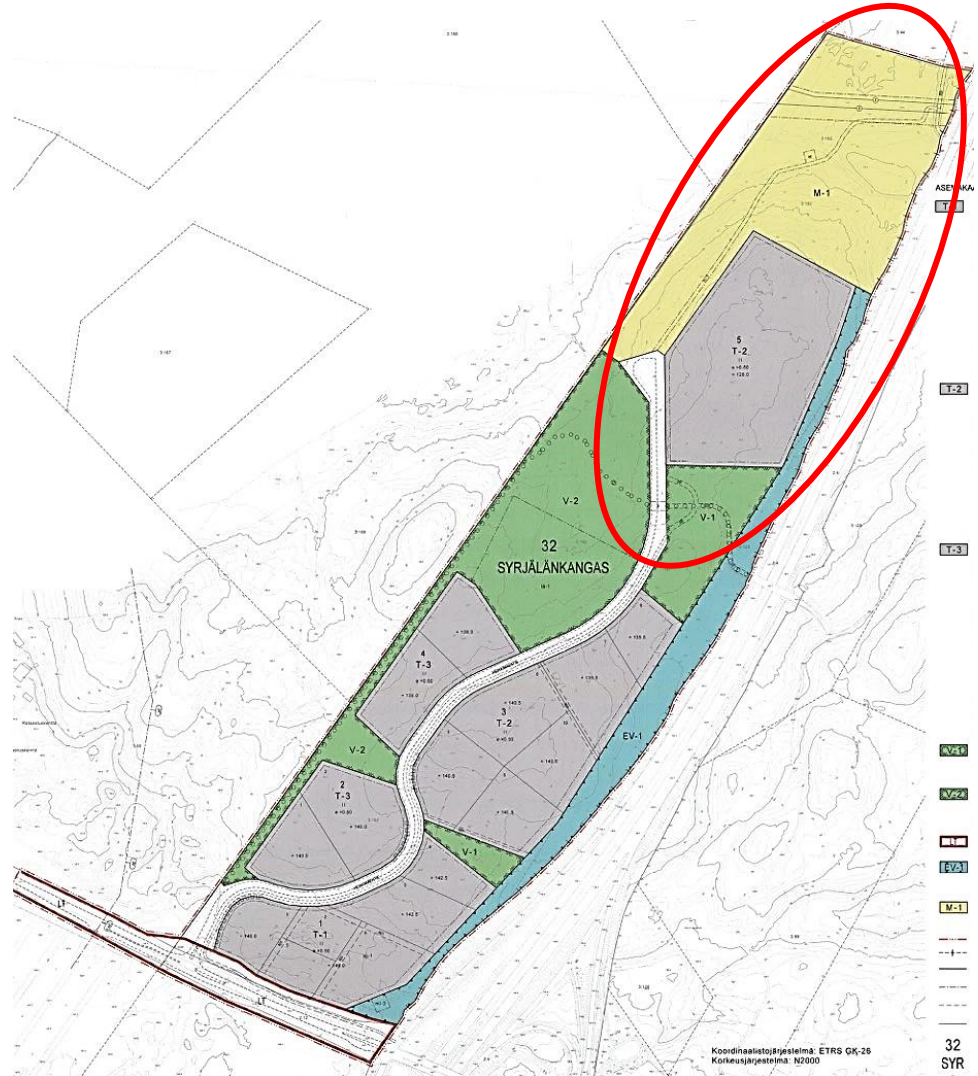


Voimassa olevan asemakaavan 651 Ak Heikkimäki alue on osoitettu Vierumäen osayleiskaavassa eteläosaltaan pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) ja pohjoisosaltaan teollisuus ja varastoalueen reservialueeksi (T/res). Osayleiskaavassa koko Heikkimäen alue on luokiteltu uudeksi ja merkittävästi muuttuvaksi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

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

Vuonna 2026 valmisteluvaiheessa olevassa Vierumäki-Urheiluopisto-Konnivesi -osayleiskaavassa Heikkimäen/Vierumäen yrityspuiston alueen teollista luonnetta on korostettu entisestään, ja mahdollisia teollisuuden laajentumismahdollisuuksia on tutkittu myös esimerkiksi nykyisen yrityspuiston länsipuolelle. Tässä valmistelussa olevassa yleiskaavassa teollisuusalueen pohjoisosan jäävän metsäalueen rajausta tarkennetaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu teollisuus- ja varastorakentamisen tonttialuetta (T) sekä alueen pohjoisosiin metsätalousaluetta (M). Suunnittelualue rajautuu virkistysalueisiin (V), jotka kulkevat suunnittelualueen eteläreunaa.



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
- sähköintensiivisten teollisuuden toimijoiden sijoittumisen mahdollistaminen myös kaupungin omistamille maa-alueille.

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 muuttumattomina. Metsätalousalueen aluevaraus muuttuu suojaviheralueeksi sähkölinjan pohjoispuolelta kaavamuutoksen myötä.

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.

Ensisijaisena tavoitteena on luoda yhtenäinen, yli 10 ha:n tontti, jossa mahdollistuu suuri tehokkuusluku ja siten runsaasti rakentamista. Tavoite tehokkuusluvulle oli kaavaluonnosta aloittaessa $e=0,8$. Lisäksi teollisuuskortteli sijoittuu kiinni sähköverkkoyhtiö Elenian johtolinjaan, ja mahdollistaa siten myös sähköintensiivisemmän toimijan sijoittumisen kortteliin.

Valmisteluvaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin kaavan suunnittelutavoitteita. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvotteluun osallistui Hämeen ELY-keskus sekä Alueellinen vastuumuseo. Päijät-Hämeen Ympäristöterveyden kommentit neuvottelussa käydyistä materiaaleista saatiin jälkepäin. 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 maximitoituksella, 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, viivytyks 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 ääneneristävyttä sisämelutasojen osalta tai esim. rakennusten sijoittelun ohjausta alueella.
- Muilta osin kaavahankkeista ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

Kaavan luonnosvaiheen aikana suunnitelmasta keskusteltiin ja sitä tarkennettiin useammankin datakeskushankkeisiin suuntautuneen toimijan kanssa. Suunnittelualueen sijainti nykyisen sähkölinjan yhteydessä sekä alustavat suunnitelmat tulevasta harjulinjasta vahvistavat syntyvän suuremman teollisuustontin luonnetta sähköintensiivisiä toimijoita palvelevana korttelina.

Luonnoksen kuulemisen jälkeen järjestettiin ELY:n aloitteesta yhteinen työneuvottelu, jossa tarkastelussa liikennejärjestelmän toimiminen asemakaavamuutosten jälkeen Vierumäellä. Tarkasteluun liittyivät asemakaavamuutokset 726 sekä 721 Kivimäki. Molemmissa kaavoissa tavoitteena on kasvattaa alueen kapasiteettia omissa käyttötarkoituksissaan.

Työneuvottelussa todettiin tarve laajemmallekin liikenteelliselle tarkastelulle, joka tulisi tehdä ennen useamman Vierumäen alueen kaavahankkeen edistämistä. Vierumäen yrityspuiston kaavahankkeen laajennus on kuitenkin tässä mittakaavassa muita alueen kaavahankkeita ”irralisempi” tieverkkoon vaikuttamisensa näkökulmasta, ja vaikkakin se tulee ottaa huomioon alueen laajemmassa liikenteellisessä tarkastelussa, sai se Kaakkois-Suomen elinvoimakeskusten liikenneasiantuntijoilta luvan jatkaa myös ennen laajemman liikenneselvityksen valmistumista.

Luonnoksen kuulemisessa nousi esiin myös alueen poikki nykyisessä voimassa olevassa maakuntakaavassa sekä Vierumäen osayleiskaavaankin merkitty ekologisen viheryhteyden säilyttämisen tarve. Viheryhteys säilyy asemakaavamuutoksessa ennallaan, eikä olemassa oleviin V-alueisiin, tai niiden laajuuteen tehdä muutoksia. Näiden V-alueiden osittainen tarkastelu oli kaavassa oleellista etenkin Heikkimäentien länsipuolelle jäävän huoltoajoon varatun tieyhteyden uudelleen sijoittamisen takia. Myös Heikkimäentien itäpuolelle jäävä V-alue otettiin mukaan, jotta varmistettiin sekä ulkoilu- että moottorikelkkareittien säilyminen hirvieläimille suunnatun moottoritien ylityssillan kohdalla,

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 39 hehtaaria, eli noin 21 prosenttia, lisäksi on suojaviheraluetta n. 4,1 ha, eli 22 prosenttia (yhteensä viheraluetta siis 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 kerrosalaneliometriä, jossa 57941 k-m² lisäystä entiseen (28206 k-m²). T-alueen tehokkuus on 0,8, koko suunnittelualueen kokonaistehokkuus on e=0,46.

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 jonkin verran potentiaalisten työpaikkojen määrää alueella, riippuen tontille sijoittuvasta toimijasta.

Alue sijoittuu sähkölinjan välittömään läheisyyteen, ja on siten mahdollinen sijoituspaikka myös jonkinlaiselle sähköintensiiviselle toimijalle (datakeskukset, akkuvarastot yms.). Edellä mainitun kaltainen toimija tarvitsee runsaasti rakennusala, mutta ei tuota rakennuslasta laskennallisesti saatavaa määrää työpaikkoja, tai siitä laskennallisesti aiheutuvaa liikennettä.

Kaavaa on valmisteltu kevyessä yhteistyössä useamman sähköintensiivisen toimijan kanssa, ja tärkeimpänä kriteerinä näissä keskusteluissa nousi mahdollisimman vapaa rakennusala, joka mahdollistaa mahdollisimman suuren määrän sijoitettavia rakennuksia. Koska alue on potentiaalisin juuri edellä mainitun kaltaisille toimijoille, on kaavaa lähdetty edistämään juuri siitä näkökulmasta, että sen avulla mahdollistetaan Heinolaan jo olemille teollisuusalueille edes yksi suuremman rakentamiskapasiteetin omaava teollisuuden ja varastorakentamisen tontti.

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

Havainnekuvan pohjana on käytetty Kouvolan kaupungin Hyperco-hankkeessa esitettyjä suuria rakennusmassoja (200 m x 130 m) (havainnekuvan pohjoisin ja suurin rakennusmassa on tämän suuruinen). Nämä suuremmat rakennusmassat mahdollistavat havainnekuvan kaltaisen

tilanteen, jossa esimerkiksi luontoselvityksessä hyvin säilyneeksi arvioitu, ja maankäytön ulkopuolelle jätettäväksi suositeltu alue olisi mahdollista jättää rakentamatta.

- *tilastolomake LIITE 9*
- *Havainnekuva, LIITE 6*

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 kaavamerkinnöissä, myös tämän asemakaavan muutoksessa.

Asemakaava-alueen maisemoinnin lähtökohtana käytetään asemakaavan 651 Heikkimäki yhteydessä tehtyä ideasuunnitelmaa etenkin rakennusten ja rakennelmien moottoritielle näkyvien osien suunnittelussa.

Rakentaminen on mahdollistettu kahteen kerrokseen, jotta mahdollistetaan pinnoittamattoman alueen jääminen edes tarpeellisille osille korttelia, vaikka rakentamista mahdollistetaan kaavalla varsin merkittävä määrä. Kaavaan on lisäksi lisätty suositus säilyttää luontoselvityksessä rakentamisen ulkopuolelle jätettäväksi ehdotettu luontotyypikuvio.

Kaavalla on tarkennettu kaavaan kuuluvien virkistysalueiden kaavamerkintöjä. Uusilla kaavamerkintöjen tarkennuksilla pyritään säilyttää olemassa olevan viher- ja ekologisen yhteyden laajuus siinä mittakaavassa, kuin se tällä hetkellä on.

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 hulevesien käsittelyssä tulee huomioida, ettei hulevesiä johdeta moottoritien tai maanteiden sivuosiin.

Hulevesien lisäksi rakentamiseen liittyy yleinen määräys radon-suojauksista, jotka on otettava huomioon rakentamisen suunnittelussa.

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 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

Kaavalla laajennetaan yhtä olemassa olevaa korttelialuetta. Korttelialue muodostaa yhden tontin.

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. Tontti on kuitenkin suuri, ja tontin sisäinenkin korkeusvaihtelu on varsin merkittävää. Korkeusasemaa on siis noudatettava etenkin katuun liittymisen suhteen, mutta ei ole välttämätöntä esirakentaa koko kortteli/tonttialuetta täysin tähän yhteen korkoon, vaan tarkoituksenmukainen korkeuserojen suunnittelu korttelin sisäisesti on mahdollista rakentamisen suunnittelun yhteydessä.

5.3.2 Aluevaraukset

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

sisälle on merkinnällä s-11 osoitettu ohjeellinen alueen osa, jota suositellaan suojeltavaksi tai mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi luontoselvityksessä perusteltujen syiden nojalla.

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 ja turvallisuutta palveleva ajoreitti, jonka varrelle sallitaan yhdyskuntatekniikkaa palveleva huoltorakennus, jolle on kaavaa merkitty oma aluevarausmerkintänsä ET. Pohjoisessa on lisäksi ajoyhteys, jonka kautta myös alueen pohjoisosista on kulku ulos alueelta tilanteessa, jossa etelän pääväylä ei ole käytettävissä. Niin suojaviheralueen pohjois- kuin länsiosissa on johtoalueen suojavyöhykkeitä.

V 21 % - Alueelle on osoitettu olemassa olevaa tilannetta mukaileva ulkoilureittiverkosto. Ulkoilureittiverkoston yhteydessä kulkee lisäksi moottorikelkkareitti, joka kaavassa säilytetään entisellä paikallaan. Suunnittelualueen länsireunaan rajautuvan virkistysalueen poikki kulkee lisäksi ohjeellinen ajoyhteys, jonka kautta voidaan hoitaa alueen sisäistä huoltoliikennettä ja turvallisuutta palveleva ajoyhteys. Lisäksi suunnittelualueen länsirajaa pitkin kulkee sähkölinja, jonka suoja-alueet rajautuvan kaava-alueelle.

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 +127.0, joka perustuu kadun rakentamiseen likimääräisesti lasketulle korolle. Tontin esirakentamisen korkoasema katsotaan rakentuneen kadun mukaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti. Tontin sisäisten suurten korkeusvaihteluiden vuoksi ei kuitenkaan katsota välttämättömäksi

Korttelille on annettu tonttikohtainen hulevesimääräys, joka velvoittaa tonttikohtaisen hulevesiselvityksen toteuttamiseen. Hulevesiä ei myöskään tule johtaa maanteiden tai moottoritien sivuoihin.

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 kokoojakatutyypillisesti kevyen liikenteen väylineen, ja kadun päähän on osoitettu käänköpaikka. 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. Suunnittelualueen rajaukseen on sisällytetty teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueen eteläpuoleiset virkistysalueet joko kokonaan, tai osin, jotta kaavaratkaisulla voidaan vahvistaa näiden ulkoilureittien säilyminen myös kaavamuutoksen jälkeen.

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. Hirvisillaa käyttävät eläinten lisäksi myös alueen ulkoilijat ja moottorikelkkailijat. Heikkimäentien kevyenliikenteenväylä haarautuu tälle itäiselle virkistysalueelle, jonka kautta kävelyn ja pyöräilyn reitti kulkee kohti hirvisillaa vt 4:n yli. Viheryhteys on merkittävä ja tärkeä säilytettävä ekologinen yhteys, jonka säilyttämistä edellytetään myös asemakaavamerkinnässä.

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

merkittävää ekologista yhteyttä, jota edellytetään asemakaavamerkinällä säilytettäväksi.

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. Viheryhteyden laajuuteen ei ole asemakaavalla puututtu, vaan laajentuva teollisuusalue on ottanut käyttöönsä alkuperäisessä asemakaavassa alueita jotka oli varattu Heikkimäentien jatkolle, joka nyt jää kaavalla huomattavasti alkuperäistä suunnitelmaa lyhyemmäksi. Virkistysalueiden asemakaavamerkintää on täydennetty lauseella, joka edellyttää niiden säilyttämistä ekologisen yhteyden riittävän laajuuden turvaamiseksi.

Yritysalue ei sijaitse aivan Vierumäen kylän välittömässä läheisyydessä, vaan moottoritien (VT 4) vastakkaisella puolella, eikä alueella katsota olevan merkittäviä vaikutuksia elinoloihin kylän alueella. Suunnittelualue sijaitsee jo olemassa olevan ja jo esirakennetun teollisuusalueen perällä, eikä se itsessään luo uutta teollisuusaluekokonaisuutta, vaan se liittyy ja jatkaa saumattomasti moottoritien varteen sijoittunutta Heikkimäen teollisuusaluetta.

Suurimmat havaittavat vaikutukset ihmisten elinoloihin suunnittelualueen ympäristössä aiheutuvat liikenteestä, jota teollisuusalueelta mahdollisesti aiheutuu, etenkin alueen rakentamisvaiheessa. Liikenteellisiä näkökulmia ja vaikutuksia on pyritty tutkimaan ja ennaltaehkäisemään liikenneselvitysten avulla. Lisäksi keväällä 2026 teetetään koko Vierumäen alueen kehittymisen tarkasteluun keskittyvä liikenneselvitys, joka ottaa huomioon myös yrityspuistosta aiheutuvan liikennekuorman. Tätä asemakaavaa varten teetetystä aluekohtaisesta 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 edellytyksien 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 ja lopulta kallio. 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. Maanpinnan tasaamisen suunnittelussa suunnittelualueella voidaan käyttää myös muita korkeusasemia, ja esimerkiksi alueen pohjoisosaa on mahdollista jättää korkotasoltaan hieman matalammaksi tarpeen vaatiessa. Alueleikkauksista tehdyissä koostekuvissa on kuitenkin merkitty vain alueen eteläpäädyn mahdollinen korkeusasema.

- Alueleikkauksia suunnittelualueelta, LIITE 5

Aluerakentamisesta syntyviä hiilinielujen menetyksiä ja muita hiilivaikutuksia on arvioitu sekä hiilikartta-sovelluksen avulla, että ilmastokestävän kaavoituksen muistilasta KILVA:n avulla. Koko suunnittelualue on vielä esirakentamatonta metsätalousaluetta, joten hiilikartta-työkalan avulla arvioitiin erikseen sekä voimassa olevan kaavan aluevarausten hiilivaikutuksia, että laajennusalueen vaikutusta kokonaisuuteen. Metsätalousalueen rakentaminen vaikuttaa aina negatiivisesti hiilivarastoihin, ja haittavaikutuksia pyritään minimoimaan laajentamalla jo suunniteltuja teollisuuden käyttöön varattuja alueita, joita laajentamalla pyritään minimoimaan uusien metsäisten alueiden sirpaloituminen sekä uusien alueiden vaatiman infrarakentamisen aiheuttamat negatiiviset hiilivaikutukset. Hiilivaikutusten laskemisesta, ja eri vaihtoehtojen laskennallisista vaikutuksista lisää liitteessä 7.

- Hiilikartta-laskurin kooste, LIITE 7
- KILVA-arviointi, LIITE 8

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai sen suojavyöhykkeelle. Suuren tehokkuusluvun seurauksena suunnittelualueelle on määritelty 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 jo tontilla.

Asemakaavamuutokseen liittyvä suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamatonta talousmetsää, jolla ei luontoselvitysten mukaan ole suoraan

maankäyttöä estäviä luontoarvoja. Luontotyyppien kartoituksessa kuitenkin nostettiin esiin luontotyyppikuvio, joka on edustavuudeltaan hyvä, luonnon monimuotoisuutta tukeva uhanalainen luontotyyppikuvio, ja se on huomioituna kaavassa säilyttämisuosituksella, joka on mahdollista jättää kaava-alueella rakentamisen ulkopuolelle. Kaavassa sen säilyttämistä on merkitty suosituksella säilyttää alue. Kaavamerkinnäksi valikoitui määrärauksen sijasta suositus, sillä aluerajaus sijoittuu korttelialueella hyvin keskeisesti, ja suurimmaksi osaksi jo teollisuusalueeksi kaavoitetun alueen päälle.

Suunnittelualueelle rajautuu myös tärkeä luontoyhteys, johon liittyy esimerkiksi moottoritien (VT 4) ylittävä hirvisilta. Suunnittelualueeseen liittyvät virkistys- ja suojaviheralueet on säilytetty mahdollisimman muuttumattomina, jotta niiden avulla voitaisiin turvata viheryhteys esimerkiksi juuri hirvieläimille. Kaavamerkintöjä on täydennetty niin, että myös jatkossa viheryhteys tulee säilyttää nykyisessä laajuudessaan, eikä sitä tule millään toimilla heikentää.

Ilmanlaatuun kohdistuvia vaikutuksia on pyritty hillitsemään asemakaavamääräyksillä, jotka kieltävät suunnittelualueelta syntyvät, voimassa olevat ohjeavot 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 asukasluvuun. 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 +127, 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 tämän asemakaavamuutoksen moottoritielle näkyviltä osin, esimerkiksi mahdollisten muurimaisten rakenteiden, kuten julkisivujen ja aitojen osalta.

Maisemointisuunnitelmassa on lisäksi otettu kantaa esimerkiksi rakennusmassojen värityksiin moottoritien puoleisilla sivuilla. Väritysohjeen noudattamista suositellaan, mutta ideasuunnitelman noudattamista ei ole tässä asemakaavamuutoksessa erikseen asemakaavamääräyksellä määrätty. Lisäksi suunnitelmassa on ehdotettu erilaisia puujulkisivujen laudoitusohjeita. Näiden ohjeiden noudattaminen on suositeltavaa ja katsotaan eduksi, vaikka ei määräyksellä olekaan määrätty.

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.

Liikenteellisiä yhteisvaikutuksia on lisäksi pyritty tarkastelemaan myös vireillä olevan asemakaavamuutoksen 721 Kivimäki kanssa. Molempiin asemakaavoihin on luonnosvaiheessa teetetty varsin laajat liikenneselvitykset, mutta selvityksiä ei ole tehty yhtä aikaa, eikä niiden tekijöinä ole sama konsulttitoimisto. Vierumäen yritysalueen osalta liikenneselvitys on toteutettu lisäselvityksenä vuoden 2014 liikenneselvitykseen, sillä alue ei ole vielä alkanut rakentua miltään osin. Lisäselvityksen toteutti alkuperäisen liikenneselvityksen toteuttanut konsulttitoimisto (Ramboll). Tämä ratkaisu mahdollisti alkuperäisen liikenneselvityksen mahdollisimman kokonaisvaltaisen hyödyntämisen. Tässä yllä kuvatussa liikenneselvityksessä valittiin yhdessä konsultin kanssa tarkasteluvuodeksi vuosi 2035. Valintaan vaikutti alueen rakentumattomuus, ja mahdollisten toimijoiden lukematon määrä.

Koska alueelle ei ole alkanut muodostumaan vielä minkäänlaista toimintaa, oli varsin vaikea tarkastella maksimiliikennemääriä, sillä tietoa nykyhetken tilanteesta ei itse suunnittelualueella voida sanoa olevan. Lähtötilanteeksi haluttiin kuitenkin ottaa Kivimäen asemakaavan kanssa yhtenäinen tilanne, ja lähtötilanteena on käytetty Kivimäen asemakaavan liikenneselvityksen liikennelaskennan perusteella koostettua liikennemäärää sekä samoja liikennemäärän kasvuun käytettäviä kertoimia tuleville vuosille.

Kivimäen liikenneselvityksen on toteuttanut AFRY, ja sen tarkastelu vuosi on 2060. Tarkasteluvuosi on osoitettu pidemmälle tulevaisuuteen, sillä alueella on ollut toimintaa pitkään, ja toiminnan kehityksestä, muutoksista ja tavoitteista on sekä dataa, että näkemyksiä alueen yrittäjiltä. Tällaista aluekehityksen vaihetta ei voida Vierumäen yrityspuiston alueelta vielä osoittaa alueen rakentumattomuuden vuoksi. Tästä syystä konsultin kanssa yhteistyössä todettiin sekä hedelmällisemmäksi, että arvioiden kannalta todellisuutta paremmin kuvaavaksi pysyttäytyä aikajänteellä, joka on paremmin ennustettavissa liikennemäärien kasvun kannalta. Tässä arviossa on tutkittu kaavan toteutumista maksimikapasiteetilla arvioiden niin, että alueelle rakentuva toiminta sisältää myös liikenteen kannalta raskaampia vaihtoehtoja, kuin miten se todellisuudessa luultavasti tulee kokonaisuus tulee toteutumaan, ja siten otettu jo varsin suuria arvauksia tulevaisuuden suhteen.

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 moottoritille (VT 4) sekä Vääksyn/Vuolenkoskentielle, joilla on teollisuusalueiden raskaampi liikenne otettu huomioon. Myös näitä alueita tarkasteltiin liikenneverkon toimivuuden näkökulmasta liikenneselvityksessä. Liikenneselvityksessä arvioitiin, että alueelta tuleva liikenne vaikuttaa pääasiassa moottoritien VT4 liittymiin, eikä suuntaudu varsinaisesti pidemmälle Vuolenkoskentielle.

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 kestävyudessa teollisuusalueen laajennuksen toteutumisen jälkeenkään.

Kivimäen suunnittelualueen tuomat alueen toiminnan laajentumisen liikenteelliset vaikutukset aiheuttavat alueen liittymiin tietyllä aikavälillä muutostarpeita, Vierumäen yrityspuiston osalta ei selvityksessä nähty muutostarpeita edes alueen toteutuessa maksimikapasiteetilla, vaan liikennejärjestelyjen katsottiin edelleen voivan toimia hyvin, ilman haittaavien jonojen syntymistä. Kivimäen suunnittelualueella syntyvät liikennetarpeen

muutokset näkyvät pääasiassa liikennealueilla, joilla Vierumäen yrityspuiston tuottama liikennetuotos ei vaikuta.

6.5 Kulttuurilliset, maisemalliset ja muut vaikutukset

Maisemallisesti kaavahankkeella on merkittäviäkin vaikutuksia suunnittelualueeseen. Suunnittelualueella sijainnut metsätalousalue muuttuu kaavan toteutuessa sen mahdollistamalla maksimikapasiteetilla 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 lähiympäristön rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lähiympäristö on luonteeltaan teollisuusmaisemaa, joskin lähimmällä naapurikiinteistöllä sijaitsee myöskin hevostila ja siihen liittyvää toimintaa.

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 ei muuteta olemassa olevaa viheryhteyttä, vaan se säilyy alkuperäisen asemakaavan (Ak 651 Heikkimäki) mukaisena. Lisäksi virkistysalueita koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty merkintä yhteyden säilyttämisestä ennallaan.

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. Rakentamisen suunnittelussa tulee ideasuunnitelma huomioida niin, että koko teollisuusalueen yleisilme muodostuu yhtenäiseksi. Tämän asemakaavamuutoksen suunnittelualueen kohdalla kuitenkin runsaasti vaihtelevat maaston pinnanmuodot ja niiden hyödyntäminen rakentamisessa voidaan huomioida.

Lisäksi suunnittelualueen ja moottoritien varren väliin jää suojaviheraluetta, josta ei edellytetä puuston poistamista etenkään säilytettäväksi suositellun osa-alueen s-11 kohdalta. Maisemoinnin ja visuaalisen ilmeen ideasuunnitelman osioita, joilla alueen maisemoinnin peruslähtökohdaksi on asetettu moottoritielle mahdollisimman avoin ja selkeä ympäristö, josta rakennusten julkisivut näkyvät selkeästi, ei katsota tämän suunnittelualueen kohdalla tarpeellisiksi. Tilanne on jopa päinvastainen, sillä korttelin 5 laajentaminen ja rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaa niin paljon lisää rakentamista, että ympäröivästä luonnonympäristöstä ja puustosta toivotaan säilytettävän ennallaan mahdollisimman paljon.

Tämän suunnittelualueen kohdalla oleellimmat osat ideasuunnitelmasta katsotaankin koskevan rakentamista moottoritien puoleisilla rakennusten sivuilla.

- ”Heinolan Heikkimäki, moottoritien varren maisemointi ja visuaalinen ilme” ideasuunnitelma, LIITE 4.

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. mutta sitä voidaan käyttää mm. pelastustieyhteytenä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutuksessa tulee noudattaa kaavassa annettuja määräyksiä, ja toteuttaa niissä velvoitettujen 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.

Asianumero 745/10.02.03/2025

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