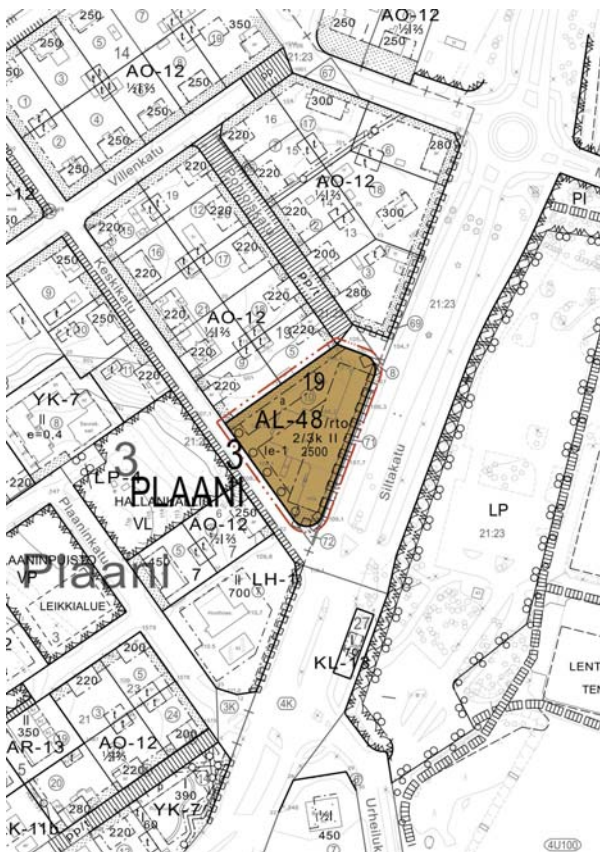




638/AKM SILTAKATU 47-49 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan muutos koskee Plaanin (3.) kaupunginosan korttelin 19 tonttia 10.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Plaanin (3.) kaupunginosan korttelin 19 tontti 10.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRIÄ:

Vireilletulo:
Tekninen lautakunta 18.01.2011

Tekninen lautakunta:
Kaavaluonnos 18.01.2011
Kaavaehdotus 17.01.2012
II kaavaehdotus 28.05.2013

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto
Lainvoima

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

638/Akm Siltakatu 47-49 asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Plaanin (3.) kaupunginosan korttelin 19 tonttia 10.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Plaanin (3.) kaupunginosan korttelin 19 tontti 10.

Asemakaavan muutoksen laatija:
Suunnittelija Irene Översti, Heinolan kaupunki

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Plaaninmäellä kaupungin keskustan koillispuolella läpiajokadun (Siltakatu) varrella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavalla on tarkoitus muuttaa teollisuusrakennusten korttelialue asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Kaava-alueen koko on 3550 m². Voimassa oleva kaava mahdollistaa vain yhden asunnon. Kerrosala pysyy ennallaan eli rakennusoikeus on 2500 kerrosalaneliömetriä. Uusi asukasmäärä tulee olemaan 20-30.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Ehdotuksen palaute ja vastineet
- Liite 4: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaan sisältyvät rakentamistapaohjeet 638

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 96 / 2005
- Kaavaan liittyvä maanomistajan ja kaupungin välinen maankäyttösopimus
- Pohjavesialueiden geologisen rakenteen selvitys Heinolassa, GTK, 2012

2 TIIVISTELMÄ

1.6 Kaavaprosessin vaiheita

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin Itä-Häme –lehdessä 22.1.2011.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Heinolan kaupungin teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internetsivulla 26.1.2011 alkaen ehdotuksen nähtäville tuloon asti.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 18.1.2011.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa 26.1.-9.2.2011.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 17.1.2012.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa ja Kyläpirtillä 2.10.-31.10.2012.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.xxxx.

1.7 Asemakaavamuutoksen sisältö

Kaavaan on osoitettu yksi AL-tontti.

1.8 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava on yksityisen, joka myös hoitaa toteutuksen omalla aikataulullaan ja kustannuksellaan.

Postilaatikoiden ryhmittely toteutetaan postin jakelusuunnitelman / kaupungin ohjeiden mukaisesti.



3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on rinneratkaisuna toteutettu ns. puolykkönen eli kaksikerroksinen rakennusmassa, josta vain pohjoispääty on kahden kerroksen korkeudelta maanpinnan yläpuolella.

Kaavamutoksella rakennukseen mahdollistetaan vielä yksi kokonainen kerros ja takapihalle autosuojat.

Alue on nykyisellään siisti. Rakennuksessa toimii mm. sisustustarvike-, hautakivi- ja takomoyritykset.



3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alueen itäpuolella on vähäisessä määrin luonnonmaisemaa.

Luonnonolot

Alue on loiva rinne, jonka maaperä on soraa eli rakennettavuudeltaan hyvä. Oleva vähäinen kasvillisuus on istutettua. Eläimistöä ja luonnonvaraista aluetta ei ole.

Pienilmasto

Yleisesti ottaen alue on pienilmastollisesti hyvä, mutta pohjoistuulella alue lienee kylmä. Toisaalta myös kylmä ilma pääsee valumaan alas.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue on ollut lähes kokonaan pohjavesialuetta, mutta uuden selvityksen (Heinolan pohjavesialueiden vedenhankintakelpoisuuden selvittäminen ja turvaaminen sekä rajauksien tarkentaminen ja hulevesien ympäristövaikutusten hallinta) mukaan alue on poistunut luokituksesta kokonaan 11.9.2012. Piha on lähes kokonaan asfalttipäällysteinen. Avovettä ei ole.

Alueella tai sen lähistöllä ei harjoiteta maa- ja metsätaloutta eikä siellä ole luonnonsuojelullisia kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei asu ketään, mutta vieressä on pientaloalue, jossa monenikäisiä asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue jakaa lähialueen kahteen osaan. Lännessä on tiivis pientaloalue ja idässä urheilupuisto. Alue on taloudellinen.

Kaupunki- / taajamakuva

Alue on keskustan lievealuetta, jota hallitsevat rakennukset ja istutetut alueet.

Asuminen

Pientaloalueella on tyypillistä pientaloasumista. Kaava-alueella ei asu ketään.

Palvelut

Puolentoista kilometrin säteellä sijaitsee neljä päiväkotia. Kilometrin säteellä on alakoulu, yläkoulu, lukio ja ammattikoulu. Kaupungintalo ja terveyskeskus sijaitsevat reilun puolen kilometrin etäisyydellä. Kirjastoon on kilometri. Kirjastoauto palvelee kerran viikossa Pyhättömän kaupunginosassa Mustikkahaassa. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee 400 metrin etäisyydellä. Ravintoloita, baareja ja kahviloita on useita kilometrin säteellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on kymmeniä lähinnä palvelualojen työpaikkoja.

Virkistys

Noin kilometrin säteellä sijaitsee 6 leikkipuistoa ja muut puistot alkavat jo kadun toiselta puolelta. Kadun toisella puolella on myös urheilupuisto, jossa on monipuoliset urheilumahdollisuudet yleisurheilusta jääkiekkoon. Lisää sisäliikuntapaikkoja on jokaisella koululla (ks. ylempänä kohta Palvelut). Urheilupuistosta lähtee latu/polku- ja moottorikelkkareitit pohjoisen ja idän metsäalueille, joissa myös retkeilyä palvelevia laavuja ja tulipaikkoja. Uimarannalle ja venelaitureille on matkaa reilu kilometri.

Liikenne

Liikenneverkko on tiheä ja turvallinen vaikka Siltakatu on Heinolan läpiajokatu. Siltakadun molemmin puolin on kevytväylät, joista toinen on erotettu viherkaistaleella. Siltakatu on valtakunnallista erikoiskuljetusreittiä.

Tontilla on läpiajomahdollisuus. Pysäköinti tapahtuu pääasiassa rakennuksen ”takapihalla” ja vähäisessä määrin Siltakadun puolella.

Lähimmälle paikallisliikenteen pysäkillä sekä toiseen suuntaan linja-auto-asemalle eli kaukoliikenteen pysäkillä on puolisen kilometriä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Lähiympäristössä ei ole varsinaisesti suojeltavia kohteita, mutta viereisen
Plaanin pientaloalueen kaavamääräys on vanhaa rakennustapaa säilyttävä.
Suunnittelualue on mainittu KUKUSE -selvityksessä (ote alla) paikallisesti
arvokkaana alueena.



21. 111401356 Plaanin alue

Plaanin kaupunginosa sijaitsee Heinolan keskusta-alueen pohjoispuolella. Alueen kaakkois- ja lounaisreunat ovat lounaaseen ja koilliseen nousevaa rinnettä ja aluetta kutsutaankin Plaanin-mäeksi. Näillä rinnealueilla on jäljellä alueen vanhinta rakennuskantaa. Pienipiirteiset työväen asuinrakennukset nousivat osin omille ja osin kaupungin vuokratonteille. Nämä harvat säilyneet työväenasunnot ovat jääneet puristuksiin uudempien omakotitalojen väleihin. Alueen itäosassa on jäljellä joitakin 1930-luvun omakotitaloja. Villenkadun ja Rajakadun välinen alue mäen päällä on rakennettu 1940-luvun lopussa. Alueen rakennuskanta muodostuu puoli-toistakerroksisista omakotitaloista, joissa osassa on useampia asuntoja. Nauhamaisesti katujen varteen sijoittuvat rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Rinteen lounaisosassa Hämeenkadun varrella on Heinolan ortodoksinen kirkko. Toisen maailmansodan jälkeen Heino-laan tulleet karjalaiset ortodoksit kuuluivat Lahden kreikkalaiskato-li-seen seurakuntaan vuodesta 1950. Vuonna 1956 Heinolaan valmistui puinen tornilla varustettu rukoushuone, joka vuonna 1986 vihittiin kirkok-si. Plaanin rinteillä ja mäellä on monipuolinen kerrostuma Heinolan asu-tuksesta. Alue on piirteiltään rikkonainen, mutta sisältää muistumia kau-pungin varhaiseen aikaan. Alue on mainittu maakunnallisesti arvokkaak-si vuoden 1983 inventoinnissa.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on valmis. Jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Viereisellä viheralueella sijaitsee masto.

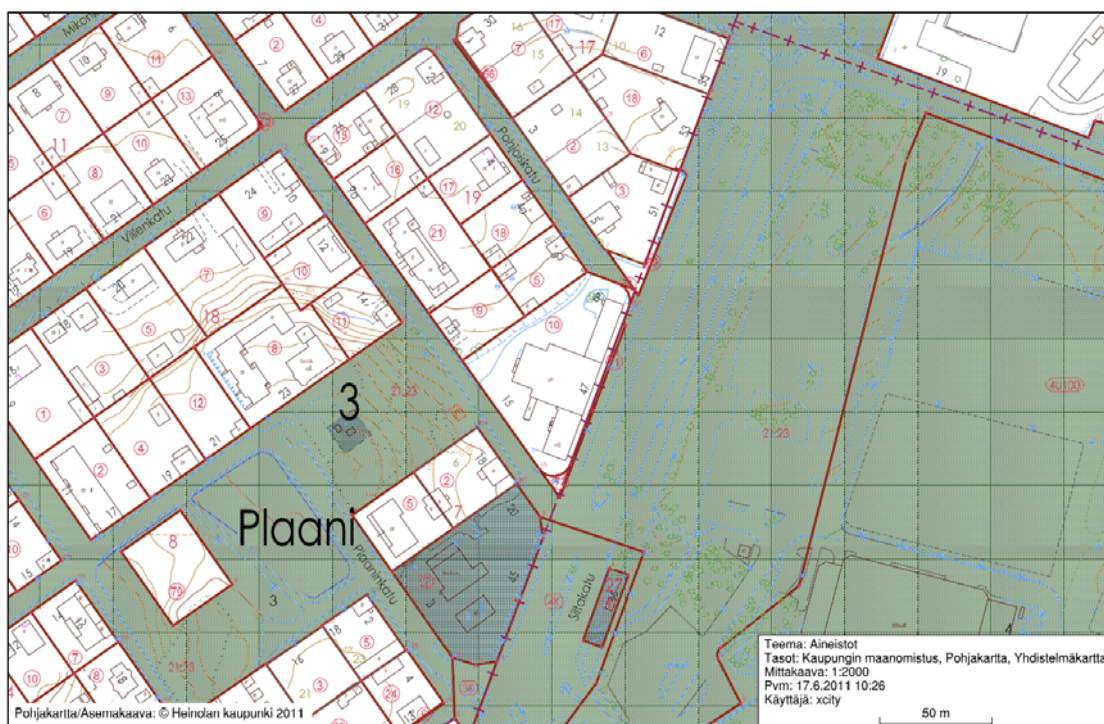
Lähialueella ei ole erityistoimintoja.

Lähialueella ei ole tarvetta erityiseen ympäristönsuojeluun eikä siellä ole ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on turvallinen ja sosiaalinen ympäristö hyvä.

3.1.4 Maanomistus



Kaava-alueen omistaa yksityinen ja lähes kaikki ympäröivät katu-, puisto- ja muut yleiset alueet kaupunki (vihreä). Maanomistukseen ei ole tulossa muutoksia kaavan myötä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Maakuntakaava 11.3.2008 LIITE 1.1
- Voimassa oleva asemakaava 3.6.1988 LIITE 1.2
- Rakennusjärjestys 31.7.2012
- Rakennuspaikka on rekisteritontti.
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Muita suunnitelmia tai rajoittavia tekijöitä ei ole.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloite tuli maanomistajalta: Kiinteistö Oy Heinolan Siltakatu 47. Kaavoitusanomuksessa hanketta on perusteltu sillä, että "alue on asuntoaluetta ja sellaiseksi muuttumassa." Asumisen painottaminen on perusteltua.

Hanke on myös kaupunkikuvan kehittymistä tukeva. Tekninen lautakunta päätti aloittaa kaavamuutoksen 18.1.2011.



Nykyinen näkymä Siltakadulta. Rakennuksen pohjoispääty.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- yksityiset ja Heinolan kaupunki maanomistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (erikoiskuljetusreitti)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- ympäristö- ja rakennuslautakunta

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin Itä-Häme –lehdessä 22.1.2011 samalla kertaa kun OAS ja luonnos tulivat nähtäville.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutosta on käsitelty kaupungin sisäisessä kaavapalaverissa, jossa oli ympäristöosaston, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäyttöosaston edustajat.

Osallisille postitettiin 19.1.2011 kirje, joka sisälsi kuulutuksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 26.1.2011 alkaen ja kaavaluonnos 26.1.-9.2.2011 kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikössä, Kirkonkylän Kyläpirtillä ja kaupungin internetsivuilla.
-Luonnoksesta ei jätetty yhtään huomautusta.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot alkuvuodesta 2012. Kaavaehdotusta koskien lähetettiin lähialueen maanomistajille kirje, jossa oli kuulutus ja kaavakartta. Kaava oli nähtävillä 2.10.-31.10.2012.
-Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

- *Ehdotuksen palaute ja vastineet LIITE 3*

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnoksesta ei pyydetty lausuntoja. Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot osallisilta viranomaisilta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtötavoitteet

Maanomistajan tavoitteena oli sijoittaa alueelle kaksi rakennusmassaa, joista toinen yksikerroksinen liikehuoneistojakin mahdollistava ja toinen kolmikerroksinen pelkkään asumiseen. Rakennusoikeus oli jopa pienempi kuin voimassa olevassa kaavassa.

Kaupungin asettamat tavoitteet tässä kaavassa koskevat asuinympäristön laatua. Läpiajokadun varrella rakennusmassasta on saatava muodostettua melusuoja oleskelualueelle. Muuhun suunnitteluun kaava ei vaikuta.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ei ole asioita, jotka koskisivat tätä kaavaa. Maakuntakaavassa alueen (C2) määräyksessä esitetyt asiat tukevat kaavamuutosta.

- *Ote maakuntakaavasta LIITE 1.1*

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Mitoitus pysyy ennallaan. Laadulliset tavoitteet varmistetaan kaavaan sisältyvillä rakentamistapaohjeilla.

- *Rakentamistapaohjeet LIITE 4*

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Ennen kaavan laadintaa on luonnosteltu useita asemapiirrostopiaalisia tontinkäyttösuunnitelmia, joista yksi on valittu kaavan pohjaksi.

Kaavasunnittelussa ei ollut esillä muita vaihtoehtoja. Kaavan vaihtoehdot ovat detajitasolla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0,3550 hehtaaria. Alueen rakennusoikeus on 2500 kerrosneliömetriä, joka säilyy siis ennallaan. Alueen väestö lisääntyy kaavan myötä 20-30 asukkaalla.

- *Tilastolomake LIITE 2*

5.1.2 Palvelut

Kaava ei tuo tarvetta uusille palveluille. Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla pyritään edesauttamaan viihtyisän asuinalueen luomista. Kiinteistöllä on suuri vaikutus kaupunkikuvaan keskustan yhtenä ”porttina”. Tähän perustuu myös melko tarkat rakentamistapaohjeet.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Päärakennusmassa on sijoitettu läpikulkukadun varteen melusuojaksi. Oleskelu- ja leikkialueet ovat täten suojassa melulta ja pölyltä. Istutuksilla on haluttu tuoda pehmeyttä julkisivuun ja toisaalla näköesteiksi ja tilaa rajaaviksi elementeiksi. Autosuojapaikat on mahdollista sijoittaa niille varatulle rakennusalueelle tai kellarikerrokseen. Jätetila on mahdollista sijoittaa muiden ulkorakennusten yhteyteen oleskelu- ja leikkialueeksi varatulle alueelle esim. Keskikadun varteen ja sen suuntaisesti. Rakennuksiin liittyvät reunaehdot: väriyty, kattomuodot ja rakentamistapa on johdettu viereisen asuinalueen rakennuksista.

Kortteli 19

AL-48 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueen kerrosluku on 2/3k II ja rakennusoikeus 2500 k-m². Korttelialueelle on osoitettu 1 tontti ja 2 rakennusalue, joista toinen on varattu autosuojalle. Lisäksi on osoitettu leikki- ja oleskelualue, istutettava puurivi ja ajoneuvoliittymäkielto, jolla ei ole tarkoitettu kieltää kevytväylän ja rakennuksen välistä pysäköintiä. Jos korttelialueelle rakentuu liiketiloja, niin tämä pysäköintialue on tarpeen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

Lähialueen viihtyisyys tulee paranemaan alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Turvallisuuteen ja virkistykseen kaavalla ei ole vaikutusta. Alueen sosiaalinen ympäristö laajenee.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaava-alue ei ole enää pohjavesialuetta. Päälystetyn alueen tarve pienenee ja käyttötarkoituksen muutos poistaa riskitoimintaa. Hulevedet ovat valuneet Keskikadulta kiinteistön piha-alueelle. Asia ei ole kaavallinen. Maaperä on soraa. Kaava ei vaikuta pienilmastollisiin tekijöihin, koska toteutus tulee olemaan entisenkaltainen. Meluntorjuntaan kaava vaikuttaa voimakkaasti, koska rakennusmassa on määrätty Siltakadun varteen juuri tästä syystä. Rakennuksella on positiivinen vaikutus myös pihan leikki- ja ulkoilualueen ilmanlaatuun. Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Alueen väestö lisääntyy 20–30 asukkaalla. Väestön rakenteeseen kaavalla ei ole juuri merkitystä. Palveluihin kaavalla ei ole vaikutusta. Kaava mahdollistaa alueen eheytyksen ja yhdyskuntarakenteen tiivistymisen ja asuinalueen rauhoittumisen kun toiminnot painottuvat asumiseen. Taloudellisuuteen kaavalla on pieni merkitys. Olemassa oleva rakennus tulee ainakin osittain purkaa. Rakennusmassalla on mahdollisuus vähentää entisestään läpiajokadun melua ja luoda rauhallinen oleskelualue sen taakse. Rakentamistapaohjeilla on annettu tämän toteuttamiseen ohjeita.



Tekniseen huoltoon kaavalla ei ole vaikutusta, koska toimintaa on ollut ennenkin ja rakennusoikeus on melko vähäinen. Keskikadulta vedet ohjautuvat kiinteistölle.

Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteeseen tulee hyvin paikallinen vaikutus. Siltakatu toimii valtakunnallisena erikoiskuljetusreittinä, mutta se ei vaikuta alueen suunnitteluun, koska vapaa-alue (7 m x 7 m)

toteutuu jo ajoradalla. Pysäköinti tapahtunee täysin kiinteistön rajojen sisäpuolella, joten sillä ei ole vaikutusta ympäristöön. Kaavalla ei ole tarkoitettu kieltää kevytväylän ja rakennuksen välistä pysäköintiä vaikka ajoneuvoliikenteen sijoittaminen on kiellettyä. Tontilla on säilytetty huoltoliikennettä ja muutakin tontin sisäisen liikenteen sujuvoittamista varten läpiajomahdollisuus.

Kulttuuriset vaikutukset

Tähän voisi laskea viereisen alueen kulttuurihistoriallisten arvojen kohottamisen kaava-alueen ulkoisen ilmeen parantuessa. Kaupunkikuva tulee paranemaan.

Taloudelliset vaikutukset

Kunnan talouteen voi alueen rakentuminen vaikuttaa positiivisesti jos sinne saadaan uusia asukkaita ja yrityksiä. Kaavan toteutuminen tehostaa olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöä. Työpaikkoihin rakentamisajalla on merkitystä, mutta ei valmiina juurikaan. Yhdyskuntatekniset kustannukset eivät lisäännä kaavan myötä. Talonrakennuskustannukset ovat olleet koko ajan nousussa, mutta voivat myös pienentyä jos tulee lama-aika.

5.5 Ympäristön häiriötekijät



Suurin ja ainut varsinainen häiriötekijä on läpi-ajokatu, jossa on melko vilkas liikenne. Kaavassa tämä on huomioitu rakennusalan sijoittamisella ja rakennuksen minimipituuden määrittämisellä. Keskikadulta kiinteistölle valuvat hulevedet on ohjattavissa pysymään katualueella.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

- *Kaavamerkinnät ja -määräykset LIITE 4*

5.7 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaan sisältyy rakentamistapaohjeet, jotka tarkentavat kaavassa esitettyjä suunnitelmia.

Postilaatikoiden ryhmittely toteutetaan postin jakelusuunnitelman / kaupungin ohjeiden mukaisesti.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistaja toteuttaa kaavan oman aikataulunsa mukaisesti. Rakennuslupan saanti edellyttää rekisteritontin laadunmuutosta, joka on jo kaavamuutosanomuksen yhteydessä pyydetty suoritettavaksi.

Rakentamisessa tulee huomioida Siltakadun toimiminen valtakunnallisena erikoiskuljetusreittinä. Vapaan katutilan tulee olla 7 metriä leveä ja 7 metriä korkea.

Pihan rakentuessa tulee kaupungin hoitaa hulevesien johtaminen siten, että ne eivät valu kiinteistölle.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Heinolassa 2.1.2012, 20.5.2013

Jukka S Lehtonen
Kaupunginarkkitehti
(03) 849 3240
jukkaslehtonen@heinola.fi

Irene Översti
Suunnittelija
(03) 849 3245
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto / Kaavoitusyksikkö
Rauhankatu 3
18100 HEINOLA

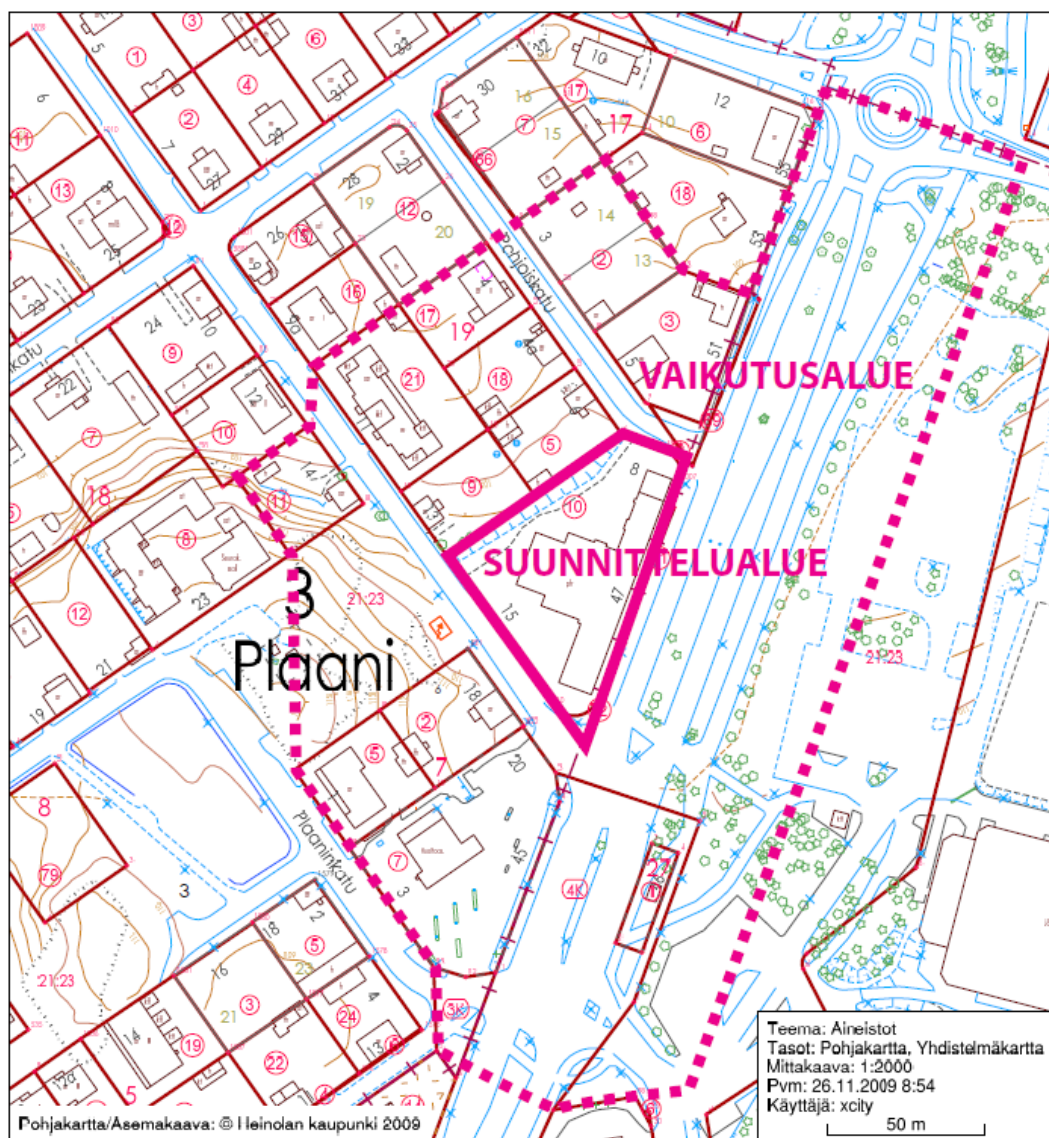
LIITTEET

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Ehdotuksen palaute ja vastineet
- Liite 4: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaan sisältyvät rakentamistapaohjeet 638



**ASEMAKAAVAN MUUTOS
638/AKM SILTAKATU 47-49
Plaanin (3) kaupunginosan korttelissa 19**

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
(OAS)**



2.1.2012

HEINOLAN KAUPUNKI - MAANKÄYTTÖOSASTO

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin läpiajokadun varrella ns. Shellin mäellä. Kaupungin keskustaan on matkaa linnuntietä vajaa kilometri. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3500 neliometriä.

Asemakaavan muutos koskee Plaanin (3.) kaupunginosan korttelin 19 kaakkois-osaa.

-suunnittelu- ja vaikutusalue KANSIKUVA

2 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa teollisuusaluetta asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Samalla tarkistetaan lähialueen maankäyttöä. Mikäli kaupungin maapoliittinen ohjelma edellyttää, laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja niiden maanomistajien kesken, jotka saavat kaavalla lisää rakennusoikeutta.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaavoituspäätös

Varsinainen kaavoituspäätös tehdään tämän asiakirjan käsittelyn yhteydessä. Kaava on ollut kaavoituskatsauksessa vireillä olevana jo vuonna 2006.

3.2 Maanomistus

Muutosalueen omistaa Kiinteistö Oy Heinolan Siltakatu 47.

3.3 Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (c2), kehittämisen kohdealuetta (kk8) ja pohjavesialuetta (pv22).

-Ote maakuntakaavasta LIITE 1.1

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 3.6.1988) muutosalue on teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT).

-Ote voimassa olevasta asemakaavasta LIITE 1.2

3.4 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002.

3.5 Selvitykset

- tarvittaessa lisäselvityksiä

4 VAIKUTUSALUE

Asemakaavan muutoksen vaikutusalue ulottuu lounaassa ja pohjoisessa yhden tonttirivin ja luoteessa parin tonttirivin päähän. Itä-kaakossa vaikutusalueeseen lukeutuu Siltakatu ja puistoa.

-suunnittelu- ja vaikutusalue KANSIKUVA

5 OSALLISET

Osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia tässä kaavamuutoksessa ovat:

- Kiinteistö Oy Heinolan Siltakatu 47 maanomistajana
- naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

6 VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Asemakaavasta pidetään virkamiestyöryhmän aloituskokous, jossa on rakennusvalvonnan, ympäristötoimiston, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäyttöosaston edustajia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunnot kohdassa 5 luetelluilta asianosaisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja.

7 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

(terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Liikenteelliset vaikutukset

(liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset

(maisema- ja kaupunkikuva)

Taloudelliset vaikutukset

(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset)

8 OSALLISTUMINEN JA KAAVOITUKSEN KULKU

Kaavam muutoksen käsittelyn aikana saadut huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen*
tekninen lautakunta: OAS ja luonnos	2011 tammikuu	
nähtävilläolo: OAS ehdotukseen asti* kaavaluonnos 14 pv*	tammikuu	Mielipiteen esittäminen** Huomautuksen esittäminen
tekninen lautakunta: kaavaehdotus	2012 tammikuu	
nähtävilläolo: kaavaehdotus 30 pv*	helmikuu	Muistutuksen esittäminen
hyväksymispäätös: kaupunginvaltuusto	maaliskuu	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

*Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset tulee toimittaa teknisen toimen maankäyttöosastolle kunakin nähtävänäoloaikana. Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

Kaavaa koskevat viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat nähtävillä kuulutuksissa ilmoitettuna aikoina seuraavissa paikoissa:

- Kaupungintalo, teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikkö, Rauhankatu 3, 2. kerros
- Kirkonkylän Kyläpirtti, Vanhatie 34
- www.heinola.fi/fin/Ajankohtaista

**Ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville on osallisella mahdollisuus pyytää neuvottelua OAS:n riittävydestä Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta.

9 YHTEYSTIEDOT

Heinolan kaupunki / Tekninen toimi / Maankäyttöosasto / Kaavoitusyksikkö
Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA

Lisätietoja antaa: Irene Översti, suunnittelija, (03) 849 3245
Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti, (03) 849 3240
etunimi.sukunimi@heinola.fi

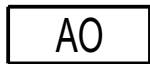
Heinola 5.1.2011, 2.1.2012

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti

Irene Översti
suunnittelija

KANSI Suunnittelu- ja vaikutusalue
LIITE 1.1 Ote maakuntakaavasta
LIITE 1.2 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

SUUNNITTELUALUEEN JA LÄHIALUEEN ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ



Erillispientalojen korttelialue. (AO-12 -määräys sisältää mm. rakennusten säilyttämiseen liittyviä kohtia)



Teollisuusrakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa teollista tuotantoa ja korjaamotoimintaa palvelevia tiloja ja niihin liittyviä toimisto-, näyttely- ja sosiaalitiloja sekä yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tonteille on varattava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 100 m² kohti.



Huoltoaseman korttelialue. (LH-1 -määräys sisältää mm. autopaikkavelvoitteen)



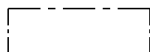
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1234 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

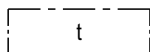
IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2k IV Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

IV u1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



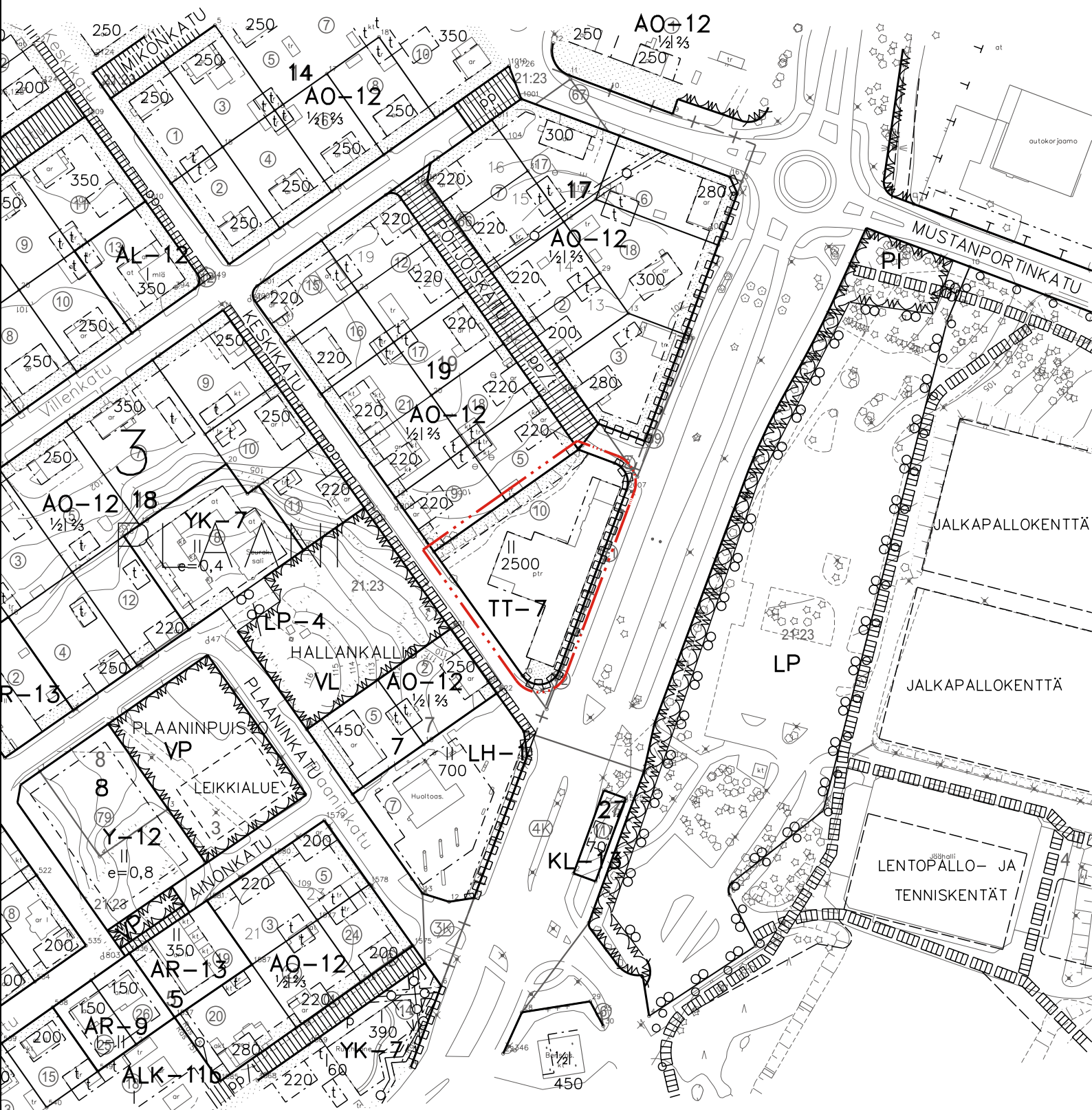
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	09.01.2012
Kaavan nimi	638/Akm, Siltakatu 47-49		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	02.01.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.01.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	111-638/Akm
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3550	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3550

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3550	100,0	2500	0,70	0,0000	0
A yhteensä	0,3550	100,0	2500	0,70	0,3550	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,3550	-2500
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3550	100,0	2500	0,70	0,0000	0
A yhteensä	0,3550	100,0	2500	0,70	0,3550	2500
AL	0,3550	100,0	2500	0,70	0,3550	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,3550	-2500
TT	0,0000		0		-0,3550	-2500
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Muistutukset ja lausunnot on referoitu taulukkoon vasempaan sarakkeeseen. Vastineet ovat oikealla.

LAUSUNNOT

VASTINEET

Päijät-Hämeen maakuntamuseo/ rakennuskulttuuriyksikkö: - Ei huomautettavaa.	Ei muutoksia.
Päijät-Hämeen pelastuslaitos: - Ei huomautettavaa.	Ei muutoksia.
Ympäristö- ja rakennuslautakunta: - Kaavoitettava alue sijaitsee 55 dB:n liikennemelualueella. Kaavamääräyksissä julkisivujen ääneneristävyydelle tulee asettaa 35 dB vähimmäisvaatimus. - Viereisen jakeluaseman vaikutusten seurannan yhteydessä on myös kaavoitettavalle alueelle asennettu pohjavesiputki v. 2011, joka todettiin kuivaksi. Putki on mukana jakeluaseman tarkkailussa edelleen. Rakentaminen korttelialueella tulee toteuttaa niin, että tarkkailuputki säilyy. - Maaperän pilaantumiskriisi on ollut olemassa, joten tieto maaperän tilan selvitystarpeesta tulee merkitä kaavaan ja purettaessa nyt alueella olevia rakennuksia, tulee rakenteiden ja maaperän haitta-ainepitoisuudet tarvittaessa selvittää.	Pääty- ja katujulkisivujen ääneneristävyydelle asetetaan 35 desibelin vähimmäisvaatimus. Asuinhuoneissa päiväohjearvo on 35 dB ja yöohjearvo 30 dB, joten ei ole odotettavissa sisämelun ylittäviä arvoja. Pohjaveden tarkkailuputkesta on yritetty ottaa asentamisen jälkeen näyte neljä kertaa. Joka kerta putki on ollut tyhjä. Tarkkailuvelvoitetta ei jatketa ja tarkkailuputki voidaan poistaa (Jukka Inkilä 15.4.2013). Ei muutoksia. Kaavamääräykseen kirjataan maaperän ja rakenteiden tutkimusvelvoite, joka aktivoituu rakentamiseen ryhdyttäessä. Alueella olleiden/olevien toimintojen mukaan se on merkitty selvitysalueeksi, mutta tietoa pilaantumisesta ei ole. Jos edellytetään tutkimuksia etukäteen, niin tutkimus voi jäädä kuitenkin puutteelliseksi.

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ei katsonut tarpeelliseksi antaa virallista lausuntoa, vaan lähetti kommentteja sähköpostitse. Sulkeisiin on merkitty missä asia on huomioitu.

YMPÄRISTÖ

- Maaperän puhtaus on syytä tarkistaa ennen kuin alueelle osoitetaan rakentamista. (yllä)

LIIKENNE

- Meluhaitan osalta olisi tarpeellista arvioida nykyisen melualueen laajuus ja tulevaisuuden tilanne liikennemäärien kasvaessa, jotta ulkoalueet eivät kärsi melusta lähitulevaisuudessa, eikä sisämelun ohjearvot ylity. (yllä ja selostus)

- Tontin istutettavien alueiden osalta tulee huolehtia, että istutukset eivät kuitenkaan aiheuta katveja Pohjois- ja Keskikadun liittymisnäkemäalueisiin. (rakentamistapaohjeet)

-Autopaikkojen osalta tulee varmistaa, että kaavamääräyksen mukaiset autopaikat mahtuvat kaavassa esitetyille auton säilytyspaikoille. Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan autojen pysäköintiä ei tulisi sallia asuintalon ja kevyen liikenteen väylän välisellä alueella jalankulkijoiden turvallisuuden ylläpitämiseksi. (selostus)

638/AKM

ASEMAKAAVAN MUUTOS - SILTAKATU 47-49
PLAANI 3

RAKENTAMISTAPAOHJEET 638

Asemakaavan muutos koskee Plaanin (3.) kaupunginosan korttelin 19 tonttia 10.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Plaanin (3.) kaupunginosan korttelin 19 tontti 10.

MITTAKAAVA 1:2000

Luonnos	05.01.2011	suunnittelija	
Ehdotus	02.01.2012		Irene Översti
II ehdotus	20.05.2013		

Tekninen lautakunta, vireilletulo	18.01.2011	§ 6
Tekninen lautakunta, OAS	18.01.2011	§ 6
Tekninen lautakunta, luonnos	18.01.2011	§ 6
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	26.01.-09.02.2011	
Tekninen lautakunta, ehdotus	17.01.2012	§ 7
Nähtäville asettaminen, ehdotus	02.10.-31.10.2012	
Tekninen lautakunta, hyväksyminen	28.05.2013	§ .
Kaupunginhallitus, hyväksyminen	.	§ .
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen	.	§ .
Lainvoimaisuuskuulutus	.	

20. 05. 2013

kaupunginarkkitehti

Jukka S Lehtonen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 vaatimukset.

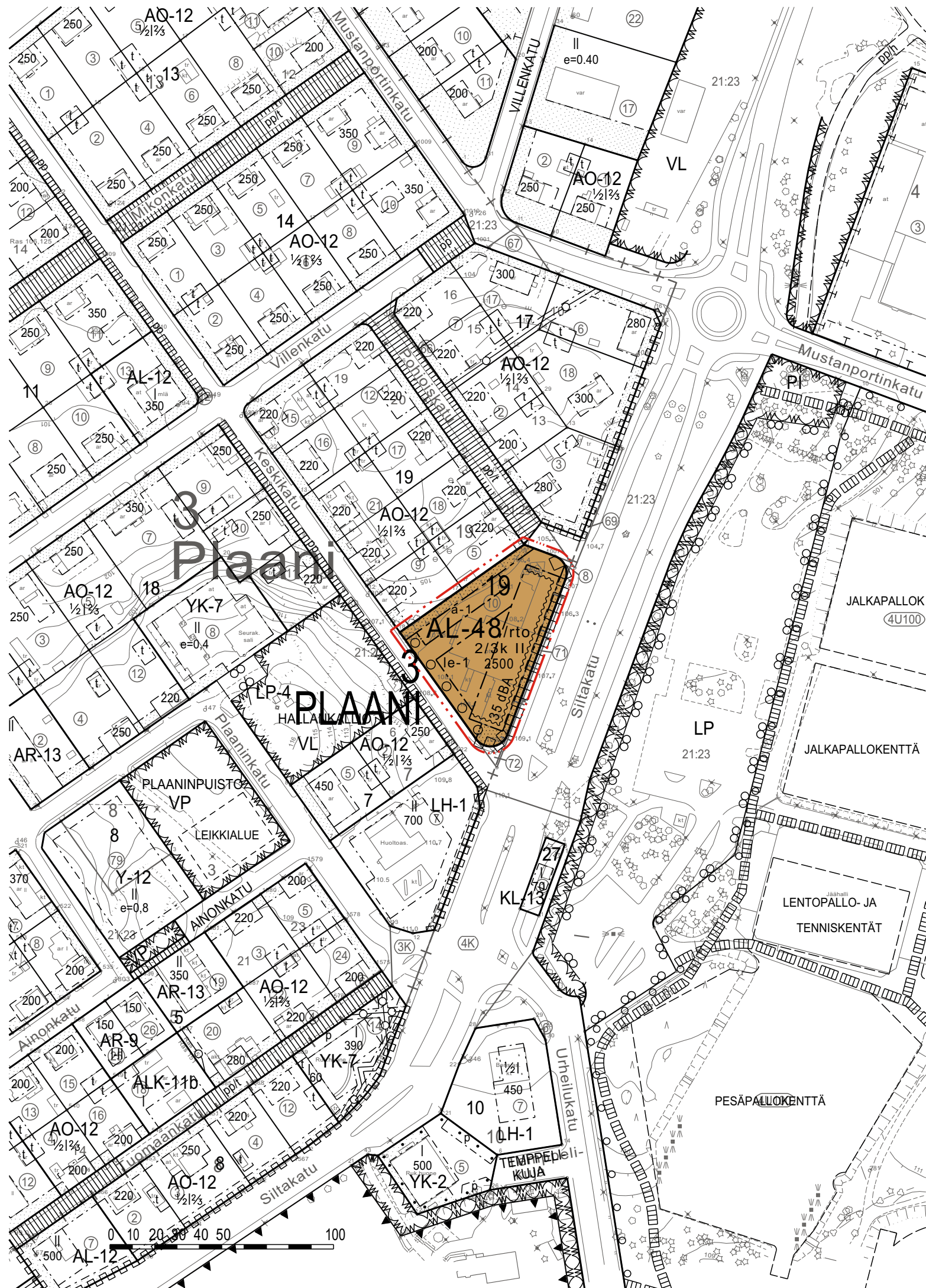
27. 09. 2012

maanmittausinsinööri

Timo Strandén

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § _____

kansliapäällikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-48

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Päärakennusosalalle tulee rakentaa vähintään 60 metrin mittainen katkeamaton rakennusmassa.

Päärakennuksessa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5 - 1:2. Ulkoseiniin tulee tehdä vähintään 2 metrin sivuttaissiirtymä vähintään 25 metrin välein. Porraskäytävät, mikäli niiden leveys on enintään 5 metriä, voidaan rakentaa kiinni kadun rajaan. Kaariaiheita ei sallita.

Siltakadun puolelle ei sallita parvekkeita ja oleskelualueita. Melun ohjearvot rakennuksen sisällä ja oleskelualueilla eivät saa ylittyä.

Tonteille on varattava le-alueelle leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % tontin pinta-alasta.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- 1 autosuojapaikka kutakin asuntoa kohden; paikat voivat sijaita sille erikseen osoitetulla rakennusosalalla tai päärakennuksen kellarikerroksessa,
- lisäksi 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden ja
- 3 autopaikkaa kutakin liikehuoneistoa kohden.

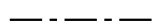
Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee rakentajan varmistaa, että alueella ei ole pilaantuneita maita tai rakenteita. Mikäli alueelta löytyy pilaantuneita maita tai rakenteita, tulee toimia viranomaisten ohjeiden mukaisesti, jotta saavutetaan kelpoisuus asuinrakentamiseen.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

3

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PLA

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2500

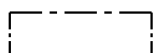
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

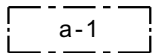
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2/3k II

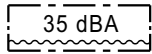
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



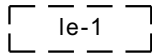
Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle voi lisäksi sijoittaa jätetilan.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa. Alueelle saa rakentaa yhden rakennuksen, joka voi sisältää leikkitilan, huvimajan/grillikatoksen ja jätetilan.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

/rto

Alueella tulee noudattaa erillisiä rakentamistapaohjeita, jotka sisältyvät asemakaavaan.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

RAKENTAMISTAPAOHJEET 638

PLAANI

KORTTELIN 19 OSA

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt nämä rakentamistapaohjeet xx.xx.xxxx asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

RAKENNUKSET

Ympäröivä rakennuskanta tulee huomioida yksityiskohdissa ja mittasuhteissa, mutta rakennuksen tulee ilmentää omaa rakentamisaikaansa.

	materiaalit/vaihtoehdot	väritys/vaihtoehdot
vesikatto	tiili	punainen
ulkoseinät	lauta paneli rappaus	keltainen vaalea roosa vanha vihreä
sokkeli	rappaus väribetoni	harmaa ruskea

Sokkelin tulee olla selvästi tummempi kuin seinä. Mahdollisen talousrakennuksen väriytyksen tulee olla päärakennusta tummempi.

Talousrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on sama kuin päärakennuksessa tai pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:4 - 1:5. Katteen materiaalin ja värin tulee olla sama kuin päärakennuksessa.

PIHA JA ISTUTUKSET

Tontin luoteis- ja itäsivun istutettaville tontinosille tulee istuttaa/säilyttää täysikasvuisena vähintään 2 m korkeata puustoa/pensaikkaa. Tontin lounaissivulle tulee istuttaa vähintään 3 m korkeita puuntaimia enintään 10 metrin välein. Kasvillisuuden tulee olla sellaista, että se ei rajoita liittymänäkemiä. Tontin rakentamattomasta alueesta saadaan päällystää tarvittavat ajo- ja kulkutiet sekä autopaikat. Muu osa pihasta on pidettävä istutettuna alueena. Tarvittavat autopaikat, jotka eivät mahdu a-rakennusalueelle, rakennetaan päärakennuksen kellariin.

Päärakennuksen ja le-alueen väliin ei saa rakentaa läpiajettavaa ajotietä. Kevyelle liikenteelle voidaan rakentaa kapeahko kulkutie, jonka leveys on rajoitettu ja jolla autolla-ajo on estetty pensasistutuksin, mutta väylä voi toimia tarvittaessa pelastustienä.

OLESKELUALUE

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettulle alueelle tulee muodostaa myös varjoalueita rakentein ja /tai istutuksin.