

# ASEMAKAAVA 691/AKM MARJATIE

## SELOSTUS 25.1.2016

HYVÄKSYMISPÄIVÄ-  
MÄÄRÄT:

Vireilletulo:  
Tekninen lautakunta  
22.09.2015.

Kaavaehdotus:  
Tekninen lautakunta  
\_\_\_.20\_\_.  
Kaupunginhallitus  
\_\_\_.20\_\_.  
Kaupunginvaltuusto  
\_\_\_.20\_\_.

**Lainvoima**



## SISÄLLYSLUETTELO

|       |                                                                         |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                          | 1  |
| 1.1   | Tunnistetiedot.....                                                     | 1  |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti .....                                             | 1  |
| 1.3   | Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                          | 1  |
| 2     | TIIVISTELMÄ .....                                                       | 2  |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet) .....           | 2  |
| 2.2   | Asemakaavan sisältö .....                                               | 2  |
| 2.3   | Asemakaavan toteuttaminen .....                                         | 2  |
| 3     | SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....                                          | 3  |
| 3.1   | Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                 | 3  |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvauk.....                                                 | 3  |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö .....                                                  | 4  |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö .....                                              | 4  |
| 3.1.4 | Maanomistus .....                                                       | 5  |
| 3.2   | Suunnittelutilanne .....                                                | 6  |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset .....     | 6  |
| 4     | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                  | 6  |
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                    | 6  |
| 4.2   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat .....         | 6  |
| 4.3   | Osallistuminen ja yhteistyö .....                                       | 6  |
| 4.3.1 | Osalliset.....                                                          | 6  |
| 4.3.2 | Vireilletulo.....                                                       | 7  |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....                          | 7  |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö .....                                               | 7  |
| 4.4   | Asemakaavan tavoitteet .....                                            | 7  |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....                            | 7  |
| 4.4.2 | Yleiskaavallinen tarkastelu .....                                       | 8  |
| 4.4.3 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen ..... | 8  |
| 4.5   | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....             | 9  |
| 4.5.1 | Vaihtoehtojen kuvaus, arviointi ja vertailu .....                       | 9  |
| 4.5.2 | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....                          | 10 |
| 4.5.3 | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....                       | 10 |
| 5     | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                | 10 |
| 5.1   | Kaavan rakenne .....                                                    | 10 |
| 5.1.1 | Mitoitus .....                                                          | 10 |
| 5.2   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....              | 11 |
| 5.3   | Aluevaraukset.....                                                      | 11 |
| 5.3.1 | Korttelialueet .....                                                    | 11 |

|       |                                                                                                                                             |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.2 | Muut alueet.....                                                                                                                            | 11 |
| 5.4   | Kaavan vaikutukset .....                                                                                                                    | 12 |
| 5.4.1 | Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset<br>(terveys, turvallisuus ja viihtyisyys).....                       | 12 |
| 5.4.2 | Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä,<br>kasvillisuus, eläimistö, ilma ja melu).....                          | 12 |
| 5.4.3 | Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt<br>liikenne, liittymät ja melu) .....                           | 12 |
| 5.4.4 | Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (yhdyskuntarakenne,<br>kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva, tekninen huolto)..... | 12 |
| 5.4.5 | Taloudelliset vaikutukset .....                                                                                                             | 12 |
| 5.5   | Ympäristön häiriötekijät .....                                                                                                              | 12 |
| 5.6   | Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                                                                                                         | 12 |
| 5.7   | Nimistö .....                                                                                                                               | 13 |
| 6     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....                                                                                                                   | 13 |
| 6.1   | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....                                                                                 | 13 |
| 6.2   | Toteuttaminen ja ajoitus .....                                                                                                              | 13 |

***Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista***

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen

# **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

## **1.1 Tunnistetiedot**

691/Akm Marjatie, asemakaavan muutos. Selostus koskee 25.1.2016 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee (13.) kaupunginosan korttelin 31 kaavan mukaisia tontteja 5,4 ja 10 sekä korttelin 58 kaavan mukaista tonttia 1 ja siihen rajoittuvaa lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksen laatija:

Suunnitteluarkkitehti Katri Kuivalainen, Heinolan kaupunki

## **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan Mustikkahaan asuinalueella. Alue sijoittuu Marjatien alkupäähän. Kaupungin keskusta on matkaa noin 1,5 kilometriä.

## **1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus**

Asemakaavan nimeksi on valittu Marjatie. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,8 hehtaaria. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupungin vuokratalojen autopaikkatarpeeseen vastaaminen sekä vanhentuneen asemakaavan ajanmukaistaminen.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

- Tekninen lautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 22.9.2015. Asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 3.10.2015.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 14.10.2015 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa 14.10. - 28.10.2015.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 8.12.2015.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla 21.12.2015 - 20.1.2016.
- Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotusta \_\_.\_\_.20\_\_.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.20\_\_.
- Lainvoiman asemakaava sai \_\_.\_\_.20\_\_.

### 2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuin kerrostalojen korttelialue (AK) tonteille 111-13- 31-4, 111-13-31-5 ja 111-13-31-10 sekä autopaikkojen korttelialue (LPA) tontille 111-13-58-1 ja sitä ympäröivälle puistoalueelle (PL) Sammalpuisto 111-13-3-350.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

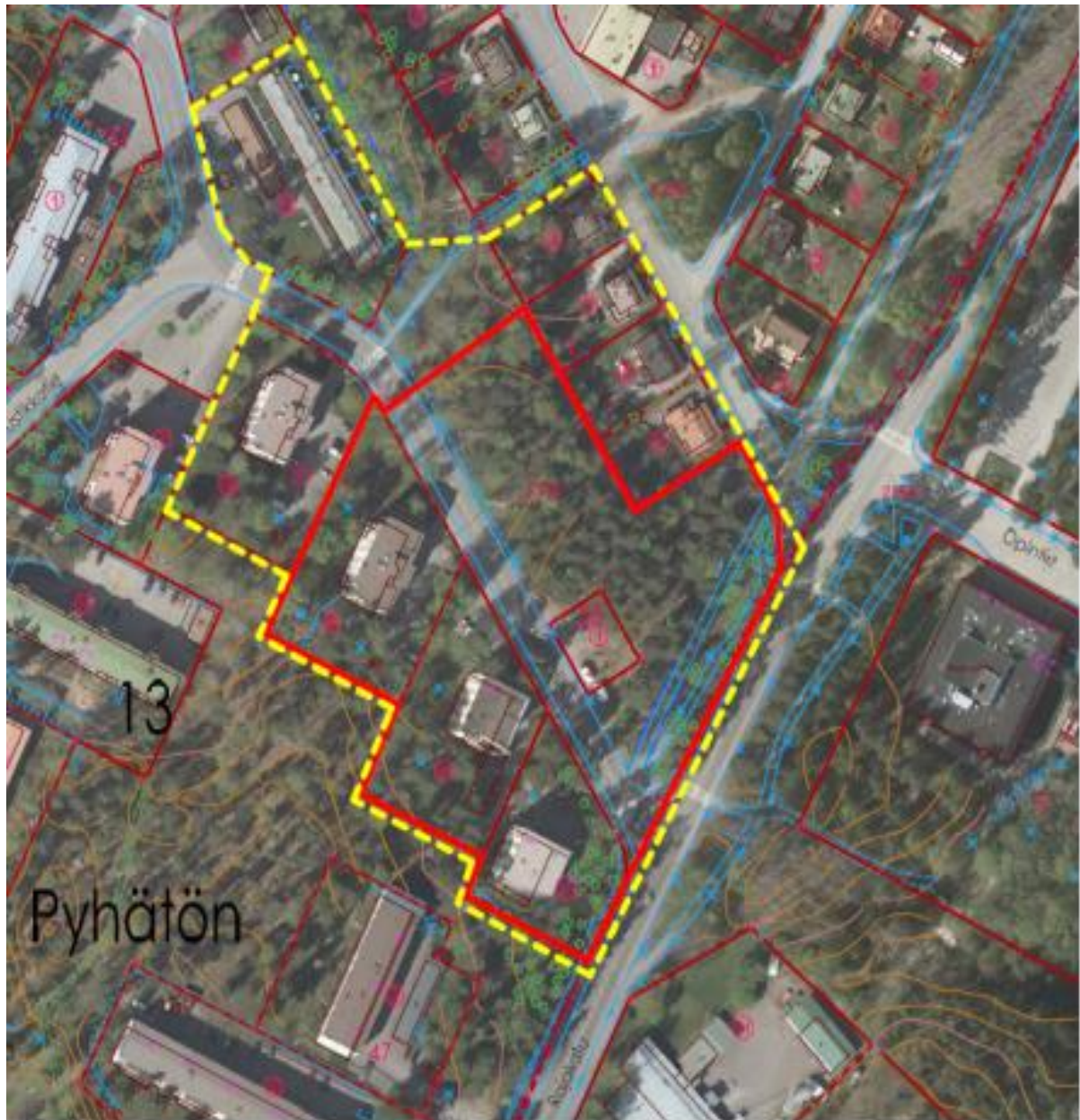
Korttelialueiden ja tieliittymien osalta kaavan toteuttamisvastuu on alueen haltijalla.

### 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan Mustikkahaan asuinalueella. Alue sijoittuu Marjatie alkupäähän. Marjatiellä ja siihen liittyvillä Mustikkatiellä, Puolukkatiellä ja Jäkälätiellä on yli 20 asuinkerrostaloa. Asuinalue on rakennettu 1960–70 luvuilla. Kaupungin keskustaan on matkaa noin 1,5 kilometriä.



*Suunnittelualue ja arvioitu vaikutusalue.*

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva puistoalue on luonnontilaista kangasmetsää. Alueella ei ole erityisiä suojeluarvoja.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Mustikkahaan lähiö on rakennettu 60–70-luvuilla ja edustaa tyypillistä suomalaista lähiörakentamista maastoon sijoitettuine piste- ja lamellitaloineen. Mustikkahaan lähiön keskuksen muodostaa lähikauppa ja leikkikenttä. Keskusalueella on ollut myös päiväkotia. Asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on kolme elementtirakenteista asuintaloa. Pistetalot on rakennettu vuosina 1968–1972. Ne ovat viisikerroksisia betonielementtitaloja, joissa on kerrosten lisäksi maanpäällinen kellarikerros. Marjatie 3 asuintalon kyljessä on entinen lämpökeskus.



***Taajamakuva***

Mustikkahaan taajamakuva hallitsee leveä ja suora Marjatie katualue sekä kerrostalojen piha-alueiden paikoituskentät. Rakentaminen sijoittuu melko väljästi piha-alueita myöten puustoisena säilytettyyn kangasmetsään.

***Palvelut, työpaikat***

Kaava-alueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Lähietäisyydellä on päivittäistavarakauppa, ala-asteen koulu ja päiväkot, lukio sekä koulutuskeskus Salpaus. Suunnittelualueen kohdalla, Rajakadun toisella puolella on Villenkadun pienteollisuusalue, jossa on myös myymälätiloja.

***Virkistys***

Mustikkahaan alueella on kattava viheralueverkosto. Kaavan muutosalueen puistoalue on osa tätä verkostoa, joka jatkuu kaavallisesti Rajakadun ja Siltakadun ylitysten kautta Harjun ulkoilualueelle. Asemakaavassa osoitettua yhdyspolkua ei ole kuitenkaan rakennettu, joten käytännössä viheralue päättyy teiden estevaikutuksen vuoksi Rajakatuun.

***Liikenne***

Marjatie toimii asuinalueen sisäisenä kokoojakatuna, jota pitkin liikennöi myös paikallisliikenteen linja-auto. Kaava-alueen tonteille on suorat liittymät Marjatieltä.

***Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot***

Kaava-alueella ei ole arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

***Tekninen huolto***

Kaikki suunnittelualueen talot on liitetty kaukolämpöön. Marjatie 1 ja 3 on viemäröity Rajakadun suuntaan Marjakatu 5 puiston kautta Metsolantielle. Marjatie 1 ja 3 tonteilla on sadevesiviemäröinti. Sadevesiviemäri purkaa Rajakadun itäpuolella olevalle VL-alueelle.

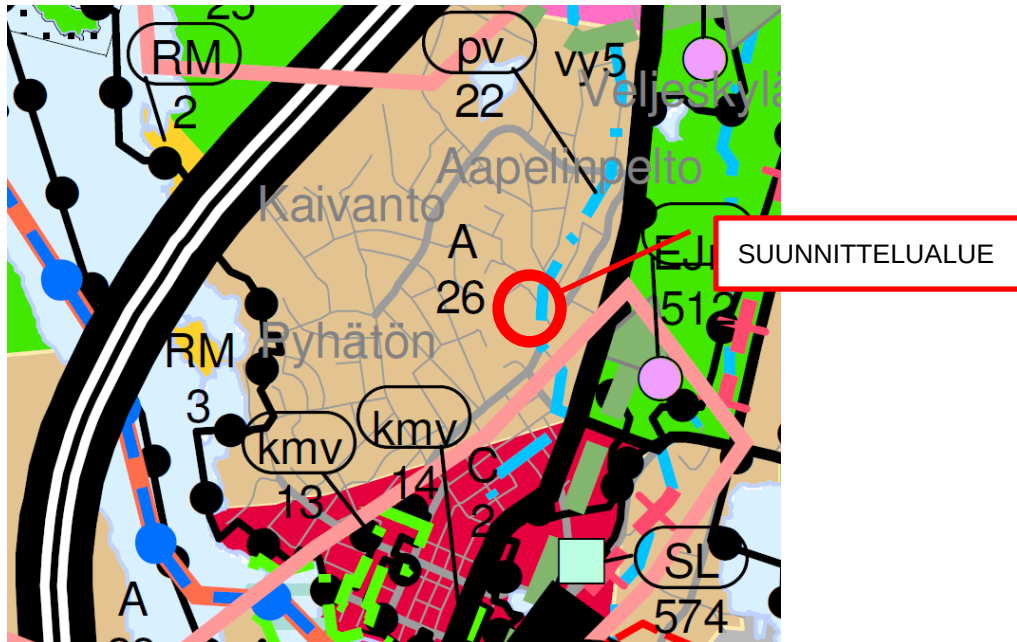
**3.1.4 Maanomistus**

Kaava-alue on puistoalueen ja kortteli 58 osalta kaupungin omistuksessa. Tontit ovat joko yksityisessä omistuksessa tai kaupungin vuokratontteja.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava (11.3.2008) alla



- Alueella ei ole yleiskaavaa
- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys (1.1.2002).
- Rakennuspaikat ovat rekisteritontteja. Kaava-alueelle tehdään erillinen tonttijako niille osin kuin tonttijakoon tulee muutoksia.
- Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mittausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tavoitteena on ratkaista kerrostalojen autopaikkatarve.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Heinolan kaupunki on ryhtynyt asemakaavan laatimiseen kaupungin vuokrataloyhtiön aloitteesta.

Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 22.9.2015.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- *kaava-alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden maanomistajat ja – haltijat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja työntekijät (naapurit)*
- *lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset*
- *kaupungin omat viranomaiset*
  - *tekninen lautakunta*
  - *ympäristö- ja rakennuslautakunta*
- *muut yhteistyöviranomaiset, -yritykset ja -yhteisöt*
  - *Päijät-Hämeen pelastuslaitos*
  - *PHSotey*
  - *Elenia Oy*
  - *DNA Oy*
  - *Sonera Oyj*
- *kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia*

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 3.10.2015 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavoituksen etenemisestä on kuulutettu lehtikuulutuksella Itä-Häme-lehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi kaavamuutoksen aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta on lähetetty tieto kirjeenä kaavan vaikutusalueen asukkaille/taloyhtiöille. Ehdotusvaiheessa lähetetään tieto kirjeenä vain niille osallisille, jotka eivät asu Heinolassa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.10. – 28.10.2015. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.12.2015 – 20.1.2016. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavan muutoksesta pyydettiin yhteistyöviranomaisilta lausunnot kaavan ehdotusvaiheessa. Lausunnot saatiin Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta ja PHSoteyn ympäristöterveyskeskukselta. Hämeen ELY-keskus korvasi lausunnon sähköpostilla. Lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Kunnan asettamat tavoitteet koskevat asuinalueen viihtyisyyttä, liikenneturvallisuutta sekä autopaikkamäärän tarkoituksenmukaisuutta.

Maakuntakaava ei aseta erityisiä tavoitteita suunnittelualueelle. Voimassa olevan maakuntakaavan mukainen pohjavesirajaus on muuttunut. Maakuntakaavaehdotuksen 2014 mukaan kaavan muutosalue ei sijoitu pohjavesialueelle.

#### 4.4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

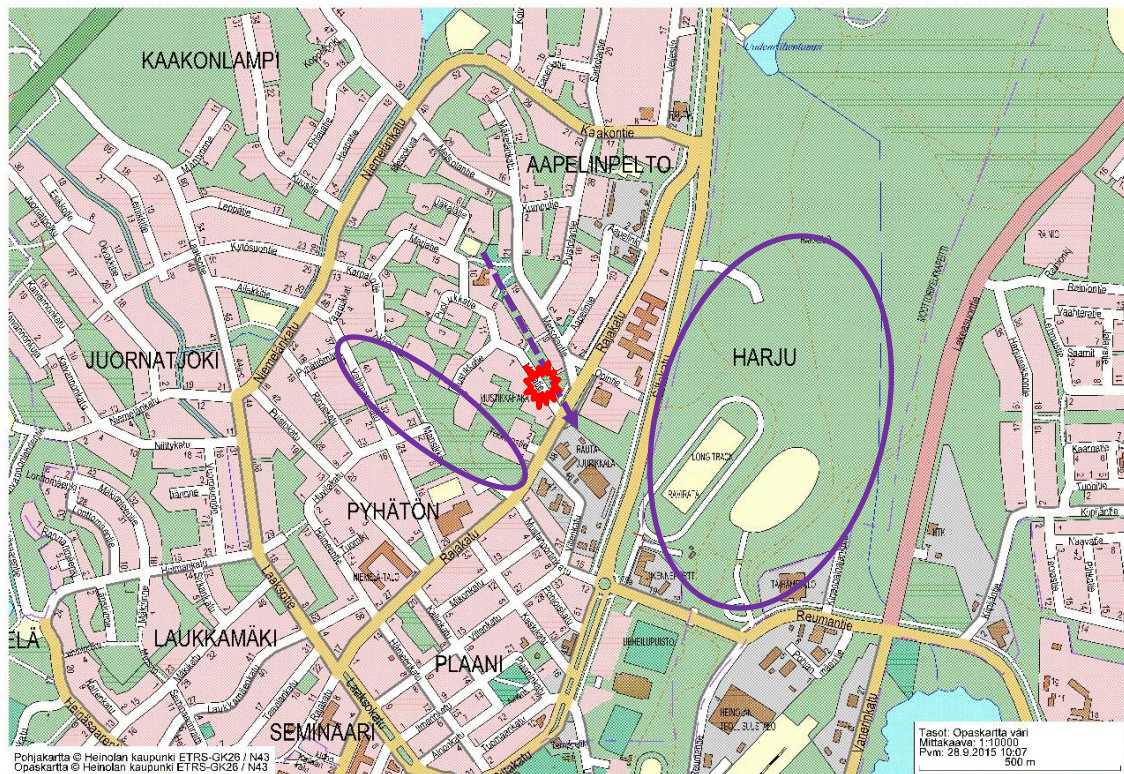
Koska asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on kaavamuutoksen yhteydessä tarkasteltu Maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja niiden toteutuminen kaavan muutosalueella niiltä osin kuin asemakaavan muutos niihin vaikuttaa.

Strategisessa yleiskaavassa ei ole osoitettu kaava-alueelle tai lähiympäristöön erityisiä merkintöjä.

MRL 39.2 § kohta 9

*Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:*

Asemakaavalla osoitetaan toimintoja nykyiselle lähivirkistysalueelle. Virkistysalueiden riittävyyttä on tarkasteltu noin kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Strategisessa yleiskaavassa on osoitettu laajat virkistysalueet Harjun alueelle noin 300 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.



Mustikkahaan puisto on kooltaan n. 4,6 ha jatkuen asuinkortteleiden välisinä viheralueina. Harjun ulkoilualue on lähietäisyydellä suunnittelualueesta. Sammalpuiston viheryhteys tulee säilymään, joskin nykyistä kapeampana tulevan paikoitusalueen kohdalla.

Kaavamuutoksella ei supisteta merkittävästi virkistysaluetta.

#### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin aikana on tavoitteeksi nostettu hulevesien järkevä käsittely kaava-alueella.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus, arviointi ja vertailu

Autopaikkojen tarve on laskettu seuraavasti:

Marjatie 1:

- asuntojen määrä 40
- kerrosala 1756 m<sup>2</sup> (mukaan on laskettu maanpäällinen kellarikerros)
- asuinkerrosten kerrosala 1463 m<sup>2</sup>
- 1 ap / 60 asuinkerrosalaneliömetriä = 24 autopaikkaa
- tontilla on 8 tällä hetkellä autopaikkaa

Marjatie 3:

- asuntojen määrä 39
- kerrosala 1885 m<sup>2</sup> (mukaan on laskettu maanpäällinen kellarikerros)
- asuinkerrosten kerrosala 1463 m<sup>2</sup>
- 1 ap / 60 asuinkerrosalaneliömetriä = 24 autopaikkaa
- tontilla on 9 autopaikkaa

Marjatie 5:

- asuntojen määrä 25
- kerrosala 2098 m<sup>2</sup> (mukaan on laskettu maanpäällinen kellarikerros)
- asuin kerrosten kerrosala 1748 m<sup>2</sup>
- 1 ap / 60 asuinkerrosalaneliömetriä = 29 autopaikkaa, voidaan valita 1 ap / asunto eli 25 autopaikkaa
- tontilla on 15 autopaikkaa

Autopaikkamäärän mitoittavaksi tekijäksi on valittu kerrosala, koska kaupungin vuokrataloissa on paljon pieniä asuntoja, jolloin 1 ap / asunto olisi vaikea toteutettava ja todettu tarpeettomaksi. On todennäköistä, että pienissä asunnoissa kaikilla asukkailla ei ole käytössään autoa. Lisäksi Marjatiellä kulkee joukkoliikennereitti. Näillä perusteilla autopaikkoja ei ole tarpeen varata 1ap/asunto. Mikäli autopaikkatarve kuitenkin ylittää kerrosalan mukaisen tarpeen, on Marjatien varteen mahdollista pysäköidä.

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan tonteille on vaadittu autopaikkoja seuraavasti: Marjatie 1, vähintään 6 autopaikkaa; Marjatie 3, vähintään 10 autopaikkaa; Marjatie 5, 1 ap /asunto.

Autopaikkojen sijoittamista on tutkittu tonteille, kadunvarsipaikoituksena Marjatien varteen sekä korttelin 58 (entinen kiosk) alueelle.

Tonttien pinta-alan on todettu olevan liian pieni kaikkien tarvittavien autopaikkojen määrään nähden. Lisäksi rakennukset sijoittuvat tonttien keskiosiin, jolloin tarvittavien autopaikkojen sijoittaminen tonteille olisi hankalaa.

Marjatie 1 tontilla on 8 autopaikkaa, tontille ei mahdu enempää. Marjatie 3 tontilla on tällä hetkellä 9 autopaikkaa. Marjatie 3 peruskorjauksen suunnittelun yhteydessä on myös ratkaistu tonttien pelastustiet, jotka osaltaan rajoittavat tonteille sijoitettavien autopaikkojen määrää. Marjatie 3 tontille ollaan sijoittamassa 17 autopaikkaa tontin pohjoiskulmaan. Tämä edellyttää puiden kaatoa. Marjatie 5 tontilla on 15 autopaikkaa. 3 lisäpaikan osoittaminen tontille on mahdollista kaatamalla puustoa. Yhteensä tonttien ulkopuolelle sijoitettavaksi jää vähintään  $16+7+7 = 30$  autopaikkaa.

Marjatien katualueen leveys on kaava-alueen kohdalla 14 m, nykyisen ajoradan leveys on 9,4 m ja jalkakäytävän n. 2,6 m. Kadun leveyden puolesta autopaikkoja voisi sijoittaa kadunvarsipaikkoina Marjatien varteen jalkakäytävän ja talojen puoleiselle reunalle. Autopaikkojen määrä jäisi kuitenkin n. 14 autopaikkaan tonttiliittymien ja risteysalueiden vuoksi. Tarvittava tonttien ulkopuolinen autopaikkamäärä voi nousta 38 paikkaan riippuen tonteille sijoittuvien autopaikkojen määrästä, joten kadunvarsipaikkojen määrä ei ole riittävä. Kadunvarsipaikoituksen osoittaminen velvoiteautopaikkoina lisäksi hankaloittaa kadun kunnossapitoa ja linja-autoliikenteen sujuvuutta. Mikäli autoja on talojen asukkailla enemmän kuin kaavassa osoitettavat velvoiteautopaikat, voidaan Marjatien varteen pysäköidä.

Autopaikoituksen vaihtoehtoisten ratkaisutapojen vaikutuksia on arvioitu kaupunkikuvan, virkistysalueen sekä ympäristönsuojelun kannalta.

Paikoitusalue heikentää jonkin verran virkistysalueen laatua, mutta ei kuitenkaan katkaise viheryhteyttä. Kaupunkikuvallisesti iso paikoitusalue vaatii laadukasta toteutusta. Jos tarvittavat autopaikat sijoitettaisiin kaikki olemassa olevien rakennusten tonteille, heikentäisi se tonttien viihtyisyyttä merkittävästi. Tonteilla on katsottu olevan enemmän merkitystä asukkaiden virkistäytymisen kannalta kuin kyseisellä lähivirkistysalueen osalla. Hulevesien käsittelyn ja sitä kautta syntyvien pohjavesivaikutuksien osalta vaihtoehdot eivät eroa merkittävästi toisistaan. Uudella pysäköintialueella on sitä rakennettaessa helpompi huomioida hulevesien asianmukainen käsittely kuin olemassa olevilla piha-alueilla tai katualueella.

#### **4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Autopaikkatarve on päädytty luvussa 4.5.1. esitetyillä perusteilla ratkaisemaan erillisellä autopaikkojen korttelialueella (LPA).

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä tai lausuntoa.

#### **4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Tekninen lautakunta teki 22.9.2015 alueesta kaavoituspäätöksen.

Ehdotusvaiheessa tekninen lautakunta päätti 8.12.2015 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

#### **5.1.1 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5200 kerrosalaneliömetriä.

## Tilastolomake LIITE 3

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa riittävä määrä autopaikkoja. Autopaikat on osoitettu siten, että tonttien piha-alueille jää vapaa-aluetta. Ympäristön laadulliset tavoitteet pyritään näin turvaamaan. Autopaikkojen toteutuksessa on noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **Kortteli 31**

AK-41 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueen kerrosluku on VI ja kolmen tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus 6250 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle on osoitettu 3 tonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 8208 m<sup>2</sup>. Korttelialueen autopaikkoja osoitetaan korttelin 58 LPA-alueelle.

Korttelialueen kerrosluku on nostettu viidestä kuuteen maanpäälisen kellareiden vuoksi. Kerrosluku vastaa olemassa olevien rakennusten kerroslukua.

Samoin on tonttien rakennusoikeuksia tarkistettu ylöspäin siten, että nykyisin jo rakennettu ensimmäisen kerroksen (entinen maanpäällinen kellarikerros) kerrosala on laskettavissa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kerrosalaksi.

Korttelin 31 tontin 10 voimassa olevan asemakaavan korttelialasta on siirretty kevyen liikenteen rasitealue katualueeksi. Tämän tontin osalta asemakaavan alueella tulee laatia erillinen sitova tonttijako ja tontin uudeksi numeroksi tulee 11.

Rajakadulle ja Marjatien alkuosaan on osoitettu liittymäkielto.

#### **Kortteli 58**

LPA-3 Autopaikkojen korttelialue.

Alue on varattu kaavassa osoitetun korttelin 31 tonttien 4, 5 ja 11 pysäköintitarvetta varten.

### 5.3.2 Muut alueet

KATU Marjatie

Kaava-alueelle on osoitettu 14 m leveä Marjatien katualue, jonka rajat eivät kaavamuutoksen yhteydessä muutu.

Rajakadun katualuetta on levennetty siten, että rasitealueella olemassa oleva kevyen liikenteen väylä ja linja-autopysäkki muutetaan katualueeksi.

VL Lähivirkistysalue

Sammalpuisto osoitetaan lähivirkistysalueena.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)**

Kaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat vähäiset. Uusi paikoitusalue sijoittuu siten, että se ei aiheuta haittaa naapurustoon. Etäisyys paikoitusalueen kulmasta lähimmän omakotitontin rajaan on 18,5 metriä, asuinrakennukseen 41 metriä.

### **5.4.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä, kasvillisuus, eläimistö, ilma ja melu)**

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Marjatien alun sekä rajakadun (väli Tuokkостie-Marjatie) sadevesiviemärin purkautumispiste sijaitsee Rajakadun itäpuolella. Hulevedet puretaan käsittelemättömänä maastoon. Hulevesiviemärin purkautumispiste on pohjaveden muodostumisaluetta sekä vedenottamon kaukosuoja-aluetta, mutta kyseiseltä alueelta pohjaveden virtaussuunta ei ole vedenottamolle päin. Uudelta paikoitusalueelta määrätään hulevedet ohjattavaksi hulevesipainanteen kautta maastoon tai hulevesiviemäriin, jolloin pysäköintialueen vaikutukset pohjaveteen ovat vähäiset, kun vain rankkasateiden aiheuttama ylivuoto ohjautuu hulevesiviemäroinnin kautta pohjavesialueelle.

### **5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja melu)**

Kaavamuutos vaikuttaa Marjatieta ylittävien jalankulkijoiden määrään paikoitusalueen kohdalla ja heikentää siten jonkin verran liikenneturvallisuutta. Suojatien tarve paikoitusalueen kohdalle voi tulla arvioitavaksi.

### **5.4.4 Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (yhdyskuntarakenne, kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva, tekninen huolto)**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksen myötä rakennettava paikoitusalue heikentää jonkin verran kaupunkikuvaa. Toisaalta autopaikkaratkaisun myötä kadun toisella puolella piha-alueilla oleva puusto on mahdollista säilyttää ja piha-alueet rakentaa viihtyisiksi.

### **5.4.5 Taloudelliset vaikutukset**

Kaavan toteuttamisen taloudelliset vaikutukset kohdistuvat kiinteistöjen omistajiin uuden paikoitusalueen sekä mahdollisten kadunvarren autopaikkojen rakentamisesta aiheutuvien kustannusten osalta.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaava-alueella eikä sen lähellä ole häiriötekijöitä.

## **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

LIITE 3

## 5.7 Nimistö

Kaavassa ei ole uutta nimistöä.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan kanssa samanaikaisesti on menossa Marjatie 3 rakennuksen korjaussuunnittelu.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Paikoitusalueen vuokraamisesta ja toteutuksesta vastaavat niiden kiinteistöjen omistajat, joiden käyttöön alue tulee. Kaavassa on mahdollistettu autopaikkojen rakentaminen myös katualueelle, mikäli autopaikkatarve ylittää kaavan vähimmäisvaatimuksen. Autopaikat on ensisijaisesti toteutettava LPA-alueelle. Myös katualueelle sijoittuvan autopaikan toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kustannuksen kuuluvat kiinteistöjen omistajille, ei kaupungille.

Kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman.

Heinolassa 25.1.2016

Juha Poskela  
va. Kaavoituspäällikkö  
050 054 9478

Katri Kuivalainen  
Suunnitteluarkkitehti  
044 7694370

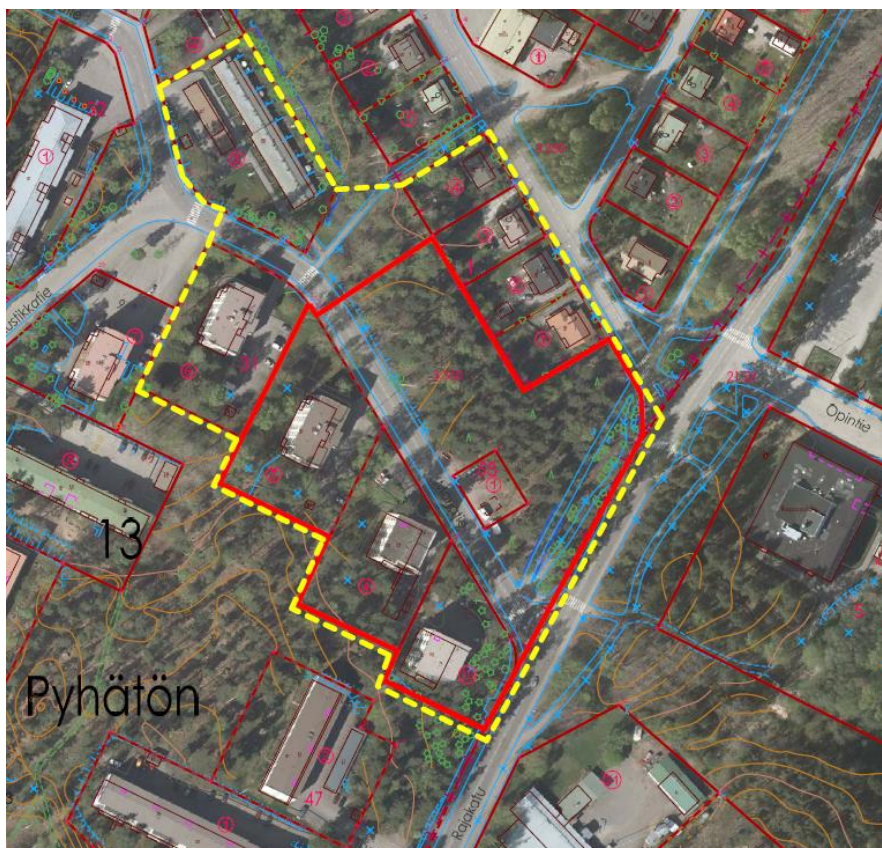
etunimi.sukunimi@heinola.fi

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

**ASEMAKAAVA  
691/AKM MARJATIE  
Pyhättömän (13) kaupunginosan  
korttelin 31 tontit 3 ja 10**

**OSALLISTUMIS- JA  
ARVIOINTISUUNNITELMA**

1.9.2015, PÄIVITETTY 17.11.2015



## 1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan Mustikkahaan asuinalueella. Alue sijoittuu Marjatien alkupäähän.

Asemakaavan muutos koskee Pyhättömän (13.) kaupunginosan korttelin 31 kaavan mukaisia tontteja 5,4 ja 10 sekä korttelin 58 kaavan mukaista tonttia 1 ja siihen rajoittuvaa lähivirkistysaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,8 ha.

-alustava suunnittelualue ja kaavan vaikutusalue KANSIKUVA

## 2. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Kaavan tavoitteena on kaupungin vuokratilojen autopaikkatarpeeseen vastaaminen sekä vanhentuneen asemakaavan ajanmukaistaminen. Marjatie 3 koskeva asemakaava on vahvistettu 29.3.1968. Korttelia 58 (entinen kioski) koskeva asemakaava on vahvistettu 20.4.1993 ja puistoaluetta koskeva asemakaava 21.5.1969.

Heinolan vuokra-asunnot Oy on pyytänyt asemakaavan muuttamista, koska tontilla ei ole tilaa riittävästi asukkaiden autopaikkoja varten.

Suunnittelun tavoitteena on osoittaa Marjatien entisen kioskin paikalla pysäköintialuetta ja määritellä Marjatie 1-5 asemakaavan autopaikkavaatimukset uudelleen.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### **Kaavoituspäätös**

Tekninen lautakunta tekee kaavoituspäätöksen sekä kaavan vireilletulopäätöksen.

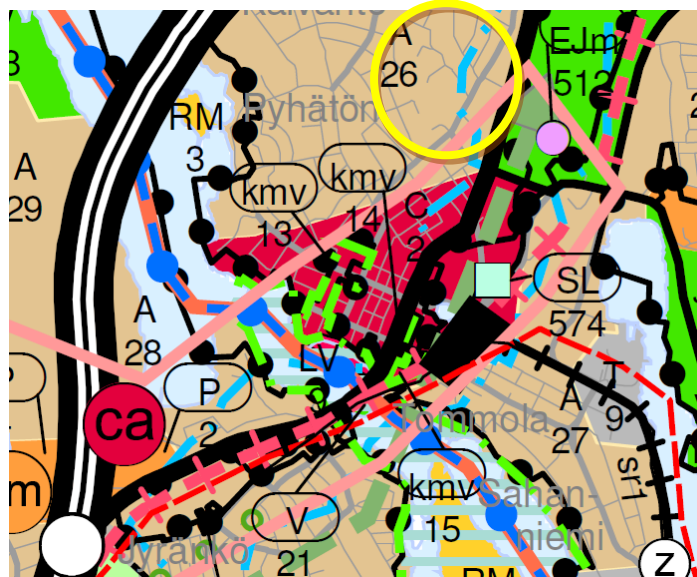
### **Maanomistus**

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### **Maakuntakaava**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2006 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A).

Uusi maakuntakaava on valmisteilla. Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa ei ole ehdotettu alueelle merkittäviä muutoksia.



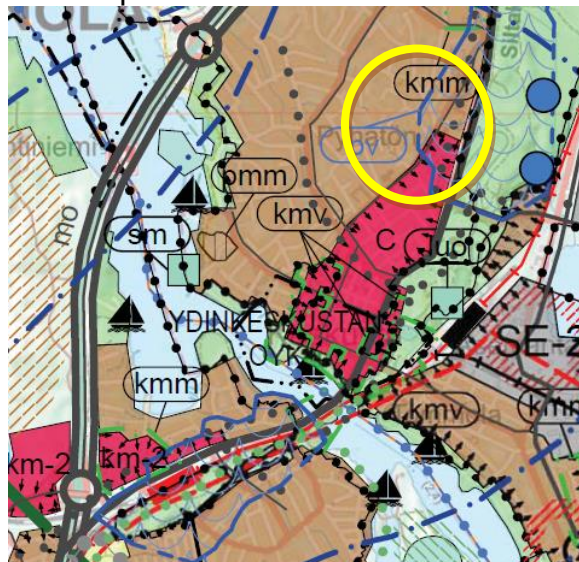
Ote maakuntakaavasta 2006, suunnittelualue sijaitsee keltaisen ympyrän keskellä.

### **Yleiskaava**

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

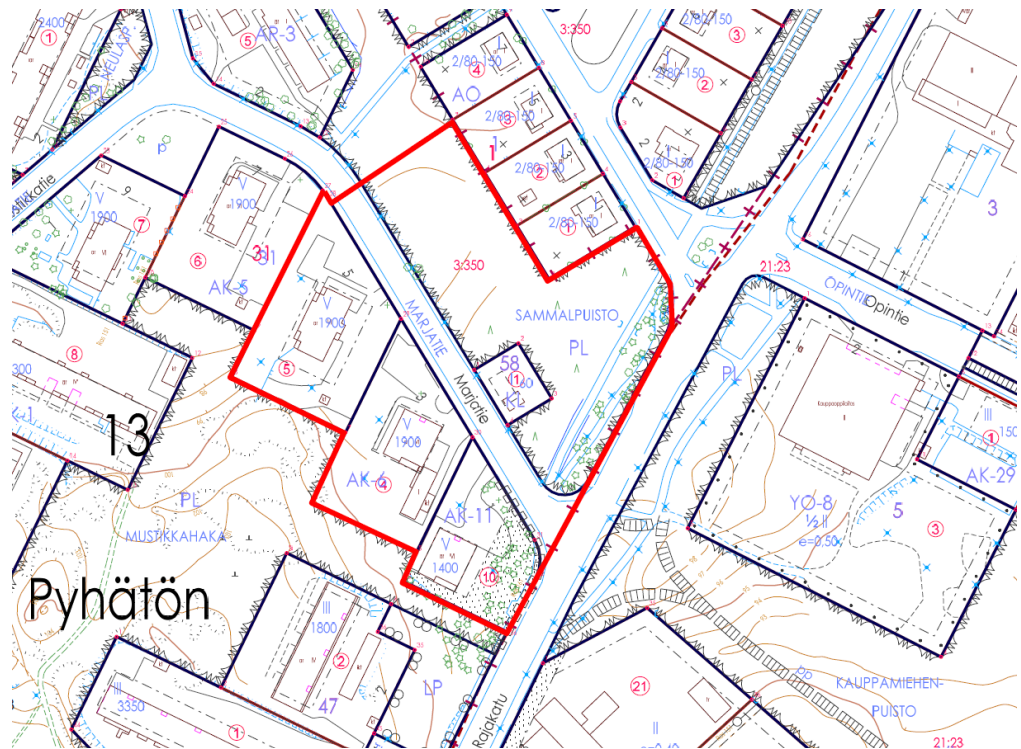
### Heinolan strateginen yleiskaava 2035

Suunnittelualue sijoittuu olevan taaja-asutuksen alueelle. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.



Ote strategisesta yleiskaavasta 2035, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.4.2008 sekä 18.8.2014. Kaava ei ole vielä saanut lain voimaa.

## Asemakaava



Voimassa oleva asemakaava.

Marjatie 3 ja 5 tonttien kohdalla voimassa olevassa asemakaavassa (ak 119, vahvistettu 29.3.1968) tontti 31-5 (Marjatie 5) on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK-5). Asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 50 m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on kullekin tontille varattava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Vapaata yhtenäistä, oleskeluun ja leikkiin soveltuvaa aluetta on kullekin tontille varattava vähintään 25 % asuntojen yhteenlasketusta huoneistoalasta. rakennusoikeus on 1900 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku V. Tontti 31-4 (Marjatie 3) on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK-6). Tontille saa sijoittaa koko korttelia palvelevan lämpökeskuksen sekä sähkömuuntamon. Autopaikkoja on tontille varattava vähintään 10 autopaikkaa. Vapaata yhtenäistä oleskeluun ja leikkiin soveltuvaa aluetta on tontille varattava vähintään 25 % asuntojen yhteenlasketusta huoneistoalasta. Rakennusoikeus on 1900 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku V.

Tontin 31-10 (Marjatie 1) kohdalla voimassa olevassa asemakaavassa (ak 144, vahvistettu 4.5.1970) tontti on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK-11). Tontille on varattava vähintään 8 autopaikkaa. Vapaata yhtenäistä oleskeluun soveltuvaa aluetta on tontille varattava vähintään 25 % asuntojen yhteenlasketusta huoneistoalasta. Tontin rakennusoikeus on 1400 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku V.

Marjatien koillispuolella olevan KL-korttelin kohdalla voimassa olevassa asemakaavassa (ak 516, vahvistettu 20.4.1993) korttelin 58 tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeus on 60 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku I.

Puistoaluetta koskeva asemakaava (ak 132) on vahvistettu 21.5.1969. Alue on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL).

### **Rakennusjärjestys**

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

## **4. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA**

### **Alueella sijaitsevat rakennukset**

Kaavamuutosalueella sijaitsee kolme kerrostaloa.

### **Ympäristö**

Suunnittelualue sijoittuu Mustikkahaan kerrostaloalueelle. Marjatien lounaispuolella on neljä pistetaloa ja koillispuolella puistometsäalue. Suunnittelualue sivuaa pohjavesialuetta.

## **5. OSALLISET**

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:n mukaan kaavoituksen osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- *kaava-alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden maanomistajat ja –haltijat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja työntekijät (naapurit)*
- *lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset*
- *kaupungin omat viranomaiset*
  - *tekninen lautakunta*
  - *ympäristö- ja rakennuslautakunta*
- *muut yhteistyöviranomaiset, -yritykset ja -yhteisöt*
  - *Päijät-Hämeen pelastuslaitos*
  - *PHSotey*
  - *Elenia Oy*
  - *DNA Oy*
  - *Sonera Oyj*
- *kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia*

## **6. VIRANOMAISYHTEISTYÖ**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen ja sen riittävydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n edustajien kanssa kuukausikokouksessa.

**Asemakaavan muutosehdotuksesta** pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

**Kaupunginvaltuusto** hyväksyy kaavaehdotuksen.

## 7. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA LAADITTAVAT LISÄSELVITYKSET

Kaavamuutoksen 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, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)*
- *Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja melu)*
- *Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (yhdyskuntarakenne, kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva, tekninen huolto)*
- *Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset)*

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeen tehdä lisäselvityksiä.

## 8. KAAVOITUKSEN KULKU, TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla [www.heinola.fi/Asuminen](http://www.heinola.fi/Asuminen) ja ympäristö /Maankäyttö /Kaavoitus /Nähtävillä ja vireillä olevat kaavat/Vireillä olevat kaavat/ Asemakaavan muutos 691 Marjatie.

Kaavamuutoksen 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                   |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*<br>/ Tekninen lautakunta | syksy 2015    | Mielipiteen esittäminen*         |
| Valmisteluvaiheen materiaali / nähtävillä 14 pv*            | syksy 2015    | Mielipiteen esittäminen*         |
| Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*                            | talvi 2015-16 | Muistutuksen esittäminen*        |
| Kaupunginhallitus                                           | talvi 2016    |                                  |
| Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös                        |               | Muutoksenhakumahdollisuus kaavan |

|  |  |                                                               |
|--|--|---------------------------------------------------------------|
|  |  | hyväksymispäätöksestä<br>Hämeenlinnan hallinto-<br>oikeudessa |
|--|--|---------------------------------------------------------------|

\*Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana osoitteella Heinolan kaupunki, Rauhankatu 3, 18100 Heinola tai sähköpostilla: kirjaamo@heinola.fi. Samalla pyydämme ilmoittamaan nimenne, osoitteenne ja kaavan käsittelynumeron 691.

Osallisella on mahdollisuus esittää Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä vielä ennen kuin kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 64 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

## 9. OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Kaavamuutoksen osallisille ilmoitetaan kirjeitse kaavan vireilletulosta ja kaavoituksen etenemisestä.

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä kaupungintalolla Teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluosastossa, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kunnan verkkosivuilla [www.heinola.fi](http://www.heinola.fi) > Sähköinen ilmoitustaulu.

## 10. YHTEYSTIEDOT

Heinolan kaupunki / Kirjaamo / Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA

Lisätietoja antavat:

Katri Kuivalainen, suunnitteluarkkitehti, (03) 849 3241

Marko Luukkonen, va. kaavoituspäällikkö, (03) 849 3240

[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

Heinola 17.11.2015

Marko Luukkonen  
kaavoituspäällikkö

Katri Kuivalainen  
suunnitteluarkkitehti

[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 111 Heinola Täyttämispvm 20.11.2015  
Kaavan nimi Marjatie  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 17.11.2015  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 03.10.2015  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 111-691  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,8365 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,8366

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 1,8448         | 100,5         | 6250                          | 0,34          | 0,0000                    | 990                                     |
| A yhteensä    | 0,8068         | 43,7          | 6250                          | 0,77          | -0,0140                   | 1050                                    |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    |                |               |                               |               | -0,0500                   | -60                                     |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä    | 0,6562         | 35,6          |                               |               | -0,0884                   |                                         |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    | 0,3818         | 20,7          |                               |               | 0,1524                    |                                         |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

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

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

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>1,8448</b>     | <b>100,5</b>     | <b>6250</b>                       | <b>0,34</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>990</b>                                  |
| <b>A yhteensä</b> | 0,8068            | 43,7             | 6250                              | 0,77             | -0,0140                      | 1050                                        |
| AK                | 0,8068            | 100,0            | 6250                              | 0,77             | -0,0140                      | 1050                                        |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  | -0,0500                      | -60                                         |
| KL                |                   |                  |                                   |                  | -0,0500                      | -60                                         |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>V yhteensä</b> | 0,6562            | 35,6             |                                   |                  | -0,0884                      |                                             |
| VL                | 0,6562            | 100,0            |                                   |                  | 0,6562                       |                                             |
| PI                |                   |                  |                                   |                  | -0,7446                      |                                             |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>L yhteensä</b> | 0,3818            | 20,7             |                                   |                  | 0,1524                       |                                             |
| Kadut             | 0,2434            | 63,8             |                                   |                  | 0,0140                       |                                             |
| LPA               | 0,1384            | 36,2             |                                   |                  | 0,1384                       |                                             |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |

13 PYHÄTÖN

Asemakaavan muutos koskee Pyhättömän (13.) kaupunginosan korttelin 31 tontteja 4, 5 ja 10, korttelin 58 tonttia 1, Marjatien katualuetta ja Sammalpuistoa

Asemakaavan muutoksella muodostuu  
-Pyhättömän (13.) kaupunginosan kortteli 58 ja osa korttelista 31 sekä niihin liittyvää virkistys-, tie- ja katualuetta.

MITTAKAAVA 1:2000

|                                          |                        |                       |                   |
|------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Luonnos                                  | 28.9.2015              | suunnitteluarkkitehti |                   |
| Ehdotus                                  | 17.11.2015             |                       | Katri Kuivalainen |
| tekn.korjaus                             | 17.12.2015             |                       |                   |
| Tekninen lautakunta, vireilletulo ja OAS | 22.9.2015              |                       | § 105             |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos    | 14.10. - 28.10.2015    |                       |                   |
| Tekninen lautakunta, ehdotus             | 8.12.2015              |                       | § 156             |
| Nähtäville asettaminen, ehdotus          | 21.12.2015 - 20.1.2016 |                       |                   |
| Tekninen lautakunta, hyväksyminen        | .                      |                       | § .               |
| Kaupunginhallitus, hyväksyminen          | .                      |                       | § .               |
| Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen         | .                      |                       | § .               |
| Lainvomaisuuskuulutus                    | .                      |                       |                   |

25.1.2016 va. kaavoituspäällikkö

Juha Poskela

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

16.11.2015 maanmittausinsinööri

Timo Strandén

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä

§ hallinto- ja kehitysjohdaja

Sinikka Malin



Lähivirkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintialueen jäsentely tulee tehdä istuttamalla puita vähintään 1kpl / 8 autopaikan ryhmä. Puiden tulee olla istutettaessa vähintään 3 m korkeita ja ne tulee suojata kolhimiselta.

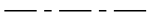
Alueen hulevesiviemäri johtaa pohjavesialueelle. Päälystetyiltä alueilta hulevedet tulee koota ja ohjata hulevesipainanteen kautta maastoon. Rankkasateiden aiheuttama ylivuoto voidaan ohjata hulevesiviemäriin.



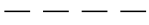
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



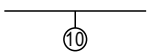
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



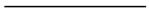
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

SAMMALPUIS

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

2250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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



Istutettava alueen osa.



Katu.



Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

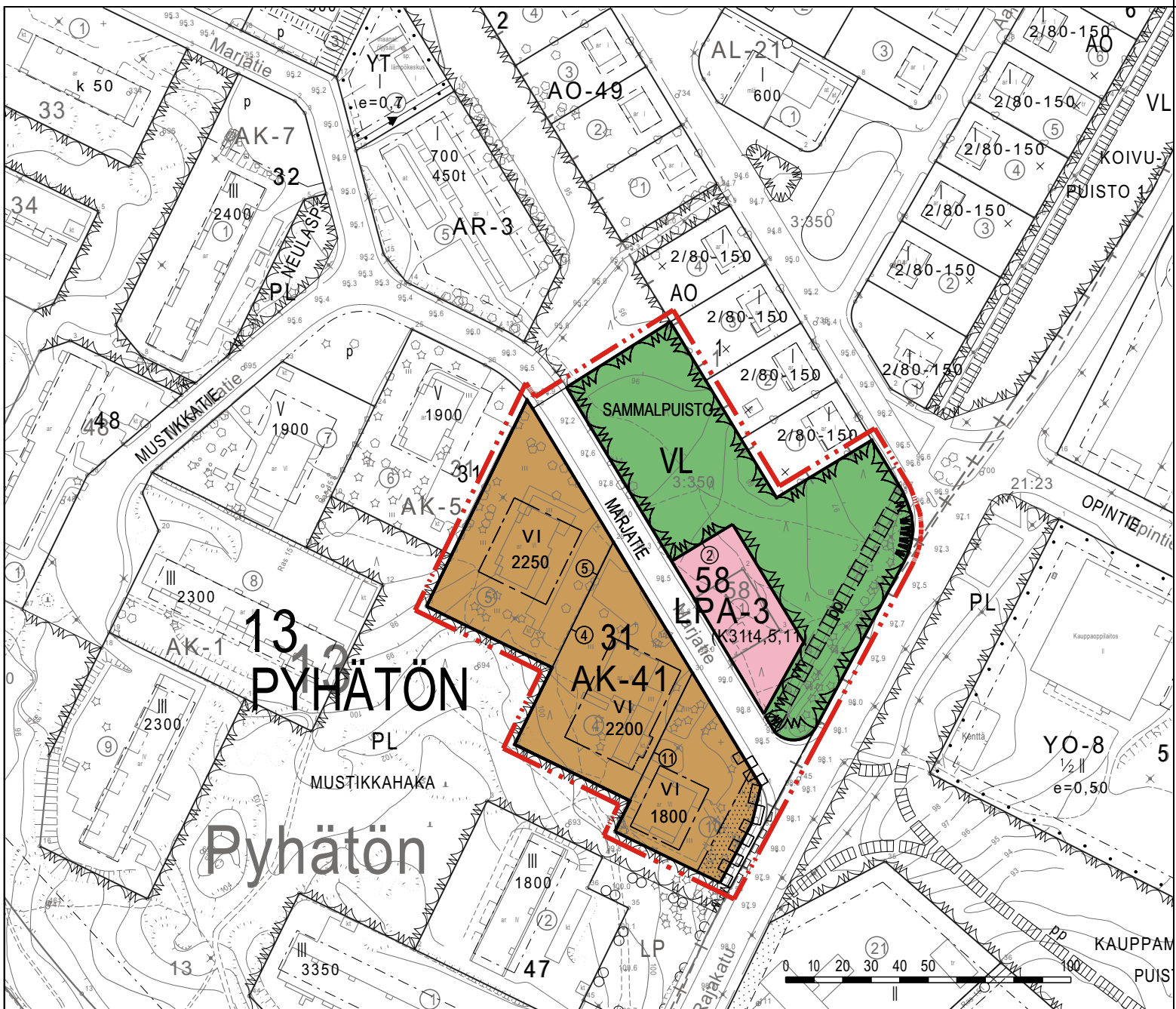


Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(K31t4,5,11)

Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Tämän asemakaavan alueella tulee laatia erillinen sitova tonttijako.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

### AK-41

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Vapaata yhtenäistä oleskeluun soveltuvaa aluetta on kullekin tontille varattava vähintään 10 % asuntojen yhteenlasketusta pinta-alasta.

Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti tai yksi autopaikka/60 varsinaista asuntokerrosalaneliömetriä. Autopaikoista vähintään 8 on sijoitettava tontille. Loput autopaikat voidaan osoittaa LPA-alueelle.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköintiin tai oleskeluun, on istutettava tai pidettävä luonnomukaisena huolitellussa kunnossa.

Alueen hulevesiviemäri johtaa pohjavesialueelle. Hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä tontilla. Laajoilla päällystetyillä alueilla hulevedet tulee koota ja ohjata hulevesipainanteen kautta maastoon. Rankkasateiden aiheuttama ylivuoto voidaan ohjata hulevesiviemäriin.

Rakentamisessa on otettava huomioon radon ja varauduttava sen poistamiseen. Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava siitä, etteivät maaperässä ja tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvä radon tai muut haihtuvat kaadut pääse huonetiloihin