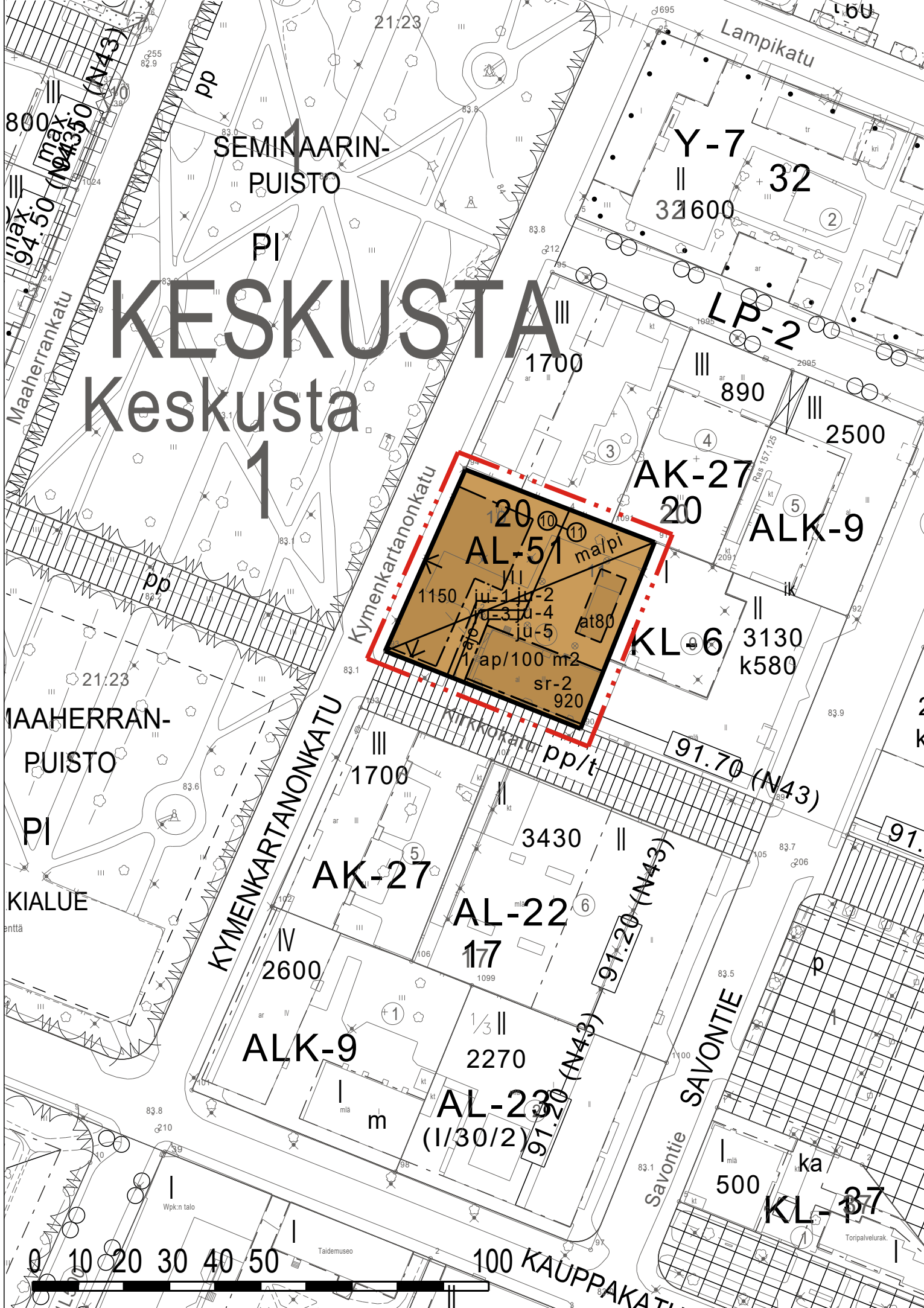




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-51

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös työ- ja palvelutiloja sekä palveluasumista.

Asuntoihin/porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun, että pihan puolelta. Uudisrakennuksissa maantasokerroksen lattiatason on asuinhuoneissa oltava vähintään 0,8 metriä katualueen puoleista maanpintaa korkeammalla.

Korttelialueella on sallittava tonttien kesken asukkaiden monitoimitilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, huollon, jätteiden keräilyn ja pelastusteiden yhteisjärjestely.

Toisiinsa rajoittuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet suunnitella ja rakentaa yhtenä kokonaisuutena. Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Tontin autopaikoista voidaan enintään 50% sijoittaa tontin ulkopuolelle, enintään 200 metrin etäisyydelle tontista.

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.

Korttelin numero.

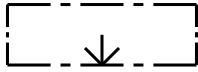
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Autosuoja- ja taloustilojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

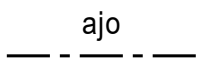
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Piha-alue, jolle saa rakentaa maanalaista tilaa yhteen kerrokseen pysäköintiä, varastointia, väestönsuojia, teknisiä tiloja tms. varten. Piha-alue ja maanalainen tila tulee suunnitella yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta. Pihakannen alla olevalle tontin rajalle voidaan palomuuuri jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Maanalaisten tilojen kerrosala ei mitoiteta autopaikkoja.



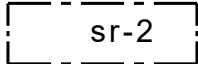
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ajoyhteys.

1 ap/100 m2

Merkintä osoittaa, kuinka montaa kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



Rakennushistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäisrakennusoikeudeksi tai kerrosluvuksi.

ju-1 Rakennusten julkisivut tulee rakentaa pääasiassa joko paikalla tai siten, että elementisaumojia ei ole näkyvissä.

ju-2 Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

ju-3 Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

ju-4 Kadun puolella sisäänkäynnit tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisään vedettyinä.

ju-5 Kadun puolella parvekkeet tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisään vedettyinä.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Alueella on varauduttava muinaismuistolain mukaisiin arkeologisiin tutkimuksiin. Alueella suoritettavista maaperään kohdistuvista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaisille hyvissä ajoin ennen niihin ryhtymistä tutkimusten suorittamista varten.

689 AKM

2.Ehdotus

ASEMAKAAVAN MUUTOS - KIRKKOKATU 9

1 KESKUSTA

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) korttelin 20 tontteja 10 ja 11.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan kaupunginosan (1.) korttelin 20 tontit 10 ja 11.

MITTAKAAVA 1:1000 98/10.02.03/2016

Ehdotus 26.09.2016
2. ehdotus 05.01.2017 kaavoitusarkkitehti

Katri Kuivalainen

Tekninen lautakunta, vireilletulo	09.06.2015	§ 61
Tekninen lautakunta, OAS	09.06.2015	§ 61
Tekninen lautakunta, luonnos	09.06.2015	§ 61
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	17.06.-17.07.2015	
Tekninen lautakunta, ehdotus	11.10.2016	§ 136
Nähtäville asettaminen, ehdotus	28.10.-28.11.2016	
Tekninen lautakunta, hyväksyminen	-	
Kaupunginhallitus, hyväksyminen		§
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen		§
Lainvoimaisuuskulutus		

05.01.2017 kaavoituspäällikkö

Harri Kuivalainen

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

06.09.2016 maanmittausinsinööri

Timo Strandén

Heinolan kaupunginvaltuuston hyväksymä §

hallinto- ja kehitysjohtaja

Sinikka Malin

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ



Asemakaavan muutos

689/AKM Kirkkokatu 9

Keskusta

Asemakaavan selostus

5.1.2017 päivättyyn

asemakaavan muutosehdotukseen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt

asemakaavan muutoksen xx.xx.2016.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

689/Akm Kirkkokatu 9 asemakaavan muutos. Selostus koskee 5.1.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan korttelin 20 tontteja 10 ja 11.

Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen, Heinolan kaupunki

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan ydinkeskustassa. Aluetta rajaavat Kymenkartanonkatu ja Kirkkokatu ja se käsittää noin neljänneksen korttelista 20.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Kirkkokatu 9 osoitteen mukaan. Kaavatunnus on 689/Akm. Suunnittelualan pinta-ala on n. 0,2 hehtaaria. Suunnitteluala käsittää kaksi tonttia, joista toinen on rakennettu.

Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että puretun rakennuksen paikalle Kymenkartanonkadun ja Kirkkokadun kulmaan on mahdollista rakentaa uusi asuinrakennus. Maanomistaja on jättänyt alueesta kaavan muutoshakemuksen.

1.4 Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)	5
2.2	Asemakaavan muutoksen sisältö	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Suunnittelun lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
5	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Aluevaraukset.....	19
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.6	Nimistö	21
6	Asemakaavan toteutus	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tontin viitesuunnitelma
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Yhteenveto osallisten kuulemisesta valmisteluvaiheessa sekä vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin
- Liite 5: Yhteenveto osallisten kuulemisesta ehdotusvaiheessa sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin
- Liite 6: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennusinventointi kerrostalo, Kirkkokatu 9, Selvitystyö Ahola 22.4.2016
- Luiston talo, Heinola, Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Virpi Tervonen 4.12.2014
- Allin- elinvoimalaskenta, Tietojärjestelmäpalvelu Salokorpi Oy, 2016
- Heinolan keskustan kehittäminen 2015 / Pysäköinti keskustassa, Autopaikkakysely kiinteistöille
- Muutosvirtaa, toimenpiteitä Heinolan keskustan elinvoimaisuuden turvaamiseksi, Arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Kimmo Lylykangas 2014
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, päivitys ja täydennyssuunnitelma 2014
- Heinolan keskustan laatukäsikirja, päivitys, Heinolan kaupunki 2012
- Heinolan maankäytön tehostaminen yritysten ja asukkaiden näkökulmasta – hanke (osahanke 3 / Keskusta), Arkkitehtitoimisto A-konsultit 2011
- Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito- ja käyttösuunnitelma 5.11.2008
- Keskustan hulevesiselvitys 2014
- Ydinkeskustan osayleiskaavan 2020 perusselvitykset

Selvityksiä on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.3 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

- Kiinteistöyhtiö on jättänyt kaavan muutoshakemuksen 25.11.2013.
- Kaavoitus sopimus maanomistajan ja kaupungin välille on allekirjoitettu 27.3.2015.
- Tekninen lautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 9.6.2015 ja asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.6.2015.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamutoksen valmisteluvaiheen materiaali (viitesuunnitelma) asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 17.6.2015 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka.
- Valmisteluvaiheen materiaali oli nähtävillä em. paikoissa 17.6.2015 - 17.7.2015.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 11.10.2016.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla 28.10.-28.11.2016.
- Kaavaehdotusta on muutettu lausuntojen perusteella 5.1.2017.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta __.__.20__.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.20__.
- Lainvoiman asemakaava sai __.__.20__.

2.2 Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on ydinkeskustan tiivistäminen mahdollistamalla uuden asuinliiketalon rakentaminen vuonna 2015 puretun rakennuksen tilalle.

Kaavamuutos koskee yhtä kaavan mukaista rakennuspaikkaa, joka on erillisellä tonttijaolla jaettu kahdeksi tontiksi. Tontit ovat pieniä: tontin 10 pinta-ala on 908 m² ja tontin 11, jolla sijaitsee vuonna 1955 rakennettu kerrostalo, pinta-ala on 1068 m². Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on 1700.

Kaavamuutoksella merkitään erillisen tonttijaon mukainen tontin raja asemakaavaan ja tarkistetaan rakennusoikeuksia. Tontin 10 rakennusoikeus nostetaan 781 k-m²:sta 1150 k-m². Tontin rakennusoikeus nousee 369 k-m². Tontin 11 rakennusoikeus on voimassa olevassa kaavassa 919 k-m², joka kaavamuutoksella muutetaan siten, että rakennusoikeus on 920 k-m² + at 80. Tämän lisäksi olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäisrakennusoikeudeksi. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus nousee

1700 k-m²:stä 2150 k-m²:in. Rakennusoikeuden noston ollessa vähäinen (450 k-m²) ei maankäytösopimuksen tekeminen ole tarpeen.

Kaavahankkeen yhteydessä laadittiin tontin 11 asuinliiketalosta rakennusinventointi. Arkkitehti Unto Ojosen suunnittelemalla kerrostalolla on rakennustaiteellisia arvoja sekä kaupunkikuvallista ja kaupunkihistoriallista merkitystä. Asemakaavaan osoitetaan säilyttämiseen tähtäävä kaavamääräys rakennuksen arvojen turvaamiseksi.

Asemakaavan muutos on osa Heinolan keskustan kehittämistyötä. Kaavan tarkoitus on mahdollistaa asuinrakentaminen, joka vahvistaa Heinolan keskustan viihtyisyyttä ja monipuolistaa asuntotarjontaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialueen ja katuliittymän osalta kaavan toteuttamisvastuu on maanomistajalla.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 2000 m² kokoinen suunnittelualue on Heinolan ydinkeskustaa. Suunnittelualue käsittää korttelin 20 tontit 10 ja 11.

Kaava-alue käsittää korttelin 20 Kirkkokadun ja Kymenkartanonkadun rajaaman neljänneksen. Alue rajautuu Maaherranpuistoon. Alue kuuluu Heinolan vanhimpaan ruutukaava-alueeseen ja on jo vuoden 1785 tonttikartassa nimetty kauppias/kauppakortteliksi. Alueella on kaksi rakennusta: vuonna 1955 rakennettu liike- ja asuinkerrostalo sekä ennen sotia rakennettu piharakennus. Vuonna 2015 purettiin tontilla 10 sijainnut yksikerroksinen puurakennus ns. Luiston talo, joka oli rakennettu ennen vuotta 1838.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä vaan alue on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta. Tontin 10 reunalle Kymenkartanonkadun varteen on osayleiskaavassa osoitettu kaksi ”arvokasta yksittäistä puuta”. Kadun varren puu on kaadettu yleiskaavan laadinnan jälkeen ja toinen arvokas puu on tontilla oleva kookas omenapuu. Tontin rjaalaa kasvaa syreeneitä. Puiden merkittävyys on siinä, että ne ovat ainoita puita Kymenkartanonkadun tällä laidalla, toisella puolella katu on Maaherranpuisto isoine puistopuineen.

Maaperä ja maastonmuodot

Heinolan ruutukaavakeskusta sijaitsee melko tasaisella alueella viettäen vähitellen Kymijoen rantaa kohden. Suunnittelualue on tasainen.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Pohjaveden pinnan korkeus ei ole tiedossa. Torin pohjoisosassa seuraavan korttelin kohdalla pohjaveden pinta on n. 6,7 metrin syvyydessä vuonna 2011 suoritettujen mittauksen mukaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen rakennukset

Kaava-alueella on yksi liike- ja asuinkerrostalo tontilla 11 osoitteessa Kirkkokatu 9. Kolmikerroksinen arkkitehti Unto Ojosen suunnittelema talo on rakennettu 1955 ja sisäpihan pulpettikattoinen, lautaseinäinen piharakennus on rakennettu ennen viime sotia. Asuin-, liikerakennuksella on kaavaprosessin aikana tehdyn rakennusinventoinnin mukaisesti rakennustaiteellisia arvoja.



Kuva 1: Vanha näkymä Maaherrapuiston suunnasta
Kirkkokadun ja Luiston talon suuntaan kuvattuna, HKMA



Kuva 2: Luiston talon ennen purkua.



Kuva 3: Näkymä suunnittelualueelle.

Ympäröivä rakennuskanta ja kaupunkikuva

Kirkkokatu muodostaa merkittävän katunäkymän Maaherranpuistosta kirkkomäelle. Näkymän päätteellä on vesitorni. Kirkkokadun rakennukset edustavat modernia arkkitehtuuria. Kirkkokadun toisella laidalla on marketrakennuksen lähes ikkunaton seinä sekä Maaherranpuiston suuntainen vanhempi, punatiilinen asuinkerrostalo. Kaava-alueen pohjoispuolisella tontilla Kymenkartanonkadun varrella oleva rakennus on rakennettu 1989.

Palvelut

Kortteli 20 on Heinolan elävää keskusta-alueita. Vaikka etäisyys torista on vain n. 100 metriä, ei paikka kuitenkaan kuulu ns. kuumaan kaupalliseen ytimeen. Kirkkokadulta (kortteliväli Savontie-Kymenkartanonkatu) on sisäänkäynti ainoastaan neljään liiketilaan. Kaava-alueen lähietäisyydellä on runsaasti palveluita. Lähimpään alakouluun on matkaa n. 1 km.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tontilla 11 olevassa rakennuksessa on kolme liiketila, joissa on muutama työpaikka.

Liikenne

Heinolan ydinkeskustan korttelirakenne ja liikenne perustuu ruutukaavaan. Kirkkokatu on yksisuuntainen torin suunnalta Maaherranpuiston suuntaan. Suunnittelualueen kaduilla liikennenopeudet ovat hiljaisia ja liikenne koostuu lähinnä henkilöautoista. Kirkkokadun liikkeisiin on myös jakeluliikennettä. Katujen varsilla on molemminpuolinen kadunvarsipysäköinti sallittua.

Joukkoliikenteen reitit kulkevat Kaivokatua pitkin, pysäkkien etäisyys suunnittelualueesta on n. 275 metriä.

Pyöräily on yleisesti käytetty kulkutapa keskustassa, mutta reittien jatkuvuudessa systematiikka on puutteellinen. Kirkkokatu muodostaa merkittävän kevyen liikenteen yhteyden, mutta yksisuuntaisena ei nykyisellään palvele pyöräilyä.

Kirkkokatu 9 tontille ajo tapahtuu Kirkkokadulta tonttien 10 ja 11 rajalla. Ajoneuvoliittymä Kymenkartanonkadulle on mahdollista toteuttaa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei sisälly yhteenkään valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään luokiteltuun kulttuuriympäristöalueeseen. Suunnittelualue kuitenkin sivuaa merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä Heinolan kansallista kaupunkipuistoa.

Heinolan keskustan muinaismuistoja ei ole tutkittu.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Kuva 3 RKY aluerajaukset

Kaava-alue sivuaa Heinolan Perspektiivi – nimistä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kansallinen kaupunkipuisto KKP

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 6.5.2002. Puistoon sisältyy Maaherranpuisto. Varsinainen kaava-alue ei ole kaupunkipuistorajauksessa, mutta sijainti Maaherranpuiston reunalla, näkyvällä paikalla asettaa vaatimuksia suunnittelulle. Maisema-arvoina esiin on puiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa nostettu myös Kirkkokadun katunäkymä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualuetta sivuavilla kaduilla on maanalaisten yhdyskuntateknisten putkien ja johtojen verkosto. Rakennuksia ei ole liitetty kaukolämpöverkkoon, tontilla 11 on maalämpökaivoja.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne**3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset****Päijät-Hämeen maakuntakaava (11.3.2008)**

Päijät-Hämeen voimassa olevassa maakuntakaavassa Heinolan ydinkeskusta on keskustatoimintojen aluetta. Uudessa maakuntakaavaehdotuksessa, joka on ollut nähtävillä 4.5.-12.6.2015 ei ole ehdotettu alueelle merkittäviä muutoksia.

Asemakaavan muutos tukee tiivistämistavoitetta.

Ydinkeskustan osayleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavassa 2020 suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta. Kirkkokadulle ja Savontielle on osoitettu kevyen liikenteen reitit. Savontielle, Kirkkokadulle ja Torikadulle on osoitettu katualueen osa, jota voidaan muokata osana viereisten kiinteistöjen kehittämistä, esimerkiksi katualueen kattaminen ja/tai maanalainen rakentaminen. Kaavan muutosalueen kohdalle ei ole tätä suositusta yleiskaavassa osoitettu. Kirkkokatu on osoitettu katualueen osana, joka on kävelypainotteinen.

Ruutukaava-alueelle ominaiset katunäkymät on säilytettävä avoimina.

Asemakaavan muutos on käyttötarkoitukseltaan Ydinkeskustan osayleiskaavan mukainen.

Ote yleiskaavakartasta on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen LIITE 1.

Asemakaava

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava 250/A on vuodelta 1978.

Vireillä oleva asemakaavan muutos 690 Tori sisältää Kirkkokadun katualueen. Kaavamuutos koskee ydinkeskustan katualueita ja toria, joten myös Kirkkokatu 9 kaavamuutosalueen katuosuuden asemakaavan muutos tehdään kaavamuutoksen 690/Akm Tori yhteydessä.

Ydinkeskustan alueelle on tullut vuonna 2005 vireille Keskustan asemakaavan muutos Akm 600 (Tekninen lautakunta 21.6.2005 § 192). Kyseinen asemakaavan muutosprosessi (asemakaavan ajanmukaistaminen) on muutettu osayleiskaavan laadinnaksi. Asemakaavan muutoksesta on todettu, että ydinkeskustan asemakaavan muuttaminen voidaan laatia myös tarkoituksenmukaisissa pienemmissä osissa. Vireillä olevan asemakaavan muutoksen Akm 600 osalta tulee tutkittavaksi, lopetetaanko kaavamuutoksen laadinta tarpeettomana tai vanhentuneena tavoitteiltaan vai muutetaanko kaavamuutoksen rajausta.

Ote ajantasa-asemakaavakartasta on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen LIITE 1.

Lähiympäristön kaavatilanne

Lähikortteleissa on pääsääntöisesti voimassa vuoden 1978 asemakaava. Korttelin 20 tontin 9 (Osuuspankin tontti) kaava on muutettu vuonna 1988.

Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 18.6.2012.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueelle on hyväksytty 25.7.2006 erillinen tonttijako, joka on tullut voimaan 31.8.2006. Alueella on tonttijaon mukaan kaksi tonttia. Kiinteistörekisterin mukaan alueella on edelleen vain yksi tontti

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mittausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa.

Rakennuskiellot

Kaava-alue on rakennuskiellossa, koska tontit eivät ole voimassa olevan tonttijaon mukaisia. Kaavan vireilletulo ei ole aiheuttanut rakennuskieltoa.

Torin ja ydinkeskustan katuverkon yleissuunnitelma 2016

Keväällä 2016 valmistunut suunnitelma laadittiin kaupungin omana työnä. Liikennesuunnittelusta vastasi Destia Oy ja valaistussuunnittelusta Valoa Design Oy. Tekninen lautakunta hyväksyi yleissuunnitelman 12.4.2016 § 42. Yleissuunnitelma on pohjana katusuunnitelmien laadinnalle. Kehittämisen lähtökohtana on osayleiskaavan tavoite kävelypainotteisemmasta keskustasta. Kirkkokadulle on osoitettu tarve nykyistä leveämmälle yhdistetylle jalankulku ja pyörävyölle.

Autopaikkakysely kiinteistöille 2015

Keväällä 2015 lähetettiin ydinkeskustan kiinteistöille kysely koskien autopaikkojen riittävyyttä kiinteistöillä. Kyselyn perusteella autopaikkojen riittävyys vaihteli merkittävästi keskustan alueella.

Allin elinvoimalaskenta 2016

Heinolassa suoritettiin talvella 2016 Elävät Kaupunkikeskustat ry:n kehittämällä menetelmällä keskustan elinvoiman mittausta. Menetelmällä rajattiin Heinolan "kuuma ydinkeskusta" sekä "elävä kaupunkikeskusta".

Kuva 4 Elävä keskusta-alue

**Heinolan elävä keskusta-alue**

Heinolan *elävät ydinkorttelit* (yhtenäinen punainen alue) ja *elävän keskustan* raja (punainen viiva)

Keskustan liiketilat on laskettu *elävän keskustan* alueelta – yhteensä 200 liiketilaa.

Rakennusinventoinnit ja kuntoarviot

Kirkkokatu 9 kerrostalosta on laadittu rakennusinventointi 22.4. 2016 (Selvitystyö Ahola).

Muut suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Heinolan keskustan laatukäsikirjan päivitys 2012, Kaupunginvaltuusto hyväksyi ohjeellisenä noudatettavaksi 24.9.2012

Heinolan maankäytön tehostaminen yritysten ja asukkaiden näkökulmasta, Hanke 3/ Keskusta 2011, Tekninen lautakunta merkinnyt tiedokseen hankkeen loppuraportin ja tilintarkastuskertomuksen 7.5.2013

Heinolan kaupallisten palveluiden selvitys 2007 ja selvityksen päivitys.

Muutosvirtaa – toimenpiteitä keskustan elinvoimaisuuden turvaamiseksi 2014, selvitystyö jatkona ”Heinolan maankäytön tehostaminen yritysten ja asukkaiden näkökulmasta” –hankkeelle.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoshakemus on vastaanotettu 25.11.2013. Tontilta 10 on purettu vanha puutalo ja uusi rakentaminen on tarkoituksenmukaista sijoittaa Kymenkartanonkadun suuntaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala sijoittuu Kymenkartanonkadun varteen. Tyhjän tontin rakennusoikeutta voidaan myös jonkin verran korottaa, mikä on kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteiden mukaista.

Asemakaavan muutos on tarpeen uudisrakentamisen ohjaamiseksi valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön rajautumisen vaatimalla tavalla. Asemakaavan ajantasaistaminen (voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1978) tukee kulttuuriympäristön vaalimisen tavoitteita, myös kaava-alueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen vuoksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Asemakaavahankkeesta on tehty kaavoitussopimus maanomistajan ja Heinolan kaupungin välillä. Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 9.6.2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavahankkeen osalliset käyvät ilmi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on selostuksen liitteenä 1.

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 13.6.2015 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kirjeitse lähialueen osallisille ja muille nimetyille osallisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu kaavamuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Vireilletuloaineisto (OAS) on ollut nähtävänä 17.6.2015 alkaen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pyydetään viranomaislausunnot kaavan valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu kaavan ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ympäristöönsä sopiva täydennysrakentaminen tyhjälle tontille osayleiskaavan mukaisesti ja siten eheyttää kaupunkiympäristöä. Yleiskaavan selvitysaineistossa tontti 10 on osoitettu täydennysrakentamista varten selvitettäväksi alueeksi. Tavoitteena on mahdollistaa ydinkeskustassa myös uudenlainen, keskusta-asumiseen soveltuva rakentaminen ja asumisen uudet muodot.

Uudisrakentamisella on tarkoitus vahvistaa kaupunkihistorian ja olemassa olevan rakennuskannan ominaispiirteitä, Heinolalle tyypillistä urbaania, pienimittakaavaista kaupunkiympäristöä.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston ja lainsäädännön tavoitteet

Kaavan tavoitteena on MRL:n mukaisesti terveellinen, turvallinen ja viihtyisä asuin ympäristö. Rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Ennen kaavatyötä laaditut vaihtoehdot

Muutosvirtaa – toimenpiteitä Heinolan keskustan elinvoimaisuuden turvaamiseksi - suunnitelma 2014.

Kehittämissuunnitelmassa esitetään voimakasta lisärakentamista ydinkeskustan alueelle. Kaavamuutosalueelle on esitetty uuden asuinkerrostalon rakentamista korttelin 20 tontille 10.

Kehittämissuunnitelmassa esitetään maanalaista pysäköintiä, mutta yksittäisen suuren investoinnin sijasta pysäköintiratkaisuksi esitetään rakennus- ja korttelikohtaisten maanalaisten pysäköintitilojen verkostoa, jota tuetaan pienemmillä pysäköintitaloilla ja sujuvaa asiointia mahdollistavilla maanpäällisillä pysäköintipaikoilla.

Suunnitelmassa on esitetty, että osa keskustan kortteleista jaettu osiin vanhojen palokujien tapaisilla kevyen liikenteen yhteyksillä. Yksi näistä kujista on esitetty kaava-alueen tonttien koillisrajalle.



Kuva 5 Muutosvirtaa -visio

4.5.2 Kaavatyön aikana laaditut vaihtoehdot

Tontin 11 nykyisen rakennuksen rakennusinventointi laadittiin keväällä 2016. Rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan, modernia kerrostalorakentamista edustavan rakennuksen säilyttämistavoitetta on pohdittu kaavoituksen yhteydessä. Vaihtoehtoina on ollut rakennuksen kaavallinen suojelu sr-merkinnällä, rakennuksen muutostöiden rajoittaminen sr-2 merkinnällä, mutta ei rakennuksen korvaamisen estäminen tai rakennusoikeuden rajaaminen tontilla juuri nykyiset rakennukset kattavaksi ja lisärakennusoikeuden osoittaminen olemassa olevan rakennusvaipan sisään siten, että kerrosalaksi muutettavat tilat voivat ylittää asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden. Kaikissa vaihtoehdoissa on tarpeen ohjata rakennuksen korjaus- ja muutostöitä kaavamääräyksellä.

Kaavamuutoksen tavoitteiden mukainen täydennysrakentaminen voidaan toteuttaa vain Kymenkartanonkadun varressa. Vaihtoehtoisiksi toteutustavoiksi muodostui asuinkerrostalo, luhtitalo ja rivitalo.

Voimassa olevassa asemakaavassa Kirkkokatu on osoitettu nykyisen kävelykatuosuuden lisäksi kävelykaduksi Kymenkartanon ja Savontien välisellä

osuudella. Kaavan vireille tulovaiheessa oli alustavassa kaavarajauksessa mukana myös Kirkkokadun katualue. Katualue on kuitenkin päätetty kaavoittaa koko korttelin matkalta 3.10.2015 vireille tulleen kaavamutoksen 690/Akm Tori yhteydessä.

Kirkkokatu on kaupunkikuvallisesti merkittävä katu, joka muodostaa kaupunkikuvallisen akselin Maaherranpuiston ja vesitornin välille. Uusi rakentaminen tulee muodostamaan yhdessä Kiinteistö Oy Puistokartanon kanssa portin Maaherranpuistosta Kirkkokadulle ja ruutukaavakeskustaan. Myös Kymenkartanonkadun suuntainen julkisivu on kaupunkikuvassa merkittävä.

Pysäköintiratkaisuna tutkittiin maanpäällistä ja maanalaista vaihtoehtoa tonttien alueella. Maanalaista rakentamista rajoittaa merkittävästi tontille 11 sijoittuvat maalämpökaivot, täydennysrakentaminen tulisi voida toteuttaa myös ilman maalämmöstä luopumista.

4.5.3 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan laadinta aloitettiin laatimalla vaihtoehtoja täydennysrakentamisen tavasta. Laaditut vaihtoehdot on kuvattu viitesuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä. Vaihtoehdot ovat tehokkuudeltaan, pysäköintiratkaisultaan ja kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan erilaisia.

- 1) Uusi rakentaminen "noppatalona" Kymenkartanonkadun varressa. Kirkkokadun kulmassa sisäänvaloaukio, jossa molempien tonttien yhteinen oleskelualue. Rakennuksen korkeus III-IV kerrosta.
 - Kirkkokatu 9 kerrostalon pääty jää näkyviin arvokkaine yksityiskohtineen Kirkkokadun katukuvassa korostaen rakennuksen merkitystä kaupunkikuvassa.
 - Katutilan rajausta poikkeaa ruutukaava-alueelle ominaisesta jättäen korttelin kulman avoimeksi.
 - Autopaikkojen sijoittaminen vaikeaa.
- 2) Kapearunkoinen lamellikerrostalo, joka sijoittuu kiinni sekä Kymenkartanonkadun että Kirkkokadun katualueeseen. Rakennuksen korkeus III-IIIu3/4 kerrosta.
 - Rakennusmassa perinteinen kerrostalo, joka sopii hyvin kaupunkikuvaan.
 - Ongelmana on rakennuspaikan pieni koko ja naapuritonttien rakennusten päätyjen aukotukset ja parvekkeet: uudisrakennusta ei voida toteuttaa kiinni naapurirakennuksiin, joten umpikorttelia ei muodostu.
 - Autopaikkojen sijoittaminen luo haasteita.
 - Jos maantasokerrokseen ei toteuteta liiketiloja, muodostuu kerrostaloon umpinainen sokkelikerros, koska osa autopaikoista sijoittuneen maantasokerrokseen rakenteellisina autopaikkoina.
- 3) Rivitalo Kymenkartanonkadun suuntaisena, sisäänkäynnit suoraan kadulta sekä pihalta. Rakennuksen korkeus IIu1/2 – III kerrosta.

- Rivitalo on rakennustyyppinä ydinkeskustan ruutukaava-alueelle vieras. Toisaalta mittakaavallisesti rivitalorakentaminen edustaisi Heinolalle tyypillistä kaupunkiympäristöä.
- Rivitalo monipuolistaisi keskustan asuntotarjontaa.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavassa osoitetaan laadittujen selvitysten ja vaihtoehtotarkastelujen pohjalta mahdollisuus rakentaa kolmikerroksinen asuinrakennus joko "townhouse" -tyyppisenä rivitalona, luhtitalona tai perinteisenä kerrostalona. Talotyyppiä ei nähty tarpeelliseksi ennalta määrätä. Kaupunkikuvan eheyden palauttamiseksi määrätään uudisrakennus rakennettavaksi kiinni sekä Kirkkokadun että Kymenkartanonkadun katulinjaan.

Liiketilojen rakentaminen kevyen liikenteen akselina toimivan Kirkkokadun varteen olisi toivottavaa, koska alue kuuluu elävään keskusta-alueeseen. Toisaalta keskustassa on runsaasti tyhjiällä olevia liiketiloja eikä liiketilojen tarve ole kasvamassa. Kirkkokadusta ei ole muodostunut merkittävää kauppakatua.

Uudisrakentaminen edellyttää kaava-alueen käyttöön varattujen pysäköintipaikkojen lisäämistä ja peittää lisäksi olemassa olevia pysäköintipaikkoja. Autopaikat on mahdollista osoittaa kaava-alueelta, mikäli uudisrakentamiselle varataan enintään 1200 k-m² rakennusoikeus. Autopaikkavaatimus on asuintilojen osalta 1 autopaikka /100 kem². Autopaikkavaatimuksen ei tarvitse ydinkeskustan alueella olla 1 ap/asunto. Enintään 50% autopaikoista voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Kirkkokatu 9 asuin- liiketalosta tehtiin rakennusinventointi asemakaavatyön perusselvityksenä. Inventoinnin perusteella kohteella on rakennustaiteellisia arvoja, joita ei tulisi hävittää. Rakennuksen ei kuitenkaan osoiteta suojeltavaksi vahvalla sr-merkinnällä, joka estäisi rakennuksen korvaamisen uudella. Rakennusta ei ole noteerattu kulttuuriympäristön säilyttämiseen tähtäävässä ydinkeskustan osayleiskaavassa eikä se myöskään sijoitu arvokkaille kulttuuriympäristö- taikka maisema-alueille. Rakennuksen säilyminen pyritään turvaamaan osoittamalla rakennusoikeus nykyisen rakennusvaipan mukaiseksi ja ohjaamalla rakennukseen kohdistuvia muutostöitä. Vanhan rakennuksen sisäisin muutostöin lisättävä kerrosala voidaan tehdä rakennusoikeuden estämättä.

Korttelialueiden yhdistämistä kellaritilojen kautta sekä lisätilan mahdollistamista kellaripysäköintiin tuetaan osoittamalla Kirkkokadun katualueille kortteleihin liittyvän maanalaisen rakentamisen mahdollisuus, vaikka nykyisellään maalämpökaivot estävätkin maanalaisten tilojen rakentamisen. Kaavamuutos tehdään tältä osin kaavahankkeessa 960/AKM Tori. Kirkkokatu 9 asemakaavalla mahdollistetaan maanalainen pysäköinti korttelialueella. Myös mahdollinen kellaritiloihin ajo on toteutettava korttelialueella.

Kaavan valmisteluvaiheessa naapurikiinteistöstä, Kymenkartanonkatu 10 esitettiin toive, ettei uudisrakennus kokonaan peittäisi päätyasuntojen näkymiä. Kooste lausunnoista ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä. Maakuntamuseon lausunnon perusteella selvitettiin Kirkkokatu 9 arvoja inventoimalla rakennus.

Kaavaehdotuksesta Maakuntamuseo lausui sr-2 merkinnästä. Kaavamääräystä on tarkennettu lausunnon perusteella. Museon lausunnon mukaan lisättiin myös määräys muinaismuistolain mukaisiin arkeologisiin tutkimuksiin varautumisesta ja lisättiin määräys ju-5, jonka mukaan kadun puolella parvekkeet tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisään vedettyinä.

Matti Sepän kaavaehdotuksesta tekemän muistutuksen johdosta tarkennettiin autopaikkoja koskevaa määräystä siten, että kiinteistön ulkopuolelle mahdollisesti sijoitettavien autopaikkojen etäisyys on enintään 200 metriä tontista eikä korttelista.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen lautakunta teki 9.6.2015 alueesta kaavoituspäätöksen.

Valmisteluvaiheessa tekninen lautakunta päätti (9.6.2015) asettaa kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Ehdotusvaiheessa tekninen lautakunta päätti (___.__.20__) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on sr-2 kaavamääräystä tarkistettu. Asemakaavaan on lisätty parvekkeita koskeva julkisivumääräys sekä määräys arkeologisista tutkimuksista. Myös autopaikkoja koskevaa määräystä on tarkistettu siten, että tontin ulkopuolelle sijoitettavat autopaikat voivat sijaita enintään 200 metrin etäisyydellä tontista (ei korttelista). Muutosten ollessa vähäisiä ei ole tarpeen asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan korttelin 20 neljännes asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle osoitetaan kaksi tonttia.

Rakennusoikeus on tontilla tontilla 1150 kem2. Tontin 11 rakennusoikeus on 920 sekä autosuojia ja taloustiloja varten 80 kem2. Kokonaisrakennusoikeus on 2150 kem2.

Tonttien alle voidaan rakentaa maanalaista tilaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla eheytetään kaupunkikuvaa ja turvataan olemassa olevaan rakentamisen arvojen säilyminen rakennuksen muutos- ja korjaustöiden yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavassa osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-51, jolle saa rakentaa myös työ- ja palvelutiloja sekä palveluasumista. Tontti 10 on kooltaan 908 m² ja tontti 11 1068 m². Tonteille voidaan järjestää yhteinen liittymä Kirkkokadulta rakennusten välistä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten selvittämisen tarkoitus on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Kirkkokatu 9 kaavaa laadittaessa erityistä huomiota kiinnitetään kaupunkikuvallisiin kysymyksiin, rakennuksen arkkitehtonisten arvojen säilymiseen sekä uudisrakentamisen sopeutumiseen valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaan ympäristön reunalle.

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu mm. keskustan toimivuuden, viihtyisyyden, kaupunkikuvan ja sosiaalisen ympäristön muodostumisen kannalta.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kaupunkiympäristön laatuun

Kaupunkikuva muuttuu uuden rakentamisen myötä sulkeutuneemmaksi, mutta samalla puiston laidan rakennusten muodostama seinämä eheytyy.

Uuden kolmikerroksisen rakennuksen varjostusvaikutus kohdistuu voimakkaimmin tontin 3 kerrostalon päätyhuoneistoihin ja oleskelupihalle sekä kaava-alueen piha-alueeseen, joka myös pienenee merkittäväksi.

Ajoneuvoliittymä säilyy nykyisellä paikalla. Lisärakentamisen myötä arvioidaan kaava-alueen autopaikkatarpeen lisääntyvän voimassa olevan kaavan mukaiseen rakentamiseen verrattuna 3 autopaikkaa. Pysäköintipaikat pystytään järjestämään tonteilla, joten tarvetta kadunvarsipysäköinnin järjestelyiden muuttamiseen ei ole. Jalankulkuliikenteen määrä lisääntyy jonkin verran Kirkkokadulla kaavamuutoksen seurauksena, koska rakennus sijaitsee aivan ydinkeskustassa ja palveluihin hakeudutaan todennäköisesti jalkaisin.

Kaupunkiympäristön laatu paranee, jos tyhjä tontti kaavamuutoksen myötä rakentuu. Heinolan kaupunkikuvalle ominainen kerroksisuus lisääntyy. Rakennetun kulttuuriympäristön säilymisedellytykset paranevat, kun kaavalla ohjataan rakennuksen korjaus- ja muutostöitä.



Kuva 6 Kirkkokatu 9

5.4.2 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavamuutoksen sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset ovat vähäiset.

5.4.3 Kaavan vaikutukset kaupungille aiheutuviin kustannuksiin ja tuloihin sekä strategisten tavoitteiden toteutumiseen

Asemakaavamuutos toteuttaa ydinkeskustan osayleiskaavan tavoitetta keskustan täydennysrakentamisesta ja ullakkokerrosten rakentamismahdollisuuksien lisäämisestä. Kaavamuutos lisää keskustan asukkaiden määrää, mikä puolestaan tukee strategista tavoitetta keskustan elävöittämisestä.

Kaupungille ei aiheudu kaavamuutoksesta kustannuksia, koska alueen kunnallistekninen verkosto on valmis. Kaupungille ei muodostu myöskään tuloja.

Kaavan laatimiskustannuksista vastaa maanomistaja.

5.4.4 Kaavan vaikutukset tekniseen huoltoon

Jos kaavan mahdollistama maanalainen rakentaminen toteutetaan, täytyy Kirkkokatu 9 kerrostalon lämmitysjärjestelmä muuttaa maalämmöstä johonkin muuhun lämmitysmuotoon.

5.4.5 Kaavan vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin

Kaavalla ei ole vaikutuksia ympäristön häiriötekijöihin.

Kaava-alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Lastausliikenne Torikadulla aiheuttaa jonkin verran kaupunkikeskustalle tyypillistä melua, mutta muut liikenteen aiheuttamat häiriötekijät ovat vähäisiä. Uuden rakennuksen asunnot

suuntautuvat puistoon tai rauhalliselle korttelipihalle. Liikenteen häiriötekijöitä on pyritty vähentämään määräämällä rakennuksen maantasokerrokseen sijoittuvien asuntojen lattiakorko riittävän ylös.

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset LIITE 5

Erityisesti huomioitavia määräyksiä ovat:

Sr-2 merkintä tontin 11 olemassa olevan rakennuksen kohdalla:

"Rakennushistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäisrakennusoikeudeksi tai kerrosluvuksi."

Rakennuksen luonne muodostuu julkisivu- ja katemateriaalista, pintakäsittelytavasta, kattomuodosta, aukotuksesta ja ikkunoiden puitejaosta. Jos rakennukseen tehdään kattoikkunoita, on suositeltavaa sijoittaa ne pihan puolelle. Rakennusinventoinnista saa ohjeistusta rakennuksen korjaussuunnittelulle.

Yleinen määräys: "Alueella on varauduttava muinaismuistolain mukaisiin arkeologisiin tutkimuksiin. Alueella suoritettavista maaperään kohdistuvista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaisille hyväissä ajoin ennen niihin ryhtymistä tutkimusten suorittamista varten."

5.6 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä tontin viitesuunnitelmassa on esimerkkejä tontin mahdollisista rakentamistavoista.

Myös Heinolan keskustan laatukäsikirja 2012 on edelleen voimassa ohjeellisesti noudatettavana. Kirkkokadun katu ympäristön toteutusta ohjaa laatukäsikirjan lisäksi Torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelma 2016.

Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti on rakentamisessa varauduttava radonin torjuntaan.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lain voiman. Kaavan toteuttamisvastuu on maanomistajalla.

Heinolassa 5.1.2017

Katri Kuivalainen
kaavoitusarkkitehti
044 769 4370

Harri Kuivalainen
kaavoituspäällikkö
044 769 4367

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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

Seminaari

Keskusta

KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUSALUE
KAAVA-ALUE

Asemakaavan muutos

689/AKM
Kirkkokatu 9

Keskustan (1) kaupunginosan
korttelin 20 tontit 10 ja 11

OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA

1.6.2015,
PÄIVITETTY 9.8.2016

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustassa osoitteessa Kirkkokatu 9. Alue sijoittuu Kymenkartanonkadun ja Kirkkokadun kulmaan.

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 20 kaavan mukaista tonttia 1. Tontille on hyväksytty erillinen tonttijako 17.7.2006, jolla sen on jaettu tonteiksi 10 ja 11. Tontteja ei ole kuitenkaan lohkottu. Kaavamuutosaluetta on supistettu kaavan ehdotusvaiheessa siten, ettei se enää koske Kirkkokadun katualuetta tonttien kohdalla. Katualueen kaavamuutos tehdään torin asemakaavan muutoksen yhteydessä. Suunnittelualueen pinta-ala on 1976 m².

- alustava suunnittelualue ja kaavan vaikutusalue KANSIKUVA
- kaava-alue on tarkennettu ehdotusvaiheessa 26.9.2016

2 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan tavoitteena on vanhentuneen asemakaavan ajanmukaistaminen. Alueen asemakaava on vahvistettu 19.10.1978.

Maanomistaja on jättänyt alueesta kaavamuutoshakemuksen 25.11.2013. Hakemuksessa pyydetään rakennusoikeuden nostoa ja rakennusalan osoittamista Kymenkartanonkadun suuntaisesti. Kaavamuutoshakemusta on perusteltu rakennusliikkeiden vähäisellä kiinnostuksella ja ympäröivien tonttien rakennusoikeudella.

Suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset tontin täydennysrakentamiselle. Tavoitteena on myös kaupunkikuvan eheyttäminen korvaamalla huonokuntoinen rakennus uudisrakentamisella. Korttelin kehittämisen tulee olla yleissuunnitelmien mukaista, jolloin se tukee keskustan kehittämistä.

Maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus, mikäli kaupungin maapoliittinen ohjelma sitä edellyttää.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Kaavoituspäätös

Tekninen lautakunta tekee kaavoituspäätöksen sekä kaavan vireilletulopäätöksen. Maanomistajan kanssa on tehty kaavoitussopimus

3.2 Maanomistus

Korttelin 20 tontit 10 ja 11 omistaa Kiinteistöosakeyhtiö Luisto Oy.

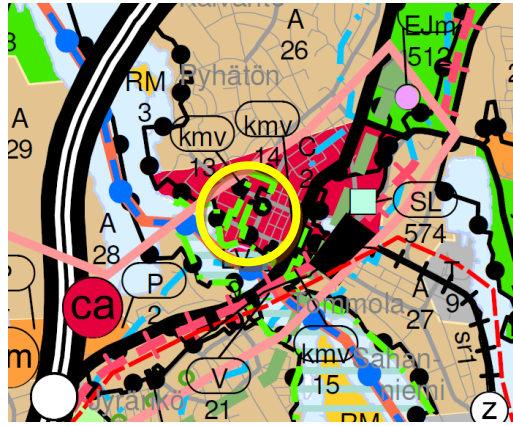
3.3 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2006 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Merkinnällä osoitetaan palveluiltaan

Asianumero 98/10.02.03/2016 (3001/10.02.03/2013)

kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelualue sivuaa Heinolan kansallisen kaupunkipuiston rajausta.

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



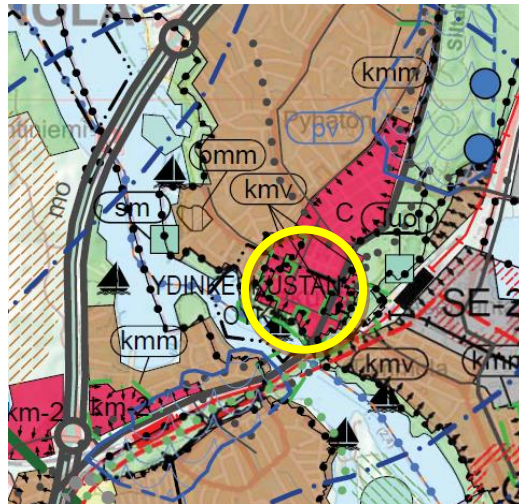
Ote maakuntakaavasta 2006, suunnittelualue sijaitsee keltaisen ympyrän keskellä.

3.4 Yleiskaava

Heinolan strateginen yleiskaava 2035

Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle (C), johon liittyy rakenteen tiivistämis- ja muutostarvetta kuvaava lisämerkintä.

Kaava-aineisto: [Heinolan strateginen yleiskaava 2035 - Heinola](#)



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

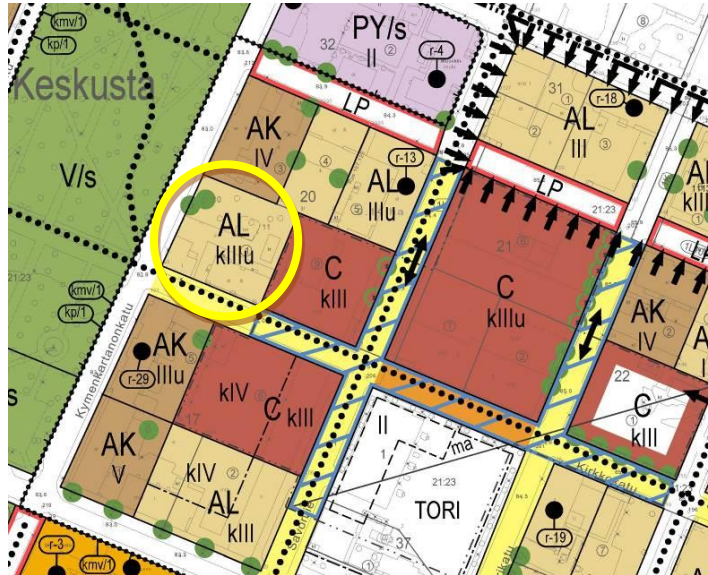
Ydinkeskustan osayleiskaava 2020

Alue sijoittuu Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavan 2020 alueelle. Tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL). Kerrosluvuksi on osoitettu klllu eli suurin sallittu kerrosluku on 3, jonka lisäksi tontilla on kellari- ja ullakkokerroksen rakentamismahdollisuus. Tontti rajoittuu eteläosaltaan

Asianumero 98/10.02.03/2016 (3001/10.02.03/2013)

Kirkkokatuun, joka on osoitettu kävelypainotteiseksi katuosuudeksi. Kirkkokatua pitkin on osoitettu myös kevyen liikenteen reitti.

Osayleiskaavan selvityksissä alue on osoitettu ”saneerautuvat alueet” – merkinnällä.



Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta 2020

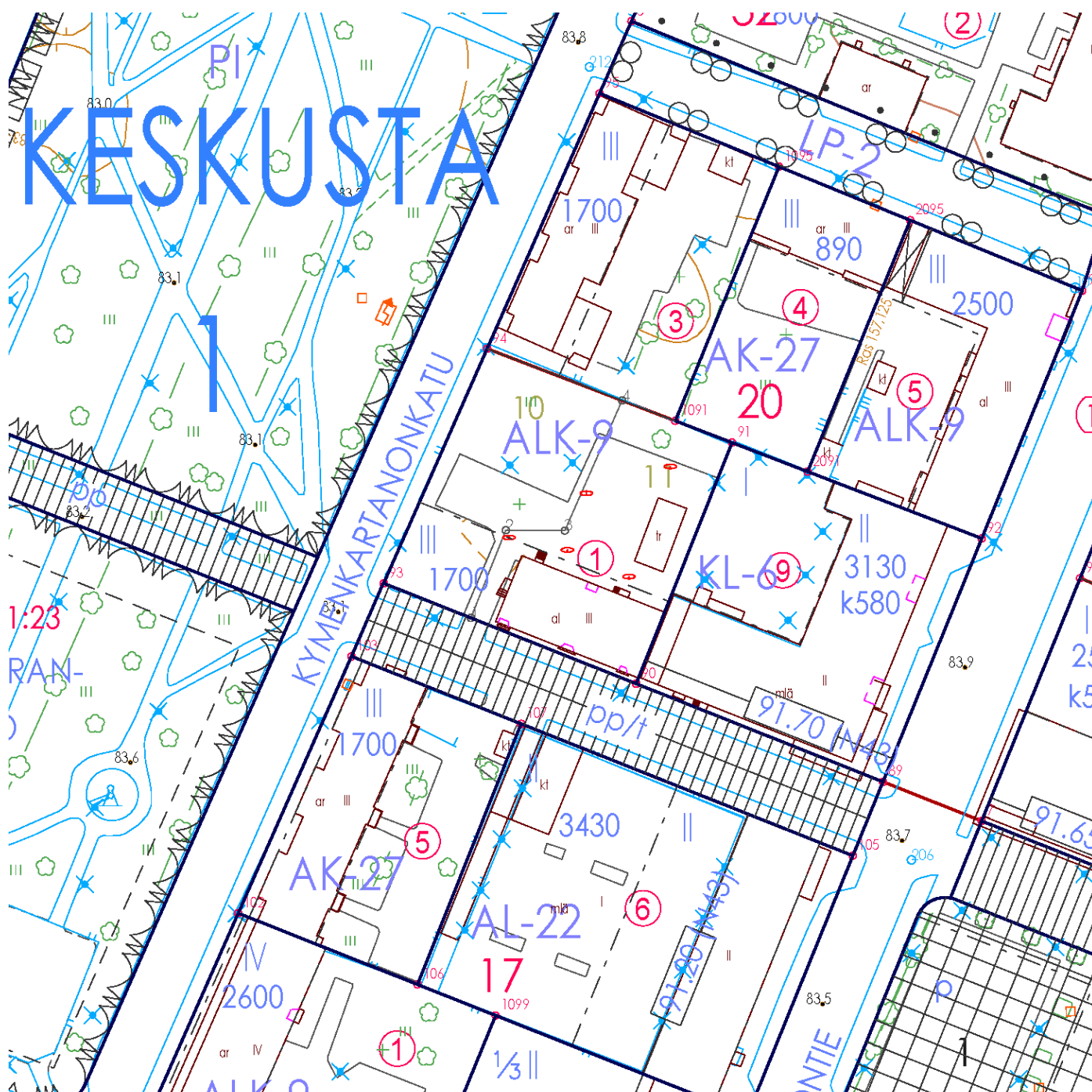
Kaava-aineisto: www.heinola.fi

3.5 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 19.10.1978) kortteli on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntorakennusten korttelialueeksi (ALK-9). Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntokerrosalan 80 m², liike- ja toimistokerrosalan 60 m², kokoontumistilojen 10 istumapaikkaa ja hotellin neljää vierashuonetta kohti. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Yhtenäistä leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Suurin sallittu kokonaisrakennusoikeus on 1700 k-m² ja kerrosluku III.

Yleisinä asemakaavamääräyksinä on määrätty, että rakentamaton tontin osa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi tai pysäköintialueiksi, on istutettava puistomaisesti. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.



ALK⁹

Yhdistettyjen liike- ja asuntorakennusten korttelialue.
Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntokerroslan
80 m², liike- ja toimistokerroslan 60 m², kokoontumisti-
lojen 10 istumapaikkaa ja hotellin neljää vierashuonetta
kohti. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta is-
tutuksilla.

Yhtenäistä leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteiselästä kerrosalasta.

Voimassa oleva asemakaava

3.6 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

3.7 Muut suunnitelmat, selvitykset ja tehdyt päätökset

Kaavamuutosaluetta koskevat selvitykset:

Ydinkeskustan osayleiskaavan 2020 perusselvitykset sekä yhteenvetokartat

Heinolan kaupallisten palveluiden selvitys, 2007

Heinolan keskustan laatukäsikirja, 2012

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2005 sekä päivitys- ja täydennys selvitys 2015

Luiston talon rakennushistoriallinen selvitys sekä inventointi, 2014

Rakennusinventointi kerrostalo, Kirkkokatu 9, Selvitystyö Ahola 22.4.2016

Muut suunnitelmat:

Muutosvirtaa, Toimenpiteitä Heinolan keskustan elinvoimaisuuden turvaamiseksi, 2014

4 Suunnittelualueen nykytila

4.1 Alueella sijaitsevat rakennukset

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi rakennusta: 1945/-55 rakennettu, kolmikerroksinen asuin-, liiketalo sekä vanha piharakennus. Vuonna 2015 on purettu puurakennus (Luiston talo, jonka tarkka rakennusajankohta ei ole tiedossa, mutta kuitenkin ennen vuotta 1883). Rakennuksesta on laadittu ennen purkua rakennushistoriallinen selvitys sekä nykytilan inventointi.



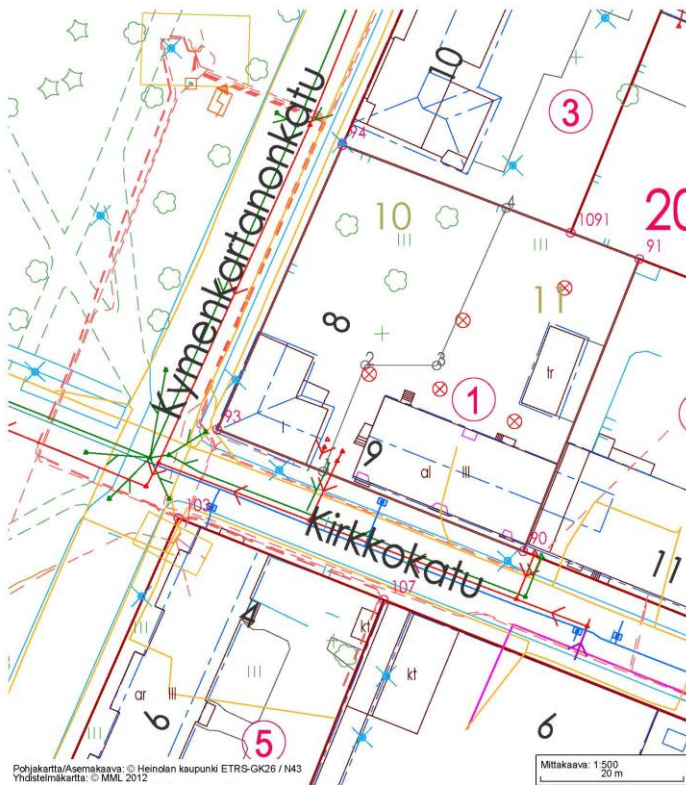
4.2 Ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Heinolan ydinkeskustaan. Alueen ilmettä hallitsee Maaherran puisto (Heinolan perspektiivi). Perspektiivin valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (sekä kansallinen kaupunkipuisto) rajautuu suunnittelualueeseen. Kirkkokadun vastakkaisella puolella sijaitsee asuinrakennus (Kirkkokatu 4), joka on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti tärkeäksi rakennukseksi (r-29).

Kirkkokatu on tällä hetkellä yksisuuntainen. Kadulla sallitaan ajo Savontien (torin) suunnasta. Kadun varressa on kadunvarsipaikoitusta molemmin puolin. Myös Kymenkartanonkadun varressa sallitaan paikoitus molemmin puolin katua.

4.3 Tekniset järjestelmät

Tonttia ympäröivillä kaduilla on runsaasti teknisiä järjestelmiä. Tonttiliittymät nykyiseen rakennukseen ovat Kirkkokadulta. Olemassa olevassa rakennuksessa on maalämmitysjärjestelmä, johon liittyy viisi maalämpökaivoa.



5 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, kasvillisuus, ilmanlaatu, melu)
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, palvelut)
- Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja melu)
- Kulttuuri ja muut vaikutukset (kaupunkikuva, historialliset kohteet)
- Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset)

Vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta.

Asemakaavan muutosta varten tehdään rakennusinventointi.

6 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 tässä asemakaavassa ovat:

- *kaava-alueen maanomistajat ja –haltijat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja työntekijät*
- *lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset omalla toiminta-alueellaan*
- *kaupungin omat viranomaiset*
 - *tekninen lautakunta*
 - *ympäristö- ja rakennuslautakunta*
- *muut yhteistyöviranomaiset, yhteisöt ja yritykset*
 - *Päijät-Hämeen pelastuslaitos*
 - *PHSotey, Ympäristöterveyskeskus*
 - *Elenia Oy (kaukolämpö ja sähköverkko)*
 - *DNA Oy (tietoliikenneverkko)*
 - *Sonera Oyj (tietoliikenneverkko)*
 - *Keskustan kehittämissyhdystys, Heinolan KaupunkiSydän ry*
 - *Heinolan kaupunginmuseo*
 - *Heinola-Seura ry*
- *valtion viranomaiset*
 - *Hämeen ELY-keskus*
 - *Päijät-Hämeen maakuntamuseo*
- *kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia*

7 Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa ennen kaavaehdotuksen laatimista, koska kaava-alue sijaitsee RKY-alueeseen ja kansallisen kaupunkipuistoon rajautuen.

Asemakaavan muutosluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

8 Kaavoituksen kulku, tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla www.heinola.fi/Asuminen ja ympäristö/Maankäyttö/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat ja rakennuskiellot (Vireillä olevat kaavat, nähtävilläoloajan ulkopuolella)

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* / Tekninen lautakunta	kesä 2015	Mielipiteen esittäminen*
Valmisteluvaiheen materiaali / nähtävillä 30 pv*	kesä 2015	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*	syksy 2016	Muistutuksen esittäminen*
Kaupunginhallitus	syksy 2016	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	syksy 2016	Muutoksenhakumahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-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 689.

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

Asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. OAS on nähtävillä koko kaavahankkeen ajan ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Isännöitsijää pyydetään välittämään tieto kaavoituksesta yhtiönsä asukkaille ja osakkaille.

Asianumero 98/10.02.03/2016 (3001/10.02.03/2013)

Kaavamuutoksen osallisille ilmoitetaan kirjeitse kaavan vireille tulosta 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 suunnitteluyksikössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin verkkosivuilla

www.heinola.fi > Sähköinen ilmoitustaulu.

10 Yhteystiedot

Lisätietoja antavat:

Katri Kuivalainen, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4370

Harri Kuivalainen, kaavoituspäällikkö, 044 769 4367

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolassa 1.6.2015, päivitetty 26.9.2016

Katri Kuivalainen

kaavoitusarkkitehti

Harri Kuivalainen

kaavoituspäällikkö

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Tekninen toimi / Maankäyttöosasto

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi

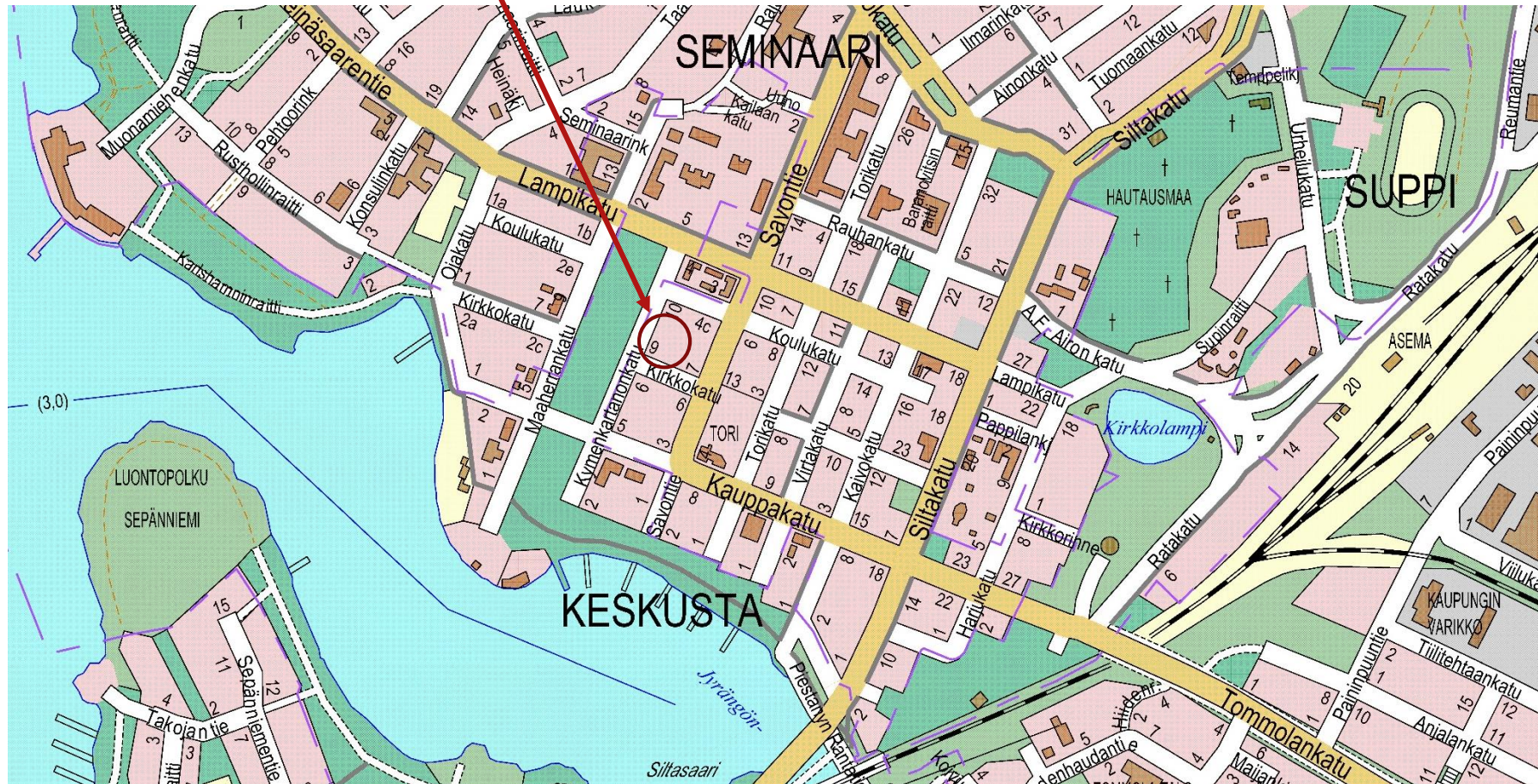
Kirkkokatu 9

Asemakaavan muutos, 689

Tontin viitesuunnitelma / Asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisaineisto (Kaavaluonnos) 1.6.2015



Tontin sijainti Heinolan keskustassa



Lähtökohdat

Korttelin 20 tontille 10 suunnitellaan uudisrakentamista, joka täydentää ruutukaavakeskustan rakennetta. Tontilla sijaitsee purkukuntoinen pieni asui-/liiketalo. Ns. Luiston talo on ollut asumattomana yli 10 vuotta 1990-luvun lopulta lähtien. Rakennus on päässyt rappeutumaan, varsinkin sisäosiltaan.

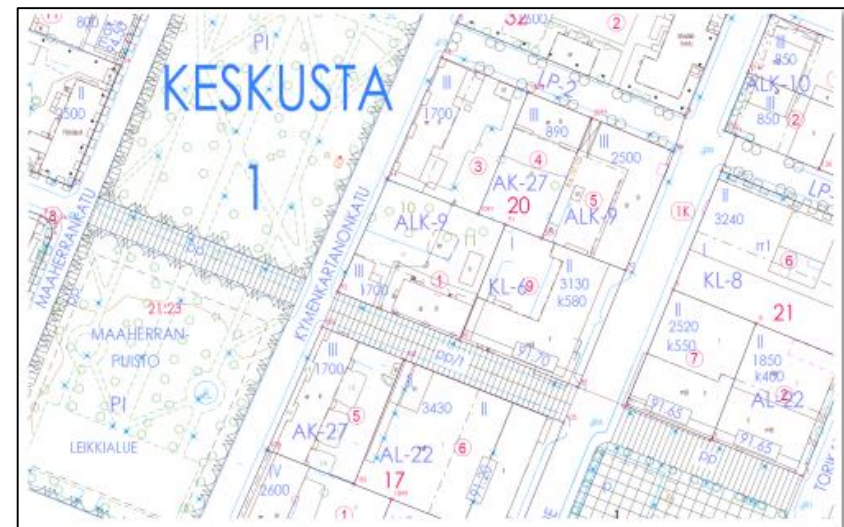
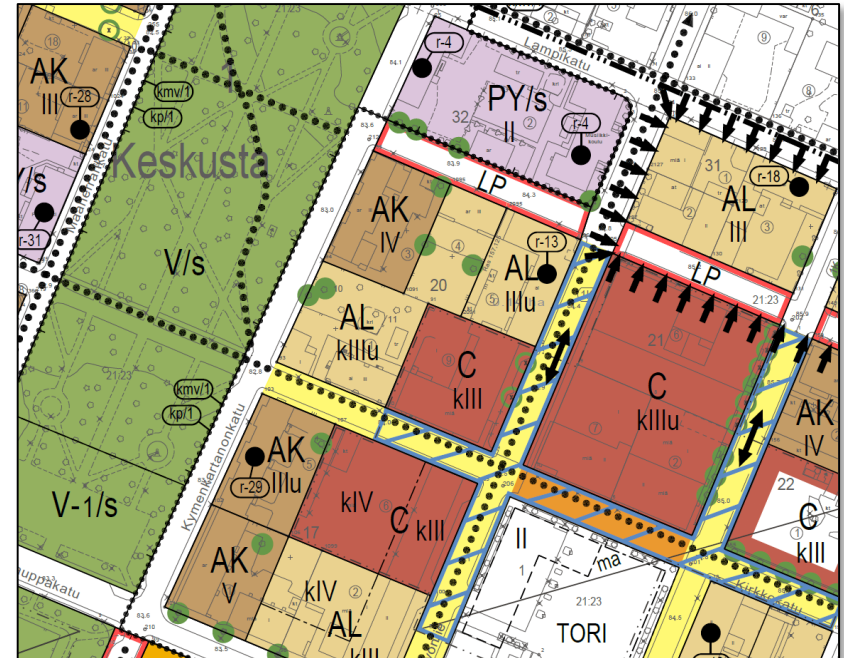
Tontilla 11 sijaitsee nykyisin kolmikerroksinen vuonna 1955 rakennettu asuin- ja liikerakennus sekä piharakennus. Asuintalon on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Unto Ojanen.

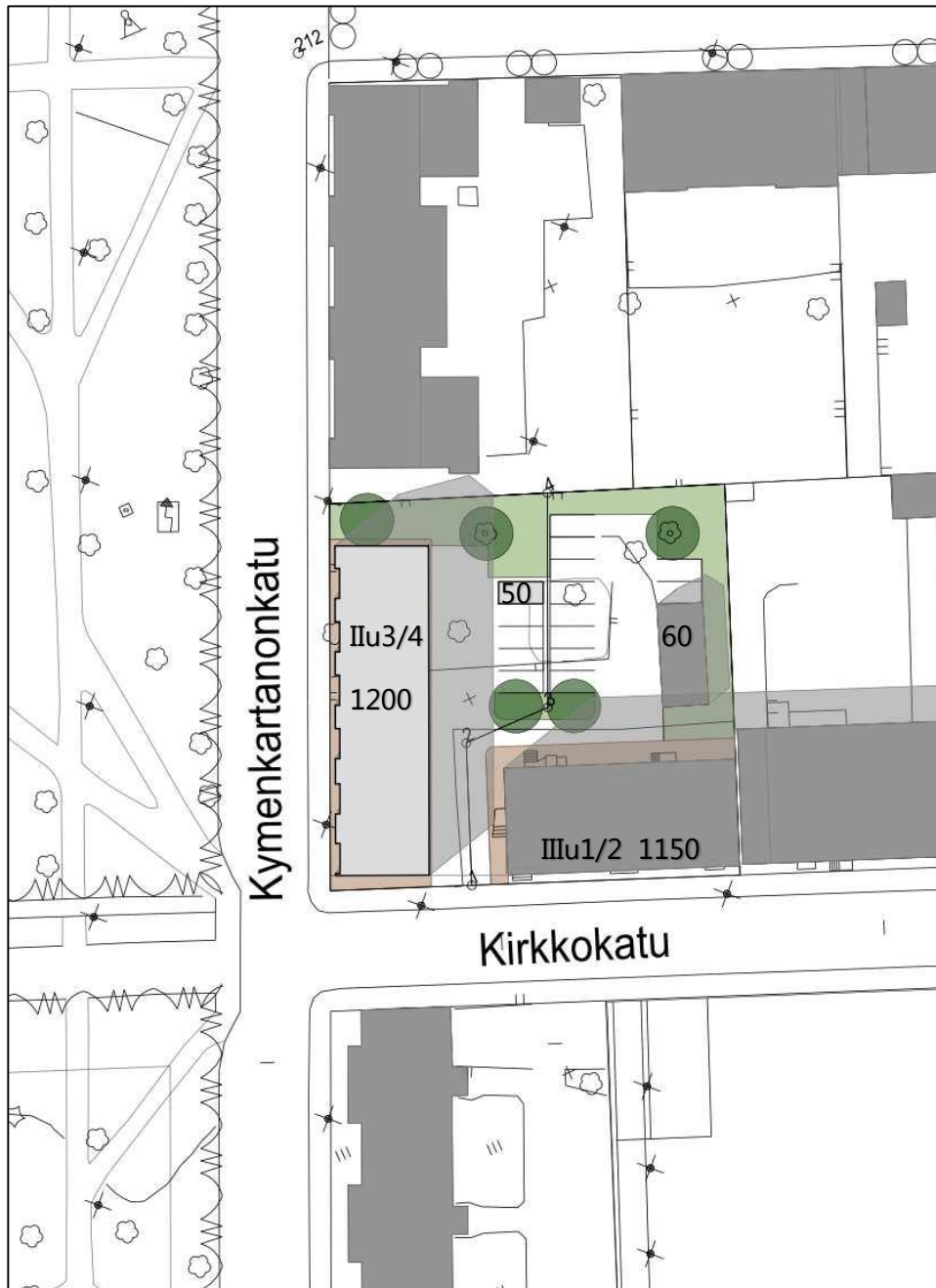
Tavoitteena on mahdollistaa keskustan asuntotarjontaa monipuolistavan asuinrakennuksen rakentaminen. Liiketilän rakentaminen Kirkkokadun puolella katutasossa olisi toivottavaa, jolloin rakentamisella olisi myönteinen vaikutus kävelypainotteiseksi kehitettävään Kirkkokatuun, joka muodostaa merkittävän kaupunkikuvallisen akselin.

Ydinkeskustan osayleiskaavassa suurin sallittu kerrosluku on suunnittelualueella kIIIu. Kirkkokatu on osoitettu kävelypainotteiseksi katuosuudeksi.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1978. Tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntorakennusten korttelialueeksi. Suurin sallittu kerrosluku on III.

Muutosvirtaa- Heinolan keskustasuunnitelmassa tontille on osoitettu myös lisärakentamista.





Asemapiirros ja selostus

Rakentamisen konsepti

Korttelin 20 tonttien 10 ja 11 täydentämistä uudella rakentamisella on tutkittu kaupunkikuvallisista sekä mitoituksellisista lähtökohdista. Uudisrakentamiselle mahdollinen paikka Kymenkartanonkadun varressa on pieni. Erillisellä tonttijaolla lohkotun tontin 10 pinta-ala on vain 908 m² tontin 11 pinta-alan ollessa 1068 m².

Uudisrakentaminen perinteisenä kerrostalona edellyttäisi pysäköintikellarin rakentamista. Vanha asuin-liiketalo on mahdollista erottaa edelleen omalle tontilleen, jolloin pysäköintikellariin muodostettaisiin rasite vanhan rakennuksen autopaikkoja varten. Tontilla sijaitsee kuitenkin nykyisen rakennuksen maalämpökaivoja. Tekniset järjestelmät, tontin rajallinen koko sekä vanhan rakennuksen autopaikkojen pakottaminen uuteen pysäköintikellariin tekevät maanalaisesta paikoituksesta tässä kohteessa todennäköisesti kannattamattoman ratkaisun. Tästä syystä esitetään alueelle täydennysrakentamista maltillisesti joko kaupunkirivitalona tai pienkerrostalona.

Rakennuksen Kirkkokadun puoleiseen pätyyn voidaan sijoittaa liiketiloja. Uudisrakennukselle tarkoitetun tontin pinta-ala on 908 m² ja olemassa olevalle kerrostalolle muodostuu 1068 m² kokoinen tontti. Luonnoksen mukainen, tuleva rakennusoikeus on yhteensä 2460 m² (e=1,24).

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Kirkkotie 9:n tontin täydennysrakentaminen tulee sijoittumaan ruutukaavakeskustan reunimmaiseen kortteliin, maaherranpuiston julkisivuun. Tontin rakennusmassa on sijoitettu rajaamaan puistoperspektiiviä. Kirkkokatua pitkin kulkee tärkeä kävely ja pyöräily-yhteys Niemelän alueelta keskustaan ja torille.

Uudisrakennus on korkeudeltaan kolmikerroksinen siten, että kolmas asuinkerros toteutetaan ullakkokerroksena jyrkähkö kattolapteen alle. Pyrkimyksenä on, että nykyinen mittakaava puiston puolella säilyy. Ensimmäinen kerros on joko muita kerroksia korkeampi tai rakennukseen tehdään korkea sokkeli.

Julkisivut tulee toteuttaa saumattomasti rapattuina. Maantason julkisivu ei saa olla umpinainen vaan myös maantasokerroksessa tulee olla ikkunoita. Maantasoon voidaan toteuttaa kadusta rajattuja pieniä asuntopihoja ja parvekkeita, syvennyksinä rakennusmassaan.

Vanhan rakennuksen ullakko on mahdollista rakentaa asuinkäyttöön. Ullakon rakentamiseksi sekä mahdollistamaan vanhan piharakennuksen säilyttäminen tai korvaaminen uudella tontille osoitetaan lisärakennusoikeutta.

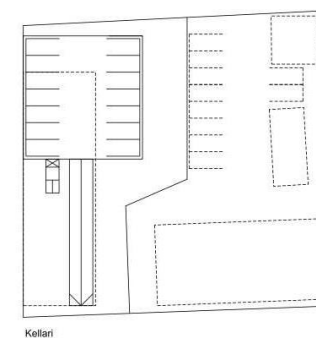
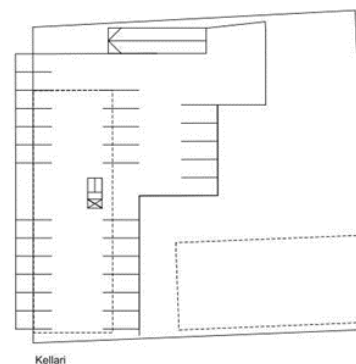
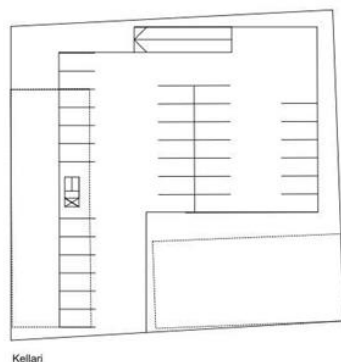
Ulkoalueet

Uudisrakennuksen tontti rajautuu Maaherranpuistoon (Kansallista kaupunkipuistoa). Uuden rakennuksen piha-alueen tulee tarjota tonttikohtainen tai yhteinen ulko-oleskelupaikka molempien talojen asukkaille. Kirkkokadun puolella tontit liittyvät suoraan osaksi urbaania katutilaa. Rakennusten edusta tulee toteuttaa kivettyä, mahdolliset istutuksen altaissa.

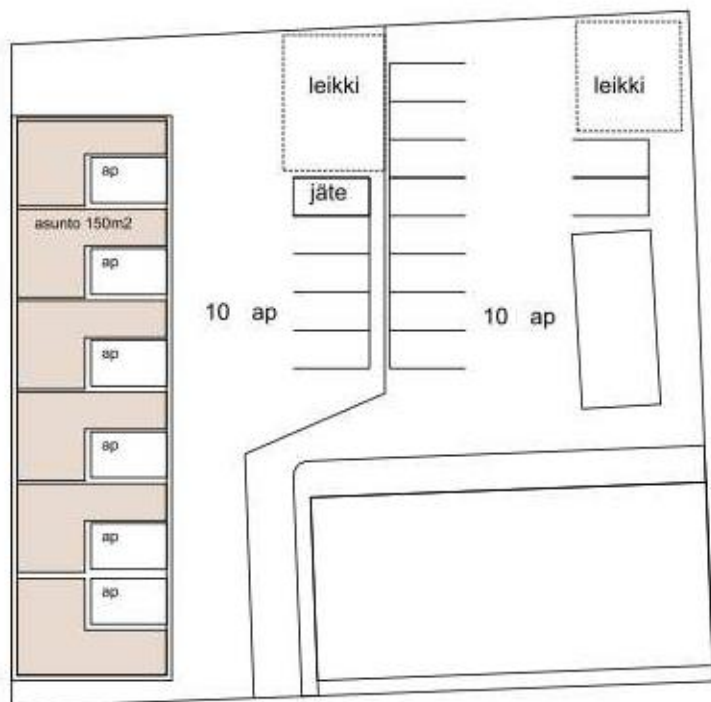
Liikenne ja pysäköinti

Molempien tonttien yhteinen sisäänajo on Kirkkokadulta. Yhteinen pihatie osoitetaan ajoyhteytenä kaavakartalle. Tontin rakentamisen viitesuunnitelmassa paikoitus on osoitettu maantasokerroksen autotalleina sekä pihan paikoitusalueena.

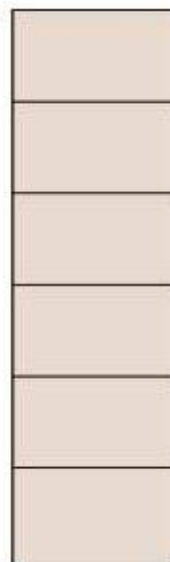
Asemakaavassa tullaan mahdollistamaan myös maanalaisen pysäköinnin rakentaminen, vaikka sitä ei edellytetä. Tontilla sijaitsee viisi maalämpökaivoa, jotka käytännössä kuitenkin rajoittavat pysäköintikellarin rakentamista. Maanalainen pysäköinti on kustannustehokkaasti mahdollista toteuttaa vain siten, että se on molempien tonttien alueella. Luiska maanalaiseen paikoitustilaan on mahdollista sijoittaa tontin pohjoislaidalle, jolloin on osoitettava tonttiliittymä Kymenkartanonkadun puolelta. Toinen mahdollisuus luiskan sijoitukselle on Kirkkokadulta. Kellariin on viitteellisissä kaavoissa esitetty 14-32 autopaikkaa. Autokellarista olisi hyvä olla järjestettävissä yhteys ympäristön muihin autokellareihin sekä Kirkkokadun suuntaan kellaritasossa.



Pohjapiirroskaavio
ve1
Rivitalo



3-kerroksinen rivitalo
Kerrosala 1100 m2



2. kerros

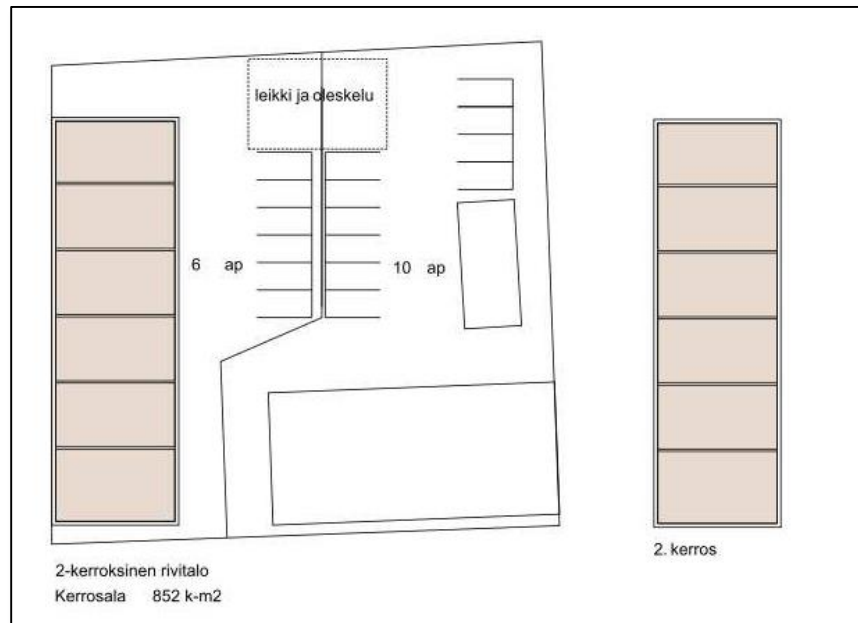


3. kerros



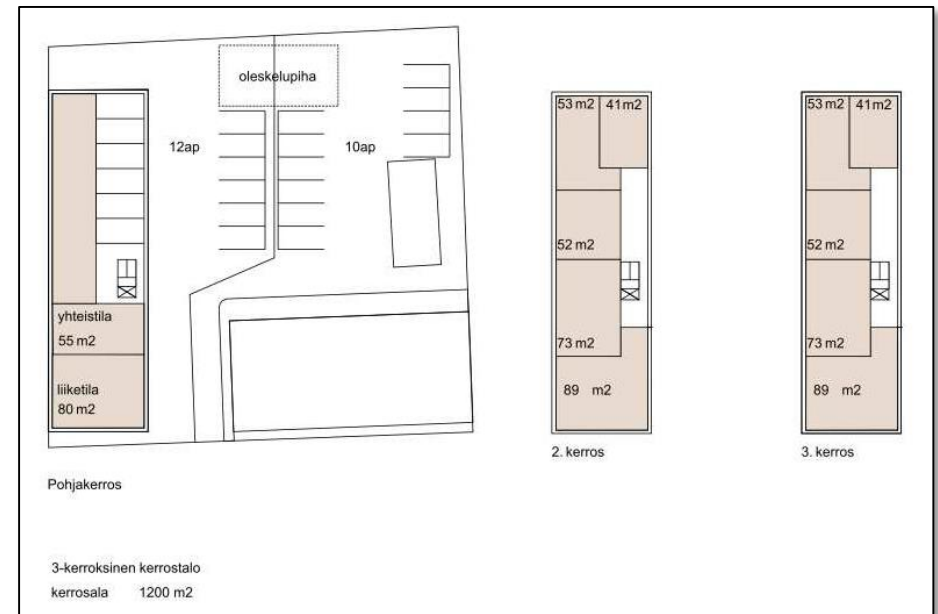
Pohjapiirroskaavio ve2

Rivitalo Vaihtoehto 2



Pohjapiirroskaavio ve3

Kerrostalo



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 111 Heinola Täyttämispvm 03.10.2016
Kaavan nimi 689/Akm Kirkkokatu 9
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 26.09.2016
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 13.06.2015
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1976 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,1976 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

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	0,1976	100,0	2150	1,09	0,0000	450
A yhteensä	0,1976	100,0	2150	1,09	0,0000	450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
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	0,1976	100,0		0,1976	

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,1976	100,0	2150	1,09	0,0000	450
A yhteensä	0,1976	100,0	2150	1,09	0,0000	450
AL-51	0,1976	100,0	2150	1,09	0,1976	2150
ALK-9	0,0000		0		-0,1976	-1700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
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	0,1976	100,0		0,1976	
ma/pi	0,1976	100,0		0,1976	

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

689 AKM

Kirkkokatu 9

VALMISTELUVAIHE

Vastineet mielipiteisiin ja
lausuntoihin

Luonnos nähtävillä 17.6. – 17.7.2015

pvm. 26.9.2016

Sisällysluettelo

1	Lausunnot.....	3
1.1	Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 17.6.2015	3
1.2	PHSOTEY, Ympäristöterveyskeskus, 30.6.2015	3
1.3	Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 30.6.2015	4

1 Lausunnot

1.1 Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 17.6.2015

1.1.1 Lausunnon pääkohdat:

- Heinolan liikekeskustassa 1940- ja 1950-luvuilla valmistuneet asuin- ja liiketalojen yhdistelmät muodostavat merkittävän historiallisen kerrostuman vaikuttaen merkittävästi myöhemmän rakentamisen mittakaavaan. Kirkkokatu 9:ään vuonna 1955 valmistunut Arkkitehtitoimisto Unto Ojosen suunnittelema kohde tulee inventoida ja sen mahdolliset suojeluarvot on selvitettävä.
- Rakennuspaikka on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja uusi rakennusmassa tulee sopeuttaa sekä vuonna 1955 valmistuneen liike- ja asuintalon viereen että Kymenkartanonkadun kolmikerroksisten talojen rivistöön. Museo toivoo uudisrakennukseen asemakaavamääräyksiä, jolla saavutetaan valtakunnallisesti arvokkaan alueen kupeeseen sijoittuvalle kohteelle laadukasta ja kaupunkikuvaa kohentavaa arkkitehtuuria.
- Museo puoltaa suunnitelmaa toteuttaa uudisrakennus rapattuna.
- Mittakaavallinen tavoite on hyvä.
- Tavoitellut liiketilat ja ikkunat ehkäisevät sulkeutuneen kaupunkikuvan syntymistä.

1.1.2 Vastine

Unto Ojosen suunnittelema rakennus osoitteessa Kirkkokatu 9 on inventoitu ennen kaavaehdotuksen laadintaa. Kaavaehdotuksessa ohjataan kaavamääräyksillä rakennustaiteellisten arvojen säilyttämistä.

1.2 PHSOTEY, Ympäristöterveyskeskus, 30.6.2015

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

- Kaavan vaikutustarkastelussa tulisi erityisesti huomioida mahdollisuudet vähentää liikennemelusta ja liikenteestä johtuvasta pölystä/pienhiukkasista asukkaille aiheutuvaa haittaa.
- Radonhaitan torjuminen rakentamisen yhteydessä tulisi huomioida rakennusjärjestyksen mukaisesti.

1.2.2 Vastine

Uudisrakentamisen asuntojen ulko-oleskelutilat (parvekkeet) suuntautuvat joko Maaherranpuistoon tai korttelin sisäpihalle. Kymenkartanonkadulla ja Kirkkokadulla liikenne on melko vähäistä ja ajonopeudet erittäin alhaisia, joten

merkittäviä meluhaittoja alueella ei esiinny. Kirkkokadulla liikekiinteistön huoltoliikenne aiheuttaa meluhaittaa, jota on arvioitu selostuksessa.

1.3 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 30.6.2015

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Heinolassa 26.9.2016

Katri Kuivalainen
Kaavoitusarkkitehti
044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

689 AKM

Kirkkokatu 9

EHDOTUSVAIHE

Vastineet muistutuksiin ja
lausuntoihin

Ehdotus nähtävillä 28.10. – 28.11.2016

pvm. 5.1.2017

Sisällysluettelo

1	Lausunnot.....	3
1.1	Hämeen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 30.11.2016.....	3
1.2	Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo, rakennuskulttuuri 28.11.2016	3
1.3	Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo, arkeologia 22.11.2016	4
1.4	PHSOTEY, Ympäristöterveyskeskus, 28.11.2016	4
1.5	Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 29.11.2016	5
2	Muistutukset	6
2.1	Matti Seppä, 25.11.2016	6

1 Lausunnot

1.1 Hämeen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 30.11.2016

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

- ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

1.2 Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo, rakennuskulttuuri 28.11.2016

1.2.1 Lausunnon pääkohdat:

- Tontin 11 1955 valmistuneella, arkkitehti Unto Ojosen suunnittelemana kerrostalolla on rakennustaiteellisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.
- Museo pitää tärkeänä, että uudisrakennus on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaasti toteutettu. Suunnittelussa on huomioitava sen paikka Maaherranpuiston vieressä (RKY2009) ja sopeutuminen ympäröiviin rakennuksiin. Kaavassa voisi vielä korostaa paikan kaupunkikuvallista merkittävyyttä ja sen huomioimista uudisrakentamisessa. Kaavamääräyksissä ei ole esimerkiksi mainintaa sallitaanko uudiskohteessa ulkonevat parvekkeet.
- Kirkkokadun 1950-luvun kerrostalo on merkitty säilytettäväksi merkinnällä sr-2. Kun kaavassa sallitaan ullakkorakentaminen, tulisi kaavamääräykseen lisätä ohjeet aukotuksesta.
- Kaavamääräyksessä olevaa viittausta kerrostalon korvaamisesta uudisrakennuksella museo pitää säilyttämistavoitteiden vastaisena ja esittää viittauksen poistamista.
- Muilta osin museo pitää kaavaa huolellisesti valmisteltuna ja puoltaa kaavaehdotusta.

1.2.2 Vastine

Tontille 10 lisätään julkisivumääräys ju-5: Kadun puolella parvekkeet tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisään vedettyinä.

Tontin 11 sr-2 kaavamääräyksessä on määrätty, että rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Määräystä selkeytetään jättämällä pois määräyksen yksityiskohtaisempi yksilöinti (rakennuksen julkisivu- ja katemateriaalia, pintakäsittelytapaa, kattomuotoa, aukotusta ja ikkunoiden puitejakoa tai muita rakennukselle ominaisia yksityiskohtia ei saa

muuttaa kuin pakottavista syistä ja tyyliin sopivalla tavalla). Yksilöinnin jäädessä pois kaavoittaja katsoo, että ei ole tarpeen määrätä myöskään kattoikkunoista. Muutostöiden sopivuus tarkastellaan rakennusluvan yhteydessä kokonaisuutena ja tarvittaessa pyydetään viranomaisilta lausunnot. Kaavaselostukseen lisätään suositus mahdollisten kattoikkunoiden sijoittamisesta pihan puolelle.

Kaavamääräyksen viittaus kerrostalon korvaamisesta uudisrakennuksella poistetaan tarpeettomana.

1.3 Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo, arkeologia

22.11.2016

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

- Heinolan nykyisen keskustan alueella on sijainnut 1700-luvun kylätontti sekä 1787 rakennettu Heinolan residenssin hallintokeskus. Näihin liittyvä rakenteet ovat tietyin perustein Muinaismuistolailla (295/1963) suojattuja kohteita. Heinolan keskusta-alueelta ei ole tehty historiallisen ajan muinaismuistoseelvitystä, minkä vuoksi museo edellyttää, että asiakohdan kaavahankkeessa tapahtuviin rakennustöihin liitetään arkeologinen valvonta. Museo myös suosittaa, että koko Heinolan keskustassa tehtäisiin arkeologinen kartta-analyysi ja inventointi, jossa selvitettäisiin historiallisen ajan alun asutuksen levintä ja vaikutus tuleviin kaava- ja rakennushankkeisiin.

1.3.2 Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksen lisätään määräys: ”Alueella on varauduttava muinaismuistolain mukaisiin arkeologisiin tutkimuksiin. Alueella suoritettavista maaperään kohdistuvista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaisille hyvissä ajoin ennen niihin ryhtymistä tutkimusten suorittamista varten.”

1.4 PHSOTEY, Ympäristöterveyskeskus, 28.11.2016

1.4.1 Lausunnon pääkohdat

- Asemakaavan määräyksiin on suositeltavaa lisätä varautuminen radonin torjuntaan rakentamisessa, vaikka asia onkin todettu kaupungin rakennusjärjestyksessä.

1.4.2 Vastine

- Radonin torjunnasta määrätään muissa laeissa ja määräyksissä, joten kaavoitus ei katso tarpeelliseksi määräysten toistamista asemakaavassa. Kaavamääräyksillä ei voida myöskään osoittaa radonin esiintymistä maaperässä. Kaavaselostukseen lisätään lukuun 6.1. Toteutusta ohjaavat

ja havainnollistavat suunnitelmat muistutus radonin torjunnan huomioisesta ja viittaus rakennusjärjestykseen.

1.5 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 29.11.2016

1.5.1 Lausunnon pääkohdat

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

2 Muistutukset

2.1 Matti Seppä, 25.11.2016

2.1.1 Muistutuksen pääkohdat

- AL-51 –korttelialueen määräys ”Korttelin autopaikoista voidaan enintään 50 % sijoittaa korttelin ulkopuolelle, enintään 200 metrin etäisyydelle korttelista”. Määräys on korvattava: ... enintään 200 metriä tontista.
- Yleiset autopaikkojen sijoitusperusteet toimittaessa MRL 156 §:n 2 momentin mukaisesti kaupunkien keskustojen alueille edellyttävät autopaikkojen löytymistä 100 metrin etäisyydeltä. Kaavamääräyksen 200 metriä on liian pitkä matka tontin painopisteestäkin mitattuna saatikka sitten korttelin koillisnurkasta mitattuna, jolloin autopaikat voisivat olla lähellä kaupungintaloa.
- Autopaikkoja puuttuu runsaasti keskustan alueella. Rasitepaikan hinta saattaa olla jopa 40.000 euroa. Ainoaksi mahdollisuudeksi jää osoittaa puuttuvat paikat Kymenkartanonkadulta. Maksun määrittämiseksi tulee kaupungin hyväksyä maksuperusteet.
- Kadunvarsipaikoilla ei ole käytetty maksuperusteita, jotka olisivat tasapuolisia ja kaupungin hyväksymien maksuperusteiden mukaisia.
- Uudisrakennuksesta asunto-osakkeita ostavien on hyvä tietää asemakaavamääräyksen sisältö ja mahdolliset kustannukset osakkeenomistajille.

2.1.2 Vastine

AL-51 –korttelialueen määräys korjataan siten, että autopaikat lasketaan tontikohtaisesti ja etäisyys mitataan tontista.

Kaavamääräyksen mukaiset autopaikat on mahdollista sijoittaa viitesuunnitelman mukaisesti tonteille. Mikäli maanalaista pysäköintiä ei toteuteta ja tonttien piha-alueelle halutaan sijoittaa enemmän muita toimintoja kuin paikoitusta, on kaavamääräyksellä mahdollistettu autopaikkojen sijoittaminen myös tontin ulkopuolelle.

MRL 156 §:n 2 momentin mukaan kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Laissa ei määritellä, mikä on kohtuullinen etäisyys. Autopaikkojen järjestämistä asuntoalueilla koskevan ympäristöministeriön yleiskirjeen mukaan suositeltavana enimmäisetäisyytenä pysäköintialueiden ja –laitosten sijoittamiselle kerrostaloalueella on pidettävä 200 metriä.

Autopaikkoja koskevat maksuperusteet eivät kuulu asemakaavalla määrättäviin asioihin.

Asianumero 98/10.02.03/2016

Heinolassa 5.1.2017

Katri Kuivalainen
Kaavoitusarkkitehti
044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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