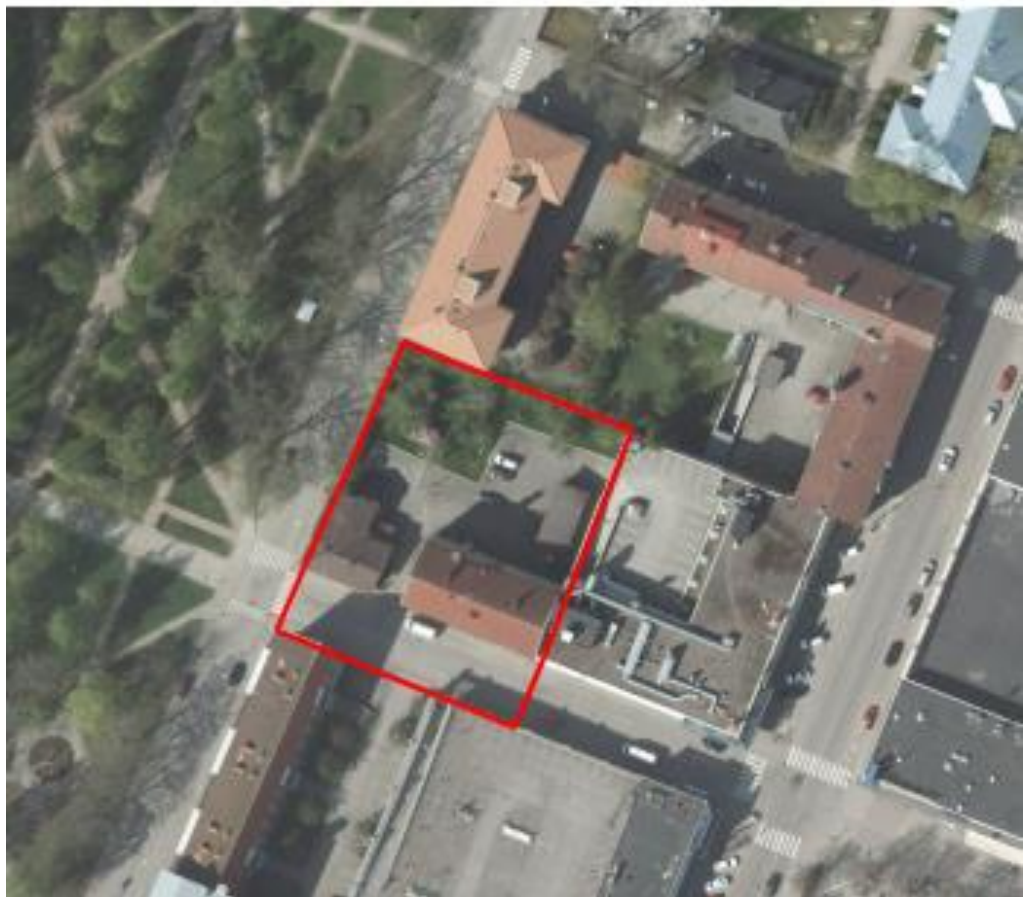


ASEMAKAAVA
689/AKM KIRKKOKATU 9
Keskustan (1) kaupunginosan
korttelin 20 tontit 10 ja 11

OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA
1.6.2015



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. Kaavamuutosalue koskee myös Kirkkokadun katualuetta tonttien kohdalla. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2600 m².

-alustava suunnittelualue KANSIKUVA

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. LÄHTÖKOHDAT

Kaavoituspäätös

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

Maanomistus

Korttelin 20 tontit 10 ja 11 omistaa Kiinteistöosaakeyhtiö Luisto Oy.

Maakuntakaava

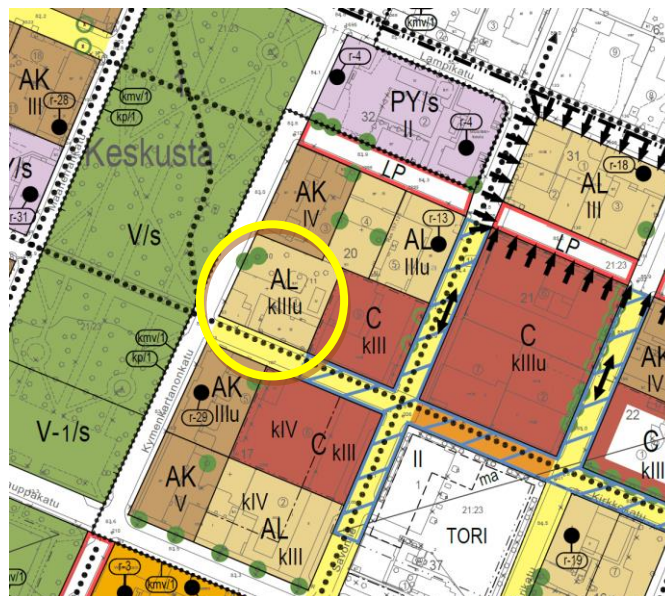
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2006 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Merkinnällä osoitetaan palveluiltaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Kaava-aineisto: www.heinola.fi

Heinolan 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 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, suunnittelualue sijaitsee keltaisen ympyrän sisällä.

Kaava-aineisto: www.heinola.fi

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

rakennushistoriallinen selvitys sekä nykytilan inventointi. Tontilla 11 on myös vanha piharakennus.



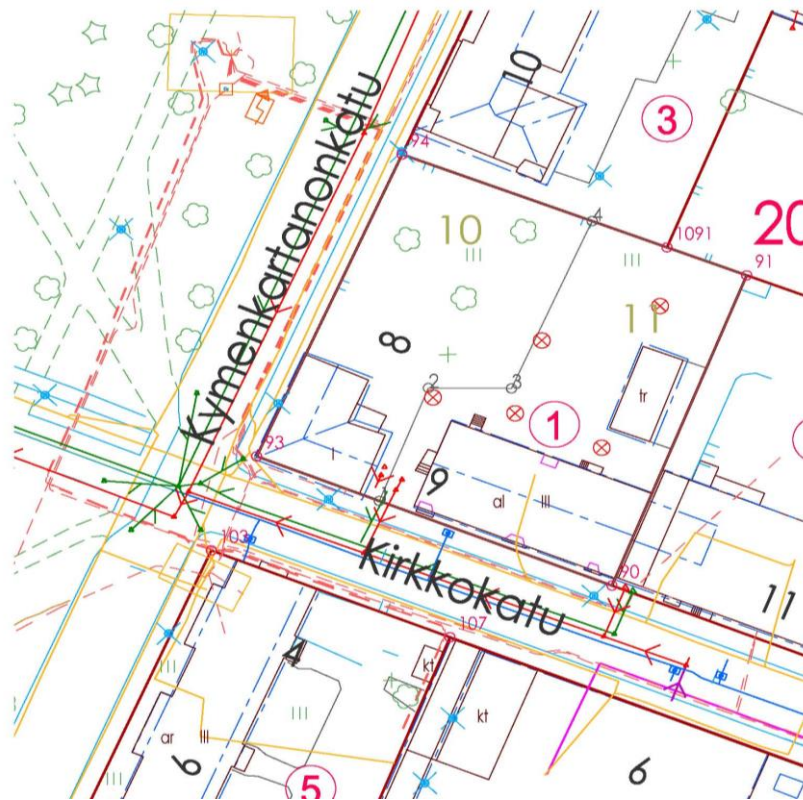
Ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Heinolan ydinkeskustaan. Alueen ilmettä hallitsee Maaherran puisto (Heinolan perspektiivi). Perpekstiivin 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.

Tekniset järjestelmät

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



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*
 - *Heinola-Seura ry*
 - *Keskustan kehittämissyhdystys, Heinolan KaupunkiSydän ry*
- *kaupungin omat viranomaiset*
 - *ympäristö- ja rakennuslautakunta*
 - *Heinolan kaupunginmuseo*
- *muut yhteistyöviranomaiset, -yritykset ja -yhteisöt*
 - *Päijät-Hämeen pelastuslaitos*
 - *Päijät-Hämeen maakuntamuseo*
 - *Elenia Oy*
 - *DNA Oy*
 - *Sonera Oyj*
- *valtion viranomaiset*
 - *Hämeen ELY-keskus*
 - *Päijät-Hämeen maakuntamuseo*
- *kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia*

6. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen ja sen riittävydestä keskustellaan 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.

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

Vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta.

Asemakaavan muutosta varten ei ole tarpeen tehdä lisäselvityksiä.

8. KAAVOITUKSEN KULKU, TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla www.heinola.fi/Palvelut/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat asemakaavat/689/akm Kirkkokatu 9

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*		Muistutuksen esittäminen*
Kaupunginhallitus		
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös		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

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 > Ajankohtaista.

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

Heinola 1.6.2015

Marko Luukkonen
kaavoituspäällikkö

Katri Kuivalainen
suunnitteluarkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

11. LIITTEET

Liite 1: Tontin viitesuunnitelma / Asemakaavan valmisteluvaiheen
kuulemisaineisto 1.6.2015

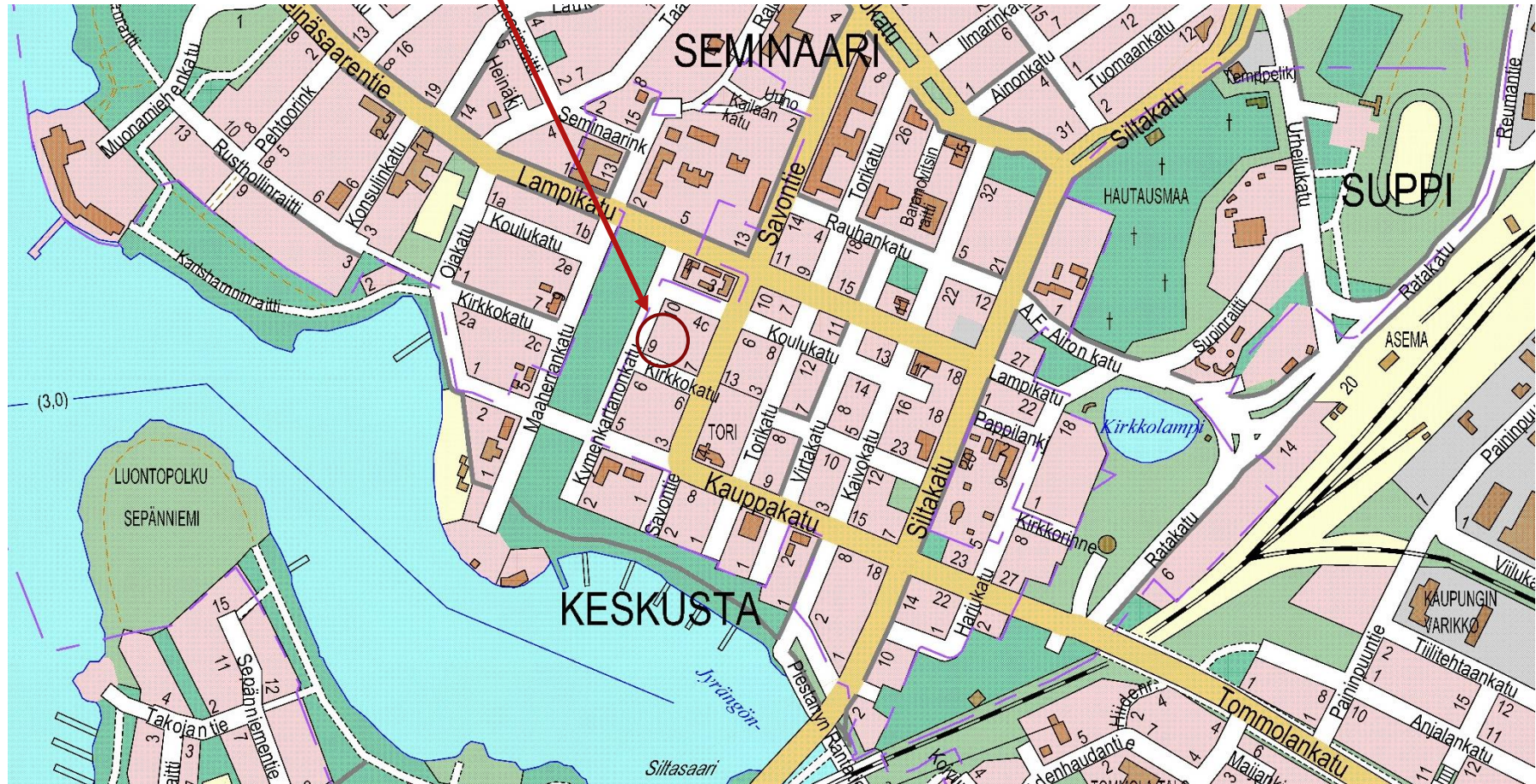
Kirkkokatu 9

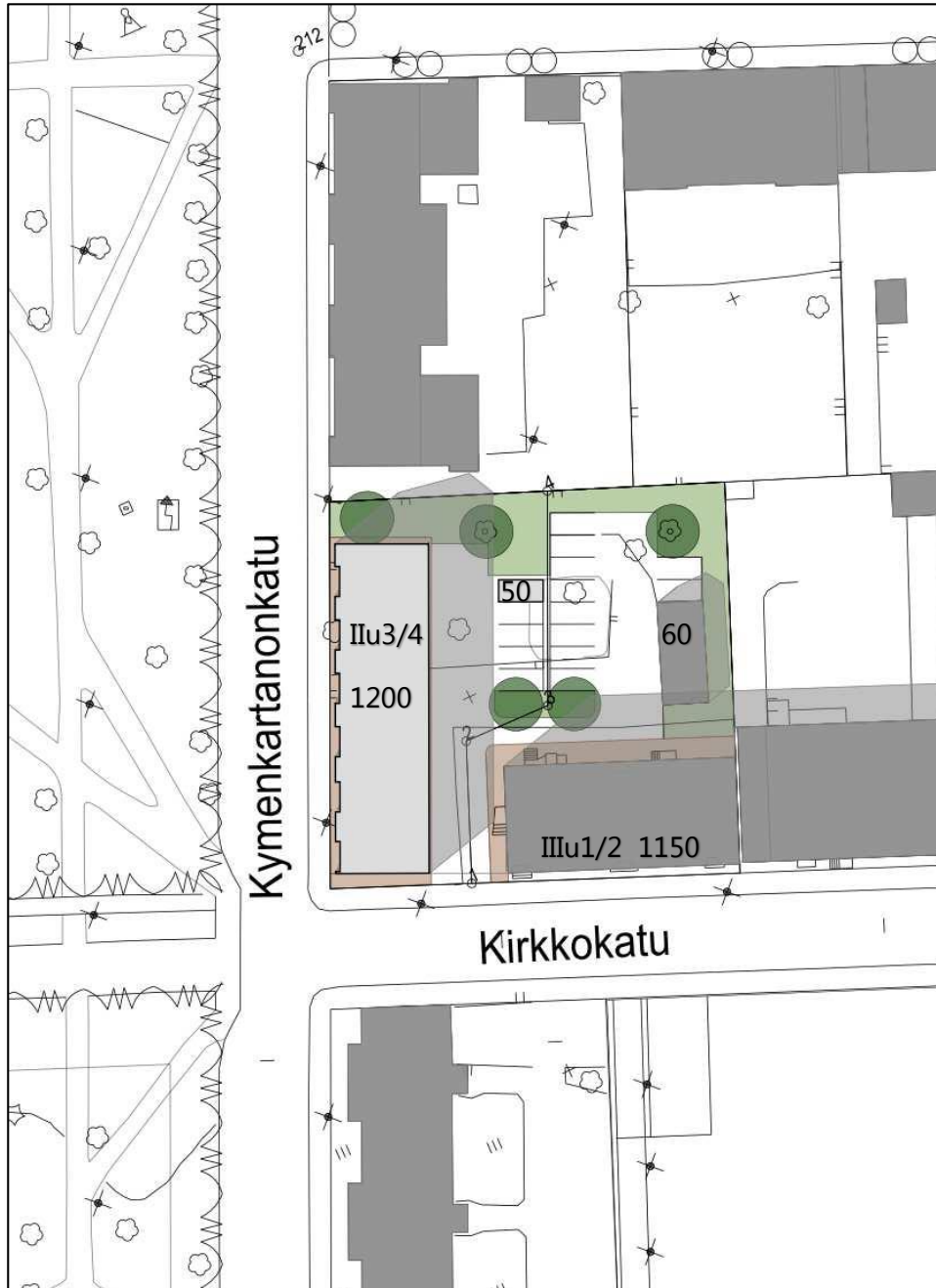
Asemakaavan muutos, 689

Tontin viitesuunnitelma / Asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisaineisto 1.6.2015



Tontin sijainti Heinolan keskustassa





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 asuin kerros 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.

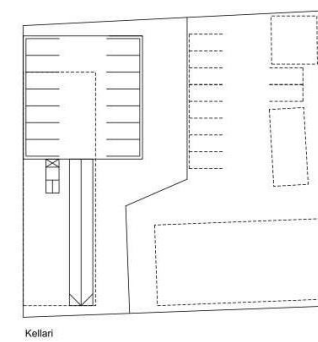
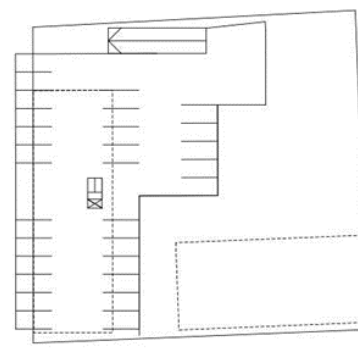
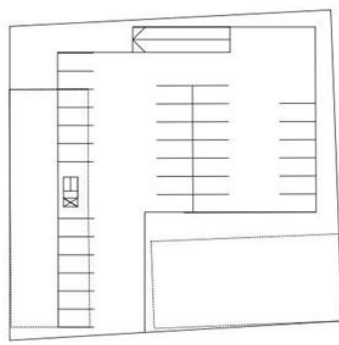
Ulkoalueet

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.

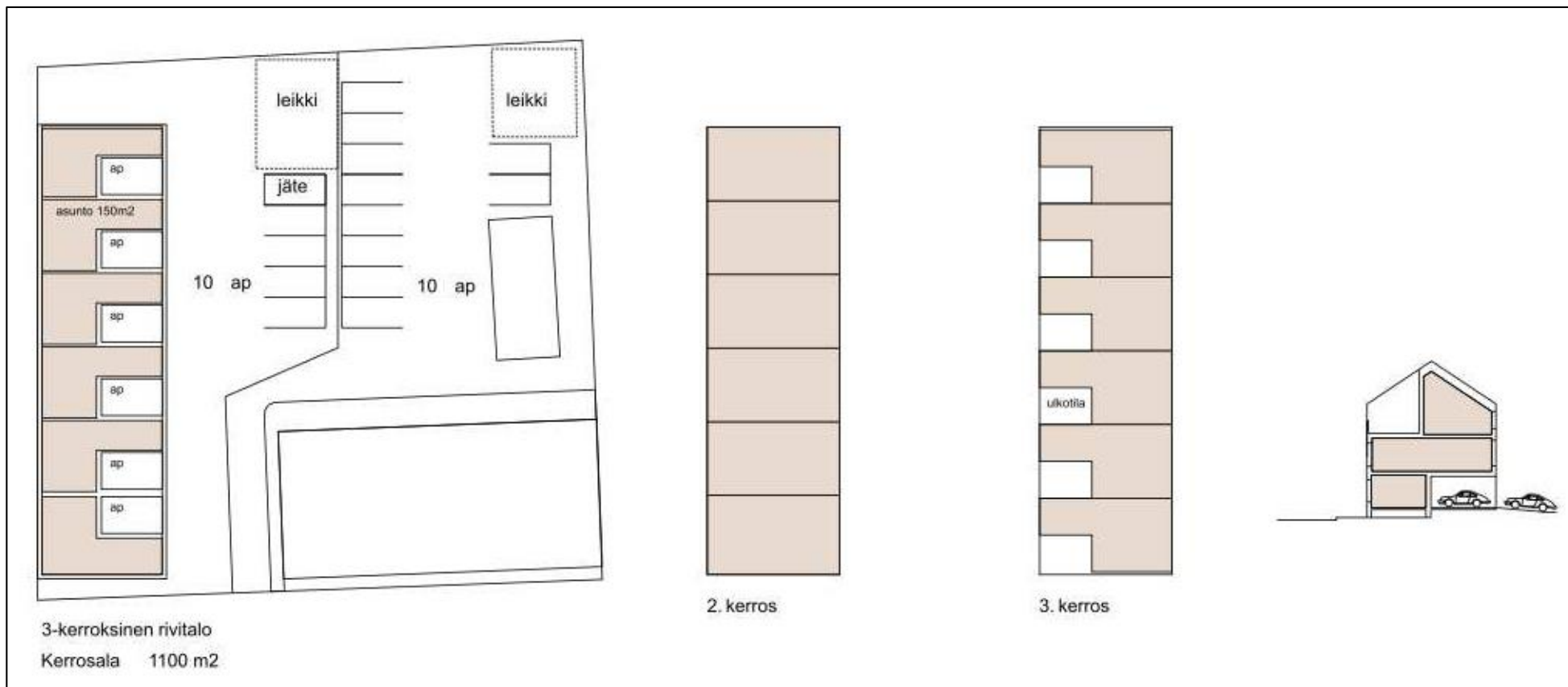
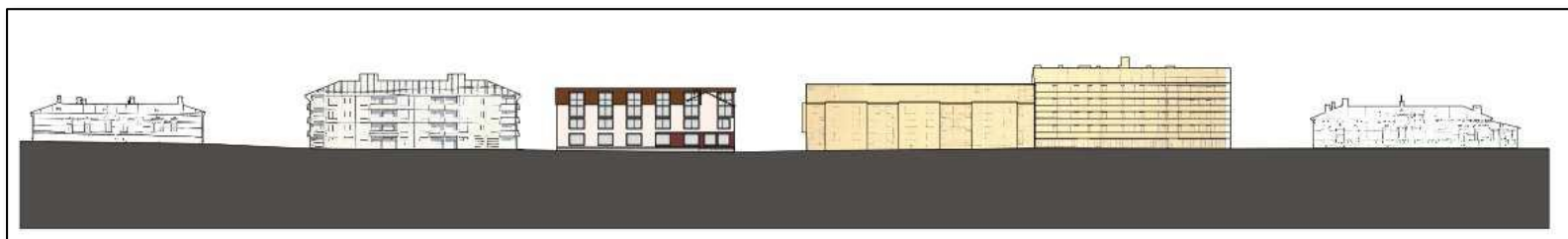
Liikenne ja pysäköinti

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

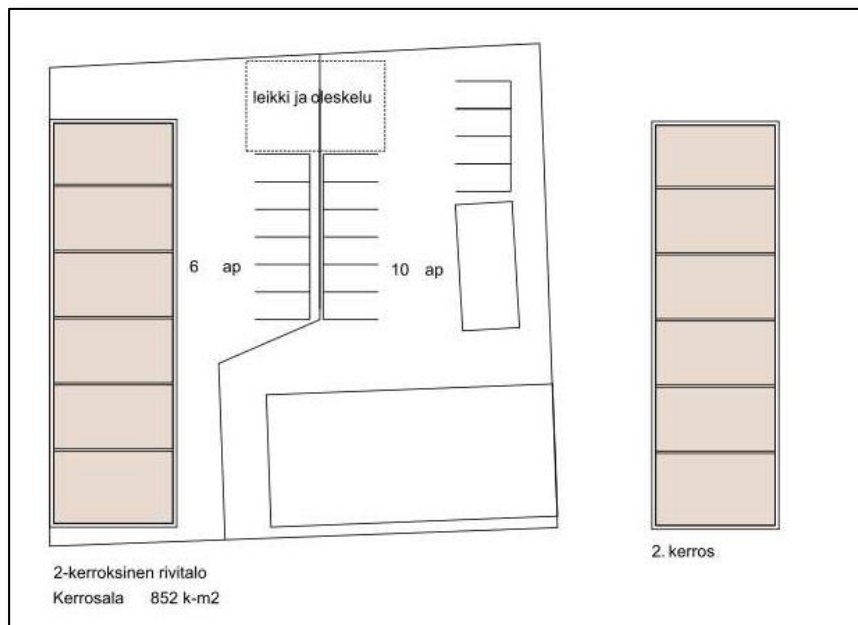
Asemakaavassa tullaan mahdollistamaan myös maanalaisen pysäköinnin rakentaminen, vaikka sitä ei edellytetä. Tontilla sijaitsee viisi maalämpökaivoa, jotka käytännössä kuitenkin rajoittavat pysäköintikellarin rakentamista. Maanalainen pysäköinti on kustannustehokkaasti mahdollista toteuttaa vain siten, 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



Pohjapiirroskaavio ve2
Rivitalo Vaihtoehto 2



Pohjapiirroskaavio ve3
Kerrostalo

