



Asemakaavan muutos
690/AKM Tori

Asemakaavan selostus
24.5.2016 päivättyyn
asemakaavan muutosluonnokseen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt
asemakaavan muutoksen xx.xx.2016.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.2016.

SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot.....	5
2	Kaava-alueen sijainti	5
2.1	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
3	TIIVISTELMÄ	5
3.1	Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)	5
3.2	Asemakaavan muutoksen sisältö	6
3.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
4	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
4.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
4.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
4.1.2	Luonnonympäristö.....	8
4.1.3	Rakennettu ympäristö	8
4.1.4	Maanomistus.....	12
4.2	Suunnittelutilanne.....	12
4.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	20
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
5.3.1	Osalliset	20
5.3.2	Vireilletulo	20
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
5.3.4	Viranomaisyhteistyö	21
5.4	Asemakaavan tavoitteet	21
5.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
5.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	21
5.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
5.5.1	Ennen kaavatyötä laaditut vaihtoehdot	22
5.5.2	Kaavatyön aikana laaditut vaihtoehdot	23
5.5.3	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	26
5.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	27
5.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	29

Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

6.1	Kaavan rakenne	29
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
6.3	Aluevaraukset	29
6.3.1	Korttelialueet	29
6.3.2	Torialue	30
6.3.3	Kadut	30
6.3.4	Maanalaiset tilat katujen alla ma/a-1	30
6.3.5	Yleiset pysäköintialueet LP-8 ja LP-9	30
6.4	Kaavan vaikutukset	30
6.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kaupunkiympäristön laatuun..	30
6.4.2	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	31
6.4.3	Kaavan vaikutukset kaupungille aiheutuviin kustannuksiin ja tuloihin	31
6.4.4	Kaavan rakentamisaikaiset vaikutukset	31
6.4.5	Kaavan vaikutukset tekniseen huoltoon.....	32
6.4.6	Kaavan vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin.....	32
6.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
6.6	Nimistö	32
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
7.3	Toteutuksen seuranta.....	32

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelma 4.4.2016
- Liite 5: Heinolan keskustan liikennesuunnitelma 3.2.2016
- Liite 6: Heinola, Valaistuksen yleissuunnitelma, tiivistelmä 2016
- Liite 4: Valmisteluvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 5: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Torikahvilan rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola 2016

Allin- elinvoimalaskenta, Tietojärjestelmäpalvelu Salokorpi Oy, 2016

Keskustan palvelukohteiden viitoitus suunnitelma, 2015, Ramboll Finland Oy

Kaupallinen selvitys vertailu 2007-2015, Heinolan kaupunki 2015

Heinolan keskustan kehittäminen 2015 / Pysäköinti keskustassa,
Autopaikkakysely kiinteistöille

Muutosvirtaa, toimenpiteitä Heinolan keskustan elinvoimaisuuden turvaamiseksi,
Arkkitehtuuritoimisto Kimmo Lylykangas 2014

Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, päivitys ja
täydennyssuunnitelma 2014

Heinolan keskustan ranta-alueen ja puistojen kaupunkikuvallinen ja
toiminnallinen kehittäminen, hankesuunnitelma, WSP Oy 2014

Heinolan keskustan laatukäsikirja, päivitys, Heinolan kaupunki 2012

Heinolan maankäytön tehostaminen yritysten ja asukkaiden näkökulmasta –
hanke (osahanke 3 / Keskusta), Arkkitehtitoimisto A-konsultit 2011

Torin kehittämisen ideakilpailu, WSP Oy ja Arkkitehtitoimisto Vesa Honkonen,
2008 + Täysikuun torin jatkosuunnitelma, Vesa Honkonen 2008

Selvitys torin liiketilan hyödyntämismahdollisuuksista, Tekninen toimi 2008

Heinolan kaupallisten palveluiden selvitys, Tuomas Santasalo Ky 2007

Toimiva tori –opas, tori- ja markkinakaupan keskusjärjestö

Heinolan ydinkeskustan yleissuunnitelma, 2000, Arkkitehdin Ali-Kovero ja
Suunnittelukeskus Oy

Heinolan ydinkeskustan yleissuunnitelma, liikennejärjestelmän tarkistus, 2001

Keskustan katujen katusuunnitelmat, 2003

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito- ja käyttösuunnitelma 5.11.2008

Keskustan hulevesiselvitys 2014

Heinolan opastussuunnitelma 2012

Ydinkeskustan osayleiskaavan 2020 perusselvitykset

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

690/Akm Tori asemakaavan muutos. Selostus koskee 24.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee 1. kaupunginosan korttelia 37, torialuetta, yleisiä pysäköintialueita sekä Kauppakadun, Savontien, Torikadun ja Kirkkokadun katualueita (kiinteistö 1-1-21-23) ja yleistä aluetta 1K.

Asemakaavan muutoksella muodostuu yleisiä alueita: liikennealuetta, torialuetta sekä katualueen osia. Asemakaavan muutoksella poistuu kortteli 37.

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen

2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan ydinkeskustassa ruutukaava-alueella käsittäen torin sekä siihen liittyviä katualueita.

2.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu ”Tori”. Kaavatunnus on 690/Akm.

Tarkoituksena on, että uudella kaavalla luodaan edellytyksiä yleiskaavan mukaiselle keskustan kehittämiselle, lukuun ottamatta toriparkkia. Kaavassa määriteltäviä asioita ovat mm. torilla sijaitsevien rakennusten paikat ja koko, maanalaisen rakentamisen reunaehdot sekä Kirkkokadun kävelykatu. Kaavalla edistetään Torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelmassa asetettujen tavoitteiden toteutumista. Samalla luodaan edellytyksiä kaupunkiympäristön ja jalankulkijan palvelutason parantamiselle.

3 TIIVISTELMÄ

3.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

Torin uudistaminen käynnistyi yleissuunnitelman laatimisen aloittamisella keväällä 2015. Tätä on edeltänyt toriympäristön lukuisat visiointivaiheet ja yleiskaavan laadinta.

Tekninen lautakunta päätti aloittaa torin asemakaavan muutoksen laatimisen 22.9.2015 ja asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 3.10.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä

Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

sekä kaupungin internet-sivulla 3.10.2015 alkaen ja on nähtävillä kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka. OAS postitettiin osallisille.

Kaavan valmisteluaineisto ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Heinolan torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelma, Heinolan liikennesuunnitelma ja Valaistuksen yleissuunnitelma olivat nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.2016.

Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen xx.xx.2016.

Muutosehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla xx.xx.-xx.xx.2016. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot....

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.20xx.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.20xx.

Lainvoiman asemakaava sai xx.xx.20xx.

3.2 Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos on osa Heinolan keskustan kehittämistyötä. Kaavan tarkoitus on mahdollistaa kehittämis- ja rakentamistoimet, jotka vahvistavat Heinolan keskustan viihtyisyyttä, kaupallista vetovoimaa ja kilpailukykyä.

Tavoitteena on mahdollistaa torin ja katuympäristön ilmeen kohentamiseen tähtäävän yleissuunnitelman mukaiset muutokset, toripalvelurakennuksen rakentaminen, korttelialueiden maanalaisten pysäköintilaitosten laajentaminen katualueille sekä niihin liittyvät yhteydet naapurikortteleihin.

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen tarvittaessa tarkistetaan yleissuunnitelma, jonka pohjalta voidaan ryhtyä toteutus suunnitelmien (katusuunnitelmat ja torisuunnitelma) tekoon.

Torin rakentamisen ajaksi on osoitettava torikaupalle kaupallisen ydinkeskustan alueelta väliaikainen paikka. Vaihtoehtoisesti voidaan torin rakentaminen toteuttaa vaiheittain.

4 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 1.8 hehtaarin kokoinen suunnittelualue on Heinolan ydinkeskustaa. Suunnittelualue käsittää yleiset alueet rajautuen Rantapuistoon, Kymenkartanonkatuun, Koulukatuun ja Virtakatuun.

Heinolan residenssin ensimmäisessä asemakaavassa ei ollut lainkaan varattu aluetta torille. Torikauppaa käytiin aluksi nykyisen Maaherranpuiston eteläosan

Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

tyhjällä residenssitontilla. Tämän jälkeen tori sijaitsi syrjäisemmissä paikoissa, kunnes Senaatin vuonna 1862 hyväksymällä asemakaavan muutoksella kauppatori perustettiin residenssitontin pohjoislaitaan. Koko alue saatiin torikäyttöön, kun kuvernöörintalo vuonna 1898 purettiin. Alun perin tilapäisen sijoituksen vuoksi torin laidalla ei ole koskaan ollut julkisia rakennuksia.

Tori on säilynyt mittakaavallisesti yhtenäisenä matalien rakennusten ja puurivien ympäröimänä kauppatorina.

Tori on kaupungin keskipiste sekä toiminnallisesti että fyysisesti. Torin merkitys kauppapaikkana on säilynyt ja tori on säilyttänyt asemansa myös tapahtumien näyttämönä ja tapaamispaikkana.



Kuva 1: Vanha näkymä keskustaan etelästä



Kuva 2: Näkymä vuodelta 2005 kaakosta torin suuntaan

4.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä vaan alue on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta. Torin etelälaidan toripuistikko on vuodelta 1907. Sen keskiosaan pystytettiin myöhemmin vuoden 1918 sodan sankaripatsas. Torin muilla reunoilla on vuonna 1937 istutetut puurivit. Puustona on pääasiassa puistolehmuksia. Puurivien alustalla on pensaita Savontiellä ja Torikadulla.

Maaperä ja maastonmuodot

Ydinkeskusta sijaitsee melko tasaisella alueella viettäen vähitellen Kymijoen rantaa kohden. Torialueen nykyisen pinnan korkeustaso vaihtelee Torikadun ja Kirkkokadun kulman +85.0 ja Savontien ja Kauppakakun kulman +83.0 välillä. Torialue on 1-1,8 % sivukalteva.

Maaperä on pinnan rakennekerrosten alapuolella kerrallista karkeaa silttiä, hienoa hiekkaa ja hiekkaa eri vahvuisina tiiveydeltään vaihtelevina kerroksina. Pehmeitä kerroksia ei kairauksissa ole havaittu. Tiiviit ja erittäin tiiviit maakerrokset alkavat 4-6 m syvyydessä maan pinnasta.

Luonnon maaperä on pääosin routivaa, täytöt routimattomia.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Pohjaveden pinta on vuonna 2011 suoritettujen mittausten mukaan torialueen eteläreunassa noin 4,6 m syvyydessä maanpinnasta. Tämä asettaa haasteita kustannustehokkaalle maanalaiselle rakentamiselle. Torin pohjoisosassa pohjaveden pinta on kuitenkin syvemmällä n. 6,7 metriä.

4.1.3 Rakennettu ympäristö

Torin rakennukset, rakenteet ja rakennelmat

Torilla on kaksi rakennusta, matalia muurirakenteita ja istutusaltaita. Kahvila Tori sijaitsee torialueen lounaiskulmalla ja toripalvelurakennus sen vieressä.

Torikahvila on rakennettu vaiheittain nykyiseen kokoonsa. Vanhin osa valmistui 1930-luvulla huoltoasemaksi ja laajennuksia on tehty 1950-, 1960- ja 1980-luvuilla.

Toripalvelurakennuksessa sijaitsee torimyyjien tilat, jätehuoltotilat, kioski sekä taksiasema. Aivan kiinni torikahvilan pihan aitamuriin rakennettu toripalvelurakennus sulki vanhan kulkureitin Kauppakadulta torille.

Torin rakennelmat sekä toripalvelurakennus ovat huonossa kunnossa ja ulkoasultaan nuhjuisia. Nykyinen torin betonikiveys on vuodelta 1989.

Toria ympäröivä rakennuskanta

Toria ympäröi matalahko rakennuskanta, jossa on liiketilojen lisäksi myös asuntoja. Monin paikoin toiseen kerrokseen sijoittuneita liiketiloja on myös muutettu asunnoiksi liiketilojen heikon kysynnän vuoksi.

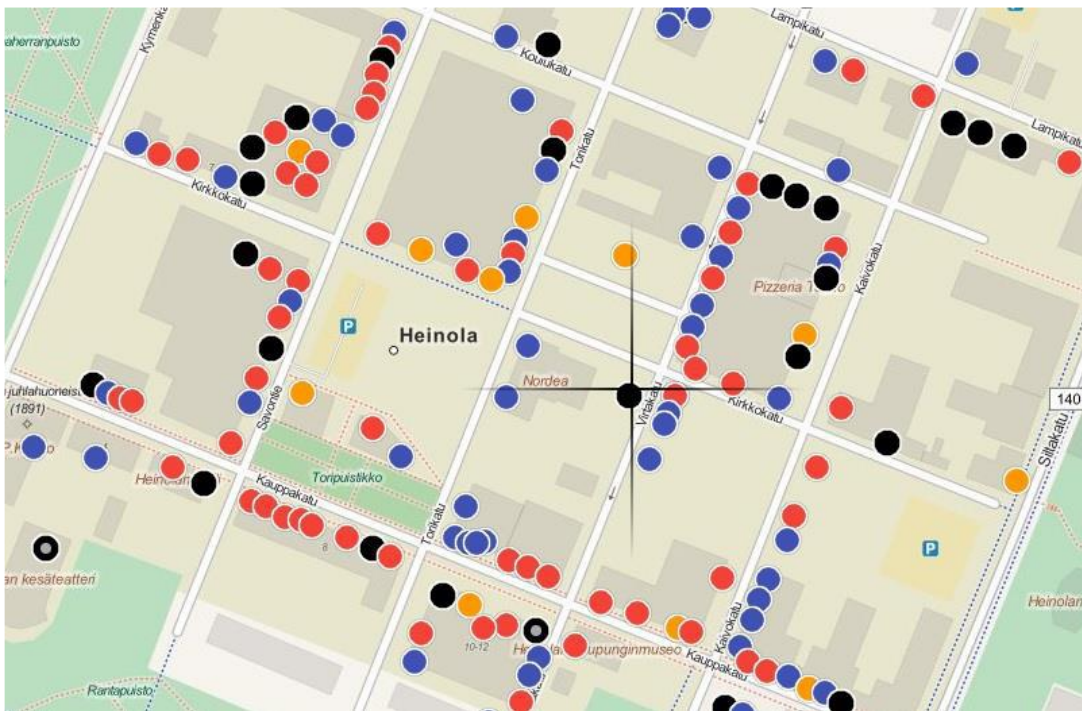
Vanhimmat rakennukset torin laidalla ovat Heinolan Yhdyspankki (1944, laaj. 1954 ja 1962) sekä Kortteli 2:n kulmassa jugendtyylinen entinen apteekin asuin- ja liikerakennus (1899). Pankkirakennus on asemakaavalla suojeltu.

Palvelut

Torin ympäristö on kaupungin keskustan kaupallinen keskipiste ja itse torikin on säilyttänyt merkityksensä kauppapaikkana. Heinolan keskustan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet melko tiiviille alueelle.

Torin lähistöllä on myös WPK- talo ja kirjasto.

Talvella 2016 on Heinolan keskustasta tehty ALL:in elinvoimalaskenta, jolla lasketaan keskustan kivijalan ja kauppakeskusten liiketilat: lauantailiikkeet, ravintolat, arkiyritykset sekä tyhjat liiketilat. Menetelmän avulla lasketaan keskustan elinvoimaluku sekä rajataan elävä ydinkeskusta. Torin alueen liiketilat keskittyvät Savontien ja Kauppakadun varteen.



Kuva 3 Heinolan keskustan lämpökartta ja keskipiste. Liiketilojen keskipiste on hieman torin itäpuolella Kirkkokadun ja Virtakadun kulmassa. (Keskustan liiketilat on laskettu elävän keskustan alueelta, joka on laajempi kuin tämän kartan alue). Keskustassa tyhjiä liiketiltojen määrä on korkea (kartassa musta merkintä).

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Torilla on muutama ympärivuotinen torimyyjä. Markkinapäivinä ja kesäaikaan myyjien määrä lisääntyy merkittävästi. Toria ympäröivien rakennusten maantasokerroksessa sijaitsevat liiketilat ovat mielenkiintoisissa torin palveluihin liittyviksi.

Liikenne

Heinolan ydinkeskustan korttelirakenne ja liikenne perustuu ruutukaavaan. Tori on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Joukkoliikenteen reitit kulkevat Kaivokatua pitkin, pysäkkien etäisyys torista on 170 metriä. Pysäköintipaikkoja on torilla, kulmittain torista olevalla paikoitusalueella korttelissa 22 sekä katujen varsilla. Myös liikerakennukset tarjoavat kellari- ja kattotasolla autopaikoitusta.

Pyöräily on yleisesti käytetty kulkutapa keskustassa, mutta reittien jatkuvuudessa systematiikka on puutteellinen. Toria sivuavilla kaduilla ei ole erillisiä pyöräteitä.

Ruutukaava-alueella on vaihtelevan levyiset jalkakäytävät molemmin puolin katua.

Ympäristöhäiriöt

Torin kolmella sivulla on ajoneuvoliikennettä, mutta liikennemäärät ovat kuitenkin normaalisti melko vähäisiä, joten melun ja pakokaasun määräkään ei ole kovin suuri. Torin pysäköintialue ja torille ajavat myyntiautot heikentävä jalankulkijoiden turvallisuutta ja torialueen viihtyisyyttä.

Torilla, nykyisessä kahvilarakennuksessa on toiminut huoltamo, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista.

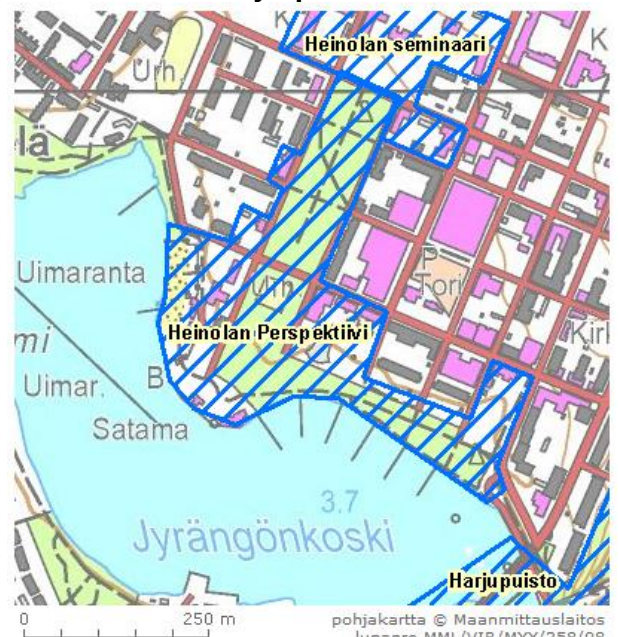
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Heinolan residenssin ensimmäisessä asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittui residenssin hallintokeskus, joka oli rakennettu vuonna 1787. Tori sijoittui tontin pohjoisosaan. Korttelin 16 kohdalla on sijainnut 1700-luvun kylätontti.

Tori ei sisälly yhteenkään valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäväksi luokiteltuun kulttuuriympäristöalueeseen. Suunnittelualue kuitenkin sivuaa merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä kansallista kaupunkipuistoa.

Heinolan keskustan muinaismuistoja ei ole tutkittu.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



Kuva 4 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 torin kulmalla sijaitseva kortteli 2, jolla sijaitsee mm. WPK-talo ja kesäteatteri. Varsinainen kaava-alue ei ole kaupunkipuistorajauksessa, mutta maisema-

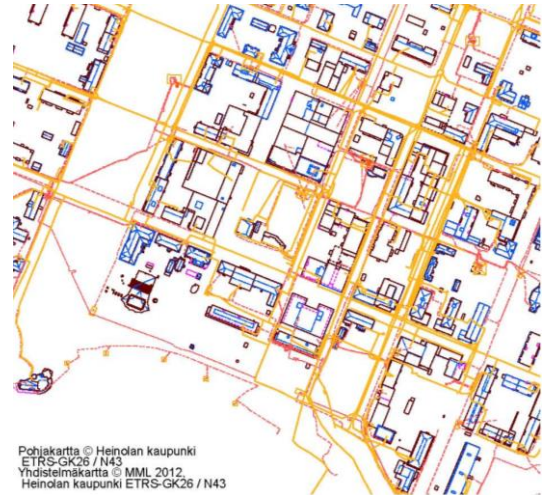
Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

arvoina esiin on puiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa nostettu Kirkkokadun katunäkymä.

Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman laadinnan yhteydessä on kartoitettu puiston mahdollisia laajentumisalueita. Heinolan tori on osoitettu mahdolliseksi laajentumisalueeksi, koska tori kaupungin toiminnallisena keskipisteenä täydentäisi kaupunkipuiston monipuolisuutta.

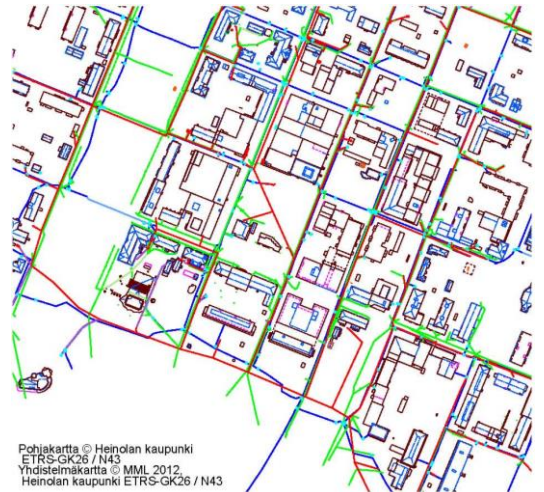
Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on laaja maanalaisten yhdyskuntateknisten putkien ja johtojen verkosto.



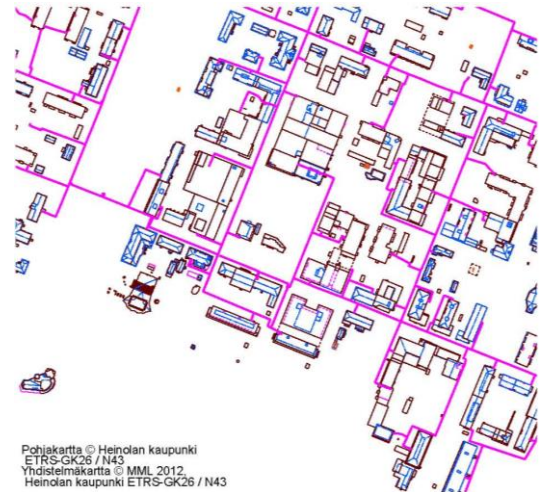
Pohjakartta © Heinolan kaupunki
ETRS-GK26 / N43
Yhdistelmäkartta © MML 2012
Heinolan kaupunki ETRS-GK26 / N43

Kuva 5 Maakaapelit



Pohjakartta © Heinolan kaupunki
ETRS-GK26 / N43
Yhdistelmäkartta © MML 2012
Heinolan kaupunki ETRS-GK26 / N43

Kuva 6 Vesi- ja viemäriverkko



Kuva 7 Kaukolämpöverkko

4.1.4 Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa. Savontien länsipuolen nykyisille korttelialueille sijoittuvat paikoituskaistat (osittain) ja jalkakäytävät ovat kiinteistösaakeyhtiöiden omistamia. Kaavan valmisteluvaiheessa päätettiin jättää nämä kiinteistöihin kuuluvat alueet kaavan muutosalueen ulkopuolelle.

4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (tarkistus 13.11.2008). Alueidenkäytön suunnittelulla tulee edistää mm.

- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä
- joukkoliikenteen, pyöräily ja jalankulun edellytysten parantamista
- palvelujen ja työpaikkojen sijoittamista siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa
- keskusta-alueiden kehittämistä monipuolisina alueina ottaen huomioon rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaperäisyys ja ihmisläheisyys
- hyvän elinympäristön luomista kestävän kehityksen periaatteita noudattaen

Päijät-Hämeen maakuntakaava (11.3.2008)

Päijät-Hämeen voimassa olevassa maakuntakaavassa Heinolan ydinkeskusta on keskustatoimintojen aluetta.

Ydinkeskustan osayleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavassa 2020 suunnittelualue on torin osalta torialuetta.

Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

Kauppakatu, Savontie, Torikatu ja Kirkkokatu ovat katualueen osia, jotka ovat kävelypainotteisia. Nykyinen Kirkkokadun kävelykatuosuus on osayleiskaavassa osoitettu kävelykatuna. Kirkkokadulle ja Savontielle on osoitettu kevyen liikenteen reitit. Savontielle, Kirkkokadulle ja Torikadulle on osoitettu katualueen osa, jota voidaan muokata osana vireisten kiinteistöjen kehittämistä, esimerkiksi katualueen kattaminen ja/tai maanalainen rakentaminen. Katualueen osa tulee säilyttää julkisena katutilana. Ruutukaava-alueelle ominaiset katunäkymät on säilytettävä avoimina. Savontien ja Torikadun eteläosat on osoitettu yleisinä pysäköintialueina. Torin pohjoisosassa on mahdollista maanalainen rakentaminen. Torille on osoitettu ohjeellinen kaksikerroksinen rakennusala.

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

Asemakaava

Torin ja pääosin katualueiden voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1978. Torilla sijaitsevan korttelialueen kaava on hyväksytty vuonna 1981.

Luettelo suunnittelualueella voimassa olevista asemakaavoista:

250/A	vahvistettu	19.10.1978, tori ja katualueet lukuun ottamatta rantakatuja.
317/A	vahvistettu	11.5.1981, torilla sijaitseva KL-1 alue.
431/A	vahvistettu	23.2.1988, Korttelin 20 tontti 5. Kaavan muutosalue on rajattu kaavan valmisteluvaiheessa siten, että tämä kaava jää voimaan.
474/A	hyväksytty	25.9.1989, Savontien jatkeen LP-alue.
534/A	vahvistettu	19.2.1998, Torikadun jatkeen LP-alue
635/AKM	hyväksytty	12.4.2010, Torikadun itäreuna korttelin 16 kohdalla. Kaavan muutosalue on rajattu kaavan valmisteluvaiheessa siten, että tämä kaava jää voimaan.



Kuva 8 Voimassa olevat asemakaavat

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 muutos Akm600 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.

Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 18.6.2012.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tori ja suunnittelualueen kadut ovat yleisiä alueita, joista ainoastaan Savontie Kirkkokadusta pohjoiseen on rekisteröity Heinolan kaupungin ylläpitämään yleisten alueiden rekisteriin. Katualueille kohdistuu joitakin rasitteita ja autopaikkasopimuksia.

Pohjakartta

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

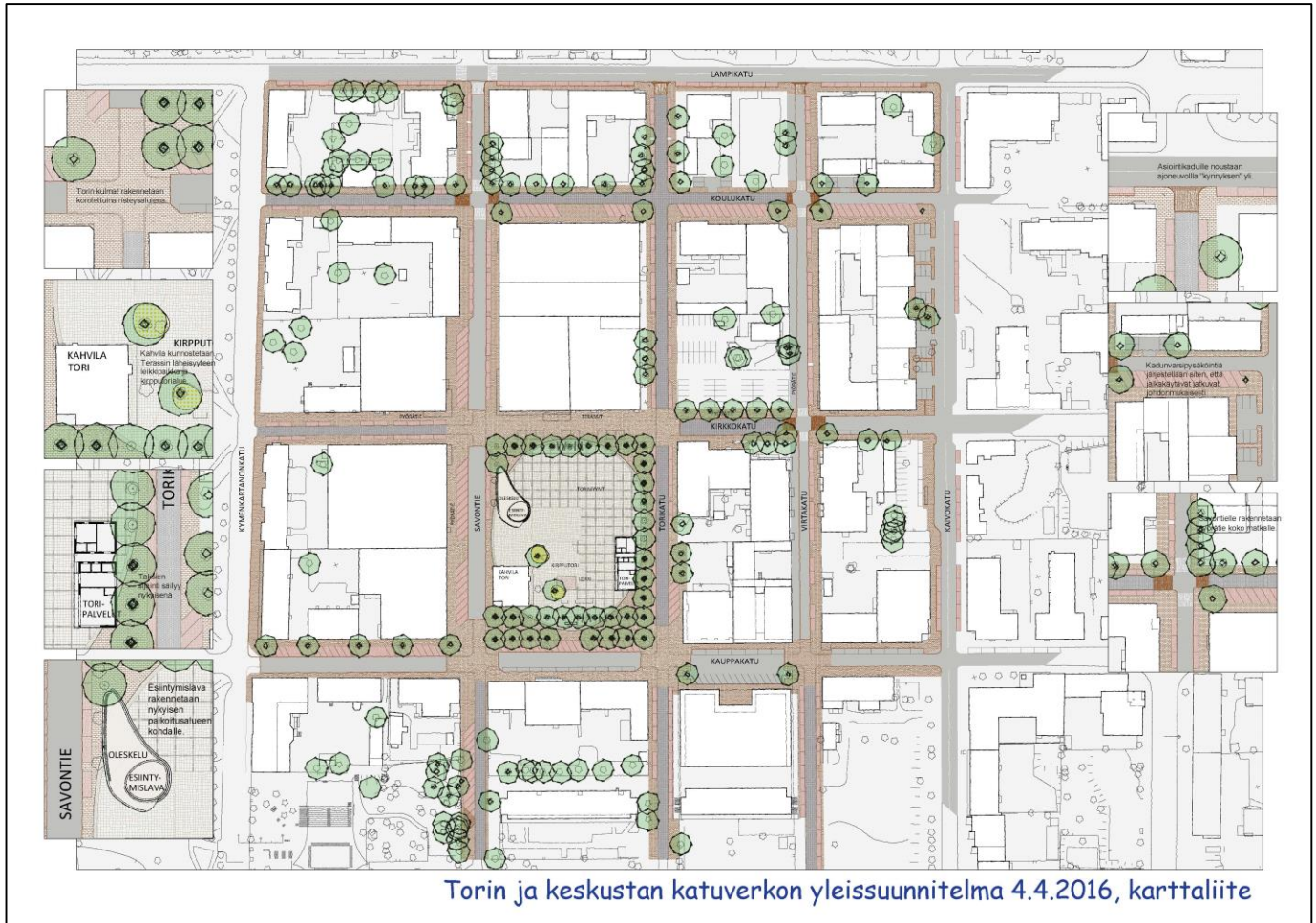
Rakennuskiellot

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

Torin ja ydinkeskustan katuverkon yleissuunnitelma 2016

Keväällä 2016 valmistunut suunnitelma laadittiin kaupungin omana työnä.

Liikennesuunnittelusta vastasi Destia Oy ja valaistussuunnittelusta Valoa Design Oy.



Kuva 9 Torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelma

Tekninen lautakunta hyväksyi yleissuunnitelman 12.4.2016 § 42.

Yleissuunnitelma on selostuksen liiteasiakirja LIITE 4.

Rakennusinventoinnit ja kuntoarviot

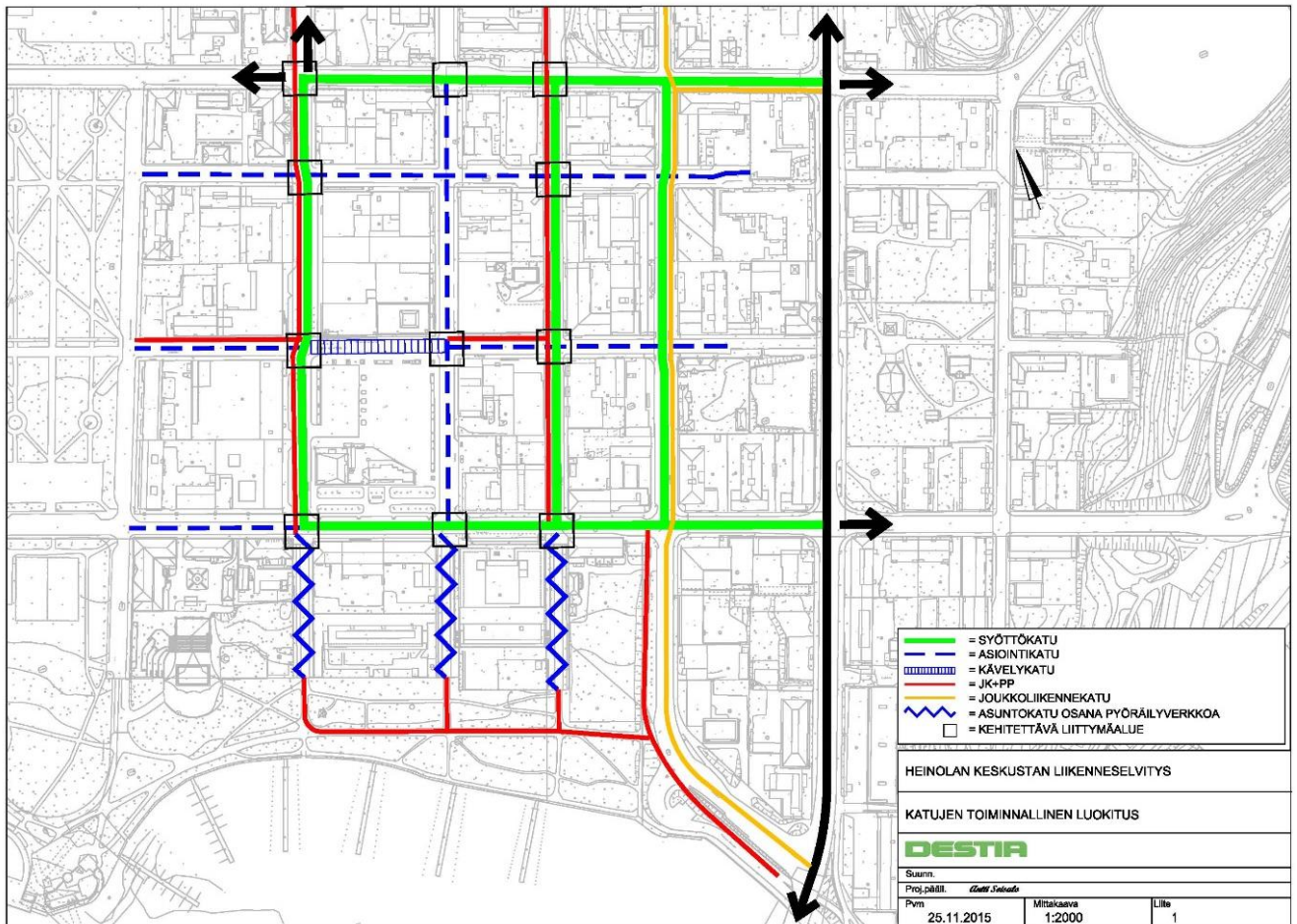
Kahvila Torista on tehty kuntoarvio 31.8.2015 (Raksystems Insinööri-toimisto Oy) sekä rakennushistoriaselvitys 25.4. 2016 (Selvitystyö Ahola).

Heinolan keskustan liikennesuunnitelma 2016

Toriympäristön yleisten alueiden yleissuunnitelman käynnistäminen nosti esiin tarpeen päivittää vuoden 2001 Heinolan ydinkeskustan yleissuunnitelmaan liittyvä liikennejärjestelmän tarkistus vastaamaan tämän päivän näkemystä katuverkon kehittämistarpeista. Liikenneverkkoa kehitetään siten, että kaikkien käyttäjäryhmien palvelutarpeet huomioidaan. Kehittämisen lähtökohtana on osayleiskaavan tavoite kävelypainotteisemmasta keskustasta.

Liikennesuunnitelman laati konsulttityönä Destia Oy ja se hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 12.4.2016 § 42.

Liikennesuunnitelma on selostuksen liiteasiakirja LIITE 5.

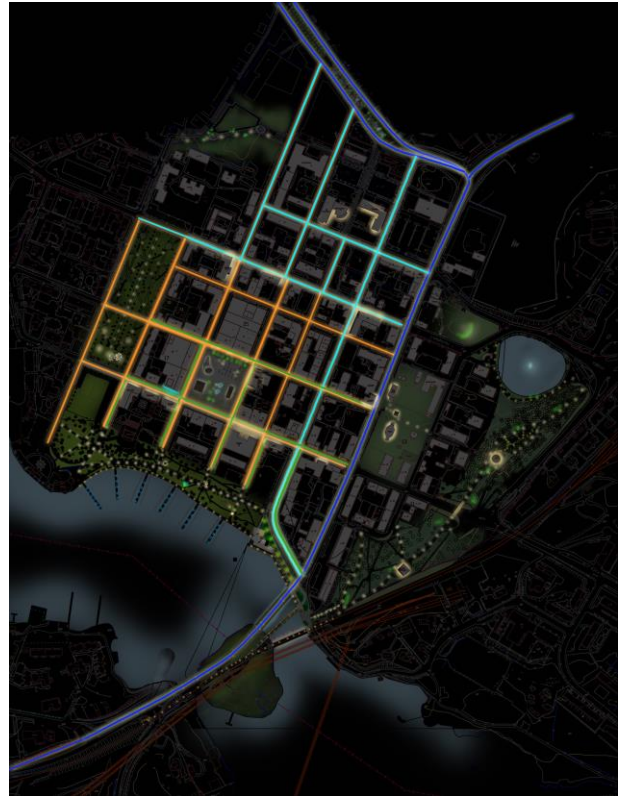


Kuva 10 Heinolan keskustan liikennesuunnitelma, katujen toiminnallinen luokitus

Valaistuksen yleissuunnitelma 2016

Yleisten alueiden laajamittaisen uudistustyön yhteydessä uusitaan myös valaistus, joka on monin paikoin tullut käyttökänsä päähän. Keskusta-alueen valaistuksesta halutaan nykyaikainen, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja mahdollisuuksien mukaan koko ydinkeskustan kattava kokonaisuus. Yleissuunnitelman tarkoitus on antaa ohjeistusta siitä, mitä, missä ja miten kannattaa valaista. Valaistuksen yleissuunnitelman on laatinut konsulttityönä Valoa Design Oy ja se hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 12.4.2016 § 42.

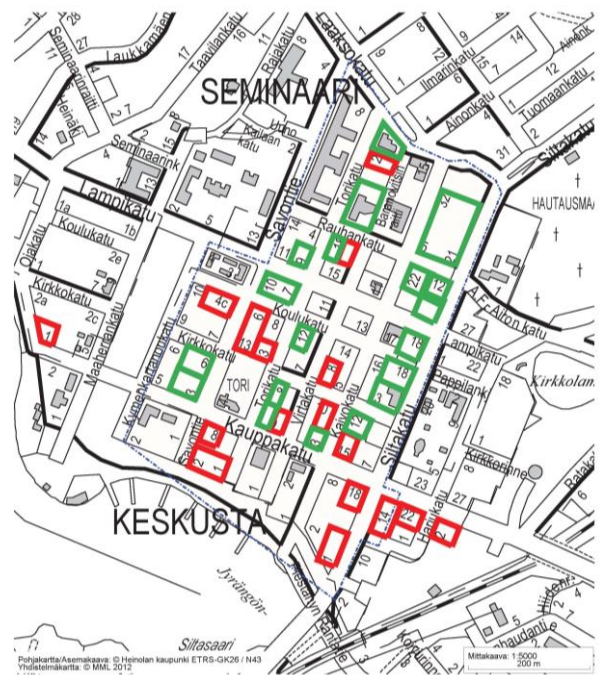
Valaistuksen yleissuunnitelman tiivistelmä on selostuksen liiteasiakirja LIITE 6.



Kuva 11 Valaistuksen yleissuunnitelman yhteenvetokartta

Autopaikkakysely kiinteistöille 2015

Keväällä 2015 lähetettiin ydinkeskustan kiinteistöille kysely koskien autopaikkojen riittävyyttä kiinteistöillä. Kaikilta kiinteistöiltä ei saatu vastausta. Kuvassa on esitetty vihreällä ne kiinteistöt, joilla vastausten perusteella on riittävästi autopaikkoja ja punaisella ne kiinteistöt, joiden autot eivät mahdu kiinteistöille tai niillä on vajetta velvoiteautopaikoita.



Kuva 12 Autopaikkojen riittävyys kiinteistöillä

Allin elinvoimalaskenta 2016

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



Heinolan elävä keskusta-alue

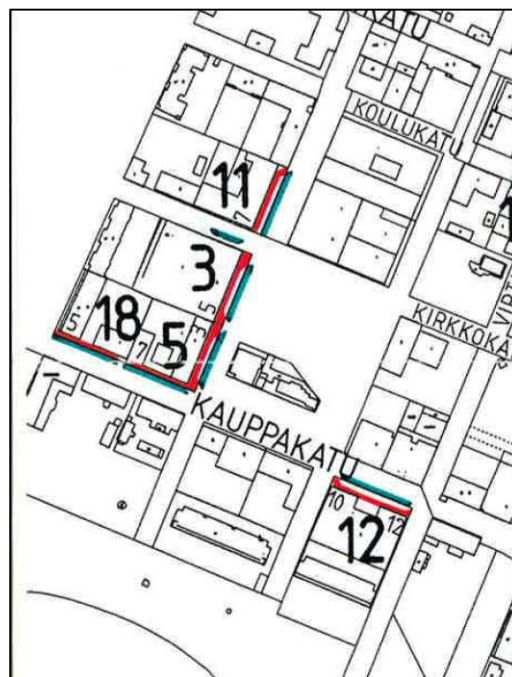


Heinolan *elävät ydinkorttelit* (yhtenäinen punainen alue) ja *elävän keskustan* raja (punainen viiva)

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

Autopaikkasopimukset

Heinolan kaupungin ja kiinteistöosakeyhtiöiden välillä on sopimuksia kaavan mukaisten autopaikkojen sijoittamisesta katualueille Savontien, Kauppakadun ja Kirkkokadun katualueilla. Vinopaikoitusta on sijoitettu siten, että kiinteistön puolella on yleiselle jalankululle varatut jalkakäytävät. Käytännössä nämä sopimuksien mukaiset autopaikat kuitenkin ovat yleisiä asiakaspaikkoja.



Kuva 13 Katualueita koskevat autopaikkasopimukset kaava-alueella

Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

Muut suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Heinolan torin kokonaissuunnitelma 7.10.1988

Ydinkeskustan yleissuunnitelma, 15.6.1999 sekä yleissuunnitelman tarkennukset ja lisäykset 28.12.1999, Arkkitehdit Ali-Kovero ja Suunnittelukeskus Oy, Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.8.2000 ohjeellisena.

Keskustan katujen yleissuunnitelma ja yleissuunnitelman tarkistus 2001

Keskustan katujen katusuunnitelmien muutokset 2003, viranhaltijapäätökset

Keskustan kehittämiskysely 2008

Torin kehittämisen ideakilpailu, WSP Oy ja Arkkitehtitoimisto Vesa Honkonen, 2008 + Täysikuun torin jatkosuunnitelma, Vesa Honkonen 2008, Kaupunginhallitus päätti merkitä aineiston tiedoksi ja antaa tarvittaessa ohjeita keskustan osayleiskaavan valmisteluun

Keskustan kehittämistyöryhmän loppuraportti, Kaupunginhallitus merkinnyt tiedokseen ja todennut työryhmän työn päättyneeksi 6.10.2008

Ydinkeskustan osayleiskaava, maanalainen pysäköinti 2008

Torin kokonaissuunnitelman tarkistus, Tekninen lautakunta merkinnyt tiedokseen 31.5.2011

Selvitys keskitetystä maanalaisesta pysäköintivaihtoehdoista 2012, Geo-Ykkönen Oy

Heinolan keskustan laatukäsikirjan päivitys 2012, Kaupunginvaltuusto hyväksyi ohjeellisena noudatettavaksi 24.9.2012

Keskustan hulevesiselvitys 2014

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

Heinolan torinaluspysäköinti, rakennettavuusselvityksen täydennys 28.3.2012, tekninen lautakunta merkinnyt tiedokseen 10.4.2012

Heinolan kaupallisten palveluiden selvitys 2007 ja selvityksen päivitys

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

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Torin asemakaavan muutos on osa Heinolan keskustan kehittämistyötä. Toriympäristön ilmettä ja rakennuskantaa on tarve kohentaa ja kevyen liikenteen

Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

yhteyksiä ydinkeskustassa on tarve tarkastella. Katujen palvelutasotarpeita on tarkasteltu Heinolan liikennesuunnitelmassa ja parannusten toteuttamisia varten tehtäviä katusuunnitelmia/katusuunnitelmien muutoksia edeltää katualueiden kaavallinen tarkastelu. Kaavan tavoitteena on vahvistaa Heinolan keskustan kaupallista vetovoimaa ja kaavamuutoksella mahdollistetaan torin uudistaminen.

Torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelman mukaan tavoitteena on, että uusi toripalvelurakennus rakennetaan nykyisen torilla sijaitsevan korttelialueen ulkopuolelle Torikadun varteen. Päivitetyt liikennesuunnitelman mukaan Kirkkokatu säilyy kaikille ajomuodoille sallittuna katuna nykyistä kävelykaduksi muutettua osuutta torin kohdalla lukuun ottamatta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Kymenkartanonkadun ja Savontien välinen katuosuus on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tonteille ajo on sallittua ja Torikadun ja Virtakadun välinen katuosuus on linja-autoasemaa ja pysäköimisaluetta. Näiltä osin asemakaavaa on tarve muuttaa.

Katualueiden osalta on myös tarkistustarpeita katualueiden ja torin välisessä rajauksessa. Tavoitteena on lisätä kadunvarsipaikoitusta.

Toria ja kyseisiä katualueita koskeva kaava on vuodelta 1978.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 22.9.2015.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

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

5.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 3.10.2015 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 5.11.2015.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu kaavamuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Vireilletuloaineisto (OAS) on ollut nähtävänä 3.10.2015 alkaen.

Heinolan torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelma sekä siihen liittyvä Heinolan liikennesuunnitelmaa ja Valaistuksen yleissuunnitelma on laadittu vuorovaikutteisesti työryhmätyöskentelynä. Työryhmään on kuulunut kaupungin viranhaltijoiden ja asiantuntijoiden lisäksi konsultteina Destia Oy ja Valoa Design Oy. Työryhmä kokoontui 7 kertaa.

Yhteistyötä on tehty keskeisten sidosryhmäjoukkojen kanssa. Tekninen lautakunta hyväksyi torin kehittämisen tavoitteet 22.9.2015 § 103. Lautakunta käsitteli yleissuunnitelmia 9.2.2016 ja hyväksyi ne 12.4.2016. Yrittäjien ja muiden kaupunkiympäristön toimijoiden kanssa on pidetty 6 keskustelutilaisuutta syksyllä 2015. Tämän lisäksi ydinkeskustan kiinteistönomistajien kanssa on pidetty yleissuunnitelmia koskeva keskustelutilaisuus helmikuussa 2016.

Yleisötilaisuus

Keskustan kehittämistä ja torialueen yleissuunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus järjestettiin 6.4.2016 klo 8:00-9:15 Vanhalla lehtitalolla.

Noin 30 hengen yleisö koostui yrittäjistä, kiinteistönomistajista, päättäjistä ja asukkaista. Tilaisuudessa käytiin keskustelua keskustan kehittämisestä yleisellä tasolla ja keskusteltiin torin yleissuunnitelmasta yksityiskohtaisemmalla tasolla. Tilaisuudessa pitivät oman alustuspuheenvuoronsa elinkeinojohtaja Heikki Mäkilä, Elävät Kaupunkikeskusta ry:n toimitusjohtaja Pokko Lemminkäinen, Kaupunkisydän ry:n Irja Mällönen-Valkeinen sekä kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Yleissuunnitelman tekemisestä on vastannut työryhmä, johon on kuulunut kaupungin omat viranhaltijat ja asiantuntijat. Asemakaavaan liittyviä kysymyksiä on käsitelty yleissuunnitelman suunnittelukokousten lisäksi kaupungin sisäisissä kaavoituskokouksissa ja ELY-keskuksen kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Asemakaavasta pyydetään viranomaislausunnot kaavan luonnosvaiheessa ja tarvittaessa lisäksi ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu kaavan ehdotusvaiheessa.

5.4 Asemakaavan tavoitteet**5.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelman mukaiset muutokset ja uuden torirakennuksen rakentaminen. Osayleiskaavan mukaisesti on tavoitteena mahdollistaa katujen alainen maanalainen rakentaminen kiinteistöihin liittyen sekä niihin liittyvät yhteydet naapurikortteleihin. Osayleiskaavan mukaisesti on tavoitteena myös katujen kävelypainotteisuuden lisääminen.

Tavoitteena on parantaa torin rakenteiden ja rakennusten laatua ja ulkonäköä sekä järjestää torin toimintoja siten, että torin uudistamiselle asetetut tavoitteet saavutetaan (vertaa yleissuunnitelmaa).

Torin uudistamisen tavoitteena on tori, joka on viihtyisä, toimiva, turvallinen, sosiaalisesti kestävä, liike-elämän toimintaedellytyksiä tukeva ja helposti saavutettava. Tavoitteena on parantaa liikenneverkon käyttäjälähtöistä palvelutasoa.

Osayleiskaavan liikenneverkkoratkaisut noudattavat vuonna 2001 hyväksyttyä yleissuunnitelmaa. Yleissuunnitelma on katsottu tarpeelliseksi päivittää, mutta osayleiskaavan periaatteita ei ole tarvetta tarkastella uudelleen.

5.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**Osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta jätetyt mielipiteet**

Asemakaavan vireilletulovaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta saatiin yksi mielipide: Korttelin 4, tontin 6 asukkaat toivovat, että kaavaa tarkistetaan siten, että Torikadulle palautetaan moottoriliikenteeltä erotettu ja talvellakin turvallinen jalankulkuyhteys keskustan muille jalkakäytävälle.

5.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5.5.1 Ennen kaavatyötä laaditut vaihtoehdot

Heinolan ydinkeskustan alueelle on laadittu rakentamisen visioita, joista on tähän poimittu kaavan muutosaluetta koskevat vaihtoehdot (visioilla vaikutuksia katualueisiin ja toriin).

Toriparkki

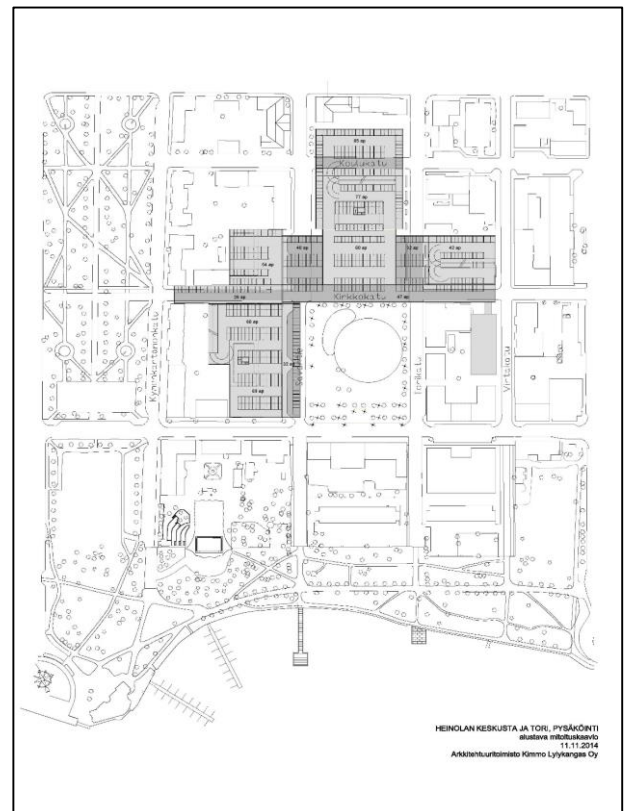
Mahdollistetaan toriparkki ja kävelypainotteiset kadut. Liikenne ohjataan yleiskaavan mukaisesti Lampikadun, Kymenkartanonkadun, Kauppakadun ja Kaivokadun muodostamalle laajalle kehälle. (Ydinkeskustan osayleiskaava 2020 ja sen laadinnan yhteydessä tehdyt toriparkkiselvitykset)

Muutosvirtaa – toimenpiteitä Heinolan keskustan elinvoimaisuuden turvaamiseksi - suunnitelma 2014.

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

Visiossa torin pysäköintialue korvataan kadunvarsipysäköinnillä, koska tori on kaupunkilaisten yhteistä tilaa, joka on liian arvokasta käytettäväksi pysäköintiin.

Torin kehittäminen perustuu käytön monipuolistamiseen ja torin poikki koilliskulmalta ("paikkari") lounaisnurkkaan (kesäteatteri) johdattelevan diagonaaliyhteyden vahvistamiseen.



Kuva 14 Muutosvirtaa -suunnitelman maanalainen pysäköinti

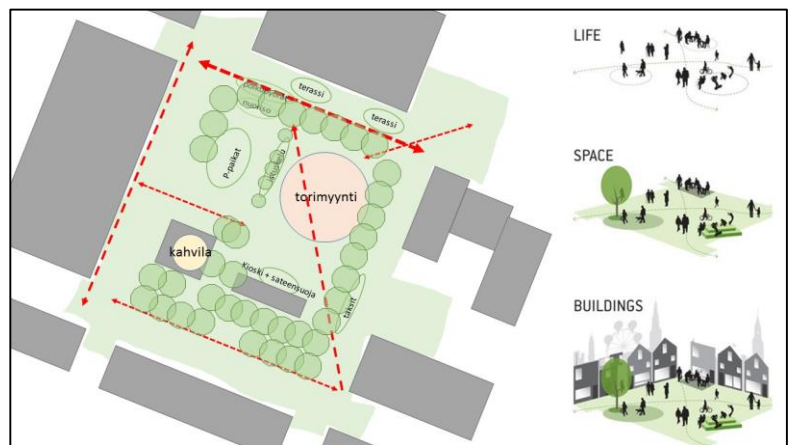
Täysikuun tori – ideasuunnitelma

Suunnitelma perustuu toria jäsenöivään ympyränmuotoiseen keskeistilaan ja vapaamuotoiseen, veistokselliseen toripalvelu-rakennukseen, joka on riippumaton ympäröivästä korttelirakenteesta. Toripalvelurakennuksella ei ole ”takajulkisivua” ja se on toimintoja kokoava, arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen maamerkki. Suunnitelma perustui toriparkin toteuttamiseen.

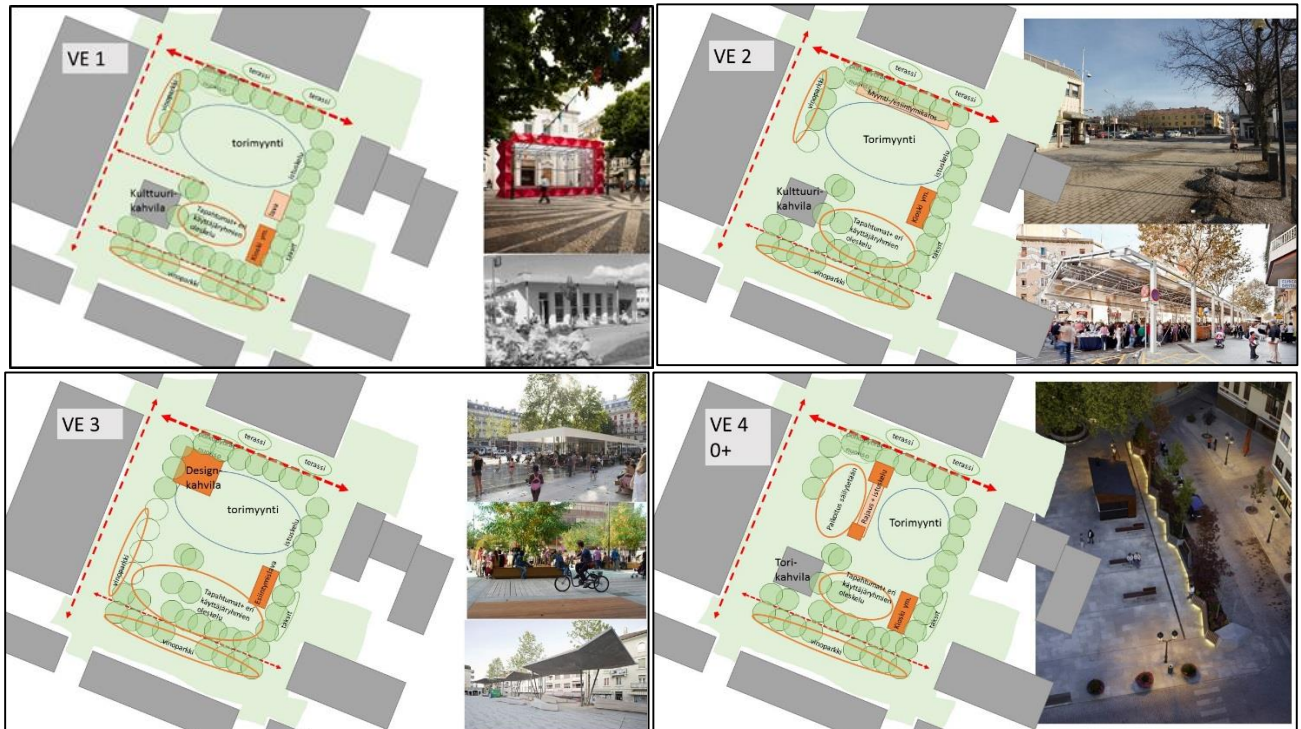
Visiot pohjüstivat asemakaavatyötä ja torin yleissuunnitelman laadintaa.

5.5.2 Kaavatyön aikana laaditut vaihtoehdot

Toiminnallista ympäristöä ja rakentamista koskien vaihtoehdot muodostettiin liikenneverkosta, toripalvelurakennuksen sijainnista, nykyisten rakennusten/rakenteiden ja kasvillisuuden säästämisestä, S-marketin laajentamisesta katualueelle, torialueen pysäköintiratkaisuista sekä rantakatujen kaavallisesta käyttötarkoituksesta.



Kuva 12 Torin nykyinen tilarakenne ja toiminnot, alla tutkittuja vaihtoehtoja



Liikenneverkkovaihtoehdot

Liikennesuunnitelma 2016:ssa on vertailtu ydinkeskustan katuverkkoratkaisun vaikuttavuutta kolmella eri vaihtoehdolla:

- VE 1 Tiivis syöttökehä, Savontie yksisuuntainen
- VE 2 Tiivis syöttökehä, Savontie kaksisuuntainen
- VE 3 Laajempi syöttökehä, Savontie kaksisuuntainen

Ratkaisujen vaikuttavuutta arvioitiin kymmenen määritellyn tavoitteen pohjalta 5-portaisella asteikolla. Vaihtoehto 2 todettiin olevan parhaiten tavoitteiden mukainen. (lisätiedot: Heinolan keskustan liikennesuunnitelma 2016)

Toripalvelurakennuksen sijainti

Nykyisen toripalvelurakennuksen sijainti on koettu huonoksi, koska rakennuksen takajulkisivu suuntautuu Kauppakadulle ja toriesplanadille heikentäen kaupunkikuvaa keskustan keskeisimmän kauppakadun suuntaan. Lisäksi rakennus peittää torin näkyvyyttä ja vastaavasti Kauppakadun liikkeiden näkyvyyttä torille. Rakentaminen jakaa torin ja toriesplanadin erillisiksi tiloiksi.

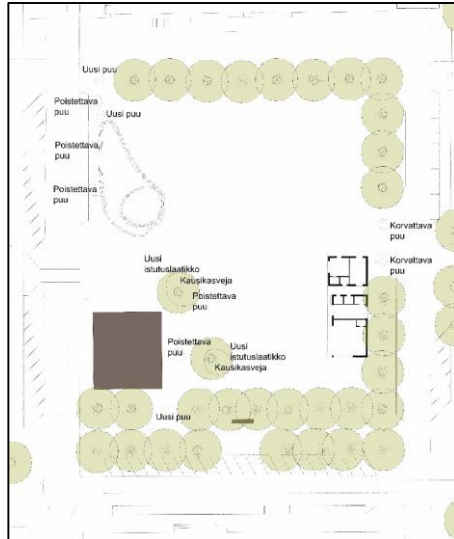
Uuden toripalvelurakennuksen sijaintipaikkavaihtoehtoina tutkittiin Savontien ja Kirkkokadun kulmaa sekä Kauppakadun ja Torikadun kulmaa. Aiemmissä torin visiointivaiheissa (Ydinkeskustan yleissuunnitelma 1999, Torin kehittämisen ideakilpailu – Täysikuun tori, 2008 ja Muutosvirtaa, 2014) uutta rakentamista visioitiin Savontien varteen. Näiden aiempien yleissuunnitelmien taustalla on suunnitelmat toriparkin toteuttamisesta ja olettamus liiketilan tarpeen kasvusta.

Torialueen pysäköinti

Alustavissa vaihtoehdoissa oli mukana myös vaihtoehto, jossa torin nykyinen pysäköintialue olisi säilytetty. Torialueen pysäköintialueen poistamista on kuitenkin suunniteltu kaikissa torin visiointivaiheissa. P-alueen poistoa kompensoidaan lisäämällä pysäköinti vinopysäköintinä Kauppakadulla torin etelälaidassa sekä kadunvarsipysäköintinä Savontien varressa.

Puusto

Toriesplanadin puusto on torin vanhin kasvillisuuskerrostuma. Torin puiden kunto kartoitettiin ja todettiin Savontien varren puusto heikkokuntoiseksi. Myös Torikadun varressa on kaksi huonokuntoista puuta. Puiden kunto antaa lähtökohtia myös rakennusalojen rajauksille.



Kuva 15 Torin nykyinen puusto

Kahvila torilla

Aiemmissa torivisioissa on suunniteltu kahvilarakennuksen purkamista. Torin yleissuunnitelman alustavia luonnoksia tehtäessä haluttiin kuitenkin nähdä vaihtoehtona säilyttää nykyinen kahvila ja sijoittaa uusi rakentaminen muihin torin osiin. Kahvila on suosittu ja osa torin kulttuurihistoriaa.

Kahvilarakennuksen merkitystä kaupunkikuvassa ja rakennushistoriallista luonnetta on selvitetty Torikahvilan rakennushistoriaselvityksessä. Vaikka rakennus ei nouse torin kulmalla erityisen vaikuttavaksi kaupunkikuvalliseksi elementiksi, tukee se Heinolalle ominaista kesäkaupungin leimaa. Kohteen rakennushistoriallista merkittävyyttä heikentää muutokset, jotka ovat hävittäneet rakennuksen alkuperäistä tyyliä ja materiaaleja sekä huoltamon ajalta, että kahvilan ensivaiheesta, 1950-luvulta.

S-marketin laajennus

Ydinkeskustan osayleiskaavassa mahdollistetaan korttelin 21 laajentaminen Savontien nykyiselle katualueelle 3 metrin leveydeltä. Liikennesuunnitelmaa tehtäessä haarukoitiin mahdollisuutta kaventaa katualuetta enemmänkin, jotta kaupalle saataisiin lisätilaa ja mahdollisuus kahteen sisäänkäyntiin (uusi Koulukadun puolelta). Alustavat vaihtoehdot johtivat mitoitustarkasteluun kolmella vaihtoehdolla. Vaihtoehdoissa Savontie olisi jatkossa joko kaksisuuntainen tai yksisuuntainen. Liikennesuunnitelmassa päädyttiin hylkäämään Savontien yksisuuntaistaminen, joka olisi merkittävä liikenneverkollinen muutos.

Rantakadut

Savontien ja Torikadun Kauppakadun eteläpuoliset osat korttelin 3 kummallakin puolella ovat voimassa olevassa asemakaavassa yleisiä pysäköintialueita. Korttelin 3 tontille 2 on kulkuyhteys Torikadun ja Savontien pysäköintialueiden kautta. Korttelin 3 tontille 4 ja korttelin 2 tontille 4 on kulkuyhteys Savontien pysäköintialueen kautta. Korttelin 4 tontille 6 ei ole kaavassa osoitettua ajoyhteyttä lainkaan. Ajoyhteys on toteutettu Virtakadulta LP-5 alueen kautta.

Vaihtoehtoina on säilyttää nykyinen tilanne tai muuttaa Torikatu kaduksi. Savontien LP-2 alueelle on nykyisessä kaavassa osoitettu 11 korttelin 2

Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

(kesäteatteri) autopaikkaa. Jotta autopaikkojen järjestäminen on jatkossakin mahdollista, on Savontien pysäköintialue säilytettävä. Keväällä 2015 tehdyssä kyselyssä autopaikkojen riittävydestä kiinteistöillä selvisi, että korttelin 3 tonteilla 2 ja 4 ei ole riittävästi autopaikkoja. LP- alueille ei ole kuitenkaan nykyisessä kaavassa osoitettu tonttien 2 tai 4 autopaikkoja.

Kirkkokatu

Voimassa olevassa asemakaavassa Kirkkokatu on osoitettu nykyisen kävelykatuosuuden lisäksi kävelykaduksi Kymenkartanon ja Savontien välisellä osuudella. Torikadun ja Virtakadun välinen osuus ei ole kaavan mukainen katu vaan linja-autoaseman aluetta. Kirkkokadun osuudelta on vuoden 1978 asemakaava syytä ajantasaistaa.

Kirkkokatu on kaupunkikuvallisesti merkittävä katu, joka muodostaa kaupunkikuvallisen akselin Maaherranpuiston ja vesitornin välille.

5.5.3 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

1) Voimassa olevan kaavan mukainen tilanne. Toripinta ja osa rakennuksista uusitaan nykyisellä paikallaan. Maanalainen rakentaminen mahdollista ainoastaan korttelialueilla.

- + Rakennusaika lyhyt. Arkeologiset tutkimukset eivät ulotu syvälle, koska kaivaminen on tarpeetonta.
- + Voidaan toteuttaa katualueiden järjestelyjä, kävelypainotteisuuden lisäämistä nykyisilläkin katualueilla.
- Ei mahdollista jätetilojen, torimyyjien sosiaalitulojen eikä yleisö-wc-tilojen sijoittamista nykyistä paremmin.
- Ei mahdollista esiintymislavan rakentamista eikä kioskirakennusten rakentamista muualle kuin asemakaavassa osoitettuun nykyiseen paikkaan korttelialueelle.
- Ei mahdollista kadunvarsipaikoituksen lisäämistä Savontien ja Kauppakadun varteen.
- Vaihtoehto ei tue torialueen kehittämistä.

2) Ei toriparkkia ja kaikki rakennukset korvataan. Rakentaminen Savontien ja Kirkkokadun kulmassa (vertaa Muutosvirtaa –suunnitelma, Täysikuun tori sekä Heinolan ydinkeskustan yleissuunnitelma 2000)

- + Tiivistää kaupallista rakennetta Savontien ja Kauppakadun kulmassa, jos uuteen rakennukseen sijoitetaan myös liiketiloja.
- + Voidaan toteuttaa katualueiden järjestelyjä ja kävelypainotteisuuden lisäämistä.
- + Mahdollistaa uuden korkeatasoisen rakentamisen torille.
- Torin huoltotilat sijoittuvat liian keskeiselle paikalle, ainakin jätehuolto tulisi järjestää muualla. Jätehuolto voisi tapahtua maanalaisissa tiloissa, mutta

Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

tämä edellyttäisi toimivan huoltoyhteyden järjestämistä ympäröivien kiinteistöjen kellaritilojen kautta.

- Rakentaminen sulkee tärkeimmän diagonaaliyhteyden torilla.
- Torin poikki kulkeva viemäri linja siirrettävä kokonaan.
- Liiketiloiden tämän hetken tarve ei puolla runsasta uudisrakentamista. Uusi rakentaminen voidaan toteuttaa myöhemminkin.

3) Torikahvila säilytetään, uusi rakentaminen Savontien varressa

- + Pieni uudisrakennus mahdollista toteuttaa viemäri linjaa siirtämättä ja diagonaaliyhteys torin poikki säilyttäen.
- + Voidaan toteuttaa katualueiden järjestelyjä, kävelypainotteisuuden lisäämistä katualueilla.
- + Torilla säilyy kaksi ehyttä sivua, joihin voidaan sijoittaa myyntikalustoa ja esiintymislava.
- Ei mahdollista jätetiloiden, torimyyjien sosiaalitilojen eikä yleisö-wc-tilojen sijoittamista nykyistä paremmin.
- Muodostaa esteen Savontien liikekadun ja toritilan väliin
- Taksiasema hankala sijoittaa uuteen rakennukseen, koska Savontien varteen ei voi varata takseille tilaa.

4) Torikahvila säilytetään, uusi rakentaminen Torikadun varressa

- + Rakentamisella ei ole estevaikutuksia vaan tori on mahdollista avata ympäröiviin katutiloihin. Savontien ja Kauppakadun muodostama syöttökehä sivuaa toritilaa lisäten torin elävyyttä.
- + Voidaan toteuttaa katualueiden järjestelyjä, kävelypainotteisuuden lisäämistä ja vinopysäköintiä.
- + Taksiasema voidaan säilyttää nykyisessä paikassaan.
- + Torin huoltotilat mahdollista sijoittaa lähelle torimyyntiä ilman isoa vaikutusta kaupunkikuvaan.
- Viemäri linja joudutaan siirtämään rakentamisen teiltä.

5.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnoksessa esitetään laadittujen selvitysten ja laaditun yleissuunnitelman pohjalta toripalvelurakennuksen sijoittamista Torikadun varteen ja esiintymislavan sijoittamista Savontien varteen. Torikahvilan yhteyteen sallitaan katosten rakentaminen. Vaihtoehto valikoitui keskusteluissa ja vuorovaikutustilaisuuksissa, joita käytiin yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä.

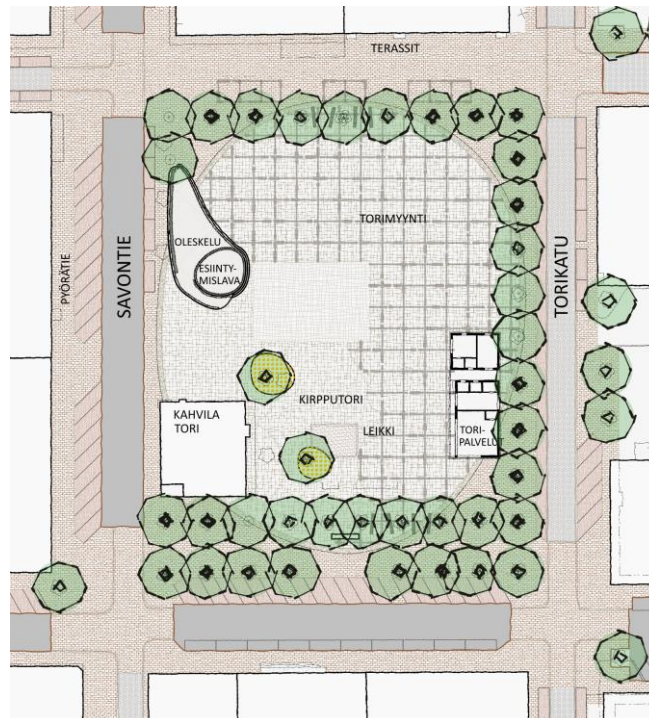
Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

Asemakaavan muutos päätettiin rajata koskemaan vain nykyisiä katualueita, toria, Kirkkokadun osuutta korttelin 22 LAP-alueesta sekä rannan LP-alueita. Korttelin 17 tonttien 2 ja 6 sekä korttelin 20 tontin 9 kohdalla Savontien katualueen laajentaminen rakennusten seinälinjoihin saakka tehdään korttelialueiden seuraavien asemakaavan muutosten yhteydessä.

Savontien ja Torikadun LP-alueet säilytetään. Kapeilla LP-alueella ei pystytä kuitenkaan ratkaisemaan asuintonttien autopaikkavajetta. Savontien LP-alue palvelee jatkossakin Wpk-taltoa ja kesäteatteria, alueelle on yleissuunnitelman mukaisesti mahdollista toteuttaa n. 13 autopaikkaa. Torikadun autopaikkoja ei kaavassa osoiteta kortteleiden velvoiteautopaikoiksi vaan ne säilyvät jatkossakin yleisinä pysäköintipaikkoina. Pysäköintialueille osoitetaan määräys joka velvoittaa ajoyhteyden järjestämistä rajoituville tonteille sekä Savontielle määräys pyöräilyn huomioimisesta. Pysäköintialueet on suunniteltava jaettuina tiloina, joissa on kiinnitettävä erityistä huomiota turvallisen jalankulun järjestämiseen.

Kirkkokadulle osoitetaan katualue. Torin kohdalle osoitetaan kävelykatu merkinnällä pp/h-1, jalankululle ja polkupyörille varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. Alueella sallitaan jalankulkua ja muuta liikennettä haittaamaton liiketoiminta kuten torimyynä ja ravintoloiden terassit.

Korttelialueiden yhdistämistä kellaritilojen kautta sekä lisätilan mahdollistamista kellaripysäköintiin tuetaan osoittamalla katualueille kortteleihin liittyvän maanalaisen rakentamisen mahdollisuus Savontielle, Kirkkokadulle ja Torikadulle korttelin 21 kohdalle. Kauppakadulle, Kirkkokadun kävelykatuosuudelle tai Torikadun torin osuudelle maanalaisten tilojen rakentamismahdollisuutta ei osoiteta, koska näillä kohdilla ei ole molemmin puolin katuosuutta kiinteistöä, joiden kellaritilojen yhdistäminen olisi perusteltua ja torin puuston kasvuedellytykset on syytä turvata.



Kuva 16 Havainnekuva torista.

5.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen lautakunta teki 22.9.2015 alueesta kaavoituspäätöksen.

Valmisteluvaiheessa tekninen lautakunta päätti (__.__.20__) asettaa kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

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

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan nykyinen tori sekä toriesplanadin alue katuaukio/tori -merkinnällä. Torialue supistuu hieman sekä Kauppakadun että Savontien reunasta siten, että mahdollistetaan kadunvarsipysäköinnin lisääminen katualueilla. Torialueelta poistetaan pysäköintialue.

Torialueelle sijoitetaan kaksi rakennusalaa, toinen nykyisen kahvilan kohdalle ja toinen Torikadun suuntaisena. Kahden rakennusalan yhteenlaskettu rakennusoikeus on 700 k-m². Lisäksi osoitetaan esiintymislavan ja katosrakenteiden paikat.

Katujen alle saadaan rakentaa maanalaisia kulkuyhteyksiä ja pysäköintitilaa. Katujen alaisten tilojen rakentamismahdollisuuksia rajoittavat mm. katujen alla kulkevat johdot ja ympäröivien rakennusten perusrakenteet, jotka saattavat ulottua kiinteistön rajan yli kadun puolelle.

Kaavaa laadittaessa on noudatettu teknisen lautakunnan hyväksymää Torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelmaa.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yleissuunnitelman keskeisimmät tavoitteet olivat keskustan viihtyisyyden lisääminen, käyttäjäryhmittäisiin palvelutasotarpeisiin vastaaminen sekä kaupan toimintaedellytysten tukeminen. Kaava parantaa Heinolan torialueen kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä. Torin pinta ja katujen pinnat uusitaan, jolloin esteettömyys ja kaupunkikuva paranevat huomattavasti. Ympäristön turvallisuus lisääntyy korotettujen risteysalueiden, uuden valaistuksen ja torin pysäköintialueen poistamisen myötä.

Uusi toripalvelurakennus nykyisestä poikkeavassa sijainnissaan parantaa kaupunkikuvaa, lisää viihtyisyyttä ja esteettömyyttä.

6.3 Aluevaraukset

6.3.1 Korttelialueet

Torilla nykyisessä kaavassa oleva korttelialue poistetaan. Kaavalla ei muodostu uutta korttelialuetta.

6.3.2 Torialue

Torialueelle saadaan rakentaa kaksi rakennusta ja katettu esiintymislava ja muita katoksia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Torikadun reunaan sijoittuva torirakennus on tarkoitettu mm. torimyyjien sosiaalituloja, jätetiloja, yleisiä käymälöitä, taksiasemaa ja kioskia varten. Savontien varren rakennus on nykyinen. ”Rakennusten julkisivuille tai katolle ei saa sijoittaa taloteknisiä laitteita kuten lämpöpumppuja lukuun ottamatta lappeen suuntaisesti sijoitettuja aurinkokeräimiä ja sähköpaneeleja/valotauluja.”

”Torialue tulee kivetä esteettömyyden vaatimukset huomioiden. Toripinnan tulee liittyä samassa tasossa ympäröiviin jalkakäytäviin.” Torin reunoille ei saa muodostua hallitsemattomia tasoeroja.

6.3.3 Kadut

Katualueita levennetään hieman torin kohdalla. Tämä mahdollistaa kadunvarsi-paikoituksen lisäämisen. Ajoradat on tarkoitettu mitoittaa siten, että turhan leveät osuudet kavennetaan ja saadaan tilaa jalankulkuun ja pyöräilyyn.

Kirkkokadun torin osuus osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna, jolla huoltoajo on sallittu. Kadulla sallitaan jalankulkua ja muuta liikennettä haittaamaton liiketoiminta kuten torimyynti ja kahviloiden terassit.

6.3.4 Maanalaiset tilat katujen alla ma/a-1

Osalla katualueista sallitaan rakentaa viereisiin tontteihin liittyviä maanalaisia tiloja. Rakentamisen yhteydessä on selvitettävä tarkemmin pohjaveden pinnan korkeusasema ja varauduttava muinaismuistolain mukaisesti arkeologisiin tutkimuksiin. Tilojen rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueella kulkevat johdot ja viemärit sekä mahdollisesti rakennusten perustusten vahvistaminen. Maanalaiset tilat katujen alla saavat olla enintään yksikerroksisia.

6.3.5 Yleiset pysäköintialueet LP-8 ja LP-9

Savontien ja Torikadun kohdalla rannan korttelirakenteessa sijaitsevat kadut osoitetaan yleisinä pysäköintialueina. LP-8 (Savontien jatke) alueelle saa sijoittaa korttelin 2 lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettuja autopaikkoja. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida erityisesti pyöräliikenteen ja jalankulkijoiden palvelutasotarpeet. LP-9 (Torikadun jatke) alueelle saa sijoittaa vain yleiseen käyttöön tarkoitettuja pysäköintipaikkoja. Molempien alueiden kautta saadaan järjestää ajoyhteys niihin rajoittuville tonteille.

6.4 Kaavan vaikutukset

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

6.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kaupunkiympäristön laatuun

Toiminnalliset ja ympäristölliset vaikutukset ovat kaupunkirakennetta selkeyttäviä ja myönteisiä. Ratkaisujen myötä voidaan odottaa kaupungin keskustan aseman vahvistuvan viihtyisänä kaupp- ja tapahtumapaikkana. Kaavaratkaisulla ei ole suurta vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Toriympäristön kaupunkikuva paranee, kun paikoitusalue poistuu torilta ja näkymät avautuvat myös Kauppakadun suuntaan. Liikenteelliset ratkaisut huomioivat jalankulkijoiden turvallisuuden ja katualueiden leventäminen torin kohdalla mahdollistaa paitsi

Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

paikoituksen järjestelyn myös kevyen liikenteen palvelutasotarpeiden paremman huomioimisen katusuunnitelmia laadittaessa. Katu- ja torialueiden jäsennöinti oleskelualueineen ja esiintymislavoineen tarjoaa mahdollisuuden nykyistä vilkkaammalle kaupunkielämälle.

Maanalaisten tilojen rakentamismahdollisuus katualueiden alle mahdollistaa kortteleiden rajat ylittävien kiinteistöjen kehittämishankkeiden toteuttamisen.

6.4.2 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Torin uudistuksen myötä keskustan viihtyisyys ja vetovoima sosiaalisia kontakteja mahdollistavana kaupunkilaisten ”yhteisenä olohuoneena” paranee. Julkisen tilan viihtyisyyteen ja vetovoimaan vaikuttaa suuresti myös asiat, joita ei asemakaavalla määrätä, kuten toteutuksessa käytettyjen materiaalien laatu, värit, kadunkalusteet, leikkipaikan välineistö, kausikasvit yms. Näistä on annettu suosituksia asemakaavan muutoksen laadintaan liittyvässä Torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelmassa.

Heinolassa tori koetaan kaupungin keskipisteenä, joten torilla on suuri merkitys kaupunkikulttuurin mahdollistajana. Kiinteä esiintymislava mahdollistaa spontaanin tapahtumakulttuurin syntymisen ja oleskeluun tarkoitettujen katosten rakentaminen puolestaan lisää säästä riippumatonta oleskelua alueella.

6.4.3 Kaavan vaikutukset kaupungille aiheutuviin kustannuksiin ja tuloihin

Kaavan muutosalue on julkista tilaa ja kaava-alueen rakennukset ovat kaupungin omistuksessa. Torialueen ja katujen rakentamiskustannuksista vastaa kaupunki.

Katujen alle toteutettavien tilojen osalta perustusten vahvistaminen ja viemärien ja johtojen siirtäminen aiheuttavat taloudellisia vaikutuksia. Maanalaisten tilojen toteuttaja vastaa myös kunnallisteknisten muutosten aiheuttamista kustannuksista ja maksaa vuokraa katualueesta kaupungille.

Toripalvelurakennuksen rakentaminen uuteen paikkaan aiheuttaa kustannuksia kaupungille, kuten myös rakentamisen aikaiset väliaikaisratkaisut.

6.4.4 Kaavan rakentamisaikaiset vaikutukset

Torin uudistamisen rakennustyön kokonaiskesto on vaikuttaa, voidaanko torimyynti siirtää rakentamisen ajaksi yleissuunnitelmassa esitetyllä tavalla Kirkkokadun varteen tai muuhun tilapäiseen paikkaan. Jos korvaava alue ei järjesty, joudutaan torin uudistus tekemään kahdessa vaiheessa. Torimyynti on järjestettävä riittävän etäällä työmaasta, ettei rakennusaikainen pöly tuota häiriötä myynnille. Torimyyjille on myös osoitettava väliaikaiset sosiaalilitat.

Torin rakennusvaiheen alussa toripalvelurakennus ja torin rakennelmat puretaan ja torilla oleva viemäri siirretään. Jos kaivutyössä ilmaantuu tarve arkeologisille kaivauksille, tulee rakentamisajasta huomattavasti suunniteltua pitempi.

Vaikka rakennustyö aiheuttaa haittoja torikaupalle, niin lopputilanne parantaa torikauppiaiden olosuhteita.

Torin työmaa ei tule aiheuttamaan merkittävää haittaa liikenteelle. Liikennöinti toria ympäröiville kiinteistöille onnistuu rakentamisen aikana lähes normaalisti, vaikka toriin liittyvät katualueet toteutettaisiin yhtäaikaisesti torin kanssa.

Torikadulla oleville tonttiliittymille on järjestettävä ajo. Työmaa-aikana jalankulkua

on ohjattava vaihtoehtoisille reiteille ja torin reunoille jätetään jalkakäytäväalueet, jotka toteutetaan vaiheittain muun kadun kanssa (Savontie ja Kirkkokatu).

6.4.5 Kaavan vaikutukset tekniseen huoltoon

Tilojen sijoittaminen katujen alle tulee edellyttämään johtojen siirtoja. Myös torin viemäriä joudutaan siirtämään uuden toripalvelurakennuksen kohdalta.

6.4.6 Kaavan vaikutukset ympäristön häiriötekijöihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristön häiriötekijöihin. Kaava-alueella ja sen läheisyydessä sijainneet huoltamot ovat saattaneet aiheuttaa maaperän pilaantumista tai mahdollisten haitta-aineiden kulkeutumista alueelle. Ennen kuin alueella tehdään kaivutöitä, maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida, jotta mahdolliset haitta-ainepitoiset maa-ainekset saadaan ohjattua oikeaan vastaanottoon rakentamisen yhteydessä.

6.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset LIITE 2

6.6 Nimistö

Torin yleistä aluetta ei ole nykyisessä asemakaavassa nimetty. Aukiolle annetaan nimeksi Tori. Kirkkokadun katualue täydentyy Torikadun ja Virtakadun välisellä osuudella, joka on nykyisessä kaavassa linja-autoaseman aluetta. Muu nimistö säilyy ennallaan.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelmassa, Heinolan keskustan liikennesuunnitelmassa sekä Valaistuksen yleissuunnitelmassa on kaavan toteutusta havainnollistavaa materiaalia. Myös Heinolan keskustan laatukäsikirja 2012 on edelleen voimassa ohjeellisesti noudatettavana.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan hyväksyminen mahdollistaa Torin ja keskustan katuverkon yleissuunnitelman mukaisen torin uudistamisen. Sekä maan alla, että maan päällä tehtävä rakentaminen vaatii toteutussuunnitelmat (katu-, yleisten alueiden- tai rakennussuunnitelma) ja sopimukset niiltä osin, kun katujen rakentaminen koskee myös korttelialueita (Savontien jalkakäytävät) tai korttelialueiden rakentaminen ulottuu katujen alle. Toteutussuunnittelun yhteydessä tulee laatia myös esteettömyyssuunnitelmat. Siirrettäville johdoille olisi hyvä rakentaa kanaali, joka helpottaa myöhempää huoltoa.

Kaava-alueen yleiset alueet tulee muodostaa yleisten alueiden toimituksella.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamisen jälkeen on seurattava uudistusten vaikutuksia keskustan elinvoimaisuuteen.

Asianumero 69/10.02.03/2016 (4751/10.02.03/2015)

Heinolassa 24.5.2016

Katri Kuivalainen
kaavoitusarkkitehti
044 769 4370

Juha Poskela
vs. 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