

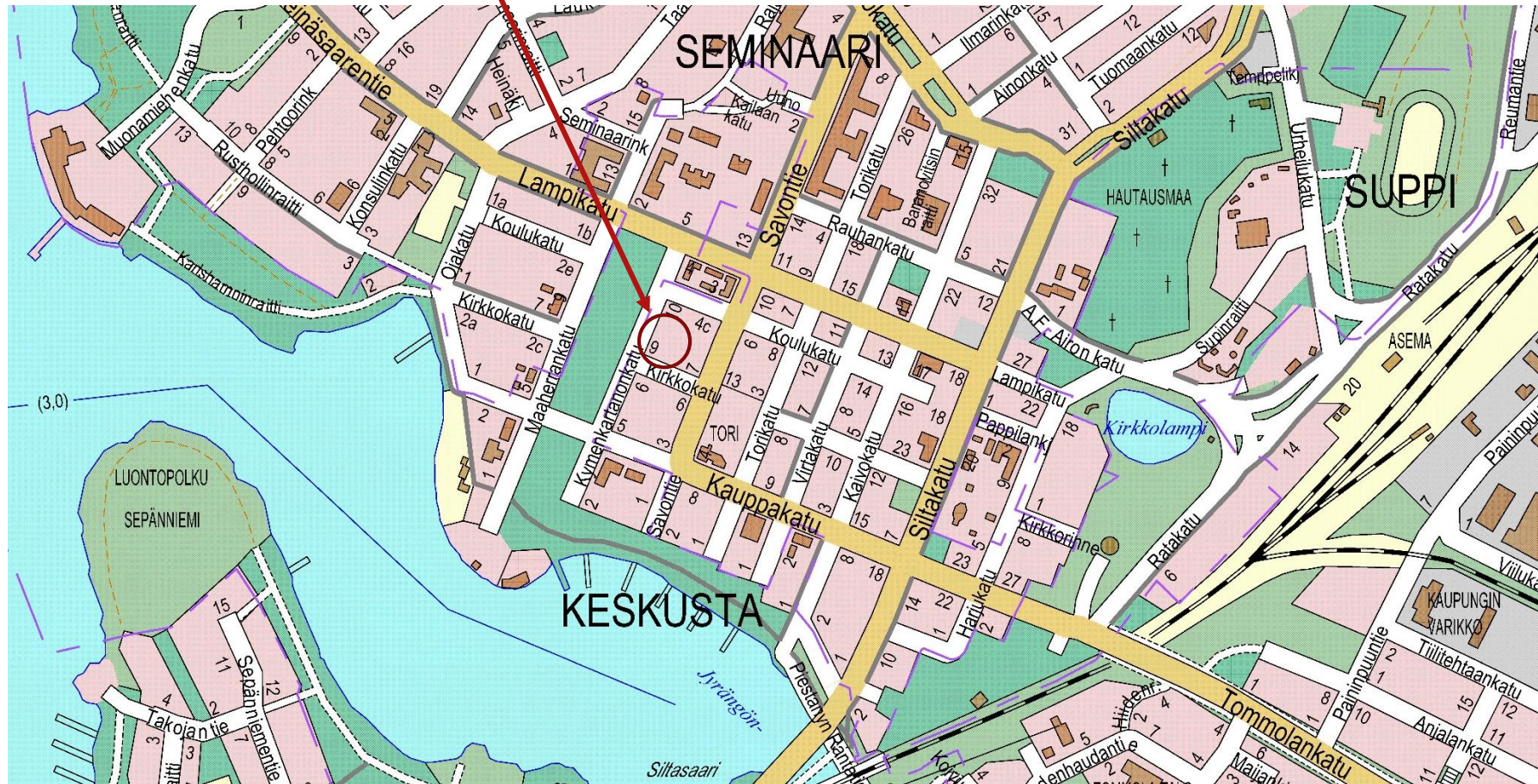
Kirkkokatu 9

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.

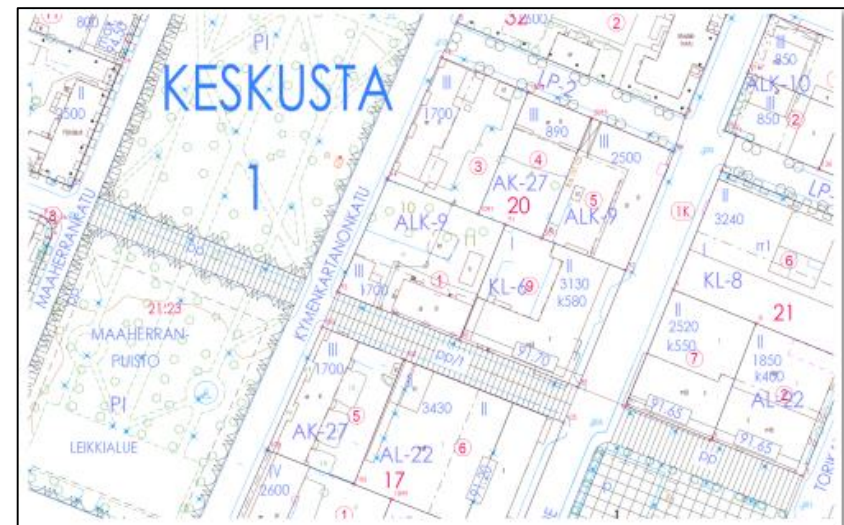
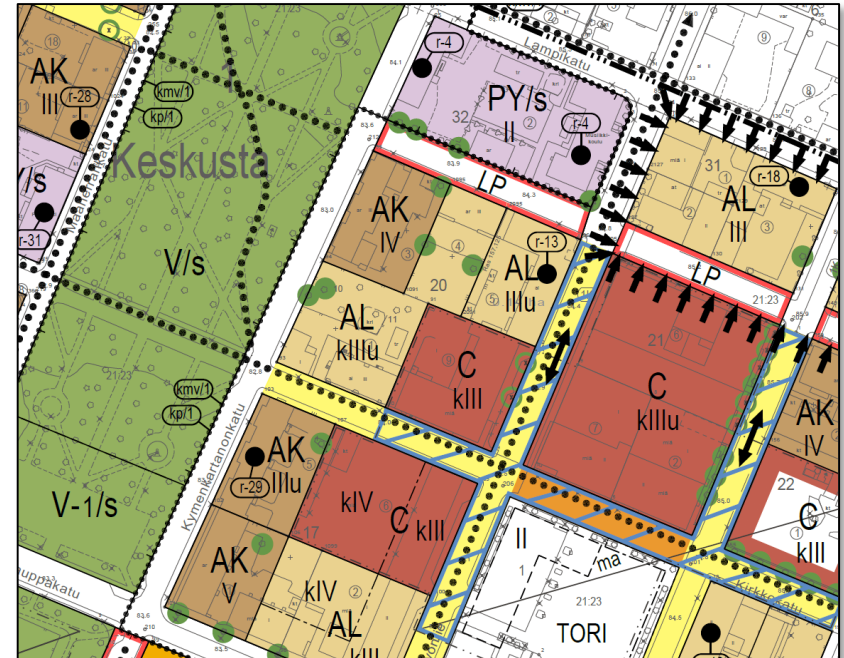
Tontilla 11 sijaitsee nykyisin kolmikerroksinen vuonna 1955 rakennettu asuin- ja liikerakennus sekä piharakennus. Asuintalon on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Unto Ojanen.

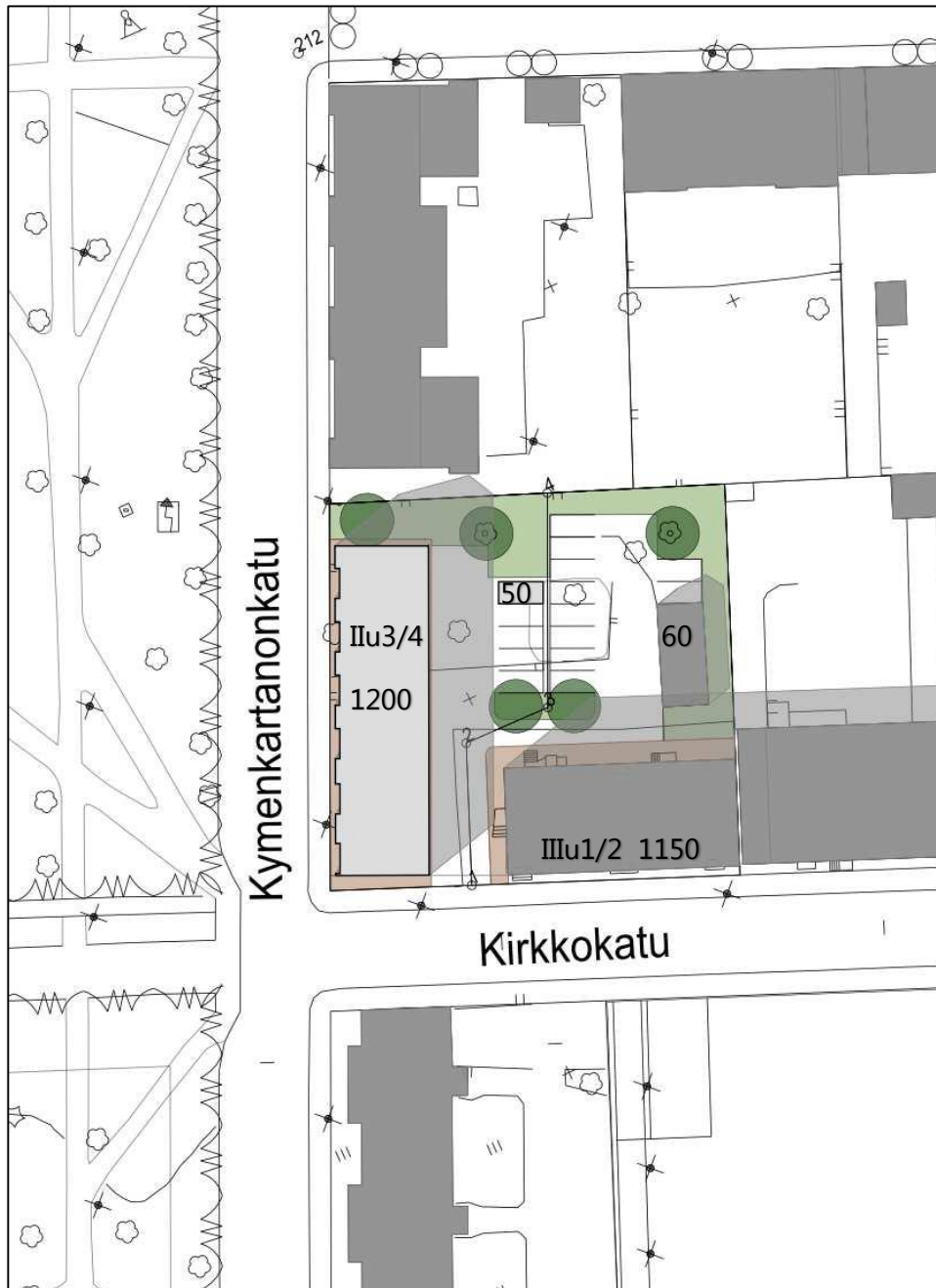
Tavoitteena on mahdollistaa keskustan asuntotarjontaa monipuolistavan asuinrakennuksen rakentaminen. Liiketilän rakentaminen Kirkkokadun puolella katutasossa olisi toivottavaa, jolloin rakentamisella olisi myönteinen vaikutus kävelypainotteiseksi kehitettävään Kirkkokatuun, joka muodostaa merkittävän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

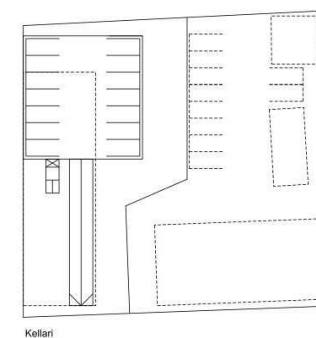
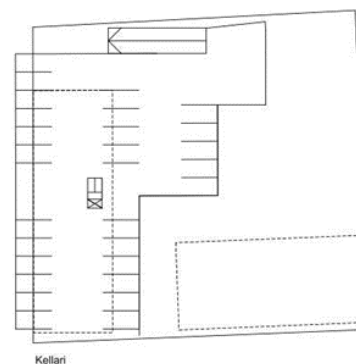
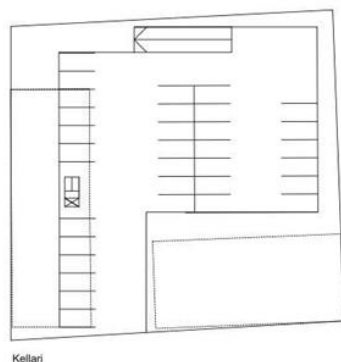
Ulkoalueet

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.

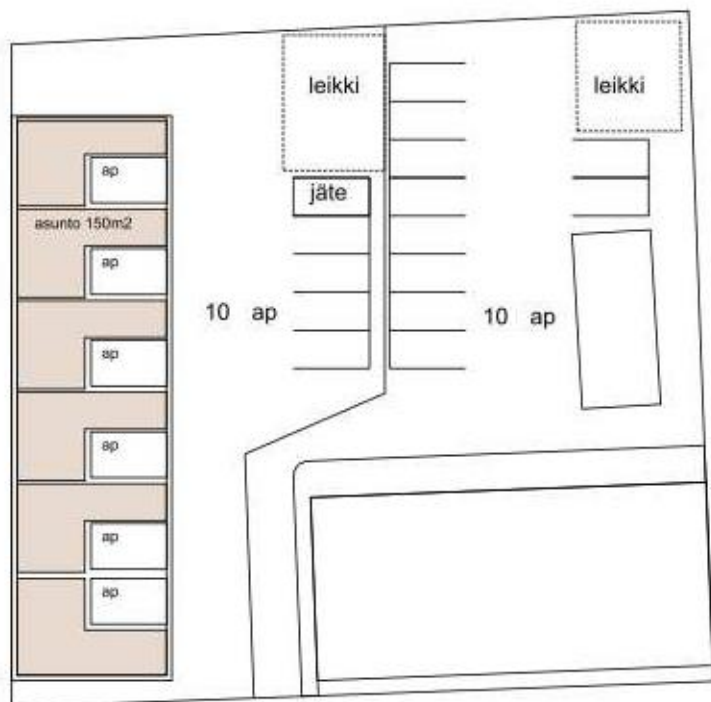
Liikenne ja pysäköinti

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

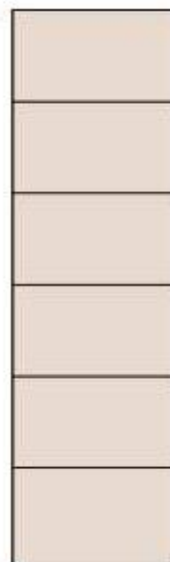
Asemakaavassa tullaan mahdollistamaan myös maanalaisen pysäköinnin rakentaminen, vaikka sitä ei edellytetä. Tontilla sijaitsee viisi maalämpökaivoa, jotka käytännössä kuitenkin rajoittavat pysäköintikellarin rakentamista. Maanalainen pysäköinti on kustannustehokkaasti mahdollista toteuttaa vain siten,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

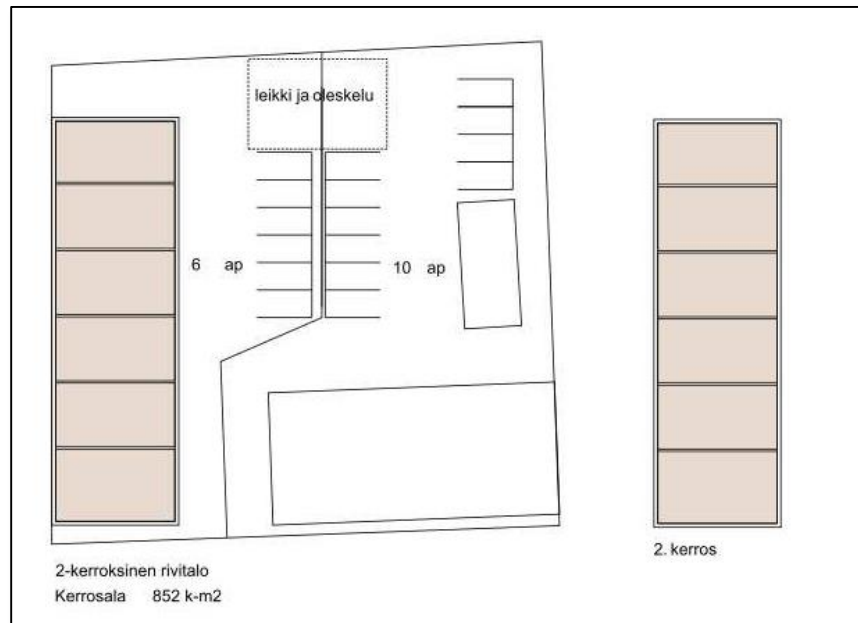


3. kerros



Pohjapiirroskaavio ve2

Rivitalo Vaihtoehto 2



Pohjapiirroskaavio ve3

Kerrostalo

