



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄKSET

- A/res** Asuminen alue. Reservialue.
- A0** Eriillisen talon alue. Alueiden yhdyskuntarakennetta tulee pyrkiä tehostamaan asemakaavalla/asemakaavan muutoksella, kuitenkin vaarantamatta alueen ominaispiirteitä, identiteettiä ja vahvuuksia.
- A0** Eriillisen talon alue. Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alue voidaan asemakaavoittaa kaavaravannoksi. Uusien alueiden käyttöön otto ja rakentaminen tulee perustua tarveselvityksestä saatavaan tietoon alueellisesta tonttitarpeesta.
- AP** Pientalovaltainen asuntalo. Alueiden yhdyskuntarakennetta tulee pyrkiä tehostamaan asemakaavalla/asemakaavan muutoksella, kuitenkin vaarantamatta alueen ominaispiirteitä, identiteettiä ja vahvuuksia.
- AP-1** Pientalovaltainen asuntalo. Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alue voidaan asemakaavoittaa kaavaravannoksi. Uusien alueiden käyttöön otto ja rakentaminen tulee perustua tarveselvityksestä saatavaan tietoon alueellisesta tonttitarpeesta.
- ARA-1** Loma-asuminen ja ympärivuotisen asuminen alue. Alueelle voidaan asemakaavoittaa loma-asumista ja ympärivuotista asumista. Uusien ympärivuotisten asuinpaikkojen/alueiden toteuttaminen tulee perustua selvitykseen tonttien alueellisesta tarpeellisuudesta.
- ARA-1** Loma-asuminen ja ympärivuotisen asuminen alue. Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueelle voidaan asemakaavoittaa loma-asumista ja ympärivuotista asumista. Uusien ympärivuotisten asuinpaikkojen/alueiden toteuttaminen tulee perustua selvitykseen tonttien alueellisesta tarpeellisuudesta.
- AM/s** Maatilojen talouskeskusten alue, jolla ympäristö säilytetään. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallinen luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.
- KM-1** Paljon tilaa vaativien kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa palvelu- ja liiketiloja sekä sellaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syyistä sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten tilaa vaativa kauppa. Alueelle ei saa asemakaavassa osoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.
- KM-1** Alueiden KM-1 ja KM-2 yhteenlasketut enimmäisarakennooikeudet: yhteensä 81 000 k-m², päivittäistavarakaupaa 5 000 k-m², tilaa vaativa erikoistavarakauppa 60 000 k-m², muu erikoistavarakauppa 14 000 k-m².
- KM-2** Paljon tilaa vaativien kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa palvelu- ja liiketiloja sekä sellaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syyistä sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten tilaa vaativa kauppa. Alueelle ei saa asemakaavassa osoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.
- KM-2** Alueiden KM-1 ja KM-2 yhteenlasketut enimmäisarakennooikeudet: yhteensä 81 000 k-m², päivittäistavarakaupaa 5 000 k-m², tilaa vaativa erikoistavarakauppa 60 000 k-m², muu erikoistavarakauppa 14 000 k-m².
- KM-2** Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää suunnitellun maankäytön vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen sekä pyrkiä estämään mahdolliset haitalliset vaikutukset keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin.
- P-1** Liikennepalveluasema.
- TP** Työpaikka-alue. Alueelle ei saa asemakaavassa osoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- TP** Työpaikka-alue. Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueelle ei saa asemakaavassa osoittaa vähittäiskaupaa.
- TP/res** Työpaikka-alue. Reservialue.
- TP/A** Työpaikka-alue. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Alueelle saa sijoittaa myös asumista.
- TP-1** Työpaikka-alue. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä teollisuus- ja varastotiloja, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Olemassa olevat ympäristöön luvanvaraisesti häiriötä mahdollisesti aiheuttavat toiminnot silitään alueella. Alueelle ei saa asemakaavassa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymää. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupaa. Asemakaavassa päätömintää tukevaa päivittäistavarakaupan myymälätillaa saa rakennuspaikalle sijoittaa enintään 500 k-m². Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää suunnitellun maankäytön vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen sekä pyrkiä estämään mahdolliset haitalliset vaikutukset keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin.
- TP-1** Työpaikka-alue. Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja sekä teollisuus- ja varastotiloja, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle ei saa asemakaavassa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymää. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupaa. Asemakaavassa päätömintää tukevaa päivittäistavarakaupan myymälätillaa saa rakennuspaikalle sijoittaa enintään 500 k-m². Asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää suunnitellun maankäytön vaikutuksia keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen sekä pyrkiä estämään mahdolliset haitalliset vaikutukset keskusta-alueen kaupallisiin palveluihin.
- T** Teollisuus- ja varastoalue.
- T/res** Teollisuus- ja varastoalue. Reservialue. Alueen asemakaavoittaminen vaatii selvityksen alueen käyttöönotosta.
- T/TP** Teollisuusalue/Työpaikka-alue. Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alue voidaan teollisuus tai työpaikka-alueen lisäksi asemakaavoittaa lisäalueeksi kaupalliselle alueelle (KM-2), jolloin aluetta koskevat KM-2 alueen määräykset sekä enimmäisarakennooikeudet.
- T/TY** Teollisuusalue/Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan sijoittaa toimintoja, joista ei aiheudu merkittävää haittaa luontoarvoille eikä lähellä sijaitseville asutukselle.
- V** Virkistysalue. Alueelle voidaan rakentaa uikouluja ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
- RM** Matkailupalvelujen alue. Uusi tai olennaisesti muuttuva alue.
- EV** Suojaviheralue. Alueelle voidaan rakentaa melusuojausrakennelmia ja ulkoilmantonaan liittyviä laitteita.
- M** Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueelle voidaan rakentaa uikouluja ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
- MU** Vesialue.

- sm** Muinaisuistokohde. Alueella sijaitsee muinaisuistolalla (195/1963) rauhoitettu kiinteä muinajäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kaivaminen on muinaisuistolain nojalla kielletty. Kaikista alueelta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. /1 Pirtinporo /2 Itäpirtinniemi /3 Huhtisaari /4 Rantavaenite /5 Vanha-Sukura /6 Sukuranlahti
- luo-1** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luonnonosuuden/alueen nojalla suojeltu luontotyppi. Alueen rajaus ja määräykset tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.
- luo-2** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Vesilain mukaiset kohteet. Alueen rajaus ja määräykset tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.
- luo-3** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Lito-oravan elinympäristö. Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon, että alueella ei saa rakentaa tai metsä ei saa hakata 20 metriä lähempänä lito-oravan pesäpuuta eikä tämän vyöhykkeen ympäristöä saa kokonaan hakata avotakkuuna. Myös lito-oravan liikkuminen pesäalueelta viereiselle metsä/virkistysalueelle on turvattava siten, että metsänkäsitteilyssä säätetään riittävä määrä liikkumiseen soveltuvia puita. Alueen rajaus ja määräykset tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.
- luo-4** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Linnuston kannalta paikallisesti arvokas alue. Alueen rajaus ja määräykset tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.
- luo-5** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Metsäin mukainen arvokas elinympäristö. Alueen rajaus ja määräykset tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.
- luo-6** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Pikkusisäispienintymän elinympäristö. Pikkusisäispienintymän toimentoulu turvaamiseksi kohteessa ylläpidettävä riittävä kasvillisuuden avoimuutta. Alueen hoidosta annetaan tarkempia ohjeita kaavaselostuksen liitteessä 12. Alueen rajaus tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.
- pv** Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjaviesialue.
- saa** Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen maankäytön muuttuessa pilantunut maaperä on puhdistettava.
- saa** Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen maankäytön muuttuessa pilantunut maaperä on puhdistettava.
- se** Selvitysalue. Alueen TP/res-alueen käyttöön ottamisesta työpaikka-alueena ja siihen liittyvästä maa-ainesten ottamisesta tulee tehdä koko selvitysalueelta koskeva yleissuunnitelma sekä tarvittavat selvitykset liikenteellistä ratkaisusta sekä maa-ainesten oton vaikutuksista alueelle ja sen ympäristöön. Yleissuunnitelman pohjalta tulee laatia asemakaava koko selvitysalueelle TP/res-alueen käyttöön ottamiseksi.
- ca** Kansallinen kaupunkipiisto. Suunnittelumääräys: Heinolan kansallinen kaupunkipiisto on perustettu siihen sisältyvien erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (ympäristöministeriön päätös 06.05.2002 nro 4/5541/2000). Muu aluetta koskevat määräykset on annettu hoito- ja käytösuunnitelmassa (ympäristöministeriön päätös 05.11.2008 Dnro YM1/5542/2007). Näiden arvojen säilyminen on varmistettava jatkosuunnitelma- ja toteuttamisratkaisussa.
- ca** Kirkonkylän alakeskus. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- mo** Venesatama/venevalkama.
- mo** Uimaranta.
- st/pk** Moottori- tai moottoriliikenne.
- st/pk** Seututie/pääkatu.
- st/pk** Yhdistyletkokojakatu.
- st/pk** Merkittävästi parannettava tieosuus.
- st/pk** Eritasoristeyksen ilman liittymää.
- o** Ohjeellinen ulkoreitti.
- o** Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.
- o** Kevyen liikenteen yhteystarve.
- c c c c c c c** Ohjeellinen moottorikelkkareitti.
- o** Tielikenteen yhteystarve.
- o** Viheryhteystarve.
- o** Meluntorjuntatarve. Tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä meluntorjunnan tarve ennen uusien asuin- ja virkistysalueiden toteuttamista.
- o** Yleiskaava-alueen raja.
- o** Alueen raja.
- o** Osa-alueen raja.
- o** Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- HEI** Kunnan nimi.
- (1)** Toteuttamisjärjestystä osoittava merkintä.

YLEISET MÄÄRÄKSET:

Osayleiskaava on laadittu oikeusvaltuutena yleiskaavana (MRL 42 §).

Suora rakennuslupa alueen täyttötarkoitusta palveleville rakennuksille voidaan myöntää MRL 72 § mukaan yleiskaavan V-, EV-, M- ja MU-alueille ilman asemakaavoitusta. MRL 72.3 § esitellyt rakentamiselle.

Rakennustapa ja rakennusohjeet ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Alueita suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen pinnamuodostukseen sekä ympäristö- ja maisemakuvan.

Rantaan rajoittuvassa rakentamisessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen ohjetta rakennusten sijoittumisen osalta (etäisyys rantaviivasta).

Lusin varalaskupaikan asettamat rakentamisrajoitteet tulee selvittää rakennusluvun yhteydessä.

Asemakaavoja laadittaessa on otettava huomioon Lusin varalaskupaikan vaatimukset lentosteistä sekä melusta. Määräykset rakentamisesta, lentoesteistä tulee selvittää kevyen liikenteen yhteyksen tarve, kattausa ja liittymien kaupungin laajempaan kevyen liikenteen verkostoon.

Alueiden kuivatus ja hulevesien käsittelytapa ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Yli 50 m (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee pyytää erillinen lausunto Puolustusvoimien pääesikunnalta. Alle 50 m (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista pientuulivoimaloista tulee pyytää pääesikunnan lausunto, jos kiinteistö jolle rakennetaan, rajoittuu Puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen.

Meluntorjunta
Melutaso virkistysalueella ja asuinrakennuksen piha-alueella ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB(A), eikä yöohjearvoa 45 dB(A). Rakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A), eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Asemakaavassa on osoitettava tarpeelliset meluntorjuntatoimenpiteet ja rakennettaessa melualueelle on rakennuksen sijoituksella tai melueisten varmistettavana eteisväli ohjearvoita.

Pohjavei
Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua haitallista pohjaveden alenemista tai sen laadun heikentämistä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo)
Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja elölajiesiintymien säilyttämisedellytykset ja liikkumismahdollisuudet. Alueella ei saa suorittaa erityisen tärkeitä luontoarvoja merkittävästi heikentäviä toimenpiteitä. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen luonnonarvojen säilyntä ja palauttamiseksi.

Toteuttaminen ja toteuttamisjärjestys
Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu yleiskaavan taloudellisuutta, mitoittamista ja toteuttamista. Yleisperiaale toteuttamisjärjestyksestä:
1. Olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvat uudet alueet (kaavakartalla merkinnällä (1))
2. Uudet alue-avaukset (kaavakartalla merkinnällä (2))
3. Reservialueet (kaavakartalla merkinnällä (3)) ja rantarakentamisen alueet (ARA) erillisillä selvityksillä

Osayleiskaavan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen alueella tulee tutkia tiivistämismahdollisuuksia. Uusien alueiden käyttöön otossa tulee ensisijaisesti toteuttaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä sijaitsevat alueet ennen muita uusia alueavauksia. Uusien alueiden toteuttaminen tulee perustua selvitykseen tonttityypin alueellisesta tarpeesta asemakaava varannossa ja tonttivarannossa. Reservialueiden asemakaavoitus ja käyttöön otto tulee perustua selvitykseen alueen käyttöön oton tarpeellisuudesta ja syyistä (kuten korvaavana alueena, osayleiskaavassa osoitettujen uusien alueiden täyttymisen, merkittävää hanke tai muu merkittävä alueen käyttöön ottoa puoltava syy).

HEINOLA

50 LAAJALAHTI-KOUVOLANTIE OSAYLEISKAAVA

MITTAKAAVA 1:10 000		asianumero 227/10.02.02/2017
Luonnos	31.9.2006	suunnitteluarkkitehti Ritva-Majaja Kuuskoski
Ehdotus tarkistettu	3.12.2013 14.1.2014	Ramboll Finland Oy
Ehdotus II tarkistettu	28.2.2018 8.8.2018	kaavoitusarkkitehti Juha Poskela
Tekninen lautakunta, viirellitelo	13.6.2006	§ 194
Tekninen lautakunta, OAS	10.10.2006	§ 251
Tekninen lautakunta, luonnos	31.9.2009	§ 55
Valmisteluvaliokunnan kuuleminen, luonnos	8.4.-17.5.2009	
Tekninen lautakunta, ehdotus	14.1.2014	§ 4
Kaupunginhallitus	20.1.2014	§ 24
Nähtävillä asettaminen, ehdotus	20.2.-21.3.2014	§ 30
Elinvoimailautakunta, ehdotus II	21.3.2016	
Nähtävillä asettaminen, ehdotus II	4.5.-6.6.2018	
Elinvoimailautakunta, hyväksyminen		§
Kaupunginhallitus, hyväksyminen		§
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen		§
Lainvoimaisuuskulutus		§
20	kaupunginarkkitehti	Harri Kuivalainen
Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä §		
20	hallinto- ja kehitysjohtaja	Sinikka Malin

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ

Heinola