

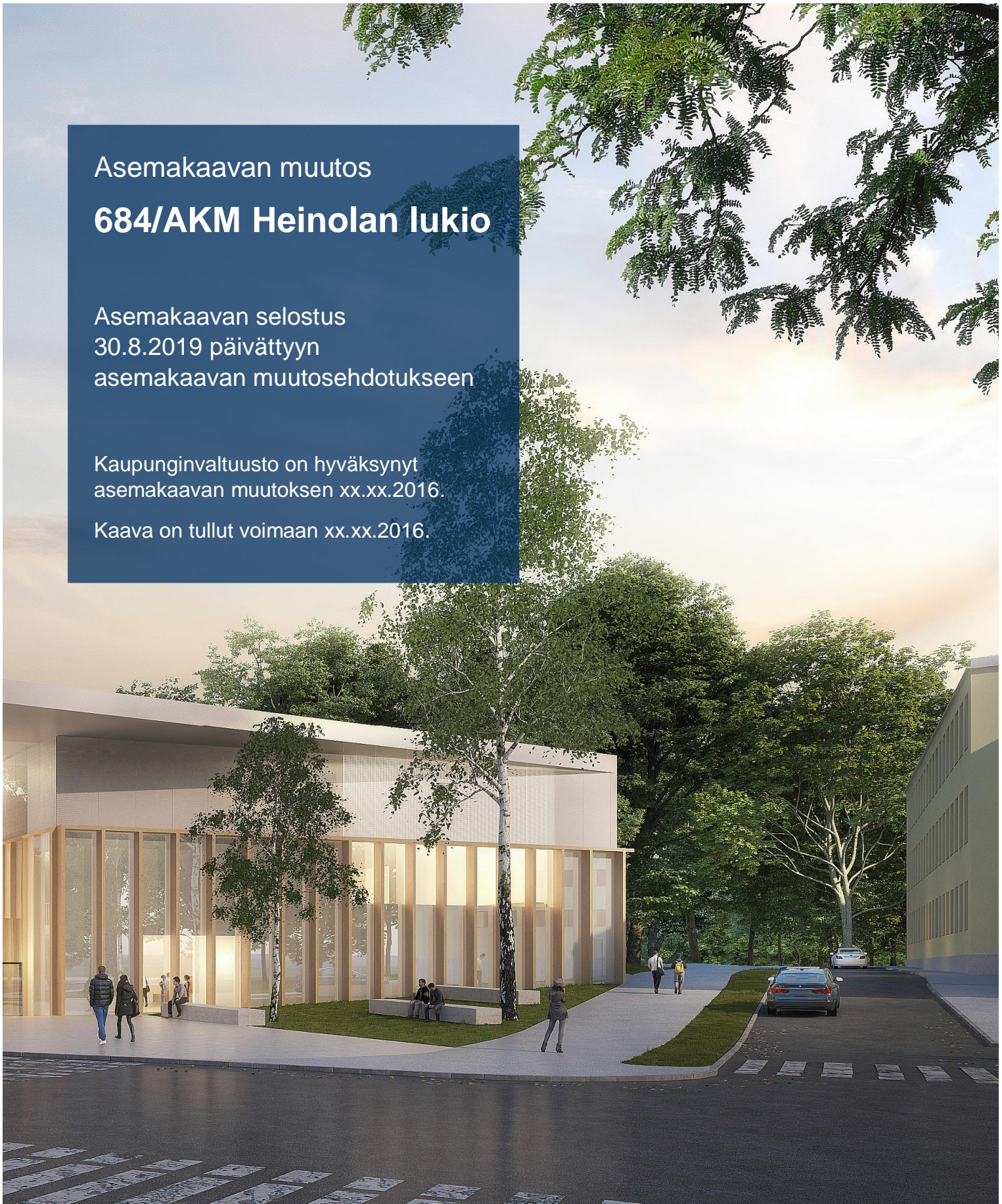
Asemakaavan muutos

## 684/AKM Heinolan lukio

Asemakaavan selostus  
30.8.2019 päivättyyn  
asemakaavan muutosehdotukseen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt  
asemakaavan muutoksen xx.xx.2016.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.2016.



PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ





## SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	6
1.1	Tunnistetiedot.....	6
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	6
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	6
2	TIIVISTELMÄ .....	6
2.1	Alueen nykytila .....	6
2.2	Asemakaavan muutoksen sisältö ja mitoitus.....	7
2.3	Kaavaprosessin vaiheet .....	8
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2	Luonnonympäristö.....	9
3.1.3	Maaperä, kallioperä, pinta- ja pohjavedet .....	9
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	10
3.1.5	Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.6	Väestö.....	16
3.1.7	Virkistys.....	16
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto.....	16
3.1.9	Palvelut .....	18
3.1.10	Työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	18
3.1.11	Liikenne.....	18
3.1.12	Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt .....	18
3.1.13	Maanomistus.....	18
3.2	Suunnittelutilanne .....	19
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen .....	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	24
4.3.1	Osalliset .....	24
4.3.2	Vireilletulo.....	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	24
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	25

4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	25
4.4.1	Yleiset tavoitteet .....	25
4.4.2	Rakentamiseen ja liikenteeseen liittyvät tavoitteet .....	26
4.4.3	Osallisten tavoitteet .....	26
4.4.4	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	26
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	27
4.5.1	Ennen kaavatyötä laaditut vaihtoehdot .....	27
4.5.2	Kaavatyön aikana laaditut vaihtoehdot .....	27
4.5.3	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	27
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	29
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	30
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	30
5.1	Kaavan rakenne .....	30
5.1.1	Kaavan perusratkaisu .....	30
5.1.2	Merkittävimmät muutokset luonnosvaiheen jälkeen .....	30
5.1.3	Mitoitus .....	30
5.1.4	Liikenne .....	30
5.1.5	Palvelut .....	31
5.1.6	Yhdyskuntatekninen huolto .....	31
5.1.7	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus .....	31
5.2	Aluevaraukset .....	31
5.3	Muita merkintöjä .....	32
5.4	Yleismääräykset .....	32
5.5	Tonttijako .....	33
5.6	Nimistö .....	33
5.7	Kaavan mukainen luonnonympäristö .....	33
5.8	Kaavan mukaiset suojelukohteet .....	33
5.9	Ympäristön häiriötekijät .....	33
5.10	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	33
5.11	Kaavan vaikutukset .....	34
5.11.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....	34
5.11.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset .....	34
5.11.3	Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset .....	34

5.11.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset .....	34
5.11.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....	35
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	36
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	36
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	36
6.3	Toteutuksen seuranta.....	36

### Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2:	Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako TJ 1203
Liite 3:	Luonnosvaiheen havainnemateriaali
Liite 4:	Tilastolomake
Liite 5:	Valmisteluvaiheen palaute ja niiden vastineet
Liite 6:	Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet

### Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Heinolan lukion sijainnin ja tilatarpeiden kartoitus, FCG Oy 2016

Heinolan Seminaari, Rakennushistoriallinen selvitys, ark-byroo 2013

Heinolan lukio, Arkkitehtuurikutsukilpailu 15.3.2017-15.6.2017, kilpailuohjelma, kilpailuehdotukset sekä arvostelupöytäkirja, Heinolan kaupunki 2017

Heinolan kaupunki, Seminaarin uuden harjoituskoulun rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola 2017

Heinolan kaupunki ja Heinolan seurakunta, Rakennushistoriaselvitys Festenin huvila, Selvitystyö Ahola 2019

Heinolan keskustan liikennesuunnitelma, Destia Oy 2016

Valaistuksen yleissuunnitelma, Valoa Design Oy 2016

Heinolan keskustan laatukäsikirja, Heinolan kaupunki 2012

Heinolan kaupunki, Keskustan hulevesiselvitys, Ramboll 2014

Seminaarin koulu, perustamistapalausunto, Sipti infra 2017





## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

684/Akm Heinolan lukio asemakaavan muutos. Selostus koskee 30.8.2019 päivättyä asemakaavan muutosehdotusta.

Asemakaavan muutos koskee Seminaarin kaupunginosan (02) korttelia 1, Laukkamäen kaupunginosan (11) korttelin 14 tonttia 23 ja siihen liittyvää puistoaluetta sekä osaa yleisestä alueesta 2K ja osaa yleisestä alueesta 11K, Taavilankadun lampikadun Seminaarinkadun ja Maaherrankadun katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seminaarin kaupunginosan (02) korttelin 1 tontit 8 ja 13 sekä Laukkamäen kaupunginosan (11) korttelin 14 tontit 26 (ja 27), autopaikkojen korttelialuetta, puistoaluetta sekä katualueita.

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan keskustassa Lampikadun, Maaherrankadun ja Taavilankadun välisellä alueella.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu ”Heinolan lukio”. Kaavatunnus on 684/Akm.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan myönnettyä poikkeamislupaa, joka mahdollistaa monitoimitalon rakentamisen Seminaarin koulun tontille. Rakennuksen pääkäyttäjänä tulevat olemaan Heinolan lukio ja Heinolan kaupungin nuorisopalvelut. Samalla tutkitaan alueen liikenne- ja pysäköintitarkaisut.

Heinolan seurakunta on jättänyt Laukkamäen kaupunginosan (11) korttelin 14 tonttia 23, jolla sijaitsee ns. Festenin talo, koskevan kaavamuutoshakemuksen jo 28.2.2013, jolloin kaupunki ei ollut vielä tehnyt päätöksiä lukion rakentamisesta eikä Seminaarin koulun purkuluvan hakemisesta. Kaavahakemuksessa esitetään tontin jakamista kahteen ja käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen sekä rakennusoikeyden säilymistä voimassa olevan kaavan mukaisena (2000 k-m<sup>2</sup>).

Seurakunnan omistamalla tontilla ratkaistaan mahdollisuudet lisärakentamiseen sekä vanhan rakennuksen suojelukysymykset.

Tonttijako laaditaan Seminaarin kaupunginosan (02) korttelin 1 tontin 13 osalta kaavan yhteydessä.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Alueen nykytila



Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seminaarin alueella Heinolan keskustassa, Maaherranpuiston päässä. Alue kuuluu osittain Heinolan seminaarin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) sekä Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluu koulun tontin itäosa ja Festenin talon tontti. Alue on otettu osaksi kansallista kaupunkipuistoa alueella olevien erityisarvojen vuoksi sekä koska se MRL 68§:n 2 momentin mukaisesti on kaavassa osoitettu puistoksi, virkistys- tai suojelualueeksi, arvokkaaksi maisema-alueeksi tai muuhun kansallisen kaupunkipuiston kannalta sopivaan käyttöön.

Kaava-alueella sijaitsee Seminaarin koulu, joka on vuonna 2017 purettu. Nykyinen rakennuskanta koostuu seurakunnan omistamasta Festenin talosta sekä yhdestä asuinkerrostalosta. Heinolan seminaarin RKY-alueen rakennukset sijaitsevat välittömästi kaava-alueen itäpuolella. Seminaarin v. 1939 rakennettu ja 50-luvulla laajennettu uusi päärakennus muodostaa kaava-alueen kaupunkikuvaa hallitsevan seinämän Maaherrankadun laitaan. Vanha Heinolan seminaarin päärakennus jää kaava-alueelta katsottuna uudemman päärakennuksen taakse. Lähialueen muu rakennuskanta on monimuotoista ja kerroksellista asuinrakentamista. Liikenteellisesti alue sijaitsee Lampikadun varrella, joka on keskustan sisääntuloväylä läntisiltä asuinalueilta.

## 2.2 Asemakaavan muutoksen sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asemakaavan ajanmukaistaminen ja turvallisten liikennejärjestelyjen mahdollistaminen lukion ja nuorisopalveluiden toimitilojen rakentua alueelle. Lisäksi tavoitteena on ollut ratkaista Festenin talon tontin maankäyttö.

Entisen Seminaarin koulun tontti on voimassa olevassa asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Asemakaavan pääkäyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolloin tulevan monitoimitalon toiminta ei ole kaavan kanssa ristiriidassa. Rakennusoikeutta lisätään ja rakennusala osoitetaan laajemmaksi.

Jotta tontin autopaikat saadaan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyvään paikkaan rakennuksen taakse, liikuntasalin pukutilojen sisäänkäynnin ja yleisötapahtumien toisen sisäänkäynnin puolelle muodostetaan alueelle autopaikkojen korttelialue (LPA).

Festenin talo osoitetaan suojeltavaksi tämän kaavamuutoksen yhteydessä. Nykyisen tontin eteläosaan osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue.

Tonttijako laaditaan ja hyväksytään Seminaarin kaupunginosan (02) korttelin 1 tontin 13 osalta kaavan yhteydessä.

### Mitoitus

#### AK-korttelialue

- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| – tontin pinta-ala      | 2412 m <sup>2</sup>   |
| – tontin rakennusoikeus | 2100 k-m <sup>2</sup> |

- käytetty rakennusoikeus 1153 k-m<sup>2</sup>  
(ei sisällä maanpäällistä kellarikerrosta,  
joka MRL:n mukaisesti lasketaan kerrosalaksi)
- autopaikkoja (1 ap/asunto,  
lukuun ottamatta yksiöitä,  
joille voidaan sallia 0,8 ap/asunto) 23 kpl
- pyöräpaikkoja (1ppp/80) 36 kpl

#### ALY-korttelialue

- tontin pinta-ala 3225 m<sup>2</sup>
- tontin rakennusoikeus 650 k-m<sup>2</sup>
- käytetty rakennusoikeus 247 k-m<sup>2</sup>
- autopaikkoja (1ap/125 k-m<sup>2</sup>) 5 kpl

#### Y-korttelialue

- tontin pinta-ala 9232 m<sup>2</sup>
- tontin rakennusoikeus 4800 k-m<sup>2</sup>
- suunniteltu uudisrakennus 4678 k-m<sup>2</sup>
- autopaikkoja (1ap/125 k-m<sup>2</sup>) 38 kpl
- pyöräpaikkoja (1pp/50 k-m<sup>2</sup>) 96 kpl

#### LPA-korttelialue

- alueen pinta-ala 1004 m<sup>2</sup>

## 2.3 Kaavaprosessin vaiheet

Heinolan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 14.11.2016 § 86, että Heinolan lukio rakennetaan Maaherrankatu 13:ssa sijaitsevalle tontille. Sivistyslautakunta päätti 14.12.2016 § 165 esittää kaupungin nuorisopalveluiden tilojen suunnittelua osana Heinolan lukion kokonaissuunnittelua.

Uuden lukion suunnittelusta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu keväällä 2017 yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa.

Seminaarin harjoituskoululle myönnettiin purkamislupa ja se purettiin vuonna 2017.

Naapureille järjestettiin rakennuksen suunnittelusta keskustelutilaisuus 26.3.2018.

Hankkeelle myönnettiin poikkeamislupa 18.4.2018.

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 30.5.2018 ja asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 16.6.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 16.6.2018 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka. OAS postitettiin osallisille.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 26.2.-26.3.2019.



Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen xx.xx.2019.

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako TJ 1203 oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla xx.xx.-xx.xx.201x. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot...

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.20xx.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.20xx.

Asemakaavan muutos sai lainvoiman xx.xx.20xx.

### 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 2,5 hehtaarin kokoinen suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Lampikadun, Taavilankadun ja Maaherrankadun välisellä alueella sijaitsi aiemmin Seminaarin koulu. Kaava-alueella on yksi kerrostalo sekä huvilarakennus Villa Festen, jota käytetään seurakunnan kerhotoiloina. Maaherrankadun itäpuolella on Heinolan seminaarin alue. Lampikadun eteläpuolella on kolmikerroksisia kerrostaloja ja kaava-alueen pohjoispuolella pientaloaluetta. Kaava-alue on osa tiivistä kaupunkikeskustaa, mutta edelleen ydinkeskustasta katsoen hieman sivussa, ollen ns. kaupunkitilojen vaihettumisvyöhykettä.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä vaan koko alue on rakennettua aluetta.

##### 3.1.3 Maaperä, kallioperä, pinta- ja pohjavedet

Heinolan keskusta sijaitsee melko tasaisella alueella viettäen vähitellen Kymijoen rantaa kohden. Koulutontin maanpinnan korkeudet vaihtelevat välillä +81,0...+86,2. Maanpinta on korkeimmillaan alueen koillisosassa ja alimmillaan suunnittelualueen länsiosassa. Korkeimmillaan suunnittelualueen maasto on alueen pohjoisosassa +91.3 ja matalimmillaan lounaiskulmassa +80.6.

Maaperä on GTK:n maaperäkartan perusteella hiekkaa. Pohjatutkimusten perusteella maaperä on pääosin silttiä ja hiekkaa. Hiekkakerroksen alla on tiivis moreenikerros 2,5 – 10,6 metrin syvyydessä. Kallioperä on vulkaanista kiveä.

Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Pohjaveden pintaa on mitattu alueella yhteensä kuudesta pohjavesiputkesta. Pohjavesi on alueella melko lähellä maan pintaa ylimmän pohjavesipinnan vaihdellessa koulun tontilla välillä 4,5 – 2,1 metriä nykyisen maanpinnan alapuolella.

Pintavesien luontainen valumasuunta on lounaaseen. Alueella on hulevesiviemärointi.

### 3.1.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

### 3.1.5 Rakennettu ympäristö



Kuva 4: Rakeisuus. V. 2017 purettu Seminaarin koulu ääriivilla.

Suunnittelualue ja lähiympäristö ovat mittakaavallisesti yhtenäistä kaupunkialuetta. Rakennukset ovat matalia, 1-3 kerroksisia. Keskustan alueella on tästä mittakaavasta poikkeavasti myöhemmin toteutettuja 4-kerroksisia asuinrakennuksia. Nykyinen rakennuskanta on kerroksellista. Alkuaan selkeästi ympäristöstään mittakaavansa puolesta erottuva Seminaarin päärakennus on edelleen kaupunkikuvallinen dominantti. Sen taakse mäen laelle rakennettu Lyseonmäen koulu muodostaa toisen maamerkin. Seminaarin uusi päärakennus muutti aikanaan alkuperäistä kaupunkikuvallista asetelmaa, jossa seminaarirakennukset sijoituivat vapaamuotoisina paviljonkeina puistoon.





Kuva 5: Koulun tontti ja Unto Ojosen suunnittelema kerrostalo.



Kuva 6: Koulun tontti ja Seminaarin uusi päärakennus.



Kuva 7: Festenin talo

### Alueen historia

Heinolan ensimmäinen virallinen asemakaava on laadittu maaherra Robert Wilhelm de Geerin aikaan ja sen laati maanmittari Jandolin vuonna 1785. De Geerin asemakaava noudatti 1700-luvun alkupuolen klassismin ruutukaavaa, joka maasto-olosuhteista piittaamatta rakentui suorakulmaisen katuverkoston varaan. Suunnitellut residenssin edustalla oli puistokäytävä, Perspektiivi, jota reunustivat puurivistöt ja kadut.



Vuonna 1899 alettiin rakentaa Heinolan seminaaria Perspektiivin päähän Makasiinimäen eteläreunaan, pohjoisesta tulevan maantien itäpuolelle. Tontti muodostettiin entisestä hevostorista sekä neljästä sen koillispuolella sijainneesta tontista. Hevostorin pohjoisreunassa oli viimeistään 1800-luvun alussa rakennettu kruununmakasiini. Seminaarin perustaminen aiheutti huomattavan muutoksen kaupunkirakenteessa ja asemakaavassa. Hevostori siirtyi, kaksi katua suljettiin ja kaupunkiin pohjoisesta tuleva maantie siirrettiin Makasiinimäelle (Savontie). Seminaarin symmetrinen sommitelma ja päärakennus sijaitsivat epäsymmetrisesti suhteessa Heinolan Perspektiivin pääakseliin. Seminaarin päärakennus oli kokonsa ja sijaintinsa puolesta aikanaan Heinolan keskustan kaupunkikuvallisesti merkittävin rakennus. Seminaarin alue sijoittui kaupungin reunalle puiston päätteeksi. Myös seminaarin tontti suunniteltiin puistomaisena ruutukaavan suljetusta kaupunkitilasta poikkeavana kokonaisuutena.

Ensimmäinen kaava-alueita koskeva asemakaava on vuodelta 1882. Tässä Johan Lydbeckin laatimassa kaavassa Makasiinimäki kaavoitettiin osaksi kaupunkia. Nyt kaavoitettavana oleva koulukortteli oli jaettu neljään tonttiin ja läntinen kiilankärki puistoalueeksi. Maanmittari Johan Sarlinin asemakaavassa vuodelta 1896 on osoitettu alue seminaaria varten. Tässä asemakaavassa koulun kortteli ja Festenin talon kortteli ovat säilyneet ennallaan, kuten myös Alvar Enlundin asemakaavassa vuodelta 1903.

Seminaarin uutta harjoituskoulua varten tehtiin asemakaavan muutos 1955.

Festenin talon tontti muutettiin yleisten rakennusten alueeksi vuonna 1966. Samassa asemakaavan muutoksessa kaavoitettiin Seminaarin koulun länsipuolelle kolme kerrostalotonttia, joista yhdelle toteutui asuinkerrostalo. Vuonna 1978 rakentamattomat kerrostalotontit liitettiin osaksi koulun tonttia.



Kuva 1: Vanha näkymä keskustaan etelästä. Festenin talo kuvan vasemmassa reunassa.



Kuva 2: Harjoituskoulun seutu oli ruutukaavakeskustan ja pitäjän kylämäisen asutuksen vaihtumisvyöhykettä. Etualalla on tuleva koulupalsta, jota 30-luvulla viljeltiin. Sen yläpuolella on Villa Festen, sitten kaupungin ja pitäjän rajalle muodostunutta tiivistä asutusta. Seminaarikorttelin rajalla on aita ja puuistutuksia.

**Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY**

Valtioneuvosto vahvisti 22.12.2009 Museoviraston laatiman tarkistetun inventoinnin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä. Inventointi on osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja se tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana ([www.nba.fi](http://www.nba.fi)).

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä että alueiden kehittämisestä niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla tavalla. Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan asemakaavoituksella.

Puretun Seminaarin koulun tontti sijoittuu Heinolan seminaarin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. (Museovirasto, RKY, 2009, <http://www.rky.fi>).

Heinolan seminaari on yksi 1800-luvun lopussa perustetuista seminaareista, jotka ovat kruunun maanlaajuisen rakennusprojektin ja yleisten rakennusten ylihallituksen suunnittelun tulosta. Seminaarialue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Heinolan maaherranpuiston, Perspektiivin, päätepisteenä.

1900-lukujen taitteessa valmistuneiden seminaarirakennusten, päärakennuksen, johtajan asuinrakennuksen ja talousrakennusten ulkoarkkitehtuurissa on piirteitä sveitsiläisestä huvila-arkkitehtuurista, mutta myös muinaisskandinaavisia koristeaiheita. Kaksikerroksisten rakennusten pohjakerros on tiiltä ja toinen kerros puuta. Vanhojen seminaarirakennusten lisäksi alueella ovat funktionalistinen uudempi seminaarirakennus ja oppilasruokalaksi suunniteltu rakennus.



*Kuva 10: Heinolan seminaari*

Heinolan seminaarirakennusten kokonaisuuteen kuului olennaisesti myös uusin, 1957 valmistunut, paviljonkityyppinen seminaarin harjoituskoulu, jonka oli suunnitellut Bertel Saarnio. Alueeseen kuuluu myös nykyinen musiikkiopiston kortteli, jonka 1800-luvun loppupuolella rakennetuissa rakennuksissa on toiminut Heinolan seminaarin harjoituskoulu ennen uuden seminaarin koulun valmistumista.

Suunnittelualue rajautuu myös toiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Heinolan Perspektiiviin.



Kuva 11: RKY aluerajaukset

### **Kansallinen kaupunkipuisto KKP**

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 6.5.2002. Kansallinen kaupunkipuisto on maapinta-alaltaan noin 945 ha. Suunnittelualue liittyy Maaherranpuiston ja Seminaarin ympäristöön. Koulun tontti, Villa Festenin tontti sekä siihen liittyvä puistoalue sijaitsevat kansallisen kaupunkipuiston alueella, tarkemmin osa-alueella 1. Kaupungin keskusta. Kaupunkimaisema on puistomainen. Maamerkinä alueella on Seminaarin päärakennuksen lisäksi Lyseonmäen koulu.

Heinolan keskustan puistoalueet kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon kuten myös suurin osa asemakaavan muutosalueesta. MRL 68 §:ssä määritellään kansalliselta kaupunkipuistolta edellytettävät fyysisen ympäristön erityispiirteet seuraavasti: ”Kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- ja luonnonmateriaalin kauneuden, luonnon monimuotoisuuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa kansallinen kaupunkipuisto.”

Heinolan kansallisen kaupunkipuiston erityismerkitystä on luonnehdittu seuraavasti: ”Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on edustava näyte veden äärelle syntyneestä sisämaan hallinto-, koulu- ja kylpyläkaupungista. Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon sisältyy luonnonkauniita saaria ja laajoja, virkistys- ja luonnonsuojelukäytössä olevia metsäalueita. Saaren ja metsien luonto on erittäin monimuotoista. Alueella on mm. erämaisia kallioseutuja, salomaalampia, rikaslajisia puronvarsikorpia ja laajoja lehmusmetsiköitä.”

Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa on käsitelty jäljempänä kappaleessa 3.2 Suunnittelutilanne.

### **Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö MARY**

Maaherranpuiston ja Rantapuiston kulttuuriympäristön aluerajaus sivuaa kaava-alueita (osoitettu maakuntakaavassa).



**Kaavamuutosalueen rakennukset**

Kaava-alueelta on purettu koulurakennus (Seminaarin koulu). Samassa korttelissa puretun koulun kanssa on arkkitehti Unto Ojosen suunnittelema asuinkerrostalo, joka korvasi koulukorttelin ainoan vanhan asuinrakennuksen 1960-luvulla. Alueen pohjoisosassa on Festenin huvila, joka on rakennettu 1898.

**Seminaarin koulu**

Uusi seminaarin koulu valmistui arkkitehti Bertel Saarnion suunnitelmien mukaan vuonna 1957. Koulu purettiin vuonna 2017.

Seminaarien opetustoimintaan liittyivät oleellisena osana harjoituskoulut. Niitä kutsuttiin varhaisessa historiassa myös mallikouluiksi.

Paviljonkityyppinen harjoituskoulu liittyi sijainniltaan ja toiminnallisesti osaksi seminaarin aluetta, josta se kuitenkin poikkesi niin tontin tilanmuodostuksen kuin arkkitehtuurin puolesta.

Punatiilinen harjoituskoulu sijaitsi *Heinolan kansallisen kaupunkipuiston alueella*. Kansalliseen kaupunkipuistoon sisältyy eri aikoina perustettuja puistoja, jotka heijastelevat aikakautensa puistorakentamisen ihanteita sekä rakennettuja alueita. Harjoituskoulu sijaitsi kulmittain Maaherranpuistoon nähden, joka toteuttaa kaupungin ensimmäistä vahvistettua asemakaavaa vuodelta 1785. Seminaari perustettiin sen pohjoiseksi päätteeksi. Seminaarin koulu oli sisällytetty kaupunkipuiston aluerajaukseen osana Maaherranpuiston ja Seminaarin alueen merkittävää kulttuuriympäristöä. Puistomainen seminaarialue on Heinolan kaupunkikuvaan olennaisesti vaikuttava tekijä.

Heinolan kaupunki haki Seminaarin harjoituskoululle purkulupaa, koska rakennus oli ollut jo pitkään tyhjiällä vakavien sisäilmaongelmien vuoksi. Asiasta käytyjen neuvottelujen, tutkimusten ja katselmusten jälkeen viranomaiset eivät vastustaneet arvokkaan rakennuksen purkuluvan myöntämistä. Ympäristöministeriö on antamassaan lausunnossa todennut, että Heinolan kansallisen kaupunkipuiston rajauksen muutostarve on syytä arvioida vasta sitten, kun uusi arkkitehtuurikilpailun kautta suunniteltu lukiorakennus on rakennettu Seminaarin koulun paikalle.

**Villa Festen**

Seminaarin kuvaamataidon opettajan Adale Festénin suunnittelema ja rakennuttama asuinrakennus Villa Eden valmistui vuonna 1898 seminaarin luoteispuolelle. Neiti Festén testamenttasi vuonna 1928 kaiken omaisuutensa pakanalähetykselle ja seurakunnan hoitoon. Jättämiensä varojen korolla piti huolehtia huvilan korjauksista. Vuonna 1940 huvila muutettiin seminaarilaisten vuokra-asunnoiksi. Nykyään talo on seurakunnan lapsi- ja nuorisotyön käytössä ja tunnetaan nimellä Festenin talo tai ”Mahis”.

Rakennus on peruskorjattu 1990-luvulla ja rakennuksen alakerrassa on monikäyttötilat ja yläkerrassa kaksi asuntoa. Rakennus edustaa uusrenessanssia nurkkatorneineen ja avokuisteineen.



© Hannu Vallas

Kuva 3: Ilmakuva vuodelta 2005, sittemmin purettu Seminaarin koulu kuvan oikeassa reunassa.

### 3.1.6 Väestö

Heinolan väestökehitys on laskeva.

Suunnittelualueella on noin 30 asukasta.

### 3.1.7 Virkistys

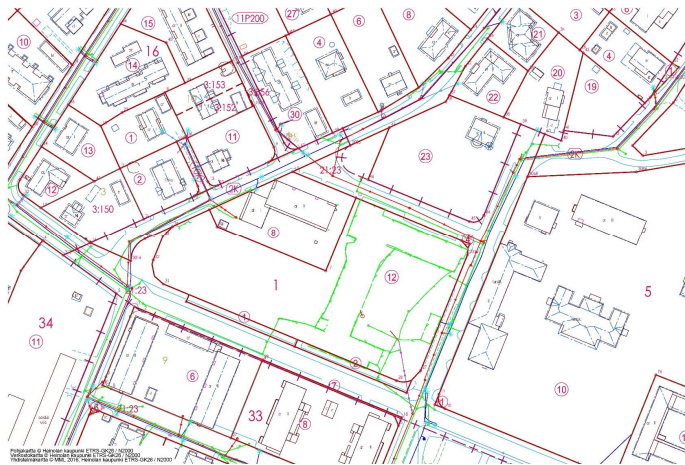
Kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi kaava-alueella on merkitystä osana puistoverkostoa, kevyen liikenteen yhteysverkostoa ja julkisten rakennusten sarjaa. Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa on entisen seminaarin alueen osalta asetettu tavoitteeksi alueen puolijulkisen luonteen säilyttäminen.

### 3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on laaja maanalaisten yhdyskuntateknisten putkien ja johtojen verkosto.



Kuva 12: Maakaapelit



Kuva 13: Vesi- ja viemäriverkko



Kuva 14: Kaukolämpöverkko



### 3.1.9 Palvelut

Suunnittelualue on keskustan kaupallisen alueen tuntumassa. Torin ympäristö on kaupungin keskustan kaupallinen keskipiste ja itse torikin on jossain määrin säilyttänyt merkityksensä kauppapaikkana. Heinolan keskustan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet melko tiiviille alueelle ja kaava-alueelta lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat Savontien varteen, n.200 metrin etäisyydelle.

Lyseonmäen koulu (yläkoulu) sijaitsee aivan kaava-alueen lähetyvillä. Välimatka uuden monitoimitalon ja yläkoulun välillä on noin 200 m. Kevyen liikenteen yhteys kulkee Maaherrankadun ja puistoalueen kautta.

### 3.1.10 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa tällä hetkellä seurakunnan kerhotoimintaa lukuun ottamatta.

### 3.1.11 Liikenne

Heinolan ydinkeskustan korttelirakenne ja liikenne perustuu ruutukaavaan. Lähimmät joukkoliikenteen reitit kulkevat Torikatua ja Kaivokatua pitkin, pysäkkien etäisyys suunnittelualueesta on 300-500 metriä.

Pyöräily on yleisesti käytetty kulkutapa keskustassa, mutta reittien jatkuvuudessa systematiikka on puutteellinen. Lampikadulla on kaavamuutosalueen kohdalla pyörätie, mutta yhteys katkeaa seuraavan korttelin kohdalla. Myös Seminaarinraitin pyörätieyhteys kaipaa suunnittelualueen kohdalla täydentämistä. Maaherrankadulla on erillinen kevyen liikenteen väylä. Lyhin pyöräily-yhteys torille kulkee Maaherranpuiston kautta, yhteys on täydentymässä myös vielä puutteellisen Kirkkokadun osuudella.



Kuva 8: Seminaarinkatu



Kuva 9: Lampikatu

### 3.1.12 Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

### 3.1.13 Maanomistus

Koulun tontin (111-2-1-12) ja suunnittelualueen katualueet ja puistoalueet omistaa Heinolan kaupunki, kiinteistön 111-11-14-23 omistaa Heinolan seurakunta, kiinteistön 111-2-1-8 omistaa asunto-osakeyhtiö Seminaarinkatu 3.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

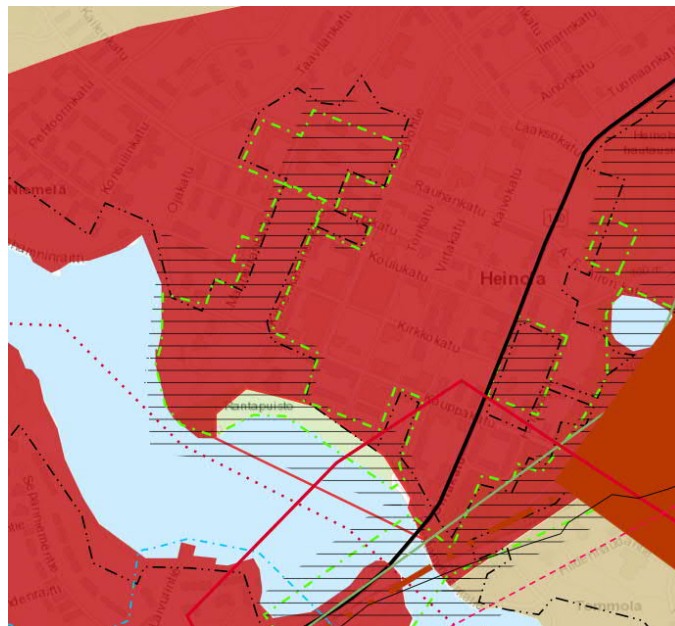
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pyritään edistämään elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä. Edelleen tavoitteiden mukaisesti pyritään kehittämään keskusta-alueita monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina ja siten edistetään palveluiden saavutettavuutta.

Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rakenteen, kaupunkikuvan sekä ympäristön säilymisen turvaaminen sekä täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteisiin.

#### Päijät-Hämeen maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan 10.3.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C), Heinolan seutukeskus.

Alueella on kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja.



Kuva 15: Ote maakuntakaavasta

#### Strateginen yleiskaava

Asemakaavan muutosalue sijoittuu 23.8.2016 lainvoiman saaneen Heinolan strategisen yleiskaavan olevan taaja-asutuksen alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asu- ja toimintotoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemarkinta sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

## **Asemakaava**

### ***Nykyisen asemakaavan mukaan***

Korttelin 1 tontti 8, jolla sijaitsee asuinkerrostalo, kaavamääräys AK 27 osoittaa tontin asutokerrostalojen korttelialueeksi. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m<sup>2</sup> kohti. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Rakennusoikeus on 2100 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku III.

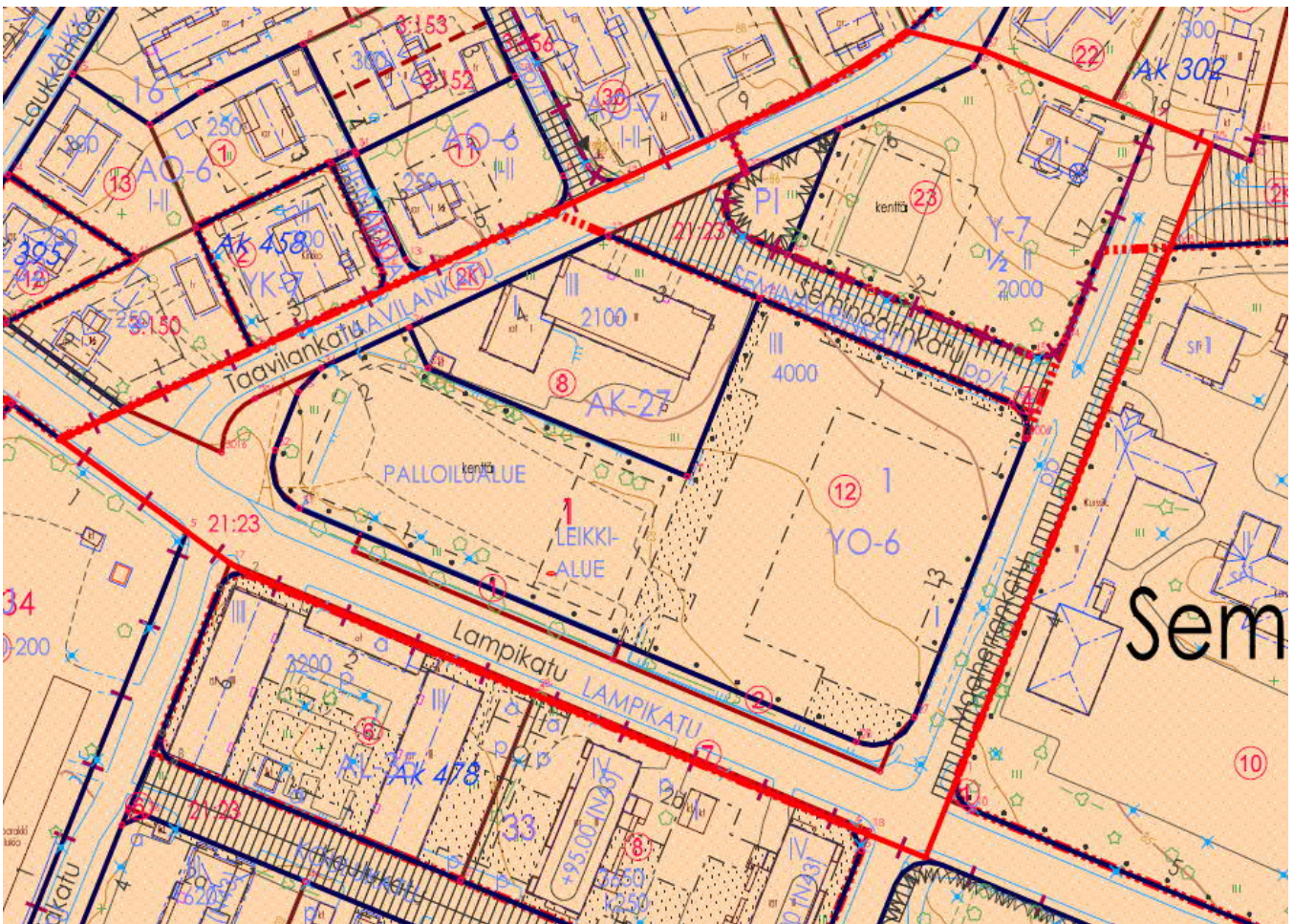
Korttelin 1 tontti 12, jolta on purettu koulurakennus, kaavamääräys YO 6 osoittaa tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 125 m<sup>2</sup> ja asuinhuoneistoa kohti. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku III.

Korttelin 14 tontti 23, jolla sijaitsee seurakunnan kerho- /asuinrakennus, kaavamääräys Y 7 osoittaa tontin yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tonteille rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa julkista ja yleishyödyllisiä tarkoitusta palvelevia huoneistoja. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m<sup>2</sup>, kokoontumistilojen 10 istumapaikkaa ja asuinhuoneistoa kohti. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Rakennusoikeus on 2000 ja kerrosluku ½II.

Seminaarinkatu on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi katualueeksi, jolla on tonteille ajo sallittu.

Korttelin 14 kulmassa on Seminaarinkadun risteysalueen tuntumassa lisäksi pieni puistoalue (PL).





Kuva 16: Ajantasa-asemakaava ja kaava-alueiden rajat

Korttelin 2 tontti 23, PL-alue sekä Taavilankadun pohjoisosa ja Maaherrankadun pohjoisosa: voimassa oleva asemakaava Ak302 on vahvistettu 5.8.1980.

Seminaarinkatu ja osa Taavilankatua: voimassa oleva asemakaava Ak291 on vahvistettu 15.2.1980.

Kortteli 1 ja osat Taavilankatua, Lampikatua ja Maaherrankatua: voimassa oleva asemakaava Ak250 on vahvistettu 19.10.1978.

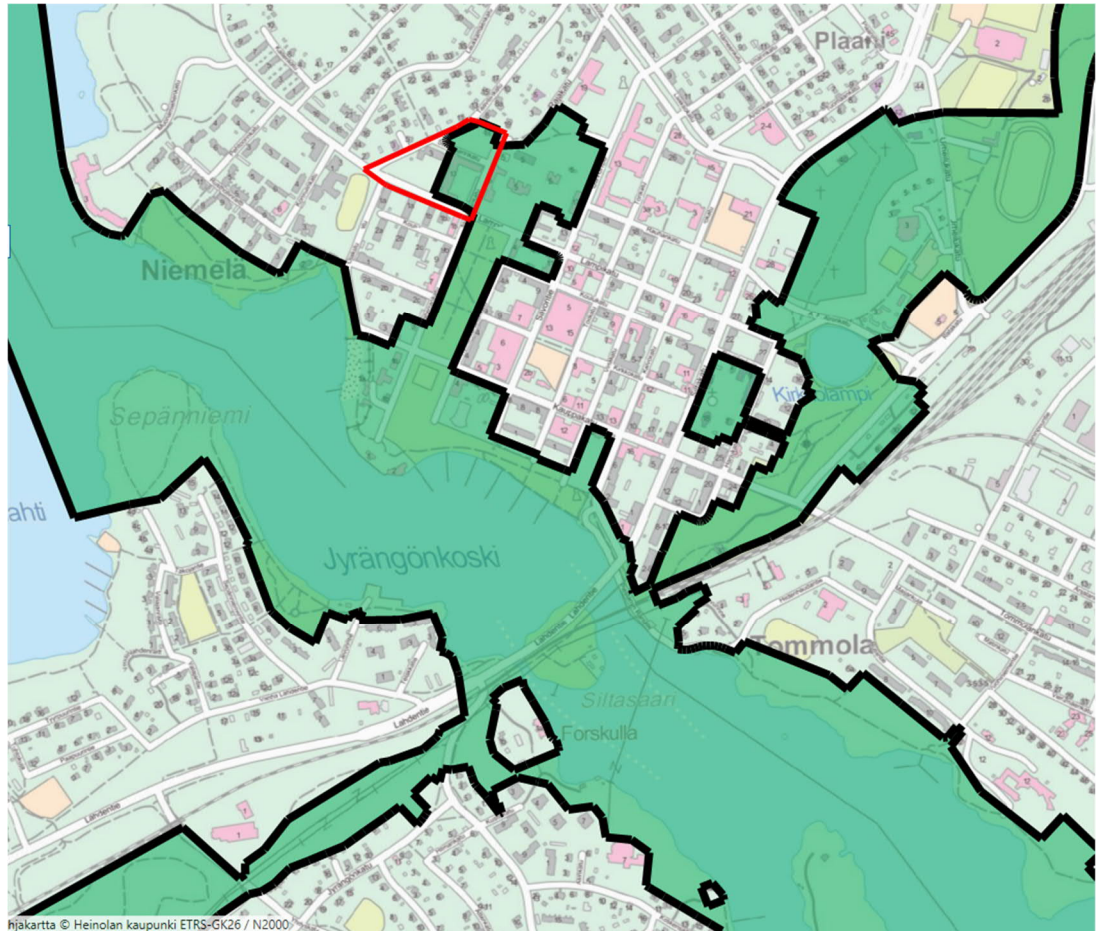
### **Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma**

Entisen seminaarin koulun alue, Festenin talon tontti ja niiden ympärillä olevat yleiset alueet ovat osa Heinolan kansallista kaupunkipuistoa (osa-alue 1, kaupungin keskusta). Kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa on otettava huomioon puistoa koskevat, hoito- ja käyttösuunnitelmassa annetut määräykset ja kehittämisenäkökulmat, jotka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja vahvistettu ympäristöministeriössä.

Kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa on annettu toimenpidemääräys, jonka mukaan entisen seminaarialueen kaavoituksen lähtökohdaksi otetaan tontilla olevien rakennusten säilyttäminen ja kaavoituksen yhteydessä määritetään kunkin



rakennuksen suojeluaste- ja -tavoitteet. Seminaarin alueella *alueen säilyttämistä tukeva* lisärakentaminen on mahdollista. Uudisrakentaminen sopeutetaan mittakaavaltaan nykyiseen rakennuskantaan ja Maaherranpuistoon. Varsinainen toimenpide määräys koskee Seminaarin korttelia, mutta seminaarin puretun koulun alue ja Festenin talon alue kuuluvat kulttuurihistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti samaan kokonaisuuteen. Alueiden kehittämisessä ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen historia ja kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen luonne.



Kuva 17: Kansallisen kaupunkipuiston rajaus koskee pääosaa kaava-alueesta.

### Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

### Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mitausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa. Pohjakartta on tarkistettu 30.5.2018. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista 10.4.2014 annetun asetuksen vaatimukset. Kartan koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK26 ja korkeusjärjestelmä N2000.

### Rakennuskiellot

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.



## Selvitykset

Suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta, joten siitä on tehty erilaisia selvityksiä eri aikoina.

### 1. Kaava-aluetta koskevat aiemmin laaditut selvitykset

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, xwww.rky.fi, Museovirasto, 2009
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi – päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola 2014
- Kansallisen kaupunkipuiston perustamisselvitykset, 2011
- Heinolan lukion sijainnin ja tilatarpeiden kartoitus, FCG Oy 2016
- Heinolan Seminaari, Rakennushistoriallinen selvitys, ark-byroo 2013
- Heinolan lukio, Arkkitehtuurikutsukilpailu 15.3.2017-15.6.2017, kilpailuohjelma, kilpailuehdotukset sekä arvostelupöytäkirja, Heinolan kaupunki 2017
- Heinolan kaupunki, Seminaarin uuden harjoituskoulun rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola 2017
- Heinolan keskustan liikennesuunnitelma, Destia Oy 2016
- Valaistuksen yleissuunnitelma, Valoa Design Oy 2016
- Heinolan kaupunki, Keskustan hulevesiselvitys, Ramboll 2014
- Seminaarin koulu, perustamistapalausunto, Sipti infra 2017

### 2. Asemakaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset

- Rakennushistoriaselvitys, Festenin huvila, Selvitystyö Ahola, 2019

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Heinolan uuden lukion ja nuorisopalvelujen uudisrakennukselle on myönnetty poikkeamislupa. Suunnitelma perustuu Heinolan kaupungin järjestämän arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen nimimerkki ”Notski”, jota on edelleen kehitetty yhdessä käyttäjien ja tilaajan kanssa. Aikataulun mukaan rakennustyöt aloitetaan syksyllä 2019 ja rakennus otetaan käyttöön vuoden 2021 elokuussa.

Suunnitellun rakennuksen autopaikat sijoitetaan Seminaarinkadun nykyisen kaavan mukaiselle katualueelle, joka on tarkoitus kaavamutoksella osoittaa autopaikkojen korttelialueeksi. Nykyisen kaavan rakennusoikeus ei ole riittävä ja rakennusalueen rajat on osoitettu jo puretun koulurakennuksen mukaisina. Kaavamutoksella tarkistetaan rakennusoikeutta ja rakennusalueen rajoja.

Seminaarinkatu on oleellinen osa Niemelän alueelle johtavaa kevyen liikenteen yhteyttä. Kaavamutoksella mahdollistetaan toimivan kevyen liikenteen väylän rakentaminen Taavilankadulta Maaherrankadulle linjaamalla Seminaarinkadun katualue uudestaan.

Seurakunta on jättänyt kaupungille kaavamuutoshakemuksen omistamansa Festenin talon tontin asemakaavan muuttamiseksi. Seurakunnan tavoitteena on hakemuksen jättöhetkellä vuonna 2013 ollut tontin olemassa olevan rakennusoikeuden jakaminen siten, että ns. Festenin huvilalle osoitetaan 500 k-m<sup>2</sup> ja loput 1500 k-m<sup>2</sup> erotettavalle tontille (rivi-/paritalot). Perusteina esitettiin nykyisen tontin hyödyntäminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen siten, että tontti jaetaan ja pääkäyttötarkoitus muutetaan asumiseen.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Elinvoimalautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 30.5.2018 § 46.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

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

### 4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 16.6.2018 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 12.6.2018.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu kaavamuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Vireilletuloaineisto (OAS) on ollut nähtävänä 16.6.2018 alkaen.

#### Arkkitehtuurikutsukilpailu

Uuden lukio- ja nuorisopalvelurakennuksen suunnittelemiseksi järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 15.3.2017-15.6.2017. Kilpailulla haettiin toiminannallisesti ja arkkitehtonisesti hyvää suunnitteluratkaisua kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävälle paikalle. Kilpailun palkintolautakunnassa oli päättäjiä ja kaupungin henkilöstöä sekä kilpailijoiden nimeämä asiantuntijajäsen. Lisäksi kilpailuehdotusten arvioinnissa käytettiin muita asiantuntijoita. Kilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy, jonka kanssa Heinolan kaupunki teki rakennussuunnittelua koskevan suunnittelutoimeksiannon.

Kilpailun jälkeen kaikki kilpailutyöt olivat nähtävillä Heinolan kirjastossa. Kilpailuehdotuksista sai jättää kommentteja.

#### Naapuritilaisuus

Lukion ja nuorisopalveluiden uudisrakennuksen rakentamiselle haettiin poikkeamislupaa keväällä 2018. Poikkeamislupahakemuksen nähtävilläoloaikana 26.3.2018 pidettiin kaikille avoin tiedotustilaisuus, johon kutsuttiin kirjeellä lähialueen asukkaat ja toimijat.

### **Kaavaluonnosvaihtoehdot**

Heinolan lukion asemakaavaluonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä 26.2. – 26.3.2019 valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana pidettiin avoin yleisötilaisuus 11.3.2019, josta ilmoitettiin lehtikuulutuksella Itä-Häme – lehdessä nähtävillä olon kuulutuksen yhteydessä 26.2.2019.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana saatiin luonnosvaihtoehdoista 2 mielipidettä. Mielipiteisiin on laadittu kaavanlaatijan vastineet (liite 5).

Kaavaluonnosvaihtoehdot on esitelty luvussa 4.5.3.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Ennen varsinaisen asemakaavan muutosprosessin käynnistämistä on viranomaisien kanssa tehty yhteistyötä vanhan koulurakennuksen purkamisluvan käsittely yhteydessä sekä arkkitehtuurikilpailun järjestämisen yhteydessä ja rakennuksen suunnitteluprosessin aikana. Ympäristöministeriö (kansallinen kaupunkipuisto), Museovirasto ja Hämeen ELY-keskus ovat olleet mukana Seminaarin koulun osalta ja arkkitehtuurikilpailua järjestettäessä on konsultoitu Ympäristöministeriön ja Museoviraston viranhaltijoita sekä kilpailuohjelmaa laadittaessa että kilpailuehdotuksia arvioitaessa.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 1.4.2019.

Kaavaluonnoksista pyydettiin lausunnot Ympäristöministeriöltä, Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, tekniseltä lautakunnalta, hyvinvointilautakunnalta sekä lupa- ja valvontalautakunnalta. Viranomaislausuntojen mukaan kaavan lähtökohdaksi tulee ottaa luonnosvaihtoehto VE1. Lausuntojen sisältö ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu myös kaavan ehdotusvaiheessa.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### **4.4.1 Yleiset tavoitteet**

Tavoitteena on laajaa käyttäjäjoukkoa palvelevan koulu- ja nuorisopalvelurakennuksen rakentaminen alueelle. Rakentaminen on käyttötarkoitukseltaan nykyisenkin kaavan mukaista ja rakennus on saanut poikkeamisluvan koskien rakennusoikeutta ja rakennusalan rajoja. Tältä osin kaavamuutoksella päivitetään kaava vastaamaan poikkeamislupaa.

Alueen julkisen luonteen vahvistaminen ja ainutlaatuisen, historiallisen sijainnin hyödyntäminen.

Kansallisen kaupunkipuiston ja valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön huomioiminen.

Omaleimaisen, kulttuuriympäristöön sopivan kaupunkikuvan muodostaminen.

#### 4.4.2 Rakentamiseen ja liikenteeseen liittyvät tavoitteet

Julkisen rakentamisen luonteen huomioiminen kaupunkirakenteessa.

Pohjaveden huomioiminen.

Kaikkien liikennemuotojen huomioiminen ja turvallinen liikkuminen alueella. Riittävät pysäköintialueet. Saattopysäköinnin järjestelyt. Invapysäköinnin järjestelyt. Huoltoliikenteen järjestelyt: jätehuolto, ruokakuljetukset. Pyöräpysäköinti.

#### 4.4.3 Osallisten tavoitteet

Seurakunnan tavoitteena on lisärakentaminen Festenin talon tontille sekä alueen käyttötarkoituksen muuttaminen.

Kiinteistöyhtiö Seminaarinkatu 3:n tavoitteena on katuyhteyden säilyttäminen Seminaarinkadulta (osoite) sekä nykytilanteen autopaikkavajeen huomioiminen kaavoituksessa.

#### 4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaava-alueen sijoittuminen osittain Heinolan seminaarin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle velvoittaa alueen rakenteen, kaupunkikuvan ja ympäristön säilymisen turvaamiseen sekä täydennysrakentamisen sopeuttamiseen ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa asetetaan seuraavat tavoitteet, jotka koskevat kaavoitettavaa aluetta:

- Entisen seminaarin valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kehittäminen ja alueen puolijulkisen luonteen säilyminen. Seminaarin puistomaisen piha-alueen säilyminen. Alueen kehittämisessä otetaan huomioon seminaarin ja harjoituskoulujen merkitys kaupunkikuvassa ja alueen rakennuskannan kerroksellisuus.
- Kaupungin keskustan puistojen historiallisen ominaislaatuisten korostaminen ja puistojen kulttuurihistorian selvittäminen.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava ja suunnittelualue rajautuu keskustan osayleiskaavaan.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle.

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

Vuonna 2016 päivitettiin keskustan liikennesuunnitelma. Suunnitelmassa keskustan kadut luokiteltiin palvelurooliensa mukaisesti syöttökaduiksi, asiointikaduiksi ja kävelykaduksi. Ruutukaavakeskustan katuverkkoa kehitetään tiiviin syöttökehän pohjalta, mikä ei muuta radikaalista jo vakiintuneita liikkumistottumuksia vaan tukee kaikkien kulkumuotojen tasapuolista kehittämistä keskusta-alueella. Kaava-alueella oleva Lampikatu palvelee keskustan syöttökatuna.



Heinolan valaistuksen yleissuunnitelma (2016) puolestaan antaa ohjeistuksen siihen ”mitä, missä ja miten” Heinolan keskustan valaistusta kannattaa kehittää. Yleissuunnitelman suunnittelualue rajautuu Maaherrankatuun ja sivuaa näin ollen myös kaavan muutosaluetta. Suunnitelman konseptiksi muodostui elämykselliset puistot ja keskusta ihmisen mittakaavassa. Elämyksellisten puistojen kävelyreitti kulkee kaavamuuosalueen reunalla.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.5.1 Ennen kaavatyötä laaditut vaihtoehdot**

Uudisrakennuksen arkkitehtonista kokonaisratkaisua haettiin arkkitehtuurikilpailun avulla. Kilpailun kautta saatiin neljä toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa rakentamisesta. Kilpailu osoitti, että kilpailun lähtökohdat olivat haastavat: ahdas tontti tasoeroineen, yhteiskäytön ja kansalaiskäytön tavoitteet sekä kerroksellisen ympäristön lähtökohdat. Kilpailuehdotukset olivat hyvinkin erilaisia arkkitehtonisilta päätarkaisuiltaan ja muodostivat pienestä tontista huolimatta ympärilleen erilaisia kaupunkitiloja.

Kilpailutöitä arvioitiin kilpailuohjelmassa ilmoitetuilla perusteilla, näistä kaupunkiympäristöön liittyvinä: Miten suunnitelma huomioi Seminaarin alueen rakennetun kulttuuriympäristön ja vahvistaa sitä tai sopeutuu siihen. Liittyminen ympäristöön. Rakennuksen terveellisyyteen, pitkäaikaiskestävyyteen, energiatehokkuuteen ja ylläpidettävyyteen vaikuttavat tekniset ja toiminnalliset ratkaisut.

Kilpailun voitti ehdotus Notski, jonka tekijänä oli Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy.

### **4.5.2 Kaavatyön aikana laaditut vaihtoehdot**

Asemakaavan muutos perustuu koulurakennuksen osalta arkkitehtuurikilpailuun. Vaihtoehtoisia ratkaisuja on tutkittu pysäköinnin järjestelyissä, Seminaarinkadun linjauksessa sekä kevyen liikenteen yhteyksissä.

Festenin talon tontin osalta on tutkittu erilaisia vaihtoehtoisia täydennysrakentamisvaihtoehtoja. Nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus (2000 k-m<sup>2</sup>) osoittautui tarkastelussa liian isoksi ympäristön luonne ja arvot huomioiden.

### **4.5.3 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Lukion toteuttamistapojen vaihtoehtoja on vertailtu arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirjassa. Lukion tontista ei tehty enää kaavaluonnosta laadittaessa uusia vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Festenin talon tontista tehtiin kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, jossa toinen sallisi lisärakentamisen alueelle.

### Kaavaluonnosvaihtoehto 1

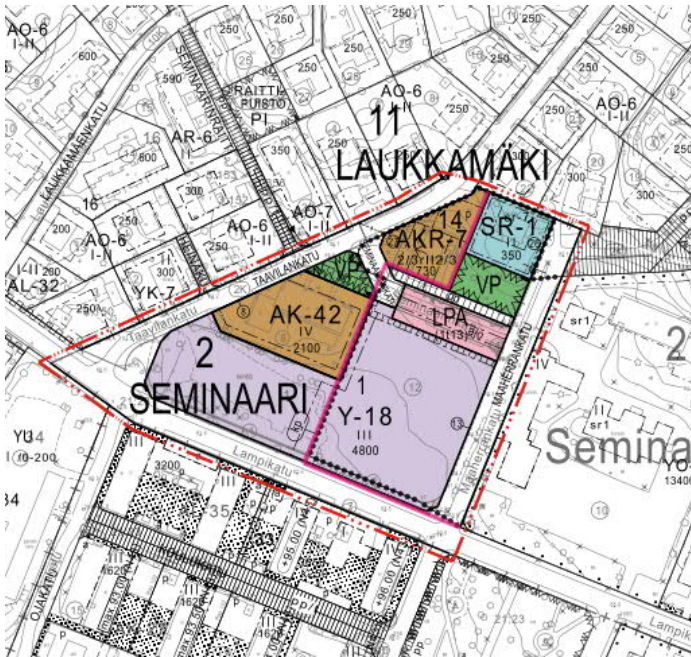
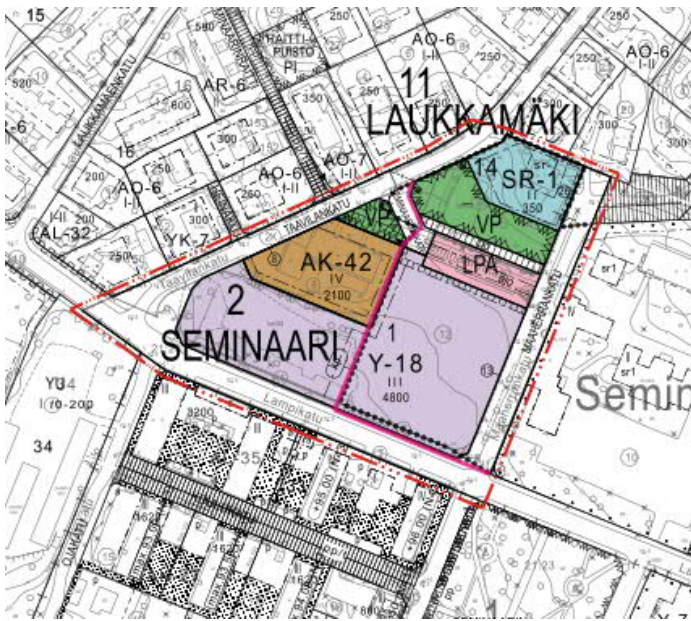
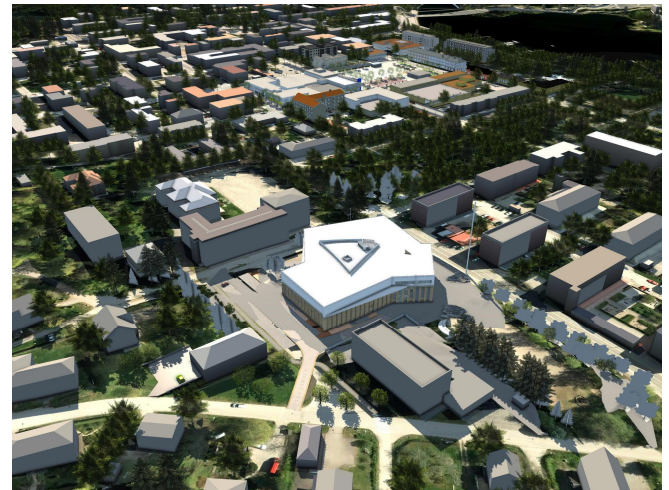
Festenin talolle on osoitettu tontti, jonka käyttötarkoitus on rakennussuojelualue, rakennusoikeus 350. Osasta aluetta on muodostettu puistoalue.

- Ratkaisu toteuttaisi hyvin kansallisen kaupunkipuiston tavoitteita, mutta vaikeuttaisi Festenin talon tontin monipuolista käyttöä.

### Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Festenin talolle on osoitettu pienempi tontti, rakennusoikeus 350. Alueelle on muodostettu lisäksi uusi pienkerrostalo-/rivitalotontti, rakennusoikeus 730.

- Rakentamisen vaikutukset kulttuuriympäristöön merkittävämmät.
- Ratkaisu ei ole kansallisen kaupunkipuiston tavoitteiden mukainen.



#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Uuden lukion arkkitehtuurikilpailun kautta on päätetty sijoittaa uusi rakennus tontille samaan kohtaan kuin purettu rakennus oli. Kiinteähahmoinen rakennus jatkaa mitta-kaavallisesti ja arkkitehtonisesti Heinolan julkisten rakennusten sarjaa. Pääsisäänkäynti avautuu Lampikadulle Maaherranpuiston suuntaan korostaen puiston kaupunkirakenteellista merkitystä ja rakennuksen saavutettavuutta. Pysäköinti jää saatoliikennettä lukuun ottamatta rakennuksen toissijaiselle saapumissuunnalle. Keskustan ruutukaavan suunnasta poikkeavat rakennussiipien suuntaukset mahdollistavat pitkät puistomaiset näkymät talon ohitse. Ratkaisu jatkaa Heinolan seminaarin alueen perinnettä vapaasti kaupunkitilaan sijoittuvista rakennuksista, tiukan ruutukaavakeskustan kaupunkitiloista poiketen. Vesikaton korot mukailevat ympäristön rakennusten korkoja ja asemakaavaan on osoitettu kerrosluvuksi III.

Olemassa olevan kerrostalotontin osalta kaavaratkaisu on voimassa olevan kaavan kaltainen, mutta huomioi lainsäädännön muutoksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden laskentatavassa.

Festenin talon arvoja on selvitetty teettämällä rakennuksesta rakennushistoriallinen selvitys. Festenin huvila on omaleimaisen ulkoarkkitehtuurin ja sen säilyneisyyden osalta erityislaatuinen ja edustaa arvokkaasti 1900-luvun vaihteen Heinolan puutalo-historiaa. Huvila sijaitsee erilaisten kaupunkiympäristöjen vaihtumisvyöhykkeellä ja puoliavoin tontti on puistomaisena tilanjakajana kahden erilaisen kaupunkiympäristön välissä. Harjoituskoulun tontin tehokas käyttö kasvattaa Festenin huvilan puistomaisen tontin merkitystä viihtyisän ja vehreän kaupunkikuvan ylläpitäjänä historiallisesti ja ympäristöllisesti merkittävässä kaupunkiympäristössä, jonka arvojen tunnistamista ja niiden turvaamista edellyttää päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Arvojen säilyminen turvataan asemakaavan suojelumääräyksin. Suojelumääräykset annetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 57.3 §:n nojalla.

Festenin talon nykyisen kaavan mukaisen tontin alaosa muodostetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Aluevaraus ja Seminaarinkadun katujärjestelyt edesauttavat turvallisen kevyen liikenteen yhteyden rakentamista Maaherrankadulta edelleen Laukkamäen kaupunginosan keskeiselle kevyen liikenteen yhteydelle Seminaarinraitille. Voimassa olevan kaavan mukaisilla katualueilla kevyen liikenteen yhteyttä ei pystytä erottamaan ajoneuvoliikenteestä.

Festenin talon nykyisen kaavan mukaista tonttia ei jaeta kahtia eikä osoiteta rakennusoikeutta erillistä kerrostaloa varten, vaan kaavamuutoksen lähtökohdaksi on otettu luonnosvaihtoehto 1 saatujen lausuntojen ja kulttuuriympäristön arvojen perusteella. Maanomistajan toiveesta alueen käyttötarkoitukseksi osoitetaan monenlaista toimintaa mahdollistava ALY – asuin-, liike- ja yleisten rakennusten kortteli-alue, eikä rakennussuojelualue. Rakennusoikeutta osoitetaan säilytettävän rakennuksen lisäksi 300 kerros-m<sup>2</sup> päärakennuksen säilymistä tukevaa toimintaa varten.

Seminaarinkadun itäosasta muodostetaan pysäköintialue, jonka läpi sallitaan myös yleinen ajoneuvoliikenne Seminaarinkadulta Maaherrankadulle. Pysäköintialueen sijainti on osoitettu kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan ison uudisrakennuksen taakse. Ratkaisun myötä koulun ja nuorisopalveluiden käyttöön tulevalle tontille saadaan riittävästi tilaa pihatoiminnoille.



#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Elinvoimalautakunta teki 30.5.2018 alueesta kaavoituspäätöksen.

Ehdotusvaiheessa elinvoimalautakunta päätti (\_\_\_.\_\_.20\_\_) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Kaavan perusratkaisu

Kaava koostuu kortteliin 1 sijoittuvista yleisten rakennusten tontista ja kerrostalontontista sekä kortteliin 14 sijoittuvasta asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten tontista. Kaava-alueella on lisäksi yksi jo rakennettu asuinkerrostalontontti. Näiden väliin sijoittuu katualueita ja pysäköintialue. Kaavan maankäyttö ei suuresti poikkea vallitsevasta maankäytöstä aikaan, jolloin Seminaarin koulu toimi alueella.

#### 5.1.2 Merkittävimmät muutokset luonnosvaiheen jälkeen

SR-1 alue on muutettu maanomistajan toiveesta asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY). Seminaarinkadun katualueen aluerajausta on muutettu siten, että tontti rajautuu katualueeseen eikä alueelle tule virkistysaluetta. Festenin talon tontti osoitetaan kokonaisuudessaan korttelialueeksi lukuun ottamatta katualuetta.

Vaihtoehdon 2 mukaista lisärakentamista ei ole katsottu mahdolliseksi, kun huomioidaan alueen arvot ja kansallisen kaupunkipuiston tavoitteet. Kaavaehdotuksen lähtökohtana on luonnosvaihtoehto 1.

#### 5.1.3 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria.

Yleisten rakennusten korttelialuetta on 37 % ja asumiseen tarkoitettua korttelialuetta on 23 % kokonaispinta-alasta. Liikennealueita on 39 %.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 7550 kerros-m<sup>2</sup>.

#### 5.1.4 Liikenne

Lampikadun ja Maaherrankadun liikenneyhteydet ja katualueet säilytetään nykyisellään.

Seminaarinkadun kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan, jalankulku ja pyöräily erotetaan henkilöauto- ja huoltoliikenteestä omille kulkuväylilleen. Kadun linjausta muutetaan kohtisuoraksi Taavilankatuun nähden, jolloin kevyen liikenteen yhteys Seminaarinraitilta saadaan erotettua ajoneuvoliikenteestä.

Koulun tontille liikennöidään Seminaarinkadun ja Maaherrankadun kautta. Koulun huoltoliikenne tapahtuu Seminaarinkadun kautta. Pysäköintialueelle ajetaan sekä

Seminaarinkadulta että Maaherrankadulta. Piha-alueelle rakennetaan kaksi liittymää Lampikadulta. Liittymiä käytetään pääasiassa kevyen liikenteen liikennöintiin, pihan huoltoajo on sallittu.

Koulun korttelialueen pysäköintipaikkatarve kasvaa noin 6 autopaikalla sallitun kerrosalan kasvun myötä. Rakennusoikeudeksi osoitetaan 4800, joten autopaikkoja tulee yhteensä 38 (1ap/125 k-m<sup>2</sup>). Kaavamuutos mahdollistaa koulun pysäköintipaikkojen sijoittamisen erilliselle autopaikkojen korttelialueelle koulun taakse. Autopaikkojen korttelialueelle osoitetaan ajoyhteys, jolloin Seminaarinkatu on edelleen läpiajettavissa.

### 5.1.5 Palvelut

Alueelle rakennetaan Heinolan lukiolle ja nuorisopalveluille uudet tilat. Rakennuksesta tulee monitoimitalo, joka palvelee laajasti myös kulttuuritoiminnan ja liikunnan tarpeita sekä mahdollistaa isompienkin tapahtumien järjestämisen. Kaava mahdollistaa seurakunnan omistaman huvilarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen vapaasti liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi tai asumiseen.

### 5.1.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen nykyisiin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ei kaavan johdosta tule muutoksia.

### 5.1.7 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen rakentaminen edellyttää paaluttamista.

Alueelle ei ole tehty maaperän pilaantuneisuuden arviointia. Alueella ei ole ollut riskitoimintoja. Koulun tontilta on purettu kellarillinen koulurakennus, minkä jälkeen alueelle on tuotu täytemaata. Tutkimattomilla alueilla tulee varautua rakennusjätteen esiintymiseen.

## 5.2 Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaava koostuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y), asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue (ALY), puistoalueesta (VP), autopaikkojen korttelialueesta (LPA) sekä katualueista.

### **Yleisten rakennusten korttelialue (Y)**

Poistuvan kaavan korttelin 1 tontille 12 osoitetaan yleisten rakennusten korttelialue (Y). Alueelle muodostetaan yksi tontti. Tontin aluevarausta laajennetaan Lampikadun suuntaan, nykyisen pyörätien reunaan saakka, n. 3 metrin leveydeltä. Rakennusala osoitetaan Maaherrankadun puoleiselle tontinosalle, purettu koulurakennuksen paikalle. Kerrosluku on kolme. Monitoimirakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 4800 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 125 kerrosneliometriä kohden ja pyöräpaikkoja 1 pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden, näistä osa voi olla mopopaikkoja.

### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**

Poistuvan kaavan korttelin 1 tontille 8 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue

(AK). Tontin rajoihin ei tule muutoksia. Kerrosluku osoitetaan nykyisen kaavan kolmen sijaan neljä, koska nykyisen lainsäädännön mukaan ns. maanpäällinen kellari-kerros luetaan kerrokseksi. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 2100, mikä on riittävä olemassa olevalle rakennukselle myös nykyisellä rakennusoikeuden laskentatavalla laskettuna (1153 + maanpäällinen kellarikerros n. 700 k-m<sup>2</sup>).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka / huoneisto, lukuun ottamatta yksiöitä, joille voidaan sallia 0,8 ap / asunto. Rakennuksessa on 24 huoneistoa, joista yksiöitä on kuusi. Uuden autopaikkainormin mukaisesti autopaikkoja pitäisi tontilla olla (18 + 0,8 x 6) 23 kpl.

#### **Asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue (ALY)**

Pääosa poistuvan kaavan korttelin 14 tonttia 23 osoitetaan asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi. Alueelle muodostetaan yksi tontti siten, että nykyisestä tontin eteläreunasta osoitetaan 6 metrin levyinen alue kevyen liikenteen yhteyttä varten. Osa nykyisen kaavan puistoaluetta liitetään tonttiin. Tontin pinta-alaksi muodostuu 3225 m<sup>2</sup> (nykyinen pinta-ala 3459 m<sup>2</sup>). Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 650 kerros-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja määrätään rakennettavaksi vain 1/125 k-m<sup>2</sup>, koska kyseessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Nykyisellä rakentamisella tämä tarkoittaa 2 autopaikkaa ja sallitulla rakentamisella 5 autopaikkaa.

#### **Autopaikkojen korttelialue (LPA)**

Seminaarinkadun katualueelle ja osittain poistuvan kaavan koulutontille osoitetaan autopaikkojen korttelialue palvelemaan korttelin 1 tonttia 13.

#### **Katualueet**

Seminaarin katualue käännetään kohtisuoraan Taavilankatuun nähden ja osoitetaan jatkuvaksi vain koulun tontille saakka. Tästä eteenpäin ajoyhteys kulkee pysäköinti-alueen kautta. Lisäksi osoitetaan katualue pyörätietä varten. Taavilankadun, Maa-herrankadun ja Lampikadun katualueisiin tehdään pieniä rajaustarkennuksia.

#### **Virkistysalue**

Seminaarinkadun ja pyörätien väliin jää pieni puistoalue.

### **5.3 Muita merkintöjä**

Kaavassa osoitetaan kansallisen kaupunkipuiston rajausta (kp) kuten se on kaupunkipuistoa perustettaessa määritetty.

Kaavassa on osoitettu katualueen rajan osia, joilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää katujen liittymäalueille.

### **5.4 Yleismääräykset**

Kaavan yleismääräyksissä todetaan osan kaava-alueesta kuuluvan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansallisen kaupunkipuiston alueella noudatetaan YM:n vahvistamaa, voimassa olevaa hoito- ja käyttösuunnitelmaa.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja kansallisen kaupunkipuiston alueilla tai näihin rajautuvissa kortteleissa on uudisrakentaminen ja alueiden käyttö sopeutettava olemassa olevaan rakennuskantaan tai ympäristöön



sopivaksi rakennusten massoittelulla, materiaalivallinnoilla ja julkisivujen jäsentelyllä sekä viherrakentamisen ratkaisuilla.

Yleismääräys edellyttää rakentamattomien tontin osien, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikkoina, istuttamista.

Asemakaavan alueella on laadittava erillinen sitova tonttijako. Korttelin 1 tontin 13 osalta tonttijako tehdään asemakaavoituksen yhteydessä.

## 5.5 Tonttijako

Kaava-alueelle laaditaan asemakaavaan sisältyvä tonttijako TJ 1203, joka asetetaan nähtäville kaavaehdotuksen yhteydessä.

## 5.6 Nimistö

Ei uutta nimistöä.

## 5.7 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Piha-alueita ja puistoaluetta lukuun ottamatta rakentaminen kattaa melko kauttaaltaan koko kaava-alueen. Rakentamiselta vapaan alueen luonnonympäristö käsittää nykyisellään lähinnä puustoa ja nurmi- ja niittyalueita. Koulun piha-alueelle tullaan lisäämään istutuksia ja mahdollisesti myös puistoalueelle.

## 5.8 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilarakennus, joka osoitetaan suojeltavaksi sr-7 –merkinnällä: Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat tai vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttava arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

## 5.9 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

## 5.10 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja kansallisen kaupunkipuiston arvojen säilyttäminen ja vahvistaminen sekä uuden rakentamisen sovittaminen ympäristöön siten, että alueen arvot eivät heikkene. Alueella on tärkeää, ettei tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Asemakaavan muutos tehdään alueelle, jonka voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuosina 1980 ja 1987. Tuolloin ei alueen arvoja oltu vielä tunnistettu eikä asemakaavaan osoitettu. Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 6.5.2002 ja voimassa oleva valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva päätös vahvistettiin 1.4.2018.

Asemakaavaratkaisu tukee ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista seuraavin ratkaisuin:

- Monitoimitalon rakennusoikeus osoitetaan Maaherranpuiston kulmaan.
- Rakentamisen korkeus on enintään 3 kerrosta.
- Suojeltavan Festenin talon tontilta poistetaan vanhentuneen kaavan yleisten rakennusten rakennusoikeutta ympäristön arvojen turvaamiseksi. Autopaikkoineen nykyisen kaavan mukainen rakentaminen peittäisi vähintään 60 % tontin pinta-alasta.
- Vaadittavat autopaikat osoitetaan kaupunkikuvallisesti mahdollisimman hyvään paikkaan.

Kaavassa on huomioitu ympäristön suojelu ja hulevesien käsittely.

## 5.11 Kaavan vaikutukset

### 5.11.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Toiminnalliset vaikutukset ovat kaupunkirakennetta tiivistäviä ja myönteisiä. Ratkaisujen myötä voidaan odottaa Maaherranpuiston ympäristön vahvistuvan kaupungin keskustaan kuuluvana aktiivisena alueena. Nuorisopalveluiden ja runsaan harrastustoiminnan sijoittuminen alueelle lisää alueen merkitystä kaupunkilaisten asiointi- ja oleskelupaikkana myös iltaisin ja viikonloppuisin.

Lähialueen ihmisten elinympäristö muuttuu osin uudisrakentamisen myötä. Alue kehittyy monipuolisemmaksi, kun uudesta koulusta rakentuu useita toimintoja sisältävä monitoimitalo.

### 5.11.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset

Rakentamisen myötä alueella kerääntyvien hulevesien määrä lisääntyy. Hulevedet on johdettu osittain Maaherrankadun sadevesiviemäriin (koulutontin itäosa, Seminaarinkatu ja Maaherrankatu) ja osittain Ojakadulle (koulun piha-alue ja Taavilankatu). Molemmat viemärit purkavat Kymijokeen satama-alueella. Hulevesiverkostossa on todettu kapasiteettiongelmia sekä Ojakadulla että Maaherrankadulla. Ratkaisuksi on suunniteltu Ojakadun kentän eteläpuolelle rakennettavaa kosteikko- ja viivytyksallista, jolloin koulun pinnoitetun piha-alueen hulevesien aiheuttamat runsaat hulevedet ohjautuvat tarvittaessa ylivuotoviemärin kautta kosteikkoon.

### 5.11.3 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

### 5.11.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskunta- ja energiatalouteen. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee. Alueiden käyttötarkoitus muuttuu Festenin talon tontin osalta yleisten rakennusten korttelialueesta myös asumista ja liiketiloja sallivaksi, mutta muutoin alueiden käyttö ei muutu.

Kaava-alueen uusi rakentaminen lisää Heinolan keskustan elinvoimaisuutta.

Alue liittyy olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin (liikenneverkko, vesi-huoltoverkko, energiaverkko). Kaupungille tulee rakentamiskustannuksia Seminaarinkadun uudelleen linjauksista, katuosuuden pituus on n.30 metriä sekä uuden pyörätien rakentamisesta, pituus n. 90 metriä. Myös hulevesiverkon kapasiteetin lisäämiseksi rakennettava purkureitti Ojakadun kosteikon kautta on välttämätöntä ja edellyttää kaupungilta kaava-alueen ulkopuolisia järjestelyjä ja toimenpiteitä.

Kaava-alueen liikenneverkko on osa ydinkeskustan liikenneverkkoa. Alueellinen koojakatu Lampikatu syöttää liikennettä ympäristön asuinalueelta kaupungin keskustan asiointi- ja tonttikaduille sekä pääkatuverkostoon. Lampikadun liikennemäärät ovat melko vähäiset ja ajonopeudet pysyvät ruutukaavakeskustan liikennejärjestelyjen ansiosta maltillisina. Maaherrankadun liittymä on korotettu. Uuden monitoimitalon rakentaminen alueelle lisää liikennettä nykyiseen verrattuna, mutta ei merkittävästi verrattuna voimassa olevaan kaavaan tai aikaan jolloin alueella toimi vielä Seminaarin koulu. Liikenne jakautuu Maaherrankadulle ja Taavilankadulle ja korttelin ympäri pystyy edelleen ajamaan, jolloin saattoliikenne on jouhevaa. Kevyen liikenteen väylien rakentaminen Seminaarinkadulle ja kadun kääntäminen siten, että ajoneuvoliittymä rakennetaan kohtisuoraan Taavilankatuun nähden parantavat liikenneturvallisuutta. Koulun huoltoliikenneyhteydet ja –järjestelyt tulevat vastaamaan Seminaarin koulun olleita järjestelyjä, huoltoliikenne käyttää Seminaarinkadun liittymää. Huoltoaluetalouden peruutetaan, minkä on katsottu olevan toimiva järjestelmä, koska huoltoajoneuvojen määrä on vähäinen.

#### **5.11.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset**

Kulttuuriympäristön rakenne säilyy toiminnallisesti hyvin samankaltaisena kuin se on ollut. Kaupunkikuvallisesti ympäristö tiivistyy, mutta uudisrakentamisen korkeus ei ylitä ympäröivän rakentamisen korkeutta ja välttämätön pysäköintialue jää kaupunkikuvassa taka-alalle. Suunniteltu uusi koulurakennus soveltuu arkkitehtonisesti ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Uusi julkinen rakentaminen tulee vahvistamaan rakennetun kulttuuriympäristön merkittävyyttä lisäämällä siihen ajallisesti uuden ja korkealaatuisen kerroksen.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja. Alue on pääosin rakennettua. Vanha Savontie siirrettiin Seminaarin alueelta Makasiinimäelle nykyisen Savontien kohdalle Sarlinin kaavan mukaisesti, kun Seminaaria varten osoitettiin alue vuonna 1896.

Jalankulku-, pyöräily ja ajoyhteyksien sekä pysäköintialueiden uudelleenjärjestelyt parantavat rakennetun ympäristön laatua. Myös rakennettu koulun piha-alue lisää aktiivista ja korkealaatuista kaupunkitilaa ympäristöön.





## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Heinolan uuden lukion rakentaminen on käynnistymässä. Lukion tontin osalta tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä. Seminaarinkadun katusuunnitelma asetetaan nähtäville. Katusuunnitelmaluonnos on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Lukiorakennukselle on myönnetty poikkeamislupa ja sen rakentaminen ei ole kiinni asemakaavan muutoksen hyväksymisestä. Uusi pysäköintialue, kadun kääntäminen ja kevyen liikenteen yhteys voidaan toteuttaa kaavan valmistuttua.

Kortteliin 14 tulee laatia erillinen tonttijako.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta seurataan kaupungin toimintaympäristön seurannalla mm. rakennetun rakennusoikeuden seurannalla.

Heinolassa 30.8.2019

Katri Kuivalainen  
Kaavoitusarkkitehti  
044 769 4370

[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

**Heinolan kaupunki**  
**Elinvoima / Maankäyttö**  
Rauhankatu 3, 18100 Heinola  
Puh. (03) 849 30 (vaihde),

[kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
Y-tunnus 1068892-9  
[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)



Vaihtoehtoisuus 2, uusi rakennus

Lyseonmäen koulu

Asemakaavan muutosalue

Heinolan Seminaarin alue

Maaherranpuisto

684 akm/Heinolan lukio  
Asemakaavan muutos  
Luonnos 15.2.2019  
liite 3





684 akm Heinolan lukio  
Asemakaavan muutos  
Luonnos 15.2.2019  
liite 3



Näkymä Lampikadulta  
Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy





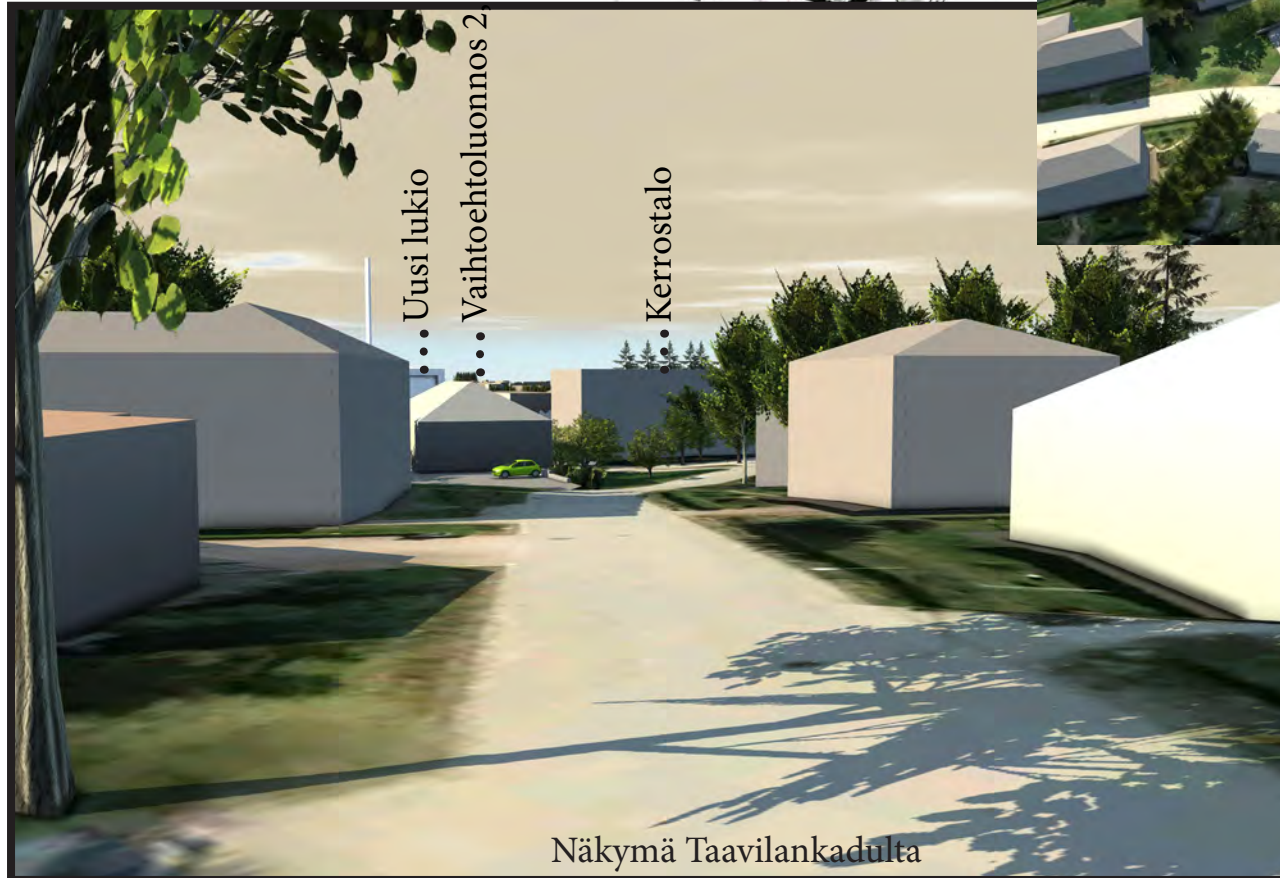
684 akm Heinolan lukio  
Asemakaavan muutos  
Luonnos 15.2.2019  
liite 3





684 akm Heinolan lukio  
Asemakaavan muutos  
Luonnos 15.2.2019  
liite 3

Pihasuunnitelma  
Luonnos





# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	27.08.2019
Kaavan nimi	Heinolan lukio		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.06.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,4874</b>		<b>7550</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>-550</b>
A yhteensä	0,5637	22,7	2750	0,49	0,3225	650
P yhteensä					-0,0361	0
Y yhteensä	0,9324	37,5	4800	0,51	-0,3249	-1200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0191	0,8			0,0191	
R yhteensä						
L yhteensä	0,9722	39,1			0,0194	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,4874</b>		<b>7550</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>-550</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5637	22,7	2750	0,49	0,3225	650
AK	0,2412	42,8	2100	0,87	0,0000	0
ALY	0,3225	57,2	650	0,20	0,3225	650
<b>P yhteensä</b>					-0,0361	0
PL					-0,0361	0
<b>Y yhteensä</b>	0,9324	37,5	4800	0,51	-0,3249	-1200
Y	0,9324	100,0	4800	0,51	0,9324	4800
Y-7					-0,3459	-2000
YO-6					-0,9114	-4000
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0191	0,8			0,0191	
VP	0,0191	100,0			0,0191	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,9722	39,1			0,0194	
Kadut	0,8223	84,6			-0,0077	
Kev.liik.kadut	0,0495	5,1			-0,0733	
LPA	0,1004	10,3			0,1004	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Asemakaava ja  
asemakaavan muutos

**684 AKM**

**Heinolan lukio**

VASTINEET  
KAAVALUONNOKSESTA  
SAATUUN PALAUTTEESEEN

Luonnos nähtävillä 26.2. – 26.3.2019

pvm. 30.8.2019

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Lausunnot</b> .....	<b>3</b>
1.1	Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 09.04.2019 .....	3
1.2	Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö, 3.4.2019 .....	3
1.3	Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia, 12.4.2019.....	4
1.4	Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 11.3.2019 .....	5
1.5	Rakennusvalvonta, 28.3.2019 .....	5
1.6	Ympäristönsuojelu, 28.3.2019 .....	5
1.7	Ympäristöministeriö, 1.3.2019.....	5
<b>2</b>	<b>Mielipiteet</b> .....	<b>7</b>
2.1	Heinolan seurakunta .....	7
2.2	Asunto Oy Seminaarinkatu 3 .....	7



# 1 Lausunnot

## 1.1 Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 09.04.2019

### 1.1.1 Lausunto

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pitää esitetystä vaihtoehdoista vaihtoehtoa 1 parempana, koska se sallii enemmän väljyyttä Festenin huvilan ympärille muutoin melko tiiviisti rakennetussa ympäristössä.

### 1.1.2 Vastine

Kaavaehdotuksen lähtökohdaksi on otettu kaavaluonnosvaihtoehto 1.

## 1.2 Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö, 3.4.2019

### 1.2.1 Lausunto

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan keskustassa Seminaarin (02) ja Laukkamäen (11) kaupunginosissa Lampikadun, Maaherrankadun ja Taavilankadun välisellä alueella. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Heinolan lukion ja kaupungin nuorisopalvelujen käyttämän uuden monitoimitalon rakentaminen 2017 puretun Seminaarin koulun tontille korttelissa 1. Samalla ratkaistaan nk. Festenin talon suojelu ja korttelin 14 mahdollinen lisärakentaminen. Alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä, se kuuluu monitoimitalon osalta Heinolan seminaarin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009) ja on myös osaksi Heinolan kansallista kaupunkipuistoa. Lähituntumassa on myös toinen valtakunnallinen RKY-alue Perspektiivi, nykyinen Maaherranpuisto.

Kaavamutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Monitoimitalon tontilla (Y) rakennusoikeuden suuruus ja uudisrakennuksen korkeus on ratkaistu jo myönnetyn poikkeamisluvan ja rakennusluvan mukaisesti. Kaavavaihtoehdot koskevat Festenin talon korttelia. Heinolan seurakunnan omistama talo on saanut nimensä seminaarin piirustuksen ja käsitöiden opettajattaren Adele Maria Festenin (1861-1933) mukaan. Hän piirsi ja rakennutti asuintalonsa 1898. Vuonna 1940 talo muutettiin seminaarilaisten vuokra-asunnoiksi. Nurkkatornillinen, uusrenessanssia edustava huvilamainen rakennus puutarhoineen on ollut osa Heinolan Seminaarin kokonaisuutta. Se on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Nykyisin Festenin talo on seurakunnan lapsi- ja nuorisotyön käytössä ja asuntolina. Talosta tehdään kaavan yhteydessä rakennushistoriallinen selvitys.

Kaavan vaihtoehdossa VE1 Festenin talo on merkitty suojelumerkinnällä sr-7 ja tontti on merkitty rakennussuojelualueena SR-1, muu osa korttelista on puistoa VP. Suojellun talon rakennusalarajaus tulisi piirtää rakennuksen ulkoseinien mukaan. Vaihtoehdossa VE 2 suojelumerkinnät ovat vastaavat kuin VE 1:ssä, mutta tontin alaa on pienennetty, samoin puistoaluetta korttelin eteläosassa on supistettu. Taavilankadun varteen on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Mikäli VE 2 valitaan, täydennysrakentamisen sopeuttamista ympäristöön tulee ohjata kaavassa muun muassa materiaalien ja värityksen osalta. VE 2:ssa rakentamista on osoitettu kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Festenin talo tarvitsee tilaa ympärilleen, etenkin kun rakennettava monitoimitalo sulkee näkymiä Maaherrankadulla etelän puolelta ja seminaarin ns. uusi päärakennus idän puolelta. Museo pitää kaavamutoksen vaihtoehtoa VE 1 parempana ympäristön säilymisen kannalta.

### 1.2.2 Vastine

Villa Festenin rakennusalarajaa supistetaan.

Kaavamutoksen tavoitteena on kaupunkipuiston arvojen säilyttäminen. Kaupunkipuiston tavoitteiden ja kaavan valmisteluvaiheen lausuntojen perusteella kaavaehdotuksen lähtökohdaksi on otettu kaavaluonnosvaihtoehto VE 1, missä Festenin talon tonttia ei jaeta eikä siihen osoiteta erilliselle asuinrakennukselle rakennusoikeutta.

Tontille osoitetaan kuitenkin hieman lisärakentamisoikeutta tukemaan tontin tulevia toimintoja. Lisärakentamisen rakennusala osoitetaan nykyiselle pelikentälle.

## 1.3 Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia, 12.4.2019

### 1.3.1 Lausunto

Asemakaavamuutos koskee aluetta Heinolan Lampikadun koillispuolella. Heinolan nykyisen rakennetun keskustan alueella on sijainnut 1400-luvulta periytyvä Jyrängön kylätontti sekä 1780-luvulla rakentuneen Heinolan residenssin hallintokeskus. Muinaismuistolain (295/1963) nykytulkinnan mukaan ennen vuotta 1700 perustettujen kaupunkien asutuskerrokset luokitellaan historiallisen ajan kiinteiksi muinaisjäännöksiksi, mutta rauhoitus voi koskea myös niitä nuorempia alueita, jos kohteella on tutkimuksellisesti erityistä merkitystä. Heinolan residenssin tutkiminen on näin ollen perusteltua muinaismuistolain kannalta.

Vuodelta 1785 olevan Heinolan residenssin kartan perusteella rakennuskanta ei ole ulottunut asiakohdan kaava-alueelle. Myöhemmässä vuoden 1806 kartassa alue on merkitty maatalousmaaksi. Jyrängön kylätontti ei ole ulottunut kaava-alueelle.

Pyydettyinä lausuntonaan Päijät-Hämeen maakuntamuseon Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/arkeologia toteaa, että asiakohdan kaavahankkeen toteutukselle ei ole estettä muinaismuistolain kannalta eikä hankkeeseen tarvitse liittää arkeologista maastotutkimusta.

### 1.3.2 Vastine

Kaavaluonnoksessa ollut määräys ”Alueella on varauduttava muinaismuistolain mukaisiin arkeologisiin tutkimuksiin. Alueella suoritettavista maaperään kohdistuvista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaisille hyvissä ajoin ennen niihin ryhtymistä tutkimusten suorittamista varten” on poistettu kaavaehdotuksesta tarpeettomana.

## 1.4 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 11.3.2019

### 1.4.1 Lausunto

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavan muutosta.

## 1.5 Rakennusvalvonta, 28.3.2019

### 1.5.1 Kommentti, pääkohdat

Määräys ”Alueella on varauduttava muinaismuistolain mukaisiin arkeologisiin tutkimuksiin. Alueella suoritettavista maaperään kohdistuvista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaisille hyvissä ajoin ennen niihin ryhtymistä tutkimusten suorittamista varten”. Onko kaavamääräys tarpeen, voi vaikeuttaa alueen rakentamista tai muita toimintoja huomattavasti.

### 1.5.2 Vastine

Kaavamääräys voidaan Päijät-Hämeen maakuntamuseon lausunnon mukaisesti poistaa.

## 1.6 Ympäristönsuojelu, 28.3.2019

### 1.6.1 Kommentti

Ei mitään lausuttavaa.

## 1.7 Ympäristöministeriö, 1.3.2019

### 1.7.1 Kommentti, pääkohdat

Kaavamuutoksen lähtökohdat:

- Selostuksen lähtökohdat kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta ei käy selkeästi ilmi.



- Selostuksesta ei käy ilmi aiemman koulurakennuksen arvo osana kansallista kaupunkipuistoa eikä se, miksi rakennusta ei voitu säilyttää.

Vaihtoehto 1 edistää kansallisen kaupunkipuiston tavoitteita / vaihtoehto 2 ei edistä niitä.

- Vaihtoehto 1 toteuttaa MRL 68 §:ssä määritettyjen, paikan päällä olevien erityisten arvojen säilyttämistavoitteen, vrt. myös mainitun lainkohdan kaavalliset tavoitteet: ”Kansalliseen kaupunkipuistoon voidaan osoittaa alueita, jotka tämän lain mukaisessa kaavassa on osoitettu puistoksi ... jne.”
- Vaihtoehto 1 on myös selostuksessa asianmukaisesti perusteltu.
- Kansallisen kaupunkipuiston tavoite on luoda/säilyttää kulttuuri- ja luonnonperintöä eheänä kaupunkitilana sen ulkopuolella tehostuvan yhdyskuntarakenteen vastapainoksi – ja tarpeisiin. Ehdotettu rakennusoikeuden lisäys ja laajennus on kuitenkin hyväksyttävissä, koska VE 1:ssä muodostettaisiin puisto uudisrakennuksen ja Festenin talon väliin. Tämä ratkaisu säilyttäisi ”monijulkisivuisen” Festenin itsenäisen aseman usealta suunnalta ja tukisi myös rakennuksen erityisten arvojen säilyttämistä. VE 1 –vaihtoehto loisi myös mielenkiintoisen kontrastin ja jännitteen melko massiivisen uudisrakennuksen ja huvilamaisen Festenin rakennuksen välille. Tämä saattaa jopa lisätä kaavamutosalueen erityistä arvoa osana kansallista kaupunkipuistoa.
- VE2 –vaihtoehdossa Festenin rakennus menettäisi itsenäisen asemansa ja ”latistuisi” rakennukseksi rakennusten joukkoon ja heikentäisi muutosalueen erityistä arvoa osana kansallista kaupunkipuistoa.

Kommentissa on lisäksi muita huomioita kaavaselistukseen.

### 1.7.2 Vastine

Kaavaluonnosvaihtoehto VE 1 on otettu kaavaehdotuksen lähtökohdaksi kansallisen kaupunkipuiston erityisten arvojen säilyttämiseksi.

Kaavaselistusta koskevat kommentit on huomioitu kaavaehdotuksen selostuksessa.

## 2 Mielipiteet

### 2.1 Heinolan seurakunta

#### 2.1.1 Mielipiteen pääkohdat

Heinolan seurakunnan kirkkoneuvosto on ottanut kantaa kaavaluonnosvaihtoehdoista kokouksessaan 12.2.2019. Molemmat vaihtoehdot saivat kannatusta. Neuvosto äänesti siitä, kumpi vaihtoehdoista tulisi ottaa asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi. Vaihtoehto 1, missä Festenin talon tontille ei osoiteta lisärakentamista, sai enemmän kannatusta (äänät 6-3).

#### 2.1.2 Vastine

Saatujen viranomaislausuntojen pohjalta kaavoituksen lähtökohdaksi on otettu luonnosvaihtoehto 1.

### 2.2 Asunto Oy Seminaarinkatu 3

#### 2.2.1 Suullisen mielipiteen pääkohdat

Kaavalla on turvattava asunto-osakeyhtiön osoitteen säilyminen entisenä. Osoite on myös taloyhtiön nimi.

Liikennemerkein on osoitettava ajokielto taloyhtiön eteen rakennettavalle kevyen liikenteen väylälle. Myös reunakivillä osoitettu ajon estäminen on toivottavaa.

Pyörätie on osoitettava katualueena, jolla huoltoajo on sallittu kaavan luettavuuden selkeyttämiseksi ja pyörätien statuksen nostamiseksi.

Nykyisen rakennuksen kerrosala tulisi tarkistaa.

#### 2.2.2 Vastine

Seminaarinkadun katualuetta laajennetaan.

Liikennemerkit osoitetaan katusuunnitelmassa.

Pyörätie osoitetaan katualueena.

Kerrosala on tarkistettu ja kaavassa osoitettu 2100 kerrosneliömetrin rakennusoikeus on riittävä.

Heinolassa 30.8.2019

Katri Kuivalainen  
Kaavoitusarkkitehti  
044 769 4370