

Asemakaavan muutos

684/AKM Heinolan lukio

Asemakaavan selostus
3.3.2020 päivättyyn
asemakaavan muutoksen
2.ehdotukseen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt
asemakaavan muutoksen xx.xx.2016.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.2016.



PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ



SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot.....	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Alueen nykytila	6
2.2	Asemakaavan muutoksen sisältö ja mitoitus.....	6
2.3	Kaavaprosessin vaiheet	7
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Maaperä, kallioperä, pinta- ja pohjavedet	8
3.1.4	Muinaisjäännökset	9
3.1.5	Rakennettu ympäristö	9
3.1.6	Väestö.....	15
3.1.7	Virkistys.....	15
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto	16
3.1.9	Palvelut	17
3.1.10	Työpaikat ja elinkeinotoiminta	17
3.1.11	Liikenne.....	17
3.1.12	Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt	17
3.1.13	Maanomistus.....	17
3.2	Suunnittelutilanne.....	18
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen	23
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
4.3.1	Osalliset	23
4.3.2	Vireilletulo.....	23
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	24

4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1	Yleiset tavoitteet	25
4.4.2	Rakentamiseen ja liikenteeseen liittyvät tavoitteet	25
4.4.3	Osallisten tavoitteet	25
4.4.4	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
4.5.1	Ennen kaavatyötä laaditut vaihtoehdot	26
4.5.2	Kaavatyön aikana laaditut vaihtoehdot	26
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	31
5.1.3	Merkittävimmät muutokset kaavaehdotusvaiheen jälkeen	31
5.1.4	Mitoitus	31
5.1.5	Liikenne	31
5.1.6	Palvelut	31
5.1.7	Yhdyskuntatekninen huolto	32
5.1.8	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	32
5.2	Aluevaraukset	32
5.3	Muita merkintöjä	33
5.4	Yleismääräykset	33
5.5	Tonttijako	34
5.6	Nimistö	34
5.7	Kaavan mukainen luonnonympäristö	34
5.8	Kaavan mukaiset suojelukohteet	34
5.9	Ympäristön häiriötekijät	34
5.10	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	34
5.11	Kaavan vaikutukset	35
5.11.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset	35
5.11.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset	35
5.11.3	Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset	35

5.11.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	35
5.11.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....	36
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	38
6.3	Toteutuksen seuranta.....	38

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2:	Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijaot TJ 1203 ja TJ 1215
Liite 3:	Havainnemateriaali
Liite 4:	Tilastolomake
Liite 5:	Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
Liite 6:	Ehdotusvaiheen palaute ja 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 3.3.2020 päivättyä asemakaavan muutoksen 2. ehdotusta.

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, 27 ja 28 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 pysäköintitarkoituksia.

Heinolan seurakunta on jättänyt Laukkamäen kaupunginosan (11) korttelin 14 tonttia 23, jolla sijaitsee ns. Festenin talo, koskevan kaavamuutoshakemuksen 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 rakennusoikeuden säilymistä voimassa olevan kaavan mukaisena (2000 k-m²).

Seurakunnan omistamalla, Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvalla tontilla ratkaistaan mahdollisuudet lisärakentamiseen sekä vanhan rakennuksen suoje-lukysymykset.

Tonttijako laaditaan Seminaarin kaupunginosan (02) korttelin 1 tontin 13 osalta sekä Laukkamäen kaupunginosan (14) korttelin 14 tonttien 26,27 ja 28 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 vakavien, pohjavedestä aiheutuneiden sisäilmaongelmien vuoksi. 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 pää-rakennus 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 rakentuessa 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 ja Laukkamäen kaupunginosan (11) korttelin 14 tonttien 26,27 ja 28 osalta kaavan yhteydessä.

Mitoitus**AK-korttelialue**

- tontin pinta-ala 2412 m²
- tontin rakennusoikeus 2300 k-m²
- käytetty rakennusoikeus 1153 k-m²
(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/s-korttelialue

- tonttien pinta-alat 2110m², 654m², 500m²
- tonttien rakennusoikeus yhteensä 700 k-m²
- käytetty rakennusoikeus 247 k-m²
- autopaikkoja (1ap/as, 1 ap/sr125) 4 kpl

Y-korttelialue

- tontin pinta-ala 9232 m²
- tontin rakennusoikeus 4800 k-m²
- suunniteltu uudisrakennus 4678 k-m²
- autopaikkoja (1ap/125 k-m²) 38 kpl
- pyöräpaikkoja (1pp/50 k-m²) 96 kpl

LPA-korttelialue

- alueen pinta-ala 1004 m²

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 9.9.2019.

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako TJ 1203 olivat nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla 2.10.-2.11.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen ELY-keskukselta, ympäristöministeriöltä, Heinolan kaupungin tekniseltä toimialalta, hyvinvointitoimialalta sekä lupa- ja valvontatoimialalta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta ja Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta.

Asemakaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 20.11.2019.

Neuvottelu kansallisen kaupunkipuiston erityiskysymyksistä pidettiin 18.12.2019.

Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen 2. ehdotuksen x.x.2020.

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 yleiskuvas

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 kerhotiloina. 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 suunnittelualan 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



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 sijoittuivat vapaamuotoisina paviljonkeina puistoon.



Koulun tontti ja Unto Ojosen suunnittelema kerrostalo



Koulun tontti ja Seminaarin uusi päärakennus.



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 Makasiininmäen 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 Makasiininmäelle (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 Makasiininmäki 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.



Vanha näkymä keskustaan etelästä. Festenin talo kuvan vasemmassa reunassa.



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 puustutuksia.

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).

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä että alueiden kehittämisestä niiden ominaisuutensa 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 ominaisuuteen 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 ylläpidon 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.



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.



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 luonnonmaitseman 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 puronvarsikorpiä 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-alue (osoitettu maakuntakaavassa).

Kaavamuutosalueen rakennukset

Kaava-alueelta on purettu koulurakennus (Seminaarin koulu). Samassa korttelissa purettu 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 historiassaan 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 aluerajauksen 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 tyhjiään vakavien sisäilmaongelmien vuoksi. Asiasta käytyjen neuvottelujen, tutkimusten ja katselmusten jälkeen viranomaiset eivät vastustaneet arvokkaan rakennuksen purkuluvan myöntämistä. Ympäristöministeriö on antamassaan lau-

sunnossa 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.



Maakaapelit



Vesi- ja viemäriverkko



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 kaippaa suunnittelualueen kohdalla täydentämistä. Maaherrankadulla on erillinen kevyen liikenteen väylä. Lyhin pyöräily-yhteys torille kulkee Maaherranpuiston kautta, yhteys on täydentymässä myös vielä puutteellisen Kirkkokadun osuudella.



Seminaarinkatu



Lampikatu

3.1.12 Ympäristön suojeleminen 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

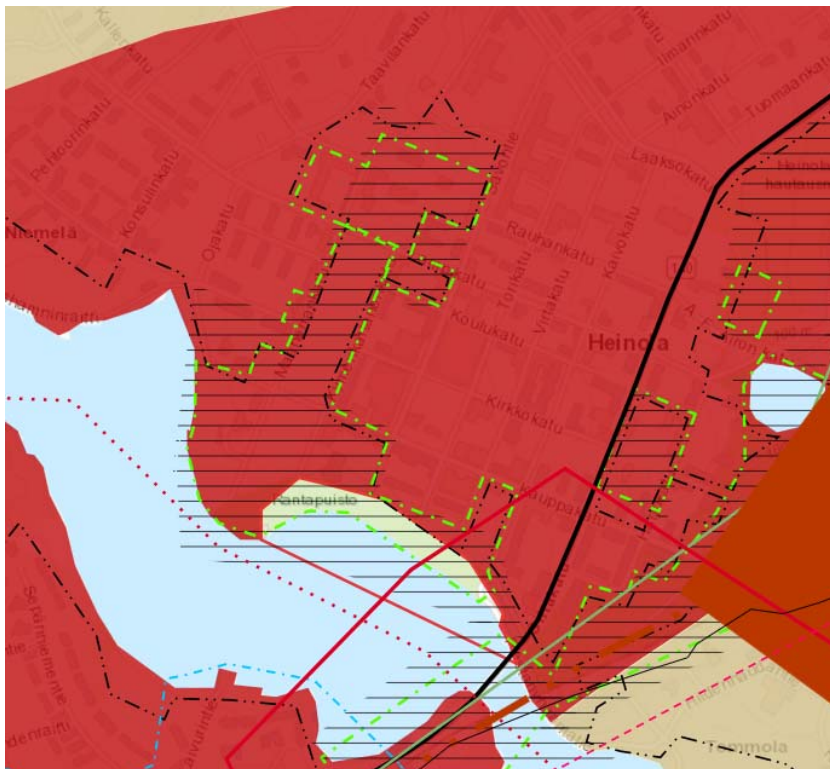
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pyritään edistämään elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta ja edistämään joukkoliikenteen 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.



Ote maakuntakaavasta

Strateginen yleiskaava

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

Asemakaava

Nykyisen asemakaavan mukaan

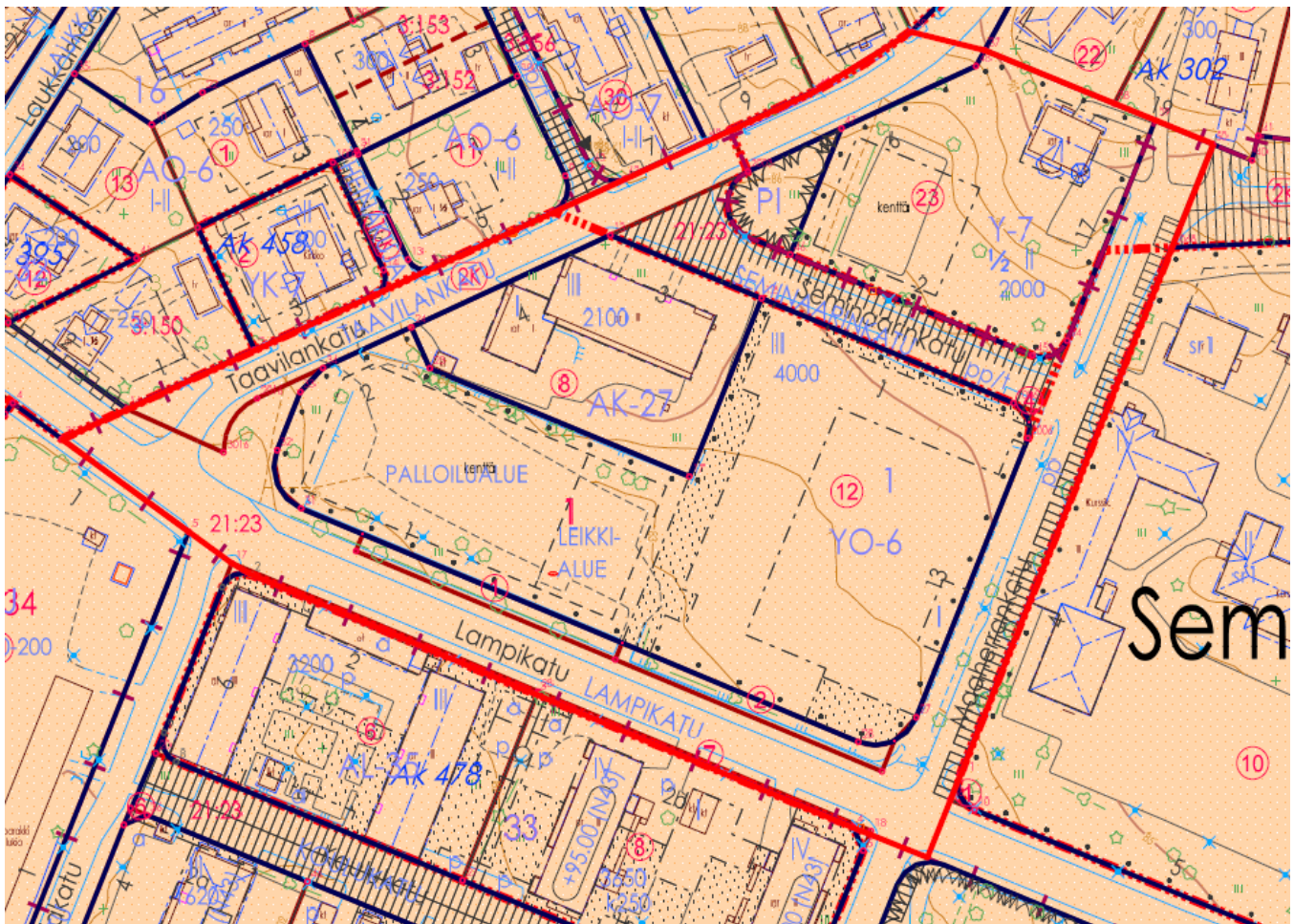
Korttelin 1 tontti 8, jolla sijaitsee asuinkerrostalo, kaavamääräys AK 27 osoittaa tontin asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m² kohti. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Rakennusoikeus on 2100 k-m² 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 m² ja asuinhuoneistoa kohti. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Rakennusoikeus on 4000 k-m² 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 m², 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).



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.

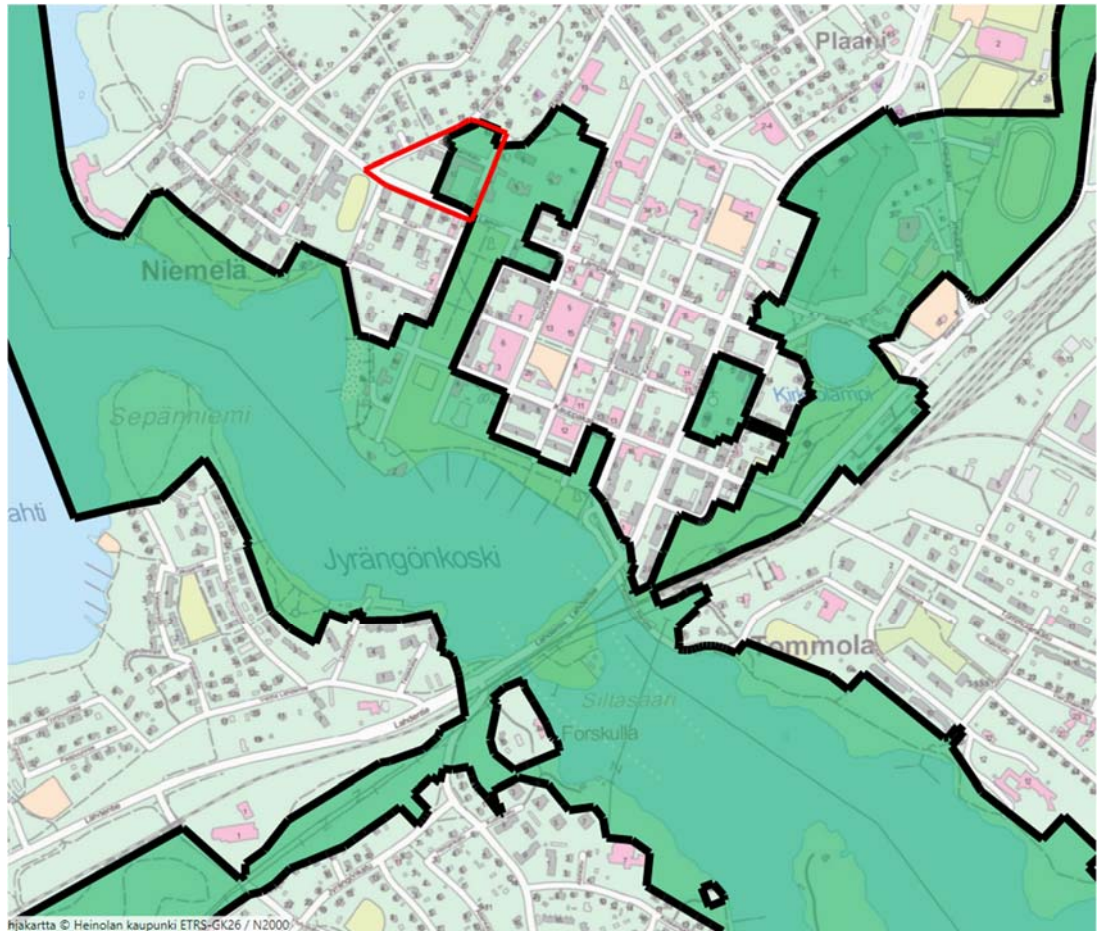
Kortteli 1 ja osat Taavilankatua, Lampikatua ja Maaherrankatua: voimassa oleva asemakaava Ak250 on vahvistettu 19.10.1978.

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 kehittämisenäköt, 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 toimenpidemääräys 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.



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 syksyllä 2021.

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-m² ja loput 1500 k-m² 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.

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.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus laadittiin luonnosvaiheen palautteen mukaisesti luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta.

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.

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot samoilta viranomaisilta. Viranomaislausuntojen mukaan kaavamuutoksen vaikutusarviointia tulee täydentää kansallisen kaupunkipuiston osalta ja kaavamääräyksillä turvata Festenin tontin osalta sen puistomaisen luonteen säilyminen. Lausuntojen sisältö ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.11.2019. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että Festenin talon kohdalla asemakaava on vanhentunut ja uusi asemakaava on laadittava ajanmukaisin perustein, ei vanhaan asemakaavaan ja sen rakennusoikeuteen nojaten. Kaavassa tulee huomioida kulttuuriympäristön arvot. Asemakaavan kohtuullisuuden varmistamiseksi voidaan kuitenkin tutkia pienehköä lisärakentamista Festenin talon tontille. Uudisrakentaminen kansallisen kaupunkipuiston alueella on mahdollista vain siten, että sen avulla turvataan alueen arvojen säilymistä/ei heikennetä alueen erityisiä arvoja.

Festenin talon tontin maanomistajan, Heinolan seurakunnan ja ympäristöministeriön ja kaupungin kesken pidettiin neuvottelu 18.12.2019, kuten ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa oli sovittu. Neuvottelussa todettiin, että kansallisen kaupunkipuiston alueella lisärakentamisen tulee lähteä alueen hengestä ja alueen arvoista. Rakentamisen tulee tukea alueen säilymistä ja tuoda siihen lisäarvoa. Jos Festenin talon viereen rakennetaan, niin sen asema ympäristössä muuttuu eivätkä alueen arvot ole enää samat. Kerrostalon rakentamista ei nähty mahdolliseksi, koska Festenin talon dominanssi alueella uuden rakentamisen ja sen aiheuttamien pihaj-

pysäköintijärjestelyjen myötä muuttuisi liiaksi. Sovittiin ottaa toisen kaavaehdotuksen lähtökohdaksi kaksi uutta pientaloa alueelle.

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. Muita yleisiä tavoitteita:

- 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 kaavotuksessa.

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. Tavoite koskee seminaarikorttelia.
- Kaupungin keskustan puistojen historiallisen ominaislaatuja 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 kävelykaduiksi. 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 kaavamuutosalueen reunalla.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Ennen kaavatyötä laaditut vaihtoehdot

Uudisrakennuksen arkkitehtonista kokonaisratkaisua haettiin arkkitehtuurikutsukilpailun 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 päätöksiltään 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.

4.5.2 Kaavatyön aikana laaditut vaihtoehdot

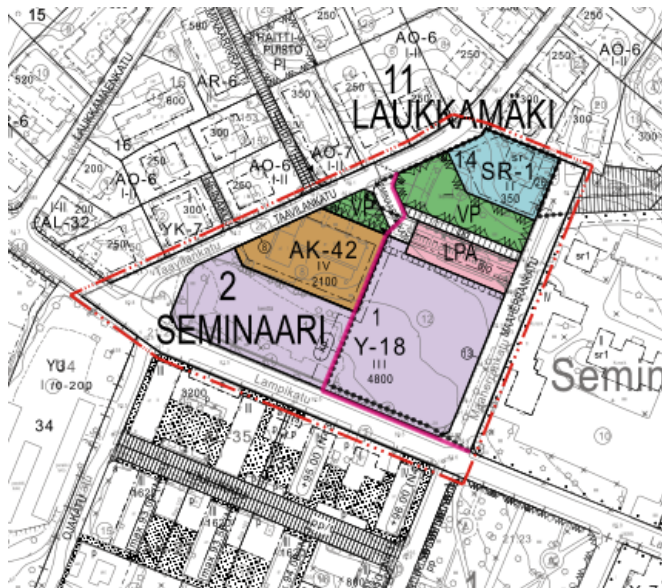
Asemakaavan muutos perustuu koulurakennuksen osalta arkkitehtikilpailuun. Vaihtoehtoisia ratkaisuja on tutkittu pysäköinnin järjestelyissä, Seminaarinkadun linjauksessa sekä kevyen liikenteen yhteyksissä.

Festenin talon tontin osalta on tutkittu erilaisia vaihtoehtoisia täydennysrakentamismuutoksia. Nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus (2000 k-m²) 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 arvostelu-pöytäkirjassa. Lukion tontista ei tehty enää kaavaluonnosta laadittaessa uusia vaihtoehtoisia ratkaisuja.

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



Kaavaluonnosvaihtoehto 1

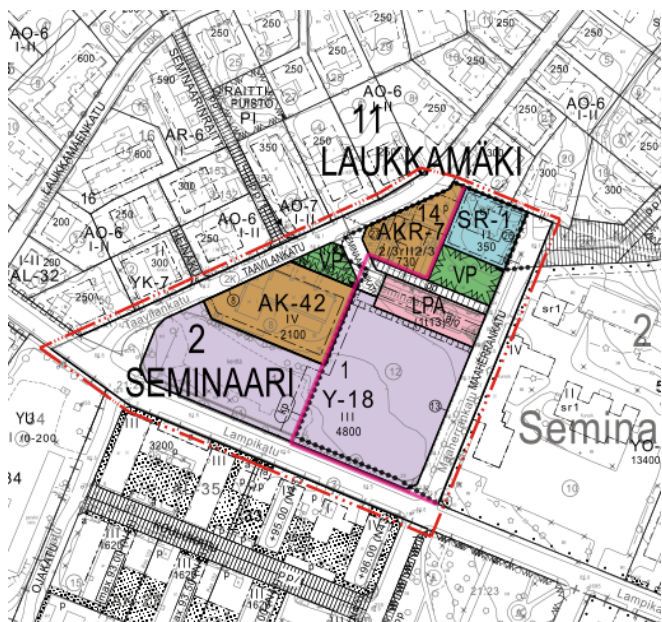
Festenin talolle on osoitettu tontti, jonka käyttötarkoitus on rakennussuojelualue, rakennusoikeus 350. Osasta aluetta on muodostettu puistoalue.

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

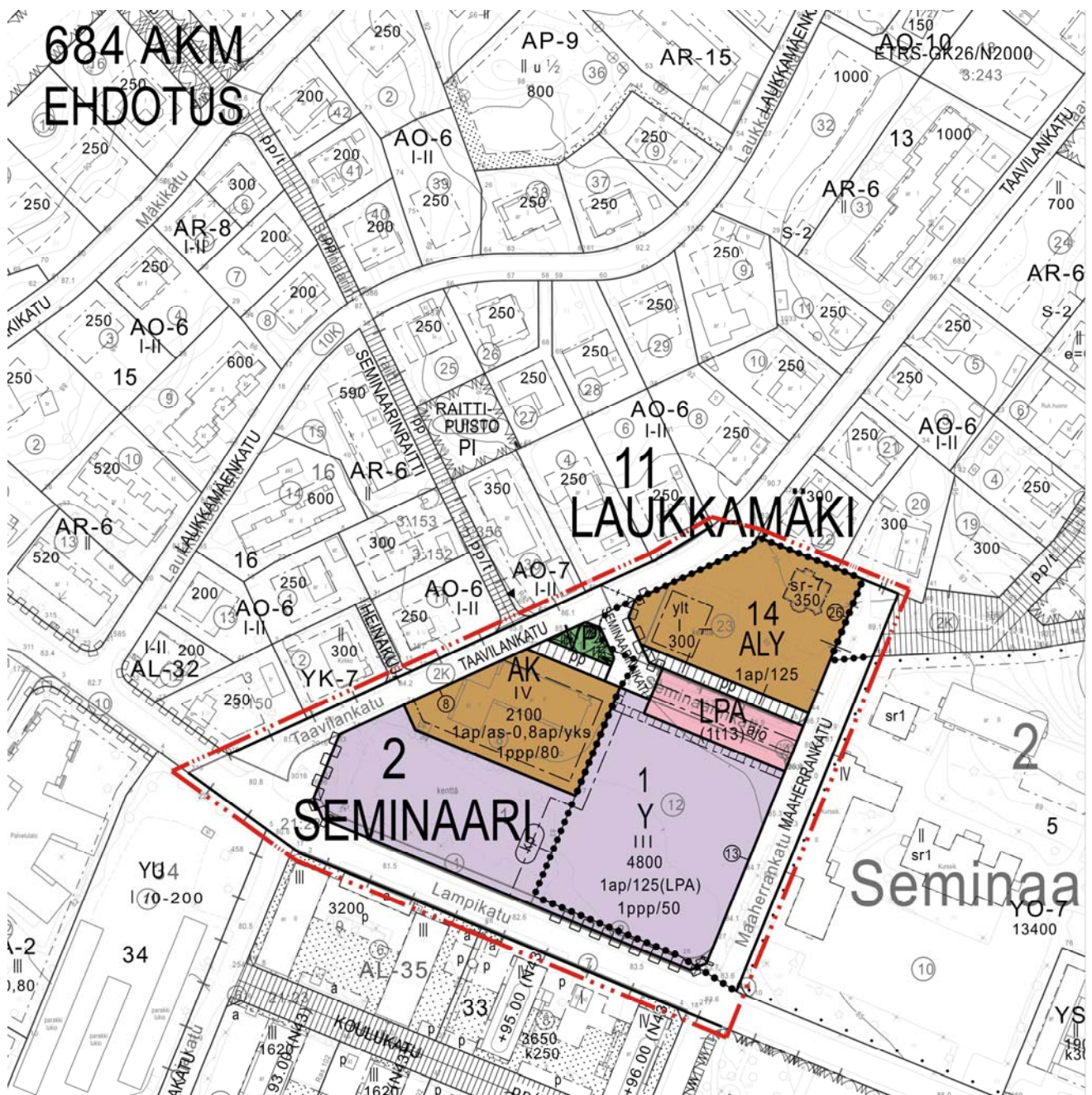
Kaavaluonnosvaihtoehto 2

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.



Asemakaavan muutoksen 1. nähtäville asetetussa ehdotuksessa Festenin talon nykyisen kaavan mukaista tonttia ei jaettu kahtia eikä osoitettu rakennusoikeutta erillistä kerrostaloa varten, vaan kaavamutoksen lähtökohdaksi oli otettu luonnosvaihtoehto 1 saatujen lausuntojen ja kulttuuriympäristön arvojen perusteella. Maanomistajan toiveesta alueen käyttötarkoitukseksi osoitettiin monenlaista toimintaa mahdollistava ALY – asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialue, eikä rakennussuojelualue. Rakennusoikeutta osoitettiin säilytettävän rakennuksen lisäksi 300 kerros-m² päärakennuksen säilymistä tukevaa toimintaa varten.



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 mittakaavallisesti ja arkkitehtonisesti Heinolan julkisten rakennusten sarjaa. Pääsisäänkäynti avautuu viistosti Lampikadulle Maaherranpuiston suuntaan korostaen puiston kaupunkirakenteellista merkitystä ja rakennuksen saavutettavuutta. Pysäköinti jää saattoliikennettä 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 puutalohistoriaa. 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.

Kansallisen kaupunkipuiston tavoitteiden mukaisesti pyritään alueen puistomaisen ilmeen ja väljyyden säilyttämiseen. Voimassa olevassa kaavassa (vahvistettu 5.8.1980) ei ole huomioitu alueen arvoja lain edellyttämällä tavalla eikä se siten täytä kaavalle asetettavia sisältövaatimuksia. Kaavan ollessa lähes 40 vuotta vanha ja Festenin tontin osalta pääosin toteutumaton voidaan asemakaava tältä osin todeta vanhentuneeksi ja uusi asemakaava laaditaan ajanmukaisin perustein.

Seurakunnan kaavahakemuksen perusteluina seurakunta esitti nykyisen tontin hyödyntämisen ja kaupunkirakenteen tiivistämisen siten, että tontti jaetaan ja pääkäyttötarkoitus muutetaan asumiseen. Kaavahankkeen valmisteluvaiheessa eri vaihtoehtojen yhteydessä oli esillä tontin rakennusoikeuden menetyksen kompensoiminen samaan aikaan valmisteilla olevan vanhan paloaseman kaavamuutoksen alueella siten, että hautausmaata laajennettaisiin kaupungin omistamalle alueelle. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana seurakunta perui tekemänsä aiapäätöksen maanvaihdoista. Tämän jälkeen on neuvoteltu yhdessä viranomaisten kanssa, mitä mahdollisuuksia on kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja uudisrakentamiseen kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvalla alueella ilman, että alueen arvot menetetään. Neuvottelujen tuloksena on päädytty kompromissiin, jossa on kohtuullistettu kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksen vuoksi seurakunnalle aiheutuvaa taloudel-

lista vastuuta huomioiden maankäyttöratkaisujen kokonaisuus koko kaupungin alueella. Koko voimassa olevan, vanhentuneen kaavan rakennusoikeuden määrää ei pystytä kuitenkaan Festenin tontille toteuttamaan siten, että alueen arvot säilyvät.

Festenin tontin länsiosasta muodostetaan kaksi uutta pientalotonttia, jotka kaupunkikuvallisesti liittyvät Laukkamäen pientaloalueeseen. Uudisrakennukset tulee rakentaa lähelle Taavilankatua siten, että ne jättävät Festenin talon edustan mahdollisimman avoimeksi ja väljäksi. Seminaarinraittia kuljettaessa ja raitin kääntyessä ylitämään Seminaarinkatu, on Festenin talo näkyvissä hyvin myös tältä suunnalta ja uudet rakennukset rajaavat näkymää. Harjasuunta määrätään poikittain Taavilankatuun nähden siten, että Festenin talon piha-alueelle päin rakennusten mittakaava rikkoutuu ja ne eivät muodosta liian yhtenäistä seinämää. Kattokulmaksi määrätään sama kuin Festenin talon kattokulma, jotta koko alueelle muodostuvan rakentamisen sekavuus ei lisäänty liiaksi. Festenin talolle jätetään mahdollisimman suuri tontti kaupunkipuiston väljän ilmeen säilyttämiseksi ja nykyisen kerhotoiminnan pihatoimintojen mahdollistamiseksi. Festenin talon tontilla, jolla on nykyisin julkinen käyttötarkoitus, säilytetään katuyhteys myös Taavilankadun suunnalta, jotta väljä näkymä säilyy myös Taavilankadun suunnalta kohti vanhaa rakennusta ja sen ohi ja Taavilankadulta voidaan ohjata jalankulkijat ja pyöräilijät tontille ilman korttelin kiertoa.

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.

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 kolmesta tontista. Kaava-alueella on lisäksi yksi jo rakennettu asuin-kerrostalotontti. 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 ollut luonnosvaihtoehto 1.

5.1.3 Merkittävimmät muutokset kaavaehdotusvaiheen jälkeen

Korttelin 14 tontti 23 on jaettu kolmeksi tontiksi 26, 27 ja 28. Uusille tonteille Taavilankadun varteen sallitaan asuintalojen rakentaminen.

5.1.4 Mitoitus

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

Yleisten rakennusten korttelialuetta on 37 % ja asumiseen tarkoitettua korttelialuetta on 23 % kokonaispinta-alasta. Liikennealueita ja puistoa on 40 %.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 7800 kerros-m².

5.1.5 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-m²). Kaavamuutos mahdollistaa koulun pysäköintipaikkojen sijoittamisen erilliselle autopaikkojen korttelialueelle koulun taakse. Autopaikkojen korttelialueelle osoitetaan ajoyhteys, jolloin Seminaarinkatu on edelleen läpiajettavissa.

5.1.6 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.

5.1.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen nykyisiin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ei kaavan johdosta tule muutoksia. Uudet pientalotontit liitetään Taavilankadun kunnallistekniikkaan. Luokiorakennusta palveleva puistomuuntamo sijoitetaan lukion tontille.

5.1.8 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 korttelialueesta (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, purettuun koulurakennuksen paikalle. Kerrosluku on kolme. Monitoimirakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 4800 k-m². 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 kellarikerros luetaan kerrokseksi. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 2100, mikä on riittävä olemassa olevalle rakennukselle myös nykyisellä rakennusoikeuden laskentatavalla laskettuna (1153 + maanpäällinen kellarikerros n. 700 k-m²). Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 2300 kerros-m², jotta pienet muutokset ovat mahdollisia.

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 kolme tonttia siten, että nykyisestä tontin eteläreunasta osoitetaan 6 metrin levyinen alue kevyen liikenteen yhteyttä varten. Osa nykyisen kaavan puistoaluetta liitetään tonttiin. Taavilankadun varteen muodostetaan kaksi uutta pientalotonttia. Korttelialueen pinta-alaksi muodostuu 3225 m² (nykyinen pinta-ala 3459 m²). Tonteille osoitetaan rakennusoi-keutta yhteensä 700 kerros-m². Autopaikkoja määrätään rakennettavaksi suojelta- van rakennuksen osalta vain 1/125 k-m², koska kyseessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Uusille tonteille tulee rakentaa 1 ap/asunto. Nykyisellä rakentamisella tämä tarkoittaa 2 autopaikkaa ja sallitulla rakentamisella vähintään 4 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 rajaus (kp) kuten se on kaupunki- puistoa perustettaessa määritelty.

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

5.4 Yleismääräykset

Kaavan yleismääräyksissä todetaan osan kaava-alueesta kuuluvan valtakunnalli- sesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kansalliseen kaupunkipuis- toon. Kansallisen kaupunkipuiston alueella noudatetaan YM:n vahvistamaa, voi- massa olevaa hoito- ja käyttösuunnitelmaa.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja kansallisen kau- punkipuiston 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 sekä korttelin 14 tonttien 26-28 osalta tonttijako tehdään asemakaavoituksen yhteydessä.

5.5 Tonttijako

Kaava-alueelle laaditaan asemakaavaan sisältyvät tonttijaot TJ 1203 ja TJ 1215, jotka 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 kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan, josta purettiin Seminaarin koulu.
- 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.
- Uudisrakentaminen Festenin talon tontilla osoitetaan vähäisemäpänä kahden uuden pientalon muodossa.

- 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 uudisrakentamisen myötä. Alue kehittyy monipuolisemmaksi ja vilkkaammaksi, 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 viivytysallasta, 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

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

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

Kaavamutoksella 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, vesihuoltoverkko, 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 voi osoittautua välttämättömäksi 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. Huoltoaluetta perustetaan, minkä on katsottu olevan toimiva järjestelmä, koska huoltoajoneuvojen määrä on vähäinen.

5.11.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Koulun tontti osittain ja Festenin talon tontti kokonaan kuuluvat Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansallinen kaupunkipuisto on perustettu kaupunkiympäristöön liittyvien arvojen vaalimiseksi. Kaupunkirakenteen tiivistyessä korostuvat kansallisen kaupunkipuistoalueen arvot ja niiden vahvistamisen merkittävyys.

Kaavan sr-7 määräyksellä suojellaan Festenin talo. Rakennuksen säilymistä turvaaminen on kansallisen kaupunkipuiston tavoitteiden mukaista.

Kaavaratkaisulla tuetaan Heinolan seminaarin alueen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kehittämistä ja alueen puolijulkisen luonteen säilymistä mahdollistamalla julkisen rakennuksen rakentaminen alueelle. Uudet pientalotontit kuitenkin pienentävät Festenin taloa ympäröivää puolijulkista aluetta. Jatkossa myös Festenin talo on mahdollista muuttaa pelkästään asuinkäyttöön, jolloin nykyinen piha-alueen puolijulkisen luonne muuttuu entistä yksityisemmäksi.

Pysäköintialueen ja pyörätien rakentamisen vuoksi joudutaan poistamaan joitakin suurikokoisia puita ja pinnoitettu alue lisääntyy.

Alueen rakennuskannan kerroksellisuus lisääntyy. Samalla kuitenkin rakentamisesta muodostuu vielä nykyistäkin sekalaisempaa. Iso ja näyttävä julkinen rakennus rakentuu ahtaalle tontille ja sen ympärillä on erilaisia ja eri aikana rakennettuja rakennuksia. Uusi lukio on kuitenkin arkkitehtuuriltaan melko selkeä ja massaltaan kappalemäinen. Sekalaista vaikutelmaa on pyritty lisäksi minimoimaan määräämällä uudet pientalot Festenin talon tontilla keskenään samankaltaisiksi, massoittelemalla ja kattokulmaltaan samankaltaisiksi myös Festenin talon kanssa. Myös uusien pientalojen sijoittaminen mahdollisimman lähelle Taavilankatua siten, että ne muodostavat Taavilankadulle tiivistä katutilaa ja jättävät mahdollisimman ison piha-alueen Festenin talon eteen antaa alueelle jonkin verran väljyyttä. Rakennuslupavaiheessa on varmistettava toteutettavien pientalojen suunnittelun korkea taso, jotta ne tuovat alueelle korkealaatuisen uuden ajallisen kerrostuman ja siten lisäävät kaupunkipuistoalueen erityisiä arvoja.

Kaava-alueella kulttuuriympäristön rakenne säilyy toiminnallisesti hyvin samankaltaisena kuin se on ollut. Uusi julkinen rakennus palauttaa koulutoiminnan alueelle. Ongelmana on kuitenkin edelleen kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävän entisen seminaarin korttelin rakennuskannan säilyminen ja käyttö.

Kaupunkikuvallisesti ympäristö tiivistyy, mutta uudisrakentamisen korkeus ei ylitä ympäröivän rakentamisen korkeutta ja välttämätön pysäköintialue jää kaupunkikuvassa taka-alalle. Suunniteltu uusi koulurakennus hakee arkkitehtonisia vaikutteita vanhasta seminaarin päärakennuksesta. Uusi julkinen rakentaminen tulee vahvistamaan rakennetun kulttuuriympäristön merkittävyyttä lisäämällä siihen ajallisesti uuden ja korkealaatuisen kerroksen. Koulurakennus myös luo ympäristöön uudenlaista kaupunkitilaa. Jalankulku-, pyöräily- ja ajoyhteyksien sekä pysäköintialueiden uudelleenjärjestelyt parantavat rakennetun ympäristön laatua. Myös rakennettu koulun piha-alue lisää aktiivista ja korkealaatuista kaupunkitilaa ympäristöön.

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



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Heinolan uuden lukion rakentaminen on käynnistynyt. 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.

Korttelin 14 rakentaminen edellyttää kiinteistönmuodostusta.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Heinolassa 3.3.2020

Katri Kuivalainen
Kaavoitusarkkitehti
044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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

kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

Heinolan lukio

684/AKM

23.5.2018, 15.2.2019, 30.8.2019

1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Seminaarin (2.) kaupunginosan korttelin 1 tontteja 8 ja 12, Laukkamäen (11.) kaupunginosan korttelin 14 tonttia 23 sekä näihin liittyviä katu- ja puistoalueita. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9 ha.

Kaavamuutosalueella sijaitsee asuinkerrostalo (k11 t8) sekä kerho-/asuintalo (k14 t23). Rakentamattoman tontin (k11 t12) alueelta on purettu koulu.



2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden monitoimirakennuksen rakentaminen puretun Seminaarin koulun tontille. Rakennuksen pääkäyttäjinä tulevat olemaan Heinolan lukio ja Heinolan kaupungin nuorisopalvelut. Samalla tutkitaan alueen liikenne- ja pysäköintiratkaisut.

Heinolan seurakunta on jättänyt Laukkamäen kaupunginosan (11) korttelin 14 tonttia 23 koskevan kaavamuutoshakemuksen vuonna 2013. Hakemuksessa esitetään tontin jakamista kahtia ja alueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Maanomistajan ja kaupungin välille laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

Heinolan kaupungin vision mukaisesti Heinolassa on hyvä kasvaa isoksi. Elinvoimaohjelman ja hyvinvointiohjelman mukaisesti kaavamuutoksella kehitetään kaupungin keskustaa ja mahdollistetaan uuden koulurakennuksen sekä lasten ja nuorten toimintatilojen toteuttaminen ja seurakunnan kerhotilojen säilyminen.

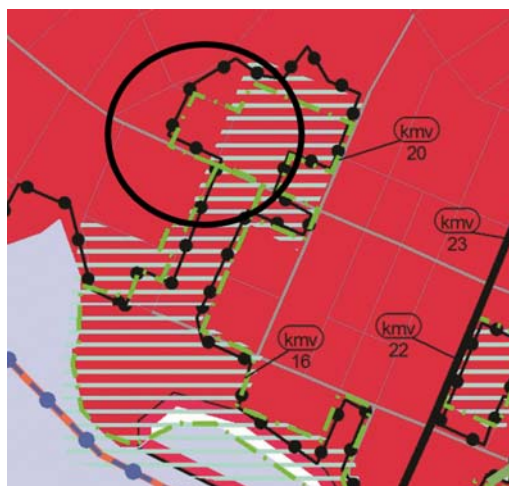
Suunnittelun tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön rakenteen ja kaupunkikuvan sekä olemassa olevan rakennuksen säilymisen turvaaminen sekä täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteisiin.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.

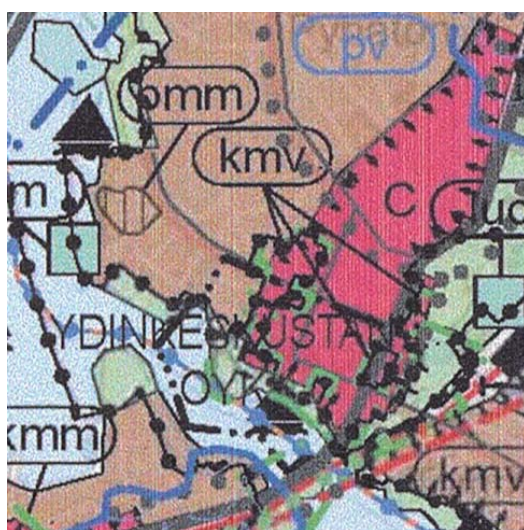
- Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Entisen Seminaarin koulun alue on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävää aluetta (kmv 20). Maakuntakaavaan on osoitettu myös Heinolan kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus.



Ote maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity mustalla.

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014).

- Suunnittelualue sijoittuu olevan taaja-asutuksen alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkinä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Aluetta koskevat asemakaavat:

- Kerrostalotonttia, koulun tonttia ja Lampikadua sekä Taavilankadun ja Maaherrankadun Keskustan kaupunginosaa koskevia osuuksia koskeva asemakaava Ak250 on vahvistettu 30.9.1959. Seminaarinkatua ja osaa Taavilankadusta koskeva asemakaava Ak291 on vahvistettu 15.1.1980. Korttelin 14 tonttia 23 ja PL-aluetta sekä Taavilankadun ja Maaherrankadun pohjoisosia koskeva asemakaava Ak302 on vahvistettu 15.1.1980.
- Asemakaavassa koulun tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO-6. Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus 4000 kerrosalaneliometriä.
- Kerrostalotontin asemakaavamääräys on AK-27, asuinkerrostalojen korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus 2700 kerrosalaneliometriä. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m² kohti. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.
- Seurakunnan omistaman kerhotalon tontti on osoitettu asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi Y-7. Tonteille rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa julkista ja yleishyödyllisiä tarkoituksia palvelevia huoneistoja. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m², kokoontumistilojen 10 istumapaikkaa ja asuinhuoneistoa kohti. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.
- Lisäksi asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Seminaarinraitin jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, Maaherrankadun, Lampikadun ja Taavilankadun katualueita ja puistoaluetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

- Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Aluetta koskee Ympäristöministeriön Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös, joka on annettu 6.5.2002. Päätöksen mukaisesti alueen hoidon ja käytön kannalta muut tarpeelliset määräykset on annettu hoito- ja käyttösuunnitelmassa.



Heinolan kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus.

- Entisen Seminaarin koulun alue kuuluu Heinolan seminaarin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).
- Lukion sijainnin ja tilatarpeiden kartoitusta on selvitetty syksyllä 2016. Selvitystyön jälkeen kaupunginvaltuusto päätti 14.11.2016, että Heinolan lukion uudisrakennus sijoitetaan Maaherrankadun 13 tontille.
- Tekninen johtaja päätti 26.1.2017, että Heinolan kaupunki järjestää lukion uudisrakennuksen arkkitehtisuunnittelusta suunnittelukilpailun.
- Heinolan lukion arkkitehtuurikutsukilpailu järjestettiin 15.3.-15.6.2017. Kilpailun voitti nimimerkki "Notski", jonka pohjalta Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki on jatkanut rakennuksen suunnittelua.
- Lupa- ja valvontalautakunta myönsi 18.4.2018 poikkeamisluvan lukio- ja nuorisotilarakennuksen rakentamiseksi entisen koulun tontille.



Arkkitehtuurikutsukilpailun voittanut kilpailuehdotus, Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy.

3.2 Selvitykset

Laaditut selvitykset, jotka koskevat suunnittelualuetta:

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola 2014
- Heinolan seminaari, rakennushistoriallinen selvitys, ark-byroo 2013
- Seminaari uuden harjoituskoulun rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola 2017
- Heinolan lukion sijainnin ja tilatarpeiden kartoitus, FCG Oy 2016
- Keskustan hulevesiselvitys, Ramboll Oy 2014
- Heinolan lukion arkkitehtuurikutsukilpailun kilpailuohjelma, 2017
- Perustamistapalausunto, Sipti infra consulting, 2017

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.

4 Asemamaavan vaikutusten arviointi

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä kaavan mukaisen rakentamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia. Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

- Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset
- Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1 Osalliset

Osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia tässä asemakaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja toimijat
- Heinolan seurakunta

- Tekninen toimiala
- Hyvinvointitoimiala
- Lupa- ja valvontatoimiala
- Ympäristöministeriö (Kansallinen kaupunkipuisto)
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Kaukolämpöverkkoyhtiö Elenia Oyj
- Sähköverkkoyhtiö Elenia Oyj
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt DNA Oyj ja Sonera Oyj

5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). OAS on nähtävillä koko kaavahankkeen ajan ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavamuutoksen osallisille ilmoitetaan kirjeitse kaavan vireille tulosta.

Luvussa 6 on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavan laadinnassa.

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävänä Kaupungintalolla Elinvoiman Maankäytössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin verkkosivuilla.

www.heinola.fi/viralliset-ilmoitukset.

5.3 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen ja sen riittävydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n edustajien kanssa kuukausikokouksessa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

6 Kaavoituksen kulku, tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla www.heinola.fi /Asuminen ja ympäristö/Maankäyttö/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat ja rakennuskiellot (Vireillä olevat kaavat, nähtävilläoloajan ulkopuolella)

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja

tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti* / Elinvoimalautakunta	kesä 2018	Mielipiteen esittäminen kirjallisesti tai suullisesti
Valmisteluvaiheen materiaali / nähtävillä 30 pv*	talvi 2019	Mielipiteen esittäminen kirjallisesti tai suullisesti
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*	syksy 2019	Muistutuksen esittäminen*
Valtuuston hyväksymispäätös	syksy 2019	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana.

*Muistutukset tulee toimittaa nähtävillä olon aikana osoitteella Heinolan kaupunki, Rauhankatu 3, 18100 Heinola tai sähköpostilla: kirjaamo@heinola.fi. Samalla pyydämme ilmoittamaan nimenne, osoitteenne ja kaavan käsittelynumeron 684.

7 Yhteystiedot

Katri Kuivalainen, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Maankäyttö
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

Heinolassa 30.8.2019
Katri Kuivalainen, kaavoitusarkkitehti

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

684 AKM

Heinolan lukio

VASTINEET
KAAVALUONNOKSESTA
SAATUUN PALAUTTEESEEN

Luonnos nähtävillä 26.2. – 26.3.2019

pvm. 30.8.2019

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	3
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
2	Mielipiteet	7
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 ”monijulkisivuinen” 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 (äänet 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

Asemakaava ja
asemakaavan muutos

684 AKM

Heinolan lukio

VASTINEET
KAAVAEHDOTUKSESTA
SAATUUN PALAUTTEESEEN

Ehdotus nähtävillä 2.10. – 2.11.2019

pvm. 3.3.2020

Sisällysluettelo

1 Lausunnot	3
1.1 Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 4.11.2019	3
1.2 Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 4.11.2019	3
1.3 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 4.10.2019	4
2 Muistutukset	5
2.1 Heinolan seurakunta, 28.10.2019.....	5

1 Lausunnot

1.1 Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 4.11.2019

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kortteliin 14 osoitettu rakentaminen on mittakaavansa puolesta sopeutettavissa Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon ja sen hoito- ja käyttösuunnitelmaan, jonka mukaan alueen säilyttämistä tukeva lisärakentaminen on alueella mahdollista. Esitetyssä ratkaisussa rakennusoikeus on nykyisen asemakaavan mukaista pienempi. Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi tulee kansallisen kaupunkipuiston kannalta kuitenkin täsmentää.

1.1.2 Vastine

Vaikutusarviointia täsmennetään.

1.2 Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 4.11.2019

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Luonnosvaiheen kahdesta vaihtoehdosta jatkovalmisteluun valittiin VE1, jonka kannalla myös museo lausunnossaan 3.4.2019 oli. Monitoimitalon osalta ehdotus on luonnoksen mukainen. Festenin osalta on tehty muutoksia. Luonnosvaihtoehdossa ollut VP-alue on poistettu ja tontti osoitetaan kokonaisuudessaan asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY) lukuun ottamatta tontin eteläreunasta kevyen liikenteen yhteydelle osoitettu kuuden metrin levyistä osaa. Festenin talo, josta on teetetty rakennushistoriallinen selvitys, on osoitettu suojeltavana rakennuksena sr-7. Tontin lisärakentamiselle on osoitettu 300 k-m2 lähelle Seminaarinkadun ja Taavilankadun risteystä. Uudisrakentamista ja alueiden käyttöä kansallisen kaupunkipuiston ja RKY-alueella on ohjattu yleismääräyksissä. Festenin tontin osalta olisi toivottavaa lisätä ALY-merkintään määräys puistomaisen luonteen säilyttämisestä. Muilta osin museolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

1.2.2 Vastine

Kaavaehdotus muuttuu jonkin verran ja se tullaan laittamaan uudelleen nähtäville. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa on osoitettu määräyksiä koskien alueen puistomaisen luonteen säilyttämistä.

1.3 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 4.10.2019

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavan muutosta ehdolla, että kaavoituksessa huomioidaan rakennusten poistumis- ja pelastusjärjestelyt.

1.3.2 Vastine

Poistumis- ja pelastumisjärjestely uuden lukion osalta on ratkaistu rakennuslupakäsittelyssä, joka huomioidaan kaavoituksessa.

2 Muistutukset

2.1 Heinolan seurakunta, 28.10.2019

2.1.1 Muistutuksen pääkohdat

Heinolan seurakunta pitää laadittua asemakaavan muutosta osaltaan kohtuuttomana ja maanomistajaa syrjivänä. Seurakunta ei hyväksy rakennusoikeuden vähentämistä ja muistuttaa kaavamuutoshakemuksesta, jolla haetaan olemassa olevan rakennusoikeuden (2000 k-m²) jakamista Festenin talon tontille (500 k-m²) ja uudisrakentamiselle (1500 k-m²).

Perustelut vaatimukselle:

- Asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa.
- Kaavamuutoshakemusta ei ole huomioitu.
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätöksessä eikä hoito- ja käyttösuunnitelmassa ole määräyksiä alueelle. Festenin talo ei kuulu Seminaarin alueeseen, kuten kaavaselostuksessa on tulkittu.
- Neuvotteluprosessissa seurakunnan kanssa on ollut muistutuksen mukaan puutteita.
- Kaavaehdotuksesta ei ole etukäteen neuvoteltu seurakunnan kanssa ja seurakunnan toiveita on vain osittain kuunneltu.
- Kaavoittaja ei ole perustellut yleisten rakennusten merkintää (Y) ja uudisrakennuksen erityismerkintää (ylt) ja sitä miten sen tukisi Festenin talon säilymistä.
- Kaavoittaja ei ole perustellut, miksi seurakunnan omistamalta alueelta poistetaan rakennusoikeutta 1350 ksm² ja käyttötarkoitukseen tässä vaiheessa lisätään julkinen käyttö, vaikka seurakunta on esittänyt asumista.
- Alueen kuuluminen kansalliseen kaupunkipuistoon ei edellytä rakennusoikeuden poistamista, koska rakennusoikeus on ollut tontilla jo kaupunkipuistopäätöstä tehtäessä. Seurakunnalla ei ole tällä hetkellä tarvetta rakentamiselle, mutta maan arvo halutaan säilyttää.
- Heinolan kaupungin strategiassa on esitetty kaupungin keskusta-asumisen lisäämistä. Kaavoitettava alue on osa keskustaa ja keskustan toiminnallinen painopiste siirtyy lukio/monitoimitalon rakentumisen myötä vielä enemmän kaava-alueelle päin.

Seurakunnan pyynnöstä laadittu kaavaluonnos 10.8.2019 / Ritva-Maija Kuuskoski käsiteltiin 24.10.2019 hautaus- ja kiinteistötoimen työryhmässä. Kaavaluonnos on muistutuksen liitteenä.

2.1.2 Vastine

Seurakunnan omistaman alueen asemakaava on vahvistettu 5.8.1980. Tämän jälkeen on tullut voimaan uusi maankäyttö- ja rakennuslaki, perustettu Heinolan kansallinen kaupunkipuisto sekä tunnistettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu tontille yhteensä 2000 k-m² rakennusoikeutta, mikä tarkoittaisi autopaikkavaade huomioiden, että tontin pinta-alasta noin 60% tulisi käytettyä rakentamiseen ja autopaikkoihin. Voimassa oleva asemakaavan mukainen rakentaminen ei tällaisenaan mahdollista kansallisen kaupunkipuiston arvojen säilymistä.

- Kaavaluonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä 26.2.-26.3.2019. Seurakunta on ottanut kantaa vaihtoehto 1 puolesta, jossa alueelle ei ole osoitettu lisärakentamista lainkaan.
- Kaavamuutoshakemus huomioitiin kaavan valmisteluvaiheessa luonnosvaihtoehdossa 2, joka nähtiin kuitenkin viranomaisten taholta kansallisen kaupunkipuiston tavoitteiden vastaisena. Myös seurakunta on kirjallisessa mielipiteessään ollut vaihtoehdon 1 kannalla.
- Virallisen mielipiteen esittämisen jälkeen on seurakunta kaupungin kanssa käydyssä neuvottelussa tuonut esiin oman kantansa muuttumisen ja kertonut pyrkivänsä hyväksyttävään näkemyksensä myös ympäristöministeriön kansallisista kaupunkipuistoista vastaavalla taholla. Kaupungille seurakunta ei ole kuitenkaan laadittamaansa kaavaluonnosta missään vaiheessa ennen muistutuksen jättämistä esittänyt. Toukokuussa käydyssä neuvottelussa sovittiin kaavan tavoitteellisesta etenemisestä elokuun lautakuntaan. Aikataulua tämän jälkeen lykättiin vielä kuukaudella.
- Kaavan käyttötarkoitusta ei ole kaavaehdotuksessa Y, vaan ALY, mikä mahdollistaa asumisen, yleiset rakennukset sekä liiketilojen rakentamisen. Kaavamerkintä on mahdollistavampi kuin seurakunnan esittämä AL ja huomioi myös Festenin talon nykyisen käyttötarkoituksen (Y). Lisärakentaminen yleiseen käyttötarkoitukseen tukisi Festenin talon säilymistä mahdollistamalla nykyisen käyttötarkoituksen mukaisen lisätilan rakentamisen ja siten toiminnan jatkumisen myös mahdollisissa tilatarpeiden muutostilanteissa.
- Festenin talon osalta voimassa olevan asemakaavan perusta on vuonna 1966 vahvistetussa asemakaavassa, jossa on osoitettu yleisten rakennusten rakennuksille rakennusoikeutta $e=0,7$. 1966 vuoden kaavan jälkeen asemakaavaa on vuosina 1987 ja 1980 tarkistettu. Tarkistukset ovat koskeneet tontin rajausta ja rakennusoikeus on osoitettu numeroin 2000 kem². Festenin taloa ei ole vielä vuoden 1980 asemakaavassa suojeltu. Alueella ei ole tapahtunut rakentamista lainkaan vuonna 1966

vahvistetun kaavan voimaan tulon jälkeen ja kaava on suurimmalta osin toteutumatta, kun 2000 kem² rakennusoikeudesta on käytetty vain noin 250 kerros-m². Vasta uusimmankin asemakaavan voimaan tulon jälkeen on tunnistettu alueen arvot. Festenin talo on mukana kaupungin kattavassa rakennusinventoinnissa, joka ensimmäisen kerran laadittiin vuonna 2005.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole huomioitu alueen arvoja lain edellyttämällä tavalla eikä se siten täytä kaavalle asetettavia sisältövaatimuksia. Festenin talon kohdalla asemakaava voidaan todeta vanhentuneeksi ja uusi asemakaava on laadittava ajanmukaisin perustein.

- Kaavoitettava alue sijaitsee keskustassa. Kaupungin strategian päätavoitteissa on vetovoimainen keskusta, elinvoimaohjelmassa tavoitetta on konkretisoitu mm. siten, että tavoitteena on keskustan asukasmäärän lisääminen. Kun huomioiden kaavoitettavan alueen sijainti kansallisessa kaupunkipuistossa, asukasluvun lisääminen on tehtävä alueen arvoja vaarantamatta. Neuvotteluiden kuluessa on nähty kerrostalon rakentaminen Festenin talon tontille heikentävän alueen arvoja ja tämän vuoksi on päädytty maltillisempaan lisärakentamiseen kahden uuden pientalon muodossa.

Kaavaratkaisun perusteluita lisätään kaavaselostukseen.

Viranomaisten kanssa on käyty neuvottelut 20.11.2019 ja 18.12.2019. Seurakunnalla on Heinolan kansallisen kaupunkipuiston alueella runsaasti arvokasta rakennuskantaa, joiden arvojen säilymisestä tulee huolehtia. Kaavahankkeessa oli alun perin ajatus, että tällä asemakaavalla poistettava rakennusoikeus Festenin talon tontilla kompensoitaisiin vanhan paloaseman asemakaavan muutoksessa kaavoittamalla uutta hautausmaa-alueita (kirkkoneuvosto 12.2.2019). Seurakunta ei kuitenkaan enää ole hautausmaan laajentamisen kannalla. Viranomaiset katsovat, että näistä syistä voidaan Festenin talon tontille kaavoittaa kaavaehdotuksessa esitetty 300 k-m² lisärakentamista ja osoittaa se kahden uuden omakotitontin muodossa. Uuden kerrostalon rakentaminen kansallisen kaupunkipuiston alueelle ei ole mahdollista.

Heinolassa 3.3.2020

Katri Kuivalainen
Kaavoitusarkkitehti
044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi
Heinolan kaupunki
Elinvoima / Maankäyttö
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi