



Asemakaavan muutos

**705/AKM Kauppakatu 13 a**

Asemakaavan selostus  
29.9.2020 päivättyyn  
asemakaavan muutosehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt  
asemakaavan muutoksen xx.xx.2016.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.2016.

## SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	4
2	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Alueen nykytila .....	4
2.2	Asemakaavan muutoksen sisältö ja mitoitus .....	5
2.3	Kaavaprosessin vaiheet .....	6
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Maaperä, kallioperä, pinta- ja pohjavedet .....	6
3.1.4	Muinaisjäännökset.....	7
3.1.5	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.6	Väestö.....	9
3.1.7	Virkistys.....	9
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto .....	9
3.1.9	Palvelut .....	10
3.1.10	Työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	10
3.1.11	Liikenne.....	10
3.1.12	Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt .....	11
3.1.13	Maanomistus .....	11
3.2	Suunnittelutilanne .....	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen .....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
4.3.1	Osalliset .....	14
4.3.2	Vireilletulo.....	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	14

4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	15
4.4.1	Yleiset tavoitteet .....	15
4.4.2	Rakentamiseen ja liikenteeseen liittyvät tavoitteet .....	15
4.4.3	Osallisten tavoitteet .....	15
4.4.4	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	16
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	16
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	16
4.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	18
5.1	Kaavan rakenne .....	18
5.1.1	Kaavan perusratkaisu .....	18
5.1.2	Mitoitus .....	18
5.1.3	Liikenne .....	18
5.1.4	Palvelut .....	20
5.1.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	20
5.2	Aluevaraukset .....	20
5.3	Nimistö .....	21
5.4	Ympäristön häiriötekijät .....	21
5.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	21
5.6	Kaavan vaikutukset .....	21
5.6.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....	21
5.6.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset .....	21
5.6.3	Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset .....	21
5.6.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset .....	21
5.6.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	24
6.3	Toteutuksen seuranta .....	24

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2:	Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Liite 3:	Tilastolomake

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

705/Akm Kauppakatu 13 a asemakaavan muutos. Selostus koskee 13.8.2020 päivättyä asemakaavan muutoksen luonnosta.

Asemakaavan muutos koskee Keskustan kaupunginosan (01) korttelin 15 tonttia 3.

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan keskustassa Kauppakadun ja Lampikadun kulmassa.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu ”Kauppakatu 13 a”. Kaavatunnus on 705/Akm.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen matalan osa korottaminen kolmella kerroksella.

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan ydinkeskustassa, Kauppakadun ja Kaivokadun kulmassa.

Kaava-alueella sijaitsee hotelli sekä siihen liittyvä matalampi liikerakennus. Korttelissa on lisäksi kaksi pienehköä kerrostaloa.



## 2.2 Asemakaavan muutoksen sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa matalan liikerakennusosan korottaminen sekä tontin kaavan mukaisen käyttötarkoituksen laajentaminen asumiin/palveluasumiseen.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialueella. Asemakaavan pääkäyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-69), korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, hotelli-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sekä palveluasumisen ja julkisen palvelun tiloja. Tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen joustava käyttö. Rakennusoikeutta lisätään suunnitellun laajennuksen tarvitsema määrä.

Tontin autopaikat sijoittuvat tontille sekä korttelin muille tonteille ja pysäköintialueelle nykyisten rasitteiden mukaisesti. Myös maantasokerroksen tilat on mahdollista muuttaa autopaikoiksi.

### Mitoitus

AL-69 -korttelialue	
– tontin pinta-ala	957 m <sup>2</sup>
– tontin rakennusoikeus	2500 k-m <sup>2</sup>
– käytetty rakennusoikeus	1350 k-m <sup>2</sup>

## 2.3 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistön omistaja on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 25.5.2020.

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 10.6.2020 ja asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella Itä-Häme lehdessä 16.6.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 18.6.2020 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka. OAS postitettiin osallisille.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 22.8.-19.9.2020.

Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen ...

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla x.x.-x.x.20xx. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen ELY-keskuksesta, Heinolan kaupungin tekniseltä toimialalta, lupa- ja valvontatoimialalta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta ja Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta.

Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen x.x.2020.

Asemakaavan muutos sai lainvoiman xx.xx.20xx.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää yhden ruutukaavakeskustan tontin sekä osan siihen liittyvästä katualueesta. Suunnittelualue on laajuudeltaan n. 1 ha. Alueella on Tukkiätkä-niminen hotelli- ja ravintolarakennus.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

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

Heinolan keskusta sijaitsee melko tasaisella alueella viettäen vähitellen Kymijoen rantaa kohden. Suunnittelualueen maanpinnan korkeus on noin +85,5 mpy. Maanpinta on korkeimmillaan alueen koillisosassa ja alimmillaan suunnittelualueen lounaisosassa.

Maaperä on GTK:n maaperäkartan perusteella hiekkaa. Kallioperä on vulkaanista kiveä.

Suunnittelualue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Pohjaveden pintaa ei ole mitattu kaava-alueella, mutta Heinolan keskustan alueella pohjavesi on melko lähellä maanpintaa.

Pintavesien luontainen valumasuunta on etelään. Katualueella on hulevesiviemä-röinti.

### 3.1.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

### 3.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ja lähiympäristö ovat mittakaavallisesti yhtenäistä kaupunkialuetta. Rakennukset ovat matalia, 1-4 kerroksisia. Nykyinen rakennuskanta on kerroksel-lista: Kauppakadun toisella laidalla sijaitsee suojeltu kaupunginmuseon rakennus ja vieressä yleiskaavassa huomionarvoiseksi noteerattu, paikallisesti arvokas asuin-, liiketalo. Kyseinen kaava-alueen viereinen pankkitalo on vuodelta 1945-46 ja se lu-keutuu keskustan vanhimpiin kivitaloihin.

Kaava-alueella on 1987 rakennettu hotellirakennus.

Kaavamutoksen alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Mutta Kauppakadun katunäkymä on yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti tärkeä.



### Alueen kaavahistoriaa

Heinolan ensimmäinen virallinen asemakaava on laadittu maaherra Robert Wilhelm de Geerin aikaan ja sen laati maanmittari Jandolin vuonna 1785. De Geerin asema-kaava noudatti 1700-luvun alkupuolen klassismin ruutukaavaa, joka maasto-olosuh-teista piittaamatta rakentui suorakulmaisen katuverkoston varaan.

Vuoden 1977 koko keskusta-alueen käsittävässä asemakaavassa 250/A osoitettiin kortteliin sen nykyinen rakennusoikeus 4100 kerros-m<sup>2</sup>, määritettiin kerrosluvuksi III ja osoitettiin pysäköintialue korttelin pohjoiskulmaan.

Asemakaavan muutos 405/A, joka mahdollisti nykyisen hotellirakennuksen rakentamisen, oli vahvistettu 28.5.1986. Kaavamuutoksen yhteydessä korttelialueen iso tontti lohkottiin kolmeksi tontiksi, mutta kokonaisrakennusoikeutta ei kasvatettu. Nykyisen rakentamisen tieltä purettiin Kaivokadun varrella ollut rakennus. Kaivokatua levennettiin tontin 3 kohdalla. Kaivokadun jalkakäytävän kohdalla on 405/A edelleen voimassa oleva asemakaava.

Tontin kohdalla voimassa oleva asemakaava 576/Akm on hyväksytty valtuustossa 18.8.2003. Tämä kaavamuutos ei muuttanut merkittävästi kaava-alueen kaavamääräyksiä



*Vanha näkymä suunnittelualueelle lounaasta. Korttelin kulmassa pankkitalo. Kaivokadun varrella ollut yksikerroksinen rakennus on purettu nykyisen rakennuksen tieltä.*



### 3.1.6 Väestö

Heinolan väestökehitys on laskeva.

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Heinolan keskustan asukasluku on noin 1700.

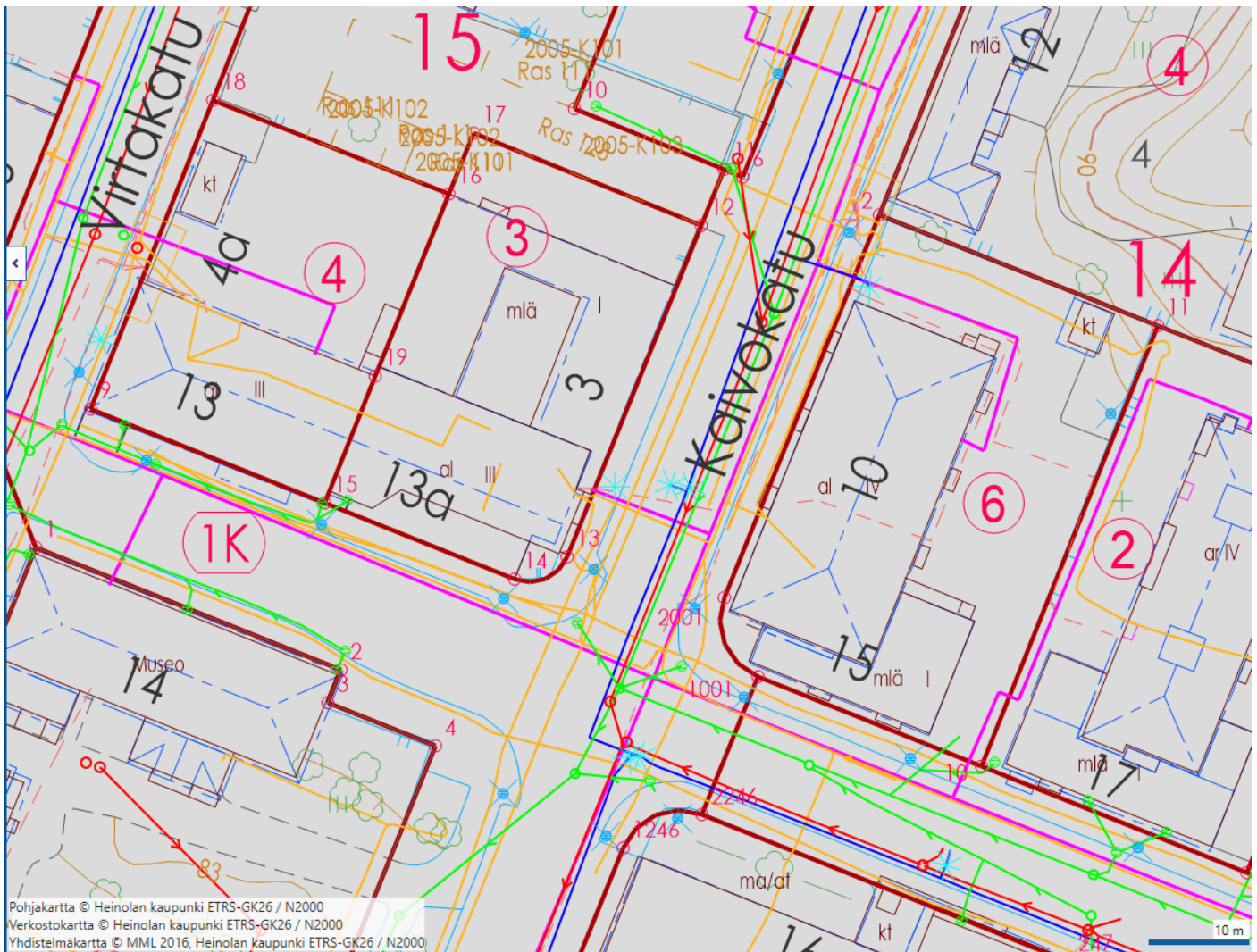
### 3.1.7 Virkistys

Kaava-alue sijoittuu vain korttelin päähän laajasta puistoalueesta ja Heinolan kansallisesta kaupunkipuistosta. Aivan kaava-alueen lähellä, Kauppakadun toisella puolen on virkistäytymiseen soveltuva kaupunginmuseon piha-alue.



### 3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Maanalaisten yhdyskuntateknisten putkien ja johtojen verkosto sijoittuu kaava-alueen ympäröiville katualueille.



### 3.1.9 Palvelut

Suunnittelualue on keskustan kaupallisella alueella. Torin ympäristö on kaupungin keskustan kaupallinen keskipiste ja itse torikin on jossain määrin säilyttänyt merkityksensä kauppapaikkana. Heinolan keskustan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet melko tiiville alueelle. Suunnittelualue sijaitsee kahden korttelin päässä torista.

Julkiset palvelut, kuten koulut ja päiväkodit sijoittuvat 1,3 km säteelle suunnittelualueesta.

### 3.1.10 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on nykyisissä liiketiloissa, ravintolassa ja majoituspalveluissa muutamia työpaikkoja.

### 3.1.11 Liikenne

Heinolan ydinkeskustan korttelirakenne ja liikenne perustuu ruutukaavaan. Joukko liikenteen reitit kulkevat Kaivokatua pitkin, pysäkkien etäisyys suunnittelualueesta on 50-100 metriä.

Sekä Kaivokadulla että Kauppakadulla on kadunvarsipysäköinti sallittua. Lähin yleinen pysäköintialue on samassa korttelissa, linja-autopysäkin takana.

Kaivokadulla tai Kauppakadulla ei ole pyörätietä, mutta tontilta on naapuritontin kautta kulkuyhteys Virtakadulle, jolla on pyörätie.

### 3.1.12 Ympäristön suojeleminen ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä. Vaikka katujen liikennemäärät ovat melko runsaat, ei melutaso ole korkea alhaisten ajonopeuksien ansiosta.

### 3.1.13 Maanomistus

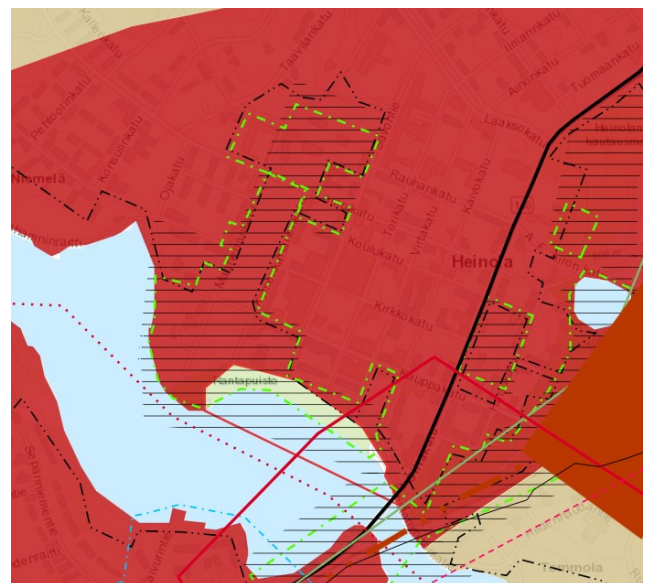
Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa. Korttelissa on myös kaupungin maanomistusta pysäkkialueella.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### Päijät-Hämeen maakuntakaava

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



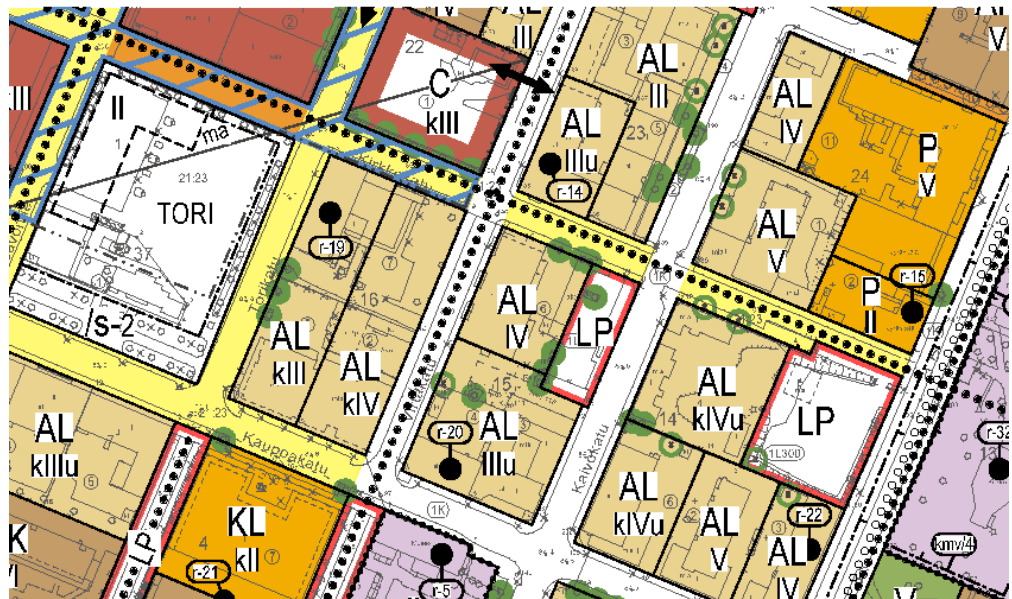
#### Strateginen yleiskaava

Asemakaavan muutosalue sijoittuu 23.8.2016 lainvoiman saaneen Heinolan strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueella. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueelle suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa sekä kiinnittää erityistä huomiota jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja häiriöttömyyteen sekä julkisen tilan laatuun.



### Yleiskaava

Alueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 26.22.2001. Kaavamuutosalue on osayleiskaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta.

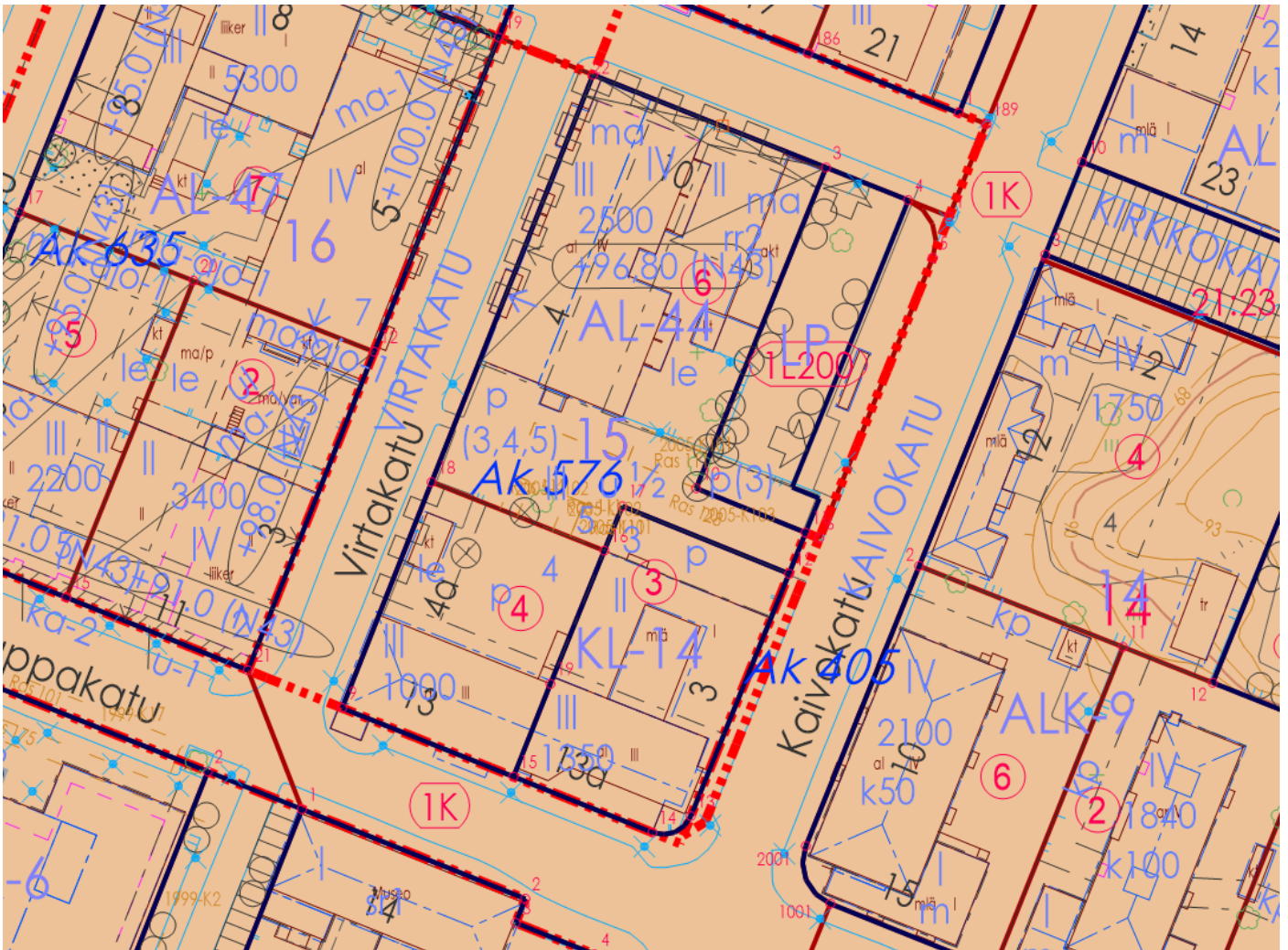


### Asemakaava

#### *Nykyisen asemakaavan mukaan*

Korttelin 15 tontti 3 kaavamääräys KL-14 osoittaa tontin liikerakennusten korttelialueeksi. Asuinhuoneistoja saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa ja liike- ja toimistokerrosalan 60 m<sup>2</sup> kohti.

Kaivokatuun liittyvä jalkakäytävän alue on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 405 katualuetta.



Ajantasa-asemakaava ja kaava-alueiden rajat

### 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 29.9.2020. 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

Kaavahankkeeseen ei ole liittynyt selvitystarpeita.

1. Kaava-aluetta koskevat aiemmin laaditut selvitykset

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi – päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola 2014
- Heinolan keskustan liikennesuunnitelma, Destia Oy 2016
- Valaistuksen yleissuunnitelma, Valoa Design Oy 2016
- Heinolan kaupunki, Keskustan hulevesiselvitys, Ramboll 2014

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistaja on jättänyt kaupungille kaavamuutoshakemuksen tontin asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajan tavoitteena on olemassa olevan rakennuksen matalan osan korottaminen ja käyttötarkoituksen muutos.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Elinvoimalautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 10.6.2020 § 29.

### 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 16.6.2020 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 18.6.2020.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu kaavamuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 18.6.2020 kaupungintalolle, Kirkonkylän Kyläpirtille (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulle ([www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella 19.8.2020. Osallisille postitettiin kuulutus ja kaavaluonnos 21.8.2020. Kaava oli nähtävillä 22.8.-19.9.2020. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on lähetetty viranomaisille tiedoksi. Asemakaavan muutoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala sekä Heinolan kaupungin tekninen toimiala.

Hämeen ELY-keskus antoi kaavan valmisteluvaiheessa lausunnon. Lausunnossa pidettiin kaavan tavoitteita hyvinä. ELY-keskus kiinnitti huomiota siihen, että kaupunkirakennetta tiivistettäessä tulee samalla huolehtia turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön luomisesta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti. ELY-keskus esittää kaavamutoksen jatkosuunnittelussa pohdittavaksi, miten virkistykseen sopivan ulkoalueen ja muun piha-alueen toiminnot olisivat osoitettavissa tontilla. Tämä on tärkeää erityisesti, jos kyseessä on palveluasuminen ja asukkaat, joiden kyky liikkua ja toimia on rajoittunut. Autopaikoitus tulee ensisijaisesti osoittaa tontille tai vaihtoehtoisesti kaavamääräyksellä osoittaa, miten pysäköinti tontin ulkopuolella on tarkoitettu järjestää. Hämeen ELY-keskus ehdottaa lisäksi, erityisesti em. seikat huomioiden selvitettäväksi koko korttelista täydennysrakentamisen sekä kaupunkivihreän lisäämisen mahdollisuudet ilmaston, hulevesien hallinnan ja viihtyisyyden huomioimiseksi.

Kaavaehdotuksen laidinnassa ELY-keskuksen esittämät asiat on huomioitu täydentämällä korttelisuunnitelmalla kaavaselostuksen lukua 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys ulko-oleskelun järjestämisestä.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Asemakaavasta pyydetään lausunnot myös ehdotusvaiheessa.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

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

Tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen korottaminen ja siten lisätä keskusta-alueen asuntojen määrää. Toisena tavoitteena on mahdollistaa olevien rakennusten joustava käyttö.

##### **4.4.2 Rakentamiseen ja liikenteeseen liittyvät tavoitteet**

- Kaupunkikuvan parantaminen.
- Kaikkien liikennemuotojen huomioiminen ja turvallinen liikkuminen alueella. Riittävät pysäköintialueet.

##### **4.4.3 Osallisten tavoitteet**

Kiinteistön omistajan tavoitteena on lisärakentaminen sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos.

##### **4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Kaava-alue sijoittuu Heinolan ydinkeskustaan, jossa on tavoitteena keskustan elävöittäminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen. Täydennysrakentaminen tulee sovitaa kaupunkikuvaan ja ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava sekä ydinkeskustan osayleiskaava. Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Ydinkeskustan osayleiskaavassa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu IIIu.

Keskustan osayleiskaavan liikenneverkkoratkaisut noudattavat vuonna 2001 hyväksyttyä yleissuunnitelmaa.

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-alueita sivuavat Kauppakatu ja Kaivokatu palvelevat keskustan syöttökatuina.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Tontin rakentamistehokkuuden nostamiseksi on maanomistaja teettänyt luonnoksia, joiden pohjalta on päädytty esittämään kaavaluonnoksen ratkaisua.

Kerrosluvuksi on valittu III<sup>1</sup>/<sub>2</sub> ja IV siten, että korotettu rakennusmassa sopii Kauppakadun suuntaiseen vanhaan rakennukseen ja ympäristön rakennuskantaan.

### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Maanomistaja etsii kaavahakemuksen mukaisesti kaava-alueella sijaitsevalle hotellirakennukselle uutta käyttötarkoitusta. Hotellihuoneet olisivat muutettavissa asunnoiksi. Olemassa olevassa rakennuksessa on myös runsaasti muuta tilaa, joka soveltuisi hyvin palveluasumiseen liittyväksi oheistilaksi, mikäli lisärakentamisella voitaisiin lisätä asuntojen määrää.

Seniורי- /palveluasunnoille on Heinolan keskustassa kysyntää ja kaupungilla on tavoitteena lisätä keskusta-asuntojen määrää tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Nykyinen yksikerroksinen rakennusmassa rajaa Kaivokadun katutilaa. Kokonaisuutena Kaivokadun kaupunkikuva on kuitenkin hajanainen. Matalan rakennuksen korottaminen tiivistää katunäkymää ja tekee rakentamisesta korkeuksien osalta yhteisempää.

Kaavoitettava tontti sijaitsee korttelissa, jossa on kaksi muuta asuinliiketaloa omilla tonteillaan. Korttelin autopaikoista suurin osa sijoittuu isoimman tontin alueelle ja käytännössä korttelia halkoo tonttien yhteinen pysäköintialue, jolla autopaikat on osoitettu kiinteistörekisteriin merkittyinä käyttöoikeuksina. Rakentamisen tehokkuus on koko korttelialueella nykyisellä rakentamisella  $e=1,28$ . Korttelialueen nykyinen rakennusoikeus on kokonaan käytetty. Kaavamutoksella lisätään korttelin yhdelle tontille rakennusoikeutta 1150 m<sup>2</sup>, jolloin korttelin tehokkuudeksi muodostuu  $e=1,8$  ja tontin tehokkuudeksi  $e=2,6$ .

Muiden korttelialueen tonttien rakentamistehokkuuden nostaminen yhtä tehokkaaksi ei ole mahdollista ilman olemassa olevien rakennusten purkamista.

**Tontille 15-4** on nykyisen rakennuksen lisäksi mahdollista tutkia pienen lisärakennuksen sijoittamista Virtakadun varteen. Lisärakentamiselle mahdollinen ala olisi 19m x 12m. Kolmeen kerrokseen rakennettaessa voisi lisärakennusoikeutta osoittaa 680 kerros-m<sup>2</sup>. Tontin pieni koko ja nykyisen rakennuksen sisäänkäynnin sijainti



vaikuttavat mahdolliseen uudisrakentamiseen alaan. Tontin täydennysrakentamiseen tulee vaikuttamaan myös nyt kaavoitettava rakennuksen korottaminen, koska korotus sijoittuu tonttien väliseen rajaan kiinni ja naapuritontin suuntaan tulee sijoittumaan asuntojen ikkunoita.

Lisärakentaminen tontilla 15-4 edellyttäisi maan-alaisen paikoituksen toteuttamista. Yhteen tasoon maan alle autopaikkoja mahtuisi tontin vapaalle osuudelle 12 kpl, mikä on vähemmän kuin kiinteistöllä nyt käytössä olevat, maantason 14 autopaikkaa. Käytännössä nykyistä isomman rakennusoikeuden osoittaminen tontille voisi tarkoittaa olemassa olevan rakennuksen purkamista.

**Tontilla 15-6** on vuonna 2004 rakennettu asuinkerrostalo. Kerrostalo on suunniteltu siten, että lisärakentaminen edellyttäisi nykyisen rakennuksen purkamista tai mittavia muutostöitä. Autopaikoille ajetaan Virtakadulta ja rakennuksen päädyssä on asuntojen ikkunoita ja parvekkeita. Kerrosluku on yleiskaavan mukainen

Tukkijätjän tontin matalan osan korottaminen vaikuttaa korttelin muiden tonttien rakentamismahdollisuuksiin ainoastaan tontille 15-4 suuntautuvien asuntojen osalta.



#### 4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Elinvoimalautakunta teki 18.6.2020 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-alueella on yksi tontti, jonka rajoihin ei tule muutoksia. Kaavan mukainen käyttötarkoitus muuttuu asumisen ja palveluasumisen, sekä muut palvelut sallivaksi. Rakennusoikeutta nostetaan merkittävästi. Kaavamuutosalueessa on mukana osa Kaivokadun katualueesta, jotta saadaan jääne vanhaa asemakaavaa poistettua.

Tontin rakennusoikeus lähes kaksinkertaistuu.

#### 5.1.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1 hehtaari.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta on 956 m<sup>2</sup>, katualuetta 89 m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 2500 kerros-m<sup>2</sup>. Käytetty rakennusoikeus on 1350 kerros-m<sup>2</sup>.

#### 5.1.3 Liikenne

Tontille liikennöidään Kaivokadulta olemassa olevasta liittymästä. Liittymä sijaitsee korttelin 15 tontilla 5 ja sen käyttöön on tontilla 3 rasiteoikeus.

Kaivokadun katualueella on jalkakäytävä.

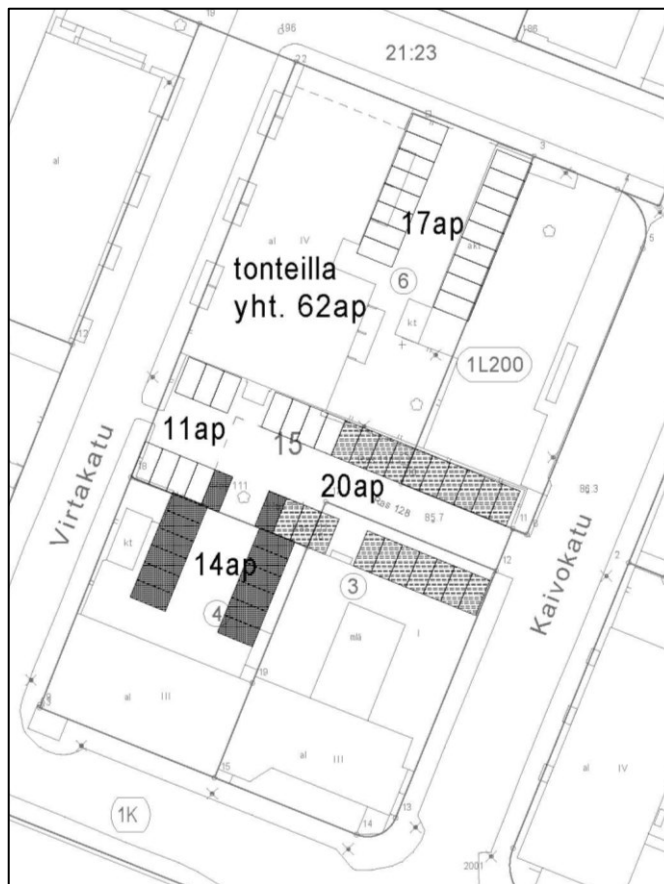
Lisärakentaminen aiheuttaa autopaikkatarpeen lisäystä riippuen rakennuksen käyttötarkoituksesta. Autopaikkojen määrä muodostuu tilojen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti:

- Asuminen: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>
- Toimisto-, kokoontumis-, ja ravintolatilat sekä työtilat: 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>
- Myymälä- ja liiketilat: 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>
- Hotelli: 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>
- Palveluasuminen: 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>
- Julkisten palvelujen tilat: 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Pysäköinti korttelialueella toteutetaan seuraavasti:



Tontilla 15-6 on 28 autopaikkaa, tontilla 15-4 on 14 autopaikkaa ja tontilla 15-3 20 autopaikkaa.

Muodostettujen rasitteiden ja kaupungin omistaman LP-alueen reunan avulla on tontilla 15-3 käytössään 20 autopaikkaa, tontilla 15-4 14 autopaikkaa ja tontilla 15-6 28 autopaikkaa (11+17). Näiden lisäksi on korttelia ympäröivillä kaduilla mahdollisuus kadunvarsipaikoitukseen.

Kaavoitettavan tontin 15-3 autopaikkavaatimus on riippuvainen rakentamisen käyttötarkoituksesta. Käytävissä on 20-21 autopaikkaa riippuen sisäänkäyntijärjestelyistä. Hotelliin omalla tontilla on 8-9 autopaikkaa, kiinteistöllä 15-6- olemassa olevalla rasiteoikeudella 6 autopaikkaa ja kaupungin omistamalla pysäköintialueella 6 autopaikkaa.

Esimerkkilaskelma, jonka neliöt ovat suuntaa antavia:

Kokoontumis- ja ravintolatilat 1 ap / 70m<sup>2</sup> > 360/70 > 5 ap

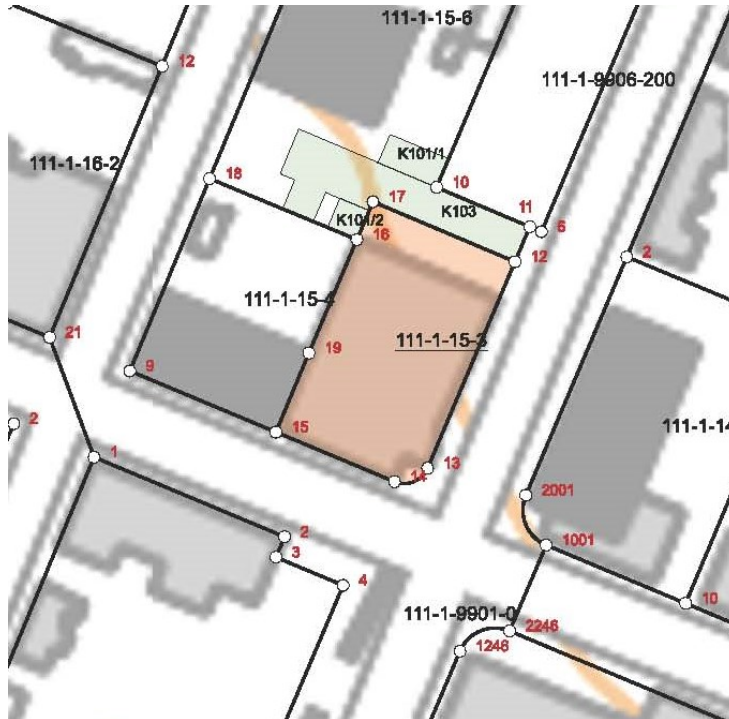
Liiketilat 1 ap / 70m<sup>2</sup> > 200/70 > 3 ap

Hotelli ja palveluasuminen 1 ap / 200m<sup>2</sup> > 1800/200 > 9 ap

Autopaikkojen tarve kaavamuutosalueen tontilla on esimerkkilaskelman mukaan yhteensä 17. Tontille voidaan sijoittaa 9 autopaik-

kaa eli 53 % tarvittavista autopaikoista. Mikäli rakentamisen käyttötarkoitus painottuu tavanomaiseen asumiseen, joudutaan isompi osa autopaikoista sijoittamaan tontin ulkopuolelle.

Rasiteoikeudet, jotka koskevat kaavamuutosalueen tonttia 15-3.



#### 5.1.4 Palvelut

Alueelle rakennetaan palveluasuntoja. Alueelle voi sijoittua myös kaupallisia palveluja.

#### 5.1.5 Yhdyskuntatekninen huolto

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

### 5.2 Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ja määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

#### **AL-69, asuin- ja liikerakennusten korttelialue.**

Poistuvan kaavan korttelin 15 tontille 3 osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle muodostetaan yksi tontti. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 1350 kerros-m<sup>2</sup>. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 2500 kerros-m<sup>2</sup>, jotta rakennuksen korottaminen on mahdollista. Kerrosluvuksi osoitetaan Kauppakadun varren rakennusosassa IIIu ja Kaivokadulla IV.

#### **Katualue**

Asemakaavan muutosalueessa mukana olevalle katualueelle ei tule kaavaan muutoksia.

### 5.3 Nimistö

Ei uutta nimistöä.

### 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

### 5.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena kaupungin keskustan tiivistäminen kaupunkikuvaa parantavalla tavalla.

Asemakaavaratkaisu tukee ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista seuraavin ratkaisuin:

- Rakentamisen korkeus on enintään 4 kerrosta. Kerrosluku ei ylitä ympäristön rakentamisen korkeutta.

Kaavassa on huomioitu ympäristön suojelu ja hulevesien käsittely. Hulevedet eivät lisäänty nykytilanteeseen nähden. Hulevesien tonttikohmainen käsittely ei ole mahdollista, vaan hulevedet on käytännössä johdettava hulevesiviemäriin.

### 5.6 Kaavan vaikutukset

#### 5.6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Toiminnalliset vaikutukset ovat kaupunkirakennetta tiivistäviä ja myönteisiä. Ratkaisu lisää kysytyjen palveluasuntojen tarjontaa kaupungin keskustassa. Asumiseen liittyvää piha-alueita kaavamuuosalueella on ainoastaan Kauppakadun varrella oleva terassialue. Tälle nykyiselle ravintolan terassialueelle on mahdollista sijoittaa erotettu ulko-oleskelualue asukkaita varten. Ulko-oleskelu ja virkistäytyminen tukeutuvat kuitenkin pääosin lähistön puistoalueisiin.

Kaavassa määrätyt parvekelasitukset suojaavat parvekkeita kadun puolella melulta ja pölyltä. Katutasolle sijoittuvien asuntojen lattiataso on nostettava riittävän korkealle siten, että asuinhuoneiden viihtyisyys ja yksityisyys säilyy.

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

Kaavamuuoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

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

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

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

Kaavamuuoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskunta- ja energiatalouteen. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa ja keskusta-alue tiivistyy. Kaava mahdollistaa monipuoliset toiminnot asumisesta liikerakentamiseen. Asemakaavan muutos

turvaa riittävää ja monipuolista asuntotuotantoa Heinolan keskustassa sekä luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Kaivokadun puolella määrätään 30 % julkisivun pituudesta toteutettavaksi liiketilana täysin umpinaisen katutasen julkisivun välttämiseksi ja liiketilojen määrän turvaamiseksi ydinkeskustan alueella.

Kaava-alueen uusi rakentaminen lisää Heinolan keskustan elinvoimaisuutta uusien asukkaiden myötä.

Alue liittyy olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin (liikenneverkko, vesi-huoltoverkko, energiaverkko), joten kaupungille ei tule kustannuksia kunnallistekniikan toteuttamisesta.

Kaava-alueen liikenneverkko on osa ydinkeskustan liikenneverkkoa. Uusi rakentaminen ei lisää liikennettä merkittävästi.

Tonttia koskeva autopaikkavaatimus esitetään kaavassa siten, että vaadittavien autopaikkojen määrä on riippuvainen tilojen käyttötarkoituksesta, vaatimus vaihtelee myymälä- ja liiketilojen vaatimuksesta 1 autopaikka kutakin 70 kerrosneliometriä kohti palveluasumisen vaatimukseen, joka on 1 autopaikka kutakin 200 kerrosneliometriä kohti. Suunnitellulla rakennushankkeella autopaikoiksi riittää kiinteistön käytössä olevat 20 autopaikkaa. Mikäli rakentamisen käyttötarkoitus tulee jatkossa kuitenkin painottumaan tavanomaiseen asumiseen, joudutaan osa autopaikoista sijoittamaan korttelin ulkopuolelle. Kaavamutoksen myötä Keskustan kaupunginosan (1) korttelin 15 mittavin lisärakentaminen sijoittuu tontille 3. Korttelin autopaikat eivät mahdollista enempää lisärakentamista.

Kaava-alueen rakentamistehokkuus nousee Heinolan olosuhteissa korkeaksi. On mahdollista, että kaavan vaikutuksesta paine keskitetyn pysäköinnin toteuttamiseen tai kadunvarsipaikoituksen myymiseen kiinteistöjen velvoiteautopaikoiksi kasvaa. Tarve voi konkretisoitua tulevien vastaavien rakennushankkeiden yhteydessä.

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

Kaivokadun kaupunkikuva on kerroksellinen ja melko hajanainen. Rakennuskannan kerroksellisuus lisääntyy ja matalan rakennuksen korottaminen yhtenäistää Kaivokadun katujulkisivua ja tukee katutilan muodostusta.

Kaupunkikuvallisesti ympäristö tiivistyy, mutta uudisrakentamisen korkeus ei ylitä ympäröivän rakentamisen korkeutta ja välttämätön pysäköintialue jää kaupunkikuvassa taka-alalle, korttelin keskelle. Uusi rakentaminen liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan korkeuden ja massoittelemisen suhteen.

Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennushankkeesta on tehty ennen kaavamuutoksen hakemista luonnostelua.



## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

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

Heinolassa 28.9.2020

Katri Kuivalainen  
Kaavoitusarkkitehti  
044 769 4370

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

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

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





© Hannu Vallas

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

**Kauppakatu 13 a**

**705/AKM**

29.05.2020

## 1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 15 tonttia 3.

Kaavamuuosalueella sijaitsee liikekiinteistö, jossa toimii hotelli, ravintola ja kivijalkamyymälöitä.



## 2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttia koskeva asemakaavan käyttötarkoitussuunnitelma asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja matalan liikerakennusosan korottaminen kolmella kerroksella.

Kiinteistön omistaja on jättänyt tonttia koskevan kaavamuutoshakemuksen keuhällä 2020. Hakemuksessa esitetään alueen käyttötarkoituksen muuttamista ja rakennusoikeuden lisäämistä. Maanomistajan ja kaupungin välille laaditaan kaavamuutoksen yhteydessä maankäyttösopimus.

Heinolan kaupungin strategian elinvoimaohjelman mukaisesti kaavamuutoksella tiivistetään ja elävöitetään kaupungin keskustaa.

Kaavahankkeen tavoitteena on tiivistää kaupungin keskustaa siten, että rakentamisen myötä asuntojen tarjonta kasvaa. Suunnittelun tavoitteena on täydennysrakentamisen sovittaminen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön siten, että se tuo uuden ajallisen kerrostuman rakennettuun ympäristöön ja parantaa kaupunkikuvaa.

### 3 Suunnittelun lähtökohdat

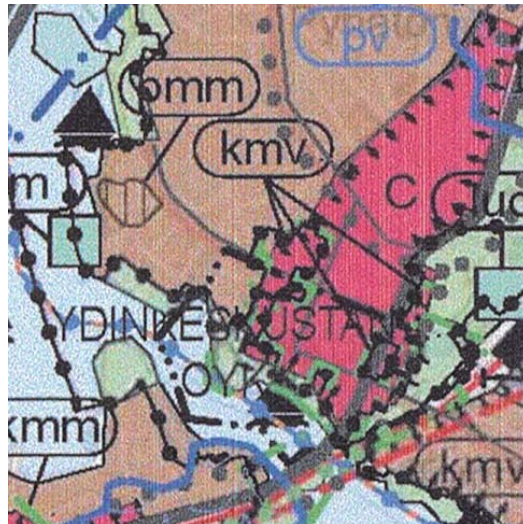
#### 3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.

- Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014).

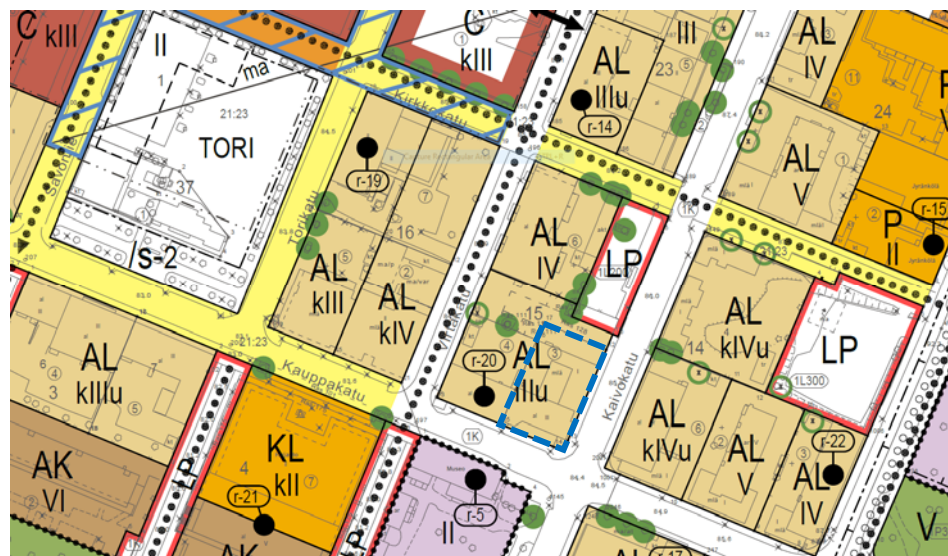
- Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C).



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava

- Kaavoitettava alue sijaitsee osayleiskaavan asuin- ja liikerakennusten korttelialueella.



Ote Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Aluetta koskevat asemakaavat:

- Kiinteistöä koskeva asemakaava Ak576 on hyväksytty 18.8.2003.
- Asemakaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta KL-14. Asuinhuoneistoja saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämättömä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennetta vähintään yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa ja liike- ja toimistokerrosalan 60 m<sup>2</sup> kohti. Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus 1350 kerrosalaneliömetriä.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

### 3.2 Selvitykset

Heinolan keskusta-aluetta koskien on laadittu selvitys Heinolan pysäköinnin kehittämistarpeet, 2018 Ramboll Finland Oy.

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
- Tekninen toimiala
- Lupa- ja valvontatoimiala
- Hämeen ELY-keskus
- 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.

Kaavamutoksen 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 nähtävinä Kaupungintalolla Elinvoiman Maankäytössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin verkkosivuilla.

[www.heinola.fi/viralliset-ilmoitukset](http://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](http://www.heinola.fi) /Asuminen ja ympäristö/Maankäyttö/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat ja rakennuskiellot (Vireillä olevat kaavat, nähtävilläoloajan ulkopuolella)

Kaavamutoksen 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 2020	Mielipiteen esittäminen kirjallisesti tai suullisesti
Valmisteluvaiheen materiaali / nähtävillä 30 pv*	syksy 2020	Mielipiteen esittäminen kirjallisesti tai suullisesti
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*	syksy 2020	Muistutuksen esittäminen*
Valtuuston hyväksymispäätös	talvi 2021	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 705.

## 7 Yhteystiedot

Katri Kuivalainen, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4370

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

**Heinolan kaupunki**

**Elinvoima / Maankäyttö**

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihde), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)

Y-tunnus 1068892-9

[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)

Heinolassa 29.5.2020

Katri Kuivalainen, kaavoitusarkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	29.09.2020
Kaavan nimi	705/AKM Kauppakatu 13 a		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	29.09.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.06.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1045	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1045

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,1045	100,0	2500	2,39	0,0000	1150
A yhteensä	0,0956	91,5	2500	2,62	0,0000	1150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0089	8,5			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1045</b>	<b>100,0</b>	<b>2500</b>	<b>2,39</b>	<b>0,0000</b>	<b>1150</b>
<b>A yhteensä</b>	0,0956	91,5	2500	2,62	0,0000	1150
AL-69	0,0956	100,0	2500	2,62	0,0000	1150
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0089	8,5			0,0000	
Kadut	0,0089	100,0			0,0000	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						