



© Hannu Vallas

Asemakaavan muutos

706/AKM Seurakuntakeskus

Asemakaavan selostus
12.5.2023 päivättyyn
asemakaavan muutosehdotukseen

Selostuksen päiväshistoria:
kaavaluonnos 18.5.2022
kaavaehdotus 11.1.2023
tarkistettu kaavaehdotus 12.5.2023

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt
asemakaavan muutoksen xx.xx.201xx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.20xx.

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ



SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot.....	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus.....	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaava-alue	6
2.2	Tavoitteet	6
2.3	Tiivistelmä asemakaavasta.....	6
2.4	Kaavaprosessin vaiheet	7
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	11
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	12
3.1.4	Maanomistus	25
3.2	Suunnittelutilanne	25
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	25
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	29
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	29
4.3	Asemakaavan tavoitteet	29
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	30
4.4	Aloitusvaihe	30
4.4.1	Osalliset	30
4.4.2	Vireilletulo.....	30
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	30
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	30
4.5	Luonnosvaihe	31
4.5.1	Kaavaluonnoksen valmistelu	32
4.5.2	Vaihtoehtotarkastelu.....	32
4.5.3	Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	35
4.5.4	Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet)	36

4.6	Ehdotusvaihe	37
4.6.1	Kaavaehdotuksen valmistelu	37
4.7	Kaavan hyväksymisvaihe	40
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	41
5.1	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	41
5.1.1	Mitoitus.....	41
5.1.2	Ympäristön häiriötekijät	44
5.2	Alueravaukset.....	44
5.2.1	Korttelialueet	44
5.2.2	Katualueet.....	45
5.2.3	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet.....	45
5.2.4	Yhdyskuntatekninen huolto	46
5.2.5	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	46
5.2.6	Tonttijako.....	46
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	46
5.4	Vaikutusten arviointi	47
5.4.1	Kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset	47
5.4.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset	48
5.4.3	Taloudelliset vaikutukset	49
5.4.4	Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset	49
5.4.5	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	49
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	50
5.6	Nimistö	50
6	Asemakaavan toteutus	50
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	50
6.3	Toteutuksen seuranta.....	50

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Liite 2: Asemakaavan muutosehdotus, pienennös

Liite 3:	Havainnekuva
Liite 4:	Seurakuntakeskuksen alueen rakentamistapaohje
Liite 5:	Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
Liite 6:	Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
Liite 7:	Tonttijakokartta TJ 1244
Liite 8:	Asemakaavana seurantalomake
Liite 9:	Ajantasa-asemakaavakartta

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Meluselvitys, Kirkon ympäristö Heinola, Ramboll, 2023

Heinolan Seurakuntakeskuksen asemakaavan lepakkotarkastukset, Luontoselvitys Metsänen, 2023

Rakennushistoriaselvitys, Seurakuntakeskus, Selvitystyö Ahola, 2019

Harjukadun rakennusinventointi, Selvitystyö Ahola, 2022

RKT-Rakennustekninen kuntotutkimus, Pikkupappila, kuntoarvioija J.Mutanen, 2020

Sisäilma ja kosteustekninen kuntotutkimus, Heinolan seurakuntakeskus, Polygon 2019

Heinolan seurakuntakeskus, selvitys peruskorjaustarpeesta ja kustannustasosta, Insinööritoimisto Rasmus Oy, 2019

Asiantuntijalausunto, Rakennusterveystalo, 15.11.2022

Heinolan puistoselvitys, puistokortit, Loci Maisema-arkkitehdit, 2021

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito-, ja käyttösuunnitelma, 2007

KUKUSE Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2005 sekä päivitys- ja täydennysselvitys 2015

MARY Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, 2006

RKY Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2009

Pohjavesialueiden geologisen rakenteen selvitys Heinolassa, GTK 2012

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

706 Akm Seurakuntakeskus, asemakaavan muutos. Selostus koskee 11.1.2023, tark. 12.5.2023 päivättyä asemakaavaehdotusta.

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 13 tontteja 10 ja 11, korttelin 12 tontteja 2,3, ja 4, korttelin 26 tontit 1,2 ja 3 sekä Harjukadun, Kirkkorinteen ja Pappilankujan katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 13 tontit 12,13, 14 ja 15, korttelin 12 tontit 2,3 ja 4, korttelin 26 tontit 1,2 ja 3 sekä katualueita.

Kaavan laatija: Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan keskustassa Harjukadulla. Asemakaava on nimetty kaava-alueella sijaitsevan seurakuntakeskuksen mukaan.

1.3 Kaavan tarkoitus

Seurakunta on hakenut seurakuntakeskuksen tontille asemakaavan muutosta.

Kaavan tarkoituksena on ratkaista alueen rakennetun kulttuuriympäristön suojelukysymykset sekä mahdollistaa täydennysrakentaminen siten, että alueen arvot mahdollisimman hyvin säilyvät.

Alueen asemakaavat ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vanhentuneita, sillä ne ovat yli 13 vuotta vanhoja ja merkittävilta osalta toteutumattomia. Lisäksi ne ovat ohjausvaikutukseltaan vanhentuneita, sillä ne eivät riittävällä tavalla turvaa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Päivittämisen tarve koskee myös Harjukadun itäpuolen asuinkortteleita.

Osalla kirkkokorttelia asemakaavan käyttötarkoitus muutetaan. Kirkollisten rakennusten ja kirkkokorttelin asuinrakennusten suojelumääräyksiä tarkistetaan ja kirkon henkilökunnalle rakennetut asuinrakennukset suojellaan. Täydennysrakentamismahdollisuudet kirkkokorttelissa määritellään.

Osa Harjukadun puutaloista suojellaan ja määritellään tonttien täydennysrakentamismahdollisuudet.

Tonttijako laaditaan kaavan yhteydessä seurakunnan omistamalle alueelle (TJ1244). Sitova tonttijako koskee korttelin 13 tontteja 12, 13, 14 ja 15.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaava-alue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Siltakadun ja Harjukadun varrella Heinolan keskustassa. Alueella sijaitsee Heinolan kaupungin kirkko, kellotapuli, pappila ja entinen kanttorila, seurakuntakeskus sekä asuinrakennuksia. Kirkkokortteli kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon ja on myös osa Heinolan kirkkokorttelin ja vanhan hautausmaan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Alue rajautuu kaupungin läpi kulkevaan pääkatuun, Siltakatuun sekä Heinolan harjun puistoalueeseen. Kaava-alueen poikki kulkee Heinolan keskustan merkittävien kaupunkikuvallinen akseli ja jalankulkuuyhteys Kirkkokatua ja Kirkkorinnettä myöten kohti harjun laella sijaitsevaa vesitornia. Kirkko ja kellotapuli sijaitsevat tämän akselin molemmin puolin.

Lähiympäristössä on eri aikakauden asuinkerrostaloja. Siltakadun toisella puolella sijaitsevassa Jyränkölä Settlementin kiinteistössä on myös palveluita.

2.2 Tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on tukea kaavaratkaisulla elävän kulttuuriympäristön ja vetoimaisen kaupunkiympäristön kehittämistä alueen arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Kaavamuutoksessa tutkitaan kirkkokortteliin uutta käyttöä ja tuetaan siten rakennusten käyttöä tai tarvittaessa korvaamista uudisrakentamisella. Lisärakentamisen mahdollisuudet ja reunaehdot tutkitaan kulttuuriympäristön arvot turvaavalla tavalla. Aluetta ja rakennuksia koskevat suojelumääräykset tarkistetaan.

Maanomistajien tavoitteet

Kaavamuutosta hakeneen seurakunnan tavoitteena on ollut mahdollistaa tyhjillään olevan, huonokuntoisen seurakuntakeskuksen ja samalla tontilla sijaitsevan välttävissä kunnossa olevan asuinrakennuksen, nk. Pikkupappilan purkamisen. Seurakunnan työryhmän esiin tuomana tavoitteena on mahdollistaa purettavien rakennusten paikalle joustavasti toteuttaa erilaisia asumisen muotoja palvelevaa rakentamista, myös palveluasumista. Kaavan aloitusvaiheessa maanomistajan tavoitteeksi kirjattiin noin 3500 kerros-m² puukerrostalon rakentamisen mahdollistamista kirkkokortteliin. Lisäksi tavoitteena on osoittaa Kanttorilalle oma tontti.

Seurakunnan kanssa on sovittu asemakaavan suojelumerkinnöistä. Korttelin 12 tonttien 2 ja 3 omistajat hyväksyvät vanhojen rakennusten suojelun asemakaavalla, eikä heillä ole tarvetta laajemmalle lisärakentamiselle.

2.3 Tiivistelmä asemakaavasta

Seurakunnan hakemuksesta tehtävällä kaavamuutoksella monipuolistetaan kiinteistöjen käyttömahdollisuuksia ja mahdollistetaan lisärakentaminen kulttuuriympäristön arvoja varjellen. Kaavamuutokseen on otettu mukaan myös Harjukadun asuinkorttelit Kirkkokorttelin kohdalta, koska myös tältä osin on asemakaava vanhentunut ja alue kuuluu samaan rakennettuun kulttuuriympäristöön kirkkokorttelin kanssa.

Kaava-alueeseen kuuluvien tonttien voimassa olevat asemakaavat ovat 1970- ja 1990-luvuilta. Kirkkokorttelin tontit on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Kirkko, tapuli, kanttorila ja pappila on suojeltu asemakaavalla. Seurakuntakeskusta ja seurakunnan työntekijöille rakennettu asuinrakennusta ”Pikkupappilaa” ei ole 70-luvulla laaditussa asemakaavassa suojeltu. Kaava-alueella on osoitettu tonteille vaihtelevasti rakennusoikeutta lisärakentamista varten. Lisärakentaminen ei ole kaikilta osin kaava-alueella toteutunut eikä rakennussuojelun tavoitteita ole huomioitu, joten asemakaavaa voidaan näiltä osin pitää vanhentuneena.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaehdotus perustuu kaava-alueelta laadittuihin selvityksiin.

Kirkkokorttelin rakennuskannan säilyttämismahdollisuuksia on tutkittu ja myös seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan mahdollisen purkamisen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella arvioitu. Selvitysten perusteella jätetään seurakuntakeskus suojelematta, mutta samalla tontilla sijaitseva työntekijöiden asuinrakennus Pikkupappila suojellaan.

Voimassa olevan asemakaavaan nähden on kirkkokortteliin osoitettu vähemmän rakennusoikeutta, mutta on mahdollistettu myös asuinrakentaminen, palveluasuminen ja yleiset rakennukset alueelle. Nykyinen asemakaava sallii vain kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakentamisen. Kirkkokorttelissa kaikki muut rakennukset seurakuntakeskusta ja kirkon talous- /wc-rakennusta lukuun ottamatta suojellaan asemakaavalla.

Harjukadun itäpuolen tonteilla esitetään suojeltaviksi kaksi puutaloa. Suojeltavien asuinrakennusten tonteille on osoitettu rakennusoikeutta lisärakentamiseen vain sen verran, kun on katsottu mahdolliseksi huomioiden rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan ominaispiirteet. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella ympäristöön soveltuvaksi. Kerrostalotonteilla tarkistetaan rakennusoikeus nykylainsäädännön mukaiseksi nk. maanpäällisten kellareiden osalta, sekä mahdollistetaan Harjukadun varteen lisäksi pienimuotoisempaa lisärakentamista, joka mahdollistaa myös mm. autosuojien rakentamisen.

2.4 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 26.5.2021 ja asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 4.6.2021.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.6.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaupunkisuunnittelu-yksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 5.6.2021 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka. OAS postitettiin osallisille.

Asemakaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnosvaihtoehdot olivat MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 14.7.-14.8.2022 välisen ajan.

Asemakaavaehdotus ja tonttijako Tj 1244 olivat MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 31.1.2023-2.3.2023.

Ehdotusvaiheen viranomaisten työneuvottelu järjestettiin 28.4.2023.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kirkkokortteli sijaitsee kaupungin läpi kulkevan Siltakadun pääväylän (entinen valtatie) vieressä Heinolanharjun korkeimman kohdan rinteeseen juurella.

Kirkkokorttelissa on Heinolan seurakunnan kirkko, kellotapuli, pappila, ns. pikkupappila, entinen kanttorila sekä seurakuntakeskus.

Kaava-alueeseen kuuluu myös kirkkokorttelin kohdalla Harjukadun itäpuolen korttelialueet. Harjun alarinteelle sijoittuvalla alueella on vanhoja puutaloja ja 60-luvun kerrostaloja.

Suunnittelualan ympärillä on kerrostalokortteleita.

Kaava-alue kuuluu osittain Heinolan kirkon ja vanhan hautausmaan RKY-alueeseen ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alue rajoittuu Heinolan harjun puolella myös toiseen RKY-alueeseen (Harjupuisto).

Maankäytön vaiheita

Kaava-alue sijaitsee Heinolan kaupungin keskusta-alueella ja kirkko oli ensimmäisen klassismin ruutukaava reunalla. Kaava vahvistettiin maaherra de Geerin aikana 1785. De Geerin asemakaavassa kirkko on sijoitettu kaava-alueen ulkopuolelle, eikä sille ole merkitty tonttia.

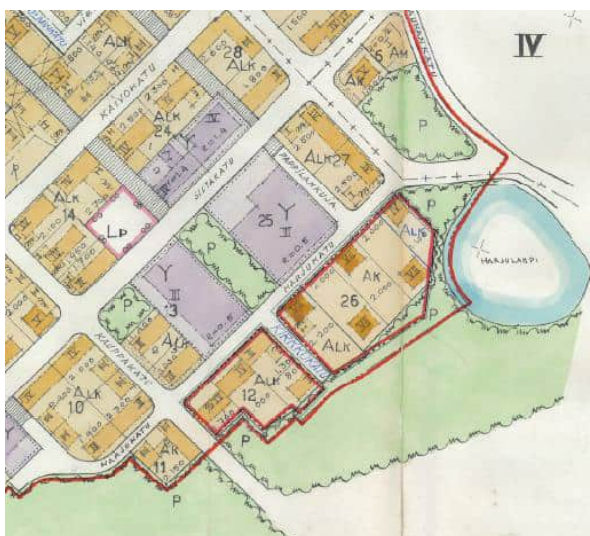
Keskustan asutus laajeni harjun rinteille jo 1800-luvun alkupuolella, mutta asemakaavoituksen piiriin harjurinteet tulivat 1843. Korttelin 26 tontit 1-3 olivat osa tätä maanmittari Johan Lindbergin laatimaa asemakaavaa. Tonttijako korttelissa 26 oli kuitenkin esitetty samanlaisena jo C.W.Gyldenin kaupunkikartassa 1838.



1843

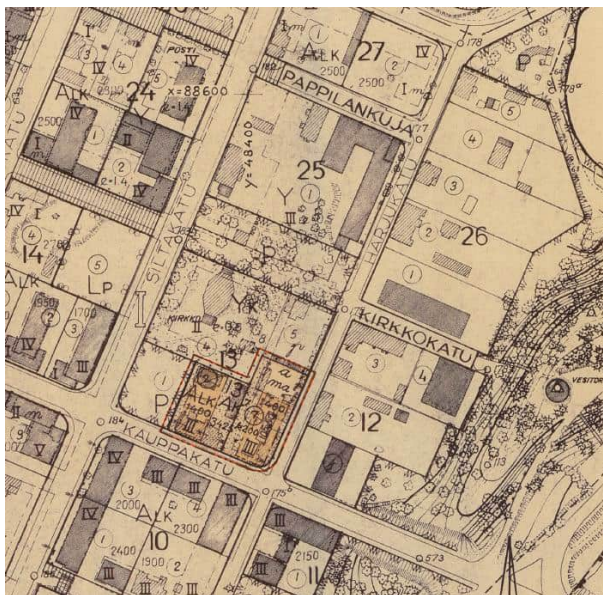
Harjukadun itäpuolisten tonttien korttelirakenne oli 1900-luvun alkupuolella puolia-
voin johtuen kapeista tonteista. Katujulkisivu oli kuitenkin umpikorttelimaisen tiivis
johtuen rakennusjärjestyksen määräyksistä, joilla oli ohjeistettu talojen aseointi
kadun reunaan lauta-aitojen reunustamiksi.

Harjukadun kaupunkikuvan uudistuminen käynnistyi 1960-luvulla ja nykyiselleen ka-
dunvarsi rakentui 1980-luvun loppuun mennessä. Puutalot ovat pitkälti korvautuneet
asuinkerrostaloilla ja kirkkokorttelin puutarha on jäänyt seurakuntatalon taakse. Ra-
kentaminen on tapahtunut ensimmäisessä asemakaavassa muodostetuille tonteille,
rakennustehokkuuden lisäämisen mahdollisti 60-luvun kaavamuutos.



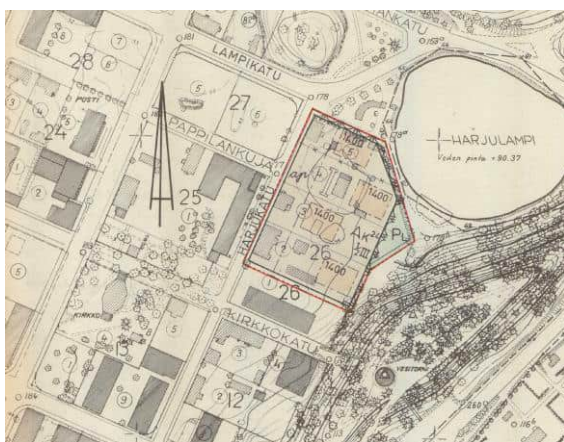
106 ak/1962

Kirkon eteläpuolelle sijoittuvat kerrostalot kaavoitettiin 1972. Kaava-alueen pohjois-
puolelle rakennetut kerrostalot kaavoitettiin vuonna 1974.



170 ak/1972

215 ak asemakaavan muutos vahvistettiin vuonna 1977. Kaavamuutos koski korttelin 26 tontteja 2-5. As Oy Kirkkoharjun talon rakentaminen tontille 2 noudattaa tätä asemakaavaa. Ennen vuonna 1982 rakennetun kerrostalon rakentamista kadun varressa oli puinen asuinrakennus, jossa toimi myös yksityinen synnytysairaala.



215 ak/1977

Koko keskustaa koskeva asemakaava 250 ak vahvistui 1978. Seurakuntakeskuksen tontin rakennusoikeutta nostettiin: vuoden 1962 kaavassa rakennusoikeus oli $e=0,5$ eli $6087 \cdot 0,5 = 3043$ kerros-m², nykyisessä, vuoden 1978 kaavassa tontin kokonaisrakennusoikeus on 4800 kerros-m².



250 ak/1978

Valtatie siirtyi Siltakadulta uudelle moottoritiele vuonna 1993. Katuympäristö on edelleen valtatieajan liikenneympäristöä, vaikka liikennemäärät ovat kohtuulliset. Suunnittelualueen Siltakadun puoleinen lähiympäristö koostuu entisen valtatievarteen rakentuneista eri aikakausien asuin- ja liikerakennuksista.

3.1.2 Luonnonympäristö

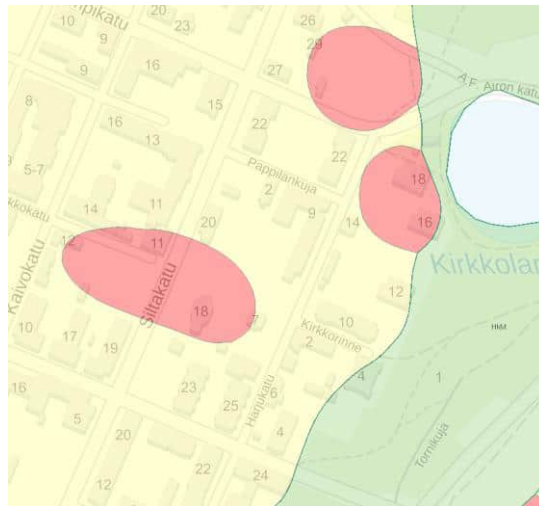
Suunnittelualueella on rakennettu kirkkokuisto ja aivan alueen länsiosissa on vähäisesti puustoista harjun rinnealuetta. Kirkkokuiston kasvillisuus muodostuu tavanomaisista puulajeista ja nurmesta. Pensaita on jonkin verran. Asuinkortteleiden pihat ovat tavanomaisia, kerrostaloilla pysäköintialueiden valtaamia.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu vuoden 2022-23 aikana talviaikainen lepakkoselvitys. Selvityksessä on todettu, ettei seurakuntakeskuksessa tai pikkupapilassa ole merkkejä lepakoiden oleskelusta. Kaava-alueella on useita lepakopotentiaaliiltaan kohtalaiseksi ja hyväksi arvioituja rakennuksia sekä linnunpönttöjä, joista on todennäköistä löytää lepakoiden päiväpiiloja ja maakellari soveltuu lepakoiden talvehtimiseen. Kahdessa piharakennuksessa havaittiin pieniä papanmääriä, joten rakennukset voidaan tulkita lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi.

Maaperä ja maastonmuodot

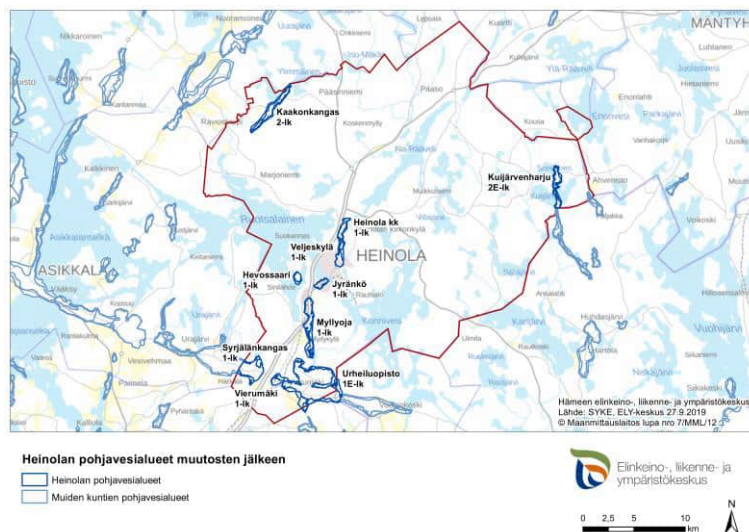
Suunnittelualueen maanpinnan korkeudet vaihtelevat välillä +91...+105. Maanpinta on korkeimmillaan harjun rinteessä alueen itäosassa ja alimmillaan suunnittelualueen lounaisosassa.

Maaperä on GTK:n maaperäkartan perusteella pääosin karkeaa hietaa. Harjun rinteiden maaperä on hiekkaa, kirkon ja tapulin kohdalla on kallio.



Pohjavesi

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Viimeksi pohjavesialueiden luokitukset ja rajaukset on tarkistettu ELY-keskuksen toimesta vuonna 2019. Heinolan kirkonkylän pohjavesialue sijaitsee lähinnä kaava-alueita pohjoisessa ja Jyrängön pohjavesialue etelässä virran toisella puolella.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen rakennettu ympäristö on voimakkaasti kerroksellista ja alueella on myös rakennustypologialtaan erilaista rakennuskantaa. Kirkkorinteen varrella moderni ja perinteinen törmäävät, muodostaen mielenkiintoista kaupunkiympäristöä, kun rakennuksilla on eheä arkkitehtoninen luonne. Kerrostalot edustavat avonaista kaupunkirakennetta, puutalot on rakennettu umpikorttelimaisesti. Kirkkorinteen kaupunkikuvan vaikuttavuus perustuu osaksi harjun voimakkaaseen korkokuvaan, mutta myös näkymään vesitornin ja kellotapulin välillä.

Kaava-alueen rakennuksia on esitelty kattavammin rakennusinventoinnissa sekä rakennushistoriallisessa selvityksessä.

Kaava-alueen rakennukset:



Heinolan kirkko

Puinen kirkko valmistui vuonna 1811. Klassistisia piirteitä omaava kirkko on rakennettu Matts Åkergrenin johdolla. Kirkko vaurioitui pommituksissa helmikuussa 1940, mutta remontti valmistui jo samana vuonna. Vuonna 1990 kirkko konservoitiin ja restauroitiin 1800-luvun alkupuolen asuun. Kirkkoon ei rakennettu kellotornia vaan todennäköisesti pian kirkon valmistumisen jälkeen vaatimaton tapuli, joka on purettu.

Muodoltaan kirkko on niin sanottu oktagonkirkko eli kahdeksankulmainen pitkittäiskirkko.

Tapuli on rakennettu vuonna 1843 arkkitehti C.L. Engelin piirustusten mukaan.

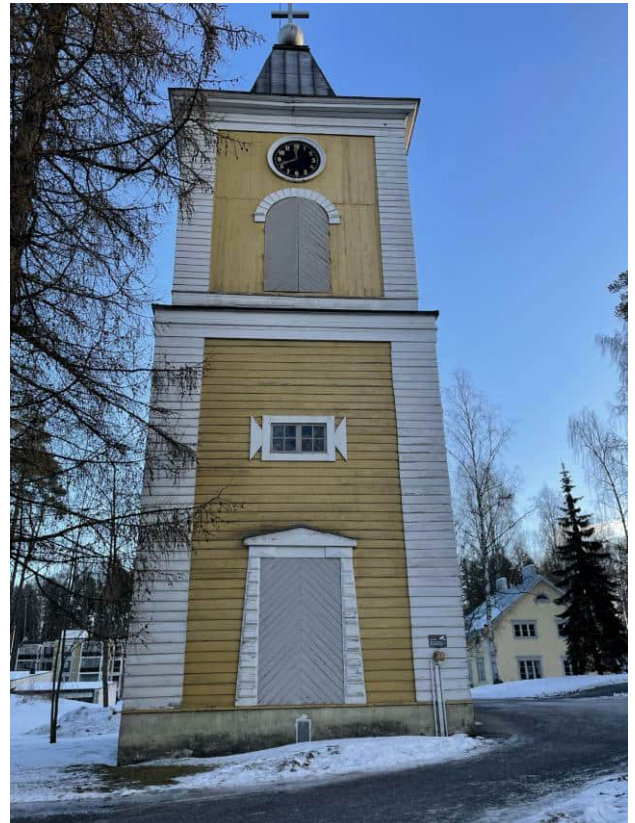
Tapuli

kaupunginmuseo vuoteen 1982. Vuonna 1986 kunnostettu Vanha pappila on nyt erilaisten tilaisuuksien ja juhlien pitopaikkana.



Vanha pappila

Kirkon pohjoispuolella Siltakadun varrella on vuonna 1902 valmistunut Jugend-tyylinen pappilarakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Wreden & Gripenberg. Rakennus oli pappilana vuoteen 1963, jonka jälkeen siinä toimi





Ulkorakennus

Kirkon kaakkoispuolella on ulkorakennus, jossa on wc-tilat.



Ulkorakennus

Pappilarakennusten väliin jäävä ulkorakennus on 1940-luvun lopulta. Sen ja Pappilankujan välissä oli ennen pappilan kasvimaat. Rakennuksen alla on kellari, joka on kirkkokorttelin vanhin säilynyt rakennusosa.

Kanttorila

Kirkon itäpuolella sijaitsee vuonna 1929 valmistunut tyylipiirteiltään klassistinen alkuaan rullatehtaan johtajan asuinrakennus. Rakennusta on laajennettu pihan puoleisella kuintilla 1933. Seurakunta osti rakennuksen 1960-luvulla ja myi sen 2014 yksityisasunnoksi. Ulkoasuun myöhemmin tehdyt muutokset on sovitettu alkuperäiseen tyyliin.



Pikkupappila

Vuonna 1948 valmistui puurunkoinen asuin- ja saunarakennus ”Pikkupappila”, johon muutti nuorisopastori ja suntio. Rakennuksessa on säilynyt alkuperäinen jälleenrakennuskauden pelkistetty tyyli, tosin julkisivu on peitetty kiviainespintaisilla levyillä.

Rakennuksen kunto on välttävä ja rakennus on peruskorjauksen tarpeessa. Isoimman kosteusteknisen ongelman rakennuksessa aiheuttaa kapillaarinen kosteusrasitus ja sadannan aiheuttama kosteus rakennuksen kellarikerroksessa. Laajat julkisivun ja vesikaton rakenteiden uusimistarpeet aiheuttavat sen, että alkuperäistä materiaalia joudutaan peruskorjauksen yhteydessä korvaamaan uudella. Rakennuksessa ei ole lämpökeskusta vaan lämmityksen kiertovesi johdetaan rakennukseen seurakuntakeskuksesta.



Seurakuntakeskus

Seurakuntakeskus on rakennettu 1963 arkkitehti Erkko Virkkusen suunnitelmien mukaisesti. Alkuun rakennuksessa oli seurakuntasali, kerhotiloja, virasto ja asuntoja.

Seurakuntatalon massoittelu kiertyy sisäpihan ympärille. Rakennuksen mittakaava on inhimillinen ja se sijoittuu korttelin kulmalle kirkolle alisteisesti. Rakennuksen tilat jaettiin julkiseen ja yksityiseen puoleen.

Rakennuksen perusparannus valmistui vuonna 1999, jonka yhteydessä erityisesti toimistokäyttöön muutettu asuntosiipi muutti ilmettään. Julkisivuihin lisättiin postmodernistisia yksityiskohtia ja merkittävimpana massoitteluideaa muuttavana lisäyksenä rakennettiin sisäänvedetty kulma umpeen. Seurakuntakeskuksen alkuperäinen seurakunta- ja asunto-osastoihin perustunut tilaratkaisu on säilynyt vain osittain. Asuntopuoli ja osa seurakuntaosastosta on uudistettu kokonaisvaltaisesti keskikäytävään nojautuvaksi toimistosiiveksi. Alkuperäistä 60-luvun henkeä on havaittavissa vain aula.

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ

Seurakuntakeskuksen historiallisia ja ympäristöllisiä piirteitä ja niiden merkitystä kulttuuriympäristön dokumentti- ja elämysarvojen näkökulmasta on arvioitu rakennushistoriaselvityksessä. Alla rakennushistoriaselvityksestä nostettuina merkittävimmät rakennuksen arvottamiseen vaikuttavat seikat:

Rakennushistoriallinen ja esteettinen luonne:

- Kirkkokorttelin puurakentamisen perinne katkesi 1960-luvun alussa teräsbetonirakenteisen seurakuntakeskuksen rakentamiseen.
- Seurakuntakeskus edustaa uutta sotien jälkeistä kirkon roolin muuttumista kuvastavaa rakennustyyppiä.
- Heinolan kaupunkiseurakunnan seurakuntakeskus edustaa 1960-luvun jälkipuolen modernismia.
Arkkitehti Erkki Virkkunen suunnitteli uransa aikana lukuisia seurakunnallisia rakennuksia. Heinolan kirkonkylässä on samalta vuosikymmeneltä arkkitehti Arno Savelan suunnittelema seurakuntatalo.

Kaupunkihistoriallinen ja -kuvallinen luonne:

- Sotien jälkeen tapahtuneen kaupunkirakentamisen muutoksen ensimmäinen edustaja harjun rinteen puutalokortteleihin 1960-luvulla.
- Rakennuksen pääfasadi aukeaa asuntokatuna toimivalle Harjukadulle. Julkisivua pehmentänyt ja harjun ja kirkkokorttelin puistoalueita yhdistänyt koivurivi on kaadettu.
- Rakennuspaikka on kaupungin puisto- ja nähtävyysverkoston näkökulmasta tärkeällä paikalla.

Rakennuksessa on sisäilmaongelmia ja rakennus on ollut jo pitkään tyhjillään.

Kuntoselvityksistä nostettuja merkittävimpiä rakennusteknisiä ongelmia:

- Maanvaraiset lattiat: sorakerroksen päällä alusbetoni ja päällimmäisenä kosteus- ja lämpöeristykset. Korkkieristeet.
- Rakennuksen seinustoilla maa ei kaada rakennuksesta pois päin ja maanpinta on sisäpihalla korkealla.
- Kellarin lattian alla ei ole kapillaarikatkoa eikä lainkaan lämpöeristettä.
- Halkaistun sokkelin eristeenä orgaaninen korkki, joka on hankala poistaa.
- Kellarin eristeenä on sisäpuolinen mineraalivilla.
- Aluskate puuttuu.
- Asbestia ja bitumia on käytetty runsaasti rakenteissa.
- Yläpohjan eristeet ovat vaurioituneet ja yläpohjan korkeus ei ole riittävä uudelle eristykselle. Vesikatko on uusittava kokonaan.
- Rakennuksen viemärointi on uusittava kokonaan.
- Alue on korkean radonpitoisuuden aluetta. Rakennuksessa ei ole radonsuojausta eikä imurointia.



Harjukatu 14, puutalo

Talo on rakennettu 1954. Rakennuksen paikalla ollut asuinrakennus purettiin rakentamisen yhteydessä. Tontin keskiosassa oli toinen vanha kapearunkoinen asuinrakennus, talousrakennus ja kasvihuone. Tontilla on ollut kaupapuutarha.

Yhden perheen yksikerroksinen, kellarillinen puutalo. Tontti on pitkä ja liittyy Harjupuistoon täydentäen Harjukadun kaupunkikuvaan kuuluvaa puistomaisuutta.



Harjukatu 12, asuinkerrostalo

Vuonna 1981 rakennettu asuinkerrostalo toteuttaa 1978 vahvistettua asemakaavaa. Kerrostalon tieltä tontilta purettiin katuun rajautuva kookas ja pitkänomainen asuinrakennus ja pienempi asuinrakennus tontin keskiosasta sekä talousrakennus. Kadun varren nyt jo puretussa talossa toimi yksityinen synnytysairaala.

Rakennus on osa kolmen pistetalon kokonaisuutta. Kaksi muuta 1970-luvun pistetaloa sijaitsee lähempänä Kirkkolampea. Kerrostalossa on ajalleen tavanomaista muodon hajottamista ja julkisivujen jäsentelyä väreillä ja materiaalinpoilla, mutta ruutuelementtien puitteissa.



Harjukatu 10, asuinkerrostalo

Vuonna 1967 rakennettu asuinkerrostalo toteuttaa 1966 vahvistettua P.G. Rothin 1962 laatimaa keskustan asemakaavaa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eino Tuompo. Kerrostalon tieltä purettiin tontilta kaksi asuinrakennusta, toinen kapearunkoinen yksikerroksinen puutalo Harjukadun reunassa ja toinen Kirkkorinteen reunassa sekä talousrakennus.

Rakennuksen betonijulkisivu on vaakasuuntainen, parvekkeet sisennetyt, värit mustavalkoinen. Rakennustyylillä oli suosittu 1960-luvulla.



Kirkkorinne 4, asuinkerrostalo

Vuonna 1969 rakennettu asuinkerrostalo toteuttaa 1966 vahvistettua P.G. Rothin 1962 laatimaa keskustan asemakaavaa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eino Tuompo.

Kuutiomainen rakennus on osa kahden asuinkerrostalon eheää kokonaisuutta. Kerrostalojen edustama rakennustyyli oli suosittu 1960-luvulla, samoin julkisivussa käytetty betonisandwichrakenteinen elementti.



Harjukatu 6, puutalo

Harjukatu 6:ssa oleva kaupunkitalo on rakennettu 1800-luvun lopulla, mutta sen nykyinen kertaustyylinen ulkoasu palautuu viime vuosisadan alussa tehtyyn muutoskorjaukseen, tuolloin talo korotettiin ja sen neliruutuiset ikkunat suurennettiin T-ikkunoiksi. Taloa laajennettiin umpikuistilla vuonna 1940. Rakennus muutettiin huonekalukaupaksi 1968 ja tätä varten tehtiin katujulkisivuun isot liikeikkunat sekä myymälälle sisäänkäynti. 2010-luvun lopulla rakennukseen on palautettu vanha ikkunamalli ja poistettu myymälää varten tehty sisäänkäynti.



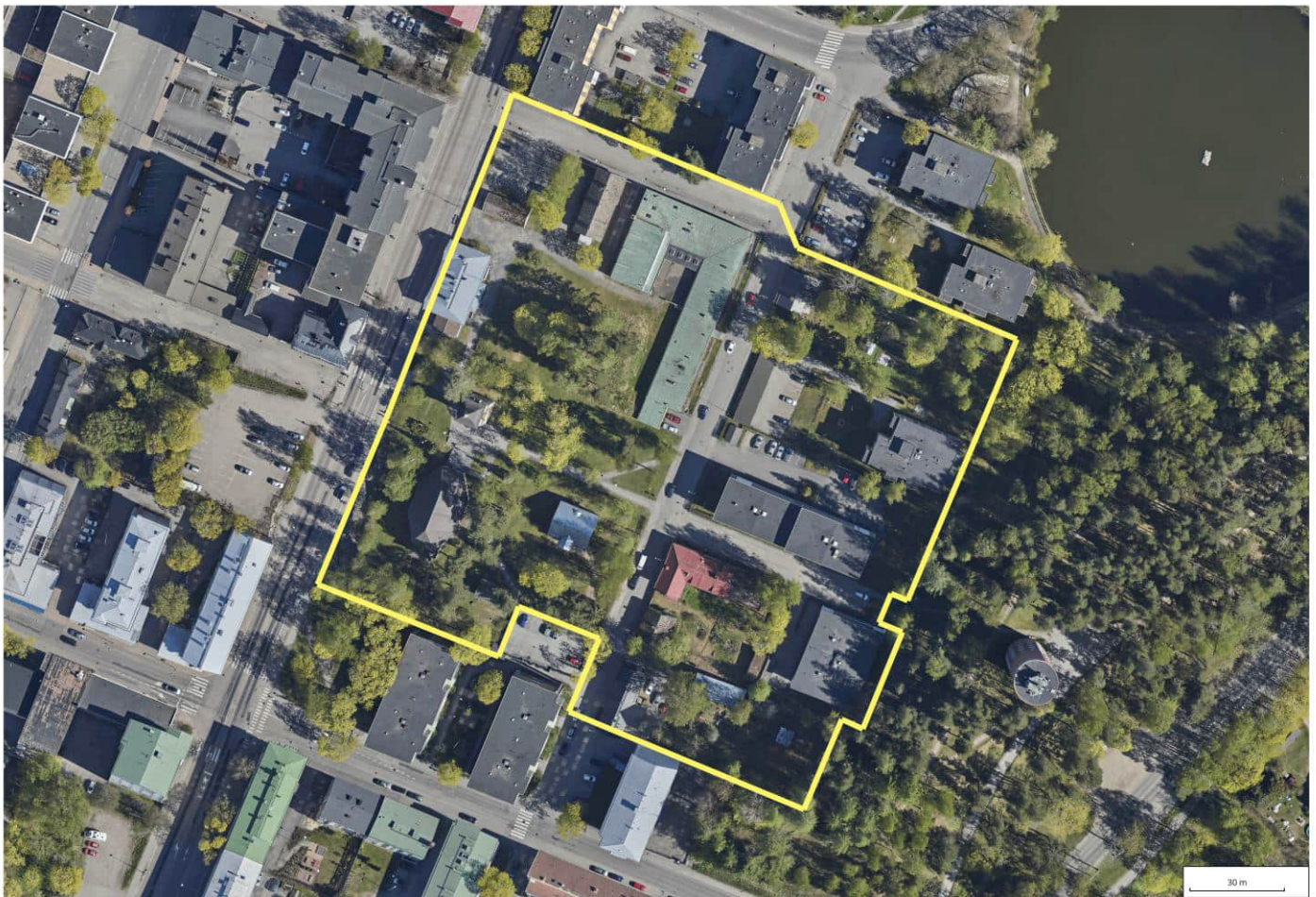
Kirkkorinne 2, puutalot

Kulmatontin Kirkkorinteen puoleisella reunalla on ollut rakennus jo 1830-luvulla. Vuonna 1905 vahvistettujen piirustusten mukainen rakennus näkyy n. 1920-luvulla otetussa valokuvassa. Tämäkin talo purettiin ja nykyinen hirsinen kulmatalo rakennettiin vuonna 1936. On kuitenkin mahdollista, että edellisen talon hirsirunko säästettiin osaksi nykyistä taloa.

1942 myönnetyn rakennusluvan mukainen laajennus rakennettiin Harjukadun puoleisen osan eteläpäättyyn. Kirkkorinteen suuntaan rakennettu rannarakenteinen lisäosa on rakennettu vuoden 1946 rakennusluvan mukaisena. Harjukadun varrella olevan talon rakentamiseen maistraatti myönsi luvan myös 1946. Siinäkin on hyödynnetty vanhan talon hirsirunkoa.

Tontin rakennuksissa on kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta merkittäviä ulkoasullisia piirteitä, joko tietyistä aikavaiheista säilyneitä tai tiettyä rakentamisen tapaa noudattavia. Kirkkorinne 2:n kulmatalo ja erillinen pikkumökki ovat säilyneet 1930-40-luvun asussaan. Vastaavaa kokonaisuutta ei ole säilynyt muualla vanhalla ruutu-kaava-alueella.

Korttelin 12, tonttien 2 ja 3 puutalojen ja puuaidan rajaaman kokonaisuuden ansiosta Harjukadulla on edelleen puukaupunkivaiheen tyypillistä katutilaa.



Kirkkopuisto

Kirkkoa ja tapulia ympäröivä puisto on perustettu 1852. Puisto rakennettiin kaupunkilaisilta kerätyillä lahjoitusvaroilla, joiden avulla kirkon ja kellotapulin ympärillä oleva alue aidattiin ja istutettiin.

Kirkkopuistossa sijaitsee Veikko Leppäsen Karjalaan jääneiden vainajien muistopatsas vuodelta 1954.

Kirkkopuisto on hyväkuntoinen ja eheä kokonaisuus, puisto tosin osin ylikasvannutta.

Kaupunkikuva

Kirkkorinne on tavallista asuntokatua julkisempi tila sen kaupunkikuvallisen merkittävyyden vuoksi: se on osa Maaherranpuistosta vesitornille kulkevaa kaupunkiakselia.

Harjukatu puolestaan on luonteeltaan asuntokatu, vaikka kadun varrella on ollut seurakuntakeskus ja huonekaluliike. Kirkkopuisto rajautuu Harjukatuun ja kadulla on näin ollen iso kaupunkikuvallinen vaikutus.

Harjukadun puurakennusten ja puuaidan myötä Harjukadulla tavoittaa edelleen puukaupunkivaiheelle tyypillistä katutilaa ja ihmisläheistä mittakaavaa.

Kirkkorinteen varrella moderni ja perinteinen törmäävät. Harjukadun ja Kirkkorinteen miljöössä isoista mittakaavan, tyylin ja värityksen eroista syntyy mielenkiintoista kaupunkiympäristöä. Rakennuksilla on oma eheä arkkitehtoninen luonne: tasakatoisissa kerrostaloissa mustavalkoinen modernismi ja puutaloissa riisuttu klassismi 1930-luvun modernismin hengessä.

Kaupunkikuvan vaikuttavuus perustuu osaksi harjun voimakkaaseen korkokuvaan ja näkymään vesitornin ja kellotapulin välillä. Kellotapuli on potentiaalinen, hieno maamerkki, jonka näkyvyyttä voisi avartaa.

Palvelut

Suunnittelualue on keskustan kaupallisen alueen välittömässä läheisyydessä. Alakoulu sijaitsee n. 1,2 km päässä ja yläkouluun on matkaa 0,6 km, lukioon 0,6 km. Lähin päiväkotiki on 0,6 km päässä. Terveyskeskukseen on matkaa n. 0,5 km. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Siltakadun toisella puolella noin 0,3 km päässä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja. Alueen välittömässä läheisyydessä kaupungin keskustassa on runsaasti työpaikkoja.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu kaupungin läpi kulkevan pääkadun, Siltakadun varteen. Tontteille liikennöidään Harjukadulta, Kirkkorinteeltä ja Pappilankujalta, jotka ovat tonttikatuja. Harjukadulle puolestaan liitytään Kauppakadulta ja Lampikadulta, jotka ovat kokoojakatuja. Siltakadulla on kapeahko yhdistetty jalankulku- ja pyörätie ja Harjukadulla jalkakäytävät.

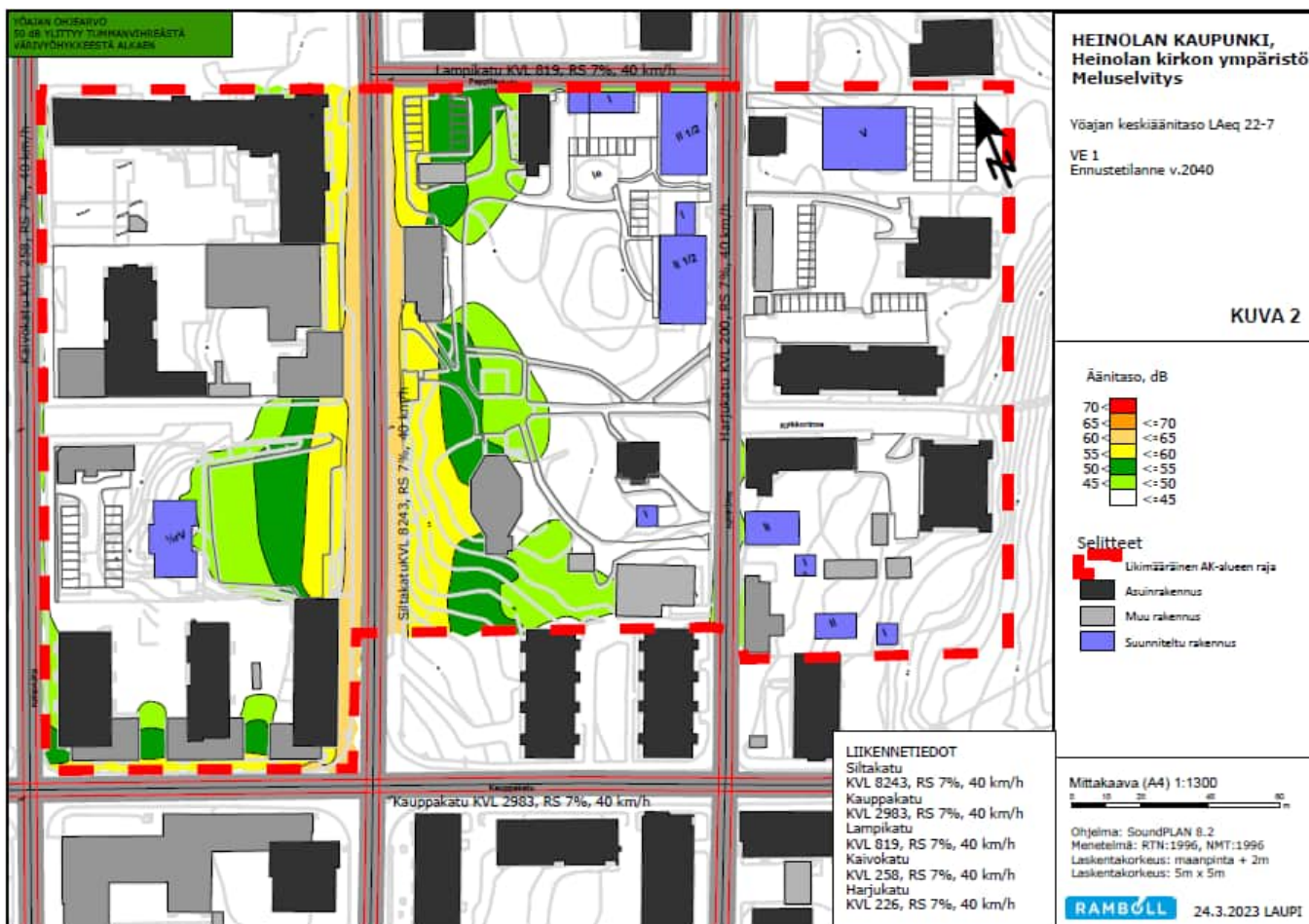
Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelta on tehty laskennallisesti mallintamalla meluselvitys talvella 2023. Melulähteenä huomioitiin Siltakatu, Kauppakatu, Lampikatu, Kaivokatu ja Harjukatu 2040 ennusteliikennemäärillä.

Päiväajan keskiäänitaso, ennustetilanne 2040



Yöajan keskiäänitaso, ennustetilanne 2040



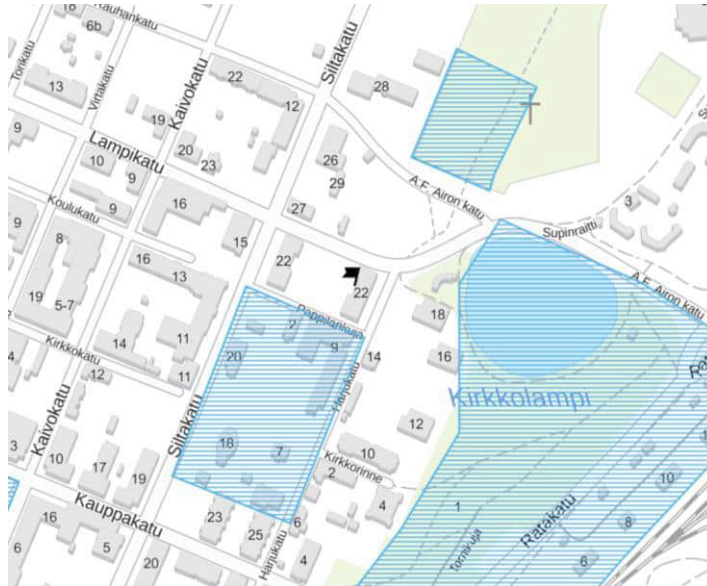
Alue on korkean radonpitoisuuden aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Valtaosa suunnittelualueesta sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön, Heinolan kirkkokortteli ja vanha hautausmaa, alueelle.

Heinolan harjun RKY-alue rajautuu kaava-alueeseen itäpuolella.



Kansallinen kaupunkipuisto KKP

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 6.5.2002. Kirkon ja seurakuntakeskuksen tontti sekä Kirkkorinteen katualue kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaava-aluetta kohtaan ei ole asetettu määräyksiä kaupunkipuiston perustamispäätöksessä.



Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt MARY

Heinolan kirkon, pappilan ja hautausmaan alue on osoitettu myös maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi.

**Muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

Harjukadun ympäristö on paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä puutalojen että Kirkkokadun kerrostalojen osalta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on kattava yhdyskuntatekninen verkosto. Seurakunnan rakennukset on liitetty kaukolämpöön. Kaikkia rakennuksia palveleva lämmönjakohuone sijaitsee seurakuntakeskuksen kellarikerroksessa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta katualueita.

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. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä pyritään edistämään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta.

Kaava-aluetta koskee myös valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteet siten, että sen arvot turvataan.

Päijät-Hämeen maakuntakaava

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

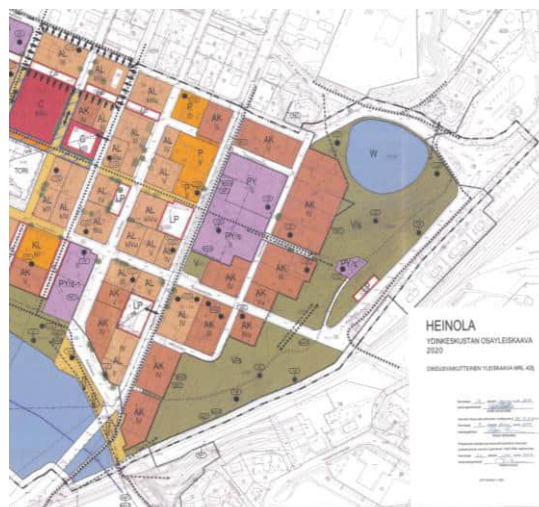
Alueella on kulttuuriympäristön arvoja.



Strateginen yleiskaava

Asemakaavan muutosalue sijoittuu 23.8.2016 lainvoiman saaneen Heinolan strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu ja myymälätiloja. Keskustaa koskevista kehittämissuosituksista tätä aluetta koskee: ”Keskustan osayleiskaavan mukaisesti tiivistetään ja eheytetään ydinkeskusta siten, että sen historiallinen ja ympäristöllinen ominaisluonne säilyy ja korostuu... Muodostetaan jalankulkupainotteinen alue, jonka tunnistettavia kohteita 500 m sisällä ovat torin ja puurakennusten ohella mm. Perspektiivi, Seminaari, Kasino, kirkko, Rantapuisto, Harju ja Jyrängönkoski siltoineen... Keskustaan ja sen lähituntumaan pyritään sijoittamaan uutta laadukasta asumista, mm. palveluasuntoja.”

Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020



Osayleiskaavassa määrätty alueiden käyttötarkoitukset ovat:

Kirkkokortteli (PY), julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan sijoittaa pääasiassa julkisia palveluita.

Harjukadun asuinkorttelit on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK).

Osayleiskaavassa on huomioitu r-merkinnällä (rakennushistoriallisesti merkittävä kohde) kirkko, seurakuntakeskus sekä Kirkkorinteen kaksi kerrostaloa. Lisäksi kirkon tontille on osoitettu kaavamääräys /s, alue, jolla ympäristön säilytetään. Suunnittelumääräyksenä on: Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne.

Asemakaava

Kirkon tontilla voimassa oleva asemaakaava Ak529 on vahvistunut 7.6.1996. Tontin käyttötarkoitus on YK, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten kortteli-alue, kerrosluku I-II ja kokonaisrakennusoikeus 850. Kirkko, kellotapuli sekä entinen kanttorila on suojeltu kaavamerkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus tai rakennelma. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Tontin läpi kulkeva kävelytie on osoitettu ohjeellisena yleiselle jalankululle varattuna alueen osana. Nykyisessä asemakaavassa määrätään lisäksi mm. että autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin työnte-kijää ja asuinhuoneistoa kohti.

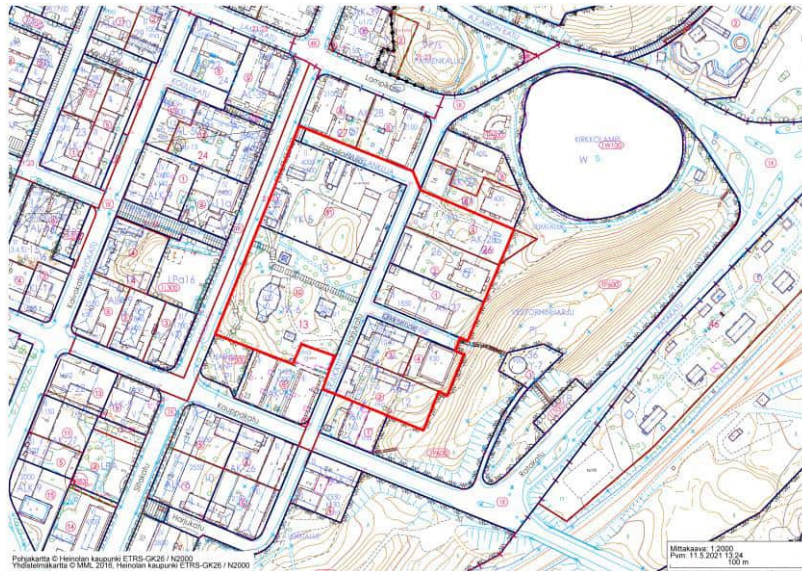
Kaavamuuotosalueen muissa osissa on voimassa asemakaavan muutos Ak250, joka on vahvistunut 19.10.1978. Kirkkokorttelin pohjoisosaan on osoitettu tontti, jonka käyttötarkoitus on YK-5, Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten kortteli-alue, kerrosluku I-II ja kokonaisrakennusoikeus 4300 + kellarikerroksessa 500. Kunkin tontin kerrosalasta saa käyttää enintään 20 % henkilökunnan asuinhuoneistoja varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m², koontumistilojen 10 istumapaikkaa ja asuinhuoneistoa kohti. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Harjukadun eteläisemmällä osalla asuinkortteleita on kaavamääräys AK-27, asunto-kerrostalojen korttelialue, kerrosluku II-III ja tonttikohtainen rakennusoikeus 930-1850. 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.

Ak-28 kaavamääräys koskee pohjoisinta kaava-alueen asuintonttia. Kaavamääräys: Asuntokerrosalojen korttelialue, kerrosluku ½III ja tonttikohtainen rakennusoikeus 1400. Rakennukseen saadaan karttaan merkityn kokonaiskerrosalan lisäksi sijoittaa lasten päivähoito-, kerhohuone- tai muita talon asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja, kuitenkin enintään 10 % asuinhuoneistojen yhteisestä pinta-alasta. Nämä tilat voidaan sijoittaa merkityn kerrosalustan estämättä myös kellarikerrokseen, jos se em. tiloille asetettavien valaistus-, ilmanvaihto- yms. määräysten mukaan muutoin on mahdollista. 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.

Voimassa oleva asemakaava on selostuksen liitteenä.



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 3.1.2023.

Rakennuskiellot

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito-, ja käyttösuunnitelma, 2007 - antaa suuntaviivoja kaupunkipuiston alueiden kehittämiseen
- RKT-Rakennustekninen kuntotutkimus, Pikkupappila, kuntoarvioija J.Mutanen, 2020
- Sisäilma ja kosteustekninen kuntotutkimus, Heinolan seurakuntakeskus, Polygon 2019
- Heinolan seurakuntakeskus, selvitys peruskorjaustarpeesta ja kustannustasosta, Insinööritoimisto Rasmus Oy, 2019
- Rakennushistoriaselvitys, Seurakuntakeskus, Selvitystyö Ahola, 2019
- Harjukadun rakennusinventointi, Selvitystyö Ahola, 2022

- Heinolan puistoselvitys, puistokortit, Loci Maisema-arkkitehdit, 2021
- Heinolan Seurakuntakeskuksen asemakaavan lepakkotarkastukset, Luontoselvitys Metsänen, 2023
- Asiantuntijalausunto, Rakennusterveystalo, 15.11.2022

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin on mahdollisuus tutustua Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille Heinolan seurakunnan hakemuksesta. Kirkkokortteliin sijoittuva seurakuntakeskus on niin huonokuntoinen, että sen korjaaminen ei ole seurakunnan näkemyksen ja kuntotutkimusten mukaan järkevää. Seurakunta on jättänyt seurakuntakeskusta ja sen vieressä sijaitsevaa asuinrakennusta, nk. Pikkupappilaa koskevat purkulupahakemukset. Koska rakennukset sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella sekä Heinolan kansallisessa kaupunkipuistossa ei purkamislupaa ole voitu suoraan myöntää, vaan rakennusten suojelukysymys on ratkaistava asemakaavan muutoksen kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa kumpikaan rakennuksista ei ole suojeltu.

Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenmukaista tehdä isompana kokonaisuutena siten, että koko arvokas kirkonseudun miljöö tulee kaavaratkaisussa huomioituksi. Harjukadun ympäristön voimassa oleva asemakaava vuodelta 1978 on vanhentunut. Kaava ei huomioi riittäväällä tavalla rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja kaavan mahdollistama kerrostalorakentaminen edellyttäisi puutalojen purkamisen. Kaavan mukaan kerrostalorakentaminen tulisi toteuttaa yhtenäisenä, kerroskorkeudeltaan laskevana talorivistönä koko korttelin 12 matkalla. Autopaikkojen sijoittamista kerrostalotonteille ei ole asemakaavassa lainkaan osoitettu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Elinvoimalautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 26.5.2021 § 38.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaava-alueen sijoittuminen pääosin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja kansallisen kaupunkipuiston alueelle antaa tavoitteeksi kaupunkiympäristön arvojen säilyttämisen sekä täydennysrakentamisen sopeuttamisen ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava sekä Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavaan.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle.

Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavassa kirkkokortteli on osoitettu yleisten palveluiden alueeksi ja asuinkorttelit asuinkerrostalojen alueeksi. Osayleiskaavassa on osoitettu rakennushistoriallisesti merkittäviksi kohteiksi Kirkkokatu 4, Harjukatu 9, Harjukatu 10 sekä kirkko, tapuli ja pappila, jotka osayleiskaavan mukaan pitää mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Kansallisen kaupunkipuiston yleisistä kehittämistavoitteista sekä Heinolan keskusta-alueen puistoselvityksestä nostettuja tavoitteita: Hautausmaan ja kirkon yhteyttä voisi korostaa ja reittiä vahvistaa huolehtimalla siitä, että reitti on vihreä. Pitkät näkymät on syytä pitää avoinna ja umpeenkasvanutta näkymää vesitornille voisi avata.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet:

Seurakunnan tavoitteena on kaavaprosessin alkuvaiheessa ollut palvelutalotontin osoittaminen seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan tontille. Seurakunta on hakenut purkamislupaa sekä seurakuntakeskukselle että Pikkupappilalle. Prosessin aluksi on tavoitteena ollut tutkia ikäihmisille suunnatun puukerrostalon rakentamismahdollisuutta tontille (40-60 asuntoa, noin 3500 kerrosneliometriä).

Kaavan valmisteluvaiheessa on tavoitteita muokattu siten, että palveluasumisen osalta tavoite asuntomäärästä on pienentynyt ja suunnitteluun on otettu mukaan myös muille asuinrakennuksille varatun tontin tarkastelu alueelle. Seurakunnan käyttöön tulevat tilat ovat jääneet tavoitteista pois.

4.4 Aloitusvaihe

4.4.1 Osalliset

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

4.4.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 5.6.2021 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 4.6.2021.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu kaavamuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Vireilletuloaineisto (OAS) on ollut nähtävänä 5.6.2021 alkaen.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta on pidetty viranomaisneuvottelu kaavan vireilletulovaiheessa 14.6.2021, koska kaavan laadintaan liittyy sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Hämeen ELY-keskuksen kesken tulee järjestää. Neuvottelussa todettiin mm. seuraavaa:

- Alueen asemakaava on vanhentunut.
- Yleiskaavassa ei huomioida riittäväällä tavalla säilyneitä puutaloja Harjukadun varrella. Yleiskaava on suojelutavoitteeltaan erikoinen.
- Kaupunkikuvalliset kysymykset ovat erittäin merkittäviä tällä alueella.
- Alueen arvojen ja kaavan tavoitteiden välistä suhdetta tulee haarukoida vaihtoehtojen ja vaikutusten arvioinnin avulla. Arvioinnissa huomioitava myös ilmastovaikutukset.
- Kansallisen kaupunkipuiston ohjausvaikutus asemakaavan laadinnassa on vähintään yhtä iso kuin yleiskaavan. Heinolassa kansallisen kaupunkipuiston erityisarvoihin kuuluu, että puiston sisällä on kaksi kirkkoa ja kaksi pappilaa, maaseurakunnan ja kaupunkiseurakunnan. Heinolan kaupungin kirkko on harvinainen sijaitessaan kirkkopuistoiheen aivan kaupungin keskustassa.
- Kaava-alueen kerroksellinen ympäristö on arvokas kokonaisuus, yksittäisten rakennusten arvottaminen on tehtävä osana kokonaisuutta. Kansallisen kaupunkipuiston lähtökohtana alueella on "rakennuksia puistossa". Huomioitava kaupunkipuistoyhteyksien parantaminen.
- Kaupunkipuistopäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelmassa ei ole erityismääräyksiä koskien kaavoitettavaa aluetta.
- Puurakennuskantaa on edelleen hävinnyt merkittävästi niin Heinolasta kuin muistakin kaupungeista. Tämän vuoksi jäljellä olevien kaupunkipuutalojen merkitys on korostunut.
- Uudisrakentamisen osalta tulisi harkita puurakentamista, joka lisäisi alueen kerroksellisuutta.
- Pikkupappilan korjattavuus vaatii tarkennuksia.
- Palvelutalo -käsite on laaja. Kaavalla on katsottava rakentamisen mittakaava ja tyyppi.
- Vaihtoehtoja on arvioitava kattavasti huomioiden myös korjausten onnistumisen todennäköisyys ja taloudellinen järkevyys.
- Kirkkokorttelia on käsiteltävä kokonaisuutena tuoden esiin ilmiöt, kaupunkikuva ja ympäristön tarkastelu.
- Jos tontille rakennetaan palvelutalo, on suunnittelussa mietittävä, mikä on yksityistä piha-alueita ja mikä Kirkkopuiston yleistä aluetta.

Asemakaavasta pyydetään viranomaislausunnot kaavan luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu myös kaavan ehdotusvaiheessa.

4.5 Luonnosvaihe

4.5.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Rakennushistoriaselvitys, kuntoselvitykset, puistoselvitys ja Harjukadun rakennusinventointi ovat olleet pohjana alueen arvojen määrittelytyössä.

Asemakaavan ratkaisua on haettu kaavan luonnosvaiheessa laatimalla useita vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja etenkin koskien seurakuntakeskuksen tonttia. Luonnosvaiheessa tavoitteena on ollut maanomistajan toiveiden mukaisesti mahdollistaa sekä seurakuntakeskuksen että Pikkupappilan tilalle uudisrakentamista.

Alustavista vaihtoehdoista valikoitui 4 erilaista luonnosta koskien seurakunnan tonttia, jotka asetettiin nähtäville. Vaihtoehdot haluttiin näin saattaa myös julkiseen keskusteluun ja lähialueen asukkaiden kommentoitaviksi. Maanomistajan tavoitteena on julkisen keskustelun kautta ollut myös selvittää, minkälaiselle asumismuodolle alueella olisi kysyntää.

4.5.2 Vaihtoehtotarkastelu

Seurakuntakeskuksen tontin kehityssuuntaa koskien muodostettiin kaavan valmisteluvaiheessa seuraavat alustavat vaihtoehdot. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä rakennusten sijoittelun ja massoittelemuksen osalta. Rakentamisen määrässä ei ole suurta eroa, koska vaihtoehdoissa haettiin tapaa, jolla palveluasumiseen sopiva rakennusoikeus sovitettaisiin alueelle.

Vaihtoehto 00

- Seurakuntakeskus ja Pikkupappila puretaan
- Tontille ei osoiteta rakennusoikeutta uudisrakentamiselle vaan se osoitetaan joko istutettavaksi tonttialueeksi tai puistoalueeksi.

Vaihtoehto 0

- Kaikki kirkkokorttelin rakennukset suojellaan asemakaavalla, mutta seurakuntakeskukselle muodostettavan tontin käyttötarkoitus osoitetaan nykyistä väljemmäksi.
- Tontille ei osoiteta rakennusoikeutta uudisrakentamiselle.



Vaihtoehto 1

- Uudisrakentaminen sijoittuu kahtena kolmikerroksisena kerrostalomassana poikittain Pappilankujaan nähden. Kerros-luku III ja **rakennusoikeus 2000 kerros-m²**.
- Seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan purkamisen myötä menetettäisi merkittävä osa kirkkokorttelin rakennettua kulttuuriympäristöä. Uudisrakentaminen pehmentäisi mittakaavaltaan Pappilankujan kerrostalojen ja kirkkokorttelin rakennuskannan välistä eroa. Pysäköintialueista muodostuisi tässä vaihtoehdossa Harjukadun suuntaan melko hallitseva elementti. Kerrostalojen välinen piha jää kuilumaiseksi.



Vaihtoehto 2

- Uudisrakentaminen mahdollistetaan kolmena pienkerrostalona/pientalona ja Pappilankuja muutetaan pysäköintialueeksi. Kerros-luku III ja rakennusoikeus 2100 kerros-m².
- Seurakuntakeskuksen, Pikkupappilan ja pappilan piharakennuksen purkamisen myötä menetettäisi merkittävä osa kirkkokorttelin rakennettua kulttuuriympäristöä. Korttelialueelle jää runsaasti viherrakennetta. Pienehköt puurakennukset sopivat kansallisen kaupunkipuiston ideologiaan ja pysäköintialue jää kirkon suunnalta katsottaessa rakennusten taakse. Lähiinnä Siltakatua oleva rakennus altistuu liikennemelulle.



Vaihtoehto 3

- Uudisrakentaminen mahdollistetaan kerrostalona. Kerrosluku IV ja rakennusoikeus 2000 kerros-m².
- Rakennus muodostaa selkeän seinämän kirkkopuiston suuntaan. Massoitteuratkaisu on resurssiviisas, mutta rakennus on iso suhteutettuna kirkkokorttelin muihin rakennuksiin. Myös pysäköintialueesta muodostuu ratkaisussa iso.



Vaihtoehto 4

- Uudisrakentaminen mahdollistetaan kaksikerroksisena rakennusmassana joko palvelutalototeutuksena tai rivitalona/luhtitalona. Kerrosluku III ja rakennusoikeus 2600 kerros-m².
- Rakennus muistuttaa massoitteultaan purettavaa seurakuntakeskusta, mutta on jonkin verran isompi. pysäköinnin ja palvelutalon vaatiman huoltoliikenteen sovittaminen on jonkin verran haasteellista ja pappilan piha-alue pienenee merkittävästi. Ison palvelutalon sijoituspaikaksi kirkkokorttelia ei nähdä myöskään kulttuuriperinnön näkökulmasta oikeana. RKY-alueen ja kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta vaihtoehto on ongelmallinen myös kirkkopuiston ja vanhan hautausmaan yhteyden heikentyessä.

Harjukadun kaupunkimiljöön säilyttämiseksi on puutalojen tontteja koskevia asemakaavamääräyksiä kaavaluonnoksessa tarkistettu ja arvojen säilymisen kannalta tärkeimmät rakennukset esitetty asemakaavalla suojeltaviksi.

4.5.3 Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavan keskeiset suunnittelukysymykset:

1. Seurakuntakeskuksen tontin käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä ja tapa. Tontin käyttötarkoitus muutetaan yleiskaavaa väljästi tulkiten myös asumisen mahdollistavaksi. Rakennusoikeus osoitetaan selvästi pienemmäksi kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Merkittävimmät erot kaavan luonnosvaihtoehtojen vaikutuksissa ovat kaupunkiarkkitehtuuriin liittyviä ja kaupunkikuvallisia. Kirkkopuiston ja kaupunkimiljöön muutoksensietokyky vaikuttaa vaihtoehdon valintaan. Kerroksellinen ympäristö sietää muutoksia ja uusia kerrostumia, mutta rakennukset sekä vaadittavat autopaikat pitää sovittaa hyvin kaupunkikuvaan.

2. Harjukadun asuinrakennusten rakennussuojelu.

Asemakaava-alueen arvoja on selvitetty rakennusinventoinnissa.

Yleiskaavaan osoitettuja suojelutavoitteita ei katsota riittäviksi puutalojen osalta. Toisaalta kerrostaloja ei nähdä tarpeelliseksi suojella asemakaavalla. Harjukadun osalta kaavan luonnosvaihtoehdoissa ei ollut eroavaisuuksia.

3. Kirkkopuistoa ja muuta viherympäristöä koskevat kaavamääräykset.

Kirkkopuiston muutoksissa tulee noudattaa erityistä harkintaa, alue on erityisen herkkä muutoksille. Kasvillisuuden osittainen raivaaminen on perusteltua. Vaihtoehdoissa, joissa kirkkopuisto jää kokonaisuudessaan osaksi kirkkolisten rakennusten tontteja, on muutokset jatkossa hallitumpia kuin vaihtoehdossa 4, jossa osa puistikosta on uudisrakentamisen tonttia.

4. Kanttorilalle muodostettava korttelialue ja tontti.

Kanttorila on nykyisin yksityisomistuksessa oleva asuintalo. Tontin muodostaminen voi herättää tarpeen tontin rajaamiseen aidalla muusta kirkkopuistosta. Tämä ei ole kuitenkaan suotavaa, jottei kirkkopuiston alue pirstaloitu ja siihen ei muodostu näkymien esteitä. Tästä syystä kaavassa aitaamista ohjataan ainoastaan pensasaita mahdollistamalla.

Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta:

Asemakaavan vaihtoehtojen vaikutusten vertailussa keskeisinä kysymyksinä ovat uudisrakentamisen laatu ja määrä kaava-alueella sekä rakennetun kulttuuriympäristön muutoksensietokyvyn huomioiminen. Uudisrakentaminen voidaan kaikissa esillä olleissa luonnosvaiheen vaihtoehdoissa toteuttaa puurakentamisena.

Vaihtoehto 2 toteuttaa pienimittakaavaista puutalokaupungin perintöä. Vaihtoehdot 1 ja 3 yhdistyvät kaava-alueella ja sen lähiympäristössä olevaan kerrostaloarkkitehtuuriin.

Vaihtoehto 4 jatkaa nykyisen seurakuntakeskuksen perintöä rakentamisen paikan suhteen, mutta toteutus on selkeästi suurempi massaltaan.

Kaikkien luonnosvaihtoehtojen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat merkittäviä ja negatiivisia, koska iso osa korttelin kerroksellisesta rakennusperinnöstä häviäisi seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan purkamisen vuoksi. Kaikissa vaihtoehdoissa autopaikat rakentuisivat melko näkyvästi kaupunkimiljööseen.

Kaavaluonnosvaihtoehtoja tarkasteltiin luonnosvaiheessa peilaten kaikkien rakennusten säilyttämistä mahdollisimman realistiselta pohjalta: seurakuntakeskuksen korjaaminen olisi vaikeata ja vastaisi hinnaltaan uudisrakentamista, joten rakennuksen suojeleminen ei välttämättä kuitenkaan johtaisi sen korjaamiseen ja käyttöön.

4.5.4 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet)

Vaihtoehdot 1-4 asetettiin nähtäville yhdessä luonnosmaisten kaavakarttojen kanssa. Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.7.-14.8.2022.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Lahden museot, Päijät-Hämeen pelastuslaitos sekä PHSOTEY:n terveydensuojeluviranomainen.

Lausunnoissa tuotiin esille seuraavat merkittävät asiakokonaisuudet:

- Asumisen osoittaminen yleiskaavassa palveluille osoitetulle korttelialueelle on perusteltua.
- Asumisen lisäämisen ja kaupungin tiivistämisen tavoitteet RKY-alueella eivät voi ohittaa kulttuuriympäristön arvojen turvaamista. Mahdollinen tiivistäminen tulee ohjata muualle kuin RKY-alueelle.
- Kirkkokorttelin suhteellisen laaja muuttaminen asuinkerrostalokäyttöön ei ole mahdollista, vaikka pienessä mittakaavassa asuminen seurakunnallisten toimintojen yhteydessä onkin alueelle ominaista.
- Ilmastoon ja liikenteeseen kohdistuviin vaikutuksiin tulisi kiinnittää huomiota.
- Seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan säilyttävät vaihtoehdot on tutkittava kaavoituksen yhteydessä. RKY-alueita koskevat MRL:n 24§ valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta huolehditaan. Ristiriitatilanteissa tehdyt valinnat on perusteltava huolellisesti.
- Kaavaluonnosta tulee täydentää tutkimalla tosiasiallisesti ja huolellisesti seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan säilyttävä vaihtoehto.
- Kaavaselostuksessa ei käy ilmi, millaisin toimenpitein seurakuntakeskus ja Pikkupappila olisi korjattavissa. Vaihtoehtona tulee vielä tarkastella jommankumman rakennuksen säilyttämistä. Seurakuntakeskuksen uudiskäyttöä tulisi tutkia eri säilyttämisen tasojen kautta.
- Purkamisen negatiivisia vaikutuksia kulttuuriympäristöön tulisi käsitellä kaavaselostuksessa.
- Vaihtoehto 2 on helpoimmin sovitettavissa kirkon ympäristön kulttuurihistorialliseen kaupunkikuvaan.
- Alueelle olisi suositeltavaa laatia rakennustapaohje.

- Meluselvitys voi olla tarpeellinen laatia.

Mielipiteissä tuotiin esille seuraavat asiakokonaisuudet:

- Uudisrakentaminen lisää liikennettä Harjukadulla.
- Alueen viherrakenne tulisi huomioida siten, että vahvistetaan viheryhteyttä kirkkopuistosta Harjulammen suuntaan. Kirkkopuiston viheraluetta ei saisi supistaa ja puusto pitäisi säilyttää.
- Lepakkoselvitys tulisi tehdä.
- Rakentamisen korkeus pitäisi rajata kahteen kerrokseen kirkkokorttelissa ja rakennusoikeus pitää maltillisena.
- Pysäköinti Pappilankujalle.
- Kirkkokortteliin ei pitäisi rakentaa palvelutaloa. Palvelutaloille on muita paikkoja rauhallisemmilla reuna-alueilla.
- Palvelutalohanke keskusta-alueella palveluiden läheisyydessä kaava-alueella ikäihmisten monimuotoisen asumisen hankkeena.
- Alueella pitäisi edellyttää puurakentamista.
- Tiedottaminen vaatii erityisiä toimenpiteitä.

Kokonaisuudessaan asemakaavan muutosluonnoksesta saatu palaute vastineineen on koottu selostuksen liitteeseen (liite 5).

4.6 Ehdotusvaihe

4.6.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen työneuvotteluiden perusteella on valmisteltu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus poikkeaa olennaisesti luonnosvaiheesta rakennus-suojeluratkaisun osalta. Seurakuntakeskusta ei suojella ja se voidaan purkaa. Pikkupappila on selvitysten mukaisesti kuitenkin korjattavissa. Rakennus on olennainen osa alueen rakennusperintöä eikä sen purkaminen ole perusteltua. Myös tontilla sijaitseva talousrakennus suojellaan, koska sen alla on vanha holvattu kellari. Kellari on kirkkokorttelin vanhin säilynyt rakennusosa.

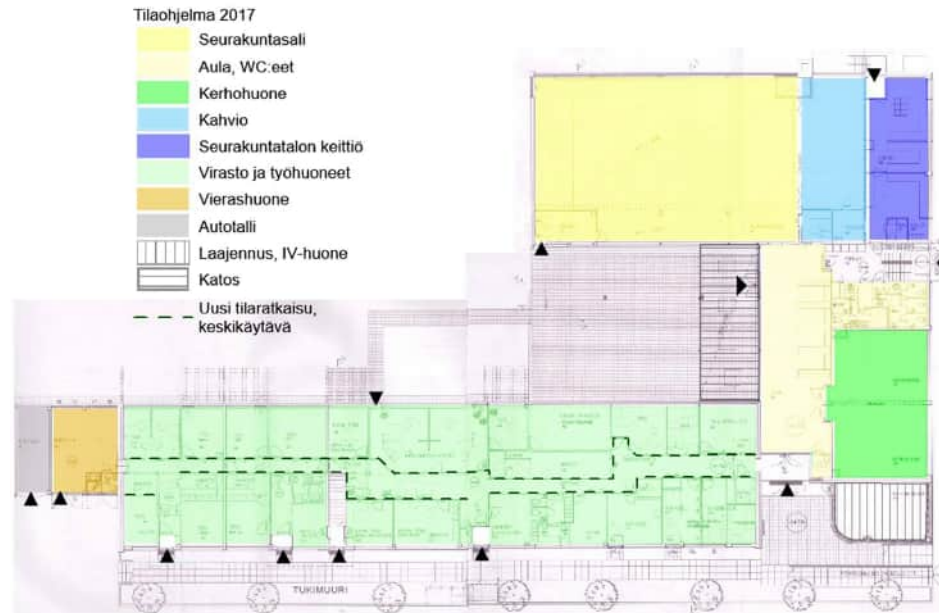
Uudisrakentaminen osoitetaan kirkkokorttelissa Harjukadun varteen. Kaavaa varten on tehty rakentamistapaohje.

Tarkastelu seurakuntakeskuksen korjattavuudesta ja käyttötarkoituksen muuttamisesta:

Runkoratkaisun, tilarakenteen ja runkosyvyytensä puolesta rakennus olisi muutettavissa asunnoiksi, toimistotiloiksi tai vaikka palvelutaloksi. Rakennuksen runkorakenne on teräsbetonipilareista ja -palkeista koostuva. Rakennuksen sisäpihan ympärille kietoutuvat tilat oli jaettu alkuaan julkiseen ja yksityiseen puoleen eli seurakuntaosastoon ja asunto-osaston, joihin molempiin oli useita sisäänkäyntejä. Alkuperäinen tilarakenne on muutettu 1990-luvulla tilajärjestelyiltään keskikäytäväperiaatteelliseksi. Rakennuksessa on täysi kellarikerros, jonka hyödynnettävyys käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä olisi haastavaa.

Seurakuntatalon sisätilat ovat uudistuneet muutokorjauksissa, etenkin 1990-luvun lopun saneerauksessa. Vanhaa pintaa ja rakennusosia on jäljellä vain aulassa sekä portaikossa. Ulkoarkkitehtuurissa on jäljellä enemmän rakennuksen alkuperäisiä

peruspiirteitä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos aiheuttaisi muutoksia sisätilojen lisäksi myös rakennuksen julkisivuun ja piha-alueeseen, mm. kattoa jouduttaisiin korottamaan ja piha-alueelle sijoittamaan toiminnan tarvitsemat autopaikat.



Pohjakuva: Arkkitehtitoimisto Sipponen-Teerenmaa, Lahti 16.2.1999: Pohjapiirustus 1 krs muutos, RL 34/99, myönnetty 18.6.1999, joka korvaa rakennuslautakunnan 20.8.1998 vahvistaman pohjapiirustuksen (Arkkitehtitoimisto Sipponen-Teerenmaa 20.5.1998).
Kaavio: Teija Ahola 2019

Nykyisellä tontilla sijaitsee vanha pappila, Pikkupappila, seurakuntakeskus ja talousrakennus. Pappila ja talousrakennus sekä pysäköintialue sijoittuvat muodostettavalle uudelle tontille. Pikkupappilan ja seurakuntakeskuksen alueesta muodostetaan toinen tontti. Jos nämä molemmat rakennukset säilytetään, muodostuu pysäköinnistä ongelma. Tontille ei jää käytännössä lainkaan tilaa pysäköinnille, koska kirkkopuistoon ei kulttuuriympäristön arvoja menettämättä voi sijoittaa pysäköintialuetta. Jos lasketaan autopaikkatarve palvelutalon mitoituserusteella, tulisi tontille sijoitettavaksi vähintään 10 autopaikkaa. Käyttötarkoituksen ollessa asuminen, olisi tontin autopaikkavaade vähintään 20 autoa. Autopaikkojen sijoittamiseen olisi ainut mahdollisuus myydä kadunvarsipaikkoja Pappilankujalta ja Harjukadulta.

Seurakuntakeskuksen korjaaminen terveelliseksi ja turvalliseksi rakennukseksi vaatisi isoa peruskorjausta. Useisiin rakenteisiin kohdistuu merkittäviä ja laajoja korjaustarpeita, joiden taustalla on 1960-luvun rakennustapa ja rakenteiden ikä. Seuraavat rakenteelliset ongelmat edellyttävät laajoja korjauksia/uudelleen rakentamista:

- maaperän kosteuden johtuminen alapohjan ja maanvaraisten seinien rakenteisiin, laajat mikrobivauriot
- betonirakenteisten ulkoseinien sisäpuolisen lämmöneristeen mikrobikasvusto, orgaaniset korkkieristeet
- välipohjarakenteen kosteusvauriot
- yläpohjan kosteusvauriot sekä puutteellinen lämmöneristys

- perusmuurin puutteellinen kosteuseristys ja salaojitus, maanpinnan korkeus-asema ja kallistusten ongelmat
- lattiarakenteiden bitumieristeet, jotka sisältävä suuria määriä PAH-yhdisteitä

Rakennuksen korjaaminen siten, että riskirakenteet poistetaan, edellyttäisi laajasti ulkoseinärakenteiden uusimista ja vesikaton uusimista sekä korottamista. Rakennuksen nykyisestä rakennusrungosta voitaisiin säästää vain betonirunko, joka sekin täytyisi puhdistaa tai mahdollisuuksien mukaan kapseloida terveellisyyden takaamiseksi. Lisäksi maaperän kosteuden johtuminen alapohjaan pitäisi estää riittävällä maanpinnan muotoiluilla, mikä aiheuttaisi myös merkittäviä lähiympäristön muutoksia alueella. Rakennuksessa on paljon vajaakäyttöistä tilaa mm. kellarissa ja rakennuksen energiatehokkuus on erittäin heikko.

Jos seurakuntakeskus korjattaisi ja muutettaisi johonkin toiseen käyttöön tulisi tarkastella myös rakennuksen arvojen säilymistä. Korjauksella tulisi pystyä säilyttämään ja palauttamaan rakennuksen arkkitehtoniset arvot. Esim. käytännössä välttämätön katon korottaminen muuttaisi rakennuksen arkkitehtuuria merkittävästi. Harjukadulla on pihamuurin ja rakennuksen välisellä korotetulla osalla kasvanut koivu-rivi. Koivut ovat olleet kaupunkikuvallisesti tärkeitä. Koivuja ei enää ole eikä niiden uudelleen istuttaminen rakennuksen muurirakenteen päälle ole rakennusteknisesti kestävä ratkaisu. Rakennuksen kunnostaminen ei ole kannattavaa ja se voi olla osittain myös mahdotonta. Kunnostaminen vaatisi käytännössä kaikkien rakennusosien uudelleen rakentamista.

Pikkupappilan korjattavuus ja käyttö:

Pikkupappila on seurakunnan työntekijöille rakennettu asuinrakennus.

Pikkupappilan kunto on rakenteiltaan ja taloteknisiltä osiltaan välttävä. Rakennuksen kokonaispinta-ala on 200 m² ja rakennusvuosi 1948. Rakennuksessa on kaksi asuinhuoneistoa ja kokoontumistila. Peruskorjauksen kustannuksiksi on arvioitu 100 000-120 000 €. Rakennuksessa on kosteusvaurioita, mutta se on kuitenkin korjattavissa.

Kirkkokortteli:

Seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan säilyttämisen mahdollisuuksia sekä kirkkokortteliin sallittua uudisrakentamista on suunniteltu ja arvioitu ehdotusvaiheessa uudesta.

Pikkupappilan säilyttävä kaavaratkaisu turvaa arvokkaalla rakennetulla kulttuuriympäristöalueella sodan jälkeisen rakennuskerrostuman osittaisen säilymisen.

Edelleen kaavaehdotuksessa sallitaan tontille asuminen ja yleisten rakennusten rakentaminen, mutta rakennusoikeutta ja rakennusten kerroslukua on pienennetty kaavan luonnosvaiheesta. Rakentaminen on sijoitettu perinteiseen tapaan kadun varteen. Ratkaisu turvaa kirkkopuiston mäntyä kasvavan pienen mäen säilymisen.

Harjukadun puutalojen suojele:

Harjukatu 6 ja Kirkkorinne 2 ovat nykyään harvinainen pääasiassa asuntokäytössä olleiden vanhojen puurakennusten pienmiljöä Heinolan keskusta-alueella. Muut keskustassa säilyneet puutalokokonaisuudet edustavat pääasiassa julkista rakentamista tai ovat vanhoja kauppiastaloja.

Puutalot liittyvät maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti kahteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, Kirkkopuistoon ja Harjupuistoon.

Korttelin 12 tonteilla 2 ja 3 osoitetaan asemakaavaan suojelumerkinnällä päärakennukset. Täydennysrakentaminen tonteilla muodostuu pientaloista.

Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu myös kaavaan sidotut rakentamistapaohjeet.

4.7 Kaavan hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta ja neljä lausuntoa. Tiivistelmä palautteesta ja kaavoituksen vastineet muistutuksiin on selostuksen liiteasiakirjassa.

Kaavan ehdotusvaiheen jälkeen pidettiin viranomaisten työneuvottelu 28.4.2023.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saadun palautteen ja viranomaisten antamien lausuntojen perusteella on asemakaavaehdotukseen tehty joitakin tarkistuksia. Myös lepakkoselvityksen ja meluselvityksen tuottama tietopohja on huomioitu selostuksessa sekä lisätty lepakoita koskeva määräys asemakaavaan.

Kaavaehdotukseen on tehty muutokset eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- Kaava-alueelle on tehty meluselvitys, jonka tulos on referoitu kaavaselostukseen. Melu ei anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.

Muistutusten johdosta:

- Tontin 13-14 rajoja on muutettu siten, että tontin uusi koko on 901,5 m². Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa ja tonttijaossa tontin koko on ollut 750 m². Muutos on tehty tontin pohjoisrajaa siirtämällä.
- Tontin 13-14 piharakennuksen rakennusala on muutettu ohjeelliseksi ja rakennusoikeutta nostettu 30 kerros-m² 50 kerros-m².
- Tontin 13-14 päärakennuksen rakennusoikeus on nostettu takaisin vanhan kaavan mukaiseen 250 kerros-m². Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa rakennusoikeus on ollut 210 kerros-m².
- sr-1 määräyksestä on poistettu sisätilojen suojelu. Määräys on siirretty rakentamistapaohjeen ohjeeksi.
- sr-2 määräykseen sisältyvää veloitetta entistään korjaamisesta rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on lievennetty suositukseksi
- Tehty joitakin vähäisiä tarkennuksia kaavaselostukseen
- Lisätty t-merkinnälle selitys kaavamääräyksiin

Muut muutokset:

- Lepakkoselvityksen tiedot on lisätty kaavaselostukseen ja annettu asemakaavaan uusi luo-merkintä ja siihen liittyvä määräys lepakoiden huomioimisesta.
- /s määräykseen lisätty indeksi s-1 ja määräyksen sanamuotoa on vähäisesti tarkennettu
- lisätty puuttunut maanalaisen johdon varaus tontilla 13-12
- lisätty kaavakartalle puuttuneet katujen nimet
- YK-8/s-1 korttelialueen kaavamääräykseen on lausunnon antajaksi muutettu Museoviranomainen (oli alueellinen vastuumuseo), jotta määräys on samassa muodossa muiden määräysten kanssa.
- Rakentamistapaohje on lisätty yleisten kaavamääräysten sijaan omaksi kaavamääräykseksi korttelialueille, joilla sitä on noudatettava (rto)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

Kaavaehdotuksessa nykyisen seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan alueelle muodostetaan uusi tontti asuinrakennuksille ja yleisille rakennuksille. Uudelle tontille mahdollistetaan uudisrakentaminen siten, että kokonaisuudesta voi muodostua esimerkiksi yhteisöllisen palveluasumisen korttelialue. Myös Kanttorilalle muodostetaan oma tontti. Kirkkokorttelissa kaikki muut rakennukset paitsi seurakuntakeskus ja toinen talousrakennuksista suojellaan asemakaavalla. Kirkkokorttelin uusi tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Korttelin 12 asemakaava muuttuu siten, että kortteliin ei voi enää rakentaa uusia kerrostaloja. Säilytettävien puutalojen lisäksi tonteille voidaan toteuttaa lisärakentamisena toiset pientalot. Tonttijakoa ei muuteta. Kaksi puutaloa suojellaan asemakaavalla. Korttelin 26 osalta kaavaan ei tule merkittäviä muutoksia. Kerrostalojen lisäksi tonteille 2 ja 3 voidaan toteuttaa Harjukadun varteen pienemmät asuintalot.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,4 ha. Tonttikohtainen vertailu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, toteutuneesta kerrosalasta ja kaavaehdotuksen rakennusoikeudesta ja tontin koosta:

A -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)

26-1	1850	1851	2100 (huomioitu maapäällinen kellari)	2314 ei muutu
26-2	1400	1335	2000 (huomioitu maanpäällinen kellari ja autosuoja tai muu rakentaminen kadun varteen)	2185 ei muutu
26-3	1400	211	2000 (huomioitu oleva pientalo + kerrostalon rakennusoikeus vanhan kaavan ja naapuritontin toteutuksen mukaisesti huomioiden myös maanpäällinen kellari)	2125 ei muutu

AP -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
12-2	1710	295	530 (kerrostalon rakennusoikeus poistettu)	2133 ei muutu
12-3	1040	453	610 (kerrostalon rakennusoikeus poistettu)	1301 ei muutu

AK -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
12-4	930	929	1400 (huomioitu maanpäällinen kellari)	1161 ei muutu

AO/s-1 -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
13-14	250	177	300	901 uusi tontti aiemmin osa tonttia 13-10

AY/s-1 -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
13-15	n.3400	1664	2200	3385 uusi tontti aiemmin osa tonttia 13-11

YK/s-1 -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
13-12	600	n.500	600	6222 uusi tontti aiemmin osa tonttia 13-10
13-13	n.775	n.380	390	2702 aiemmin osa tonttia 13-11

Kaavamuutos mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen alueelle. Uusia asuntoja voi tulla kaavan toteuttamisen myötä arviolta 20-30.

5.1.2 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Uudisrakentaminen sijoittuu kirkkokorttelissa Harjukadun varteen, jolla melutasot ovat asumiseen soveltuvat ilman erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä.

5.2 Alueravaukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue A

Kortteli 26 osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Alueen kolmella tontilla on nykyisin sekä kerrostaloja että omakotitalo. Kahdella tonteista on kerrostalo ja pohjoisimmallekin sen rakentaminen sallitaan, kuten myös voimassa olevassa asemakaavassa. Tonteille 2 ja 3 osoitetaan kadun varteen rakennusalat ja rakennusoikeutta siten, että huomioidaan olemassa olevat rakennukset ja niiden laajentamismahdollisuudet. Tontin 2 autokatos voidaan siten myös muuttaa kerrosalaa käyttäväksi autosuojaksi. Tontin 3 nykyiselle, kadunvarteen sijoittuvalle rakennukselle ei ole voimassa olevassa asemakaavassa lainkaan rakennusoikeutta. Jotta rakennukseen voi jatkossa tehdä muutoksia ja sitä voi laajentaa, on sille osoitettava rakennusoikeus. Vaihtoehtoisesti nykyiset kadunvarsirakennukset voidaan korvata uudisrakentamisella. Kerrostalojen rakennusoikeutta on nostettu siten, että se huomioi lainsäädännön muutoksen maanpäällisiä kellareita koskien. Ennen maanpäällistä kellaria ei ole laskettu rakennusoikeuteen tai kerrokseksi, mutta nykyään lasketaan. Kerrosuku korjataan samasta syystä kolmikerroksisesta nelikerroksiseksi. Kadun varteen sijoitettu rakennusoikeus (350 kerrosneliometriä) on varsinaista lisäystä nykyiseen rakennusoikeuteen.

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Korttelin 12 tontti 4 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Asuinpientalojen korttelialue AP

Korttelin 12 tontit 2 ja 3 osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Voimassa olevassa kaavassa tontit ovat kerrostalojen korttelialuetta. Alueen arvojen vuoksi merkittävimmät rakennukset suojellaan ja lisärakentaminen sallitaan vain pientaloina.

Erillispientalojen korttelialue AO/s-1

Kanttorilalle muodostettava tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jota rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinolan kirkkokortteli ja vanha hautausmaa). Kanttorila suojellaan.

Asuinrakennusten ja yleisten rakennusten korttelialue AY/s-1

Seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan alueelle muodostetaan tontti, joka osoitetaan asuinrakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueeksi, jota rakennuksineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinolan

kirkkokortteli ja vanha hautausmaa). Pikkupappila suojellaan, Harjukadun varteen osoitetaan rakennusoikeutta uusille rakennuksille.

Kirkollisten rakennusten korttelialue YK-8/s-1

Kirkko, tapuli, pappila ja talousrakennus sijoittuvat kirkollisten rakennusten korttelialueelle, jota rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009 Heinolan kirkkokortteli ja vanha hautausmaa). Puustoa uusittaessa tulee huolehtia, että kirkkopuiston historiallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Kirkolta avautuvat pitkät näkymät Kirkkorinnettä pitkin vesitornille ja Kirkkokatua pitkin Maaherranpuistoon tulee pitää avoimina. Alueen kaikista rakennus-, toimenpide- ja maisematyölupaa vaativista muutos- ja korjaustoista on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto. Alueen kaikki rakennukset suojellaan lukuun ottamatta kirkon huolto-/wc-rakennusta.

5.2.2 Katualueet

Harjukatu, Pappilankuja ja Kirkkorinne osoitetaan katualueina nykyisten katualueajusten mukaisesti.

Pappilankujan ja Siltakadun liittymästä poistetaan kuusi metriä pitkä kävelykatu-osuus. Kadun toiminnallinen suunnittelu on jatkossa mahdollista tehdä katusuunnitelmalla. Katuliittymän sulkeminen on tehty silloin, kun Siltakatu oli vielä valtatie.

5.2.3 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet

Kaava alueella tehtyjen lepakkotarkastusten perusteella on kaavakartalle osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue luo-1. Alueella on lepakoiden elinympäristöä ja mahdollisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Mikäli kohteita on tarpeen purkaa tai tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä alueelliselta ELY-keskukselta. Toimenpiteet tulee ajoittaa lepakoiden pesintäkauden ulkopuolelle.



5.2.4 Yhdyskuntatekninen huolto

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

5.2.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Uudisrakentamiseen osoitetuilla osa-alueilla maaperä on karkeaa hietaa ja kallioperä amfiboliittia. Maanpeitepaksuus on 10-30 metriä. Lähin pohjaveden havaintoputki on Kirkkolammen pohjoispuolella, missä pohjaveden korkeus on noin tasolla +90.90 mpy. Maanpinta on kirkkokorttelissa noin tasolla + 95 mpy.

Alueelle ei ole tehty maaperän pilaantuneisuuden arviointia. Alueella ei ole ollut maaperän pilantumista aiheuttavaa maankäyttöä.

5.2.6 Tonttijako

Sitova tonttijako TJ 1244 hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 1-13-12, 1-13-13, 1-13-14 ja 1-13-15.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kirkkokortteli kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Heinolan kirkkokorttelin ja vanhan hautausmaan rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alueen arvojen turvaaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen tavoite.

Kaava-alueeseen kuuluu myös Harjukadun ja Kirkkorinteen kiinteistöjä. Kokonaisuudessaan kaava-alue on säilynyt eheänä, kerroksellisena kokonaisuutena. Harjukadun alue sijoittuu kahden RKY-alueen väliin ja on myös siten merkittävä osa rakennettua kulttuuriympäristöä.

Seurakuntakeskus on ollut tärkeä osa alueen kirkollista rakennuskulttuuria. Rakennuksen rakentamistapa on kuitenkin ollut kokeileva eikä valitut rakenneratkaisut ole olleet kestäviä. Rakennuksen korjaaminen on erittäin hankalaa rakenneratkaisuiden ja vaikeiden mikrobikasvustojen vuoksi. Laadittujen mittavien selvitysten sekä asemakaavan muutosprosessin aikana käytyjen keskustelujen perusteella on päädytty ratkaisuun, jossa seurakuntakeskuksen purkaminen mahdollistetaan. Rakennuksen tilalle voidaan toteuttaa seurakunnan kaavamuuoshakemuksen mukaisesti yhteisöllisen asumisen kokonaisuus.

Pikkupappila voidaan säilyttää osana asumisen ratkaisua tai erillisenä asuinrakennuksena nykyisen käytön mukaisesti. Rakennuksessa ei ole sellaisia vaurioita, joita ei olisi mahdollista tai kohtuullista korjata.

Harjukatu 6 ja Kirkkorinne 2 tonteilla suojellaan päärakennukset. Rakennukset edustavat nykyään harvinaiseksi käyneitä asutokäytössä olleita vanhoja puutaloja Heinolan keskusta-alueella. Keskustan kaupunkikuvassa rakennukset liittyvät maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti kahteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, Kirkkopuistoon ja Harjupuistoon. Rakennukset ovat merkittäviä kerroksellisen kaupunkiympäristön osia sekä rajautuvat osittain Kirkkorinteseen, joka on merkittävä puistojen välinen yhdystie.

Harjukatu 6 tontilla olevaa pienempää asuinrakennusta ei suojella. Rakennuksen säilyminen ja laajentaminen mahdollistetaan asemakaavalla, mutta myös sen korvaaminen uudisrakentamisella on mahdollista. Rakennuksen kunto on selvästi heikompi kuin muiden tontilla olevien rakennusten ja se on ulkoasultaan vaatimattomampi kuin muut Harjukadun katuosuuden puutalot. Myöskään rakennuksen asema ei ole niin merkittävä kuin kulmatalon. Tontille halutaan mahdollistaa pienimuotoinen uudisrakentaminen, mikä osaltaan kompensoi muiden rakennusten suojelua ja kokonaisrakennusoikeuden pienentämistä. Tontin kulmatalon myöhemmin rakennettu laajennus Kirkkorinteen ylärinteen suuntaisena suojellaan määräyksellä sr-3. Rakennuksen korkeusasema kadun ja maaston korkoihin nähden on vaikeuttanut rakennuksen kunnossapitoa. Tämän vuoksi suojelumääräys ei ole ehdoton vaan mahdollistaa rakennuksen purkamisen pakottavasta syystä.

Osa kaavan määräyksistä on rakentamistapaohjeessa sekä korjaus- että uudisrakentamista koskien.

Autopaikkavaatimukset on sopeutettu kulttuuriympäristöön. Autopaikkatarpeen ei myöskään katsota olevan keskusta-alueella aivan niin korkea kuin muissa osissa kaupunkia.

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennuskantaa. Kaavalla pienennetään Harjukadun puutalojen tonttien rakennusoikeutta voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Kaava kuitenkin mahdollistaa vähäisen lisärakentamisen myös näille tonteille.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan seurakuntakeskuksen purkamisen. Seurakuntakeskuksen arvot osana alueen kerroksellista rakennettua kulttuuriympäristöä ovat merkittävät. Korttelissa on näkyvää historiaa 1800-luvun alusta alkaen ja korttelin kokonaisuus ilmentää seurakunnan tarpeita ja toimintaa. Seurakuntakeskus edustaa puhdaspiirteistä modernismia korttelin rakennuskokonaisudessa. Rakennus on ollut todellinen seurakuntatoiminnan monitoimirakennus ja aikoinaan seurakunnan arvokkain rakennushanke. Rakennuksen purkamisen myötä katoaa yksi arvokas kerrostuma korttelin rakennushistoriaa.

Pikkupappilan suojelemisella ja rakennusoikeuden pienentämisellä on kuitenkin positiivinen vaikutus kirkkokorttelin kulttuuriympäristöön. Harjukadun puutalojen suojelulla on myös merkittävä positiivinen vaikutus kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja kaupunkimaisemaan.

Kaavalla osoitettavalla uudella rakentamisella on vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Rakentaminen on kuitenkin sovitettu ympäristöön kokonsa ja sijaintinsa puolesta. Harju on merkittävä maisematekijä Heinolan kaupunkikuvassa. Harjulta ja harjulle avautuu tärkeitä näkymiä. Rakentaminen on sijoitettu harjun alle kohtaan, jossa ei ole avainnäkymiä eikä maamerkkejä. Rakentaminen on matalana kaupunkikuvallisesti harjun maastonmuodolle alisteista ja harjun siluetti säilyy ehjänä. Kirkon ja tapulin asema kirkkokorttelin merkittävimpinä rakennuksina säilyy. Rakentaminen rajaa perinteisellä tavalla katutilaa.

Seurakuntakeskus on ollut jo vuosia tyhjiään. Kaavamuutoksen toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat kaupunkirakennetta eheyttäviä ja myönteisiä, kun tyhjiään oleva rakennus korvataan uudisrakentamisella. Rakentamisen korkeutta, uusien rakennusten kokoa sekä pihojen rakentamista ja käyttöä ohjataan kulttuuriympäristökokonaisuuteen sopeutuvaksi. Hyvin suunniteltuna lisärakentaminen voi parantaa ympäristöä, alueen käytettävyyttä ja edesauttaa kaupunkimiljöökokonaisuuden säilymistä.

Kaavamuutos sijoittuu Heinolan kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Kaavalla ja rakentamistapaohjeella on pyritty turvaamaan kaupunkipuiston arvojen säilymistä. Kansallisen kaupunkipuiston alueeseen kuuluu kirkkokorttelin lisäksi Kirkkorinteen katualue, joka yhdistää kirkon alueen Harjupuistoon. Kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa kiinnitetään huomiota Kirkkorinteen vehreyteen ja suositellaan katuvihreän lisäämistä. Tämä tavoite on kuitenkin ristiriitainen tärkeän kaupunkikuvallisen näkymäakselin kanssa. Puusto ei saisi peittää näkymiä vesitornille ja Vesitorninharjulta kaupungin läpi Maaherranpuistoon. Rakentamistapaohjeella annetaan suosituksia myös ympäristön suunnitteluun. Pienimuotoinen lisärakentaminen kirkkokorttelissa sopii kansallisen kaupunkipuiston arvoihin.

5.4.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään eikä pohjaveeseen.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun.

Asemakaavan muutos tukee Heinolan kaupungin ilmastotyön tavoitteita siitä näkökulmasta, että yhdyskuntarakenteen täydennysrakentaminen mahdollistaa kaupunki-infran ja palveluverkon hyödyntämisen. Sijaintinsa puolesta uusi asuminen mahdollistaa myös autoriippumattomuuden.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu ilmastomuutokseen sopeutuminen. Lisääntyviin sateisiin on varauduttu säilyttämällä pihoilla laajat puustoiset viheralueet ja kaavassa ja rakentamistapaohjeessa ohjataan käyttämään piha-alueilla vettä läpäiseviä pinnoitteita, sadevesiä tulee myös viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Kaava-alueella maaperä on karkeaa hietaa, pohjavesi on lähellä maan pintaa kuten myös paikoitellen kallio. Lisäksi maastonmuotojen vuoksi Vesitorninharjulta voi rankkasateilla kulkeutua hulevesiä kaava-alueelle. Harjukadulla ja Pappilankujalla on sadevesiviemärit, mutta Kirkkorinteellä ei. Kaava-alueen tonteilla ei ole sadevesien keräystä tällä hetkellä, vaan sadevedet imeytetään maastoon tai ne johtuvat katualueiden kautta hulevesiviemäriin. Joillakin tonteilla hulevesiä on johdettu myös viemäriverkkoon. Kaavalla määrätään suunnittelemaan hulevesien hallinta rakennushankkeiden yhteydessä.

Seurakuntakeskuksen purkamisella on negatiivinen ilmastovaikutus. Rakennus on kuitenkin vaikeasti korjattava sekä tilatehokkuudeltaan ja energiatehokkuudeltaan heikko. Purkava uudisrakentaminen on kestävä kehityksen näkökulmasta huono ratkaisu. Olemassa olevaa rakennuskantaa koko kaava-alueella säilytetään kuitenkin merkittävästi ja kaavaratkaisu on tältä osin kestävä.

Seurakuntakeskus on rakennettu betonista. Betoniin sitoutunut hiili säilyy betonissa myös purkamisen jälkeen eikä vapaudun ilmakehään. Purkujätteiden käyttämistä esim. infran rakentamiseen tulisi tutkia.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Seurakuntakeskuksen purkaminen on todennäköisesti ainut taloudellisesti realistinen vaihtoehto rakennuksen ollessa todella vaikeasti korjattava. Muut kirkkokorttelin rakennukset tulee säilyttää. Kirkkokorttelissa mahdollistetaan asuminen, mikä nostaa kiinteistön arvoa. Käyttötarkoituksen laajennus siten kompensoi alueen suojelun aiheuttamia rajoitteita ja rakennusoikeuden vähenemistä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Seurakuntakeskuksen korjaamisesta tehdyn hintatasovertailun mukaan rakennuksessa on erittäin paljon tiloja, joita ei voida hyödyntää, mutta jotka tulisi kuitenkin peruskorjata. Varsinaisessa toiminnassa hyödynnettävien tilojen (noin 1000 m²) peruskorjaaminen maksaisi arviolta noin 3,3 M€ (hyödyntämättömien tilojen korjaustaso laskettu tällöin minimiin). Vastaavien uusien tilojen rakentaminen maksaisi noin 2,5 M€. Rakennuksen ylläpito tyhjänä maksaa noin 60 000 €/vuosi. Kaavan taloudelliset vaikutukset ovat siten positiiviset, mikäli seurakuntakeskus voidaan purkaa.

Harjukadun suojeltavien puutalojen tonteilta poistetaan kerrostalojen rakennusoikeudet. Tontti 12-3 on pieni kerrostalotontiksi (rakennusoikeus nykyisessä kaavassa 1040). Kaavamutoksella tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 610 kerrosneliometriä. Tontin taloudellisen arvon muutosta on peilattava sen rakentamisen todennäköisyyteen kerrostalotonttina. Sama koskee tonttia 12-2, joka tosin on hieman isompi.

Kaavamuuotos tekee rakentamisen ylipäättään mahdolliseksi. Voimassa oleva asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vanhentunut, eikä sen pohjalta voi myöntää rakennuslupaa.

5.4.4 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset

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

Kaava-alueelta on teetetty lepakkotarkastuksia. Alueella on useita lepakkopotentiaaliiltaan kohtalaisiksi ja hyviksi arvioituja rakennuksia, joista on todennäköistä löytää lepakoiden päiväpiiloja. Sisätarkastetuista seurakuntakeskuksesta tai Pikkupapilasta ei löydetty merkkejä lepakoiden oleskelusta. Kaavaan on osoitettu määräys, että lepakkopotentiaaliiltaan merkittävimmällä alueella on poikkeamisluvan tarve selvitettävä ennen rakennusten muutostöitä tai rakennusten purkamista.

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

Keskus- ja palveluverkko sekä palveluiden saavutettavuus

Asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavaratkaisusta, koska kirkollisten palveluiden korttelialueelle ei ole tarvetta ja sen tilalle osoitetaan kaupungin strategian mukaisesti asumista keskusta-alueelle.

Kaava-alueelta on lyhyet etäisyydet kaikkiin palveluihin myös jalan ja pyörällä.

Maankäytön ja liikenteen vuorovaikutus

Alueen rakentaminen ei aiheuta lähialueen liikennejärjestelyihin muutoksia. Kaavan mukainen rakentaminen lisää vähäisesti liikennettä Harjukadulla.

Etäisyys joukkoliikenteen keskustaterminaaliin on alle 0,5 km, joten kaavalla tuetaan joukkoliikenteen kysyntää.

Vapaa-ajan alueet, virkistys ja viherrakenteet

Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia vapaa-ajan alueisiin tai virkistykseen.

Monipuoliset vapaa-ajan alueet ja virkistysreitit ovat hyvin saavutettavissa.

Viherrakenteen säilyminen on huomioitu kaavalla osoittamalla kaava-alueen ton-teille ympäristöä säilyttäviä merkintöjä.

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset LIITE 2

5.6 Nimistö

Kaavamutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus**6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Toteutusta ohjaa kaavaehdotusta havainnollistava aineisto sekä rakentamistapa-ohje.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Yksityisten kiinteistöjen alueella kaavan toteuttamisesta vastaavat yksityiset maanomistajat. Kaavan toteuttamisaikataulusta ei kaavan laatimisen aikana ole tietoa. Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan sekä asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- yhteistyöhön museoviranomaisen kanssa
- suunnittelun ja rakentamisen korkealaatuisuuteen, mukaan lukien piha-alueet

Heinolassa 12.5.2023

Katri Kuivalainen
Asemakaava-arkkitehti
044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

Seurakuntakeskus

706/AKM

11.5.2021, 18.5.2022, 11.1.2023

1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 13 tontteja 10 ja 11, korttelin 12 tontit 2,3, ja 4 sekä korttelin 26 tontit 1,2 ja 3. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 2,8 ha.

Seurakunnan omistamalla alueella sijaitsee Heinolan kirkko, kellotapuli, pappila, seurakuntakeskus, entinen kanttorila, Pikkupappilaksi kutsuttu asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta. Harjukadun itäpuolella sijaitsee Harjukadun puutalot sekä kerrostaloja. Kaava-alueeseen kuuluu myös Pappilankujan, Kirkkorinteen ja Harjukadun katualueita.

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Heinolan seurakunta on jättänyt hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi kirkkokorttelissa. Seurakunnan tavoitteena on mahdollistaa seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan korvaaminen uudisrakentamisella. Maanomistajan tavoitteena on myös muodostaa käyttötarkoitukseltaan asumista palveleva tontti entiselle Kanttorilalle. Kanttorila on nykyisen kaavan mukaan kirkon kanssa samalla tontilla.

Harjukadun itäpuolen asemakaava ei ole myöskään enää ajantasainen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kirkkokorttelin ja Harjukadun kortteleiden rakennuskannan kehittämisen ja uudistamisen mahdollisuuksia huomioiden kulttuuriympäristön arvot ja kaupunkikuva.

Asemakaavalla osoitetaan suojeltava rakennuskanta ja ympäristö.

Kirkkokortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä Heinolan kansallista kaupunkipuistoa.

Seurakuntakeskus on kuitenkin erittäin huonossa kunnossa ja vaikeasti korjattavissa, ja Pikkupappilakin välttävissä kunnossa.

Kaupungin strategian mukaisesti kaupungin päämääränä on mm. hyvinvoinnin kasvu sekä uudistuva työ ja asuminen. Tavoitteena on keskustan tiivistäminen sekä hyvä asuminen.

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021-2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungin tulee huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta sekä parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa. Asuntotuotantoa uudistetaan paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Tavoitteena on osoittaa seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan alue asuinrakentamiseen. Harjukadun itäpuolen asemakaavaa tarkastellaan siten,

että mahdollistetaan pienimuotoinen täydennysrakentaminen säilytettävien puutalojen tonteilla.

Tavoitteena on suunnitella uudisrakentaminen siten, ettei heikennetä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakentamisessa huomioidaan myös Siltakadun liikennemelu.

Maanomistajien ja kaupungin välille laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

3 Suunnittelun lähtökohdat

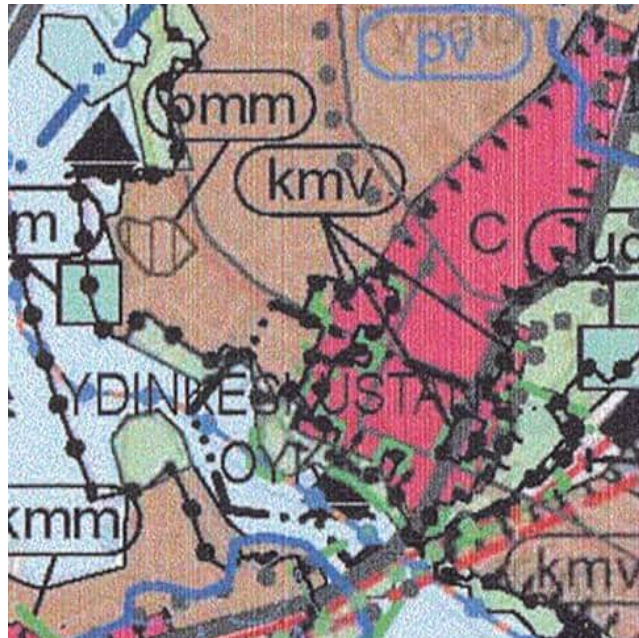
3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.

- Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).
- Alueelle on merkitty valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristörajaus sekä kansallisen kaupunkipuiston raja.
- Aluetta koskee kohdemerkintä KMV-22, kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue.

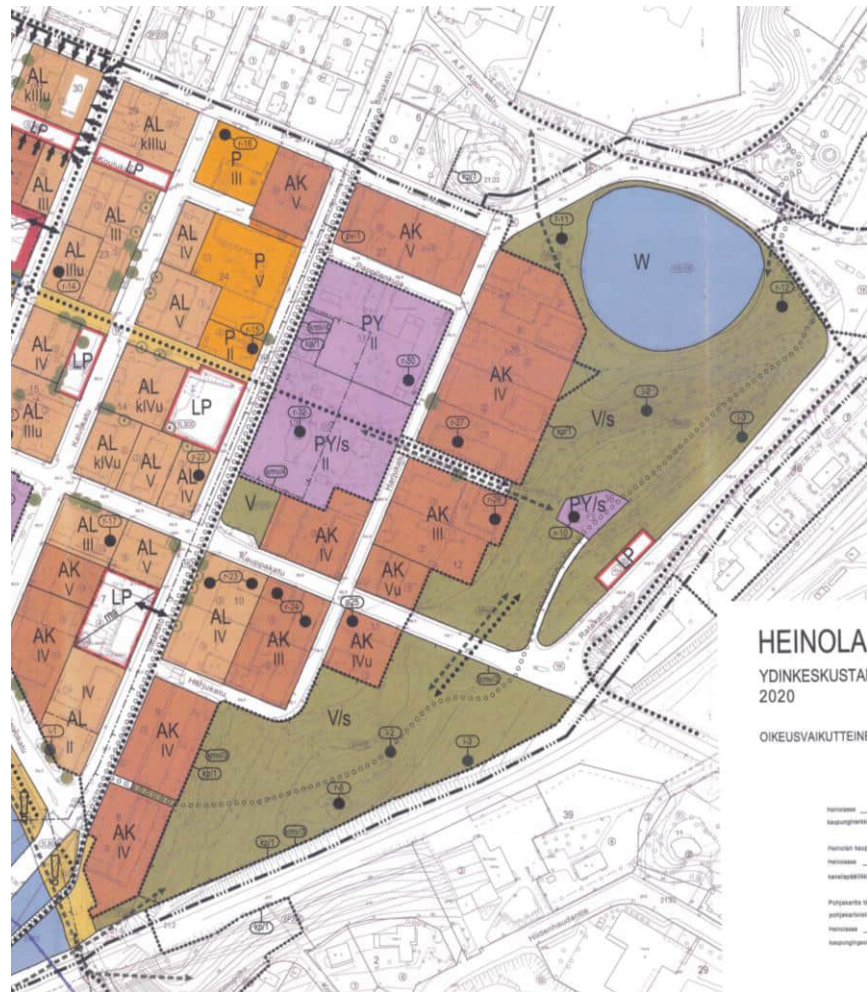
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014).

- Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Ydinkeskustan osayleiskaava



Kirkkokortteli on osoitettu yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa pääasiassa julkisia palveluita. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on kirkkokortteliin osoitettu II. Harjukadun asuinkorttelit on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK), suurimmat sallitut kerrosluvut III ja IV. Rakennetun

Aluetta koskevat asemakaavat:

Kirkon ja kanttorilan tonttia koskeva asemakaava Ak 529 on vahvistettu 15.1.1980. Pappilaa, pikkupappilaa ja seurakuntakeskusta koskeva asemakaava Ak 250 on vahvistettu 19.10.1978.

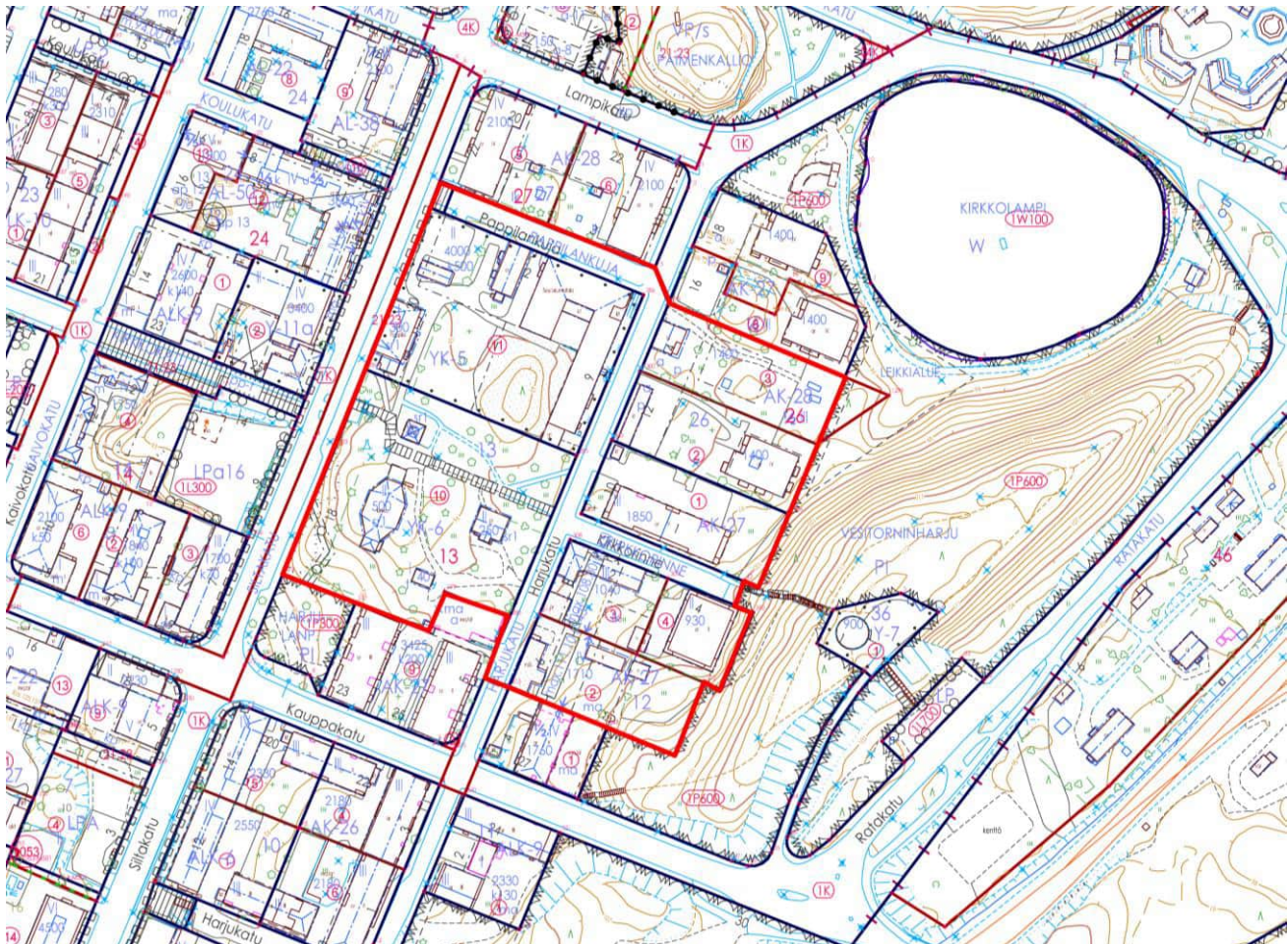
Asemakaavassa kirkon tontti on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta YK. Kirkko, kellotapuli ja kanttorila ovat suojeltuja sr-1 kaavamääräyksellä (Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus tai rakennelma. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia,

Asianumero 5420/10.02.03/2020

että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.)

Pappila, Pikkupappila ja seurakuntakeskus ovat samalla tontilla. Voimassa olevassa kaavassa vuodelta 1959 tontti on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta YK-5. Pappila on suojeltu sr-1 kaavamääräyksellä (Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus tai rakennelma. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy). Tontilla on rakennusoikeutta 4000 kerros-m² sekä pappilarakennuksen rakennusalalla 300 kerros-m².

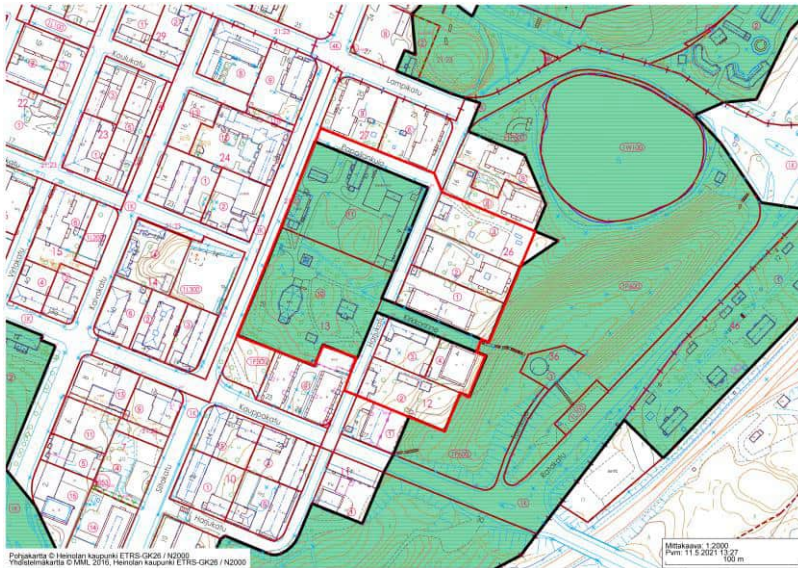
Asuinkortteleiden 12 ja 26 asemakaava Ak 250 on vahvistettu 19.10.1978. Alueelle on asemakaavassa osoitettu kerrostalorakentamista. Rakennusoikeudet on osoitettu erikseen tonteille ja ne vaihtelevat tontin koosta riippuen 930 kerros-m² ja 1710 kerros-m² välillä.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavan muutosalueen rajaus.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

- Suunnittelualue kuuluu kirkkokorttelin ja Kirkkokadun osalta 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.

- Suunnittelualue kuuluu Heinolan kirkkokorttelin ja vanhan hautausmaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), joten suunnittelualueella koskevat myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.



3.2 Selvitykset

Laaditut selvitykset, jotka koskevat suunnittelualueita:

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola 2014
- Rakennustekninen kuntotutkimus Pikkupappila, Kuntoarvioija J. Mutanen
- Rakennushistoriaselvitys Seurakuntakeskus, Selvitystyö Ahola 2019.
- Seurakuntakeskuksen sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Polygon 2019
- Selvitys seurakuntakeskuksen peruskorjaustarpeesta ja kustannustasosta, Insinööritoimisto Rasmus Oy 2019
- Seurakuntakeskuksen hintatasovertailu, Insinööritoimisto Rasmus Oy 2019
- Heinolan keskusta-alueen puistoselvitys, Loci Maisema-arkkitehdit 2022
- Harjukadun rakennusinventointi, Selvitystyö Ahola 2022
- Asiantuntijalausunto, Rakennusterveystalo, 15.11.2022

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

4 Asemakaavan 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
- Taloudelliset 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
- Ympäristöministeriö (Kansallinen kaupunkipuisto)
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä, ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

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 kaupungin verkkosivuilla/sähköinen ilmoitustaulu ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin verkkosivuilla.

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

5.3 Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

6 Kaavoituksen kulku, tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla, kun asemakaava-aineistoa on nähtävillä:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

Nähtävilläoloajan ulkopuolella:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/vireilla-olevat-asekaavat/>

Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti* / Elinvoimalautakunta	kesä 2021	Mielipiteen esittäminen kirjallisesti tai suullisesti
Valmisteluvaiheen materiaali / nähtävillä 30 pv*	kesä 2022	Mielipiteen esittäminen kirjallisesti tai suullisesti
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*	talvi 2023	Muistutuksen esittäminen*
Valtuuston hyväksymispäätös	kevät 2023	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana.

*Muistutukset tulee toimittaa kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana osoitteella:

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18100 Heinola

tai sähköpostilla:

kirjaamo@heinola.fi.

Samalla pyydämme ilmoittamaan nimenne, osoitteenne ja kaavan käsittelynumeron 706.

7 Yhteystiedot

Katri Kuivalainen, asemakaava-arkkitehti

044 769 4370

katri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi





Rakentamistapaohje

Seurakuntakeskuksen alue

Asemakaava 706

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ  Heinola

Rakentamistapaohje

Tämä asiakirja täydentää Seurakuntakeskuksen asemakaavaa (706). Rakentamistapaohjetta tulee noudattaa rakennusluvan saamiseksi, koska ohje on sidottu asemakaavaan kaavamääräyksellä. Ohjeessa annetaan neuvoja rakennuksien korjaajille, alueen uudisrakennusten suunnittelijoille sekä rakennusluvan hakijoille. Rakentamistapaohje toimii kaupungin rakennusvalvonnan apuna rakentamisen ohjauksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117§ edellyttää rakennuksen soveltuvan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävän kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Tämä rakennustapaohje selvittää niitä vaatimuksia, joita rakentamista koskevat säännökset ja määräykset valtakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristölle ja sen lähialueelle asettavat.

Kun arvioidaan rakennuksen sopeutumista ympäristöönsä, voidaan tarkastella seuraavia piirteitä:

- Sijainti tontilla ja korkeusasema
- Rakennuksen korkeus ja mitat
- Kattotyyppi, katon korkeus, kattokulma, katon suunta, räystäät ja katemateriaali
- Julkisivun materiaali ja sommittelutapa
- Väritys
- Ikkuna-aukotuksen koko ja suunta, aukkojen määrä ja ikkunan detaljit
- Julkisivua täydentävät osat



1. Kirkkokorttelin ja Harjukadun alueen arvot ja ominaispiirteet

Kirkkokortteli on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Heinolan kaupunkiseurakunnan kirkko 1800-luvun alusta sekä tapuli, Kirkkopuisto ja pappila muodostavat hyvin säilyneen julkisen rakentamisen korttelin 1770-luvulla hallintokeskukseksi perustetussa Heinolassa. Kirkkoa ja tapulia ympäröivä puisto on perustettu 1852. Kirkkopuistossa sijaitsevat myös Kanttorila, Pikkupappila ja seurakuntakeskus. Kokonaisuus käsittää rakennukset kirkon ja työntekijöiden tarpeisiin ja siten ilmentää seurakunnan tarpeita ja toimintaa. Kirkkokorttelin ominaispiirteitä ovat rakennuksen sijoittelu kaikille avoimeen puistoon. Ympäristön väljyys ja vehreys sekä puurakentaminen. Rakentamiseen tuli uusia materiaaleja seurakuntakeskuksen rakentamisen myötä. Kaupunkikuvallisina aksentteina toimii tapuli ja akseli vesitornille.

Harjukadun asuinkorttelit rajautuvat itäpuolelta toiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Harjupuistoon. Harjupuisto on 1800-luvulla perustettuna yleisenä puistona yksi maamme varhaisimmista kaupunkipuistoista. Harjukadulla on asuinrakennuksia kahdelta vuosisadalta 1800- ja 1900-luvulta, ja näistä jälkimmäisen seitsemältä eri vuosikymmeneltä, 1920 – 80-luvuilta. Kerroksisuus tekee koko alueesta arvokkaan.



Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Heinolan kirkkokortteli ja vanha hautausmaa sekä Harjupuisto.



Kirkkorinne on kaupunkikuvallisesti tärkeä katu yhdessä Kirkkokadun kanssa. Kirkkokadun alkupää on Maaherranpuiston luona ja päätepisteenä idässä on harjun laella vesitorni. Kirkkorinne kahden puiston yhdyskäytävänä tekee kadusta asuntokatua julkisemman tilan, mikä lisää sen kaupunkikuvallista merkittävyyttä.

2. Yleiset ohjeet

Rakennusperinnön suojelemisessa on tarkoitus turvata rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen ja alueellinen monimuotoisuus, vaalia sen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävä hoitoa ja käyttöä. Jokainen vanha talo on yksilöllinen, ja sen erityispiirteet tekevät siitä aidon ja säilyttämisen arvoisen. Muutokset on tärkeä tehdä harkiten ja ympäristön alkuperäisiin piirteisiin sopien - myös yksityiskohdat huomioiden. Uudisrakentamisessa tulee suosia selkeitä, konstailemattomia rakennuksia, jotka jättävät kirkolliset rakennukset miljöötä hallitseviksi. Uudisrakennuksia suunniteltaessa on tärkeää pohtia, millaisen lisän rakennus ja sen piha ympäristöön

3. Asemakaavalla suojeltavat rakennukset



Kaupunkiseurakunnan kirkko

- Valmistunut 1811
- Suunnittelija: ei tietoa
- Heinolan seurakunnan omistuksessa

Kaavaratkaisussa kaavamerkintä srk-1:

Kirkkolain 14 luvun 5§:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus.
Suojelumääräykset ovat kirkkolain nojalla annetussa suojelupäätöksessä.
Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

Tapuli

- Valmistunut 1843
- Suunnittelija: arkkitehti C. L. Engel
- Heinolan seurakunnan omistuksessa

Kaavaratkaisussa kaavamerkintä srk-1:

Kirkkolain 14 luvun 5§:n nojalla suojeltu kirkollinen rakennus.
Suojelumääräykset ovat kirkkolain nojalla annetussa suojelupäätöksessä.
Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.



Vanha pappila

- Valmistunut 1902
- Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto Wredem & Gripenberg
- Heinolan seurakunnan omistuksessa

Kaavaratkaisussa kaavamerkintä sr-1:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus.
Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia.
Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.



1. Karjalaan jääneiden vainajien muistopatsas, 1954, Taiteilija Veikko Leppänen.



Asuinrakennus

- Valmistunut 1948
- Suunnittelija: Arkkitehti Paavo Riihimäki
- Heinolan seurakunnan omistuksessa

Kaavaratkaisussa kaavamerkintä sr-2:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, suositellaan rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattavan entistään. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.



Ulkorakennus

- Valmistunut 1940 -luvun lopulla
- Suunnittelija: ei tietoa
- Heinolan seurakunnan omistuksessa

Kaavaratkaisussa kaavamerkintä sr-2:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, suositellaan rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattavan entistään. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.



Asuinrakennus

- Valmistunut 1929 Rullatehtaan johtajan asunnoksi
- Suunnittelija: ei tietoa
- yksityisomistuksessa

Kaavaratkaisussa kaavamerkintä sr-1:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.



Asuinrakennus

- Valmistunut 1936
- Suunnittelija: ei tietoa, ehkä J. Wesanen
- yksityisomistuksessa

Kaavaratkaisussa kaavamerkintä sr-2:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, suositellaan rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattavan entistään. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.



Asuinrakennus

- Valmistunut 1800-luku
- Suunnittelija: ei tietoa
- yksityisomistuksessa

Kaavaratkaisussa kaavamerkintä sr-2:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, suositellaan rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattavan entistään. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.



3. Vanhojen rakennusten korjaamisesta

Harjukadun alueella on säilynyt sotia edeltävästä rakennuskannasta kirkollisten rakennusten lisäksi joitakin puisia kaupunkitaloja puoliavoimessa korttelirakenteessa. Rakennuskanta on kerroksellista ja myös modernit kerrostalot kaava-alueella ovat arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön osia. Kaikkia alueen rakennuksia ei ole kaavassa merkitty suojeltaviksi, mutta niiden korjaaminen purkamisen ja uudisrakentamisen sijasta on tärkeää alueen luonteen säilyttämiseksi.

Vanhojen rakennusten ja ympäristön säännöllisellä huollolla ja ylläpidolla on valtava merkitys rakennusten ja rakennusosien elinkaareen. Ajoissa tehdyt korjaukset ja pienet paikkaukset tulevat halvemmaksi. Korjauksia voidaan vaiheistaa ja tehdä pienemmissä osissa - esimerkiksi ikkunoiden kunnostamisen voi tehdä vähiteleen useamman vuoden jaksolle ulottuvana urakkana.

Suojeltujen rakennusten korjauksessa ja kunnossapidossa noudatetaan säilyttävän korjauksen periaatteita. Korjaaminen edellyttää tekijältään rakentamisajankohdalle tyypillisten työtapojen, yksityiskohtien ja materiaalien tuntemista. On tärkeää korjata vain se, mikä vaatii korjaamista, eikä uusia kaikkea varmuuden vuoksi. Vanhan rakennuksen arvo on muodon lisäksi alkuperäisessä materiaalissa.



Sisätilojen tilarakenne sekä vanhat säilyneet rakennusosa, kuten tulisijat suositellaan säilytettävän.

Vanhat suojellut rakennukset eivät energia- tehokkuudeltaan täytä kaikkia nykyvaatimuksia, mutta siihen ei tule edes pyrkiä. Suojelurakennuksissa energiatehokkuuteen liittyviä vaatimuksia ei sovelleta, jos parannustoimet vaatisivat muutoksia rakennuksen suojeltuihin piirteisiin - esimerkiksi julkisivuihin. Monesti energiatehokkuutta voidaan kuitenkin parantaa, kun keinot valitaan rakennuksen kulturihistoriallisia ominaisuuksia kunnioittaen. Energiankulutuksen vähentämisen lähtökohdaksi suojelurakennuksessa sopii vanhojen rakenteiden mahdollisimman hyvä hyödyntäminen ja huomioon ottaminen, niin että pohditaan miten selvitä vähimmillä muutoksilla, esimerkiksi tiivistämisellä lisälämmöneristämisen sijaan. Vanha rakennus on itsessään ekologinen valinta, sillä rakennus on pitkäikäinen ja sitä on mahdollista korjata.

Rakennuksista on löydettävissä osia eri aikakausilta. Tehdyt muutokset ovat osa rakennusta. Eri rakennusvaiheet on arvioitava ja tämän pohjalta päätettävä, mitä jätetään osaksi rakennusta ja mikä on hyväksyttävää poistaa ja muuttaa.

Hyvä tietolähde vanhan korjaamiseen on Museoviraston korjauskortisto (www.korjaustaito.fi). Korjaamiseen voi hakea avustusta Museovirastolta tai

ELY-keskukselta.

Mikäli rakennuksissa on tehty julkisivuja muuttavia korjauksia, voi olla paikallaan tehdä palauttava korjaus muutosten tullessa ajankohtaisiksi. Ennallistavien toimenpiteiden tulee perustua vanhoihin valokuviin tai muuhun tietoon rakennuksen aikaisemmasta ulkoasusta tai rakennustavasta. Jotkut myöhemmin tehdyt korjauksetkin voivat olla rakennusperinnön kannalta arvokkaita kerrostumia.



Vanhaa taloa korjattaessa saa poiketa tästä rakentamistapaohjeesta, mikäli noudatetaan rakennuksen tai piha-alueen alkuperäisiä ratkaisuja.

4. Rakennustapaohjeen määräykset

4.1. Suojeltavat rakennukset ja muut vanhat rakennukset

Suojelluissa rakennuksissa tulee säilyttää niiden ulkoasu ja mahdollisuuksien mukaan suositellaan säilyttämään arvokkaiksi katsottuja sisätiloja tilajärjestelyineen.

Korjaussuunnittelua varten tarvitaan taustaselvityksiä, kuten rakennuksen ja rakennusosien kuntoarvioita, -tutkimuksia ja rakennuksen historiaan liittyviä selvityksiä. Selvityksien tulee olla rakennusluvan liitteenä, kun lupahakemus jätetään. Suojeltujen rakennusten korjaustoimenpiteiden suunnitteluun tarvitaan ammattitaitoinen, suojeltujen rakennusten korjaussuunnitteluun perehtynyt suunnittelija.

Mikäli suojelluissa rakennuksissa on aiemmin tehty niiden rakennushistoriallista arvoa heikentäviä korjauksia, suositellaan rakennukset kokonaisuus harkiten palauttamaan entiselleen seuraavan korjauksen yhteydessä.

8. Rakentamistapaohje Seurakuntakeskuksen alue Asemakaava 706

Jälleenrakennuskauden tai sitä uudempia taloja ei saa vanhentaa esimerkiksi vaihtamalla niihin sopimattomia rakennusosia.

Ikkunoiden puitejaon tulee olla aidosti lasipintaa jakava, ei lasin päälle liitettävä erillinen ristikko. Suojelluissa asuinrakennuksissa tulee ikkunoiden karmien ja puitteiden olla puiset.

Maalattaessa tulee käyttää perinteisiä värejä ja maalityyppejä, kuten puupinnoilla pellavaöljymaalialia tai keittomaalia ja rappauspinnoilla kalkkimaalia.

Katemateriaaliksi suositellaan savitiiltä, punaista tai mustaa betoniitiiltä, saumattua peltikatetta tai mustaa sileäsaumaista huopaa tai kolmiorimahuopaa. Peltikatolle suositellaan jalkaränniä räystäskourun sijaan. Kerrostaloissa tulee säilyttää alkuperäiset värit sekä pintakäsittelytavat ja pintastruktuurit.

4.2. Uudet asuinrakennukset ja laajennukset

Asuinrakennusten tulee olla muodoltaan selkeitä. Erillisiä erkereitä ei sallita vaan halutut rungon porrastukset on toteutettava koko rakennuksen korkeudelta. Porrastuksen kohdalle ei saa sijoittaa parvekettä tai muuta rakennetta, joka tekee rakennuksen massan jäsentelyn sekavaksi. Parvekkeiden tulee olla rakennuksen rungosta kannateltuja.

Rakennuksessa kiinni olevan autotallin kattoa voi hyödyntää terassina.

Julkisivumateriaaleina voidaan käyttää vaaka- tai

Ideakuvia uudisrakennusten julkisivujen ilmeestä:
As Oy Helsingin konstaapeli Spaak (Avarrus arkkitehdit)
Villa Valkea (Avarrus arkkitehdit)
As Oy Tuomarinkulma (Arkkitehdit Rudanko+Kankkunen)





9. Rakentamistapaohje
Seurakuntakeskuksen alue
Asemakaava 706

pystysuuntaista laudoitusta. Laudoituksen suunnan tulee olla sama koko rakennuksen osalla eikä siihen saa liittyä pintaa katkaisevia listoja. Hirsirunkoisten rakennusten tulee olla lyhytnurkkaisia ja lautaverhoiluja.

Sokkelin tulee olla luonnonkiveä, rapattua harkkoa tai puhtaaksi valettua betonia. Kiviverhoiltua sokkelia ei hyväksytä. Rinneratkaisuissa lautaverhouksen tulee rinteessä seurata sen kaltevuutta ja rinteän alapuolella ulottua lähelle maantasoa. Koko kerroksen korkuista sokkelia ei hyväksytä.

Ikkunoiden tulee olla yksiaukkoisia tai ikkunajakojen tulee olla pystysuuntaisia. Pieniruutuisia ikkunoita tai ikkunoiden päälle lisättäviä erillisiä, listoilla tehtäviä ruudukoita ei hyväksytä. Puisia ikkunoiden karmi- ja puitejakoja tulee suosia myös uudisrakentamisessa. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Ullakkokerroksen kattoikkunoiden ja kattolyhtyjen tulee olla kooltaan pieniä ja kattolyhtyjen mielellään kattomuodoltaan katon lappeen suuntaisia.

Asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on I, Iu^{1/2} tai IIu^{1/2}, kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5-1:2. Asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on II kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5 -1:4. Yli III-kerroksisten kerrostalojen katto voi olla myös tasakatto. Kattomateriaalina voidaan käyttää savitiiltä, mustaa tai punaista betonitiiltä mustaksi maalattavaa konesaumapeltiä tai sileää huopaa. Tiilikuvioitua profiilipeltiä tai palahuopaa ei hyväksytä. Räystäiden alapintoja ei saa laudoittaa umpinaisiksi.

Kirkkokortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja Heinolan kansallista kaupunkipuistoa. Edellisten määräysten lisäksi kortteliä 13 koskevat seuraavat määräykset: Katolle tulevat IV-päätelaitteet tulee koota yhteen yhtenäiseen koteloon katon harjalle. Parvekkeet tulee kattaa ja katot liittää osaksi päärunгон vesikattoa. Parvekkeet tulee toteuttaa osittain sisäänvedettyinä. Parvekkeilla ja sisääntulokatoksilla saa ylittää rakennusalueen rajan 1,4 metrillä.

4.3. Uudet talousrakennukset

Uusien talousrakennusten tulee olla massoitteeltaan yksinkertaisia ja pitkänomaisia. Pieniin alle 30 m² talousrakennuksiin voi tehdä pulpettikaton, jos rakennuksen runkosyvyys on alle 4,5 m.

Talousrakennuksen räystääskorkeus saa olla enintään 3,5 metriä maanpinnasta. Rinnetontille maastoon sovittaminen ja siitä seuraava räystäään ja seinän leikkauspisteen korkeus maanpinnasta tulee tutkia tapauskohtaisesti. Talousrakennus ei näissäkään tapauksissa saa olla yksikerroksista päärakennusta korkeampi.

Talousrakennusten räystäiden tulee olla avonaisia. Seinäpintojen on oltava umpinaisia ja laudoitettuja. Laudoitus tehdään peiterimalaudoituksena tai sileänä laudoituksena.

Sokkelin tulee olla luonnonkiveä, rapattua harkkoa tai puhtaaksi valettua betonia. Kiviverhoiltua sokkeliä ei hyväksytä.

Kattomateriaalina voi käyttää mustaa, sileää huopaa, kolmiorimahuopaa tai konesaumattua peltiä. Jos päärakennuksen katemateriaalina on kattotiili, voidaan sitä käyttää myös talousrakennuksessa. Myös viherkatto on sallittu.

Myös pienten rakennusten, kuten leikkimökkien, kasvihuoneiden tai katosten osalta on huomioitava materiaalien soveltuvuus ympäristöön.

4.4. Piha-alueet

Maan pinnan korkeutta ei saa muokata kahta metriä kauempana rakennuksesta. Perustusta varten mahdollisesti tehtävä soratäyttö tulee maisemoida, eikä se saa muodostaa luonnottoman näköistä patjaa rakennuksen alle. Kaltevilla tonteilla saa maastoa pengertää korkeintaan 80 cm korkeilla tukimuureilla. Suuria maanpinnan muotojen muutoksia on kuitenkin syytä välttää.

Uudet tai uudistettavat aidat tulee rakentaa luonnonkivistä tai puusta. Aita voi olla umpinainen tai kevyempi säleaita. Rinteessä aidan tulee kulkea perinteiseen tapaan rinteeseen suuntaisesti, ei porrastuen. Umpinaisen lauta-aidan korkeus on suositeltavaa olla 1,4 m maasta mitattuna, säleaita voi olla matalampi. Istutettavia pensasaitoja voi käyttää. Pensasaidan voi myös yhdistää puuaitaan, siten, että pensasaita istutetaan pihan puolelle. Pensasaidoissa tulee suosia vanhoja puutarhakasveja. Mikäli verkkoaita on lemmikkieläinten takia tarpeellinen, se tulee tehdä puuaidan tai pensasaidan pariin pihan puolelle. Aita tai istutukset eivät saa aiheuttaa näkyvästi risteyksialueelle.

Pensasaitoihin sopivia lajeja ovat esimerkiksi piha-, puisto- ja unkarinsyreeni, juhannusruusu, mökinruusu, suviruusu, papulanruusu, neidonruusu, neuvoksenruusu, pihajasmike, lumimarja, siperianhernepensas, viitapihlaja-angervo ja aitaorapihlaja. Tuijien, vuorimäntyjen, terijoensalavien tai muiden muodoltaan ja väriltään perinteisestä kaupunkiympäristöstä poikkeavien kasvilajien käyttö ei ole suositeltavaa. RKY-alueella uusien rakennusten pihat tulee suunnitella ja istuttaa siten, että ne liittyvät osaksi kirkkopuistoa. Asemakaavassa säilytettäväksi osoitettava piha-alueen osaa tulee hoitaa siten, että sen luonne säilyy nykyisellään. Huonokuntoisia puita voi poistaa siten, että tarpeen mukaan tilalle istutetaan uusia puita.

Terasseja ei saa rakentaa siten, että niiden pinta kohoo pihamaan yläpuolelle. Talojen kylkiin rakennettavia terasseja ei saa rakentaa. Sora, mukulakivet, puupölyt tai liuskekivi sopivat parhaiten pinnoitteiksi pihakäytävälle ja oleskelupaikoille. RKY-alueella betonikiveys ei ole hyväksyttävä pihapinnoite.

Pihojen ulkovalaistus on perinteisesti tehty rakennusten seiniin kiinnitettävillä valaisimilla. Valaisimet ovat osa rakennuksen julkisivua ja niiden tulee sopia rakennuksen mittasuhteisiin. Erilliset pihavalaisimet tai kirkkaat valonheittäjät yksityispihoilla soveltuvat huonosti alueelle. Valaistuksen tulee olla alaspäin suuntautuvaa ja häikäisemätöntä. Kirkkopuistossa käytetään puistovalaisimia.

Tonteilla tulee pyrkiä puuston säilyttämiseen. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen ajaksi mahdollisimman hyvin. Rakennusta ja pihajärjestelyä suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee huomioida, etteivät puut pidä juuristoalueelle kasatusta täyttömaasta.

Autopaikat tulee toteuttaa tonteille. RKY-alueella autopaikkojen pinnoitteeksi suositellaan soraa tai kivituhkaa asfaltin sijaan. Betonikiveyksiä ei sallita. Myös muilla tonteilla suositellaan pysäköintipaikkojen pinnoitteissa käyttämään vettä läpäiseviä pinnoitteita. Pihojen istutusten suunnittelussa ja hoidossa tulee huomioida niiden merkitys ekologisina käytävinä. Kaavassa istutettavaksi alueen osaksi osoitetun alueen lisäksi pihan pinta-alasta 30% tulee olla vettä läpäisevää pintamateriaalia.

4.5. Kirkkopuisto

Kirkkokorttelin puusto on iäkästä, ja kasvillisuuden uusimissuunnitelma olisi tarpeen laatia. Kellotapulin näkyvyyttä kaupunkikuvassa parannetaan karsimalla puustoa sen ympäriltä.

Kirkkopuiston läpi kulkevaa näkymäakselia avataan. Kirkkopuiston ja hautausmaan välistä reittiä vahvistetaan huolehtimalla siitä, että reitti on vehreä. Katuvihreä ei saa kuitenkaan peittää veistornin näkyvyyttä.

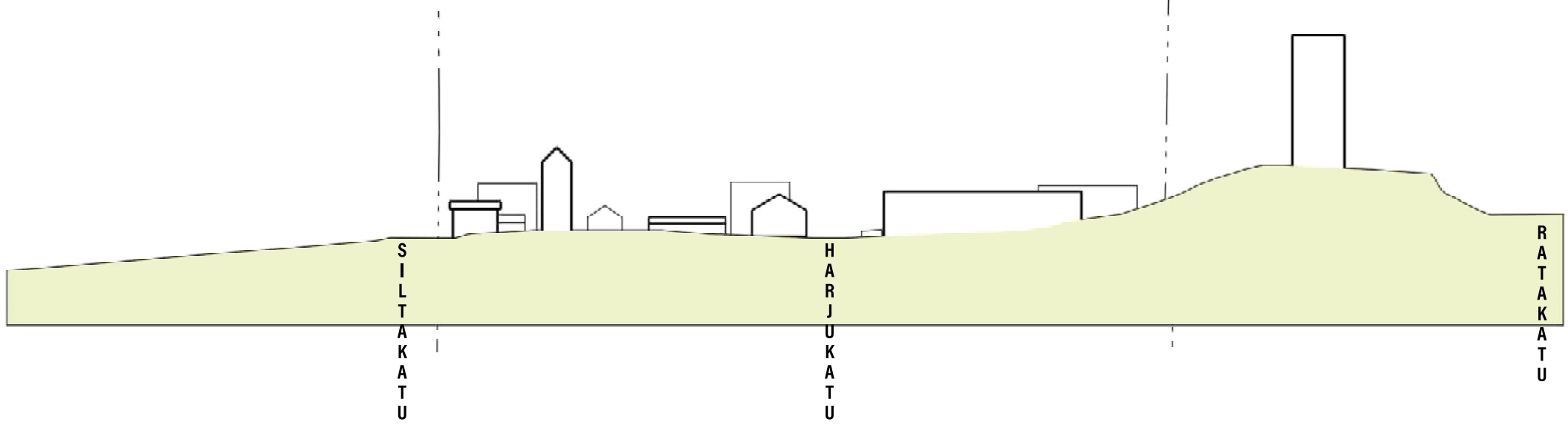
11. Rakentamistapaohje Seurakuntakeskuksen alue Asemakaava 706



Näkymä Heinolan
hautausmaan portille
Paimenkallion suun-
nalta 2021.

Kaavioon on korostettu Kirkkopuiston ja
Hautausmaan vanhan osan potentiaaliset
näkyvät sinisellä nuolella. Katkoviivanuo-
lella on merkitty kehitettävä näkymä kirkol-
ta vesitornille.
Sinisellä katkoviivalla on korostettu tapuli,
joka on potentiaalinen maamerkki.

Näkymä Kirkkopuistosta
vesitornille 2021.



Asemakaava ja
asemakaavan muutos

706 AKM

Seurakuntakeskus

VASTINEET KAAVAN
VALMISTELUAINEISTOSTA
SAATUUN PALAUTTEeseen

Luonnos nähtävillä 14.7. – 14.8.2022

pvm. 11.1.2023

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	3
1.1	Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 15.8.2022	3
1.2	Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 4.11.2019	6
1.3	Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 4.10.2019	10
1.4	Päijät-Sote, Ympäristöterveyskeskus	10
2	Mielipiteet	12
2.1	Mielipide 1, 10.8.2022	12
2.2	Mielipide 2, yhdistys 1, 12.8.2022	13
2.3	Mielipide 3, 20.7.2022	14
2.4	Mielipide 4, 20.7.2022	15

1 Lausunnot

1.1 Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 15.8.2022

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

Suunnittelualue ja kaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteet ovat perusteltuja ja suojelun osalta oikeansuuntaisia. Kaava-aineisto kaipaa kuitenkin vielä täydentämistä ja purettavaksi aiottujen rakennusten osalta tarkennuksia. (1.)

Kaavalliset lähtökohdat

Kirkkokortteli on osa kansallista kaupunkipuistoa ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka kohdekuvauksessa mainitaan kirkon ja kanttorilan lisäksi myös Erko Virkkusen suunnittelema, vuonna 1963 rakennettu seurakuntakeskus. Kaupunkipuiston yleispiirteeksi on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset puistossa sekä keskellä kaupunkia sijaitseva kirkko kirkkopuistoiheen. Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti erityisen tärkeä on Kirkkokadun ja Kirkkorinteen muodostama akseli kohti harjun laella sijaitsevaa vesitornia.

Asumisen osoittaminen yleiskaavassa palveluille osoitetulle korttelialueelle on perusteltu seurakunnan tarpeiden muuttumisella ja toisaalta kaupunkistrategian linjauksella lisätä asumista keskustassa. Muutos on perusteltu.

Vaihtoehtojen tarkastelu ja vaikutusten arviointi

Hanketta koskevassa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa tuotiin esiin erityisesti kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja luonnonympäristöön/viheralueisiin kohdistuvat vaikutukset. Lisäksi tulisi kiinnittää huomiota ilmastoon ja liikenteeseen kohdistuviin vaikutuksiin. (2.)

Asemakaavaa viedään eteenpäin tarkastelemalla neljää eri vaihtoehtoa. Tätä ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna ottaen huomioon suunnittelukohteen kulttuurihistoriallinen, kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen merkitys Heinolan kaupunkikeskustassa.

Seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan korjaustarve on katsottu sellaiseksi, ettei korjaaminen turvallisiksi ja terveelliseksi olisi järkevää.

Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan käy ilmi, millaisin toimenpitein rakennukset olisivat korjattavissa. Säilyttämisen vaikutuksia on arvioitu lyhyesti säilyttävän ratkaisun näkökulmasta, siten että sekä seurakuntakeskus että Pikkupappila säilytetään eikä uudisrakentamista mahdollisteta lainkaan. Vaihtoehtona olisi voinut olla jommankumman rakennuksen säilyttäminen ja uudisrakentamisen mahdollistaminen. Seurakuntakeskuksen uudiskäyttöä olisi voinut tutkia myös

säilyttämisen eri tasojen kautta (suojelu tai rungon osittainen hyödyntäminen). (3.)

Vaihtoehtoissa tulee tarkastella myös seurakuntakeskuksen säilyttämisen edellytyksiä ja vaikutuksia samoin kuin muitakin vaihtoehtoja on tarkasteltu. (4.)

Seurakuntakeskuksen purkaminen aiheuttaisi negatiivisia vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Ne tulisi käsitellä kaavaselostuksen kohdassa 5.5.6. (5.)

Vaihtoehtojen vertailussa ja vaikutusten arvioinnissa olisi hyvä tarkastella tarkemmin vaikutuksia kansalliseen kaupunkipuistoon, myös hoito- ja käyttösuunnitelman näkökulmasta. (6.)

Liikenne ja melu

Asemakaavassa tulee varmistaa, että asumiselle asetetut melun ohjeavot eivät ylitä. Meluselvitys olisi tarpeen eri vaihtoehtojen arvioimiseksi. (7.)

Viheralueet ja luonnonympäristö

Virkistysalueiden riittävyys, saavutettavuus ja toisaalta niihin kohdistuvat lisääntyvän käytön aiheuttamat muutospainet on syytä tarkastella vielä lähemmin huomioiden asukkaiden määrä ja alueiden oletetut käyttötavat. Viheralueen laatuun, laajuuteen ja yhtenäisyyteen tulee kiinnittää huomiota ja etsiä keinoja, jolla ilmaston, luonnon monimuotoisuuden sekä viihtyvyyden kannalta tärkeiden viheralueiden pirstoutumista voidaan ehkäistä. Parhaiten näitä tavoitteita tukevat vaihtoehdot 1-3. Viheralueiden potentiaali hulevesikysymysten ratkaisussa kannattaa ottaa lähempään tarkasteluun. (8.)

Ilmastovaikutukset

Uudisrakentamisen hiilijalanjälki on tietyissä tilanteissa suurempi kuin samankokoisen rakennuksen korjaamisen. Ero tasoittuu noin 50 vuoden kuluessa, mitä voidaan pitää liian pitkänä aikaperspektiivinä nykyisessä ilmastonmuutoksen tilanteessa, mikäli kansalliset ilmastotavoitteet aiotaan saavuttaa. (9.)

Puun käyttö uudisrakentamisessa on nykykäsityksen mukaan ilmaston kannalta suositeltava vaihtoehto. ELY-keskus pitää hyvänä kaavamääräystä, joka velvoittaa puun käyttöön uudisrakennusten rakenteissa ja julkisivussa.

Sopeutumisen näkökulmasta kaavan tulisi huomioida sään ääri-ilmiöt, hulevedet ja puuston sekä muun viherympäristön käyttö kaupunkitilaa viilentävänä ratkaisuna. Viheralueiden laajuuteen, yhtenäisyyteen ja laatuun tulisi kiinnittää erityistä huomiota. (10.)

Kaavassa annetaan määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen, mutta jää epäselväksi, miten olemassa olevien rakennettujen alueiden hulevesien hallintaa on tarkoitus parantaa. Kirkkorinteen hulevedet olisi suositeltavaa huomioida osana kokonaisuutta. ELY-keskus suosittelee myös tarkistettavaksi, miten lumien käsittely tonteilla onnistuu ja onko kaavassa mahdollisuus osoittaa paikkoja lumen varastoinnille. (11.)

Kaavaselostuksessa arvioidaan ilmastovaikutuksia ja kiinnitetään huomiota aurinkoenergian käytön mahdollisuuteen sekä uudisrakennuksen resurssiviisaaseen massoitteeluun vaihtoehdossa 3. Tähän voisi kiinnittää huomiota myös kaavan jatkosuunnittelussa. (12.)

Kaavaluonnoksista

Vaihtoehto 2 tarjoaa mahdollisuuden jatkaa heinolalaisen puukaupungin perinnettä ja on helpoimmin sovitettavissa kirkon ympäristön kulttuurihistorialliseen kaupunkikuvaan. Vaihtoehto tarjoaa myös mahdollisuuden uudelleen asuinympäristön luomiseen, mikä saattaa olla yksi vetovoimatekijä ja tukea keskusta-alueen kehittämistä muita ratkaisuja enemmän. Kaupunkikuvan kehittämistä tukee myös se, että suunnitelma on mahdollinen toteuttaa vaiheittain. Vaihtoehto näyttää myös tarjoavan mahdollisuuden hyödyntää laajemmin viherrakentamista vaikkakin pysäköinnin sijoittaminen kadulle asettaa suunnittelulle erityisiä haasteita. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi kenen vastuulle kyseinen pysäköintialue jää. Rakennusten massoitteelu ja sijoittelua voisi vielä tarkastella myös siten, että vaihtoehtona olisi monimuotoisempi kokonaisuus. (13.)

Alueelle olisi suositeltavaa laatia rakennustapaohje, joka konkretisoi niin uudis- kuin tonttien täydennysrakentamisen laatutavoitteet. (14.)

Ely-keskus kehottaa vielä tarkistamaan srk-kaavamerkinnän koskemaan kirkkolain nojalla suojelua kirkkoa ja kellotapulia. (15.)

1.1.2 Vastine

1. Kaavaselostusta täydennetään.
2. Kaavan vaikutusarviointia täydennetään kaavaehdotuksen osalta. Kaavan luonnosvaihtoehtojen vaikutusarviointia täydennetään siltä osin, kun sillä on ollut vaikutusta ehdotusvaiheen kaavaratkaisun valintaan.
3. Kaavaehdotuksessa mahdollistetaan pikkupappilan säilyttäminen ja osoitetaan uudisrakentamista seurakuntakeskuksen kohdalle siten, että rakentamisen vaiheittainen toteuttaminen on mahdollista. Pikkupappila voidaan säilyttää uudisrakentamisesta huolimatta. Pikkupappilan ja seurakuntakeskuksen osalta täydennetään kaavaselostusta säilyttävän ratkaisun näkökulmasta. Seurakuntakeskuksen rakennustekniikka ja siinä todetut vauriot kuitenkin tekevät rakennuksen hyödyntämisen haastavaksi.
4. Luonnosvaiheen vaihtoehtojen tarkastelua ja vaikutusarviointia täydennetään säilyttävän vaihtoehdon osalta.
5. Seurakuntakeskuksen purkamisen negatiiviset vaikutukset kulttuuriympäristöön arvioidaan ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.
6. Kaavan vaikutusarviointia täydennetään myös kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta.

7. Uudisrakentaminen sijoittuu noin 70 metrin päähän Siltakadun ajoradan keskilinjasta. Ajonopeudet kaksien liikennevalojen välisellä alueella eivät nouse korkeiksi ja uudisrakentamisen ja tien välissä on lisäksi rakennuksia. On katsottu, ettei meluselvityksen tekeminen ole tarpeellista, koska esim. vanhan paloaseman asemakaavan muutoksen meluselvitys hieman pohjoisempana on osoittanut, että 55 dB:n melualueen raja on vuoden 2040 ennustetilanteessa noin 50 metrin päässä tien keskilinjasta.
8. Kaava-alueen kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alue on kytketty todella laajaan ja yhtenäiseen viheralueverkostoon, joten viheralueita kaava-alueen lähietäisyydellä on runsaasti eikä kaavaratkaisulla ole myöskään vaikutuksia viherverkostoon. Kaavaratkaisu ei pirsto viherverkostoa ja uudisrakentaminen sijoittuu purettavien rakennusten kohdalle. Kaava-alueella ei ole viheralueiksi nykyisessä asemakaavassa osoitettuja alueita. Kirkkopuisto on kuitenkin osa alueen viherverkostoa ja se tullaan kaavaratkaisussa säilyttämään myös siten, että asuintonteille sijoittuva, nykyisen männikön osa määrätään kaavassa säilytettäväksi. Kaavaehdotuksen ratkaisu mahdollistaa asuintonttien pihuille myös uutta, kirkkopuistoon liittyvää viherrakennetta.

Kaava-alue rajautuu viheralueeseen ainoastaan jyrkässä harjurinteessä. Ylärinteeseen ei hulevesiä pystytä ohjaamaan. Osalla tonteista on kuitenkin mahdollisuus hulevesien imeyttämiseen ja hyödyntämiseen, koska rakentaminen jää melko väljäksi.
9. Purkamisen vaikutuksia tarkennetaan kaavaselostukseen.
10. Viheralueet ja muu kaupunkivihreä eivät kaavaratkaisun myötä vähene.
11. Kaavan hulevesimääräystä tarkistetaan siten, että rakennushankkeiden yhteydessä tulee hulevesien käsittelystä tehdä suunnitelma. Lumitiloja tonteilla on pääsääntöisesti hyvin.
12. Kaavaehdotuksessa uudisrakentaminen sijoittuu Harjukadun varteen. Harjakatoille voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita. Kadulle sijoittuvasta paikoituksesta on ehdotusvaiheessa luovuttu.
13. Kaavaehdotus on muokattu kaavaluonnosvaihtoehdon VE2 pohjalta siten, että autopaikoitus sijoittuu tonteille ja rakentamisen määrä on vähäisempi. Vaiheittainen toteutus on mahdollista.
14. Kaavaan liitetään rakennustapaohje.
15. Srk-määräys korjataan koskemaan vain kirkkoa ja tapulia.

1.2 Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 4.11.2019

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Museo viittaa edelleen lausuntoonsa 21.10.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnossa museo on todennut, että ”seurakuntakeskuksen ja pikkupappilan säilyttävät vaihtoehdot on tutkittava kaavoituksen yhteydessä”.

Kaavassa on otettu tavoitteeksi, poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyistä tavoitteista, ”tutkia seurakuntakeskuksen ja sen viereisen asuinrakennuksen nk. Pikkupappilan purkamisen vaikutukset sekä uudisrakentamisen mahdollisuudet.” Museo katsoo, että RKY-alueella, kansallisessa kaupunkipuistossa sekä maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä tämä ei ole hyväksyttävä kaavan lähtökohta. (1.)

Seurakuntakeskuksen arvot eivät perustu pelkästään tai suurimmalta osaltaan sen käyttöön seurakuntakeskuksena. Arkkitehti Erkko Virkkusen suunnittelema, vuonna 1963 rakennettu seurakuntatalo on mainittu RKY-alueen kuvauksessa, ja rakennus on olennainen osa valtakunnallisesti arvokkaaksi määritellyn Heinolan kirkkokorttelin ominaisuusluonnetta, erityispiirteitä ja kerroksellisuutta. Seurakuntakeskus merkitty myös yleiskaavassa arvokkaaksi kohteeksi. Seurakuntakeskuksen arvot on todettu rakennushistoriaselvityksessä (Ahola 2019). (2.)

RKY-alueita koskevat maankäyttö- ja rakennuslain 24§ valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita koskeva valtioneuvoston päätös (2018) edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta huolehditaan. Kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Tavoitteena on kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteisiin. Kaikilla kaavatasoilla tulee huolehtia, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteiden kanssa. Ristiriitatilanteissa tehdyt valinnat on perusteltava huolellisesti (YM päätös 2.4.2020 Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja lupamenettelyssä).

Seurakuntakeskuksen purkamisen mahdollistavat kaavaluonnosvaihtoehdot ovat täten ristiriidassa valakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa, mutta kaavaluonnosvaiheessa ollaan edelleen tilanteessa, ettei riittäviä selvityksiä ja perusteluita purkamiselle ole esitetty. Museo ei ole puoltanut seurakuntakeskuksen purkamista lausunnossaan 6.4.2020, sillä teetetyt kuntoselvitykset eivät osoita seurakuntakeskuksen purkukuntoisuutta, eikä pelkkä korjausvelka muodosta purkuperustetta. Museolla ei ole tiedossa uusia kuntotarkastuksia tai muita selvityksiä, jotka osoittaisivat korjaamisen kohtuuttomaksi. (3.)

Tehdyssä vaikutusten arvioinnissa ei rakennukset säilyttävää tapaa ole käsitelty mahdollisena vaihtoehtona. Vaikutukset on tarkasteltu siitä oletuksesta käsin, että rakennukset jäävät tyhjilleen. Tämä oletamus ei kuitenkaan perustu minkäänlaisiin selvityksiin seurakuntakeskuksen uusista

mahdollisista käyttötarkoituksista. Vaihtoehdon 0 vaikutukset tulee selvittää ja arvioida tasavertaisina muiden vaihtoehtojen kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ohjaavat kaavoitusta. Kaavoituksessa sovitetaan yhteen erilaisia tavoitteita, mutta kaikki sisältövaatimukset tulee ottaa lain edellyttämällä asianmukaisella painoarvolla huomioon ja kaavaratkaisun perustua maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiin selvityksiin. MRL 54 § 2 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa tulee rakennettua ympäristöä vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. RKY-alueella kulttuuriympäristön arvojen painoarvo on erityinen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden 24 § mukaisesti. Museo katsoo, että kaavamuutoksen vaikutusten selvittäminen ja arviointi on jäänyt tältä osin erittäin puutteelliseksi. Kaavaluonnosta tulee täydentää myös tutkimalla tosiasiallisesti ja huolellisesti seurakuntakeskuksen ja pikkupappilan säilyttävä vaihtoehto. (4.)

Kaavaselostuksessa yleiskaavaa on ”tulkittu väljästi” sallimaan myös kerrostalo- tai pientaloasumisen kirkkokorttelissa... Asumisen lisäämisen ja kaupungin tiivistämisen tavoitteet valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella ei kuitenkaan voi RKY-alueella ohittaa MRL 24 § valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista kulttuuriympäristön arvojen turvaamista. Mahdollinen tiivistämisspaine tulee lähtökohtaisesti ohjata muualle kuin RKY-alueelle. (5.)

Museo ei puolla kaavaselostuksessa esitettyjä vaihtoehtoja 1-4. Esitettyjen suurten rakennusmassojen tuominen kirkkokortteliin vaarantaa valtakunnalliset kulttuurihistorialliset arvot alueella ja häiritsee alueen harmonista luonnetta. Kirkkokorttelin esitetyn kaltainen eli suhteellisen laaja muuttaminen asuinkerrostalorakentamiseen ei myöskään ole RKY-alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden mukaista, vaikka pienessä mittakaavassa asuminen seurakunnallisten toimintojen yhteydessä onkin alueelle ominaista. (6.)

Pappilan, kirkon ja tapulin suojelumerkintöjä tulee tarkentaa suojelun kohdentumisen osalta. Myös Harjukadun pieni asuinrakennus tulee merkitä suojelumerkinnällä, sillä Harjukadun puutalokortteli on kokonaisuudessaan säilyttämisen arvoinen. Lisäksi pikkupappilan talousrakennuksen alla sijaitseva 1800-luvun alussa rakennettua kellaria ei mainita kaavaluonnoksen selostuksessa. Kellari on ainoa säilynyt osa kirkkomäen alkuperäisistä kirkon työntekijöille rakentamista asunnoista, sillä se on kuulunut kirkon rakentamisen jälkeen rakennetun saarnaajan asunnon pihapiiriin. Se on arvokas osa kirkkomäen kerroksellisuutta ja historiaa, ja se on otettava huomioon alueen suunnittelussa. (7.)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on entuudestaan useampaan kertaan myllätty/rakennettu. On varsin luultavaa, ettei näillä alueilla ole säilynyt viitteitä muinaismuistolain (295/1963) suojaamista jäännöksistä.

Edellä esitetyn perusteella ja viitaten 21.10.2021 antamaansa lausuntoon museo toteaa, ettei sillä ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

1.2.2 Vastine

1. Kaava-aineistoa tarkennetaan siten, että selostetaan tarkemmin, kuntoselvityksiin pohjautuen, miksi seurakuntakeskuksen säilyttäminen katsotaan erittäin vaikeaksi. Selostuksessa esitetään myös arvio siitä, mihin uusiin käyttötarkoituksiin rakennuksen tilat olisi mahdollista muuttaa, jos rakennus olisi teknisesti korjattavissa. Pikkupappilan osalta kunnostaminen on paremmin mahdollista, joten rakennuksen purkamisen kirjaaminen kaavan tavoitteeksi ei ole välttämätöntä.
2. Kaavaselostusta korjataan ja täydennetään seurakuntakeskuksen arvojen osalta.
3. Seurakuntakeskuksesta on tehty kattavat kuntoselvitykset ja kuntoselvityksiä on vielä tarkennettu rakennusterveysasiantuntijan lausunnolla. Rakennukseen on tehty mittava peruskorjaus, joten pelkästä korjausvelasta ei moniongelmaisen rakennuksen kunnossa ole kysymys. Valitut kokeelliset rakenneratkaisut ja aikansa huono rakentamisen laatu ovat tärkeimmät syyt siihen, että on arvioitu rakennuksen korjaamisen terveelliseksi ja turvalliseksi kohtuuttoman vaikeaksi, ellei mahdottomaksi. Kaavaselostusta täydennetään näiltä osin.
4. Kaikki RKY-alueen rakennukset säilyttävää vaihtoehtoa on käsitelty Heinolan mittakaava, tilojen todellinen tarve ja taloudelliset realiteetit huomioiden. Olettamus siitä, että rakennukset jäävät tyhjilleen, jos niitä ei saa purkaa, on ainakin seurakuntakeskuksen kohdalla todennäköinen uhka. Kaavan ehdotusvaiheen selostusta kuitenkin täydennetään luonnosvaiheesta etenkin vaikutusarvioinnin osalta.
5. Kirkkokorttelissa on nykyisin ja on aina ollut myös jossain määrin asumista, joten kaupunki katsoo, että alueella voitaisiin jatkossakin asua yleiskaavamerkinnästä PY huolimatta. Vanhemmissa asemakaavoissa kirkon tontti ja kirkkopuisto on ollut huomattavasti nykyistä kirkkokorttelia pienempi. Kaavaehdotukseen asumisen määrää on kuitenkin huomattavasti vähennetty, jolloin se paremmin jatkaa nykyisen kirkkokorttelin asumisen mittakaavaa ja tapaa sopien näin paremmin RKY-alueelle.
6. Asumisen määrää vähennetään noin puoleen kaavaluonnosvaihtoehdoissa esitetystä. Rakentamisen korkeus rajoitetaan enintään 2½ -kerroksiin uudisrakennuksiin.
7. Suojelumerkintöjä tarkennetaan. Kirkkokorttelin talousrakennus, jonka alla vanha kellari sijaitsee, suojellaan. Harjukatu 8 suojelumerkintöjä tarkennetaan, mutta pienempi asuinrakennus on selkeästi huonokuntoisempi kuin kaupunkikuvallisesti tärkeämpi kulmarakennus. Rakennusta ei suojella. Perusteluna purkamisen sallimiseen nähdään

myös se, että kaavamuutoksella poistetaan tontilta kerrostalon rakennusoikeus. Jos kaikki tontin rakennukset suojellaan, ei uudisrakentaminen ole juurikaan mahdollista. Toisen, huonokuntoisen ja vaatimattomamman asuinrakennuksen korvaaminen uudisrakentamisella nähdään maanomistajaa kohtaan kohtuullisena ratkaisuna.

1.3 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 4.10.2019

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavan muutosta lukuun ottamatta seuraavaa:

- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisia määräyksiä rakennusten välisistä etäisyyksistä, osastoinneista ja suojaustasoista.
- Kaavoituksessa tulee huomioida rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyt. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

1.3.2 Vastine

Uudisrakentamisen osalta liikennejärjestelyt pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla eivät ole ongelma, rakennukset tulevat sijaitsemaan kadun lähellä ja myös pihatiet sijaitsevat talojen vieressä. Kirkon, tapulin ja pappilan osalta voidaan todeta, että kirkkopuiston puistokäytävät tulevat säilymään nykyisellään. Puistokäytäviä pitkin päästään ajamaan kirkon ovelle ja toiselle sivulle sekä pappilan itäpuolelle. Pappila on lisäksi lähellä Siltakatua.

1.4 Päijät-Sote, Ympäristöterveyskeskus

1.4.1 Lausunnon pääkohdat

Kuten kaavaselostuksessakin on todettu, kaava-alue sijaitsee korkean radonhaittariskin alueella. Tämän takia uudis- ja korjausrakentamisessa tulisi varautua radonin torjuntaan. Tämä tulisi huomioida myös yleisissä kaavamääräyksissä. (1.)

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutosalueesta ei ole vielä luonnosvaiheessa tehty meluselvitystä. Tarvittaessa selvitys tehdään ehdotusvaiheessa, kun on valittu uudisrakentamisen periaatteellinen ratkaisu. Siltakadun varteen sijoittuvan vanhan paloaseman asemakaavatyössä tehdyn meluselvityksen mukaan Siltakadun lähialueet ovat melualueita. Terveysturvaviranomainen pitää meluselvitystä hyvänä toimenpiteenä, kun uudisrakentamisen periaatteellinen ratkaisu on selvillä. Kaavaluonnosten yleisissä määräyksissä on jo nyt huomioitu Siltakadun puoleisten parvekkeiden lasittaminen. Kaava edellyttää puurakenteisia rakennuksia,

jonka takia olisi tärkeää selvittää rakennusalueen kokonaismelukuorma ja varmistaa ääneneristävyyden riittävyys suhteessa voimassa oleviin asuintilojen sisämelun enimmäisarvoihin. Tarvittaessa vaipan ääneneristävydestä tulisi antaa kaavamääräys. (2.)

Terveydensuojeluviranomainen ei ota kantaa eri kaavaluonnosvaihtoehtojen paremmuuteen.

Muilta osin terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa seurakuntakeskuksen asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen asiakirjoihin.

1.4.2 Vastine

1. Lisätään määräys radonin huomioon ottamisesta.
2. Kaavaehdotuksessa on päädytty ratkaisuun sijoittaa uudisrakentaminen matalana Harjukadun varteen. Uudisrakentaminen sijoittuu noin 70 metrin päähän Siltakadun ajoradan keskilinjasta. Ajonopeudet kaksien liikennevalojen välisellä alueella eivät nouse korkeiksi ja uudisrakentamisen ja tien välissä on lisäksi rakennuksia. On katsottu, ettei meluselvityksen tekeminen ole tarpeellista, koska esim. vanhan paloaseman asemakaavan muutoksen meluselvitys hieman pohjoisempaan on osoittanut, että 55 dB:n melualueen raja on vuoden 2040 ennustetilanteessa noin 50 metrin päässä tien keskilinjasta.

2 Mielipiteet

2.1 Mielipide 1, 10.8.2022

2.1.1 Mielipiteen pääkohdat

Vaihtoehto 1 tuntuu esitetyistä neljästä vaihtoehdosta parhaalta seuraavin muutoksin.

Liikenne ja pysäköinti. Uudisrakentaminen tulee lisäämään liikennettä jo nyt ahtaalla Harjukadulla. Pelastuslaitoksen sujuva toiminta ja kadun kunnossapito huomioitava. Pysäköinti tontin Harjukadun puoleisesta päästä siirretään kokonaisuudessaan Pappilankujalle vaihtoehtoa 2 mukaillen. Kirkon tontille, pappilan pihalle ja huoltorakennuksille osoitetaan ajoyhteys tontin Siltakadun puoleiseen päähän, johon muodostetaan niiden tarvitsemat pysäköintipaikat.

Viherrakentaminen. Viheralueiden huomioiminen kestävässä kaupunkikehityksessä on tärkeää ja niillä on tärkeä osa ilmastonmuutoksen aiheuttamien haittojen torjunnassa. Kirkkopuistoa tulisi jatkaa, tontin Harjukadun puoleisessa päässä, Harjukadun suuntaisesti Kirkkolammen ja hautausmaan suuntaan niin, että saadaan yhdistettyä jatkuva puisto Kirkkopuiston kanssa. Näin viherrakentamista lisäämällä kansalliseen kaupunkipuistoon rakentaminen sopisi puiston maisema- ja kaupunkikuvaan ”rakennus puistossa”.

Rakentaminen. Rakennuspaikka siirretään sisemmälle tonttia ja osa tontista jää Pappilankujan kanssa pysäköinnin käyttöön. Vaihtoehtoa 2 mukaillen. Rakennusoikeus rajataan noin 1500 k-m². Kerrosmäärä rajoitetaan kahteen, eikä maanpäällistä kellarikerrosta sallita. Rakentaminen toteutetaan puurakenteisena. Vaihtoehdosta 1 poiketen rakentaminen toteutetaan yhtenä rakennuksena niin, että osa rakennuksesta on Pappilankujan suuntaisena ja siitä lähtisi kaksi siipeä etelän suuntaisesti, jolloin muodostuu etelän suuntainen sisäpiha. Asemakaavalla määrätään hyvinkin tarkasti muoto ja ulkoinen toteutus, jolla huomioidaan rakentamista kansalliseen kaupunkipuistoon.

2.1.2 Vastine

Kaavaratkaisu on ehdotusvaiheessa mielipiteen suuntainen. Rakentamisen määrää on vähennetty ja uudisrakentamisen korkeus rajoitetaan 2½ kerrokseen. Harjukadun varteen jätetään tilaa katupuille ja uudisrakennusten piha-alue muodostaa yhtenäisen viherrakenteen kirkkopuiston kanssa.

Pappilankujasta ei kuitenkaan tehdä pysäköintialuetta, koska asemakaavalla suojeltava Pikkupappila sijoittuu nykyisen katualueen rajaan kiinni. Katualueesta tehdyn pysäköintialueen hallinnointi ja kunnossapito olisi myös

hankala järjestää, koska se palvelee myös Pappilankujan toisella puolella olevia tontteja, joiden autotallit sijaitsevat lähes katualueessa kiinni.

2.2 Mieliptide 2, yhdistys 1, 12.8.2022

2.2.1 Mielipiteen pääkohdat

Suunnittelualue on merkittävä osa Heinolan kansallista kaupunkipuistoa ja keskeinen osa Heinolan kulttuurimaisemaa, joten kaavoitukselle on asetettava erityisiä vaatimuksia. Kaava-alueen viheralueita ei saa supistaa vaan uudisrakentaminen on keskitettävä nykyisille poistettavien rakennusten alueelle. Uudisrakentaminen on sovitettava erityisellä huolella nykyiseen kulttuurimiljööhön, mikä edellyttää puurakentamista. Vanhat puurakennukset on säilytettävä ja niille on osoitettava suojelumerkintä ja niiden käyttötarkoitus on valittava suojeluperiaatteiden mukaisesti. (1.)

Uudisrakentamisen kerroskorkeudet on myös mitoitettava olemassa olevaan rakennuskantaan. Yhdistyksemme kantaa erityistä huomiota kirkon alueen vanhan puuston säilyttämisestä, minkä vuoksi alueella olisi tehtävä puuston kunnan arviointi suojeluperiaatteella, myös alueen muun kasvillisuuden selvittäminen olisi aiheellista. (2.)

Koska alueella on vanhoja rakennuksia, olisi myös lepakkoselvitys kaava-alueelta tehtävä lain vaatimusten täyttämiseksi. (3.)

Koska suunnittelualue on aivan keskeinen kaupunkikuvallisesti, vaatii asemakaavamuutoksen tiedottaminen erityisiä toimenpiteitä. (4.)

2.2.2 Vastine

1. Uudisrakentaminen sijoittuu vanhojen rakennusten paikalle ja rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella. Lähes kaikki kaava-alueen vanhat puurakennukset suojellaan. Piharakennuksia ei katsota tarpeelliseksi suojella.
2. Uudisrakentamisen kerroskorkeudet sovitetaan ympäröiviin rakennuksiin. Kirkkopuiston ympäristö tulee säilyttää. Tämä koskee myös puustoa yleisesti, mutta yksittäisiä puita ei suojella, koska osa puista on jo varsin iäkästä. Keskustan puistojen puistoselvityksessä kirkkopuistoa koskevassa osuudessa on tuotu myös esiin se, että kookkaat puut kasvavat lähellä kirkkoa ja kellotapulia siten, että rakennusten arvo kaupunkikuvassa kärsii. Liian lähellä kasvava puusto myös heikentää rakennusten kuntoa.
3. Kaavamuutosta varten on teetetty lepakkotarkastus. Sisätarkastukset ovat kohdistuneet seurakuntakeskukseen ja Pikkupappilaan. Muista rakennuksista on tehty ulkoarviointi. Myös potentiaaliset päiväpiilot on etsitty. Lepakkoselvitys valmistuu ennen kaavan hyväksymistä ja tarpeelliset määräykset lisätään kaavaehdotukseen.

4. Asemakaavan muutosprosessi on monivaiheinen ja tiedotusta on tehty ja tehdään monilla tavoin useasti kaavaprosessin aikana. Myös paikallislehti on uutisoinut kaavahankkeesta.

2.3 Mieli-pide 3, 20.7.2022

2.3.1 Mieli-piteen pääkohdat

Yhdyn kaavaluonnoksessa ehdotettuun seurakuntakeskuksen ja pikkupappila-rakennuksen purkuun näiden rakennusten epäkäytännöllisyyden ja huonokuntoisuuden johdosta.

En kannata vaihtoehtoa VE4. Siinä on hahmoteltu seurakuntakeskusrakennuksen paikalle sen muotoista matalaa palvelu-/rivi- tai luhtitaloa. Palvelutaloa ei tule rakentaa, ei ainakaan tälle paikalle. Heinolan keskustassa/sen tuntumassa on jo riittävä/sopiva määrä palvelutaloja väestömäärään nähden. Palvelutalorakentaminen sopii rauhallisille reuna-alueille paremmin. Rivi-/ luhtitalo ei myöskään istu ehdotettuun paikkaan, etenkin risteykseen. Harjukadun / Pappilankujan varrella ei ole nytkään vastaavanlaisia rakennuksia, joten ei ole syytä pilata tätä näkymää uudentyypisellä rakennuksella.

En kannata myöskään vaihtoehtoa VE 3. Siinä on hahmoteltu tavanomainen kerrostalo (4krs) Pappilankujan varrelle, sen suuntaiseksi. Tämä rakennus korkeudellaan ja sijainnillaan sulkee / peittää näkymän kirkon suuntaan Pappilankujan toisella puolella sijaitsevilta kerrostaloilta pihoiheen. Lisäksi hahmotellun kerrostalon asukkaiden autojen pysäköinti Pappilankujalla ahtauttaisi/vaarantaisi tämän kujan liikennöintiä, kun sillä ei ole läpikulkuaajoa Siltakadulle.

Parhaat vaihtoehdot ovat VE1 ja VE2, joiden massoittelu sopii Harjukadun loppupään ja Pappilankujan antamiin nykyisiin näkymiin. Rakennukset ovat matalampia Pappilankujan molemmissa päissä seisovia nykyisiä kerrostaloja, lisäksi em. kaikki rakennukset seisovat päädyt Pappilankujalle päin, mikä merkitsee asumisrauhaa asukkailleen. Vaihtoehdossa VE1 pysäköintipaikat olisivat Harjukadun varressa ja Pappilankujan loppupäässä, kun taas VE2 ne olisivat Pappilankujalla. Em. perusteilla kannatan suunnitelmia kehittää VE1 pohjalta.

2.3.2 Vastine

Uudisrakentaminen toteutetaan pienimuotoisempana siten, että se sopii kirkkokorttelin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja Harjukadun kaupunkikuvaan paremmin kuin luonnosvaiheen vaihtoehdot.

2.4 Mieli pide 4, 20.7.2022

2.4.1 Mieli piteen pääkohdat

Heinolan seurakunnan virkahenkilöstö on ollut lomalla, joten yhteisnäkemyistä kaavoitustyöryhmältä ei ole voitu saada.

Heinolan seurakunnan ja Jyränkölän Settlementti ry / Jyränkölän Palveluasunnot Oy:n yhteistyöhanke on edelleen vireillä. Yhteiskunnan ja sen lainsäädännön kehittymisen myötä kaavoituksen alussa ollut palvelutalohanke on muotoutunut ikäihmisten monimuotoisen asumisen hankkeeksi, johon liittyy myös palveluiden saatavuus kunkin asukkaan henkilökohtaisen palvelutarpeen mukaan. Hankkeen toteutumisen edellytys on toteuttamisen taloudellisuus ja ARA-rahoituksen saatavuus. Asuntojen määrä voisi olla 40-60 asuntoa.

Hanke sijaitsee kaupungin keskustassa palveluiden läheisyydessä. Asuntojen autopaikkavaatimus voitaisiin sitoa asuntojen määrään kuten Heinolan Helenassa Kaivokadulla on tehty eli yksi autopaikka neljää asuntoa kohden.

2.4.2 Vastine

Kaavahankkeen kaavamuutoshakemuksen mukainen tavoite on ollut tontin joustava käyttö tulevaisuudessa. Purkamislupahakemuksien asianmukainen käsittely on edellyttänyt rakennusten suojelukysymysten ratkaisemisen asemakaavan muutosprosessilla, koska tontti sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristöalueelle ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Kaavan suunnittelun yhteydessä on nähtävillä olleen aineiston lisäksi tehty myös luonnostelmia, joissa on tontille sovitettu eri tavoin kyseisen kokoista rakennusmassaa. Näistä suunnitelmista on keskusteltu useassa työneuvottelussa alueellisen vastuumuseon ja Hämeen ELY-keskuksen kanssa. Museoviranomainen ei ole hyväksynyt kaavamuutoksen lähtökohdaksi sekä seurakuntakeskuksen, että Pikkupappilan purkamista ja niiden tilalle kerrostalon rakentamista.

Alueellinen vastuumuseo, Lahden museot on lausunnossaan todennut: *"Museo ei puolla kaavaselostuksessa esitettyjä vaihtoehtoja 1-4. Esitettyjen suurten rakennusmassojen tuominen kirkkokortteliin vaarantaa valtakunnalliset kulttuurihistorialliset arvot alueella ja häiritsee alueen harmonista luonnetta. Kirkkokorttelin esitetyn kaltainen eli suhteellisen laaja muuttaminen asuinkerrostalorakentamiseen ei myöskään ole RKY-alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden mukaista, vaikka pienessä mittakaavassa asuminen seurakunnallisten toimintojen yhteydessä onkin alueelle ominaista."*

Kaavan ehdotusvaiheessa esitetään Pikkupappilan suojelemista asemakaavalla. Ratkaisulla pystytään säilyttämään RKY-alueen kerroksellisesta rakennetusta kulttuuriympäristöstä myös uudempaa rakennuskantaa, vaikka seurakuntakeskus onkin osoittautunut kunnoltaan ja korjattavuudeltaan niin heikoksi, ettei sen suojeleminen ole perusteltua.

Uutta rakennusoikeutta voidaan osoittaa asuin-/palvelurakentamiselle 1700 kem². Tämä on riittävä 30-40 palveluasunnon rakentamiseen. Pikkupappilarakennukseen voisi sijoittua yhteistiloja. Autopaikkavaatimus nähdään tarkoituksenmukaisempaan sitoa kerrosalaan, koska isommissa asunnoissa on usein tarve kahdelle autopaikalle ja pienasunnoissa asuvat puolestaan mahdollisesti ovat autottomia. Palveluasumisen autopaikkavaatimus on pienempi kuin normaalin asumisen.

Heinolassa 11.1.2023

Katri Kuivalainen
Asemakaava-arkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3
Puh. (03) 849 30 (vaihe), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

Asemakaavan muutos

706 AKM

Seurakuntakeskus

VASTINEET
KAAVAEHDOTUKSESTA
SAATUUN PALAUTTEESEEN

Ehdotus nähtävillä 31.1. – 2.3.2023

pvm. 12.5.2023

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	3
1.1	Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 23.2.2023	3
1.2	Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 24.2.2023	3
1.3	Päijät-Hämeen ympäristöterveyskeskus, 14.2.2023	5
1.4	Heinolan kaupungin vesihuolto, 24.2.2023	5
2	Muistutukset	6
2.1	Muistutus 1, 21.2.2023.....	6
2.2	Muistutus 2, 1.3.2023.....	7
2.3	Muistutus 3, 2.3.2023.....	10
2.4	Muistutus 4, 2.3.2023.....	20
3	Muutokset asemakaavaan:	22

1 Lausunnot

1.1 Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 23.2.2023

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava-aineistossa on huomioitu elinympäristön laatua, kulttuuriympäristön suojelua ja ilmastotavoitteita koskevat aiemman lausunnon huomiot. ELY-keskus pitää erityisien ilahduttavana esitettyjä suojelumääräyksiä kirkkokorttelin viereisille puutaloille.

Kaavamerkinnoissä ei ole osoitettu meluntorjuntatoimenpiteitä tai -määräyksiä. Meluselvitystä ei ole mukana kaava-aineistoissa. Mikäli puistoa tms. virkistysaluetta ei voida sijoittaa kokonaisuudessaan vähämeluiselle alueelle, tulee ainakin liekkialueet osoittaa vyöhykkeelle, jolla melutaso on päivällä < 55dB tai suojata kyseiset kohteet melulta. ELY-keskus esittää tarkistettavaksi kaavassa osoitetun le-1-alueen sijoittelun tai osoittamaan, että melun ohjeavot eivät ylitä. Melua koskevia tietoja tulee täydentää.

1.1.2 Vastine

Kaava-alueen selvitysaineistoa on lausunnon johdosta täydennetty meluselvityksellä. Selvitystiedot täydennetään selostukseen. Suurimmat meluhaitat suunnittelualueelle aiheuttaa Siltakatu. Laskentojen perusteella ennustetilanteessa 2040 Siltakadulta aiheutuva päivämelutaso 55 dB leviää 15-50 metriä ja 60 dB melutaso leviää noin 10-20 metriä. Pihan oleskelualueet ollaan sijoittamassa alueelle, jossa ohjeavot alittuvat sekä nyky- että ennustetilanteessa.

1.2 Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 24.2.2023

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Aikaisemmissa lausunnoissaan museo on edellyttänyt seurakuntakeskuksen kunnan laajempaa tutkimista sekä sen jatkokäytön mahdollisuuksien selvittämistä. Museo on pitänyt luonnosvaiheessa esitettyä uudisrakentamista sopimattomana.

Prosessin kuluessa seurakuntakeskuksesta on tehty kattavasti kuntotutkimuksia ja niiden pohjalta on saatu rakennusterveysasiantuntijan lausunto rakennuksen kunnosta ja korjattavuudesta. Tutkimusten perusteella kosteus- ja mikrobivauriot ovat laajoja ja ne kattavat kaikki rakennusosat. Rakenteissa on teknisiä puutteita, minkä vuoksi rakennukseen pitäisi korjattaessa tehdä merkittäviä ulkonäköönkin vaikuttavia muutoksia. Rakenteiden korjaaminen käyttökuuntoiseksi voi olla osittain myös

mahdotonta. Museo ei vastusta seurakuntakeskuksen purkamisen mahdollistavaa kaavamuutosta.

Pikkupappilan säilyttämisestä ja seurakuntakeskuksen purkamisen mahdollistavista vaihtoehdoista on keskusteltu työneuvottelussa. Pikkupappilan säilymisellä ja suojelulla varmistetaan jälleenrakennuskauden kerroksien osittainen säilyminen kirkkokorttelissa.

Kaavaselostuksessa on esitetty riittävällä tasolla seurakuntakeskuksen merkittävyys, korjattavuus sekä se uudiskäytön mahdollisuudet ja arvoitu kattavasta purkamisen vaikutuksia arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakentamis on pyritty ohjaamaan mittakaavaltaan ja massoitteeltaan valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopivaksi. Esitetty uudisrakentamisen laajuus sopii kirkkokorttelin pienimittakaavaiseen luonteeseen ja säilyttää alueen ”rakennuksia puistossa” ideaa. Kaavaan sidottu rakentamistapaohje ohjaa uudisrakentamista sopimaan alueen arvoihin, sekä ohjaa hyvin myös vanhojen rakennusten korjaamista.

Lausunnossaan 19.8.2022 museo huomautti, että kaikilla Harjukadun puutalorivistön rakennuksilla tulisi olla suojelumerkintä. Suojelumerkintä puuttuu edelleen rakennuksista pienimmältä. Se on osa Harjukadun arvokasta puutalomiljöötä, joten suojelumerkintä on perusteltu. Lisäksi museo ehdottaa sr-3 suojelumerkintää muutettavaksi siten, että siitä poistetaan maininta purkamisesta ”ilman pakottavaa syytä”.

1.2.2 Vastine

Kirkkorinne 2 (Harjukatu 8) on kulmatontti, joka on rakentunut useammassa vaiheessa siten, että nykyinen rakennuskanta käsittää kulmarakennuksen, jota on laajennettu Kirkkorinteen suuntaisesti ylärinteeseen, ja Harjukadun varressa olevan pienemmän asuinrakennuksen.

Kulmarakennuksessa (rak. 1936) on todennäköisesti tontilla sijainneen aiemman rakennuksen hirsirunko. Kirkkorinteen puoleinen laajennusosa on rankarakenteinen. Laajennuksen sijainti ylärinteessä olemassa olevan rakennuksen jatkeena on aiheuttanut rakennukseen erittäin matalan sokkelin. Kaavamääräyksen maininta purkamisesta ilman pakottavaa syytä johtuu rakennuksen laajennusosan hankalasta korkoasemasta suhteessa katukorkoon sekä tontin jyrkkään maastoon. Nykyisin rakennuksen päädyn puisen julkisivuverhouksen alaosa on maanpinnan alapuolella. Jos laajennus osoittautuu erittäin vaikeaksi korjata, voi korjaaminen johtaa uudisrakentamisen kaltaiseen rakentamiseen, jolloin myös rakennuksen arvot herkästi menetetään.

Harjukadun varren pieni puutalo on rakennettu 1949 hyödyntäen vanhemman, 1800-luvulla rakennetun pienen mökin hirsistä. Rakennusta on laajennettu rankorakenteisena pihalle päin. Harjukadun talo on omistajan mukaan huonossa kunnossa.

Kaupunki on katsonut asemakaavan suojelumääräysten olevan kohtuullisia, kun huonokuntoisin rakennus voidaan korvata pienimuotoisella uudisrakentamisella. Arvioinnissa on huomioitu se, että tontilla ei olisi käytännössä tilaa uudisrakentamiseen, jos kaikki tontin rakennukset edellytettäisiin suojeltavan. Tavoitteena on pidetty myös piha-alueen mahdollistamista, ja kaavan vaatimat autopaikat on pystyttävä rakentamaan kiinteistölle. Nykyinen asemakaava sallii rakennusten korvaamisen kerrostalorakentamisella ja rakennusoikeutta on 1040 kerros-m². Tontin koko on 1301 m². Alueelle sopivana kokonaisrakennusoikeutena pidetään 600-700 kerros-m² eli noin 0,5 tonttitehokkuutta.

1.3 Päijät-Hämeen ympäristöterveyskeskus, 14.2.2023

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

Terveystensuojeluviranomaisen aiemman lausunnon asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotuksessa esitetty matala uudisrakentaminen Harjukadun varteen on melunhallinnan kannalta hyvä ratkaisu, eikä edellytä olemassa olevaa laajempaa meluselvitystä tai kaavamääräystä uudisrakennusten sisämelun raja-arvojen turvaamiseksi. Terveystensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavahankkeen ehdotusvaiheen asiakirjoista.

1.4 Heinolan kaupungin vesihuolto, 24.2.2023

1.4.1 Lausunnon pääkohdat

Kirkkokorttelin läpi kulkevalle vesihuoltolinjalle tulee osoittaa kaavamerkintä (liitekartta).

1.4.2 Vastine

Vesihuoltolinjan kaavamääräys lisätään.

2 Muistutukset

2.1 Muistutus 1, 21.2.2023

2.1.1 Muistutuksen pääkohdat ja vastineet

- 1. Kulttuuri- ja viherarvot. Kaavaehdotuksessa ei ole harkittu tai suunniteltu kulttuuri- ja virkistysarvojen kehittämistä taikka viheralueiden lisäämistä.**

Vastine:

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja kansallinen kaupunkipuisto sisältävät viherympäristöjen lisäksi arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut molempien arvojen vaaliminen, jolloin myös alueen virkistysarvot säilyvät. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna asemakaavanmuutos säilyttää enemmän kulttuuri- ja viherympäristöä, kuitenkin siten, että alueen rakennettua ympäristöä on myös mahdollisuus kehittää.

- 2. Kaavamuutoksessa on esitetty rakennusoikeudeksi 1700 k-m², mikä tarkoittaa noin 30-35 asuntoa ja joka vaatii noin 25-30 autopaikkaa. Autopaikkoja on nyt kaavaehdotuksen mukaan ainoastaan kymmenkunta, joten autot tultaisiin pysäköimään Harjukadun reunaan. Harjukatu on ahdas.**

Vastine:

Rakennusoikeutta on osoitettu kirkkokortteliin uudisrakentamiselle 1700 k-m². Vanhan rakennuksen kerrosala on 183 k-m². Vanhan rakennuksen osalta on mahdollistettu ullakolle ja kellarikerrokseen sijoitettava pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat ja rakennusoikeutta on siten osoitettu 340 k-m². Autopaikkavaatimus on tavallisen asuinrakentamisen osalta kaavassa 1 autopaikka/100 kerros-m², muiden käyttötarkoitusten osalta vähemmän. Tämän mukaan tontille kohdistuva autopaikkavaatimus on isoimmillaan 20 autopaikkaa. Tontille kaavaan osoitetuille pysäköintialuevarauksille mahtuu 22 autopaikkaa, osa autopaikoista voi olla autotalleja tai autokatoksia. Kaavan vaatimat autopaikat tulee rakentaa tontille.

- 3. Rakennusaloja on siirrettävä huomattavasti sisemmälle tonttia, niin että Harjukadun suuntaisesti voidaan rakentaa pysäköintipaikat talojen eteen.**

Vastine:

Jos rakennusaloja siirretään tontin sisäosaan, jää kirkkopuistossa oleva mäenkumpare isoine puineen ainakin osittain rakentamisen alle. Tämä ei

olisi RKY-alueen eikä kansallisen kaupunkipuiston tavoitteiden mukaista. Tontille ei jäisi tilaa pysäköintialueelle eikä Harjukadun varteen saisi pysäköintiä kuin 10 autolle suuntaispysäköintinä. Kohtisuorana pysäköintinä autoja mahtuisi riittävästi, mutta tämä puolestaan siirtäisi rakennuksia vielä keskeemmälle kirkkokorttelia. Tontille voi kaavaehdotuksen mukaan tehdä noin puolelle autopaikoista autosuojan, mikä lisää tonttien houkuttelevuutta verrattuna kadunvarren autopaikoitukseen sekä parantaa kaupunkikuvaa. Kadun varren pysäköinti lisäksi hankaloittaa kadun kunnossapitoa ja heikentää liikenneturvallisuutta.

4. Rakennusoikeus rajattava 750 k-m² / rakennuspaikka. Suurimmaksi kerrosluvuksi II. Parvekkeet sisäänvedettyinä niin, että ne ylittävät rakennusalan korkeintaan 0,5 m.

Vastine:

Maanomistajan tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa uudisrakentamista purettavan seurakuntakeskuksen paikalle. Rakennusoikeuden määrä on määritelty siten, että se mahdollistaa myös pienkerrostalojen rakentamisen ja muodostaa mahdollisuuden palvelutalon tai yhteisöllisen asumisen kokonaisuuden muodostumiseen. Purettavan seurakuntakeskuksen kokonaisala on 1819 m² ja kerrosala 1479 m², rakennusala on noin 1250 m². Uudisrakentaminen vastaa siten kooltaan likimain purettavan rakennuksen kokoa. Rakentaminen yhteensä kolmeen kerrokseen säästää tonttialaa ja mahdollistaa myös viherrakennetta ja aluetta pihaoleskeluun. Määrittelemällä kolmas kerros peruserroksia pienemmäksi tavoitellaan rakennusten mittakaavan hallintaa sekä kattomaiseman rikastamista

5. Suojeltavaa Pikkupappilaa ei voi jättää uudisrakennettavalle tontille.

Vastine:

Pikkupappila on samalla tontilla uudisrakentamisen kanssa maanomistajan toiveesta. Kaava kuitenkin mahdollistaa tontin myöhemmän jakamisen erillisellä tonttijaolla.

2.2 Muistutus 2, 1.3.2023

2.2.1 Muistutuksen pääkohdat ja vastineet

- 1. Rakennuksen omistajiin ei olla oltu yhteydessä koskien kaavaehdotusta, vaikka se sijaitsee keskeisellä paikalla kirkkopuistossa. Omistajien heikentynyt terveydentila on estänyt heitä paneutumasta kaavaehdotukseen.**

Vastine:

Rakennuksen omistajille on lähetetty kirjeitse ilmoitus kaavan vireille tulosta, kaavaluonnoksen nähtävillä olosta sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olosta. Ilmoitusten mukana on lähetetty myös pääosa nähtäville laitetusta aineistosta. Kaupungilla ei ole ollut tietoa rakennuksen omistajien terveydentilasta. Maapohjan omistaa seurakunta.

2. Kaavaehdotuksessa tontin rajat ovat aivan toista (paljon pienemmät) kuin mitä maanvuokrasopimuksen liitekarttaan on merkitty.

Vastine:

Maanvuokrasopimus ei sinänsä määrää asemakaavaan osoitettavan korttelialueen rajoja. Maanvuokrasopimuksen kartta ja pinta-alatieto ovat ristiriidassa keskenään. Seurakunta on vuokrauspäätöstä tehdessään vuokrannut n. 700 m² alueen, ja maanvuokra on määritelty tämän pinta-alatiedon mukaisesti. Kaavaehdotuksessa ja siihen liittyvässä tonttijaossa on tontin koko 750 m². Tontin raja on nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa ja tonttijakoehdotuksessa Kirkkorinteen katualueen suuntaan vuoden 1931 kiinteistöjakokartan mukainen, ja tontin eteläpuolelle on jätetty vuokrasopimuksen mukaisesti kulkuväylän paikka osaksi kirkon tonttia. Kaavaehdotuksen esitetty tontin raja sovittiin maanomistajan kanssa.

Kaavaehdotuksen mukaista tonttia suurennetaan Kirkkorinteen suuntaan (pohjoiseen) siten, että tontin raja ulottuu kaavan mukaisen yleiselle jalankululle varatun alueen rajaan saakka. Uusi, tarkistettuun kaavaehdotukseen osoitettu tontin raja on sovittu maanomistajan ja maanvuokraajan kanssa.

3. Talousrakennukselle ominaisempi paikka on Harjukadun reunassa jalkakäytävään rajautuen. Rakennusoikeutta talousrakennukselle tulisi olla samoissa määrin kuin muillakin kyseisellä kaava-alueella eli vähintään 50 neliötä.

Vastine:

Tontille on kaavaehdotuksessa osoitettu talousrakennuksen paikka siten, että sen eteen voi pysäköidä auton. Kaupunkikuva on pyritty pääosin säilyttämään ja pitämään myös Kanttorilan kohdalla puistomaisena. Rakennusala voidaan kuitenkin osoittaa ohjeellisena, niin sen sijainti on rakennuslupavaiheessa tarkemmin määriteltävissä. Rakennusoikeus nostetaan 50 kerros-m².

4. Päärakennuksen rakennusoikeutta ei pidä pienentää vaan pitää entisellään sillä osittain maan alapuolisessa kellarikerroksessa, missä on monta ikkunaa, sijaitsee sekä sauna/pesutilat että kodinhoitohuone. Näin ollen kerroksia on kolme kahden sijaan.

Vastine:

Rakennusoikeudeksi palautetaan 250 kerros-m². Kellarikerrosta ei lasketa kerrokseksi, vaikka siellä sijaitisi rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

5. Päärakennuksen suojelumerkintä sr-1 on kohtuuton. Suojelumerkintä tulisi pitää entisellään. Rakennus on jo ulkopuolelta entisöity. Sisätilojen entisöinti on kesken.

Vastine:

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1996. Kaavan vahvistumisen jälkeen on kaava-alueella tullut voimaan valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyvä valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajausta, RKY Heinolan kirkkokortteli ja vanha hautausmaa. Lisäksi rakennus sijoittuu vuonna 2003 perustetun Heinolan kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Asemakaavaa laadittaessa tämä on huomioitava. Kaavaehdotuksessa on rakennusten suojelu osoitettu kolmiportaisella suojelumääräystasolla. Heinolan mittakaavassa Kanttorilan katsotaan olevan arvokas rakennus liittyen alueen kerrokselliseen rakennuskantaan. Kaavamääräyksessä oleva arvokkaiden sisätilojen suojelun tarkoitus on suojella arvokkaita sisätiloja, jos sellaisia rakennuksessa on. Kaavamääräys sr-1 voidaan kuitenkin muuttaa siten, että ei synny väärinkäsitystä sisätilojen suojelusta. Sisätilojen suojelu siirretään ohjeeksi rakennustapaohjeisiin, jolloin ohje on seikkaperäisemmin selitettävissä.

6. Piha-alueen pohjakartta ei ole ajan tasalla, pihan läpi kulkeneet asfaltoidut tiet on poistettu ja korvattu nurmikolla sekä istutuksilla vuokralaisen toimesta.

Vastine:

Piha-alueen kohdalle pohjakarttaan on osoitettu hiekkakäytävät katkoviivalla, ei asfaltoituja teitä. Ero pohjakartan ja muuttuneen tilanteen välillä on vähäinen eikä sillä ole ollut merkitystä asemakaavan laadintaan. Pohjakartta on yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä kaavoituksen perustana huolimatta pihakäytävien vähäisistä muutoksista ympäristössä.

7. Päärakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee Kirkkokadun puolella, mutta sille ei ole osoitettu kulkuväylää.

Vastine:

Tonttia laajennetaan siten, että se ulottuu yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle saakka.

- 8. Päärakennus on rakennettu 1929. Pihanpuoleinen kuisti on rakennettu 1933 avoverannan tilalle. Rakennus on toiminut Rullatehtaan johtajan kotina 1960-luvulle, kunnes seurakunta osti sen. Rakennus ei ole kirkollinen rakennus. Kanttorila on harhaanjohtava nimike.**

Vastine:

Rakennuksen rakennusvuosi (eri rakennusosat) tarkennetaan kaava-asiakirjoihin. Rakennus tunnetaan Kanttorilana. Rakennuksesta käytössä oleva nimi ei tee siitä kirkollista rakennusta. Kirkollisia rakennuksia ovat vain kirkot, kellotapulit, siunaus- ja hautakappelit sekä hautausmaalla olevat niihin rinnastettavat rakennukset.

2.3 Muistutus 3, 2.3.2023

2.3.1 Muistutuksen pääkohdat ja vastineet

- 1. Seurakunta on jättänyt kaavan muutoshakemuksen 16.6.2020. Kaavan aloituskokouksessa 8.10.2020 kirjattiin seurakunnan tarkemmat, yksilöidyt tavoitteet (puukerrostalo ikäihmisille, 40-60 asuntoa, noin 3500 kerrosneliometriä). Asemakaavan laadinnassa on ohitettu kaavamuutosta hakeneen seurakunnan tavoitteet. Tavoite ei näy edes kaavaselostuksessa.**

Vastine:

Kaavamuutoshakemuksen mukaisena tavoitteena on seurakuntakeskuksen ja ns. Pikkupappilan purkaminen. Seurakunnan tavoitteiksi kirjattiin aloituskokouksessa rakennusten purkamisen lisäksi uudisrakentaminen, johon tulisi palveluasumista sekä seurakunnan käyttöön tulevia tiloja. Seurakunnan työryhmän jäsen määritteli palvelutalon optimaaliseksi kooksi 60 asuntoa ja siten kirjattiin seurakunnan kerrosalatavoitteeksi 3500. Kokouksessa tuotiin selkeästi kaupungin taholta esiin, että tavoitteen mukaisen rakennuksen mahdollistaminen asemakaavalla kirkkopuistoon, RKY-alueelle ja kansalliseen kaupunkipuistoon on haasteellista. Kaavoitusprosessin edetessä on seurakunta tarkentanut tavoitteitaan kerrosalaltaan pienempään rakentamiseen, ja seurakunnan käyttöön tulevat tilat ovat jääneet tavoitteista pois. Maanomistaja ei voi vaatia tietynsisältöistä kaavaa.

Tarkennetaan tavoitteen kirjausta selostukseen.

- 2. Rakentamisen tapa, ei niinkään määrä, määrittelee soveltuvuuden ympäristöön.**

Vastine:

Rakentamisen määrä vaikuttaa huomattavasti sen soveltuvuuteen ympäristöön. Etenkin kirkon ympäristössä tulee myös rakennusten keskinäinen asema ja koko huomioon otavaksi. Rakentamisen määrän mukaisesti tulee tontille osoittaa myös autopaikoitus, mikä isommalla rakennusoikeudelle tarkoittaisi isompaa autopaikoituksen varaamaa alaa ja tontin viherympäristön vähenemistä. Kirkkopuisto on osa RKY-alueetta, jota tulee vaalia. Kaavaa laadittaessa arvioidaan, kuinka suojelemista ja säilyttämistä RKY-alueella on tarkoitus toteuttaa, miten paljon ympäristöä voidaan muuttaa tai lisärakentamista toteuttaa ennen kuin on kysymys alueen erityisten arvojen hävittämisestä. Sellainen kaavaratkaisu, jolla historiallisen arvorakennuksen viereen sallitaan rakennettavaksi liian lähelle liian massiivinen tai/ja liian korkea, vanhaa rakennusta alistava ja sen asemaa kaupunkikuvassa heikentävä rakennus, ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

3. Kaupungilla on kaavoitusmonopoli, mutta kaavan laatija on noudattanut museoviranomaisen ja ELY-keskuksen ohjeistusta. Yhteistä näkemystä maanomistajan kanssa ei ole haettu.

Vastine:

Museoviranomainen ja ELY-keskus ovat kaavoitusta valvovia viranomaisia, etenkin valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella ja kansallisessa kaupunkipuistossa. Asemakaavan muutosta on tehty yhteistyössä sekä maanomistajien että viranomaisten kanssa. Viranomaisten tavoitteet käsiteltiin kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 14.6.2021 ja sen jälkeen on pidetty useita työneuvotteluita ja myös maastokäyntejä on järjestetty. Maanomistajan nimeämän työryhmän kanssa on pidetty 4 neuvottelua sekä käyty sähköpostikirjeenvaihtoa kaavoituksen eri vaiheissa. Seurakunnan yhdyshenkilön kanssa on tämän lisäksi keskusteltu yksityiskohdista.

4. Lahdessa on löydetty tapa sallia 5-kerroksinen asuinkerrostalo RKY-alueelle.

Vastine:

Lahden Onnelantien rukoushuoneen alueen arvot todettiin menetetyiksi rukoushuoneen purkamisen myötä. Kerrostalon Lahden keskusta-alueella on katsottu sopivan muuhun kaupunkiympäristöön. Kaavaesimerkkiä ei voi suoraan verrata Heinolan kirkkokortteliin.

5. Kaavamääräyksistä puuttuu merkintöjä ja kaavakartta on tulkinnanvarainen.

Vastine:

Kaavakartan puuttuvat peruserkinnät täydennetään. Kaavakartan tulkinnanvaraisuutta ei ole muistutuksessa yksilöity. Kaavakartan esitystekniikka tarkistetaan, jotta tulkinnanvaraisuuksia ei pääse syntymään.

6. Asemakaavasta tulee poistaa viittaus rakentamistapaohjeisiin, koska se muuttaa ohjeet määräyksiksi.

Vastine:

Asemakaavaan on liitetty sitovat rakennustapaohjeet, koska arvoalueella rakentamisen ohjauksen katsotaan tarvitsevan tarkempia määräyksiä kuin mitä asemakaavamääräyksiin on tarkoituksenmukaista kirjata. Rakennustapaohjeisiin on myös kirjattu ohjeiksi tarkoitettuja neuvoja rakentajille. Tarkistetaan, että ohjeet on riittävän selkeästi erotettu määräyksistä rakentamistapaohjeessa. Kaupunki katsoo rakentamistapaohjeiden olevan hyvä työkalu rakennusvalvonnalle, kun arvioidaan rakentamisen soveltuvuutta ympäristöön. Rakennusvalvonta ei ole huomauttanut ohjeista.

7. Kaavan pohjakartta on tarkistamatta.

Vastine:

Kaavan pohjakartta on tarkistettu 3.1.2023 (maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu).

8. Asemakaavaan tulee ottaa mukaan kokonaiset kiinteistöt 1-26-3 myös kaavakartalla.

Vastine:

Kiinteistö 111-1-26-3 ei ole voimassa olevan kaavan mukainen. Kaavan mukaisen korttelialueen ja tontin rajausta ei olla laajentamassa uudessa kaavassakaan puistoalueelle, joten osaa puistoaluetta ei ole tarpeen ottaa mukaan asemakaavan muutokseen. Kaava on rajattu nykyisen ja tulevan korttelialueen rajan mukaisesti. Kiinteistölle tulee tehdä kaavan hyväksymisen jälkeen erillinen tonttijako ja tontti tulee muodostaa. Asemakaavan yhteydessä tehdään tonttijako vain kortteliin 13.

9. Maanvuokrasopimukseen nähden tontin 1-13-14 asemakaava ja tonttijako on virheellinen.

Vastine:

Maanvuokrasopimus ei määrää asemakaavaan osoitettavan korttelialueen rajoja. Maanvuokrasopimuksen kartta ja pinta-alatieto ovat ristiriidassa keskenään. Seurakunta on vuokrauspäätöstä tehdessään vuokrannut n. 700 m² alueen, ja maanvuokra on määritelty tämän pinta-alatiedon mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa ja siihen liittyvässä tonttijaossa on tontin koko 750 m². Tontin raja on Kirkkorinteen katualueen suuntaan vuoden 1931 kiinteistöjakokartan mukainen ja siten noudattaa perinteistä tontti- ja katurakennetta. Tontin eteläpuolelle on jätetty vuokrasopimuksen mukaisesti kulkuväylän paikka osaksi kirkon tonttia.

Kaavaehdotuksen mukaista tonttia suurennetaan Kirkkorinteen katulinjan suuntaan (pohjoiseen) siten, että tontin raja ulottuu kaavan mukaisen yleiselle jalankululle varatun alueen rajaan saakka. Myös tonttijakoa muutetaan tältä osin.

10. Kaupungilla on oikeus päättää, millainen kaava alueelle laaditaan. Kaupungin strategian mukaan asumista keskustassa tulisi lisätä. Kaupunki ei ole tässä kaavaehdotuksessa huomionnut tavoitteita.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on kirkkokortteliin RKY-alueelle osoitettu 1860 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta uudisrakentamiseen, käyttötarkoituksena asuminen ja yleiset rakennukset sekä niihin liittyvät autosuoja-/talousrakennukset.

11. Kaavamuutosta hakeneelle maanomistajalle tulee perustella paremmin kaavaehdotusta. Esitetty rakennusoikeus ei ole riittävä ja rakentamistapa taloudellisesti mahdoton. Pikkupappila on suojelumääräyksin rajattu asumiseen. Ennen kaavaehdotuksen nähtäville panoa olisi pitänyt käydä neuvottelu maanomistajan kanssa.

Vastine:

Kaavamuutoksen hakija ei ole esittänyt, ettei kaavaratkaisua olisi perusteltu riittävästi. Kaavaa on tehty yhteistyössä maanomistajan kanssa. Myös alueellisen vastuumuseon virkahenkilöt ovat olleet paikalla 15.11.2022 pidetyssä neuvottelussa kertomassa seurakunnan edustajille alueen arvoista ja perustelemassa vaatimuksiaan. Kaavaratkaisu ei ole tämän neuvottelun jälkeen muuttunut. Viimeistely kaavaehdotus on lähetetty seurakuntaan ennen sen nähtävillepanopäätöksen tekemistä. Seurakunta ei ole myöskään jättänyt kaavaehdotuksesta muistutusta.

Kaavassa on osoitettu mahdollisuus rakentaa kaksi selkeätä rakennusmassaa Harjukadun varteen ja niille autosuoja-/talousrakennukset. Rakennusoikeutta on asuinrakennuksille 800 ja 900 kem², kerrosluku enintään II½. Rakennusalan leveys 13 metriä. Rakennusalat ja rakennusoikeudet mahdollistavat hyvin asuinrakentamisen tai palveluasuntojen rakentamisen joko pienkerrostalo- tai rivitalomuotoisena toteutuksena.

Pikkupappilan käyttötarkoitusta ei ole rajattu asumiseen. Korttelialueen käyttötarkoitus AY/s mahdollistaa asuinrakennusten ja yleisten rakennusten rakentamisen.

12. Seurakunta esitti, että seurakuntakeskuksen purkulupa käsitellään sen purkukelpoisuuden varmistuttua. Näin ei ole tapahtunut.

Vastine:

Ely-keskus on edellyttänyt asemakaavoituksen loppuun saattamista ennen purkamisluvan myöntämistä.

13. Pikkupappilan suojeluun ei ole perusteita:

Rakennustekninen kuntotutkimus: rakennus elinkaarensa päässä. Muistuttaja on kuullut, että rakennuksessa on sisäilmaongelmia. RKY-inventoinnissa tai MARY -inventoinnissa ei ole erikseen mainittu pikkupappilaa. Se ei ole osa merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joten sen suojelu ei perustu tehtyyn selvitykseen.

Seurakunta katsoi, että jotta asiasta päästään eteenpäin, rakennus voidaan säilyttää. Kaavaehdotusta ei ole käsitelty seurakunnassa ennen sen nähtäville asettamista eikä suojelumääräystä ole hyväksytty. Säilyttäminen on eri asia kuin suojelu. Rakennuksen korjauksen kustannusarvio on alimitoitettu, kun huomioidaan suojelumääräys. Suojelumääräyksen kanssa on ristiriitaista se, että rakennusoikeudeksi on osoitettu 340 kem².

Muistutuksessa vaaditaan, että pikkupappilaa ei suojella, koska suojelulle ei ole perusteita. Jos kaupunki vaatii suojelua, on kaupungin selvitettävä, millä edellytyksillä rakennus saadaan terveelliseksi ja turvalliseksi kustannuksineen. Tämä on tarpeen, jotta voidaan todeta suojeluvaatimuksen kohtuullisuus (MRL 54 §) maanomistajalle. Lisäksi vaaditaan, että Pikkupappilan tulisi olla omalla tontillaan.

Vastine:

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtionneuvoston päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen (RKY) arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tavoitteena on turvata rakennetun kulttuuriympäristön rakenne, kaupunkikuva sekä alueella jo olevien rakennusten ja ympäristön säilyminen. Päätöstä taustoittavan tekstin mukaan kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Tavoitteena on alueilla olevien rakennusten ja ympäristön turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutoksen laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta.

Jotta kohde suojellaan, sillä täytyy olla kulttuurihistoriallista merkitystä ja tunnistettava sija kansallisen kulttuuriperinnön osana. Museoviranomainen on arvioinut ns. Pikkupappilan olevan tällainen kohde. Pikkupappila on vuonna 1948 kirkkokortteliin rakennettu puurunkoinen asuin- ja saunarakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Paavo Riihimäki. Se ilmentää seurakunnan tarpeita ja toimintaa osana korttelin kokonaisuutta. Rakennuksessa on säilynyt jälleenrakennuskauden pelkistetty tyyli. Julkisivulevytystä lukuun ottamatta rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan. Rakennus on osa kirkkokorttelin ajallisesti kerroksellista ympäristöä ja ainoa jälleenrakennuskauden kerrostuma kirkkokorttelissa.

Koska seurakuntakeskus joudutaan huonokuntoisuutensa vuoksi purkamaan, on perusteltua säilyttää ns. pikkupappila, jotta valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat. RKY-inventointiin sisältyvät alueiden kuvaukset ovat tärkeitä kaavoituksen lähtökohtia, mutta niiden täydentäminen ja syventäminen on tarpeen alueiden ominaisuutteen ja erityispiirteiden esiin tuomiseksi. Aluerajauksen sisällä olevien yksittäisten rakennusten tai ympäristön osien säilyttämistarve arvioidaan tapauskohtaisesti. Seurakuntakeskuksesta tehdyssä rakennushistoriaselvityksessä on käyty läpi koko kirkkokorttelin rakennuskantaa, ja tämän lisäksi on alueellinen vastuumuseo arvioinut rakennusten merkittävyyttä. Pikkupappilasta on tehty myös kuntotutkimus, joka ei ole osoittanut rakennuksen olevan erityisen huonossa kunnossa. Pikkupappilan suojelu perustuu siten selvityksiin.

Neuvottelumuistioon on kirjattu, että rakennus säilytetään. Säilymisen turvaa vain rakennuksen suojelu, etenkin kun on kyse rakennuksesta, jolle on jo kertaalleen haettu purkamislupaa. Purkaminen on edellytetty purkuluvan hakemisen yhteydessä tutkittavan kaavoituksen kautta. Selostuksessa on maininnat purkamislupahakemuksista.

MRL:n nojalla annettujen suojelumääräysten on lähtökohtaisesti oltava maanomistajaa kohtaan kohtuullisia. Korjauksen kustannusarvion mukaan Pikkupappila on kohtuullisin kustannuksin korjattavissa. Suojelumääräys ei aiheuta rakennuksen tavanomaisten käyttömahdollisuuksien heikkenemistä taikka rakennuksen käytön estymistä sen alkuperäiseen tarkoitukseen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Korvausvelvollisuus ei synny ainoastaan purkukiellon perusteella, eikä käyttörajoituksesta suoriteta korvausta, elleivät ne aiheuta vahinkoa ja haittaa. Ikääntyvän rakennuksen lisääntyvät kunnostustarpeet eivät ole välittömiä, korvattavia kuluja.

Korvausvaatimusta ei voi perustaa siihen, että uudisrakennus antaisi paremman tuoton. Korvattaviksi kustannuksiksi ei myöskään voi lukea MRL:n mukaisesta korvausvelvollisuudesta tai muutoin rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia. Kohtuullisuutta arvioitaessa täytyy kiinnittää huomiota myös kaavan kokonaisvaikutuksiin,

jotka kohdistuvat maanomistajalle. Kohtuuttomuuden voi poistaa esimerkiksi toisaalla kaava-alueella saatu etu. Seurakuntakeskuksen asemakaavan muutos mahdollistaa arvokkaaksi todetun seurakuntakeskuksen purkamisen ja uudisrakentamisen tämän tilalle.

Jos omistajalle aiheutuu suojelusta merkittävää haittaa tai vahinkoa, voi korvauskynnys kuitenkin ylittyä. Jos omistaja pakotetaan entisöimään rakennus, on tästä syntyvä lisäkustannus korvattava omistajalle, jos korjaus- ja muutostöistä ei voi luokitella kunnossapitovelvollisuuteen kuuluviksi eikä tavanomaiseksi kunnossapidoksi. Rakennusperinnön säilyttämisen pääintressin ollessa yleinen, ei julkisyhteisöillä kuten seurakunnalla ole kuitenkaan oikeutta saada korvauksia rakennusperinnön säilyttämisestä mahdollisesti aiheutuvasta haitasta tai vahingosta. Suojelumääräyksiä voidaan kompensoida lisärakentamisoikeudella ja ne voidaan huomioida maankäyttösopimuksessa.

Pikkupappilan nykyinen kerrosala on 185 m². Kaavaan osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa kellariin ja ullakolle sijoitettavat rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat. Pikkupappilan käyttöä ei ole rajattu ainoastaan asumiseen suojelumääräyksellä.

Maanomistaja toiveesta Pikkupappila on osoitettu samalle tontille uudisrakentamisen kanssa. Tontti on kuitenkin myöhemmin mahdollista jakaa erillisellä tonttijaolla.

Maanomistaja ei ole vastustanut Pikkupappilan suojelemista.

14. Ns. Kanttorilan suojelu

Rakennus on alkuaan ollut rullatehtaan johtaja itselleen rakennuttama asunto, jonka seurakunta osti 1960-luvulla, viittaus seurakunnallisiin rakennuksiin ei pidä paikkaansa. Rakennuksen suojelumääräys tulee säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Maanvuokrasopimuksessa on ristiriitaisuutta, joka pitää tulkita vuokralaisen eduksi. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee kävelytiellä päin, kulku pääsisäänkäynnille tulee osoittaa. Rakennusoikeus tulee palauttaa vähintään entiselleen. Rakennuksen kerroslukumerkintä puuttuu. Talousrakennuksen sijainti keskellä pihaa on huono ja rakennusoikeutta tulee olla vähintään 50 kem². Alueen pohjakartta ei ole ajan tasalla. Piha-alueen asfalttiset kulkutiet on purettu vuonna 2021. Muualla asuvaan omistajaan ei ole oltu neuvotteluyhteydessä kaavoituksen aikana. Esitetty kaavaehdotus on kohtuuton maanvuokralaiselle ja rakennuksen omistajalle. Kanttorilan kaavaehdotusta on tarkistettava yhteistyössä omistajan/omistajan edustajan kanssa.

Vastine:

Rakennus on tunnettu kanttorilana. Kaava-asiakirjoissa ei viitata rakennukseen seurakunnallisena rakennuksena.

Poistuvan, vuonna 1995 hyväksytyn, kaavan suojelumääräys rakennuksen osalta on seuraava: *sr1, Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus tai rakennelma. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

Määräys katsotaan tarpeelliseksi päivittää jonkin verran tarkemmaksi ja yksilöidymmäksi ja siihen ei ole syytä jättää mainintaa pakottavasta syystä purkamista mahdollistamassa. Maininta sisätiloista kuitenkin poistetaan määräyksestä. Tarkistetun kaavaehdotuksen määräys: *sr-1, Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä alkuperäisiä ja niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.*

Maanvuokrasopimus ei sinänsä määrää asemakaavaan osoitettavan korttelialueen rajoja. Maanvuokrasopimuksen kartta ja pinta-alatieto ovat ristiriidassa keskenään. Seurakunta on vuokrauspäätöstä tehdessään vuokrannut n. 700 m² alueen, ja maanvuokra on määritelty tämän pinta-alatiedon mukaisesti. Kaavaehdotuksessa ja siihen liittyvässä tonttijaossa on tontin koko 750 m². Tontin raja on Kirkkorinteen katualueen suuntaan vuoden 1931 kiinteistöjakokartan mukainen, mutta tontin eteläpuolelle on jätetty vuokrasopimuksen mukaisesti kulkuväylän paikka osaksi kirkon tonttia. Kaavaehdotuksen mukaista tonttia suurennetaan Kirkkorinteen suuntaan (pohjoiseen) siten, että tontin raja ulottuu kaavan mukaisen yleiselle jalankululle varatun alueen rajaan saakka.

Rakennusoikeus ja kerrosluku korjataan.

Talusrakennuksen sijainti on osoitettu siten, että sen eteen voi pysäköidä auton. Rakennuksen sijainti on valittu myös kirkkopuiston avoimuuden säilyttämisen näkökulmasta. Rakennusala muutetaan ohjeelliseksi ja rakennusoikeus nostetaan 50 kem²:iin.

Rakennuksen omistajalle on lähetetty tieto kaavan etenemisestä kirjeitse kolmesti kaavaprosessin kuluessa: kaavan vireille tullessa, kaavan valmisteluvaiheessa sekä kaavan ehdotusvaiheessa.

15. Uudisrakentaminen seurakuntakeskuksen tontilla

Sallitun rakennusoikeuden käyttäminen edellyttää rakennusalojen käyttöä kokonaisuudessaan ja lisäksi kahta ja puolta kerrosta.

Porrashuoneellisissa rakennuksissa asuntoja voisi olla yhteensä noin 20 kpl á 60 huoneistoneeliötä. Hissillinen, esteetön rakentaminen ei ole näillä määräyksillä taloudellisesti mahdollista.

Asumisviihtyisyyden ja liikenneturvallisuudenkin kannalta rakennusalojen sijoitus kiinni katurajaan on kyseenalainen.

Vaadittu kattomuoto tekee rakennuksista möhkälemäisiä. Parvekkeiden kattaminen ja osittainen sisäänveto lisää rakennuskustannuksia.

Autopaikkoja (6+5+6) ei ole riittävästi. Autotallirivistö Pappilankujalla ei luo hyvää kaupunkiympäristöä, parempi olisi oikeiden rakennusten sijoittaminen alueelle.

Tontin kaavaehdotus on laadittava uudelleen huomioiden seurakunnan tavoitteet ja uudisrakentamisen toteuttamisen realiteetit.

Vastine:

Muistutuksessa painotetaan, että tavoitteena olisi nimenomaan ikäihmisten palveluasuminen alueelle. Palveluasumisen konsepteissa harvoin on asuntojen keskikoko 60 huoneistoneeliometriä. Keskimäärin 40 huoneistoneeliometrin asuntokoolla rakennusoikeus mahdollistaisi noin 30 uuden asunnon rakentamisen. Tämän lisäksi Pikkupappila-rakennusta voisi hyödyntää asumiskonseptin kehittämisessä.

Hissin rakentamiskustannukset eivät tee kolmannen kerroksen rakentamista taloudellisesti kannattamattomaksi. Jo kaksikerroksinen rakentaminen vaatii hissin, jos kyseessä on muistutuksessa esiin tuotu palveluasumisen konsepti.

Kolmas kerros on määritelty kooltaan pienemmäksi, jotta uudet rakennusmassat pysyvät kooltaan kohtuullisina, erilainen ylin kerros lisää rakennusmassojen monimuotoisuutta. Parvekkeiden osittainen sisäänveto ja niiden kattaminen lisäävät asumisen laatua ja arkkitehtuurin ilmeikkyyttä. Pienasunnoissa myös ranskalainen parveke on mahdollinen. Kaavan havainnekuva on viitteellinen ja esittää lähinnä kaupunkirakenteen rakennetta ja rakeisuutta sekä rakentamisen ja viherympäristön määrää alueella. Havainnekuvan tarkoitus on helpottaa kaavan vaikutusten arviointia.

Rakennusalojen raja on metrin päässä Harjukadun katualueesta. Ahtaan, keskusta-alueella sijaitsevan rakennuspaikan ollessa kyseessä ei ole mahdollista sijoittaa rakennuksia kauas katualueesta, koska tontille on pystyttävä järjestämään autopaikoitus. Harjukatu ei ole vilkkaasti liikennöity katu, joten sen lähelle ei katsota olevan estettä rakentaa eikä katu muodosta

merkittävää haittaa asumisviihtyisyyteen. Rakentamisen sijoittaminen noudattaa myös perinteistä tapaa sijoittaa rakennukset siten, että ne rajaavat katutilaa, ja mahdollistaa piha-alueelle asumisviihtyisyyttä lisäävän oleskelualueen toteuttamisen.

Autopaikkojen sijoitus on suunniteltu siten, että pihapysäköintitilaa tontilla on 7+5 autopaikkaa ja autosuojia on mahdollista rakentaa 7+3 autolle, jos talusrakennuksille osoitetuille rakennusaloille ei tule muita tiloja kuin autosuojat ja jätetila. Autopaikat (22 kpl) riittävät kaavan velvoittamiin autopaikkoihin, kun tontin kokonaisrakennusoikeus on 2040 kerros-m² (340+800+900). Toteutuva rakennusoikeus on todennäköisemmin Pikkupappilan nykyisellään n. 200 kem² ja uudisrakennukset 800+900 kem², vaadittavat autopaikat asumiseen 19 kpl tai palveluasumiseen 10 kpl.

16. Kirkkopuiston rakentamishoje

Ohje kirkkopuiston ja hautausmaan väliseltä osuudelta vaatii tarkempaa selitystä.

Vastine:

Ohje on katuvihreän osalta tarkoituksella yleisluonteinen, se on tarkoitettu uudisrakentamisen osalta herättämään ajatuksia siitä, voisiko tontin puolella olla paikkoja puille, jotka osaltaan vihertävät katu ympäristöä. Yhteystarve on tunnistettu Heinolan kansallisen kaupunkipuiston selvityksissä. Kävely-yhteys on olemassa, mutta sen tunnistettavuutta ja viihtyisyyttä lisääisi katuvihreän lisääminen. Tämän kaavan asiakirjoihin ei katsota tarpeelliseksi tarkentaa kyseistä ohjetta.

17. Harjukadun itäpuolen kerrostalotontit / uudisrakennukset

Miten kaavaan Harjukadun varteen osoitetuille uudisrakennuksille luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle? Asemakaavalla muodostuu kuilumainen 45 metrin mittainen Harjukadun katuosuus. Onko asiaa tutkittu? Onko kerrostalotonttien maanomistajilta tullut kirjallinen toive tai kaavoitushakemus? Perustelu Harjukadun kerrostalojen kerrosluvun muutokselle tulisi olla kaavaselostuksessa.

Vastine:

Tonteilla on riittävästi tilaa oleskelualueen, liikennöinnin ja pysäköinnin järjestämiseen. Uudisrakennuksien rakennusalat ja rakennusoikeus on mahdollista käyttää myös autosuojien rakentamiseen. Mittakaavaltaan hieman tiiviimmän katutilan katsotaan sopivan alueelle hyvin ja jatkavan ruutukaavakaupungin perinteistä kaupunkiympäristöä. Etäisyys eri puolilla katua olevien rakennusten välissä on vähintään 11,4 metriä, rakentamisen korkeus 6-10 metriä. Historiallisten miljöiden yleinen arvostus osoittaa, että perinteistä katumitoitusta pidetään miellyttävänä ja identiteettiä luovana.

Vain Heinolan seurakunta on hakenut kaavaan muutosta. Koska kaupunki ja viranomaiset ovat katsoneet myös Harjukadun itäpuolen osuudella nykyisen asemakaavan olevan vanhentunut, tehdään tämä osuus kaupungin aloitteesta. Rakennusoikeuden nostaminen tehdään kerrostalojen osalta muuttuneen rakennusoikeuden laskennan vuoksi maanpäällisten kellareiden osalta. Harjukadun varren lisärakennusoikeus toteuttaa kaupungin strategiaa asumisen tarjonnan lisäämisestä.

Perustelu kerrosluvun muutokselle on lainsäädännön muuttuminen vanhan kaavan voimaantulohetkestä. Nykyisin maanpäällinen kellari on kerros. Lisätään perustelu kaavaselostukseen.

18. Pappilankuja

Kaavaselostuksessa ei ole mainintaa Pappilankujan ja Siltakadun välisen liittymän asemakaavallisesta muutoksesta, asemakaavan muutos mahdollistaa ajoneuvoliittymän avaamisen Siltakadulle, perustelut muutokselle puuttuvat.

Vastine:

Voimassa olevaan asemaakaavaan Pappilankujan ja Siltakadun liittymään on osoitettu kuusi metriä pitkä kävelykatuosuus, joka on perua vuoden 1962 asemakaavasta. Nykyisin kaavamääräys on vuoden 1978 kaavan mukaisena asemakaavassa. Valtatie siirtyi vuonna 1993 moottoritiele ja Siltakatu on sen jälkeen ollut normaali katu. Mikäli katuliittymä haluttaisiin avata ajoneuvoliittymäksi, ei sille ole periaatteellista estettä. Toisaalta myös koko katu on muutettavissa kävelykaduksi, jos niin halutaan. Asemakaavan katualuumerkinnällä ei tässä kohtaa nähdä tarpeelliseksi sitoa kadun käyttöä. Katuympäristön muutokset tulee kuitenkin tehdä katusuunnittelun kautta. Kaavaratkaisu on tältä osin mahdollista tehdä joustavaksi. Kävelykadusta ei vanhassakaan merkinnässä ole kyse, vaan katuliittymän sulkemisesta. Lisätään perustelu kaavaselostukseen.

19. Kaavaselostus

Muistutuksessa on kirjattu liitteeseen 1 kaavaselostukseen tarvittavia tarkistuksia/korjauskohtia.

Vastine:

Tehdään tarkistukset selostukseen siltä osin kuin ne katsotaan oikeiksi ja tarpeellisiksi muuttaa.

2.4 Muistutus 4, 2.3.2023

2.4.1 Muistutuksen pääkohdat ja vastineet

1. Purettavan seurakuntakeskuksen tilalle suunniteltu uudisrakennus on rakennettava puusta niin, että rakennus julkisivultaan sopii

vanhaan puutalokortteliin huomioiden olemassa olevien talojen julkisivut.

Vastine:

Julkisivumateriaaliksi on määrätty puu (rakentamistapaohjeen määräys). Runkomateriaaliksi ei määrätä puuta, koska jo kolmikerroksinen puurakenteinen asuinrakennus tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla, mikä lisää rakentamiskustannuksia. Puurunkoinen rakentaminen on kuitenkin mahdollista. Rakentamistapaohjeessa on määräyksiä ja ohjeita, joiden tarkoituksena on ohjeistaa rakennusten sopeutumista ympäristöön.

2. Suojeltavien rakennusten käyttö ja suojelu on tarkkaan määriteltävä kaavassa.

Vastine:

Rakennusten säilyminen halutaan turvata mahdollistamalla riittävästi erilaisia käyttötarkoituksia.

3. Seurakuntakeskuksen ja kirkon alueen vanha puusto on suojeltava voimakkaasti ja puiden kunnosta on laadittava erillinen kuntoselvitys. Kuntoselvityksen perusteella on laadittava puiden yksilökohtainen suojelusuunnitelma, mistä tulee liittää määräykset kaavaan. Puiden kaatoa on vältettävä ja niitä ei saa tehdä vain sen vuoksi, että jokin rakennus näkyisi ”paremmin” matkailijoille.

Vastine:

Kirkkopuistossa ei ole erityisen arvokkaita puuyksilöitä, joiden suojeleminen asemakaavalla olisi perusteltua. Osittain uudisrakentamisen tontille sijoittuva mäki-alue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolla puusto tulee pääosin säilyttää. Kirkkopuisto kuuluu myös valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon, joka huomioidaan myös maisematyöluja käsiteltäessä.

4. Alueen lepakkoselvitys on tehty talviaikaan tarkastelemalla mahdollisia päiväpiiloja. Tällainen tarkastelu ei ole riittävä, vaan ennen kaavaesityksen viemistä päätöksentekoon on tehtävä kunnollinen lepakkoselvitys ja kaavaan liitettävä toimenpideesitykset havaittujen lepakoiden suojelemiseksi, niitä alueella tiedetään olevan.

Vastine:

Lepakkoselvityksen mukaan alueella on lepakoiden elinympäristöjä. Kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan ennen toimenpiteisiin ryhtymistä on poikkeamisluvan tarve selvítettävä. Ely-keskus ei ole huomauttanut lepakkoselvityksen tekotavasta ja on nähnyt selvityksen riittäväksi.

3 Muutokset asemakaavaan:

- Tonttia 13-14 on kasvatettu pohjoisrajan osalta.
- Tontin 13-14 rakennusoikeus nostettu 210:stä voimassa olevan kaavan mukaiseen 250 kerrosneliometriin, jotta kellarissa olevat tilat ovat kokonaisuudessaan käytettävissä rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisina tiloina.
- Talousrakennuksen rakennusala on muutettu ohjeelliseksi ja rakennusoikeus nostettu 30 k-m² > 50 k-m².
- /s määräykseen lisätty selvyyden vuoksi indeksi s-1
- lisätty t- merkinnälle selitys
- sr-1 määräyksestä on poistettu määräys arvokkaiden sisätilojen suojelusta. Sisätiloja koskeva määräys on siirretty ohjeeksi rakennustapaohjeisiin.
- Puuttunut maanalaisen johdon varaus tontilla 13-12 on lisätty kaavakartalle.
- Lisätty kaavaan Kirkkorinteen ja Pappilankujan katujen nimet
- s-2 suojelumääräystä on muutettu siten, että määräys julkisivujen kunnostamisesta entistään on muutettu suositukseksi.
- YK-8/s-1 korttelialueen kaavamääräykseen on lausunnon antajaksi muutettu Museoviranomainen (oli alueellinen vastuumuseo), jotta määräys on samassa muodossa muiden määräysten kanssa.
- Lisätty luo-1 kaavamääräys: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on lepakoiden elinympäristöä ja mahdollisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Mikäli kohteita on tarpeen purkaa tai tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä alueelliselta ELY-keskukselta.
- Siirretty rakennustapaohjeita koskeva määräys yleisistä määräyksistä kaavakartalle osoitettavaksi määräykseksi *rto*.

Heinolassa 12.5.2023

Katri Kuivalainen
Asemakaava-arkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 111 Heinola Täyttämispvm 09.01.2023
Kaavan nimi 706akm seurakuntakeskus
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 04.06.2021
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,7623 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,7623

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7623	100,0	12070	0,44	-0,0009	-1350
A yhteensä	1,5354	55,6	11080	0,72	0,4126	2750
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9059	32,8	990	0,11	-0,4135	-4100
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3210	11,6	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	8	1930	4	820

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7623	100,0	12070	0,44	-0,0009	-1350
A yhteensä	1,5354	55,6	11080	0,72	0,4126	2750
AK-27	0,0000		0		-0,6918	-5530
A	0,6624	43,1	6100	0,92	0,6624	6100
AY/s	0,3385	22,0	2200	0,65	0,3385	2200
AK-28	0,0000		0		-0,4310	-2800
AK	0,1161	7,6	1400	1,21	0,1161	1400
AP	0,3434	22,4	1140	0,33	0,3434	1140
AO	0,0750	4,9	240	0,32	0,0750	240
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9059	32,8	990	0,11	-0,4135	-4100
YK-6	0,0000		0		-0,7107	-790
YK-8/s	0,9059	100,0	990	0,11	0,9059	990
YK-5	0,0000		0		-0,6087	-4300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3210	11,6	0		0,0000	0
Kadut	0,3210	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	8	1930	4	820
Asemakaava	8	1930	4	820
Ei-asekaava				

