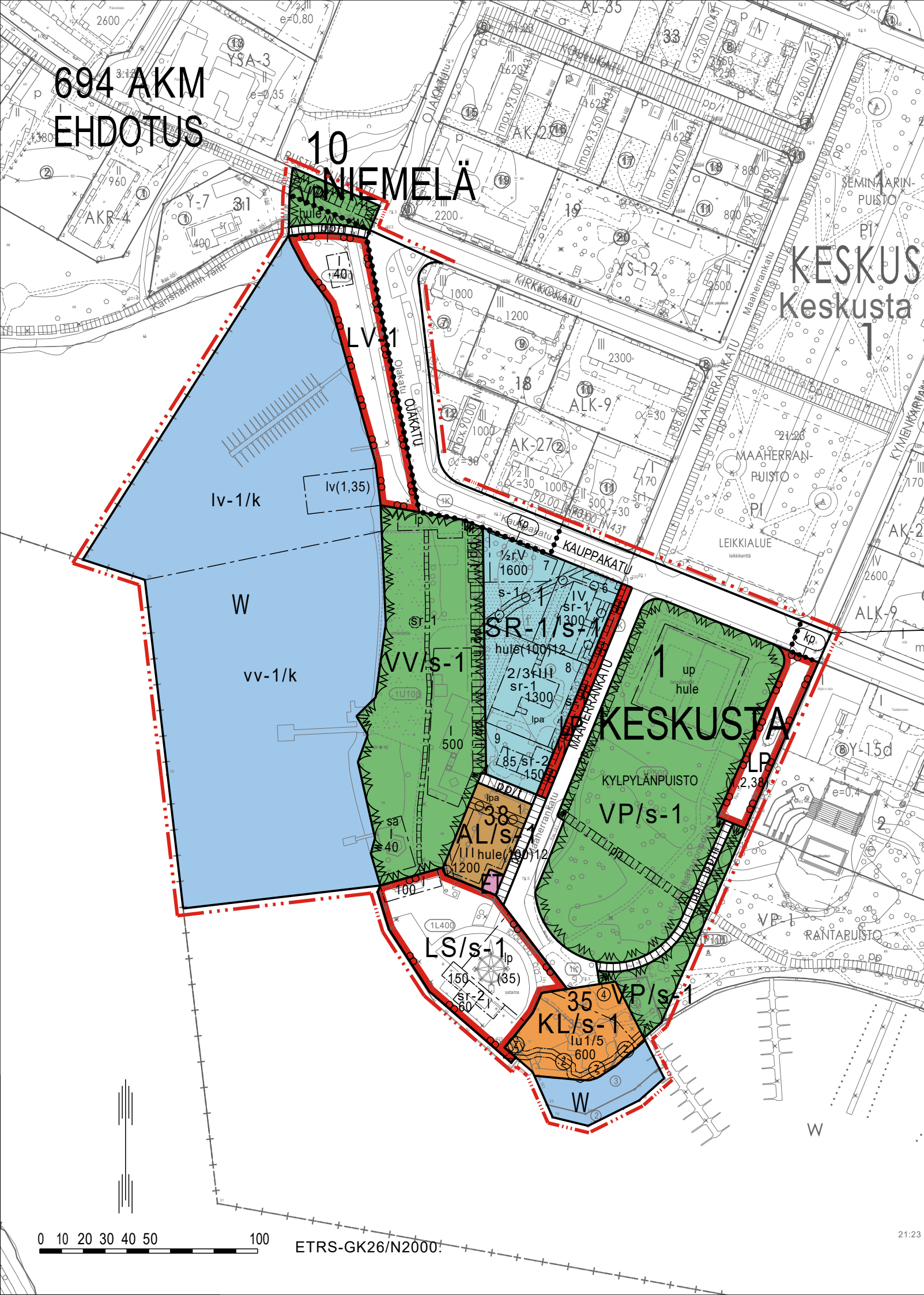




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL/s-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jota rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Korttelialueelle voi rakentaa myös majoitustiloja ja palveluasumista. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristön ominaispiirteisiin.
- Mahdollinen ullakon tekninen tila tulee sulauttaa rakennuksen kokonaisuudessaan, erillistä vesikatton yläpuolista teknistä tilaa ei sallita. Muut kuin ranskalaiset parvekkeet on pääasiassa lasitettava. Rakennusalan ylittävät parvekkeet sallitaan siten, että niitä ei tueta maanvaraisesti. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa toteuttaa yhteistilat, irtaimistovarastot, auto- ja polkupyöräsuojat, jätetilat, talotekniset tilat ja väestönsuojatilat. Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja.
- KL/s-1

Liikerakennusten korttelialue, jota rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi).
- P/s

Puisto, jota tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi).
- V/s

Uimaranta-alue, jota tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Uimarannan aita on säilytettävä tai ranta on aidattava uudella saman korkeudella aidalla.
- LS/s-1

Satama-alue, jota rakennuksineen ja ulkoalueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastoja, kuormauslaitteita, laiturirakennelmia, polttoaineen jakeluaseman sekä ravitsemukseen ja veneilyyn liittyviä liiketiloja.
- LV-1

Venesatama/venevalkama. Alueelle saa rakentaa veneilyyn liittyviä pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia.
- LP

Yleinen pysäköintialue.
- ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- SR/s-1

Suojeltujen rakennusten korttelialue, jota rakennuksineen ja ulkoalueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009, Heinola Perspektiivi). Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa tai muuttaa niin, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee. Rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja, majoitustiloja sekä työ-, liike- ja kokoustumistiloja ja palveluasumista. Korjaustöiden sekä käyttötarkoituksen ja muiden muutosten suunnittelusta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista. Uudisrakennukset, laajennukset tai muutostyöt tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja ulkoasultaan sovitaa olemassa olevaan vanhaan rakennuskantaan.
- Mahdollinen ullakon tekninen tila tulee sulauttaa rakennuksen kokonaisuudessaan, erillistä vesikatton yläpuolista teknistä tilaa ei sallita. Muut kuin ranskalaiset parvekkeet on pääasiassa lasitettava. Rakennusalan ylittävät parvekkeet sallitaan siten, että niitä ei tueta maanvaraisesti. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa toteuttaa yhteistilat, irtaimistovarastot, auto- ja polkupyöräsuojat, jätetilat, talotekniset tilat ja väestönsuojatilat. Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja.
- W

Vesialue.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

- 10 KES 1

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- Korttelin numero.
- 1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- KAUPPAKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

- 1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Iu1/5

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- ½rV

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

- Rakennusala.
- sa

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.
- up

Palloilualueeksi varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Jalankululle varattu katu/tie.
- pp/h

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
- pp/t

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

- lp

Yleinen pysäköintialue. Alueelta voidaan osoittaa autopaikkoja myös kaavamerkinnällä siihen oikeutettujen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.
- lpa

Pysäköintialue.
- hule

Hulevesirakenteille varattu alueen osa. Alueelle voi toteuttaa myös maanalaisia hulevesirakenteita.
- 2

Johtoa varten varattu alueen osa.
- (35)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden venelaitureita tai autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- hule(100)12

Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoituslajuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä täyttymisestäään. Viivytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennetaluiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.
- lv-1/k

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita tai muita käyttötarkoitusta palvelevia laitteita ja rakennelmia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isompien veneiden venelaitureita ja alueella tehdään vesi- ja maanrakennustöitä, tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuuseen sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee valmistaa. Alue on varattu kunnan tarpeisiin.
- vv-1/k

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita tai muita käyttötarkoitusta palvelevia laitteita ja rakennelmia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isoja laitureita tai alueella tehdään vesi- ja maanrakennustöitä, tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuuseen sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee valmistaa. Alue on varattu kunnan tarpeisiin.
- s-1

Suojeltava alueen osa. Piha-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueenosalle ei saa sijoittaa pysäköintiä.
- sr-1

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakennusosia. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää rakennuksen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Ullakolle sijoitettavien tilojen varten voidaan toteuttaa kattomaisemaan sopivia kattolyhtyjä. Mahdolliset uudet parvekkeet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.
- sr-2

Kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää rakennuksen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.
- kp

Kansallinen kaupunkipuisto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT
Uudisrakentamisen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoista, sen on oltava kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivaa ja luonteeltaan alisteista kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin suojeltaviin kilylärakennuksiin nähden.
Asuintilojen lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan yläpuolella ja vähintään kadun pinnan tasolla. Asuintilojen lattiapinnan alin korkeusasema SR-korttelialueella on on +82.0 mpy (N2000) ja AL-korttelialueella + 80.0 mpy (N2000). Alin suositeltava rakennuskorkeus, jonka alapuolelle ei voida sijoittaa vetymisestä kärsiviä rakenteita on 1.0 m ylävesiraja korkeammalla (HW50). HW50 arvo on kerran 50 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus.

AUTOPAIKAT
Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:
1 autopaikka / 100 asuin- ja toimistokerroalaneliömetriä
1 autopaikka / 200 palveluasumisen ja palveluiden kerrosalaneliömetriä
1 autopaikka / 70 liiketila tai muun palvelun kerrosneliömetriä
1 autopaikka / 200 majoituspalveluiden kerrosalaneliömetriä

Tontilla olevan paikoituksen lisäksi autopaikkoja saa sijoittaa kaavassa osoitettuun paikkaan tai enintään 200 m päässä sijaitsevalle pysäköintialueelle. Pysäköintialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Suojeltujen rakennusten osalta on mahdollisuus joustaa toteutettavien autopaikkojen määrästä.

Maantasoon sijoitettava pysäköintipaikat, jotka rajautuvat yleisiin alueisiin tai yleiselle jalankululle osoitetun alueen osiin, on rajattava näistä alueista selkeästi ja laadultaan korkeatasoisesti.

HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA
Alueella tulee ensisijaisesti keskittyä hulevesien muodostumisen ehkäisyyn. Kattovedet suositellaan käsiteltäväksi ja hyödynnettäväksi tontilla. Mikäli tämä ei onnistu, tulee kattovedet ohjata viivytyksen kautta hulevesiverkostoon. Liikenne- ja pysäköintialueilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee pyrkiä poistamaan vedestä johtamalla hulevedet virtaamahuippuja tasaavan, viivytävän rakenteen kautta ennen veden johtamista verkostoon. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää tontin rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää myös suunnitelman rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Kellareiden rakentamista ei suositella. Mikäli kuitenkin rakennetaan kellaritiloja on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselvitys.

ILMANLAADUN TURVAAMINEN
Alueelle sijoittuvan jätevesipumppaamon tuuletus on suodatettava ja johdettava riittävän korkealle hajuhaittojen estämiseksi alueella.

RADON
Rakentamisessa on otettava radon huomioon. Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvä radon tai muut haittavat kaasut pääse huonetiloihin. Korjausrakentamisen osalta tulee asumiseen käytettävissä tiloissa selvittää radonhaitan torjunnan mahdollisuus ja tarpeellisuus.

LUONNON MONIMUOTOISUUS
SR-korttelialueella ns. kuivahoitorakennus on mahdollinen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Mikäli rakennus on tarpeen purkaa tai siinä on tarpeen tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä alueelliselta ELY-keskukselta.

PIHASUUNNITELMA
Piha- ja oleskelualueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä pihasuunnitelma, josta käy ilmi, miten piha-alueella on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Mahdolliset aidat on toteutettava korkeatasoisina ja kulttuuriympäristöön sopivina. Pihasuunnittelussa on toteutettava ratkaisuja, jotka mahdollistavat alueen arvoille ominaisen puuston ja muun kasvillisuuden säilymisen.

TONTTIAJO
Tällä asemakaava-alueella tonttijaako on erillinen.

694 AKM EHDOTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS - KYLPYLÄNRANTA

1 KESKUSTA

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tonttia 5, korttelin 35 tontteja 2 ja 3 ja seuraavia yleisiä alueita: Satama 1L400, Kylpylänpuisto 1P500, Kylpylän uimaranta-alue 1u100, Vanhan sahan ranta-puistoaluetta 1P400, Ojakadun katualueita, osia Kauppakadun ja Maaherrankadun katualueita. Kymenkartanonkadun jatkeena sijaitsevaa pysäköintialuetta 1L500 sekä osaa Rantapuiston puistoaluetta 1P100 sekä kiinteistöä 111-1-35-2, joka on osa kaavan mukaista Rantapuistoa. Lisäksi kaavamuutos koskee Niemelän (10.) kaupunginosan kiinteistöä 21:23.		
Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tontit 6-9, korttelin 35 tontti 4, korttelin 38 tontti 1, satama-alueita, uimaranta-alueita, venevalkama-alueita, vesialuetta, puistoaluetta sekä pysäköinti- ja katualueita.		
MITTAKAAVA 1:2000		
Ehdotus	12.02.2024	asemakaava-arkkitehti
		Katri Kuivalainen
Elinvoimalautakunta, vireilletulo	21.06.2022	§ 36
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	4.11.-2.12.2023	
Elinvoimalautakunta, ehdotus	.	§
Ehdotusvaiheen kuuleminen, ehdotus	.	
Valtuusto, hyväksyminen	.	§
Elinvoimaisuuskulutus	.	
.	2023	kaupunginarkkitehti
		Harri Kuivalainen
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.		
.	2023	maankäyttöinsinööri
		Mirja Ruutu
Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § _____		
hallinto- ja kehitysjohtaja		
		Hanna Hurmola-Remmi