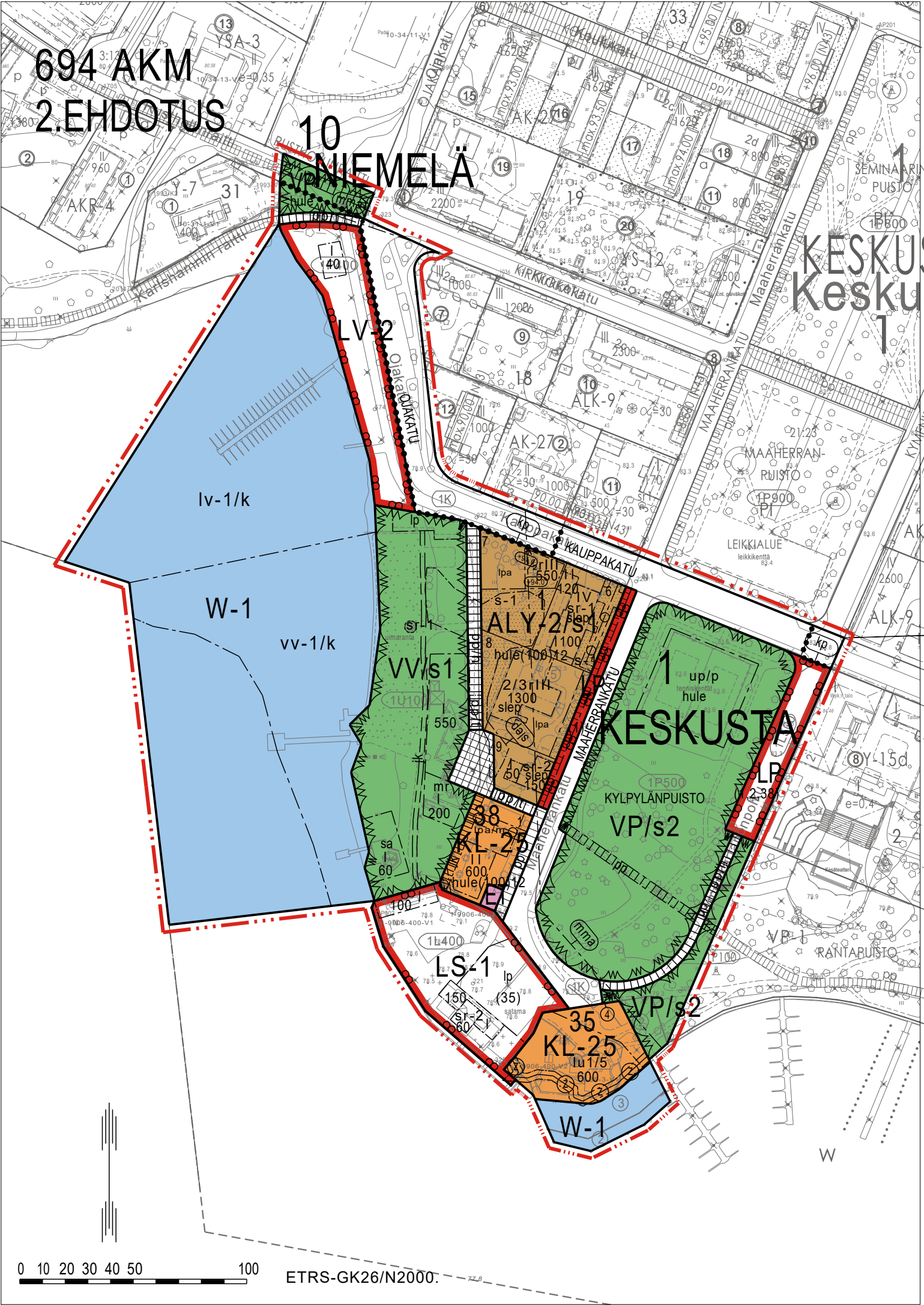




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- ALY-2/s1

Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue, jossa rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Korttelialueelle voi rakentaa myös majoitustiloja. Uudisrakennukset, laajennukset tai rakennusten muutostyöt tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja ulkoasultaan sovittaa olemassa olevaan vanhaan rakennuskantaan. Uudisrakentamisen julkisivujen tulee olla suojeltuihin rakennuksiin sovitettua puuta tai sileää rappautsa. Julkisivun lasiosien tulee olla kirkasta tai valkoista lasia. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rakennuksissa tulee olla aumakatto. Mahdollinen ullakon tekninen tila tulee sulauttaa rakennuksen kokonaisuudessaan, erillistä vesikatkon yläpuolista teknistä tilaa ei sallita. Muut kuin ranskalaiset parvekkeet on pääasiassa sallittava. Rakennusalan ylittävät parvekkeet sallitaan siten, että niitä ei tueta maanvaraisesti, ylitys voi olla enintään 1 metrin. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa toteuttaa asuntoihin liittyvät yhteistilat, irtaimistovarastot, auto- ja polkupyöräsuojat, jättilat, talotekniset tilat ja väestönsuojatilat. Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja. Ympäristön ominaispiirteet tulee huomioida sijoitettaessa pihatoimintoja ja autopaikkoja alueelle. Piha-alueiden istutusten ja rakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia ja mahdollisuuksien mukaan nykyistä säilyttäviä/uudistavia. Tontteja ei saa aidata.

KL-25

Liikerakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömästi palvelu- ja liiketilaa. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Uudisrakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Uudisrakentamisen julkisivujen tulee olla puuta tai sileää rappautsa. Rakennuksissa tulee olla aumakatto. Kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen historialliseen ympäristöön sekä korttelialueen maisemalliseen sijaintiin.

VP

Puisto.

PS

Puisto, jossa ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi).

VP/S

Uimaranta-alue, jossa ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Uimarannan aita on säilytettävä.

LS-1

Satama-alue. Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastoja, kuormauslaitteita, laiturirakennelmia, polttoaineen jakeluaseman sekä ravitsemukseen ja veneilyyn liittyviä liiketiloja.

LV-2

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

LP

Yleinen pysäköintialue.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

W-1

Vesialue. Kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen arvokkaaseen maisema-alueeseen ja kulttuuriympäristöön.

3 m

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

+

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.
- 4

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1u/1/5

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

1/5rIII

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

+94.0

Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.

+91.0

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

sa

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

mr

Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja.

up/p

Palloilualueeksi varattu alueen osa. Aluetta saa käyttää myös tilapäisenä pysäköintialueena.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Katuaukio/tori.

Jalankululle varattu katu/tie.

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

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
- lp

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

lpa

Pysäköintialue.

lpa/m

Pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 6 matkailuauton matkaparkin.

hule

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

Z

Johtoa varten varattu alueen osa.

(35)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

hule(100)12

Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä täyttymisestään. 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 venerantakäyttöä palvelevia laitteita ja rakennelmia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isompien veneiden venelaitureita ja alueella tehdään vesi- ja maanrakennustöitä, tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee varmistaa. Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

vv-1/k

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

s-1

Suojeltava alueen osa, jota tulee hoitaa puistomaisena sen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Olemassa olevia puita ja pensaita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla. Alueenosalle ei saa sijoittaa pysäköintitä.

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 sijoitettavia tiloja varten voidaan toteuttaa kattomaisemaan sopivia kattolihtyjä. 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.

slep

Rakennuksessa olevaa lepakoiden mahdollista lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Mikäli rakennus on tarpeen purkaa tai rakennuksessa on tarpeen tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukainen poikkeusluvan tarve selvítettävä.

kp

Kansallinen kaupunkipuisto.

mma

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

slep

Alueen osa, jolla lepakoiden elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee tarvittaessa säilyttää ja istuttaa lepakoilte suotuisaa puustoa. Valaisus tulee kohdistaa puistoväyliin.
- YLEISET MÄÄRÄYKSET:
- RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Uudisrakentamisen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoista ja sen on oltava kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivaa. Asuintilojen lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan yläpuolella ja vähintään kadun pinnan tasolla. Asuintilojen lattiapinnan alin korkeusasema korttelissa 1 on on +82.0 mpy (N2000) ja ensimmäisen kerroksen lattiapinnan alin korkeusasema korttelissa 38 +80.0 mpy (N2000). Alin rakentamiskorkeus on +78,85 (N2000), jonka alapuolelle ei voida sijoittaa vetyimisestä kärsiviä rakenteita.

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:
1 autopaikka / 100 asuin- ja toimistokerrosalaneliömetriä
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. Pysäköintialueilla 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, viivyttävän 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.

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.

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.

TONTTIIAKO

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on erillinen.
- 694 AKM
2.EHDOTUS
- ASEMAKAAVAN MUUTOS -
KYL PYLÄNRANTA
- 1 KESKUSTA
- Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tonttia 5, korttelin 35 tontteja 2 ja 3 ja seuraavia yleisiä alueita: Satama 1L400, Kylpyläpuisto 1P500, Kylpylän uimaranta-alue 1u100, Vanhan sahan ranta-puistoaluetta 1P400, Ojakadun katualueita, osia Kauppakadun ja Maaherrankadun katualueista. Kymenkatnonkadun jatkeena sijaitsevaa pysäköintialuetta 1L500 sekä osaa Rantapuiston puistoalueesta 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

asianumero 65/10.02.3 /2023
264 /10.02.03/2025

2. Ehdotus 11.08.2025 asemakaava-arkkitehti

Katri Kuivalainen

Elinvoimalautakunta, vireilletulo 21.06.2022 § 36

Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos 04.11.-02.12.2023

Elinvoimalautakunta, ehdotus 21.02.2024 § 10

Ehdotusvaiheen kuuleminen, ehdotus 06.03.-06.04.2024

Kaupunkiympäristölautakunta, 2. ehdotus

Ehdotusvaiheen kuuleminen, 2. ehdotus

Valtuusto, hyväksyminen

Lainvoimaisuuskuulutus

.2025 kaupunginarkkitehti

Harri Kuivalainen

Pohjakartta täyttää Alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset.

.2025 maankäyttöinsinööri

Mirja Ruutu

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä §

hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ Heinola