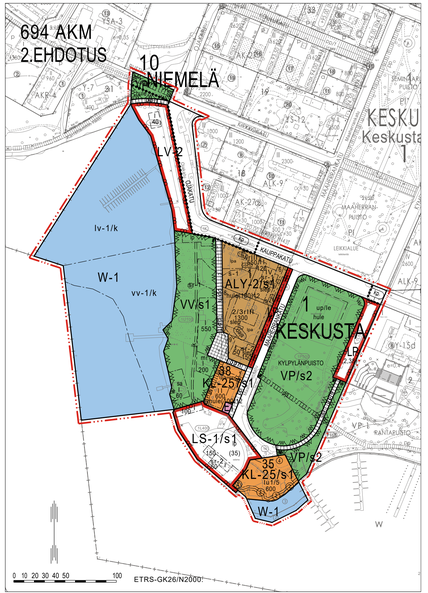

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALY-2/s1 — Asuin-, liike-, toimisto ja yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle voi rakentaa myös majoitustiloja. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Alueella olevia, säilytettäviä rakennuksia ei saa muuttaa niin, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee. Korjaustöiden sekä käyttötarkoitus- ja muiden muutosten suunnitelmista on neuvottelava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista. Uudisrakennukset, laajennukset tai rakennusten muutostyöt tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja ulkoasultaan sovittaa olemassa olevaan vanhaan rakennuskantaan. Uudisrakentamisen julkisivujen tulee olla suojeltujen rakennusten sovitettua puuta tai sileää rappausta. Julkisivun laisioisen tulee olla kirkasta tai valkoista lasia. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rakennuksissa tulee olla aumakatto. Mahdollinen ullakon tekninen tila tulee sulautua rakennuksen kokonaismassaan, eriliisiä vaikutelmia ylipuolista tekniistä tilaa ei sallita. Muut kuin ranskalaiset parvekkeet on pääsäänssä lasitettava. Rakennusalan ylittävät parvekkeet sallitaan siten, että niitä ei tueta maanvaraisesti, ylitys voi olla enintään 1 metrin. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa toteuttaa asuntoihin liittyvät yhteistilat, ritaimistovarastot, auto- ja polkuyöräsuojat, jätetilat, 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 ominaispiirteituvia ja mahdollisuuksien mukaisen rykyistä säilyttävä/uudistavia. Tontteja ei saa aidata.

KL-25/s1 — Liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksin saa sijoittaa ympäristöstä häiritsemätöntä 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 väriyksen suhteen. Suojeltujen rakennusten julkisivujen tulee olla puuta tai sileää rappausta. Rakennuksissa tulee olla aumakatto. Kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen historiallisen ympäristön sekä korttelialueen maisemallisen sijaintiin.

VP — Puisto.

VP/S2 — Puisto, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi).

VV/s1 — Uimaranta-alue, jolla 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/s1 — Satama-alue, jota rakennuksineen ja ulkoaluineinen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009, Heinolan Perspektiivi). Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastoja, kuormauslaitteita, laiturirakennelmia, poittoaineen jakelusaman sekä ravitsemuksen ja veneilyyn liittyviä liiketiloja.

LV-2 — Venesatama/venevalkama. Alueelle saa rakentaa veneilyyn liittyviä pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen puistomainen luonne tulee säilyttää. Alueen puusto tulee pääosin säilyttää. Jos puita on poistettava, on tilalle istutettava uusia. Alueella ei sallita pysäköintiä eikä isojen veneiden talvisäilytystä.

LP — Yleinen pysäköintialue.

ETM — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

W-1 — Vesialue. Kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen arvokkaaseen maisema-alueeseen ja kulttuuriympäristöön.

— — — 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.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

10 — Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KES — Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

1200 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

I u1/5 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

½r/III — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+94.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+91.0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

s — Rakennusala.

vv — Ohjeellinen rakennusala.

sa — Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

mr — Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja.

up/le — Ohjeellinen palloilu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Katu.

sa — Katuaukio/tori.

Jalankululle varattu katu/tie.

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

pp/r/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.

jk — Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

jk — Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

P — Yleinen pysäköintialue. Alueella voidaan osoittaa autopaikkoja myös kaavamerkinnällä siihen oikeutettujen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.

pa — Pysäköintialue.

1pa/m — Pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 6 matkailuauton matkaparkin.

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

Johtoa varten varattu alueen osa.

(35) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

hule(100)12 — Korttelialue, jolla että läpäisemättömyyttä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetaan. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tuntisinta ajan, jonka kuluessa viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä täyttymisestään. Viitytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennetalueiden hulevesistä on poistettava kiintoainetta, ravinteita ja haitta-aineita.

lv-1/k — Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita tai muita veneirantakäyttöä palvelevia laitteita ja rakennelmia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isompien veneiden veneilaiturelta 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 vastuumuseon 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 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 sijoitettavia tiloja varten voidaan toteuttaa kattomaisemaan sopivia kattoluhtyjä. Mahdolliset uudet parvekkeet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Korjaus- ja muutostöistä on yhteydettävä 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 häiritä. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Mikäli rakennus on tarpeen purkaa tai rakennuksessa on tarpeen tehdä merkittävä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä.

tu — Kansallinen kaupunkipuisto.

slep — Alueen osa, jolla lepakoiden elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee tarvittaessa säilyttää ja istuttaa lepakoille suotuisaa puustoa. Valaistus tulee kohdistaa puistoväyliin.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kaava-alue on lähes kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009, Heinolan Perspektiivi). Alueen arvot tulee huomioida alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä.

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT
Uudisrakentamisen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoista ja sen on oltava kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivaa.
Asuintiilojen lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan yläpuolella ja vähintään kadun pinnan tasolla. Asuintiilojen lattiapinnan alin korkeusasema korttelissa 1 on on +82.0 myo (N2000) ja ensimmäisen kerroksen lattiapinnan alin korkeusasema korttelissa 38 +80.0 myo (N2000). Alin rakentamiskorkeus on +78,85 (N2000), jonka alapuolelle ei voida sijoittaa vettymisestä kärsivää rakennetta.

AUTOPAIKAT
Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:
1 autopaikka / 100 asuin- ja toimistokerrosalaneliömetriä
1 autopaikka / 200 palvelusuumisen 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 korkeusasema.

HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA
Alueella tulee ensisijaisesti keskittyä hulevesien muodostumisen ehkäisyyn. Kattovedet suositellaan käsiteltäväksi ja hyödynnettäviksi 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 haihtuvat 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. Pihasuunnitelussa on toteuttatava ratkaisuja, jotka mahdollistavat alueen arvoille ominaisen puuston ja muun kasvillisuuden säilymisen.

TONTTIJAKO
Tällä asemakaava-alueella tonttijako on eriilinen.

694 AKM
2.EHDOTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS - KYLPYLÄNRANTA

1 KESKUSTA. 10 NIEMELÄ

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tonttia 5, korttelin 35 tonttoja 2 ja 3 ja seuraavia yleisiä alueita: Satama 1L400, Kylpylänpuisto 1P500, Kylpylän uimaranta-alue 1u100, Vanhan sahan ranta -puistoalueltta 1P400, Ojakadun katualuetta, osia Kauppakadun ja Maaherrankadun katualueita. Kymenkartanonkadun jatkeena sijaitsevaa pysäköintialuetta 1L500, osaa Rantapuiston puistoalueesta 1P100 sekä kiinteistöä 111:1-35:2 joka on osa kaavan mukaista Rantapuistoa. Lisäksi kaavamutos 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-aluetta, uimaranta-aluetta, venevalkama-aluetta, vesialuetta, puistoaluetta, pysäköinti- ja katualueita sekä Niemelän (10.) kaupunginosan kuluva puistoalue.

MITTAKAAVA 1:2000		asianumero 65/10.02.3 /2023 264 /10.02.03/2025
2. Ehdotus 11.08.2025 tark 27.11.2025		asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen
Elinvoimaluatakunta, vireilletulo	21.06.2022	§ 36
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	04.11.-02.12.2023	§ 196
Elinvoimaluatakunta, ehdotus	21.02.2024	§ 10
Ehdotusvaiheen kuuleminen, ehdotus	06.03.-06.04.2024	
Kaupunkiympäristölautakunta, 2. ehdotus	21.08.2025	§ 64
Ehdotusvaiheen kuuleminen, 2. ehdotus	13.09. -14.10.2025	
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