

HEINOLA, 1. KAUPUNGINOSA

dnro 363/41/000/2007

kaavatunnus YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2020

18.11.2008

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS



Sisällysluettelo

sivu

Tiivistelmä.....	2
Aloite.....	2
Suunnittelualue.....	2
Osayleiskaavan lähtökohdat ja selvitykset.....	2
Osayleiskaavan tavoitteet.....	10
Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet.....	10
Osayleiskaava.....	14
Osayleiskaavan vaikutusten arviointi.....	20
Jatkosuunnittelu.....	22
Yhteystiedot.....	22
Osayleiskaavan liiteluettelo.....	22
Muu osayleiskaavan tausta-aineisto.....	22
Lähteet.....	23
Ilmakuvat.....	24

TIIVISTELMÄ

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan on pidettävä asemakaava ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä vaatii (MRL 51 §). Lisäksi laki lähtee siitä, asemakaavojen ajankäyttöä aktiivisesti arvioidaan tavoitteena kaavan arviointi noin 13 vuoden määräajoin (MRL 60, 61 §). Heinolan keskusta-alueen asemakaava on pääosin ollut voimassa vuodesta 1978 lähtien, minkä jälkeen on tehty yksittäisiä asemakaavan muutoksia 19 kappaletta.

Heinolan ydinkeskustan osalta on ollut nähtävissä seuraavantyyppisiä asemakaavan muutostarpeita:

- kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan muuttamisesta,
- rakentaminen ei ole toteutunut kaikilta osin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti,
- eri-ikäisistä asemakaavoista johtuva asemakaavamerkintöjen vaikeaselkoisuus (varsinkin ajantasa-asemakaavaa tarkasteltaessa),
- asemakaavamääräysten yhdenmukaistamisen tarve,
- 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakennusten kerrosalan ja kerrosluvun laskentatapa on muuttunut aiemmin voimassa olleesta rakennuslaista,
- ydinkeskustan yleissuunnitelman esiin nostamat keskustan kehittämistarpeet.

Kaupunginhallitus päätti 05.09.2005 § 704, että ensin alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaupunginvaltuusto merkitsi päätöksen tiedokseen 26.09.2005 § 219.

Viranomaisneuvottelu Hämeen ympäristökeskuksessa oli 31.08.2005.

Osa kaava-alueesta kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Ympäristökeskus toivoi, että kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa valmisteltaisiin rinnan osayleiskaavan kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.10.2007 § 140 hoito- ja käyttösuunnitelmaehdotuksen ja se on ympäristöministeriön hyväksymiskäsittelyssä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.8. – 28.8.2008 välisen ajan, jolloin pyydettiin myös alustavat lausunnot ja kaava-aineisto oli nähtävissä myös kirjastossa. Yleisötilaisuuksia on pidetty 22.1.2008, 21.05.2008, 23.06.2008 ja 19.08.2008. Hämeen ympäristökeskuksen kanssa käytiin kaavaluonnoksen nähtävilläoloajan päätyttyä saatujen palautteiden pohjalta työneuvottelu 5.9.2008. Saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja huomautusten sekä neuvotteluiden pohjalta laadittiin osayleiskaavaehdotus, joka oli teknisen lautakunnan käsittelyssä 16.9.2008. Tekninen lautakunta poisti käsittelyssään Siltakadun ja Kirkkokadun kulmauksessa olleen maanalaisen tilan ja kehittämisalueen. Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.09.-24.10.2008 välisen ajan. Viranomaisneuvottelu pidettiin 23.10.2008. Viranomaisneuvottelun jälkeen käytiin vielä viranomaisten

kanssa keskusteluja kaavaehdotukseen tehtävistä tarkennuksista. Lausuntoja saatiin 21 kappaletta ja muistutuksia neljä kappaletta. Saatujen lausuntojen ja muistutusten johdosta tehtiin yleiskaavaehdotukseen muutoksia, jotka Hämeen ympäristökeskuksen mukaan ovat niin vähäisiä, että kaavaehdotusta ei tarvitse laittaa uudelleen nähtäville.

Ympäristöministeriö vahvisti Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman 05.11.2008. Kaavamääräyksiä tarkistettiin myös tältä osin.

Koko kaavan laadinnan aikana kaavaan liittyvät aineistot ja selvitykset ovat olleet nähtävillä myös kaupungin internet-sivuilla.

ALOITE

Osayleiskaava laaditaan Heinolan kaupungin aloitteesta, kaupunginhallituksen päätös 31.1.2005 § 106. Osayleiskaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2003 ja 2004 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Lisäksi vireilletulosta on kuulutettu paikallislehti Itä-Hämeessä 06.07.2005 ja 24.11.2005.

SUUNNITTELUALUE

Osayleiskaava laaditaan Heinolan ydinkeskustaan, koko 1. kaupunginosan alueelle. Jyrängönvirta, Ratakatu, Lampikatu ja Ojakatu rajaa alueen. Alueen pinta-ala on noin 54 ha.

OSAYLEISKAAVAN LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, valtioneuvosto 30.11.2001

Valtioneuvosto päätti maankäyttö- ja rakennuslain 22 §:n mukaisista valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista 30.11.2000, päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Päätöksessä tavoitteet on jaettu kuuteen asiakokonaisuuteen: 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto, 5) Helsingin seudun erityiskysymykset ja 6) luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Heinolan ydinkeskustassa valtakunnallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia ympäristöjä (VAT kohta 3) ovat julkaisun ”Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt (Museovirasto, rakennushistorian osasto, julkaisu 16,1993)” mukaan seuraavat:

Maaherranpuisto ja seminaarialue,
Heinolan kirkko, tapuli ja entinen pappila,
Harjupuisto ja
Jyrängön kulttuurimaisema.

Inventoinnin tarkistus on meneillään ja kaupunginhallitus on antanut lausunnot 19.12.2005 § 986 ja 16.06.2008 § 386 mm. aluerajausten tarkentamisesta. Museoviraston käsittely on kesken.

Osayleiskaavaselvityksen liite ”Keskustan osayleiskaavan perusselvitykset”.

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, ympäristöministeriö 06.05.2002

Heinolan kaupungin hakemuksesta on ympäristöministeriö perustanut 6.5.2002 ”Heinolan kansallisen kaupunkipuiston”. Keskusta-alueen keskeiset puistoalueet ja julkiset korttelialueet kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon. Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaehdotuksen hyväksyi kaupunginvaltuusto osaltaan 29.10.2007 § 140. Ympäristöministeriö hyväksyi esitetyn hoito- ja käyttösuunnitelman 05.11.2008 Dnro YM/5542/2007.

Osayleiskaavaselvityksen erillinen liite ”Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito- ja käyttösuunnitelma, osa”.

Päijät-Hämeen maakuntakaava, ympäristöministeriö 11.03.2008

Kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C2).

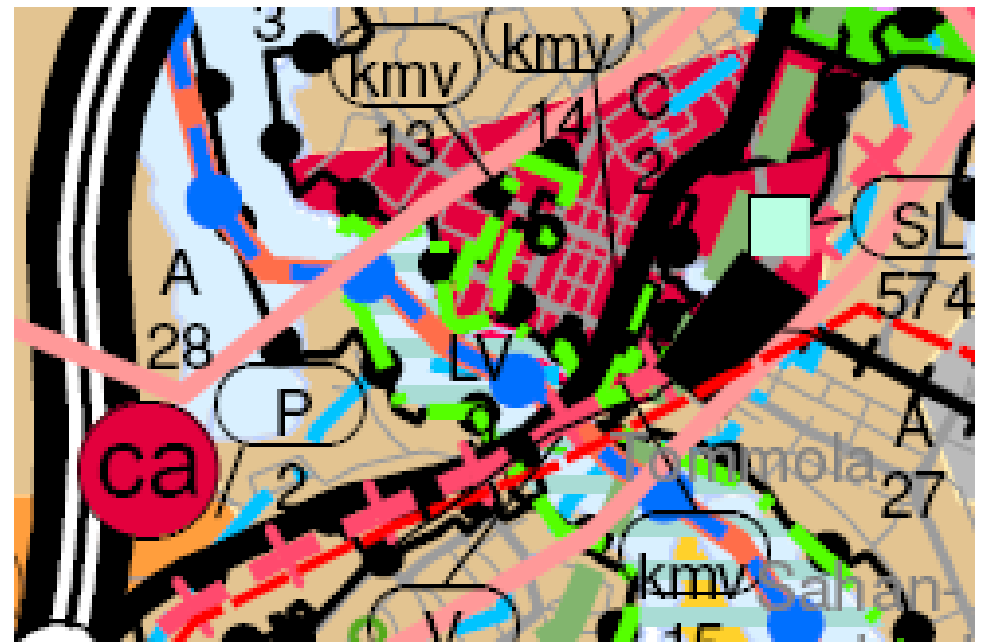
Heinolan keskustatoimintojen alue.

Kuvaus: Keskusta-alue sijaitsee kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Alueelle sijoittuu myös osia kansallisesta kaupunkipuistosta.

Päijät-Hämeen tavoitteellisessa keskusverkossa Heinolan keskusta on monipuolinen alue- tai kuntakeskus, johon kohdistuu sekä asumisen ja työpaikkojen lisäämistarpeita.

Maakuntakaavan mukaan koko Heinolaa ja keskustaa (rajaus sisältää entisen Heinolan kaupungin alueen Jyrängönvirrasta pohjoiseen) koskevat tavoitteet ovat seuraavat:

	Alue	Tilanne 1990	2002	Tavoite 2020
VÄESTÖ	Koko Heinola	22255	20940	22701
	Keskusta	11655	10711	11804
TYÖPAIKAT	Koko Heinola	10529	8808	9058
	Keskusta	6531	5128	4710
ASUNNOT	Koko Heinola		10988	11893
	Keskusta		6230	6558
ASUMISVÄLJYYS			38,53	46,50
KERROSALAN LISÄTARVE 2020, Keskusta				128389 kem2



Muut kaava-alueita koskevat merkinnät ja aluekuvaukset ovat:

ALUEKUVAUKSET

C2	Heinolan keskustatoimintojen alue	Keskusta-alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Alueelle sijoittuu myös osia kansallisesta kaupunkipuistosta.
k(o)	Kaasujohtovaraus Lahti - Heinola	Kaasujohtovaraus Kymijärvi - Ahtiala - Vierumäki - Heinola - Tampella.
kk8	Heinolan-Tähtiniemen-Hevossaaren kehittämisen kohdealue	Hyvin raide-, tie- ja vesiliikenteen mahdollisuuksiin tukeutuva elinkeinoelämän, matkailun, kulttuurin ja maisema-arvojen ja asumisen alue. Alueella pohjavesialueita.
kmv13	Maaherranpuisto ja seminaari-alue	Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.
kmv14	Heinolan kirkko, tapuli ja entinen pappila	Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.
kmv15	Harjupuisto	Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.
kmv16	Jyväskylän kulttuurimaisema	Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.
kp1	Heinolan kansallinen kaupunkipuisto	Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, perustettu 2002 ympäristöministeriön päätöksellä. Edustava näyte veden ja hyvien kulkuyhteyksien äärellä sisämaahan syntyneestä hallinto-, koulu-, ja kylväjäkaupunkista.
lr	Heinolan asema	Heinolan asema
LV9	Heinolan keskustan venesatama	Heinolan keskustan laivalaituri, pienvene- ja vierassatamat.
lvs2	Jyväskylän syväväylä	Jyväskylän syväväylä.
lvs5	Syväväylä Heinola - Kalkkinen	Syväväylä Heinola - Kalkkinen.
ma14	Jyväskylän virran kulttuuriympäristö ja maisema	Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluva kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas alue Kymenvirran varrella.
pr4	Lahti Heinola rata	Lahti - Heinola rata.
pr5	Päärata Lahti - Mikkeli	Savonradan uusi linjaus nopeille junille Lahti - Heinola - Mikkeli välillä.
pv22	Jyväskylä, Veljeskylä, Heinola kk, pohjavesialue	Pohjavesialueen tunnus 0608803, 0608902, 0608802.
sr1	Sivurata Heinola -Tampella	Teollisuusrata Heinolasta Tampellan teollisuusalueelle.
st13	ST 140	Seututie Vierumäki - Heinola - Lusi (vanha 5 tie).
ur8	Ulkoliikenne Heinola - Hartola	Osa ulkoliikenteen yhteystarvetta Heinolan suunnalta Hartolan kautta Joutsaan.
ur13	Ulkoliikenne Heinola - Paistjärvi, pohjoinen	Osa itä-länsisuuntaisesta ulkoliikenteen yhteystarpeesta Heinolan ja Paistjärven retkeilyalueen välillä. Yhteystarve jatkuu Jaalan suuntaan.
ur14	Ulkoliikenne Asikkala - Heinola	Osa itä-länsisuuntaisesta ulkoliikenteen yhteystarpeesta Asikkalan ja Heinolan pohjoisten osien välillä.
ur15	Ulkoliikenne Heinola - Paistjärvi, eteläinen	Osa itä-länsisuuntaisesta ulkoliikenteen yhteystarpeesta Heinolan ja Paistjärven retkeilyalueen välillä.
V8	Ruotsalaisen virkistysalue	Suurimmaksi osaksi valtion omistuksessa oleva saarista ja kahdesta mannerrannasta koostuva virkistysalue Hopeaselällä.
v(o)	Vääksy-Vierumäki ohjeellinen päävesihuoltolinja	Vääksy-Vierumäki ohjeellinen päävesihuoltolinja.
v(o)	Heinola - Paaso ohjeellinen päävesihuoltolinja	Heinola - Paaso ohjeellinen päävesihuoltolinja.
v(v)	Veneväylä Heinola - Sulkavankoski	Osa veneilyreitistä Heinolasta Ala-Räavelin suuntaan.
vy3	Viheryhteys Lehmusmäki - Uudenriihenlampi	Osa laajempaa viheryhteysverkostoa sekä taajamarakennetta jäsenöivä viheryhteys Suomen urheilupuistolle asti ulottuvalla metsäalueella Heinolan kaupungin sivuute Uudenriihenlammen alueella.
z	Voimajohto Jyväskylä - Tommola - Sahanniemi	110 KV Voimajohto Jyväskylä - Tommola - Sahanniemi.

Lahden kaupunkiseudun rakennemalli, 2004

Maakuntakaavan valmisteluun liittyen on laadittu Lahden kaupunkiseudun rakennemalli, 16.6.2004, jonka on hyväksytty Lahden seutuvaltuustossa 2.12.2004 ja Heinolan kaupunginvaltuustossa 25.1.2005

Lahden kaupunkiseudun rakennemalli on nähtävissä internet-osoitteessa <http://www.lahti.fi/www/cms.nsf/pages/9457912055BED1BDC2256F58002CA6B0>

Heinolan ydinkeskustan yleissuunnitelma, 2000

Vuonna 1995 valmistui hypermarket Heinolan ohikulkutien varteen ja tällöin heräsi huoli ydinkeskustan elävänä pysymisestä sekä kaupallisen vetovoiman säilyttämisestä ja lisäämisestä. Osana valtakunnallista keskustojen kehittämissuunnitelmaa valmistui vuonna 2000 Heinolan ydinkeskustan yleissuunnitelma, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi ohjeellisenä noudatettavaksi 14.8.2000.

Yleissuunnitelman keskeistä sisältöä olivat:

- asumisen lisääminen keskustassa,
- kaupan toimintaedellytysten parantaminen,
- liikenteen jäsenöinti ja paikallisliikenteen linja-autoasema-alueen siirto torin laidalta Kaivokadun kaukoliikennepysäkille sekä
- Heinolan kaupunkikuvan ominaispiirteiden korostaminen ja yleisen viihtyvyyden lisääminen.

Yleissuunnitelmaa koskevaa päätöstä valmisteltiin vuosina 1997-2000 laajan tiedottamisen, kuulemisen ja lautakuntakäsittelyiden kautta. Heinolan ydinkeskustan yleissuunnitelman kartta-osa on kaavaselostuksen liitteenä.

Ydinkeskustan yleissuunnitelma, 2000 on käsiteltyineen nähtävissä internet-osoitteessa www.heinola.fi/keskustan_kaavoitus

Heinolan ydinkeskustan yleissuunnitelma, liikennejärjestelmän tarkistus, 2001

Aloitettaessa keskustan yksityiskohtaisempaa katusuunnittelua tarkistettiin ja täydennettiin ydinkeskustan yleissuunnitelman liikennetarkistuksia. Tekninen lautakunta hyväksyi suunnittelun periaateluonnokset 18.12.2001 § 329.

Osayleiskaavaselostuksen liite "Keskustan osayleiskaavan perusselvitykset".

Heinolan keskustan laatukäsikirja vuosille 2005-2008

Kaupunkikuvan kohentamiseksi ja yleisen viihtyvyyden lisäämiseksi laadittiin eri toimijoiden yhteiseksi suunnitteluohjeksi valtakunnallisesti laatuaan ensimmäinen toimintaohje nimeltään 'Heinolan keskustan laatukäsikirja vuosille 2005-2008'. Sen tavoitteena on Heinolan keskustan viihtyvyyden lisääminen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ympäristökäsikirjan ohjeellisenä noudatettavaksi 17.10.2005 § 241.

Heinolan keskustan laatukäsikirja on nähtävissä internet-osoitteessa

http://www.heinola.fi/NR/rdonlyres/80C694FF-44E3-4F8C-8BCF-9ADA63D439B1/0/Laatukäsikirja_20052008_4102005_netti.pdf

Heinolan kaupunginvaltuuston päätös 19.06.2000 asemakaavan muuttamisesta

Heinolan kaupunginvaltuusto 19.6.2000 § 80 päättänyt muuttaa 1. Keskustan kaupunginosan korttelin 1 asemakaavaa siten, että korttelin käyttötarkoitusta muutetaan ja että alueelle sallitaan vain kohtuullinen lisärakentaminen.

Kulttuuriympäristöjen Häme, Hämeen alueellinen kulttuuriympäristöohjelma 2007-2013

Hämeen ympäristökeskus on uusinut Hämeen alueellisen kulttuuriympäristöohjelman vuonna 2007. Se antaa perustietoa hämäläisen maiseman omaleimaisuudesta. Kulttuuriympäristöohjelma on luettavissa internet-osoitteessa

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=236608&lan=fi>

Heinolan keskustan maakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet, 2006

Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet on julkaisussa 'Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö', 2006.

Heinolan keskustan osalta on luetteloitu mm. seuraavat kohteet:

Maaherranpuiston ja Rantapuiston kulttuuriympäristö,
Harjupuisto,
Jyrängönkosken kulttuuriympäristö,
Heinolan kirkko, pappila ja hautausmaa.

Osayleiskaavaselostuksen liite "Keskustan osayleiskaavan perusselvitykset".

Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2005

Hämeen ympäristökeskuksen johdolla tehtiin useamman kunnan paikallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen kartoitus, joka valmistui vuonna 2005.

Heinolan keskustan osalta on luetteloitu mm. seuraavat kohteet:

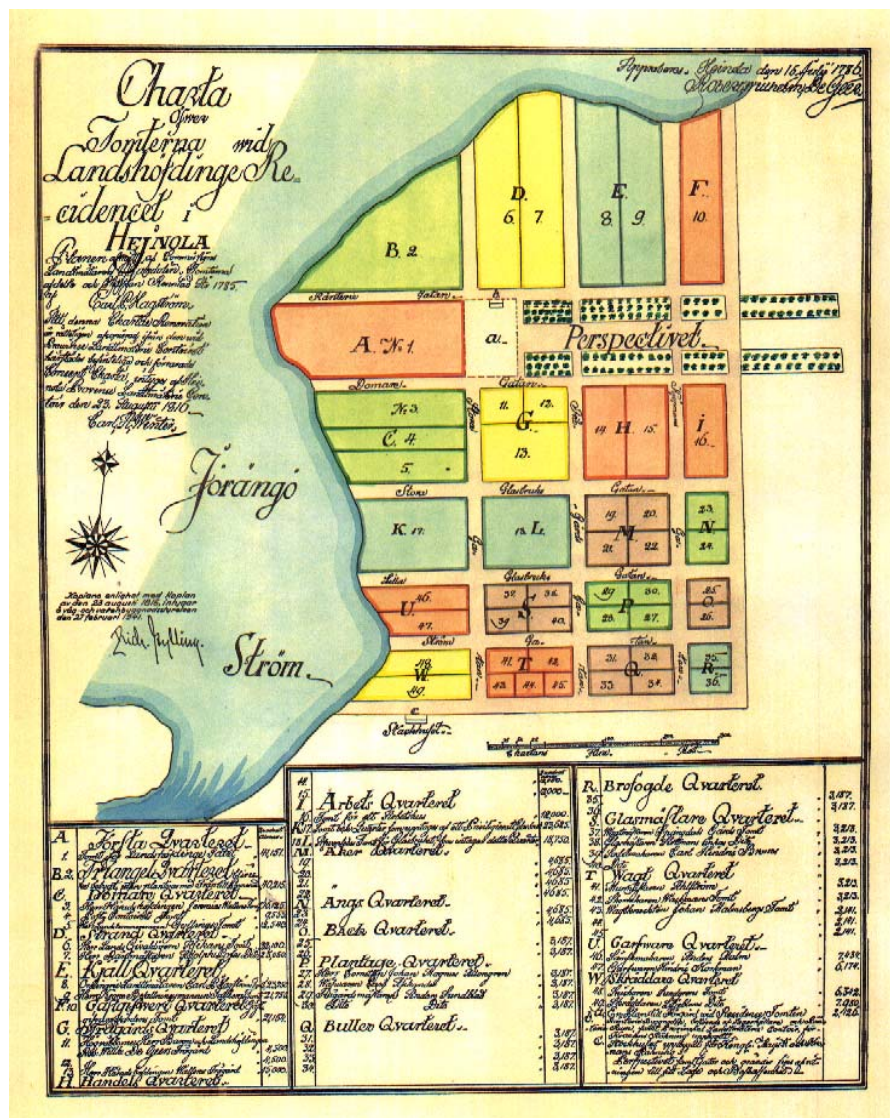
Maaherranpuisto eli Perspektiivi,
Kivalterin talo,
Seminaarin alue,
Harjoituskoulun kortteli, Heinolan musiikkiopisto,
Entisen kylpylän alue,
Kylpylänpuisto, satama ja Rantapuisto
Keskustan kortteli 2, puutalokortteli,
Entinen raatihuone, nykyinen Kaupunginmuseo
Kaupunkiseurakunnan kirkko, nykyinen Heinolan kirkko
Vanha pappila,
Kirkon seutu,
Paviljonginharju ja Vesitorninharju,
Keskustan liike- ja asuinrakennuksia,
Heinolan Yhdyspankki, Nordea-pankin talo

Osayleiskaavaselostuksen liite "Keskustan osayleiskaavan perusselvitykset".

Heinolan keskustan kaavoitushistoria

1779	maaherra Gustaf Riddercreutz / maanmittari J.J. Jandolin
1785	maaherra Robert Wilhelm de Geer
1838	C.H. Gylden
1843	kopioitu 1879 A.F. Tawaststjerna
1882	John Lydbeck
1892, 1893	John Sarlin
1895	John Sarlin
1897	John Sarlin
1882, vahvistettu 1899	O.W. Wadenstjerna
1922	J. Vesanen
1923	J. Vesanen
1937	E. Kaalamo
1966	P.G. Roth
1970	yhteinen ohjeellinen yleiskaava Heinolan mlk:n kanssa
1978	U. Tupala

Maaherra de Geerin asemakaava vuodelta 1785



Arvokkaat luontokohteet

Erityisesti suojeltavien perhoslajien selvityksissä 2006 ja 2007 on todettu, että Harjupaviljongin alapuolella radan varressa on tavattu uhanalaisia ja silmälläpidettäviä perhoslajeja (EN, VU, NT) lähinnä paahdealueiden pienperhosia. Lisäksi Vesitorninharjun itärinteellä on havaittu silmälläpidettävä (NT) pienperhoslaji. Selvitysten tekijä on Faunatica Oy, 2008.

Rantapuistossa kasvaa Suomen suurin puu, tsaarinpoppeli. Lisäksi siellä on valtakunnan suurin Albertan valkokuusi ja lähes suurimmat punasaarnit ja Kaivokadulla Rantapuiston läheisyydessä ovat lajinsa lähes suurimmat kriminlehmukset. Harjupuistojen alueelta tai sen läheisyydessä on tehty myös uhanalaisten ja harvinaisten kasvien havaintoja.

Pohjavesialue

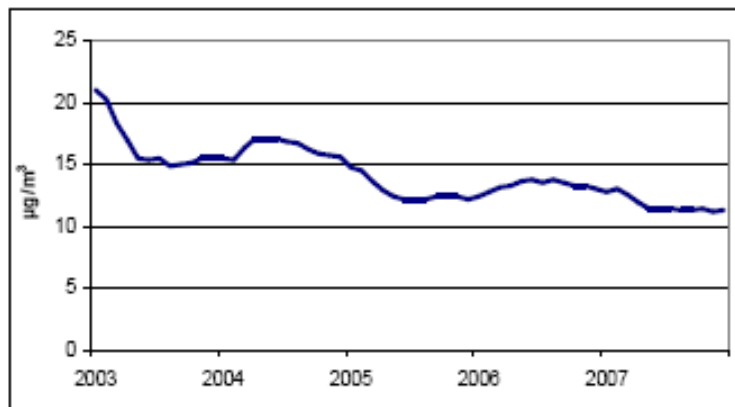
Kaava-alueen itäreuna kuuluu Jyrängön I-luokan pohjavesialueeseen, täällä hetkellä sitä ei käytetä yhdyskunnan pohjaveden hankintaan.

Heinolan melutilanteen perusselvitys, 2001

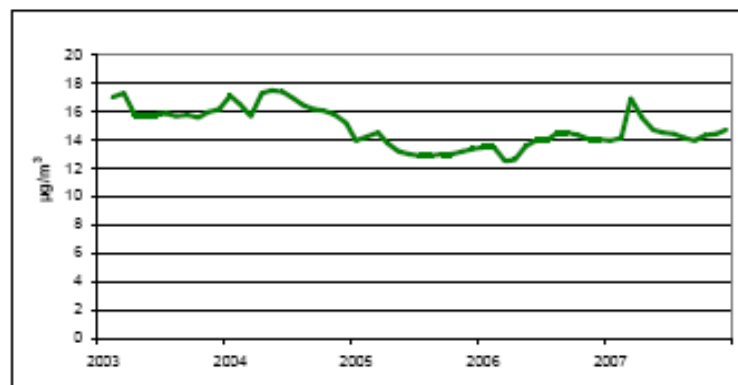
Laaditun selvityksen mukaan koko osayleiskaava on liikennemelualueella (yli 55 dB). Pistemäisenä melulähteenä on kesäteatteri ja häiriintyviä kohteita ovat Musiikkiopisto ja Siltakodin palveluasunnot. Keskustassa esiintyvä kortteliralli aiheuttaa myös paikallisia ja ajoittaisia häiriöitä.

Heinolan keskustan ilman laatu

Vuoden 2002 alussa on käynnistynyt viisivuotinen mittausjakso, jossa kaupungin keskustassa, korttelissa 22, Kirkkokatu 17, mitataan jatkuvatoimisilla mittareilla mm. hengitettävien hiukkasten, typen oksidien ja haisevien rikkiyhdisteiden pitoisuuksia. Paikallisliikenneaseman toiminnan siirryttyä Kaivokadun pysäkeille on ilman laatu on parantunut. Lähde: Ilman laatu Heinolassa 2007, K.Kaasalainen, raportti Sarja 2/2008



Kuva 11. Typpidioksidin liukuvat vuosikeskiarvot vuosina 2002 – 2007.



Kuva 16. Hengitettävien hiukkasten liukuvat vuosikeskiarvot vuosina 2002 – 2007.

- Kesäteatterialueen kehittäminen, 1999-2000, EAKR, OPM
- Heinolan ranta- ja satama-alueen kehittäminen, 2001-2006, EAKR, TE-keskus
- Heinolan ydinalueen ja torin kehittäminen, 2002-2006, EAKR, TE-keskus
- Heinolan joukkoliikenteen informaatiopalveluiden kehittäminen, 2005-2006, LVM
- Keskustan katualueiden uusiminen, 2002-2006, TE-keskus

Heinolan kaupungin arvot ja strateginen suunnitelma vuosille 2009-2012

Heinolan kaupungin strateginen suunnitelma vuosille 2009-2012 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.05.2008. Kohdassa "Asukastytyväisyys, suvaitsevaisuus" kriittisenä menestystekijä on otettu asukkaiden hyvinvointi ja kaupungin viihtyisyys ja tulevan vuoden 2009 yksityiskohdaisena tavoitteena on mm. aloittaa keskustan kehittäminen viihtyisäksi oleskelu- ja palvelupaikaksi. Lisäksi kohdassa "Ennakoiva kehittäminen, tuloksellisuus" kriittisenä menestystekijänä on pitkäjänteinen maanhankinta- ja kaavoituskäytäntö, minkä tavoitteena vuodelle 2009 on kansallisen kaupunkipuiston kehittäminen.

Heinolan kaupungin elinkeinopoliittinen strategia ja tavoitteet 2007-2012

Heinolan kaupungin elinkeinopoliittinen strategiassa kiirehdytään keskustan yleiskaavatyötä ja on todettu keskustan kehittämishankkeiden elvyttämisen tarve.

Heinolan kaupallisten palveluiden selvitys, 2007

Lahden Alueen Kehittämisyhtiö Oy – LAKESin teettämän Lahden alueen kaupunki- ja kuntakeskusten kehittämisohjelman esiselvityksen yhteydessä tarkasteltiin LAKESiin kuuluvien kuntien keskustojen kaupallista asemaa. Selvityksen valmistuttua keväällä 2007 jatkettiin Heinolan osalta selvittämällä koko Heinolan kauppapalveluiden nykytilaa ja kehittämismahdollisuuksia erityisesti ydinkeskustan osalta. Selvityksessä kartoitettiin markkinoiden ostovoiman kasvun avulla kaupan tilantarve (kaavoitusvaraus) keskustassa vuoteen 2020 mennessä.

Selvitys kokonaisuudessaan on luettavissa internet-osoitteessa http://www.heinola.fi/NR/rdonlyres/3AF97096-B6A8-41C6-B7A0-A9988664E390/0/Heinolan_kaupallisten_palveluiden_selvitys_2007.pdf

Selvityksen teki Tuomas Santasalo ky.

Heinolan keskustan kehittämishankkeet vuosina 2000-2007

Heinolan keskustan kehittämisessä on ollut mukana myös useita ulkopuolisia rahoittajia kaupungin lisäksi. Suurimpina rahoittajina ovat olleet Euroopan aluekehitysrahasto, työministeriö, opeusministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Hämeen TE-keskus, Heinolan keskusta-alueella on toteutettu seuraavat kehittämishankkeet:

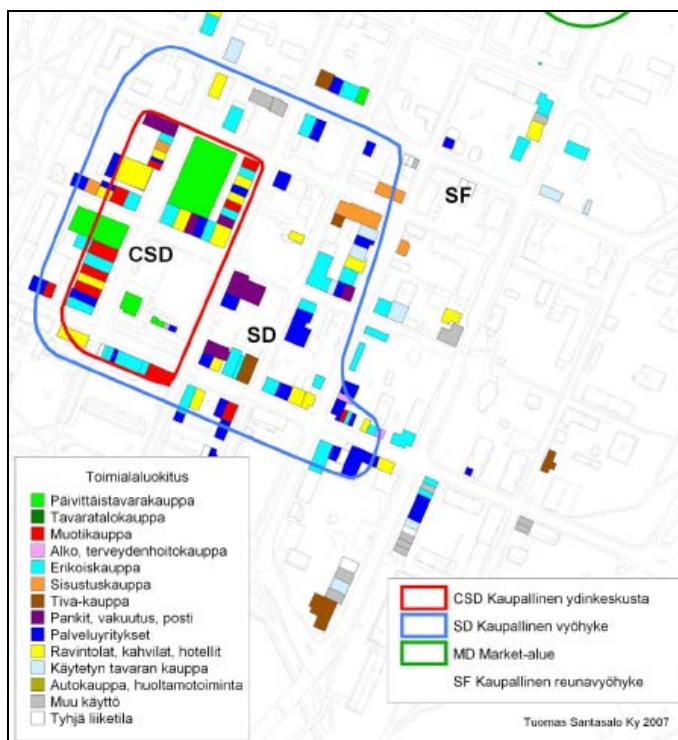
- Siltasaaren kalastuskeskuksen kehittäminen, 1998-2000, EAKR

HEINOLAN LIIKETILAN LISÄTARVE 2006-2020 (Kaavoitusvaraus)

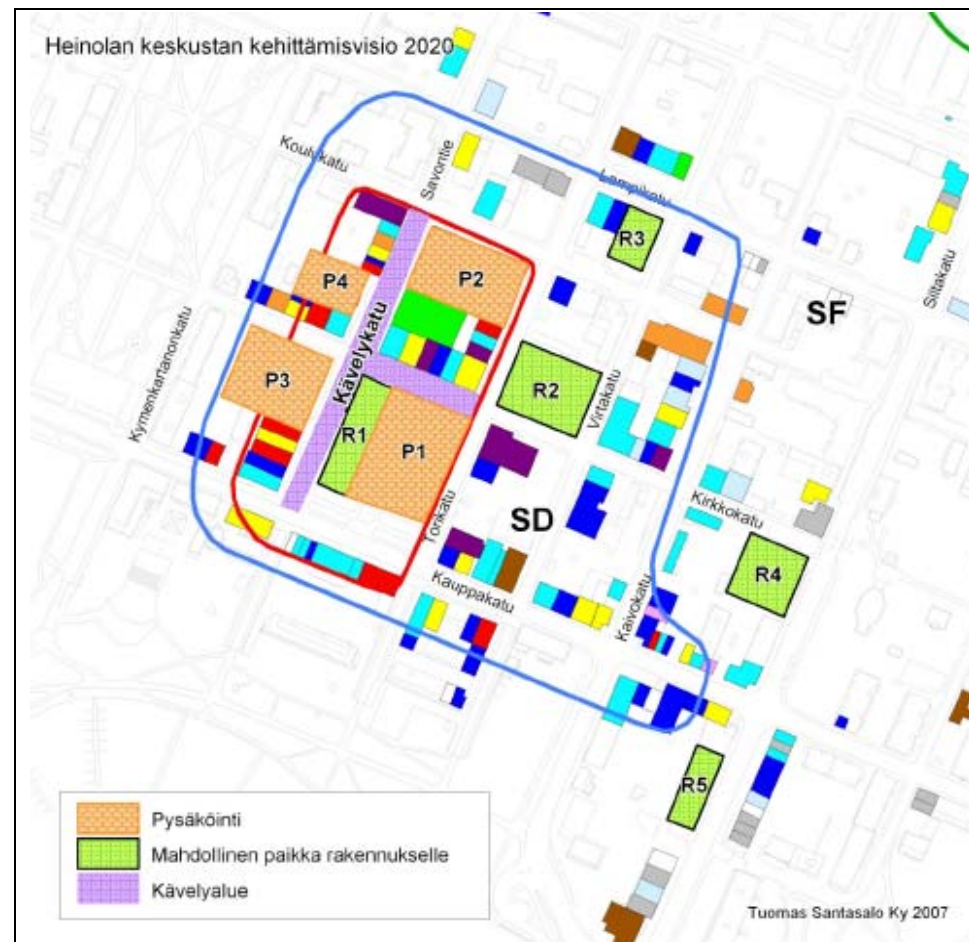
Toimiala	Liiketilän tarve 2006-2020 netto- kerrosala	Keskusta-alue kerrosala	Muut alueet kerrosala
Päivittäistavarakauppa	1 300 k-m ²	900 k-m ²	400 k-m ²
Alko ja apteekit	500 k-m ²	400 k-m ²	100 k-m ²
Muotikauppa	2 100 k-m ²	2 100 k-m ²	0 k-m ²
Muu keskustakauppa	3 100 k-m ²	3 100 k-m ²	0 k-m ²
TIVA-kauppa	6 700 k-m ²	1 300 k-m ²	5 400 k-m ²
Ravintemuspalvelut	1 800 k-m ²	1 400 k-m ²	400 k-m ²
Muut palveluyritykset	2 900 k-m ²	2 300 k-m ²	600 k-m ²
VAHITTAISKAUPPA	18 400 k-m²	11 500 k-m²	6 900 k-m²

Tuomas Santasalo ky 2007

Heinolan keskustan kaupalliset vyöhykkeet 2007



Selvityksessä tarkasteltiin myös asiakaspysäköinnin järjestämistä keskustassa ja kävelykatualueen laajentamista.



Keskustan kehittämistyöryhmä, 2007

Kaupunginhallitus perusti 17.12.2007 § 745 keskustan kehittämistyöryhmän, jossa on edustettu na kaupungin päättäjiä, yrittäjäjärjestöt, LAKES Oy ja yrittäjiä sekä virkamiehiä. Työryhmä on käynnistänyt keskustelua ydinkeskustan tulevaisuusnäkymistä ja järjestänyt yleisötilaisuuksia palautteen saamiseksi. Myös kaupungin www-sivuilla on ollut mahdollisuus antaa mielipiteensä keskustan kehittämisestä. Keskustan kehittämistyöryhmä on teettänyt torialueesta ideasuunnitelmat kahdella eri suunnittelutoimistolla.

Torialueen ideasuunnitelmat, 2008

Torialueen ideasuunnitelmat tilattiin WSP Finland Oy:ltä ja Vesa Honkonen Arkkitehdit Oy:ltä. Ideasuunnitelmat valmistuivat 23.06.2008, jolloin järjestettiin julkinen esittelytilaisuus, johon kutsuttiin erityisesti kaupungin päättäjät, keskeisten lautakuntien jäsenet, alueen maanomistajat, järjestöt ja yhdistykset sekä valtakunnalliset ja maakunnalliset toimijat. Molemmissa suunnitelmissa on esitetty paviljonkimaista lisärakentamista torille, kävelyalueen laajentamista ja torin alle sijoitettavaa pysäköintiä. Ideasuunnitelmat ovat osayleiskaavaselostuksen erillisenä liitteenä.

Osayleiskaavan perusselvitykset

Kaava-alueelta on tehty seuraavat perusselvitykset, joiden yhteenvetokartat ovat osayleiskaavaselostuksen liitteenä.

1. Kaava-alue ja sen rakeisuus
2. Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, 2002
3. Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, 1993
4. Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, 2006
5. Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2005
6. Rakennusten rakentamisajankohdat
7. Puistojen ja virkistysalueiden perustamisajankohdat
8. Kulttuuriympäristö / rakennukset, suojelu- ja inventointitilanne
9. Voimassa olevat asemakaavat
10. Asemakaavat vahvistumisajankohdan mukaan
11. Korttelitehokkuus
12. Tonttitehokkuus tehokkuuslukuna
13. Tonttitehokkuus rastereina
14. Käytetyn ja sallitun rakennusoikeuden erotus kerrosalaneliömetreinä
15. Käyttämätön rakennusoikeus prosentteina
16. Käyttämätön rakennusoikeus kerrosaloina
17. Maanalaiset tilat
18. Ullakon rakentamismahdollisuus nykyiseen rakennukseen

19. Maanpäälliset kerrokset
20. Uudistuvat/selvitettävät alueet
21. Nykyinen liikenneverkko
22. Liikenneverkkosuunnitelma, 2001
23. Yleissuunnitelman mukainen liikenneverkko
24. Kadunvarsipysäköinti ja yleiset pysäköintipaikat
25. Autopaikoitus tonteilla
26. Autopaikoitus tonteilla kortteleittain
27. Vesi-, jätevesi-, sadevesi ja kaukolämpöverkko
28. Kaapeliverkostot
29. Kaupungin maanomistus
30. Asukkaat kortteittain
31. Julkiset palvelut ja virkistysalueet

Kaava-alueen kallioperä, maaperä, maisemarakenne, vesistöt ja kasvillisuus yleisesti on osana kansallisen kaupunkipuiston aineistoa kuten myös kaupungin rakentumisen historia.

Osayleiskaavaselostuksen erillinen liite "Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito- ja käyttösuunnitelma, osa".

Kaava-alueella on seuraavia julkisia palveluita:

käräjätalo, kirjasto, päiväkotit, leikkikenttä, kaupunginmuseo, taidemuseo, Aschanin talon museo, kokoontumis- ja juhlatilana toimiva WPK-talo, kesäteatteri, kulttuuritoimisto ja kaupungin infopiste, uimaranta, tenniskentät, musiikkiopisto, vesitornin näköalapaikka, lintutarha Kirkkolammen alueella sekä seurakunnan kirkko, seurakuntatalo ja juhlatilana toimiva vanha pappila. Lisäksi Jyräkölä tarjoaa palveluasumista alueella Siltakadun varressa.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ovat: ala-aste, ylä-aste, lukio, terveyskeskus, kaupungin virastotalo, valtion virastotalo, poliisilaitos, linja-autoasema ja urheilukeskus.

Osayleiskaavan pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin laatimaa pohjakarttaa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Asemakaavan muuttamispäätökset

Asemakaavan muuttamispäätökset on tehty korttelin 1 ja korttelin 16 tonttien 5 ja 7 osalta.

OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

Osayleiskaavoituksen tavoitteena on tarkastella ydinkeskustan kehittämismahdollisuuksia kokonaisuutena ja antaa asemakaavoitukselle yhtenäiset perusteet, jolloin asemakaavoitus on mahdollista toteuttaa pienempinä kokonaisuuksina. Alueen asemakaava on pääosin vuodelta 1978, joten sen ajanmukaistaminen on tarpeen.

Omaleimaisen, eri aikakausien rakennuksista koostuvan kaupunkikuvan säilyminen ja kaupungin viherrakenteen turvaaminen ovat osayleiskaavan peruslähtökohtia. Heinolan ydinkeskustaan kohdistuu useita valtakunnallisia ja maakunnallisia tavoitteita, joita nykyinen asemakaavoitus ei huomioi.

Elinkeinopoliittisena tavoitteena on kaupallisten palveluiden kehittäminen ja keskustan kilpailukykyisyyden turvaaminen. Lahti – Lusi moottoritie valmistui vuonna 2005 ja tänä vuonna on Heinolan pohjoiseen liittymään Vuohkallioon alkanut rakentua uusi kauppakeskittymä. Heinolan eteläisen liittymän kauppakeskus on valmistunut vuonna 1993. Heinolan ydinkeskustan kaupallisten palveluiden kehittämisedellytysten turvaaminen kaupungin ominaispiirteitä heikentämättä on yksi kaavoituksen tärkeimmistä tavoitteista.

Lisäksi yleistavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja tehokkuuden lisääminen keskustassa. Keskusta-asumisen lisääminen on myös väestöpoliittinen ratkaisu, jolla pyritään pitämään Heinolan väkiluvu vähintään nykyisellään. Keskusta-asuminen tarjoaa vaihtoehtoja muuttajille ja muille palvelujen läheisyyttä arvostaville.

Liikenteellisenä tavoitteena on liikennejärjestelmän selkeyttäminen, henkilöautoliikenteen vähentäminen keskustassa ja kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen.

Osayleiskaavoituksen yhteydessä käsitellään mm. seuraavia asioita:

- kaupungin kaupallisen keskuksen toimintaedellytysten turvaaminen,
- keskusta-asumisen lisääminen,
- keskustan palveluvarustuksen säilyttäminen ja kehittäminen
- kaupungin omaleimaisuuden korostaminen ja kaupunkikuvan parantaminen,
- kaupungin keskustan toiminnallinen kehittäminen,
- keskustan liikennejärjestelmä ja kevyen liikenteen reitistöt,
- kaava-alueen historiallinen nimistö.

Osayleiskaava on luonteeltaan yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava, jolla ohjataan tulevaa asemakaavoituksen sisältöä, rakentamisen periaatteita ja jossa esitetään alueen merkittävät periaateratkaisut.

OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Tekla - tekninen lautakunta

Khal – kaupunginhallitus

Kval – kaupunginvaltuusto

aika	vaihe/tapahtuma	päätöksenteko
OYK	ALOITUSVAIHE	
	Ilmoitus kaavoituskatsauksessa 2003 ja 2004, vireilletulo	
01.2005	Kaavoitusohjelma 2005-2009, toteutusjärjestys	Khal 31.1.2005
	Vireilletuloilmoitus Itä-Hämeessä, kuulutus	06.07.2005
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Tekla 21.6.2005 § 192
	*OAS tiedoksi kaupungin hallintokunnille	
06.2005	*OAS tiedoksi kaupunginhallitukselle , -valtuutetuille ja hallintokunnille	Khal 27.06.2005 § 569 Khal 05.09.2005 § 704 Kval 26.09.2005 § 219
	Informaatiotilaisuus kaupunginvaltuustolle	22.08.2005
	Kirje kiinteistöjen isännöitsijöille	09.08.2005
	Kirje muille osallisille	15. – 19.08.2005
	Aloituskokous/Hämeen ympäristökeskus ym.	31.08.2005
	Yleisötilaisuus / ympäristöviikon toritapahtuma	22.-28.9.2005
	Tiedottamista ja neuvotteluita osallisten kanssa	
	Perusselvitysten laatimista	
09.2005	Osayleiskaavan laatimispäätös	Khal 05.09.2005 § 704
	Kaupunginvaltuuston informointi	Kvalt 26.09.2005 § 219
	Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman hyväksyminen	Kval 29.10.2007 § 140
11.2005	Kuulutus paikallislehti Itä-Hämeessä	24.11.2005

	vaihe/tapahtuma	päätöksenteko
--	-----------------	---------------

OYK	LUONNOSVAIHE	
	Perusselvitykset valmiit	
12.2007	Päivitetty oas ja aikataulus	Tekla 14.08.2007 § 208
	Keskustan kehittämistyöryhmän perustaminen	Khal 17.12.2007 § 745
01.2008	Yleisötilaisuus	Jyräkölä 22.01.2008
04.2008	Yhteinen iltakoulu/tavoitteet	/Khal ja Tekla 04.04.2008
04.2008	Torin ideakilpailu	Khal 28.04.2008 § 278
05.2008	Yleisötilaisuus	Jyräkölä 21.05.2008
04.2008	Heinolan kaupallisten palveluiden selvitys	
06.2008	Yleisötilaisuus , kutsut osallisille, maanomistajille ja päättäjille (noin 120 kpl)	Wpk-talo 23.06.2008
06.2008	Kaavan tarkistetut tavoitteet	Tekla 03.06.2008 § 138
	Torin ideakilpailu, näyttely kirjastossa	24.06.-11.07.2008
08.2008	LUONNOS OYK nähtävillä 14 vrk kuulutus Itä-Hämeessä näyttely kirjastossa 15. – 29.8.2008 -lausunnot luonnoksesta hallintokunnilta, viranomaisilta, osallisten huomautukset yms.	Tekla 12.08.2008 § 179 14.08.-28.8.2008
08.2008	Yleisötilaisuus kutsut osallisille, maanomistajille ja päättäjille (noin 120 kpl)	Wpk-talo 19.08.2008
09.2008	Työneuvottelu/Hämeen ympäristökeskus	05.09.2008
09.2008	Osallisten mielipiteet, lausunnot ja vastineet	Tekla 16.09.2008

aika	vaihe/tapahtuma	päätöksenteko
------	-----------------	---------------

OYK	EHDOTUSVAIHE	
09.2008 10.2008	EHDOTUS OYK nähtävillä 30 vrk kuulutus Itä-Hämeessä -ehdotukset maanomistajille 128 kpl -lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta, lähetetty 30 kpl, saatu 21 kpl -muistutukset 4 kpl - kaupunginvaltuuston informaatiotilaisuus 27.10.2008	Tekla 16.09.2008 § 208 25.09.-24.10.2008
	Yleisötilaisuus valtuustotalolla Näyttely kirjastossa	30.09.2008 26.09.-31.10.2008
10.2008	-neuvottelu Hämeen ympäristökeskuksen kanssa	23.10.2008
11.2008	Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin esitys kaupunginhallitukselle	Tekla 18.11.2008 §
	Kaupunginhallitus esitys kaupunginvaltuustolle	Khal

OYK	HYVÄKSYMISVAIHE	
12.2008	- osayleiskaavan hyväksymiskäsittely oikeusvaikutteisena kaavana * valitusmahdollisuus Kouvolan hallinto-oikeuteen * valitusoikeus kuntalain 92 §:n mukaan	Kval -hyväksyminen joko kokonaan tai osittain - ilmoitus hyväksymisestä Hämeen ympäristökeskukseen
	* Kouvolan hallinto-oikeuden päätöksestä on jatkovalitusoikeus korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO) * valitusoikeus kuntalain 97 §:n mukaan.	* ilmoitus muistutuksen tehneille ja niille, jotka sitä ovat pyytäneet (yhteystiedot)
	* kuulutus kaavan voimaan tulosta	
	- OYK:sta laaditaan esite	

Vuorovaikutus osayleiskaavaa laadittaessa

Suunnittelun vaiheita kuvaavasta taulukosta selviävät kaavoitukseen liittyvät julkiset kuulutukset, osallisten ja kaupungin päättäjien informointi sekä päätöksenteko. Päätökset ovat selostuksen erillisenä liitteenä. Vuorovaikutuksen vaikutus kaavoitukseen sen eri vaiheissa on esitetty erikseen luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen muutoksina luettelonomaisesti.

Luonnoksen käsittely

Luonnoksen nähtävilläolonaikana saatiin viranomaisilta kuusi mielipidettä tai lausuntoa, kaupungin toimielimiltä neljä mielipidettä tai lausuntoa sekä kiinteistönomistajilta ja muilta osallisilta 15 mielipidettä (osa nimettömiä) sekä kaupungin ”Keskustan kehittäminen” www-sivuilla oli 18 mielipidettä (osa nimettömiä). Viimeksi mainituista pääosa keskittyi enemmän keskustan toiminnalliseen kehittämiseen. Laadittu yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavaan tehdyistä tarkistuksista ja muutoksista on osayleiskaavaselostuksen erillisenä liitteenä. Muutokset ja täydennykset koskevat lähinnä kaupunkikuvallisia asioita ja maakuntamuseon esille ottamia rakennetun ympäristön ajallisen kerroksellisuuden säilymiseen liittyviä merkintöjä. Työneuvottelu Hämeen ympäristökeskuksessa käytiin 05.09.2008.

Saatujen lausuntojen, palautteiden ja neuvotteluiden perusteella on osayleiskaavaluonnokseen tehty seuraavat muutokset:

Alueiden käyttötarkoitukset

- Aluemerkinä C, suunnittelumääräykseen on lisätty: Alueen asemakaavoituksessa tulee erityisesti huomioida kaupunkikuvaan liittyvät asiat.
- Aluemerkinä VV, Uimaranta-alue, lisätään. Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan rakentaa alueen käyttöön liittyviä rakennuksia ja rakenteita.
- Kävelypainotteinen katualue-merkintä lisätään Piestanyn rantatielle.
- Vinoviivoitettu katualue, merkinnän suunnittelumääräystä tarkennetaan seuraavasti (tarkennus vinotekstinä): Katualue, jota voidaan muokata osana viereisten kiinteistöjen kehittämistä, esimerkiksi katualueen kattaminen ja/tai maanalainen rakentaminen. *Katualue tulee säilyttää julkisena katutilana. Ruutukaava-alueelle ominaiset katunäkymät on säilytettävä avoimina.*
- Kirkkokadun kävelykatuosuudelle lisätään vinoviivoitettu alue, kaavaluonnos sisälsi tämän kts. liitekartta Liikennejärjestelmä.
- /s-merkinnät poistetaan yksityisiltä tonteilta ja korvataan kohdemerkinnöillä r- (Savontie 9, Kirkkokatu 19, Lampikatu 16, Siltakatu 11).
- /s-merkintä lisätään korttelin 1 (ent. kylpylä) koko alueelle.
- /s-merkintä lisätään Maaherrankadun yleiselle pysäköintialueelle.

Torilla olevaa rakennusalaä pienennetään ja muokataan sekä torin puuston /s-merkintäaluetta laajennetaan.

Kehittämismerkinnät

Lampikatu-Koulukatu-alueen tiivistämis- ja eheyttämistarve-alue on laajennettu käsittämään myös Koulukadun.

Piirtämistekniset merkinnät

- lisätään ohjeellisen rakennusalan merkintä
- korttelin tai korttelinosan kerrosluja muutetaan seuraavissa kohdissa kortteli 1 III -> kllu, korttelit 29 ja 30 III -> klilu

Aluemerkinä

- Aluemerkinäjen merkki sk/ Kaupunkikuvallisesti arvokas alue muutetaan merkinnäksi kmv/ Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.

Kohdemerkinnät (r-)

- Kohdemerkintöjä lisätään seuraavasti (kohdenumerointi muuttuu):
- Savontie 9 (asuin- ja liikerakennus)
- Kirkkokatu 19 (asuin- ja liikerakennus)
- Siltakatu 11 (Syrjäla)
- Lampikatu 16 (Käräjäta)
- Kauppakatu 16 (vain osa, elokuvateatteri Elo)
- Lampikatu 8 (Itä-Hämeen toimitalo)
- Torikatu 8 (Nordea)
- Kauppakatu 13 (ent. KOP)
- Kauppakatu 10-12, Virtakatu 1 (ent. Säästöpankki)
- Kauppakatu 19, 20, 22, 24, Harjukatu 2 (asuin- ja liikerakennus)
- Kirkkorinne 4 ja Harjukatu 10 (asuinrakennus)
- Maaherrankatu 9A (asuinrakennus)
- Kirkkokatu 4 (asuinrakennus)
- Harjukatu 9, seurakuntatalo

Yleismääräykset

Täydennetään yleismääräyksiä seuraavasti:

Lisätään uusi yleismääräys:

Asuin ympäristön selkeys ja esteettömyys turvataan.

Muutetaan yleismääräys muotoon (korjaus vinotekstinä):

Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen, kaupunkikuvaan soveltuva kokonaisuus. *Uudisrakennusten*

suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota katutason julkisivun, räystäslinjan ja kattomai-
seman elävöittämiseen. Rakentamattomat korttelin osat on istutettava puistomaiseksi.

Muutetaan yleismääräys muotoon (korjaus vinotekstinä):
Puuston säilymiseen yleisillä alueilla kuten katualueilla ja korttelialueilla tulee kiinnittää erityistä
huomiota. Kaadettavan puun tilalle tulee istuttaa uusi puu. Tärkeiden *maisemallisten* näkymien
avaamiseen liittyen puiden kaataminen on sallittavaa.

Ehdotuksen käsittely

Lausuntojen, muistutusten ja viranomaisneuvotteluiden perusteella tehtiin seuraavat tarkennuk-
set osayleiskaavaehdotukseen. Tarkennukset alleviivattuina.

Maaherranpuiston leikkipuiston aluemerkinä muutetaan PY -> V-1

V-1 Virkistysalue.

Suunnittelumääräys: Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, Maaherranpuiston osa,
jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen erityispiirteet. Alueelle voidaan sijoittaa koko
kaava-alue ja sen kaikkia ikäluokkia palveleva leikkipuisto, jonne voidaan rakentaa vähäinen
alueita palveleva ja luonteeseen sopiva rakennus lähelle Kymenkartanonkatua.

kmv-merkintöihin (/1-4) lisätään päätöspäivämäärä
(Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valtioneuvoston päätös 30.11.2000).

Kansallisen kaupunkipuiston määräys täydennetään päätöspäivämäärällä ja hoito- ja käyttö-
suunnitelman hyväksymispäivämäärällä.

kp-1 Kansallinen kaupunkipuisto.

Suunnittelumääräys: Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu siihen sisältyvien erityis-
ten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (ympäristöministeriön päätös 06.05.2002 nro
4/5541/2000). Muut aluetta koskevat määräykset on annettu hoito- ja käyttösuunnitelmassa
(ympäristöministeriön päätös 05.11.2008 Dnro YM1/5542/2007). Näiden arvojen säilyminen on
varmistettava jatkosuunnittelu- ja toteuttamisratkaisuissa.

Kohdemerkintöjä on täydennetty seuraavasti:

r-1 Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.

Suojelumääräys: Lääninkivalteri Aschanin talon pihapiiri rakennuksineen ja puutarhoineen tulee
säilyttää.

r-3 Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.

Suojelumääräys: WPK-talon, taidemuseon ja Heinolan Heilin talojen pihapiirit tulee säilyttää.

r-5 Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.

Suojelumääräys: Kaupunginmuseon pihapiiri rakennuksineen ja siihen liittyvä omenatarha tulee
säilyttää.

Lisätään kohdemerkintä:

r-32 Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.

Suojelumääräys: Kirkkolailla suojellut kirkko ja tapuli sekä vanha pappila ympäristöineen tulee
säilyttää.

Lisätään kesäteatterialueelle ohjeellinen rakennusalue (kes).

kes Ohjeellinen alueen osa, jolle voi sijoittaa kesäteatteritoimintaa palvelevia rakennuksia ja
rakennelmia.

Yleismääräyksiin on tehty seuraavat lisäykset ja täydennykset:

Puuston säilymiseen yleisillä alueilla kuten mm. katualueilla ja korttelialueilla tulee kiinnittää
erityistä huomiota. Kaadetun tai tuhoutuneen puun tilalle tulee istuttaa riittävän kokoinen samaa
puulajia oleva puu.

Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien
rakennusten kanssa yhtenäinen, kaupunkikuvaan soveltuva kokonaisuus. Uudisrakennusten
suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota katutason julkisivun, räystäslinjan ja kattomai-
seman suunnitteluun siten, että katutilojen ominaispiirteet säilyvät. Rakentamattomat korttelin
osat on istutettava puistomaiseksi.

Autopaikoitusta ohjataan yhteisiin pysäköintilaitoksiin tai maan alle asemakaavoituksen yhtey-
dessä, jotta tonteille jäisi riittävästi viheraluetta.

Tähän yleiskaavakarttaan liittyvät teemakartat 1-6/18.11.2008.

1. Kulttuuriympäristö/Luonnonympäristö.

2. Kaupunkikuva.

3. Liikennejärjestelmä.

4. Alueiden käyttötarkoitus/Muutokset, kehittämistarpeet.

5. Muutokset verrattuna nykyiseen asemakaavaan ja

6. Kaupungin maanomistus.

Lisäksi on tehty pieniä oikaisuluonteisia korjauksia, jotka ovat tulleet esille nähtävilläolon aikana.

Hämeen ympäristökeskuksen mukaan tehdyt muutokset eivät ole sen laatuksia, että ne edellyt-
täisi yleiskaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläpanoa.

YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2020

Yleiskaavan sisältövaatimuksien huomioiminen ja kestävä kehitys (MRL § 39)

Kaava-alue on kaupungin ydinkeskustaa, joten kestävä kehityksen osatekijöiden huomioiminen korostuu yleiskaavoituksessa.

Ekologinen kestävyys

Kaavaluonnos perustuu olemassa olevan kaupunkirakenteen hyödyntämiseen ja sen tiivistämiseen kaupunkikuvan ja luonnonympäristön ehdoilla. Rakennusvolyymin lisäämällä saadaan kiinteistönomistajat peruskorjaamaan ja tehostamaan kiinteistönsä käyttöä. Samalla tulee kaupungin olemassa olevan kunnallistekniikan ja muiden verkostojen käyttöä tehostettua. Kansallisen kaupunkipuiston periaatteita noudattaen viheralueverkosto säilyy ja sen sisäisiä yhteyksiä pyritään vahvistamaan. Viheralueet on merkitty /s-merkinnällä myös niiden kulttuurihistoriallisen arvon takia. Luonnon ja rakennetun ympäristön erityiskohteet on huomioitu osayleiskaavassa merkitsemällä ne lisäksi erillisin kohdemerkinnöin.

Julkinen liikenne on nykyisen käytännön mukaisesti keskitetty läpiajoliikenteenä Kaivo- ja Silta-kaduille, jolloin julkisen liikenteen typpi- ja hiukkaspäästöt keskustassa ovat jo alentuneet, koska linja-autot eivät enää seiso pysäköitynä keskustassa. Julkisen liikenteen tavoitettavuus ei ole kuitenkaan huonontunut, koska pysäkkikatoksissa on julkisen liikenteen käyttöä helpottavat sähköiset aikataulunäytöt.

Taloudellinen kestävyys

Yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta parannetaan lisäämällä mahdollisuutta kerroslukujen nostamiseen ja ullakkokerrosten hyödyntämiseen. Rakentamistehokkuuden lisääminen mahdollistaa positiivisen väestökehityksen ja liiketilan lisärakentamisen. Tehdyn selvityksen mukaan vähittäiskaupan liiketilan lisätarve keskustassa on 11.500 kerrosneliometriä vuoteen 2020 mennessä. Lisäys perustuu väestöpohjan ja ostovoiman kehitykseen. Osayleiskaavaluonnos mahdollistaa vähittäiskaupan suurmyymälöiden rakentamisen ja myös nykyisten liikerakennusten kytkemisen toisiinsa siten, että niistä muodostuu kauppakeskus. Lisärakentaminen edellyttää autopaikoituksen järjestämistä ja osayleiskaavassa on esitetty yhteisen maanalaisen pysäköintitilan rakentamista torin alle ja mahdollisesti yhdistäen sen lähikiinteistöjen pysäköintitiloihin.

Kunnallisteknisen verkoston käyttö tehostuu rakentamistehokkuuden lisäämisen myötä. Asumisen lisääminen kaupungin keskustaan lisää keskustan palveluiden käyttöä ja mahdollistaa palveluiden monipuolistumisen. Olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston käyttö tehostuu keskustan alueella lisärakentamisen ja tiivistämisen myötä.

Rakentamistehokkuuden lisääminen keskustassa parantaa koko Heinolan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen toimivuutta.

Sosiaalinen kestävyys

Tehostamalla ydinkeskustan rakentamistehokkuutta tarjotaan eri väestöryhmille mahdollisuutta asua aivan ydinkeskustassa monipuolisten palveluiden keskellä. Heinolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden puistojen ja julkisten rakennusten läheisyys tasapainottaa rakentamisen tiivistämisen aiheuttamaa tonttien sisäisten viher- ja oleskelualueiden mahdollista pienenemistä. Keskustassa tapahtuvat erilaiset kulttuuritapahtumat ja –palvelut antavat erityisesti keskusta-asukkaille mahdollisuuden monipuoliseen osallistumiseen. Liiketoiminnan lisääntyminen parantaa keskustan kilpailukykyä suhteessa moottoritien liittymien market-alueisiin ja tuo siten yhä monipuolisempaa palveluvalikoimaa myös keskustaan. Keskusta-asumisen lisääminen tuo puolestaan eloa katukuvaan myös ilta-aikaan ja lisää siten myös asukkaiden turvallisuuden tunnetta ja mahdollisuutta sosiaalisiin kontakteihin. Torin ympäristöä on tarkoitus kehittää jalankulkupainotteiseksi ympäristöksi, jolloin liikkuminen jalan tulee nykyistä turvallisemmaksi.

Joukkoliikenteen reitit kulkevat edelleen ydinkeskustan kautta. Kevyen liikenteen reitistöt tulevat keskustaan ja niiden toimivuutta pyritään parantamaan.

Ydinkeskustaa palveleva päiväkotit sijaitsee suunnittelualueella ja koulut, terveyskeskus, hallinto-keskus sekä urheilukeskus kaava-alueen välittömässä tuntumassa (kts. sivu 1).

Kulttuurinen kestävyys

Heinolan kaupungin keskustassa on useita valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Jyrängönvirran maisema-alue on lisäksi maakunnallisesti maisemallisesti tärkeä alue. Lisäksi lähes kaikki puistot ja niihin liittyvät julkiset rakennukset kuuluvat ympäristöministeriön perustamaan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, joka on vahvistettavana ympäristöministeriössä, antaa suuntaviivat alueen kehittämiselle. Osayleiskaavassa on huomioitu kulttuuriympäristön säilyminen ja vahvistaminen kaavamääräyksiin ja merkinnällä /s- "alue, jolla ympäristö säilytetään". Yksittäiset kaupunkikuvaa muodostavat, eri aikakausilta peräisin olevat rakennukset on merkitty erillisin kohdemerkinnöin. Lisäksi on kaavaan merkitty viher yhteyksien vahvistamistarpeita. Yleismääräyksissä on kiinnitetty huomiota tulevan rakentamisen laatuun, puuston ja kaupunkivihreän säilymiseen ja ympäristöä muuttavien toimenpiteiden luvanvaraisuuteen. Heinolan viheralueet ja kulttuuritarjonta ovat kaupungin vetovoimatekijöitä, joka parantavat asukkaiden ja elinkeinoelämän hyvinvointia.

Osayleiskaavan sisältö

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Päätöksen seuraavat asiakokonaisuudet liittyvät tähän osayleiskaavaan:

- 1) eheyttyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu,
Selvitys: Kaava-alue on kaupungin ydinkeskustaa. Sen voimistaminen ja kehittäminen vahvistaa ja tiivistää kaupungin yhdyskuntarakennetta ja estää hajautumista. Palveluiden säilyttäminen ja niiden kehittäminen on osa keskustan voimistamista. Tiivistämisen vastapainona panostetaan rakennetun kulttuuriympäristön ja viherympäristön säilymiseen. Väestö- ja työpaikkatavoitteet ovat maakuntakaavan mukaiset.
- 2) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat ja
Selvitys: Valtioneuvoston päätöksen 30.11.2000 mukaiset valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt on merkitty osayleiskaavaan aluemerkinällä kmv.
kmv/1 Maaherranpuisto ja seminaarialue,
kmv/2 Jyrängön kulttuurimaisema.
kmv/3 Harjupuisto ja
kmv/4 Heinolan kirkko, tapuli ja entinen pappila.
- 3) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.
Selvitys: Osayleiskaavassa on huomioitu maakuntakaavassa olevat varaukset.

Päijät-Hämeen maakuntakaava

Osayleiskaavassa on huomioitu Päijät-Hämeen maakuntakaavassa olevat tavoitteet ja kohteet.

Osayleiskaavan luonne ja mitoitus

Osayleiskaava on luonteeltaan yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava, joka tähtää vanhentuneiden asemakaavojen muuttamiseen koko alueella. Asemakaavoitus voidaan jakaa tarkoituksenmukaisiin kokonaisuuksiin, koska yleiskaavatasolla on ratkaistu liikennejärjestelmä kevytliikenneyhteyksineen, pysäköinnin järjestäminen, kaupunkikuvalliset tavoitteet ja rakennustapa, kerrosluvut, suojeltavat/säilytettäväksi tarkoitetut rakennukset ja miljööt sekä virkistysalueet. Tarkempi tonttikohtaisten rakennusoikeuksien määrittely tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä, jolloin maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäytösopimukset, joissa tarkemmin määritellään kaupungin ja tontinomistajan velvoitteet ja oikeudet.

Osayleiskaavan ohjausvaikutuksen riittävyys on huomioitu kaavamerkinnoissä ja osayleiskaavan sisällössä. Vahvistuvia kaava-asiakirjoja täydentää osayleiskaavan selostusosa.

Heinolan keskustassa on tällä hetkellä varsin vähän käyttämätöntä rakennusoikeutta. Keskustan kilpailukyvyyn ja palvelutason säilyttäminen vaatii liiketilarakentamista ja asumisen lisääminen

keskustaan on ollut selkeä tarve jo pitempään. Ikääntyneet henkilöt haluavat asua omissa asunnoissaan mahdollisimman pitkään, mutta palveluiden tulee olla lähellä. Keskusta-asuntoja tarvitaan. Asumisen väljyyden lisääntyminen aiheuttaa myös asuntorakentamisen lisäämistä keskustaan jo pelkästään asukasmäärän säilyttämiseksi ennallaan. Noin kahdenkymmenenviiden vuoden aikana on keskusta-asukkaiden määrä vähentynyt 2700:sta 1800 asukkaaseen.

Kaupan ja palveluiden osalta tehdyn selvityksen mukaan ydinkeskustan alueelle tarvitaan vuoteen 2020 mennessä noin 11.500 kerrosneliömetriä lisää tilaa. Rakentamismahdollisuuksien lisääminen nimenomaan torin ympäristössä tähtää kauppakeskuksen syntymiseen ydinkeskustaan.

Entisen kylpyläkorttelin osalta on kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen mukaisesti vähennetty rakentamisvolyyymiä ja lähdetty kehittämään korttelia lähtökohtana olemassa oleva, paikallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennuskanta. Kerroslukua on vähennetty ja käyttötarkoitus on muutettu liikerakentamisesta asuin- ja liikerakentamiseksi. Lisäksi vanhalle kylpylaitoksen päärakennukselle on laitettu alueen ja rakennuksen suojelua erityisesti korostavia kaavamääräyksiä.

Kylpylänpuistossa on 1930-luvulta peräisin oleva silloiseen kylpylätoimintaan liittyvä tenniskenttäalue. Sen alle on asemakaavassa varattu mahdollisuus maanlaiseen pysäköintiin. Osayleiskaavassa tämä mahdollisuus on säilytetty. Kylpylänpuistolle merkitty /s-merkintä velvoittaa mahdollisessa toteutuksessa ottamaan huomioon alueen kulttuurihistoriallinen luonne.

Maaherranpuiston osalta on osayleiskaavassa lähdetty palauttamaan kaavoitukseen maaherra de Geerin asemakaavassa oleva puistokokonaisuus ja siihen liittyvä maaherran virkatalon paikka. Nykyisellään paikalla on Maaherranpuiston leikkikenttäalue. Osayleiskaavassa alue on merkitty erillisellä V-1-merkinnällä.

Vaihtoehdot

Keskustan kaavoituksen ensisijainen tarkoitus oli ajanmukaistaa uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi, koska eri-ikäiset asemakaavat vaikeuttavat kaavojen tulkintaa ja aiheuttivat jopa virhetulkintoja. Yhtenä vaihtoehtona oli vain päivittää voimassa oleva asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin merkinnoin ja huomioiden keskustan yleissuunnitelmassa esitetyt jo toteutetut muutokset. Päädyttiin kuitenkin tarkastelemaan aluetta kokonaisuutena osayleiskaavana ja sen jälkeen laaditaan alueen asemakaava kokonaisuutena tai erikseen tarkoituksenmukaisiin osiin jaettuna.

Moottoritien valmistuttua nelikaistaiseksi Lusiin asti alkoi myös Heinolan pohjoiseen liittymään rakentua uusi kauppakeskus. Eteläiseen liittymään oli kauppakeskus rakentunut jo vuonna 1993.

Heinolan kaupallisen keskuksen, torin ympäristön, kehittämisen tarve tuli ilmeiseksi. Kaupallisten palveluiden selvitys, 2007 antoi siltä osin perustiedot kaavoitukselle.

Savontien kehittäminen kauppakaduksi on myös yksi mahdollisuus. Toimijoina ovat ensisijaisesti kiinteistönomistajat, mutta kaupungin tulee tarjota mahdollisuuksia kiinteistöjen ja samalla kaupungin kehittämiseen kaupunkikuvan ehdoilla. Lisäksi kaupungin omistama kiinteistö, Kirkkokatu 17, aivan torin laidalla mahdollistaa lisärakentamisen myös Torikadun varteen. Alueen tonttien pieni koko edellyttää kuitenkin eri kiinteistönomistajien kanssa tehtävää yhteistyötä, jotta riittävän suuret ja vetovoimaiset liikekeskukset voivat syntyä.

Tori

Torin nykyiset rakennukset, kahvila ja palvelurakennus ovat elinkaarensa loppuvaiheessa. Rakennukset ovat yksikerroksisia ja kerrosalaltaan yhteensä noin 500 m². Lisäksi kaupunkilaiset ovat kokeneet uudemman toripalvelurakennuksen sijoitukseltaan epäonnistuneeksi, koska se sulkee näkymän torilta toriesplanaadille. Torirakennuksen sijoittamisesta, pysäköintitilojen järjestämisestä ja toritoimintojen edellytysten parantamiseksi järjestettiin ideakilpailu. Molemmissa ehdotuksissa rakennus oli sijoitettu uuteen paikkaan, Savontien ja Kirkkokadun risteykseen, torin luoteiskulmaan nykyistä kaupallista keskusta ja kävelykadun kehittämistä tukemaan.

Torin ideakilpailun molemmat työt esittävät kaksikerroksinen torirakennuksen rakentamista Savontiehen ja Kirkkokatuun tukeutuen, kerrosalaa vaihtoehdossa oli noin 2000 kerrosneliometriä. Uusi torirakennus olisi mahdollista yhdistää jo olemassa oleviin liikerakennuksiin, jolloin keskustaan muodostuisi liikerakennusten kokonaisuus. Yhdistäminen voitaisiin tehdä joko maan alla tai rakennusten toisen kerroksen tasossa. Mikäli maanalainen, torin alle tulisi pysäköintiä, se voisi palvella myös kaikkia muita lähiympäristön kiinteistönomistajia. Uusi torirakennus vaatii noin 40 autopaikkaa ja lisäksi on huomioitava torilta poistuvat 27 autopaikkaa. Torirakennuksen toteuttaminen on lähinnä yksityisten rahoittajien intresseissä, kaupunki osallistuisi lähinnä toripalveluiden osalta kustannuksiin. Tarkemmin rakentamisen määrä, sijoitus, liikenneratkaisut ja toteutuskustannukset kustannusjakoineen sekä toimijat selviävät asemakaavoitusvaiheessa. Osayleiskaava antaa mahdollisuuksia ja reunaehdoja erilaisten ratkaisujen syntymiseen.

Tori kauppapaikkana on tällä hetkellä kooltaan noin 2.500 m² ja autojen pysäköintialue noin 1.500 m². Ideakilpailuissa on torin viihtyvyyteen ja monikäyttöisyyteen esitetty ideoita. Ideasuunnitelmissa torialue laajenee ja pysäköinti on esitetty maanalaisena pysäköintinä (noin 230 ap). Osayleiskaavassa on huomioitu 2-kerroksisen torirakennuksen sijoitus torin koillisulmaan. Torialue laajenee noin 1.800 m² eli se olisi suuruudeltaan noin 4.300 m². Toripuuston säilymiseen on kiinnitetty huomiota (Torikatu ja Kauppakadun laita /s-2-merkintä).

Autopaikoitus

Heinolan keskustan keskeisten kiinteistöjen omistajat olivat myös kiinnostuneita kehittämään Heinolan keskustaa. Kehittämisen ehtona on lisärakennusmahdollisuuden saaminen, mikä puolestaan edellyttää vastaavan pysäköintitilan järjestämistä jostakin. Yhteiset intressien pohjalta tutkittiin alustavasti pysäköintitilojen sijoittamista kolmeen eri paikkaan: torin alle, kortteliin 17 nykyisen K-Marketin yhteyteen tai kortteliin 22 kaupungin omistamalle tontille entisen paikallisliikenteen linja-autoaseman paikalle. Torin alle sijoittaminen osoittautui edullisimmaksi ja kaikkia osapuolia parhaiten palvelevaksi sijoitukseksi. Asemakaavoituksen yhteydessä kaikki vaihtoehdot ovat mahdollisia, myös pitäytyminen tontikohtaisessa pysäköintiratkaisussa on yksi vaihtoehto. Yhteinen pysäköintiratkaisu olisi taloudellisesti edullisin ja ydinkeskustan toimivuuden kannalta paras ratkaisu.

Kaavatyön yhteydessä on selvitetty tonttikohtaiset asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat ja niiden toteutuneisuus. Tonttikohtaisten autopaikkojen vaje on noin 380 ap ja toisaalta toisilla kiinteistöillä, lähinnä kauppakiinteistöillä, on ”ylimääräisiä” autopaikkoja noin 250 kpl. Kts. Perusselvitykset. Tonttikohtaisesti on suuriakin eroja, lähinnä vanhoilla kerrostalotonteilla ei vaadittavia autopaikkoja ole riittävästi. Jos keskustaan lisätään rakennusoikeutta, tulee myös lisärakentamisen osalta autopaikoitus järjestää, mieluiten keskitetysti. Keskustan vanhat asuinkiinteistöt ovat esittäneet halukkuutensa osallistua omien autopaikkojensa järjestämiseen, mikäli siihen tarjoutuu mahdollisuus. Jos torin ympäristön jalankulkupainotteista aluetta on tarve laajentaa, se vaikuttaa myös kadunvarsipysäköinnin vähenemiseen. Tällä hetkellä yleisiä pysäköintipaikkoja on 286 ap, kadunvarsipysäköintiä 605 ap ja kadunvarsipysäköinnin ns. sopimuspaikkoja on 115 ap. Kts. Perusselvitykset. Osayleiskaava mahdollistaa erilaiset ratkaisut autopaikkakysymysten ratkaisuun asemakaavavaiheessa.

Teemakartat

Osayleiskaavan luettavuutta parantamaan on laadittu selventäviä teemakarttoja.

Teemakartta 1 Kulttuuriympäristö, luonnonympäristö

Teemakartta 2 Kaupunkikuva

Teemakartta 3 Liikennejärjestelmä

Teemakartta 4 Alueiden käyttötarkoitukset/muutokset ja kehittämistarpeet

Teemakartta 5 Muutokset verrattuna nykyiseen asemakaavaan

Teemakartta 6 Kaupungin maanomistus

Osayleiskaavan kaavamääräykset

Alueiden käyttötarkoitukset

AK Asuinkerrostalojen alue.

Asuinkerrostaloalueet ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia alueita tai asutokerrostaloina toteutuneita alueita. Kerrosluvut vastaavat pääosin toteutunutta rakentamista.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue.

Asuin- ja liikerakennukset sijaitsevat lähinnä torin ympärillä tai Kauppa- ja Kaivokadun läheisyydessä. Kerroslukuja on nostettu torin ympäristössä, jotta saataisiin aivan ydinkeskustaan lisää asumista. Tontinomistajat ovat olleet alustavasti kiinnostuneita jo rakennettujen kiinteistöjen lisärakentamiseen ja samalla yhteisen pysäköintilaitoksen toteuttamiseen.

Vanhan kylpylän kortteli on merkitty AL-alueeksi, jolloin kaavamääräys antaa mahdollisuuden hakea laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia alueelle. Alueelle kohdistuu myös säilyttämismääräys /s-1 sekä päärakennukselle kohdemarkinta r (Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.).

C Keskustatoimintojen alue.

Keskustatoiminnoille on esitetty kolme aluetta. Alueisiin sisältyy suunnittelumääräys: Alueelle voidaan sijoittaa asumista ja/tai yksi vähittäiskaupan suuryksikkö. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja alueen toimivuuteen kuten asuntojen ulko-oleskelutiloihin sekä jalankulku-, pysäköinti- ja huolto liikenteen järjestelyiden tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen. Lisäksi tulee huomioida yhteistyömahdollisuudet eri kiinteistöjen välillä esim. pysäköintijärjestelyissä. Alueen asemakaavoituksessa tulee erityisesti huomioida kaupunkikuvaan liittyvät asiat.

Kaavamääräys koskee torin laidalla olevia korttelia 21 ja osaa kortteleista 17 ja 22.

Tori

Torin rakentaminen on osoitettu ohjeellisella rakennusalamerkinnällä ja kerrosluvulla II ja maanalaisen tilan rakentamismahdollisuudella. Torirakennuksen sijoitus ja rakentamisen määrä määräytyy asemakaavoituksen yhteydessä. Torin ideakilpailutöiden pohjalta voidaan tarvittaessa jatkaa suunnittelua. Uusi torirakennuksen sijoituspaikka tukee ydinkeskustan nykyisen kaupallisen keskuksen ja kävelykadun kehittämistä. Torin alle voidaan sijoittaa maanalaista rakentamista. Lisäksi torialueelle on merkitty erillinen puuston säilyttämiseen tähtäävä merkintä /s-2.

P Palveluiden alue.

Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan sijoittaa julkisia ja yksityisiä vapaa-ajanpalveluita.

Kaavamääräys koskee WPK-korttelin kokonaisuutta, jossa toimii kesäteatteri, museo ja yksityinen ravintola.

Alueelle kohdistuu myös alueen säilyttämismääräys /s-1 sekä kohdemarkinnat r (Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.).

PY Julkisten palveluiden ja hallinnon alue.

Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan sijoittaa lähinnä julkisia palveluita.

Kaavamääräys koskee museoita, kirkon ja seurakuntatalon aluetta, musiikkiopistoa ja päiväkotia. Alueille kohdistuu lisäksi, Maaherran päiväkotin lukuun ottamatta, alueen säilyttämismerkintä /s tai /s-1 sekä kohdemarkinnat r (Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.).

KL Liikerakennusten alue

Merkinnällä on osoitettu ravintola RantaCasinon alue ja osoitteessa Kauppakatu 10-12 oleva liikerakennus, jossa sijaitsee mm. kaupunginkirjasto. Kauppakatu 10-12 rakennuksilla on kohdemarkinta r (Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.).

V Virkistysalue

Kaikki alueen puistot on merkitty virkistysaluemerkinnällä, johon on liitetty /s "alue, jolla ympäristö säilytetään". Lisäksi puistoihin on merkitty kohdemarkinnoilla merkittävät luontokohteet ja rakennukset.

V-1 Virkistysalue

Suunnittelumääräys: Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, Maaherranpuiston osa, jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen erityispiirteet. Alueelle voidaan sijoittaa koko kaava-alue ja sen kaikkia ikäluokkia palveleva leikkipuisto, jonne voidaan rakentaa vähäinen aluetta palveleva ja luonteeseen sopiva rakennus lähelle Kymenkartanonkatua. Alueen rajausta vastaa kaupungin ensimmäisen asemakaavan mukaista maaherran virkatalon tonttia. Aluetta koskee myös /s-merkintä.

VV Uimaranta-alue

Aluetta koskee myös /s-merkintä.

LP Yleinen pysäköintialue.

Katualueet

Normaalin katualue-merkinnän lisäksi on osoitettu jalankulkupainotteiset katuosuudet torin ympäristöön ja lähikortteleihin sekä Piestänyntien rantatielle. Lisäksi on Savontielle, Kirkkokadulle ja Torikadulle merkitty erikseen katuosuudet, jossa katutilaa voidaan muokata osana viereisten kiinteistöjen kehittämistä esim. kattamalla tai maanalaista tilaa rakentamalla. Näitä alueita (vino-viivitus) koskee lisäksi suunnittelumääräys: Katualue tulee säilyttää julkisena katutilana. Ruutu-kaava-alueelle ominaiset katunäkymät on säilytettävä avoimina.

Kävelykaduiksi on merkitty nykyiset, käytössä olevat kävelykatuosuudet.

LS Satama-alue

Rakentamismääräys: Alueelle voidaan rakentaa alueen käyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia.

Alueelle kohdistuu myös alueen säilyttämismääräys /s sekä kohdemarkintä r (Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.).

Kaikilla kulttuurihistoriallisesti merkittävillä alueilla on säilyttämismerkinnät:

Säilyttämismerkinnät on koottu Teemakarttaan 4 Alueiden käyttötarkoitus/Muutokset, Kehittämistarpeet.

/s Suunnittelumääräys: Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne.

/s-1 Suunnittelumääräys: Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan, ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja että alueen puusto säilyy mahdollisimman hyvin.

/s-2 Suunnittelumääräys: Torialueen osa, jolla puusto tulee pääosin säilyttää.

Maanalaiset tilat

Maanalaiset tilat liittyvät maanalaisen pysäköinnin järjestämiseen. Kulkumahdollisuudet pysäköintilaitoksiin on esitetty nuolimerkinnoin. Kulkuyhteyksien lopullinen sijoitus määräytyy tarkemman suunnittelun myötä. Maanalaisia alueita on merkitty kolme.

Kesäteatterialueelle on merkitty oma aluemarkintänsä, joka sijoittuu nykyisen käytön mukaisesti korttelialueelle ja Rantapuistoon.

Ulkoilureitti

Ulkoilureitti on merkitty osana maakunnallista ulkoilureitistöä.

Kevyen liikenteen reitit

Osayleiskaavassa on esitetty olemassa olevat reitistöt ja reitistötarpeet. Reitistötarpeista oleellisin on Savontien kevytväylän toteuttaminen.

Laivaväylä

Laivaväylä on maakuntakaavan mukainen Jyrängön syväväylä.

Aluemarkinnat

Aluemarkinnöillä on esitetty seuraavat rajaukset:

Kansallinen kaupunkipuisto,

kp-1 Heinolan kansallinen kaupunkipuisto.

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt,

kmv/1 Maaherranpuisto ja seminaarialue.

kmv/2 Jyrängönvirran kulttuurimaisema.

kmv/3 Harjupuiston kulttuurimaisema.

kmv/4 Heinolan kirkon, tapulin ja entisen pappilan kulttuuriympäristö.

Maakuntakaavan mukainen maisemallisesti arvokas alue ja

ma/1 Jyrängönvirran kulttuuriympäristö ja maisemakokonaisuus.

Tärkeä (I) pohjavesialue

pv-1 Jyrängön pohjavesialue.

Kohdemarkinnat

Kohdemarkinnöillä on esitetty

rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet

r-1 Lääninkivalteri Aschanin talo ja pihapiiri

r-2 vanhan kylpylaitoksen päärakennus

r-3 Wpk-talon, Taidemuseon ja ravintola Heilin rakennukset ja pihapiiri

r-4 Vanhan harjoituskoulun rakennukset, Musiikkiopisto ja pihapiiri

r-5 Kaupunginmuseo ja pihapiiri

r-6 satamamakasiini

r-7 Rantapuiston huvimajat

r-8 Harjupaviljonki ympäristöineen

r-9 entisen rantatorin pumppukaivo

r-10 vesitorni ja sen asema maamerkinä tulee säilyttää

r-11 lintutarhan ensimmäinen rakennus

r-12 rautatien pumppuasema

r-13 Savontie 9 (asuin- ja liikerakennus)

r-14 Kirkkokatu 19 (asuin- ja liikerakennus)

r-15 Siltakatu 11 (Syrjälä)

r-16 Lampikatu 16 (Kärjäätalo)

r-17 Kauppakatu 16 (vain osa, elokuvateatteri Elo)

r-18 Lampikatu 8 (Itä-Hämeen toimitalo)
 r-19 Torikatu 8 (Nordea)
 r-20 Kauppakatu 13 (ent. KOP)
 r-21 Kauppakatu 10-12, Virtakatu 1 (ent. Säästöpankki)
 r-22 Kauppakatu 19 (asuin- ja liikerakennus)
 r-23 Kauppakatu 20 (asuin- ja liikerakennus, kaksi taloa)
 r-24 Kauppakatu 22 (asuin- ja liikerakennus, kaksi taloa)
 r-25 Kauppakatu 24, Harjukatu 2 (asuin- ja liikerakennus, kaksi taloa)
 r-26 Kirkkorinne 4 (asuinrakennus)
 r-27 Harjukatu 10 (asuinrakennus)
 r-28 Maaherrankatu 9A (asuinrakennus)
 r-29 Kirkkokatu 4 (asuinrakennus)
 r-30 Harjukatu 9, seurakuntatalo
 r-31 Maaherrankatu 7, Maaherrankadun päiväkot
 r-32 Kirkko, tapuli ja pappila
 Suojelun tarve on määritelty tarkemmin ko. kohteen suunnittelumääräyksessä.

ja merkittävät luontokohteet

I-1 Rantapuiston ja Kaivokadun suuret puut (4 kohdetta)
 I-2 Heinolanharjun harjumuodostelmat
 I-3 Heinolanharjun paistealueiden kasvillisuus ja uhanalaisten pienperhosten elinolosuhteiden säilyttäminen.

Kehittämismerkinnät

Kehittämismerkinnällä on merkitty korttelit 30 ja 31 sekä Koulukatu kortteleiden kohdalta. Tarkoituksena on asemakaavoituksen yhteydessä laajemmin tutkia ko. alueiden käyttö.
 Myös kevyen liikenteen yhteystarpeet ja viheryhteyksien kehittämistarpeet on merkitty.

Yleismääräykset

Osayleiskaavassa on seuraavat koko kaava-aluetta koskevat yleismääräykset:

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa (MRL § 43 ja § 127.1).

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai näihin verrattavaa toimenpidetä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus MRL § 128).

Puuston säilymiseen yleisillä alueilla kuten mm. katualueilla ja korttelialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaadetun tai tuhoutuneen puun tilalle tulee istuttaa riittävän kokoinen samaa puulajia oleva puu.

Asuinympäristön selkeys ja esteettömyys turvataan.

Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen, kaupunkikuvaan soveltuva kokonaisuus. Uudisrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota katutason julkisivun, räystäslinjan ja kattomaiseman suunnitteluun siten, että katutilojen ominaispiirteet säilyvät. Rakentamattomat korttelin osat on istutettava puistomaiseksi.

Autopaikoitusta ohjataan yhteisiin pysäköintilaitoksiin tai maan alle asemakaavoituksen yhteydessä, jotta tonteille jäisi riittävästi viheraluetta.

Tähän yleiskaavakarttaan liittyvät teemakartat 1-6/18.11.2008.

- 1 Kulttuuriympäristö/Luonnonympäristö,
 2. Kaupunkikuva,
 3. Liikennejärjestelmä,
 4. Alueiden käyttötarkoitus/Muutokset, kehittämistarpeet,
 5. Muutokset verrattuna nykyiseen asemakaavaan ja
 6. Kaupungin maanomistus.
- Teemakartat selkiyttävät ja täydentävät osayleiskaavan ohjausvaikutusta.

Osayleiskaavan pinta-alatiedot

Osayleiskaava-alueella on			
AK-aluetta (asuntokerrostaloalue)	7,66 ha		
AL-aluetta (asunto- ja liikerakentaminen)	5,47 ha		
C-aluetta (keskustatoiminnot)	1,35 ha		
P-aluetta (palveluiden alue)	1,43 ha		
PY-aluetta (julkisten palveluiden alue)	2,88 ha		
KL-aluetta (liikerakentaminen)	0,45 ha		
korttelialuetta yhteensä		19,24 ha	35,6 %
Virkistysaluetta	10,40 ha		
Uimaranta-aluetta	0,78 ha		
virkistysalueita yhteensä		11,18 ha	20,7 %
Pysäköintialuetta	1,49 ha		
Satama-aluetta	0,38 ha		
katualuetta	9,90 ha		
liikennealueita yhteensä		11,77 ha	21,8 %
Vesialuetta		11,83 ha	21,9 %
Koko kaava-alue yhteensä	54,02 ha		

Kun tarkastellaan vain maa-alueita, voidaan todeta, että kaava-alueella on korttelialuetta 45,6 %, virkistysaluetta 26,5 % ja liikennealueita 27,9 % koko maa-alasta.

OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa tulee tarpeellisessa määrin selvittää suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 §). Kaavamuutosta valmisteltaessa arvioidaan muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia suhteessa nykytilaan ja nykyiseen asemakaavaan.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Osayleiskaavan tavoitteena on säilyttää ja kehittää Heinolan ydinkeskustan palvelutasoa, moottoritien liittymien palvelukeskittymien kehittyessä. Asumisen lisääminen keskustassa lisää myös palveluiden käyttäjiä ja tarjoaa keskusta-asumista vaihtoehtona muille asumismuodoille. Kaupungin keskustan vetovoimaisuus lisääntyy palvelurakenteen monipuolistuessa ja tuo alueelle lisää uusia toimijoita. Yhdyskuntarakenteena tiivistyminen ja tehostuminen jatkuu.

Heinolan ydinkeskustan rakentamistehokkuutta on mahdollisuus nostaa osayleiskaavan perusteella. Tarkoituksena on lisätä keskusta-asumista ja liikerakentamista. Keskustan palvelutason ylläpito ja sen lisäys säilyttää keskustan elävänä myös ilta-aikaan. Kauppakeskusten ja erilaisten liiketilojen tarjonta mahdollistaa monipuolisen palvelutarjonnan kehittymisen keskustaan. Keskustan kehittäminen moottoritien liittymissä olevien kauppakeskusten ohessa lisää koko kaupungin vetovoimaa uusien asukkaiden ja yrityselämän sijoituspaikkana. Täydennysrakentaminen tehostaa myös kunnallisteknisten verkostojen ja palveluiden käyttöastetta sekä kasvattaa kiinteistöjen arvoa. Joukkoliikenteen reitistö kulkee ydinkeskustan läpi, jolloin myös keskustan palveluiden käyttö myös muille kuin autoilijoille ja keskustan asukkaille on mahdollista.

Lisärakentamisen ja mahdollisen maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen aiheuttaa rakennusajana useita haittoja keskustassa toimijoille, asujille ja asioiville. Korvaavat tilat toiminnalle on järjestettävä hyvissä ajoin ennen rakentamisvaiheen aloittamista.

Ympäristön terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys

Heinolan keskustan viheralueet säilyvät ja ne toimivat viihtyisyyden lisääjinä ja myös kevyen liikenteen reitistöt kulkevat puistojen kautta. Kevyen liikenteen reitistöjen toimivuutta on tarkasteltu niin koululaisten kuin muiden kevyen liikenteen käyttäjien kannalta.

Aikaisemmin paikallisliikenteen linja-autoasema sijaitsi korttelissa 22, Torikatu 17. Paikallisliikenteen linja-autoaseman muutos keskustan "joukkoliikenneterminaaliin" eli Kaivokadun paikallisliikenteen ja kaukoliikenteen yhdistävään informaatiojärjestelmällä varustetulle pysäkillä vähentää tippidioksidien ja hiukkasten määrää ilmassa ja melua.

Torin ympäristön katujen muutos kävelypainotteisiksi kaduiksi lisää jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta ja vähentää nykyisen "korttelirallin" määrää.

Henkilöautoliikenteen pysäköintitilojen järjestäminen keskitetysti keskustassa vähentää henkilöautoliikenteen ylimääräistä ajoa keskustassa, samoin kuin laajan liikekeskuskokonaisuuden rakentaminen. Liikekeskuskokonaisuus muodostuu eri kortteleista, joihin on mahdollisuus rakentaa joko maanalainen tai toisen kerroksen tasolla olevat yhdyskäytävät. Tällöin yhdellä pysäköinnillä voidaan asioida useammassa kauppaliikkeessä. Liikenteen väheneminen katutasossa lisää katutasolla liikkuvien turvallisuutta ja katutilan viihtyisyyttä. Jalankulkuympäristön uusimisen yhteydessä myös esteettömyys paranee.

Paikotusjärjestelyt aiheuttavat myös liikenteen lisääntymisen tietyille katuosuuksille. Osayleiskaavassa on ohjeellisinä merkitty maanalaisiin tiloihin ajot, mutta suunnittelun edetessä asia selviää tarkemmin.

Kaava-alue on kaupungin keskusta-aluetta, jossa hulevesien imeyttäminen tms. ei tule kysymykseen. Hulevedet kerätään hallitusti sadevesiverkostoon, joka puretaan keskitetysti. Sadevesiverkosto tulee mitoittaa mahdolliset poikkeustilanteet huomioon ottaen.

Ilmastonmuutoksen aiheuttamista ääri-ilmiöistä tulvat ovat mahdollisia. Ruotsalainen-Konnivesi (Jyrängönvirta) on säännöstelty vesistö, mikä mahdollistaa tulvien paremman hallinnan. Kaava-alueen alimmat alueet ovat Jyrängönvirran rannalla.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Täydennysrakentamisen myötä kiinteistöjen viihtyisyyttä ja laatutasoa voidaan parantaa kaikille väestöryhmille sopivammaksi. Asumisen lisääminen mahdollistaa monipuolisen asuntotyyppiväliköiman, joka puolestaan houkuttelee eri-ikäisiä uusia asukkaita kaupunkiin ja keskustan palveluiden piiriin. Keskusta-asumisen lisääntyminen parantaa asukkaiden liikkumisen turvallisuuden tunnetta ja sosiaalista kontrollia.

Liikekeskuksen rakentuessa ja toriympäristön uusiutuessa lisääntyvät myös eri-ikäisen väestön viihtymismahdollisuudet keskustassa. Oleskeluun soveltuvat kauppakeskusten sisätilat ja vaihtoehtoja toimintaa tarjoava toriympäristö muodostavat vetovoimaisen kokonaisuuden Heinolan keskustaan. Lapset, nuoret, keski-ikäiset ja ikääntyneet käyttävät tulevaisuudessa enenevässä määrin keskustan palveluita.

Liikenteen toimivuus ja teknisen huollon järjestäminen

Liikenteen osalta osayleiskaavassa noudatetaan hyväksyttyä yleissuunnitelmaa vuodelta 2001. Jalankulkupainotteisia katuosuuksia on laajennettu aikaisempaan verrattuna saadun palautteen perusteella. Tavoitteena on jalankulkuystävällinen torin ympäristö, jossa kuitenkin on myös auto-liikenne mahdollista. Joukkoliikenteen palvelupiste, keskustapysäkit, sijaitsevat Kaivokadulla, noin 170 metriä torilta.

Pysäköinnin keskittäminen yhteiseen pysäköintilaitokseen lisää pysäköintipaikkojen saavutettavuutta ja tehostaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta. Samalla saadaan ratkaistuksi lisärakennus-oikeuksien tarvitsemat autopaikat. Huoltoliikenteen osalta asiat ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Osayleiskaavassa on esitetty olemassa oleva kevytväylästä ja sen kehittämistarpeet.

Kaava-alueella on toimiva tekninen verkosto, sen käyttöaste nousee täydennysrakentamisen myötä.

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja maisema

Rakennetun ympäristön osalta on huomioitu valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset inventoinnit. Joitakin kohteita on vielä lisätty, jotta saadaan lisää ajallista kerroksellisuutta lisää kaupunkikuvaan. Rakennetun ympäristön käyttöä on mahdollisuuksien mukaan pyritty tehostamaan sallimalla ullakkorakentaminen nykyisiin ullakotiloihin. Rakennusoikeuksien lisääntyminen tonteille aiheuttaa uudelleenjärjestelyitä, joiden vaikutusta asemakaavoituksen yhteydessä pyritään ratkaisemaan rakennettua ympäristöä huomioiden. Yleismääräyksiin on otettu erikseen useita määräyksiä tätä tarkoitusta varten. Kaupungin keskustassa on myös huonoa rakennettua ympäristöä. Rakennusoikeuksien lisäämisellä pyritään myös rakennuskannan uusiutumiseen, joka on mahdollisuus myös kaupunkikuvan kannalta. Rakennusoikeuksien lisääntyminen asettaa suuria haasteita asemakaavoitukselle ja rakentamisen ohjaukselle, jotta kaupunkikuvalliset seikat tulevat riittävästi huomioituksi.

Osayleiskaavassa on selkeä kaupunkikuvan ominaispiirteiden säilyttämisen tavoite. Kaupungin vihreys kuuluu ruutukaavakaupungin ominaispiirteisiin. Kaupunkivihreys ei säily, jos ei oteta selvää kantaa sen säilyttämisen puolesta. 1700-luvulta peräisin oleva ruutukaava säilyy jatkosakin ja rakennuskannan kerroksellisuutta pyritään edelleen säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Kaupunkikuvan ominaispiirteiden näkyvyyttä pyritään korostamaan merkitsemällä ”tärkeiden näkymien” sijainnit tavoitteena avoimien katunäkymien säilyminen.

Rakennusoikeuksien lisääminen voi olla myös uhka kaupunkikuvalle. Täydennysrakentaminen pahimmillaan voi pilata ympäristöä, siksi asemakaavoitusvaiheessa kaavan yksityiskohtaisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Valtakunnalliset ja maakunnalliset kohteet on merkitty aluerajausmerkinnällä. Paikalliset kohteet on merkitty kohdemerkinnällä. Asemakaavoituksen yhteydessä ratkaistaan tarkemmin kohteittain suojelun tarve ja sen laajuus.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä ja suunnittelumääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan suunnittelun ohjaamiseen.

Luonnonympäristö

Heinolan kaupungille on ominaista laajat lehtevät, vanhat pääosin kylpylääjältä peräisin olevat puistot. Vanhin puistoista, 1700-luvulta peräisin oleva Maaherranpuisto on Suomen toiseksi vanhin julkinen puisto. Ympäristöministeriön kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta Heinolaan on selkeä osoitus kaupungin puistojen merkittävydestä valtakunnallisella tasollakin. Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa on annettu ohjeita alueiden hoidon järjestämiseksi. Historialliset puistot on merkitty /s-säilytettävä alue merkinnällä. Luontokohteiden merkitseminen perustuu suoritettuihin inventointeihin. Nykyinen kaava ei sisällä luonnonympäristön suojelumerkintöjä.

JATKOSUUNNITTELU

Ydinkeskustan osayleiskaavan hyväksymisvaiheen jälkeen arvioidaan mahdollinen asemakaava-alueen jakamisen tarve sekä määrätään alueelle rakennuskielto. Rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten on kerrallaan voimassa kaksi vuotta. Rakennuskiellosta päättää kaupunginvaltuusto.

Rakennuskieltoon on haettavissa poikkeamislupa, joka haetaan kiellon määränneeltä viranomaiselta.

YHTEYSTIEDOT

Osayleiskaavaluonnokseen tai sen valmisteluaineistoon voi tutustua Heinolan kaupungintalolla, 2. kerros, suunnitteluosasto, jonne voi esittää suulliset ja kirjalliset mielipiteet ja muistutukset. Kaupungintalo on avoinna yleisölle arkisin kello 9 - 15 välisen ajan. Mikäli haluatte varmistua siitä, että asian valmistelija on paikalla, tapaaminen on syytä sopia puhelimitse etukäteen.

HEINOLAN KAUPUNKI

Tekninen toimi

Maankäyttöosasto

Rauhankatu 3,

18 100 Heinola

puhelin 03-84930 (keskus)

kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen

suunnitteluarkkitehti Ritva-Maija Kuuskoski

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Osayleiskaava ja sen valmisteluaineisto on nähtävillä internet-osoitteessa www.heinola.fi

OSAYLEISKAAVAN LIITTEET

Ydinkeskustan osayleiskaava 2020, 18.11.2008, kaavakartta ja merkintöjen selitykset
Teemakartat 1-6/18.11.2008

Teemakartta 1 Kulttuuriympäristö, luonnonympäristö

Teemakartta 2 Kaupunkikuva

Teemakartta 3 Liikennejärjestelmä

Teemakartta 4 Alueiden käyttötarkoitukset/muutokset ja kehittämistarpeet

Teemakartta 5 Muutokset verrattuna nykyiseen asemakaavaan

Teemakartta 6 Kaupungin maanomistus

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito- ja käyttösuunnitelmaehdotus 2007, osa keskusta

Voimassa oleva asemakaava väritettynä MRL:n mukaisin värein.

Osayleiskaavan käsittelyt

Kerros, kellarikerros ja ullakko, rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaan

Ilmakuvat: 13.07.2005 Lentokuva Vallas Oy / Hannu Vallas, käyttöoikeus Heinolan kaupunki

MUU OSAYLEISKAAVAN TAUSTA-AINEISTO

Heinolan torin ideasuunnitelma, idealuonnokset, 2008

Vesa Honkonen Arkkitehdit Oy

WSP Finland Oy

Heinolan kaupallisten palveluiden selvitys, 2007

Heinolan keskustan laatukäsikirja vuosille 2005-2008

Heinolan melutilanteen perusselvitys, 2001 (osa keskusta)

Heinolan, keskustan osayleiskaava, perusselvitykset, yhteenvetokartat

Rakeisuus

Kansallisen kaupunkipuiston raja

Valtakunnallisesti arvokkaat ympäristöt, 1993 (VAT)

Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, 2006 (MARY)

Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2005

Rakennusten rakentamisaikajankohdat

Puistojen ja virkistysalueiden rakentamisaikajankohdat

Kulttuuriympäristö / Rakennukset

Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavojen vahvistamisaikajankohdat vuosikymmenittäin

Korttelitehokkuus

Tonttitehokkuus

Tonttihakkuus, rasterimerkinnöin
 Käytetyn ja sallitun rakennusoikeuden erotus kerrosalaneliömetreinä
 Käyttämätön rakennusoikeus prosentteina
 Käyttämätön rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
 Ullakon rakentamismahdollisuus nykyiseen rakennukseen
 Maanpäälliset kerrokset
 Uudistuvat, selvittävät alueet
 Nykyinen liikenneverkko
 Liikenneverkkosuunnitelma, 2001
 Yleissuunnitelma 1998 (kvalt. 2000), liikenneverkko
 Kadunvarsipysäköinti ja yleiset pysäköintipaikat
 Autopaikoitus tonteilla
 Autopaikoitus kortteleittain suhteessa vaadittaviin autopaikkoihin
 Vesi-, jätevesi-, sadevesi ja kaukolämpöverkko
 Kaapeliverkostot
 Asukkaat kortteleittain
 Julkiset palvelut ja virkistysalueet

LÄHTEET

Heinolan historia 1-3
 Alanen-Kepsu, 1989. Kuninkaan kartasto Suomesta 1776-1805
 Ympäristöministeriö, 1993. Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt.
 Vauhkonen Marko, 2003. Päijät-Hämeen uhanalaiset ja silmälläpidettävät putkilokasvit: esiintymät ja niiden suojelu
 Sundell Pekka, 2008. Erityisesti suojeltavien perhoslajien selvityksiä Heinolassa 2006 ja 2007, väliraportti
 Wager Henrik, 2006. Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö.
 Vaden Anna-Riikka, 2008. Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset.
 Aarrevaara Eeva ym, 2006. Päijät-Hämeen maisemaselvitys.
 Kajander Sara, 1998. Heinolan pohjavesivarat ja pohjavesiympäristön hoito
 Ruotsalainen Mari, 2001. Pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat ja niiden toteutuminen Hämeen ympäristökeskuksen alueella.
 Heinolan kaupungin kestävän kehityksen toimintaohjelma 2006-2010
 Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, maisematilojen muutoksen analysointi ja vastaisten hoitoperiaatteiden kehittäminen, TKK, Maisema-arkkitehtuurin studiokurssi, 2005.
 Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, luontokartoitus, Paasivaara Susanna ja Ruotsalainen Pia, 2006.
 Vauhkonen Marko, 2003. Ketonukkiesiintymien hoito.
 Ympäristöministeriön päätös Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi, annettu Helsingissä 6.5.2002, nro 4/5541/2000.
 Ympäristöministeriön päätös Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman vahvistaminen 05.11.2008 Dnro YM1/5542/2007.





