

ASEMAKAAVAN MUUTOS 681/AKM RANTAKASINO

SELOSTUS EHDOTUS 12.8.2014

HYVÄKSYMISPÄIVÄ-
MÄÄRÄT:

Vireilletulo:
Tekninen lautakunta
6.8.2013.

Kaavaehdotus:
Tekninen lautakunta
12.8.2014.

Kaupunginhallitus
___.20__.

Lainvoima



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)	1
2.2	Asemakaavan sisältö	2
	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	2
2.3	Alueen yleiskuvaus.....	2
2.3.1	Luonnonympäristö ja maisema.....	3
2.3.2	Rakennettu ympäristö	3
2.3.3	Maanomistus	5
2.4	Suunnittelutilanne	5
2.4.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	5
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	5
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	6
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	6
3.3.1	Osalliset.....	6
3.3.2	Vireilletulo.....	6
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	6
3.4	Asemakaavan tavoitteet	8
3.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	8
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	8
3.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	8
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
4.1	Kaavan rakenne	8
4.1.1	Mitoitus	8
4.1.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	8
4.2	Aluevaraukset.....	9
4.2.1	Korttelialueet	9
4.2.2	Satama-alue	9
4.2.3	Yleiset määräykset koko kaava-alueelle	9
4.3	Kaavamerkinnot ja –määräykset	9
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	10
5.1	Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset.....	10
5.2	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	10

5.3	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	10
5.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	10
5.5	Kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva	10
5.6	Muut vaikutukset	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	11
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	11
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	11

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2: Tilastolomake
Liite 3: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- RKY Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, 1993, päivitys 2009
- MARY Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, 2006
- KUKUSE Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2005
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2007

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

681/Akm Rantakasino asemakaavan muutos. Selostus koskee 12.8.2014 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee (1.) kaupunginosan korttelin 35 tonttia 3 sekä yleistä aluetta 1L400.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustassa Kymenvirran rannalla. Aluetta rajaavat pohjoisessa Maaherranpuisto ja etelässä Kymeen virta, idässä alue rajautuu kylpylän uimarantaan.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Rantakasino. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,65 hehtaaria.

Kaavamuutoksen tavoite on mahdollistaa ravitsemustilojen yhteyteen rakennettavat sauna- ja kabinettitilat sekä katettu terassi. Kaavamuutoksen perusteluna on, että kaupunki edellisellä kerralla tehdessään kaavamuutosta, jolla pienennettiin vuokra- aluetta, vähensi samalla epähuomiossa tontin rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrä oli ilmoitettu tehokkuuslukuna. Kaupungin kanssa käydyissä neuvotteluissa on todettu tämä asia ja kaupunki on luvannut korjata virheensä.

Kyseessä on vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

- Tekninen lautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 6.8.2013 ja asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 19.9.2013.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 26.9.2013 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö on tarkistettu 16.6.2014.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnoksen 6.8.2013.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä em. paikoissa 26.9.-26.10.2013.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 12.8.2014.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla 29.8.-11.9.2014.

- kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta __.__.20__.
- Lainvoimaistaminen __.__.20__.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla osoitetaan liikennetien rakennuksen korttelialue (KL-22) tontille 111-1-35-3 sekä satama-alue (LS-1) yleiselle alueelle 1L400.

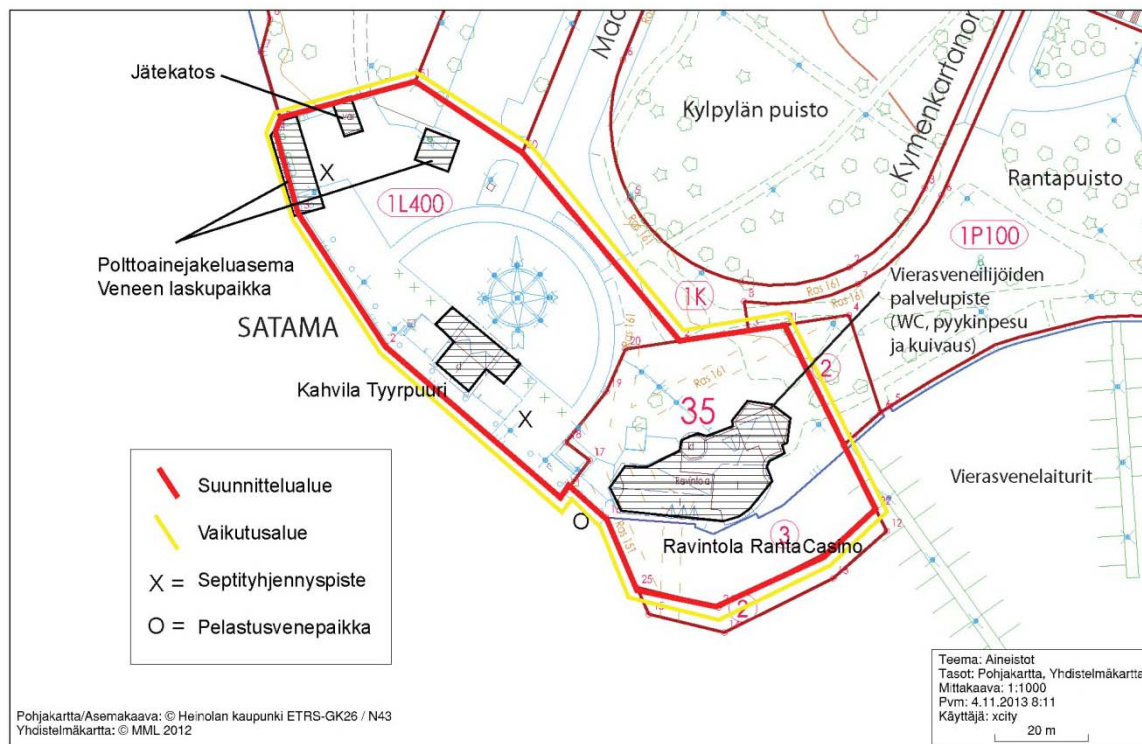
Kaavalla muodostuu yksi tontti liikerakennuksen korttelialueelle, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 750 k-m². Asemakaavan muutoksen yhteydessä päivitetään myös alueen maanalaisten kaapeleiden merkinnät ja osoitetaan suojeltavia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita ja rakennuksia.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.3 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustassa Kymenvirran rannalla. Aluetta rajaa puistoalueet sekä Kymenvirta. Alue on yhteydessä Maaherranpuistoon, Kylpylänpuistoon ja Rantapuistoon. Alueella toimii ravintola, kahvila sekä polttoaineen jakeluasema. Alue sijoittuu kokonaisuudessaan Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Ruokaravintola RantaCasino sijaitsee Heinolan kesäteatterin läheisyydessä ja sen sisällä on n. 200 asiakaspaikkaa ja ulkona terassipaikkoja on n. 300. Kahvila Tyrrpuuri on A-oikeuksin toimiva kesäkahvila. Polttoaineenjakeluasema palvelee vene liikennettä 1.5 - 31.9. välisenä aikana ja sen yhteydessä on myös veneiden laskupaikka sekä septityhjennyspiste.



Suunnittelualue ja arvioitu vaikutusalue.

2.3.1 Luonnonympäristö ja maisema

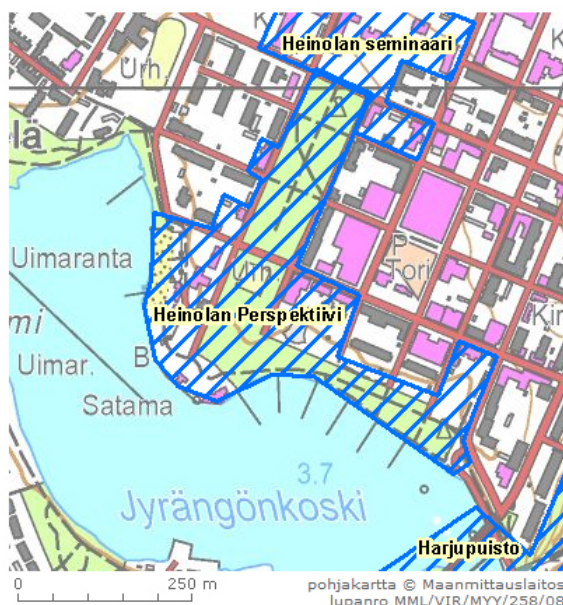
Suunnittelualue sijaitsee Jyrängönvirran rannalla. Virtaa reunustavat puistot sekä virran yli kaareutuvat sillat muodostavat kokonaisuuden, joka on oleellinen osa keskustan maisemakuvaa. Suunnittelualueelle aukeaa näkymät Savontien silloilta ja Rautatiesillalta tultaessa kaupunkiin etelästä päin ja se sijoittuu Heinolan kaupungin tärkeimmälle porttikohdalle tultaessa kaupunkiin. Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja.

2.3.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Alue kuuluu Heinolan kaupungin keskusta-alueeseen jonka yhdyskuntarakenne on tiivis. Kaava-alueella toimii Ruokaravintola Rantacasino, Kahvila Tyyrpuuri sekä polttoaineenjakuasema joka on auki 1.5 - 31.9 välisenä aikana. Suunnittelualueella sijaitsevat yritykset työllistävät noin 10 henkilöä. Lähialueella on useita virkistysalueita, suunnittelualue on yhteydessä Maaherranpuistoon, Kylpylänpuistoon ja Rantapuistoon. Kylpylänpuistossa sijaitsee uimaranta ja kahvila Tyyrpuurin kohdalla toimii Heinolan henkilövesiliikenteen satama. Rantapuiston yhteydessä on kaupungin vierasvenelaiturit, joidenka palvelupiste sijaitsee Ravintola Rantacasinon päädyssä.

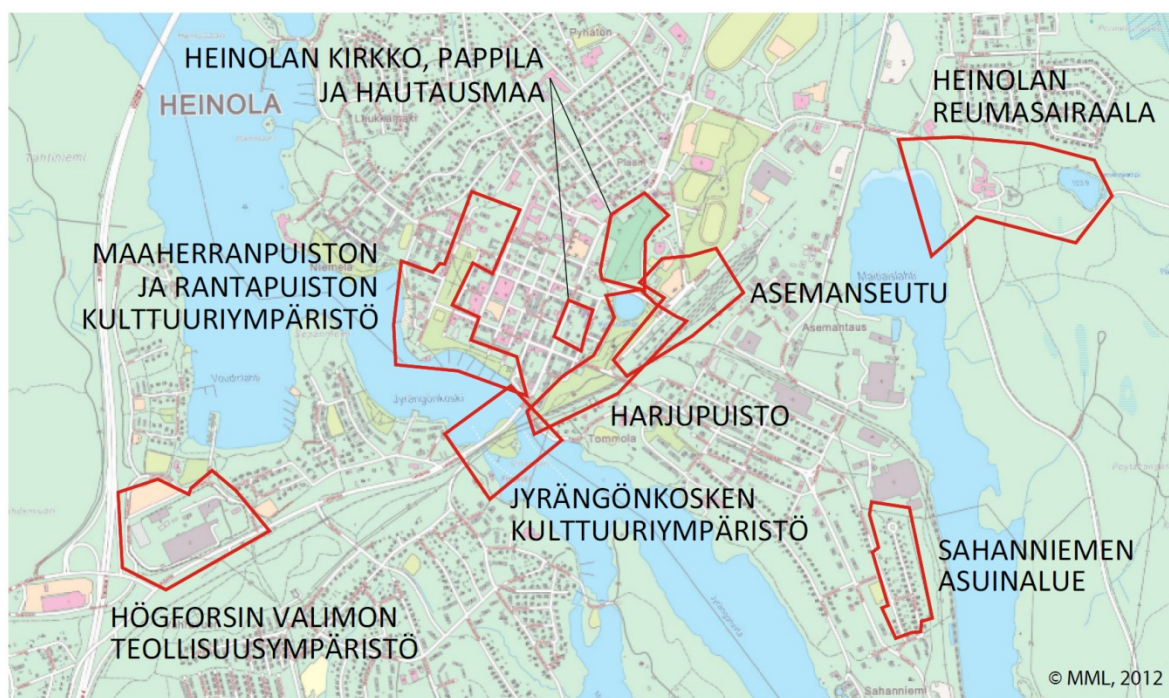
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alue kuuluu Heinolan Perspektiivi, nykyinen Maaherranpuisto valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön, joka tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 30.11.2000 ja sen tarkistus 1.3.2009. (RKY Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, www.rky.fi).



Heinolan Perspektiivi alueen rajaus.

Kaava-alue sijoittuu Maaherranpuiston ja Rantapuiston maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rajausten sisälle. Alueen maisemakokonaisuus tulee säilyttää. (MARY Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Henrik Wager, Päijät-Hämeen Liitto, 2006).



Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet, Heinolan keskustan ympäristössä.

Kansallinen kaupunkipuisto

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansallinen kaupunkipuisto on maankäyttö- ja rakennuslaissa määritelty kaupunkiympäristössä sijaitseva arvokkaiden kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki tai kunta on sitoutunut.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on liitetty kaupungin vesi ja viemäriverkkoon. Alueella sijaitsevat veneliikennettä palvelevat septityhjennyspisteet ovat myös liitetty Heinolan kaupungin viemäriverkkoon.

Erityistoiminnot

Alueella sijaitsee Heinolan kaupungin henkilöliikennesatama ja suunnittelualueen läheisyydessä vierasvenelaiturit.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella sijaitsee polttoaineen jakeluasema. Heinolan kaupunki ympäristölautakunta on myöntänyt toiminnalle ympäristöluvan 31.12.2002. Polttoaine varastoidaan maanalaisessa säiliössä ja jakelualueen ja täyttöpaikan pintavedet viemäroidään öljyn –ja bensiininerottimen kautta sadevesiviemäriin. Säiliöauto käy veneilykauden aikana 3-4 kertaa kuukaudessa täyttämässä maanalaiset polttoainesäiliöt.

Sosiaalinen ympäristö

Alue sijaitsee kolmen puiston risteämiskohdassa. Alue on suosittu kohtaamispaikka paikallisille ja houkutteleva matkailukohde ulkopaikkakuntalaisille. Lähialueella järjestetään säännöllisesti konsertteja ja yleisötapahtumia

2.3.3 Maanomistus

Suunnittelualan maapohja on Heinolan kaupungin omistuksessa. Korttelin 35 tontti numero 3 on vuokrattu RantaCasinon kiinteistön omistajalla 31.12.2045 asti. Kiinteistön omistus on siirtynyt Arto Mussalolta Stephen ja Marika Cronin'ille 2.7.2014. Ravintolan ulkoterrassialueen laajennus on rakennettu osittain yleiselle alueelle 1L400. Tästä on tehty erillinen vuokrasopimus kiinteistön omistajan kanssa.

Satama-alueella sijaitseva polttoaineenjakuaseman alueet vuokrataan yrittäjälle vuosi kerrallaan.

Heinolan kaupunki omistaa Kahvila Tyyrpuurin kiinteistön ja vuokraa sitä ravintolayrittäjälle. Rakennuksen kerrospinta-ala on 105 m².

2.4 Suunnittelutilanne

2.4.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2006 (11.3.2008)
- Päijät-Hämeen maakuntakaavaluonnos 2014 (12.6.2012)
- Heinolan strateginen yleiskaava 2035 ehdotus (14.1.2013)
- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys (18.6.2012).
- RKY Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, 1993, päivitys 2009
- MARY Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, 2006
- KUKUSE Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2005
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2007
- Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mittausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunki edellisellä kerralla tehdessään kaavamuutosta, jolla pienennettiin vuokra- aluetta, vähensi samalla epähuomiossa tontin rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrä oli ilmoitettu tehokkuuslukuna. Kaupungin kanssa käydyissä neuvotteluissa on todettu tämä asia ja kaupunki on luvannut korjata virheensä. Nyt voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 35 tontin numero 3 rakennusoikeus on kaupungin virheen vuoksi 540 kerrosalaneliömetriä, aikaisemmin vuokra-alueen

rakennusoikeus oli 750 kerrosalaneliömetriä, sama rakennusoikeus, jota myös tässä asemakaavan muutoksessa ehdotetaan.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Korttelin 35 tontin numero 3 kiinteistön vuokraoikeuden haltija on tehnyt kaavamuutosanomuksen 3.9.2008, jossa hän pyytää oikaisemaan vuoden 2001 kaavamuutoksessa epähuomiossa tapahtuneen tontin rakennusoikeuden vähennyksen sekä samalla lisäämään rakennusoikeutta siten, että rakennukseen voidaan toteuttaa matkailijoita palveleva saunaosasto sekä terassin laajennus, jonka tulisi olla myös tarpeen mukaan rajattavissa ulkoilmasta.

Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 6.8.2013.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Kiinteistöjen omistajat
- naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Elenia Sähkö Oy
- Sonera Oyj
- Dna Oy
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (satama-alue)
- Ympäristöministeriö (kansallinen kaupunkipuisto)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupunki: ympäristö- ja rakennuslautakunta, kunnallistekninen osasto, vesihuoltolaitos

3.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 19.9.2013 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet:

Päijät-Hämeen liitto, 26.9.2013

Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä, Ympäristöterveyskeskus,
4.10.2013

Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 24.10.2013

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Hämeen ELY-keskus, 1.11.2013

Lausunnon pääkohdat:

Alueella tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja että alueen puusto säilyy mahdollisimman hyvin.

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) katsoo, että asemakaavaa muutettaessa tulee pitää maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluun tulee kutsua osallisina kansallisen kaupunkipuiston takia myös ympäristöministeriö.

Vastine:

Viranomaisneuvottelu järjestettiin Hämeen ELY-keskuksen kanssa ja paikalla oli ympäristöministeriön edustaja. Kokous pidettiin 17.6.2014 Hämeen Ely-keskuksen Lahden toimipisteessä.

Liikennevirasto, 4.10.2013

Lausunnon pääkohdat:

Kaava-alueen lähistössä sijaitsee valtion ylläpitämä julkinen vesiväylä. Rakennusten ja rantarakenteiden suunnittelussa, sijoittamisessa ja toteuttamisessa tulee huomioida vesiliikenteen aiheuttama aallokko ja rantaeroosio.

Vastine:

Ei aiheuta muutoksia asemakaavan muutoksen sisältöön.

Lahden kaupunginmuseo, 24.10.2013

Lausunnon pääkohdat:

Suunnittelualue sijaitsee Kymenvirran rannalla Heinolan satamassa Perspektiivin, nykyisen Maaherran puiston päätteenä. Satama sisältyy kokonaisuudessaan yhdessä viereisen Kylpylänpuiston ja Rantapuiston kanssa Perspektiivin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Päivitetty valtakunnallinen inventointi (RKY 2009) ja rajausta tulee mainita osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä merkitä kaavaan. Alueelle suunniteltua lisärakentamista tulee ohjata Keskustan osayleiskaavan (2008) hengessä niin, että rantacasinon laajennusosa ja katettu

terassi sopeutuvat kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön eivätkä sulje näkymiä Kymenvirrälle.

Vastine:

RKY Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt selvitys on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Asemakaavakarttaan on lisätty RKY rajausta sekä määräksi kansallisen kaupunkipuiston rajausta.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella pyritään säilyttämään ennallaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli Heinolan Perspektiivin alue (nykyinen Maaherranpuisto).

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaavoituksessa huomioidaan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman tavoitteet.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan tavoitteisiin ei ole tullut muutoksia.

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen

Kaavan luonnosvaiheessa jo olleita määräyksiä on muokattu ja uusia on lisätty sekä kaavakartan merkintöihin on lisätty kansallisen kaupunkipuiston rajausta.

3.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen lautakunta teki 6.8.2013 kaavoituspäätöksen.

Valmisteluvaiheessa tekninen lautakunta 6.8.2013 päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Ehdotusvaiheessa tekninen lautakunta päätti (12.8.2014) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0,65 hehtaaria. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 750 kerrosalaneliömetriä.

Tilastolomake LIITE 2

4.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan toteutuksessa tulee noudattaa kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

Kortteli 35

KL-22 Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa ravitsemukseen, kulttuuriin ja matkailuun liittyviä liiketiloja.

Maisemallisesti merkittävä alueen osa, jolla alueen puusto ja maaston luonne tulee säilyttää siten, että vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan. Tonttia ei saa aidata.

Autopaikkoja on varattava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 85 m² kohti. Vaaditut autopaikoikat pitää sijoittaa viereiselle satama-alueelle LS-1 (yleinen alue 1L400).

Tontilla ei sallita pysäköintiä.

4.2.2 Satama-alue

LS-1 Satama-alue.

Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastorakennuksia, kuormauslaitteita, laiturirakennelmia, ravitsemukseen liittyviä liiketiloja sekä polttoainejakeluaseman.

Alueelle varataan myös 9 pysäköintipaikkaa palvelemaan viereistä liikerakennusten korttelialuetta KL-22 (111-1-35-3).

4.2.3 Yleiset määräykset koko kaava-alueelle

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

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai näihin verrattavaa toimenpidettä 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.

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

4.3 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset LIITE 3

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen terveellisyyteen tai turvallisuuteen. Alueen sosiaaliset olot paranevat ravitsemusliiketilojen maltillisen kasvun ja vierasveneilijöiden palvelupisteen paranevien palvelujen myötä.

5.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei muodostu merkittäviä ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

5.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Alueen yhdyskuntarakenne ei tule muuttumaan asemakaavan muutoksen myötä.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavanmuutos parantaa henkilöliikennesataman palveluja.

5.5 Kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen suojelumerkintöjä on vahvistettu, joten alueen rakennettu kulttuuriympäristö säilyminen on taattu. Kaavassa osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt sekä osoitetaan alueiden sisällä yksittäinen kohde suojelu-merkinnällä.

Kaupunki- ja maisemakuva

Korttelin 35 tontin numero 3 maltillinen rakennusoikeuden korotus ei tule kasvattamaan rakennuksen massaa niin paljon että se vaikuttaisi merkittävästi kaupunki- tai maisemakuvaa.

5.6 Muut vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei tule uusia yhdyskuntateknisiä rakennusvelvoitteita kaupungille. Ravitsemusliiketilojen maltillinen kasvu ja uudelleen järjestely nostaa alueen houkuttelevuutta ja samalla alueella olevien yritysten taloudellista tulosta.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavan muutoksella ei osoiteta toimintaa, joka aiheuttaisi ympäristöhäiriöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavakartan ja –määräysten lisäksi ei ole vielä muita suunnitelmia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutuksen hoitaa yksityinen ravintolayrittäjä omalla aikataulullaan ja kustannuksellaan.

Heinolassa 4.8.2014

Marko Luukkonen
va. kaavoituspäällikkö
050 054 9487

Ossi Lukkaroinen
suunnittelija
044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto / Kaavoitusyksikkö
Rauhankatu 3
18100 HEINOLA