



Asemakaavan muutos

## 695/AKM Vanha paloasema

Asemakaavan selostus

13.2.2019 päivättyyn

asemakaavan muutosluonnokseen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt  
asemakaavan muutoksen xx.xx.2019.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.2019.

## SISÄLLYS

|       |                                                                                |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                                 | 5  |
| 1.1   | Tunnistetiedot.....                                                            | 5  |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti .....                                                    | 5  |
| 1.3   | Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                                 | 5  |
| 2     | TIIVISTELMÄ .....                                                              | 5  |
| 2.1   | Alueen nykytila .....                                                          | 5  |
| 2.2   | Asemakaavan muutoksen sisältö ja mitoitus .....                                | 6  |
| 2.3   | Kaavaprosessin vaiheet .....                                                   | 6  |
| 3     | SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....                                                 | 7  |
| 3.1   | Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                       | 7  |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus.....                                                        | 7  |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö.....                                                          | 9  |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö.....                                                      | 9  |
| 3.1.4 | Maanomistus .....                                                              | 11 |
| 3.2   | Suunnittelutilanne .....                                                       | 11 |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....            | 11 |
| 4     | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                         | 13 |
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun tarve.....                                            | 13 |
| 4.2   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....                 | 13 |
| 4.3   | Osallistuminen ja yhteistyö .....                                              | 13 |
| 4.3.1 | Osalliset .....                                                                | 13 |
| 4.3.2 | Vireilletulo.....                                                              | 13 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....                                 | 13 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö .....                                                      | 13 |
| 4.4   | Asemakaavan tavoitteet .....                                                   | 14 |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                                  | 14 |
| 4.5   | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                    | 14 |
| 4.5.1 | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....                              | 14 |
| 4.5.2 | Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu..... | 14 |
| 4.5.3 | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....                                  | 14 |
| 4.5.4 | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....                             | 15 |
| 5     | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                       | 15 |
| 5.1   | Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....                                      | 15 |

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

|       |                                                                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1.1 | Maankäyttö.....                                                                                                   | 15 |
| 5.1.2 | Liikenne.....                                                                                                     | 16 |
| 5.1.3 | Palvelut .....                                                                                                    | 16 |
| 5.1.4 | Yhdyskuntatekninen huolto .....                                                                                   | 16 |
| 5.1.5 | Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....                                                                           | 16 |
| 5.1.6 | Tonttijako.....                                                                                                   | 16 |
| 5.2   | Kaavan mukainen luonnonympäristö.....                                                                             | 17 |
| 5.3   | Kaavan mukaiset suojelukohteet .....                                                                              | 17 |
| 5.4   | Ympäristön häiriötekijät .....                                                                                    | 17 |
| 5.5   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                                       | 17 |
| 5.6   | Kaavan vaikutukset .....                                                                                          | 17 |
| 5.6.1 | Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....                                             | 17 |
| 5.6.2 | Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset .....                                   | 17 |
| 5.6.3 | Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset .....          | 18 |
| 5.6.4 | Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset ..... | 18 |
| 5.6.5 | Kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset....                        | 20 |
| 5.7   | Kaavamerkinnot ja -määräykset.....                                                                                | 20 |
| 5.8   | Nimistö .....                                                                                                     | 20 |
| 6     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                                                                        | 21 |
| 6.1   | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....                                                       | 21 |
| 6.2   | Toteuttaminen ja ajoitus .....                                                                                    | 21 |

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

|          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Liite 1: | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                                               |
| Liite 2: | Asemakaavakartta (1:2000)<br>merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako TJ 1204 |
| Liite 3: | Havainnemateriaali                                                                  |
| Liite 5: | Tilastolomake                                                                       |
| Liite 6: | Valmisteluvaiheen palaute ja niiden vastineet                                       |
| Liite 7: | Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet                                          |

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

**Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista,  
taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito-, ja käyttösuunnitelma,

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, maisematilojen muutoksen analysointi ja vastaisten hoitoperiaatteiden kehittäminen, 2005

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, perusselvitys ja strateginen maisemanhoitosuunnitelma/harjualue, 2005

Kuntoarvio Vanha paloasema, 2014

KUKUSE Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2005 sekä päivitys- ja täydennysselvitys 2015

MARY Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, 2006

RKY Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2009

Pohjavesialueiden geologisen rakenteen selvitys Heinolassa, GTK 2012



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

695Akm Vanha palosaseama, asemakaavan muutos. Selostus koskee 13.2.2019 päivättyä asemakaavan muutosluonnosta.

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Suppi) korttelin 7 tonttia 6.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Supin kaupunginosan (4) korttelin 7 tontit 8 ja 9 sekä hautausmaa- ja puistoaluetta.

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan keskustassa Siltakadun ja A.F. Airon kadun kulmauksessa.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu "Vanha paloasema". Kaavatunnus on 695Akm.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pelastusaseman uusi käyttö, tutkia alueen täydennysrakentamismahdollisuudet sekä osoittaa hautausmaalle laajenemisalue.

Tonttijako laaditaan kaavan yhteydessä.

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Siltakadun varrella Heinolan keskustassa. Alue rajautuu kahdelta sivulta hautausmaahan. Hautausmaa-alue sijoittuu maisemallisesti merkittävälle paikalle Heinolan harjulle. Vanha hautausmaa-alue, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Heinolan kirkkokorttelin ja vanhan hautausmaan kulttuuriympäristöön rajautuu kaava-alueeseen.

Alueella on Heinolan entinen paloasema, josta pelastuslaitos on muuttanut uusiin tiloihin Jyränköön vuonna 2013. Rakennuksen omistaa edelleen Heinolan kaupunki. Rakennuksessa olevat asuinhuoneistot on vuokrattu ja autotallisiivessä on toiminut autohuoltamo, joka on lopettamassa toimintaansa. Kaupungilla ei ole rakennukselle käyttöä.

Kaava-alue rajautuu Siltakatuun, jonka toisella puolella on Lidl –päivittäistavaramyymälä. Tontille liikennöidään pääasiassa A.F. Airon kadulta, Siltakadun tonttiliittymä on yksisuuntainen.

Lähialueen muu rakennuskanta on monimuotoista ja kerroksellista asuin- ja liikera-  
kentamista.

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

## 2.2 Asemakaavan muutoksen sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa vanhalle paloasemalle sopiva käyttötarkoitus ja tarkoituksenmukaisen kokoinen tontti sekä mahdollistaa alueelle täydennysrakentamista.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-14). Alueelle saa rakentaa palo- ja pelastustoimintaa palvelevia tiloja. Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,80$ . Tontin koko on 10679 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus siten 8543 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella tontti jaetaan kahtia ja alueen pohjoisosa osoitetaan hautausmaan laajentumisalueeksi. Nykyisen tontin eteläkulmassa A.F Airon kadun varrella on puustoinen rinnealue, jonka kautta on rakennettu esteetön puistokäytävä hautausmaalle. Tämä alue osoitetaan asemakaavan muutoksella puistoalueeksi.

Korttelialueen käyttötarkoitukseksi osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALS-1). Alueelle voidaan sijoittaa myös vanhusten ja erityisryhmien asuntoja sekä palvelutiloja.

Tonttijako laaditaan ja hyväksytään kaavan yhteydessä.

### Mitoitus

#### ALS-korttelialue

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| – tontin 8 pinta-ala      | 2834 m <sup>2</sup>        |
| – tontin 8 rakennusoikeus | 1100-1800 k-m <sup>2</sup> |
| – käytetty rakennusoikeus | 1672 k-m <sup>2</sup>      |
| – autopaikkoja            | 9-15 kpl                   |
| – tontin 9 pinta-ala      | 5213 m <sup>2</sup>        |
| – tontin 9 rakennusoikeus | 3500                       |
| – autopaikkoja            | ~ 50 kpl                   |

#### EH-korttelialue

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| – alueen pinta-ala | 2062 m <sup>2</sup> |
|--------------------|---------------------|

#### VP-alue

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| – alueen pinta-ala | 569 m <sup>2</sup> |
|--------------------|--------------------|

## 2.3 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 8.3.2016 ja asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 29.3.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 1.4.2016 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka. OAS postitettiin osallisille.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2019.

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen xx.xx.2019.

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako TJ 1204 oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla xx.xx.-xx.xx.201x. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot...

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.20xx.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.20xx.

Asemakaavan muutos sai lainvoiman xx.xx.20xx.

### 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 1 hehtaarin kokoisella suunnittelualueella on toiminut Heinolan kaupungin poliisi ja palokunta. Noin kolmen vuoden ajan on entisessä paloasemassa toiminut autokorjaamo. Alueella on kaksi rakennusta: paloaseman lisäksi yksi piharakennus. Muilta osin tontti on rakentamatonta hiekkakenttä- ja luonnonmuksista harjun rinnealuetta.

Alue sijoittuu kaupungin läpi kulkevan pääkadun, Siltakadun varteen ja rajautuu Heinolan seurakunnan hautausmaahan. Toisella puolella Siltakatua on päivittäistavaramyymälä (Lidl) ja A.F. Aironkadun toisella puolella on polttoaineen jakeluasema.

Kaava-alueeseen rajautuen alueen itäpuolella alkaa kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvat alueet.

##### **Maankäytön historia:**

Vielä 1800-luvun alkupuolella kaupungin kaava-alue päättyi nykyiseen Lampikaatuun. 1800-luvun alussa perustettiin hautausmaan vanhin osa, joka sijoittuu välittömästi kaava-alueen itäpuolelle.

1899-luvun loppuun mennessä on ruutukaava-alue kasvanut ja paloaseman alue on osoitettu asuinkortteleiksi. Asuintontit jäivät kuitenkin rakentumatta, kuten vuoden 1949 opaskartta osoittaa.

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017



Heinolan poliisia ja palokuntaa varten rakennettiin uudisrakennus vuonna 1952. Poliisi ja paloasema toimivat yhteisessä rakennuksessa vuoteen 1987, jolloin poliisi sai uudet tilat virastotalojen korttelista.

Valtatie siirtyi Siltakadulta uudelle moottoritielle vuonna 1993. Katuympäristö on edelleen valtatieajan liikenneympäristöä, vaikka liikennemäärät ovat kohtuulliset. Suunnittelualueen lähiympäristö koostuu entisen valtatie varteen rakentuneesta eri aikakausien liikerakentamisesta, kirkkokorttelin rakennuksista ja hautausmaasta kappeleineen. Siltakadun varrella on myös asuinkerrostaloja.





Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on luonnontilainen rinnealue, joka rajoittuu hautausmaahan ja paloaseman piha-alueeseen. Alueella kasvaa sekapuustoa ja heinäkasveja. Alueella on aiemmin havaittu ketonukin esiintymä, mutta keväällä 2016 tehdyssä katselmuksessa ei kasvia enää alueelta löytynyt.

#### **Maaperä ja maastonmuodot**

Paloaseman tontin maanpinnan korkeudet vaihtelevat välillä +92,8...+99,5. Maanpinta on korkeimmillaan alueen koillisosassa ja alimmillaan suunnittelualueen luo-  
teisosassa.

Maaperä on GTK:n maaperäkartan perusteella pääosin karkeaa hietaa. Alueen koilliskulmassa maaperä on hiekkaa.

#### **Pohjavesi**

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Harjun pohjavesiolosuhteita on tutkittu Geologian tutkimuslaitoksen toimesta vuonna 2012. Tämän johdosta pohjavesialueluokit-  
us poistettiin.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on vuonna 1952 rakennettu paloasema. Rakennuksen on suunnitel-  
lut Arkkitehtitoimisto Salmio-Toiviainen-Toiviainen.

#### **Palvelut**

Suunnittelualue on keskustan kaupallisen alueen tuntumassa. Alakoulu sijaitsee n.  
1 km päässä ja yläkouluun on matkaa 0,5 km. Terveyskeskukseen on matkaa n. 0,5  
km.

#### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja autokorjaamotoiminnan lopetettua rakennuksessa.

#### **Liikenne**

Kaava-alue sijoittuu kaupungin läpi kulkevan pääkadun, Siltakadun varteen. Tontille  
liikennöidään A.F.Airon kadulta, joka liittyy Siltakatuun nelihaaraliittymällä, risteyk-  
sessä ei ole valo-ohjausta. Siltakadulla on pyörätie.

#### **Ympäristöhäiriöt**

Alueen melutilanteesta ei ole ajankohtaista tietoa. Meluselvitys tehdään tarvittaessa  
ennen kaavaehdotuksen valmistelemista tarpeellisten kaavamääräysten määrittele-  
miseksi.

Kiinteistöllä toiminut palo- ja pelastuslaitos, jonka toimintaan on kuulunut autojen ja  
kaluston hoito. Pelastuslaitoksen muutettua uusiin tiloihin, on rakennuksessa, sisäti-  
loissa, edelleen toiminut sammutinhuolto. Rakennuksen uutta käyttöä suunnitelta-  
essa ja alueelle rakennettaessa tulee huomiotavaksi alueella mahdollisesti esiinty-  
vät pilaantuneet maat. Kaavatyön edetessä selvitetään pilaantuneisuuden arviointi-  
tarve.

Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

### *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY*

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Heinolan kirkkokortteli ja vanha hautausmaa.

### *Kansallinen kaupunkipuisto KKP*

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 6.5.2002. Kaava-alue rajautuu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

### *Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt MARY*

Heinolan kirkon, pappilan ja hautausmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön raja on osoitettu rinteeseen siten, että rajauksessa on mukana kaava-muutosalueen itäosa.

### *Muinaismuistot*

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

### *Paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt*

Heinolan entinen pelastusasema on luetteloitu 2014 tehtyyn Heinolan rakennusinventoinnin päivitykseen I-luokan kohteeksi. Paloasema on osa sodanjälkeistä hyvinvointiyhteiskunnan rakentamista. Julkiset palvelut ja niiden tarvitsema rakennuskanta edustivat modernia kunnallishallintoa. Tässä mielessä rakennuksella on huomattava kulttuurihistoriallinen arvo. Lahden kaupungin museo on antanut vuonna 2010 paloaseman kulttuurihistoriallisesta, arkkitehtonisesta ja kaupunkikuvallisesta arvosta lausunnon. Museo pitää paloasemaa kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualue on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon.



**Maakaapelit**



**Kaukolämpöverkko**



**Vesi- ja viemäriverkko**

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

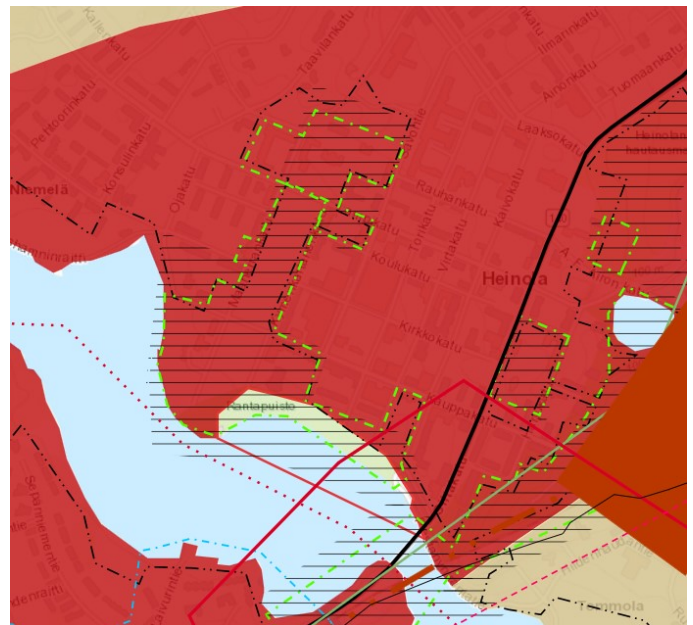
#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pyritään edistämään elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä. Edelleen tavoitteiden mukaisesti pyritään kehittämään keskusta-alueita monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina.

#### **Päijät-Hämeen maakuntakaava**

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan 10.3.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C), Heinolan seutukeskus.

Alueella on kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja.



#### **Strateginen yleiskaava**

Asemakaavan muutosalue sijoittuu 23.8.2016 lainvoiman saaneen Heinolan strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu ja myymälätiloja.

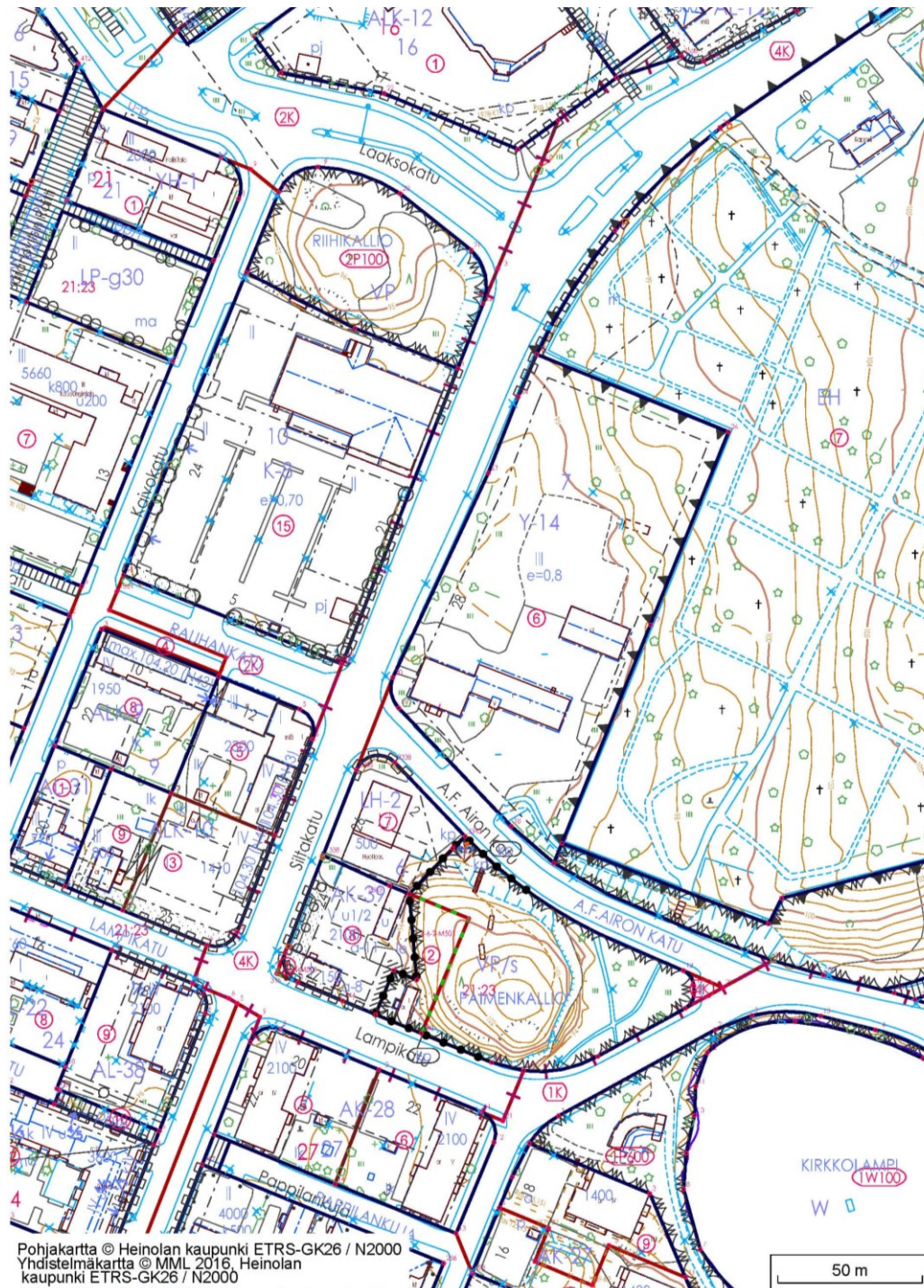
#### **Asemakaava**

Nykyisen asemakaavan mukaan kortteli on yleisten rakennusten aluetta.



Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

Voimassa oleva asemakaava Ak393 on vahvistunut 22.9.1986. Tontin käyttötarkoitus on Y-14, Yleisten rakennusten korttelialue. Alueella saadaan rakentaa palo- ja pelastustoimintaa palvelevia tiloja. Kullekin tontille saa rakentaa kaksi asuinhuoneistoja kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on varattava yksi kutakin toimistotilojen kerrosalan 80 m<sup>2</sup> ja varasto- ja autosuojatilojen kerrosalan 200 m<sup>2</sup> ja kutakin asuntoa kohti. Yhtenäistä leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.





Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

**Rakennusjärjestys**

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 18.6.2012.

**Pohjakartta**

Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mitausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa. Pohjakartta on tarkistettu 30.1.2019.

**Rakennuskiellot**

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille paloaseman jäätyä lähes tyhjilleen. Kaupungilla ei ole käyttöä rakennukselle ja kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa taroituksenmukaiset rakennuksen käyttötarkoitukset. Nykyinen asemakaava mahdollistaa rakennuksen käytön asunnot pois lukien vain pelastustoimintaa varten. Tontti on kooltaan ja sijainniltaan sellainen, että sen täydennysrakentaminen on tarkoituksenmukaista tutkia.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 8.3.2016 § 28.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osalliset käyvät ilmi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on selostuksen liitteenä 1.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 29.3.2016 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallille 31.3.2016.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu kaavamuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Vireilletuloaineisto (OAS) on ollut nähtävänä 29.3.2016 alkaen.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta on pidetty neuvottelu viranomaisten kanssa kaavan vireilletulovaiheessa.

Asemakaavasta pyydetään viranomaislausunnot kaavan luonnosvaiheessa ja tarvittaessa lisäksi ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu kaavan ehdotusvaiheessa.

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaava-alueen sijoittuminen Heinolan kaupungin keskusta-antaa lähtökohtaiseksi tavoitteeksi maankäytön tehostamisen. Toisaalta alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot tulee huomioitaviksi.

Kaava-alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen ja osittain maakunnallisesti merkittävällä alueella antaa tavoitteeksi täydennysrakentamisen sopeuttamiseen ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava. Suunnittelualue ei kuulu keskustan osayleiskaavaan.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön aloitusvaiheessa tutkittiin tontille mahdollisia käyttötarkoituksia. Lähtökohtana oli keskustassa sijaitsevan, kaupungin omistuksessa olevan tontin hyödyntäminen täydennysrakentamiseen. Tontille ei ole vielä tiedossa rakentajaa/tulevaa toimijaa.

Entiseen paloasemarakennukseen on pyritty mahdollistamaan mahdollisimman laajasti vartenotettavia käyttötarkoituksia, koska rakennuksen käyttö on sen säilymis- edellytys. Rakennus sietää toiminnallisesti, rakenteellisesti ja arkkitehtonisesti hyvin monenlaisia käyttötarkoituksia.

Uudisrakentamisen lähtökohdiksi valittiin maiseman arvot, kaupunkikuvalliset tekijät sekä kaava-alueen maastonmuodot.

### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontin takaraja sijoittuu harjun rinteeseen. Koko tontin osoittaminen uudisrakentamisen alueeksi muuttaisi maisemaa merkittävästi.

### 4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Maiseman arvojen vuoksi voimassa olevan kaavan mukaisen tontin pohjoisosa, joka on maastonmuodoiltaan rakentamiselle haastava ja maisemallisesti merkittävä, osoitetaan hautausmaan laajentamisalueeksi. Myös uuden tontin rinteeseen puoleinen osa osoitetaan puuston ja maastonmuotojen suhteen pääosin nykyisellään säilytettäväksi alueeksi.

Kaavaluonnoksessa osoitetaan alueelle kaksi tonttia, jotta paloaseman käyttötarkoituksen muutosta ei ole välttämätöntä sitoa uudisrakentamiseen. Uudisrakentamisen tontti ulotetaan "kirvesvarrella" katualueeseen sen sijaan, että osoitettaisiin ajoyhteys paloaseman tontin kautta. Siltakadulta suoria ajoneuvoliittymiä ei sallita.

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

Paloasema on todettu kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennetun ympäristön arvojen vaalimiseksi on valittu rakennuksen säilyttämiseen kannustavat vaihtoehtoiset kaavamääräykset, jolloin toisia sovelletaan, jos tontilla olemassa oleva rakennus säilytetään ja toisia, jos vanha rakennus joudutaan purkamaan ja tilalle rakennetaan uusi (MRL 57.2§).

Kaava-alueesta osoitetaan n. 2000 m<sup>2</sup> suuruinen rinnealue hautausmaan laajentumisalueeksi Heinolan seurakunnan kaavan vireilletulovaiheessa esittämän toiveen mukaisesti.

Kansallisen kaupunkipuiston raja kulkee kaava-alueen itärajaa pitkin. Koska kaavassa esitetään hautausmaa-alueen laajentamista ja hautausmaalle johtavan polun alueen osoittamista puistoalueeksi, olisi tarkoituksenmukaista tarkistaa näiltä osin myös kansallisen kaupunkipuiston rajausta. Kansalliseen kaupunkipuistoon ehdotetaan liitettäväksi EH-alue ja VP-alue, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2631 m<sup>2</sup>.

#### 4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen lautakunta teki 8.3.2016 alueesta kaavoituspäätöksen.

Ehdotusvaiheessa elinvoimalautakunta päätti (\_\_\_.\_\_.20\_\_) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 5.1.1 Maankäyttö

Asemakaava koostuu yleisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (ALS-1/s-1), hautausmaa-alueesta (EH) sekä puistoalueesta (VP).

##### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALS-1/s-1)**

Poistuvan kaavan korttelin 7 tontille 6 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Edellisten lisäksi kortteliin saa sijoittaa vanhusten ja erityisryhmien asuntoja sekä palvelutiloja. Alueelle muodostetaan kaksi tonttia.

Vanha paloasema osoitetaan merkinnällä sr/ur, säilytettävä rakennus / uusi rakennus. Muodostettavan tontin koko on 2966 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on säilytettävän rakennuksen osalta 1800 k-m<sup>2</sup>. Jos rakennus puretaan kokonaan, on uudisrakentamisen rakennusoikeus vain 1100 k-m<sup>2</sup>. Säilytettävän rakennuksen osalta on rakennettava 1 autopaikka 200 kerrosneliömetriä kohti uudisrakentamisen osalta 1,3 autopaikkaa asuntoa kohden lukuun ottamatta yksiöitä, joille voidaan sallia 0,8 autopaikka asuntoa kohden. Vanhusten ja erityisryhmien asuntojen sekä palvelutilojen osalta autopaikkoja on rakennettava 1/70 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistotilojen osalta autopaikkoja on rakennettava 1/70 k-m<sup>2</sup>.

Paloaseman pohjoispuolelle osoitetaan uusi tontti, jonka koko on 5213 m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus on 3500 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkamääräys on sama.

Kaavamääräyksiä annetaan koskien julkisivuja, tontin kuivatusta ja melua.



Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

**Hautausmaa-alue (EH)**

Osa poistuvan kaavan korttelin 7 tontista 6 osoitetaan hautausmaan laajentumisalueeksi. Alueen koko on 2062 m<sup>2</sup> ja se sijoittuu olemassa olevan hautausmaa-alueen laajentumaksi.

**Puistoalue (VP)**

Osa poistuvan kaavan korttelin 7 tontista 6 osoitetaan puistoalueeksi. Puistoalueen kautta on olemassa oleva esteetön jalankulkureitti hautausmaalle.

**5.1.2 Liikenne**

Tonttien Siltakadun vastaiselle rajalle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto, joten nykyinen yksisuuntainen liittymä paloaseman pihaan poistuu.

Molempien tonttien tonttiliittymät sijoittuvat vierekkäin A.F. Airon kadulle.

Autopaikkojen määrä korttelialueella on riippuvainen rakennusten käyttötarkoituksesta. Tuleva autopaikkamäärä korttelissa on noin 50.

**5.1.3 Palvelut**

Kaava mahdollistaa alueelle liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakentamisen sekä erityisryhmien asumisen.

**5.1.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

Kaava-alueen nykyisiin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ei kaavan johdosta tule muutoksia. Sekä Siltakadulla että A.F. Airon kadulla on jätevesiviemärointi (viettoviemäri), joka johtaa Rauhankadun ja Virtakadun kautta edelleen Rantapuistossa kulkevaan runkoviemäriin. A.F. Airon kadulla on hulevesiviemäri ja Siltakadulla talousvesiverkko. Vanha paloasema on liitetty Siltakadun kaukolämpöverkkoon. Siltakadun vesijohto on yli 40 vuotta vanha.

**5.1.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus**

Rakentamiseen osoitetulla alueella maaperä on karkeaa hietaa. Kalliopinta on syvyydessä + 85...+90 mpy. Pohjaveden pinta on tasolla +88...+92 mpy. Kirkkolammessa kaava-alueen lähellä vedenpinta on + 91.9 mpy. Kirkkolammen pohjoispuolella sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa on pohjaveden pinnan korkeus ollut vuonna 2012 +90.56 mpy. Kaava-alueella on kallionpinta pohjavedenpinnan yläpuolella. Maanpinta on rakentamiseen osoitettavalla alueella tasolla +93...+94 mpy. Pohjavesivyöhykkeen yläpuolisen irtomaakerroksen paksuus on vähimmillään vain noin yksi metri, joten kaikki rakentaminen on tehtävä nykyisestä maanpinnantalosta ylöspäin.

Alueelle ei ole tehty maaperän pilaantuneisuuden arviointia. Alueella on toiminut pestuslaitos, jonka ajoneuvoja on säilytetty ja huollettu myös piha-alueilla. Maaperän pilaantuneisuuden tutkiminen tulee ajankohtaiseksi viimeistään ennen uuden rakennuksen rakentamista.

**5.1.6 Tonttijako**

Kaava-alueelle laaditaan asemakaavaan sisältyvä tonttijako TJ 1204, joka asetetaan nähtäville kaavaehdotuksen yhteydessä.

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

## 5.2 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Harjun rinnealuetta ja puistoaluetta lukuun ottamatta rakentaminen kattaa melko kauttaaltaan koko kaava-alueen. Rakentamiselta vapaan alueen luonnonympäristö käsittää nykyisellään lähinnä puustoa ja nurmi- ja niittyalueita. Asemakaavalla määrätään jaottelemaan pysäköintialue istutuksilla sekä rajaamaan tontin 9 ajoyhteyspuurivillä.

Vanhan paloaseman vieressä kasvaa kookkaita puita, jotka voi olla syytä korvata uusilla istutuksilla, jotta puiden juuristo ei vahingoita rakennuksen perustuksia.

Hautausmaa-alueella voidaan säilyttää nykyistä puustoa varsinkin, jos alueelle toteutetaan uurnalehto.

Puistoalueella säilyy nykyinen luonnonympäristö, joka käsittää puistopuita ja nurmi- aluetta.

## 5.3 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas paloasemarakennus, joka osoitetaan kaavamääräyksellä sr/ur, säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Tavoitteena on nykyisen rakennuksen säilyminen. Nykyistä rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Jos rakennus puretaan, on rakennusoikeus uudisrakentamiselle vian 1100 k-m<sup>2</sup>, kun se säilytettävälle rakennukselle on 1800 k-m<sup>2</sup>.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä. Siltakadun liikenteen aiheuttama melu on huomioitu kaavamääräyksiin ja tarvittaessa ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista tehdään tarkempi meluselvitys.

## 5.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu ympäristön suojelu ja hulevesien käsittely.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

### 5.6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavam muutoksen tavoitteena on mahdollistaa vanhan paloaseman käyttö ja alueen täydennysrakentaminen. Toiminnalliset vaikutukset ovat kaupunkirakennetta eheyttäviä ja myönteisiä. Alueen nykyisellään autio luonne muuttuu aktiiviseksi.

Alueen sijainti melko vilkasliikenteisen Siltakadun varrella on huomioitu kaavamääräyksiin. Meluvaikutuksia voidaan edelleen tarvittaessa lieventää nopeusrajoituksin mikä meluvaikutusten kannalta olisi perusteltua, koska vastaavalla alueella Siltakadun varressa on huomattava määrä asuntoja, myös vanhusten palvelutalo.

### 5.6.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset

Kaavam muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Kaavam muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun tai ilmastoon.

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

Rakentamisen myötä alueella syntyvien hulevesien määrä lisääntyy. Kaava-alueen maaperä on karkeaa hietaa ja pohjavesi on lähellä maanpintaa. Tästä syystä hulevesien imeyttäminen maaperään ei välttämättä tällä alueella ole mahdollista. Lisäksi maastonmuotojen johdosta hautausmaalta kulkeutuu hulevesiä kaava-alueelle. A.F. Airon kadulla on hulevesiviemäri, johon vanhan paloaseman sadevedet on johdettu. Osoittamalla tontti 9 kaavalla kirvesvarsitontiksi mahdollistetaan myös tämän tontin liittäminen olemassa olevaan sadevesiviemäriin. Kaavassa määrätään laatimaan suunnitelma tontin kuivatuksesta.

#### **5.6.3 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

#### **5.6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset**

***Rakennuskanta, teknisen huollon verkostot, liikenneväylät, taajamatoiminnot***  
Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen, kun alueen kaavan mukainen käyttötarkoitus muuttuu erilaisia toimintoja mahdollistavaksi. Kaavamuutoksen ja tonttijaon myötä kaupunki voi asettaa paloasemarakennuksen myyntiin.

Kaava tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon ja teknisen huollon verkostoon. Kaavalla ei ole vaikutuksia teknisen huollon verkostoihin. Piha-alueilla muodostuneita hulevesien virtausta voidaan hidastaa käyttämällä hulevesien pintajohtamista kuten kouruja, kivettyjä painanteita ja linjakuivatusta.

#### ***Keskus- ja palveluverkko sekä palveluiden saavutettavuus***

Kaavalla hyödynnetään kaupungin omistuksessa oleva tonttimaata täydennysrakentamisen paikkana. Vanhan paloaseman käyttö ja tontin täydennysrakentaminen vahvistavat keskustan elinvoimaisuutta, koska kaava-alue tukeutuu keskustan palveluihin ja kaava-alueelle on myös mahdollista sijoittaa liiketiloja ja palveluita keskustatoimintojen alueelle. Asemakaavan muutoksen myötä alueen asukasmäärä lisääntyy n. 50 hengellä.

Kaava-alueelta on lyhyet etäisyydet kaikkiin palveluihin myös jalan ja pyörällä. Pyörätieverkosto perustuu yhdistettyihin jalankulku- ja pyöräväyliin ja on kaava-alueen tuntuvassa melko kattava.

#### ***Maankäytön ja liikenteen vuorovaikutus***

Alueen rakentaminen ei aiheuta lähialueen liikennejärjestelyihin muutoksia.

Kaava luo hyvät edellytykset jalan ja pyörällä liikkumiseen. Kaava-alueen vieressä Siltakadun varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyöräväylä. Kaava-alueelta on rakennettu pyöräväylä keskustan palveluihin Rauhankadun ja Virtakadun kautta, etäisyys torille on n. 500 m. Siltakadun ylitys A.F. Airon ja Rauhankadun liittymässä on kuitenkin melko turvaton. Tilannetta parantaisi risteysalueen parempi jäsennöinti ja suoja-aita-alueen ja selkeämmän pyörätieyhteyden rakentaminen A.F. Airon kadulta Rauhankadulle.

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017



Etäisyys joukkoliikenteen keskustaterminaaliin on alle 0,5 km, joten kaavalla tuetaan joukkoliikenteen kysyntää.

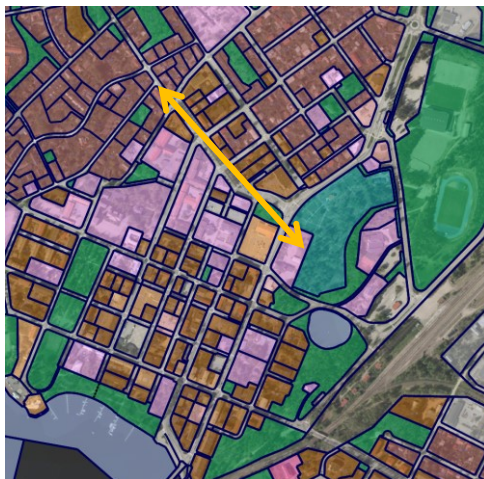
#### ***Vapaa-ajan alueet ja virkistys***

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia vapaa-ajan alueisiin tai virkistykseen. Vaikka paloaseman tontti on ollut suurelta osin rakentamaton, ei se ole toiminut vapaa-ajan alueena.

Kaava-alue sijaitsee kansallisen kaupunkipuiston vieressä ja lähistön monipuoliset vapaa-ajan alueet ja virkistysreitit ovat hyvin saavutettavissa.

#### ***Yhdyskuntarakenteen, viherrakenteen ja maiseman yhteensovittaminen***

Viherrakenteen säilyminen on huomioitu kaavalla osoittamalla kaava-alueen pohjoisosa hautausmaa-alueeksi, jolla tulee olemaan runsaasti puita ja muuta kasvillisuutta. Viherrakenne jatkuu tällä kohtaa Siltakadun toisella puolen puistoalueen ja Laaksokadun bulevardin kautta asuinalueille.



Kaavalla osoitettavalla suhteellisen tehokkaalla rakentamiselle on vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöön ja maisemaan, vaikka rakentaminen sijoittuukin arvoalueen ulkopuolelle. Harjun on tärkeä maisematekijä Heinolan kaupunkikuvassa. Harjulta ja harjulle avautuu tärkeitä näkymiä. Rakentaminen on sijoitettu harjun alle kohtaan, jossa ei ole avainnäkymiä eikä maamerkkejä. Rakentaminen on matalana kaupunkikuvallisesti harjun maastonmuodolle alisteista ja harjun siluetti säilyy eh-



Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

jänä. Tiivistyvä rakenne kuitenkin vähentää alueen vehreyttä. Mahdollisimman laajoilla yhtenäisillä alueen sisäisillä istutusvyöhykkeillä ja pihojen istutuksia ohjaamalla on pyritty säilyttämään alueen vehreää yleisilmettä.

#### 5.6.5 Kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaava tukee vanhan paloaseman säilymistä. Kaupunkikuvallisesti ympäristö tiivistyy, mutta uudisrakentamisen korkeus ei merkittävästi ylitä ympäröivän rakentamisen korkeutta ja välttämätön pysäköintialue jää kaupunkikuvassa taka-alalle.



#### 5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset LIITE 2

Kaavamuutoksessa esitetään aiemmin Heinolassa käyttämätöntä kaavamerkintää ehdotukseksi kansallisen kaupunkipuiston uudesta rajauksesta.

#### 5.8 Nimistö

Kaavamuutoksella laajenee Supinpuisto-niminen lähivirkistysalue.

Asianumero 789/10.02.03/2016 ja 98/10.02.03.2017

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan havainnemateriaali on selostuksen liitteenä. Kaavan saatua lainvoiman siirtyä rakentamisen ohjaus rakennusvalvontaan.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen rakentaminen on mahdollista kaavan ja siihen liittyvän tonttijaon saatua lain voiman.

Heinolassa 13.2.2019

Katri Kuivalainen  
Kaavoitusarkkitehti  
044 769 4370

Harri Kuivalainen  
kaupunginarkkitehti  
044 797 6907

[etunimi.sukunimi@heinola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@heinola.fi)

**Heinolan kaupunki**  
**Elinvoima / Maankäyttö**  
Rauhankatu 3, 18100 Heinola  
Puh. (03) 849 30 (vaihe), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)  
Y-tunnus 1068892-9  
[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)