



© Hannu Vallas

Asemakaavan muutos

706/AKM Seurakuntakeskus

Asemakaavan selostus
11.1.2023 päivättyyn
asemakaavan muutosehdotukseen

Selostuksen päiväyshistoria:
kaavaluonnos 18.5.2022

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt
asemakaavan muutoksen xx.xx.201xx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.20xx.

SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot.....	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus.....	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaava-alue	6
2.2	Tavoitteet	6
2.3	Tiivistelmä asemakaavasta.....	6
2.4	Kaavaprosessin vaiheet	7
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4	Maanomistus	22
3.2	Suunnittelutilanne	22
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	22
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	26
4.3	Asemakaavan tavoitteet	26
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	26
4.4	Aloituvaihe	26
4.4.1	Osalliset	26
4.4.2	Vireilletulo.....	27
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	27
4.5	Luonnosvaihe	28
4.5.1	Kaavaluonnoksen valmistelu	28
4.5.2	Vaihtoehtotarkastelu.....	28
4.5.3	Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	31
4.5.4	Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet)	32

4.6	Ehdotusvaihe	33
4.6.1	Kaavaehdotuksen valmistelu	33
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	36
5.1	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	36
5.1.1	Mitoitus	36
5.1.2	Ympäristön häiriötekijät	38
5.2	Alueravaukset	39
5.2.1	Korttelialueet	39
5.2.2	Katualueet	39
5.2.3	Yhdyskuntatekninen huolto	40
5.2.4	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	40
5.2.5	Tonttijako	40
5.3	Kaavaratkaisun perustelut	40
5.4	Vaikutusten arviointi	41
5.4.1	Kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset	41
5.4.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset	42
5.4.3	Taloudelliset vaikutukset	42
5.4.4	Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset	43
5.4.5	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	43
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	43
5.6	Nimistö	44
6	Asemakaavan toteutus	44
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	44
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	44
6.3	Toteutuksen seuranta	44

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2:	Asemakaavan muutosehdotus, pienennös
Liite 3:	Havainnekuva
Liite 4:	Seurakuntakeskuksen alueen rakentamistapaohje

Liite 5:	Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
(Liite 6:	Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet)
Liite 7:	Tonttijakokartta TJ 1244
Liite 8:	Asemakaavana seurantalomake
Liite 9:	Ajantasa-asemakaavakartta

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito-, ja käyttösuunnitelma, 2007

RKT-Rakennustekninen kuntotutkimus, Pikkupappila, kuntoarvioija J.Mutanen, 2020

Sisäilma ja kosteustekninen kuntotutkimus, Heinolan seurakuntakeskus, Polygon 2019

Heinolan seurakuntakeskus, selvitys peruskorjaustarpeesta ja kustannustasosta, Insinööritoimisto Rasmus Oy, 2019

Rakennushistoriaselvitys, Seurakuntakeskus, Selvitystyö Ahola, 2019

Harjukadun rakennusinventointi, Selvitystyö Ahola, 2022

Heinolan puistoselvitys, puistokortit, Loci Maisema-arkkitehdit, 2021

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

Lepakkokartoitus, Luontoselvitys Metsänen, valmistuu alkuvuodesta 2023

Asiantuntijalausunto, Rakennusterveystalo, 15.11.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

706 Akm Seurakuntakeskus, asemakaavan muutos. Selostus koskee 11.1.2023 päivättyä asemakaavaehdotusta.

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 13 tontteja 10 ja 11, korttelin 12 tontteja 2,3, ja 4, korttelin 26 tontit 1,2 ja 3 sekä Harjukadun ja Pappilankujan katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 13 tontit 12,13 ja 14, korttelin 12 tontit 2,3 ja 4, korttelin 26 tontit 1,2 ja 3 sekä pysäköinti ja katualueita.

Kaavan laatija: Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Heinolan keskustassa Harjukadulla. Asemakaava on nimetty kaava-alueella sijaitsevan seurakuntakeskuksen mukaan.

1.3 Kaavan tarkoitus

Seurakunta on hakenut seurakuntakeskuksen tontille asemakaavan muutosta.

Kaavan tarkoituksena on ratkaista alueen rakennetun kulttuuriympäristön suojelukysymykset sekä mahdollistaa täydennysrakentaminen siten, että alueen arvot mahdollisimman hyvin säilyvät.

Alueen asemakaavat ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vanhentuneita, sillä ne ovat yli 13 vuotta vanhoja ja merkittävilta osalta toteutumattomia. Lisäksi ne ovat ohjausvaikutukseltaan vanhentuneita, sillä ne eivät riittävällä tavalla turvaa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Päivittämisen tarve koskee myös Harjukadun itäpuolen asuinkortteleita.

Osalla kirkkokorttelia asemakaavan käyttötarkoitus muutetaan. Kirkollisten rakennusten suojelumääräyksiä tarkistetaan ja kirkon henkilökunnalle rakennetut asuinrakennukset suojellaan. Täydennysrakentamismahdollisuudet kirkkokorttelissa määritellään.

Osa Harjukadun puutaloista suojellaan ja määritellään tonttien täydennysrakentamismahdollisuudet.

Tonttijako laaditaan kaavan yhteydessä seurakunnan omistamalle alueelle (TJ1244). Sitova tonttijako koskee korttelin 13 tontteja 12, 13, 14 ja 15.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaava-alue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Siltakadun ja Harjukadun varrella Heinolan keskustassa. Alueella sijaitsee Heinolan kaupungin kirkko, kellotapuli, pappila ja entinen kanttorila, seurakuntakeskus sekä asuinrakennuksia. Kirkkokortteli kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon ja on myös osa Heinolan kirkkokorttelin ja vanhan hautausmaan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Alue rajautuu kaupungin läpi kulkevaan pääkatuun, Siltakatuun sekä Heinolan harjun puistoalueeseen. Kaava-alueen poikki kulkee Heinolan keskustan merkittävin kaupunkikuvallinen akseli ja jalankulkuyhteys Kirkkokatua ja Kirkkorinnettä myöten kohti harjun laella sijaitsevaa vesitornia. Kirkko ja kellotapuli sijaitsevat tämän akselin molemmin puolin.

Lähiympäristössä on eri aikakauden asuinkerrostaloja. Siltakadun toisella puolella sijaitsevassa Jyränpöytä Setlementin kiinteistössä on myös palveluita.

2.2 Tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on tukea kaavaratkaisulla elävän kulttuuriympäristön ja vetovoimaisen kaupunkiympäristön kehittämistä alueen arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Kaavamuutoksessa tutkitaan kirkkokortteliin uutta käyttöä ja tuetaan siten rakennusten käyttöä tai tarvittaessa korvaamista uudisrakentamisella. Lisärakentamisen mahdollisuudet ja reunaehdot tutkitaan kulttuuriympäristön arvot turvaavalla tavalla. Aluetta ja rakennuksia koskevat suojelumääräykset tarkistetaan.

Maanomistajien tavoitteet

Kaavamuutosta hakeneen seurakunnan tavoitteena on ollut mahdollistaa tyhjillään olevan, huonokuntoisen seurakuntakeskuksen ja samalla tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen nk. Pikkupappilan purkaminen. Tavoitteena on mahdollistaa purettavien rakennusten paikalle joustavasti toteuttaa erilaisia asumisen muotoja palvelevaa rakentamista, myös palveluasumista. Lisäksi tavoitteena on osoittaa Kanttorilalle oma tontti.

Seurakunnan kanssa on sovittu asemakaavan suojelumerkinnöistä. Korttelin 12 tonttien 2 ja 3 omistajat hyväksyvät vanhojen rakennusten suojelun asemakaavalla, eikä heillä ole tarvetta laajemmalle lisärakentamiselle.

2.3 Tiivistelmä asemakaavasta

Seurakunnan hakemuksesta tehtävällä kaavamuutoksella monipuolistetaan kiinteistöjen käyttömahdollisuuksia ja mahdollistetaan lisärakentaminen kulttuuriympäristön arvoja varjellen. Kaavamuutokseen on otettu mukaan myös Harjukadun asuinkorttelit Kirkkokorttelin kohdalta, koska myös tältä osin on asemakaava vanhentunut ja alue kuuluu samaan rakennettuun kulttuuriympäristöön kirkkokorttelin kanssa.

Kaava-alueeseen kuuluvien tonttien voimassa olevat asemakaavat ovat 1970- ja 1990-luvuilta. Kirkkokorttelin tontit on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Kirkko, tapuli, kanttorila ja pappila on suojeltu asemakaavalla. Seurakuntakeskusta ja seurakunnan työntekijöille rakennettu asuinrakennusta "Pikkupappilaa" ei ole 70-luvulla laaditussa asemakaavassa suojeltu. Kaava-alueella on osoitettu tonteille vaihtelevasti rakennusoikeutta lisärakentamista varten. Lisärakentaminen ei ole kaikilta osin kaava-alueella toteutunut eikä rakennussuojelun tavoitteita ole huomioitu, joten asemakaavaa voidaan näiltä osin pitää vanhentuneena.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaehdotus perustuu kaava-alueelta laadittuihin selvityksiin.

Kirkkokorttelin rakennuskannan säilyttämismahdollisuuksia on tutkittu ja myös seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan mahdollisen purkamisen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella arvioitu. Selvitysten perusteella jätetään seurakuntakeskus suojelematta, mutta samalla tontilla sijaitseva työntekijöiden asuinrakennus Pikkupappila suojellaan.

Voimassa olevan asemakaavaan nähden on kirkkokortteliin osoitettu vähemmän rakennusoikeutta, mutta on mahdollistettu myös asuinrakentaminen, palveluasuminen ja yleiset rakennukset alueelle. Nykyinen asemakaava sallii vain kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakentamisen. Kirkkokorttelissa kaikki muut rakennukset seurakuntakeskusta ja kirkon talous- /wc-rakennusta lukuun ottamatta suojellaan asemakaavalla.

Harjukadun itäpuolen tonteilla esitetään suojeltaviksi kaksi puutaloa. Suojeltavien asuinrakennusten tonteille on osoitettu rakennusoikeutta lisärakentamiseen vain sen verran, kun on katsottu mahdolliseksi huomioiden rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan ominaispiirteet. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella ympäristöön soveltuvaksi.

2.4 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 26.5.2021 ja asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 4.6.2021.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.6.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalon maankäyttöosaston kaupunkisuunnittelu-yksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 5.6.2021 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka. OAS postitettiin osallisille.

Asemakaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnosvaihtoehdot olivat MAR 30§:n mukaisesti nähtävillä 14.7.-14.8.2022 välisen ajan.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kirkkokortteli sijaitsee kaupungin läpi kulkevan Siltakadun pääväylän (entinen valtatie) vieressä Heinolanharjun korkeimman kohdan rinteeseen juurella.

Kirkkokorttelissa on Heinolan seurakunnan kirkko, kellotapuli, pappila, ns. pikkupappila, entinen kanttorila sekä seurakuntakeskus.

Kaava-alueeseen kuuluu myös kirkkokorttelin kohdalla Harjukadun itäpuolen korttelialueet. Harjun alarinteelle sijoittuvalla alueella on vanhoja puutaloja ja 60-luvun kerrostaloja.

Suunnittelualueen ympärillä on kerrostalokortteleita.

Kaava-alue kuuluu osittain Heinolan kirkon ja vanhan hautausmaan RKY-alueeseen ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alue rajoittuu Heinolan harjun puolella myös toiseen RKY-alueeseen (Harjupuisto).

Maankäytön vaiheita

Kaava-alue sijaitsee Heinolan kaupungin keskusta-alueella ja kirkko oli ensimmäisen klassismin ruutukaava reunalla. Kaava vahvistettiin maaherra de Geerin aikana 1785. De Geerin asemakaavassa kirkko on sijoitettu kaava-alueen ulkopuolelle, eikä sille ole merkitty tonttia.

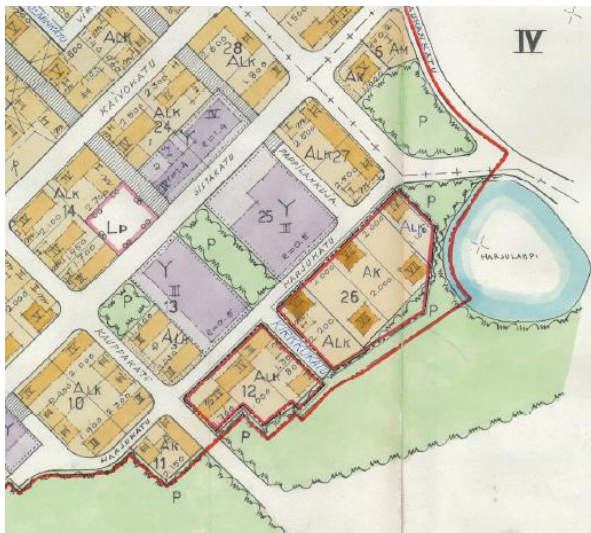
Keskustan asutus laajeni harjun rinteille jo 1800-luvun alkupuolella, mutta asemakaavoituksen piiriin harjurinteet tulivat 1843. Korttelin 26 tontit 1-3 olivat osa tätä maanmittari Johan Lindbergin laatimaa asemakaavaa. Tonttijako korttelissa 26 oli kuitenkin esitetty samanlaisena jo C.W. Gyldenin kaupunkikartassa 1838.



1843

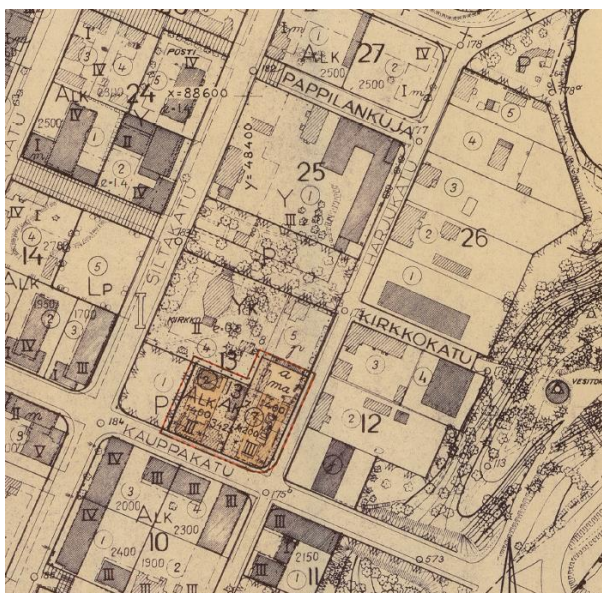
Harjukadun itäpuolisten tonttien korttelirakenne oli 1900-luvun alkupuolella puolivoin johtuen kapeista tonteista. Katujulkisivu oli kuitenkin umpikorttelimaisen tiivis johtuen rakennusjärjestyksen määräyksistä, joilla oli ohjeistettu talojen asemointi kadun reunaan lauta-aitojen reunustamiksi.

Harjukadun kaupunkikuvan uudistuminen käynnistyi 1960-luvulla ja nykyiselleen kadunvarsi rakentui 1980-luvun loppuun mennessä. Puutalot ovat pitkälti korvautuneet asuinkerrostaloilla ja kirkkokorttelin puutarha on jäänyt seurakuntatalon taakse. Rakentaminen on tapahtunut ensimmäisessä asemakaavassa muodostetuille tonteille, rakennustehokkuuden lisäämisen mahdollisti 60-luvun kaavamuutos.



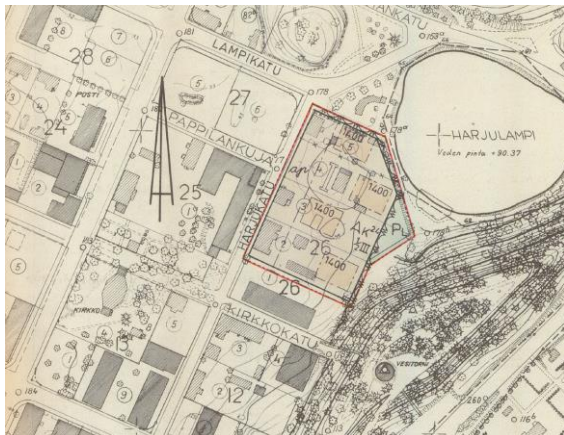
106 ak/1962

Kirkon eteläpuolelle sijoittuvat kerrostalot kaavoitettiin 1972. Kaava-alueen pohjoispuolelle rakennetut kerrostalot kaavoitettiin vuonna 1974.



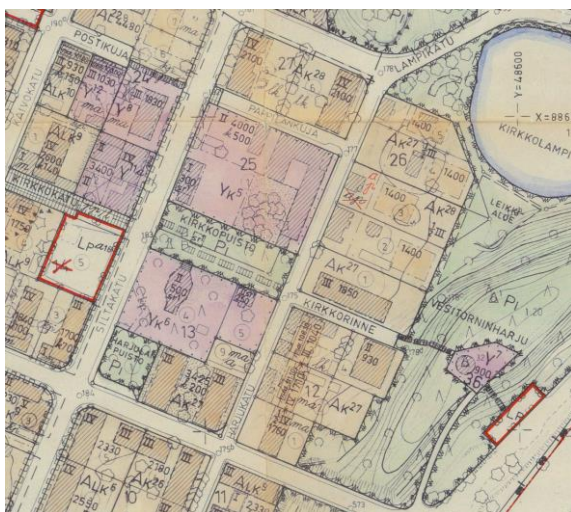
170 ak/1972

215 ak asemakaavan muutos vahvistettiin vuonna 1977. Kaavamuutos koski korttelin 26 tontteja 2-5. As Oy Kirkkoharjun talon rakentaminen tontille 2 noudattaa tätä asemakaavaa. Ennen vuonna 1982 rakennetun kerrostalon rakentamista kadun varrella oli puinen asuinrakennus, jossa toimi myös yksityinen synnytyssairaala.



215 ak/1977

Koko keskustaa koskeva asemakaava 250 ak vahvistui 1978. Seurakuntakeskuksen tontin rakennusoikeutta nostettiin ja Harjukadun kerrostalorivistöä siirrettiin kauemmas katurajasta. Kirkkorinteen kerrostalojen massoittelu on toteutunut tämän vuoden 1978 kaavan mukaisena.



250 ak/1978

Valtatie siirtyi Siltakadulta uudelle moottoritiele vuonna 1993. Katuympäristö on edelleen valtatieajan liikenneympäristöä, vaikka liikennemäärät ovat kohtuulliset. Suunnittelualueen Siltakadun puoleinen lähiympäristö koostuu entisen valtatievarheen rakentuneista eri aikakausien asuin- ja liikerakennuksista.

3.1.2 Luonnonympäristö

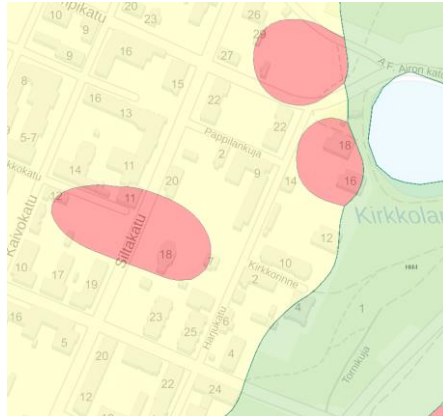
Suunnittelualueella on rakennettu kirkkokuisto ja aivan alueen länsiosissa on vähäisesti puustoista harjun rinnealuetta. Kirkkokuiston kasvillisuus muodostuu tavanomaisista puulajeista ja nurmesta. Pensaita on jonkin verran. Asuinkortteleiden pihat ovat tavanomaisia, kerrostaloilla pysäköintialueiden valtaamia.

Asemakaavan muutosta varten on teetetty lepakkotarkastuksia. Tarkastusten tulokset saadaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Maaperä ja maastonmuodot

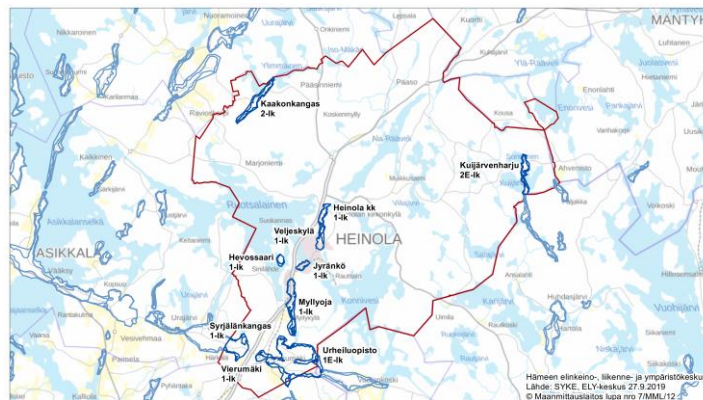
Suunnittelualueen maanpinnan korkeudet vaihtelevat välillä +91...+105. Maanpinta on korkeimmillaan harjun rinteessä alueen itäosassa ja alimmillaan suunnittelualueen lounaisosassa.

Maaperä on GTK:n maaperäkartan perusteella pääosin karkeaa hietaa. Harjun rinteiden maaperä on hiekkaa, kirkon ja tapulin kohdalla on kallio.



Pohjavesi

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Viimeksi pohjavesialueiden luokitukset ja rajaukset on tarkistettu ELY-keskuksen toimesta vuonna 2019. Heinolan kirkonkylän pohjavesialue sijaitsee lähinnä kaava-alueen pohjoisessa ja Jyrängön pohjavesialue etelässä virran toisella puolella.



Heinolan pohjavesialueet muutosten jälkeen

Heinolan pohjavesialueet

Muiden kuntien pohjavesialueet

Eläino-, liikenne- ja ympäristökeskus

0 2,5 5 10 km

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen rakennettu ympäristö on voimakkaasti kerroksellista ja alueella on myös rakennustypologialtaan erilaista rakennuskantaa. Kirkkorinteiden varrella moderni ja perinteinen törmäävät, muodostaen mielenkiintoista kaupunkiympäristöä, kun rakennuksilla on eheä arkkitehtoninen luonne. Kerrostalot edustavat avonaista

kaupunkirakennetta, puutalot on rakennettu umpikorttelimaisesti. Kirkkorinteen kaupunkikuvan vaikuttavuus perustuu osaksi harjun voimakkaaseen korkokuvaan, mutta myös näkymään vesitornin ja kellotapulin välillä.

Kaava-alueen rakennuksia on esitelty kattavammin rakennusinventoinnissa sekä rakennushistoriallisessa selvityksessä.

Kaava-alueen rakennukset:

Heinolan kirkko

Puinen kirkko valmistui vuonna 1811. Klassistisia piirteitä omaava kirkko on rakennettu Matts Åkergrenin johdolla. Kirkko vaurioitui pommituksissa helmikuussa 1940, mutta remontti valmistui jo samana vuonna. Vuonna 1990 kirkko konservoitiin ja restauroitiin 1800-luvun alkupuolen asuun. Kirkkoon ei rakennettu kellotornia vaan todennäköisesti pian kirkon valmistumisen jälkeen vaatimaton tapuli, joka on purettu.

Muodoltaan kirkko on niin sanottu oktagonkirkko eli kahdeksankulmainen pitkittäiskirkko.



Tapuli

Tapuli on rakennettu vuonna 1843 arkkitehti C.L. Engelin piirustusten mukaan.



Asianumero 5420/10.02.03/2020



Vanha pappila

Kirkon pohjoispuolella Siltakadun varrella on vuonna 1902 valmistunut Jugend-tyylinen pappilarakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Wreden & Gripenberg. Rakennus oli pappilana vuoteen 1963, jonka jälkeen siinä toimi kaupunginmuseo vuoteen 1982. Vuonna 1986 kunnostettu Vanha pappila on nyt erilaisten tilaisuuksien ja juhlien pitopaikkana.



Ulkorakennus

Pappilarakennusten väliin jäävä ulkorakennus on 1940-luvun lopulta. Sen ja Pappilankujan välissä oli ennen pappilan kasvimaat. Rakennuksen alla on kellari, joka on kirkkokorttelin vanhin säilynyt rakennusosa.



Ulkorakennus

Kirkon kaakkoispuolella on ulkorakennus, jossa on wc-tilat.



Kanttorila

Kirkon itäpuolella sijaitsee vuonna 1933 valmistunut tyylipiirteiltään klassistinen kanttorila, joka on yksityisomistuksessa asuinrakennuksena. Ulkoasuun myöhemmin tehdyt muutokset on sovitettu alkuperäiseen tyyliin.



Pikkupappila

Vuonna 1948 valmistui puurunkoinen asuin- ja saunarakennus "Pikkupappila", johon muutti nuorisopastori ja suntio. Rakennuksessa on säilynyt alkuperäinen jälleenrakennuskauden pelkistetty tyyli, tosin julkisivu on peitetty kiviainespintailla levyillä.

Rakennuksen kunto on välttävä ja rakennus on peruskorjauksen tarpeessa. Isoimman kosteusteknisen ongelman rakennuksessa aiheuttaa kapillaarinen kosteusrasitus ja sadannan aiheuttama kosteus rakennuksen kellarikerroksessa. Laajat julkisivun ja vesikaton rakenteiden uusimistarpeet aiheuttavat sen, että alkuperäistä materiaalia joudutaan peruskorjauksen yhteydessä korvaamaan uudella. Rakennuksessa ei ole lämpökeskusta vaan lämmityksen kiertovesi johdetaan rakennukseen seurakuntakeskuksesta.



Seurakuntakeskus

Seurakuntakeskus on rakennettu 1963 arkkitehti Erko Virkkusen suunnitelmien mukaisesti. Alkuun rakennuksessa oli seurakuntasali, kerhotiloja, virasto ja asuntoja.

Seurakuntatalon massoittelu kiertyy sisäpihan ympärille. Rakennuksen mittakaava on inhimillinen ja se sijoittuu korttelin kulmalle kirkolle alisteisesti. Rakennuksen tilat jaettiin julkiseen ja yksityiseen puoleen.

Rakennuksen peruserinnoitus valmistui vuonna 1999, jonka yhteydessä erityisesti toimistokäyttöön muutettu asuntosiipi muutti ilmettään. Julkisivuihin lisättiin postmodernistisia yksityiskohtia ja merkittävimpänä massoitteluideaa muuttavana lisäyksenä rakennettiin sisäänvedetty kulma umpeen. Seurakuntakeskuksen alkuperäinen seurakunta- ja asunto-osastoihin perustunut tilaratkaisu on säilynyt vain osittain. Asuttopuoli ja osa seurakuntaosastosta on uudistettu kokonaisvaltaisesti keskikäytävään nojautuvaksi toimistosiiveksi. Alkuperäistä 60-luvun henkeä on havaittavissa vain aulassa.

Seurakuntakeskuksen historiallisia ja ympäristöllisiä piirteitä ja niiden merkitystä kulttuuriympäristön dokumentti- ja elämysarvojen näkökulmasta on arvioitu rakennushistoriaselvityksessä. Alla rakennushistoriaselvityksestä nostettuina merkittävimmät rakennuksen arvottamiseen vaikuttavat seikat:

Rakennushistoriallinen ja esteettinen luonne:

- Kirkkokorttelin puurakentamisen perinne katkesi 1960-luvun alussa teräsbetonirakenteisen seurakuntakeskuksen rakentamiseen.
- Seurakuntakeskus edustaa uutta sotien jälkeistä kirkon roolin muuttumista kuvastavaa rakennustyyppiä.
- Heinolan kaupunkiseurakunnan seurakuntakeskus edustaa 1960-luvun jälkipuolen modernismia.

Arkkitehti Erko Virkkunen suunnitteli uransa aikana lukuisia seurakunnallisia rakennuksia. Heinolan kirkonkylässä on samalta vuosikymmeneltä arkkitehti Arno Savelan suunnittelema seurakuntatalo.

Kaupunkihistoriallinen ja -kuvallinen luonne:

- Sotien jälkeen tapahtuneen kaupunkirakentamisen muutoksen ensimmäinen edustaja harjun rinteeseen puutalokortteleihin 1960-luvulla.
- Rakennuksen pääfasadi aukeaa asuntokatuna toimivalle Harjukadulle. Julkisivua pehmentänyt ja harjun ja kirkkokorttelin puistoalueita yhdistänyt koivurivi on kaadettu.
- Rakennuspaikka on kaupungin puisto- ja nähtävyyssuunnitelman näkökulmasta tärkeällä paikalla.

Rakennuksessa on sisäilmaongelmia ja rakennus on ollut jo pitkään tyhjiällä.

Kuntoselvityksistä nostettuja merkittävimpiä rakennusteknisiä ongelmia:

- Maanvaraiset lattiat: sorakerroksen päällä alusbetoni ja päällimmäisenä kosteus- ja lämpöeristykset. Korkkieristykset.
- Rakennuksen seinustoilla maa ei kaada rakennuksesta pois ja maanpinta on sisäpihalla korkealla.
- Kellarin lattian alla ei ole kapillaarikatkoa eikä lainkaan lämpöeristettä.
- Halkaistun sokkelin eristeenä orgaaninen korkki, joka on hankala poistaa.
- Kellarin eristeenä on sisäpuolinen mineraalivilla.
- Aluskate puuttuu.
- Asbestia ja bitumia on käytetty runsaasti rakenteissa.
- Yläpohjan eristeet ovat vaurioituneet ja yläpohjan korkeus ei ole riittävä uudelle eristykselle. Vesikatto on uusittava kokonaan.
- Rakennuksen viemärointi on uusittava kokonaan.
- Alue on korkean radonpitoisuuden aluetta. Rakennuksessa ei ole radonsuojausta eikä imurointia.



Harjukatu 14, puutalo

Talo on rakennettu 1954. Rakennuksen paikalla ollut asuinrakennus purettiin rakentamisen yhteydessä. Tontin keskiosassa oli toinen vanha kapearunkoinen asuinrakennus, talousrakennus ja kasvihuone. Tontilla on ollut kauppapuutarha.

Yhden perheen yksikerroksinen, kellarillinen puutalo. Tontti on pitkä ja liittyy Harjupuistoon täydentäen Harjukadun kaupunkikuvaan kuuluvaa puistomaisuutta.



Harjukatu 12, asuinkerrostalo

Vuonna 1981 rakennettu asuinkerrostalo toteuttaa 1978 vahvistettua asemakaavaa. Kerrostalon tieltä tontilta purettiin kat



uun rajautuva kookas ja pitkänomainen asuinrakennus ja pienempi asuinrakennus tontin keskiosasta sekä talousrakennus. Kadun varren nyt puretussa talossa toimi yksityinen synnytysraala.

Rakennus on osa kolmen pistetalon kokonaisuutta. Kaksi muuta 1970-luvun pistetaloa sijaitsee lähempänä Kirkkolampea. Kerrostalossa on ajalleen tavanomaista muodon hajottamista ja julkisivujen jäsentelyä väreillä ja materiaalinpinnoilla, mutta ruutuelementtien puitteissa.

Harjukatu 10, asuinkerrostalo

Vuonna 1967 rakennettu asuinkerrostalo toteuttaa 1966 vahvistettua P.G. Rothin 1962 laatimaa keskustan asemakaavaa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eino Tuompo. Kerrostalon tieltä purettiin tontilta kaksi asuinrakennusta, toinen kapearunkoinen yksikerroksinen puutalo Harjukadun reunassa ja toinen Kirkkorinteen reunassa sekä talousrakennus.

Rakennuksen betonijulkisivu on vaakasuuntainen, parvekkeet sisennetyt, värit mustavalkoinen. Rakennustyylillä oli suosittu 1960-luvulla.





Kirkkorinne 4, asuinkerrostalo

Vuonna 1969 rakennettu asuinkerrostalo toteuttaa 1966 vahvistettua P.G. Rothin 1962 laatimaa keskustan asemakaavaa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eino Tuompo.

Kuutiomainen rakennus on osa kahden asuinkerrostalon eheää kokonaisuutta. Kerrostalojen edustama rakennustyyli oli suosittu 1960-luvulla, samoin julkisivussa käytetty betonisandwichrakenteinen elementti.



Harjukatu 6, puutalo

Harjukatu 6:ssa oleva kaupunkitalo on rakennettu 1800-luvun lopulla, mutta sen nykyinen kertaustyylinen ulkoasu palautuu viime vuosisadan alussa tehtyyn muutoskorjaukseen, tuolloin talo korotettiin ja sen neliruutuiset ikkunat suurennettiin T-ikkunoiksi. Taloa laajennettiin umpikuistilla vuonna 1940. Rakennus muutettiin huonekalukaupaksi 1968 ja tätä varten tehtiin katujulkisivuun isot liikeikkunat sekä myymälälle sisäänkäynti. 2010-luvun lopulla rakennukseen on palautettu vanha ikkunamalli ja poistettu myymälää varten tehty sisäänkäynti.



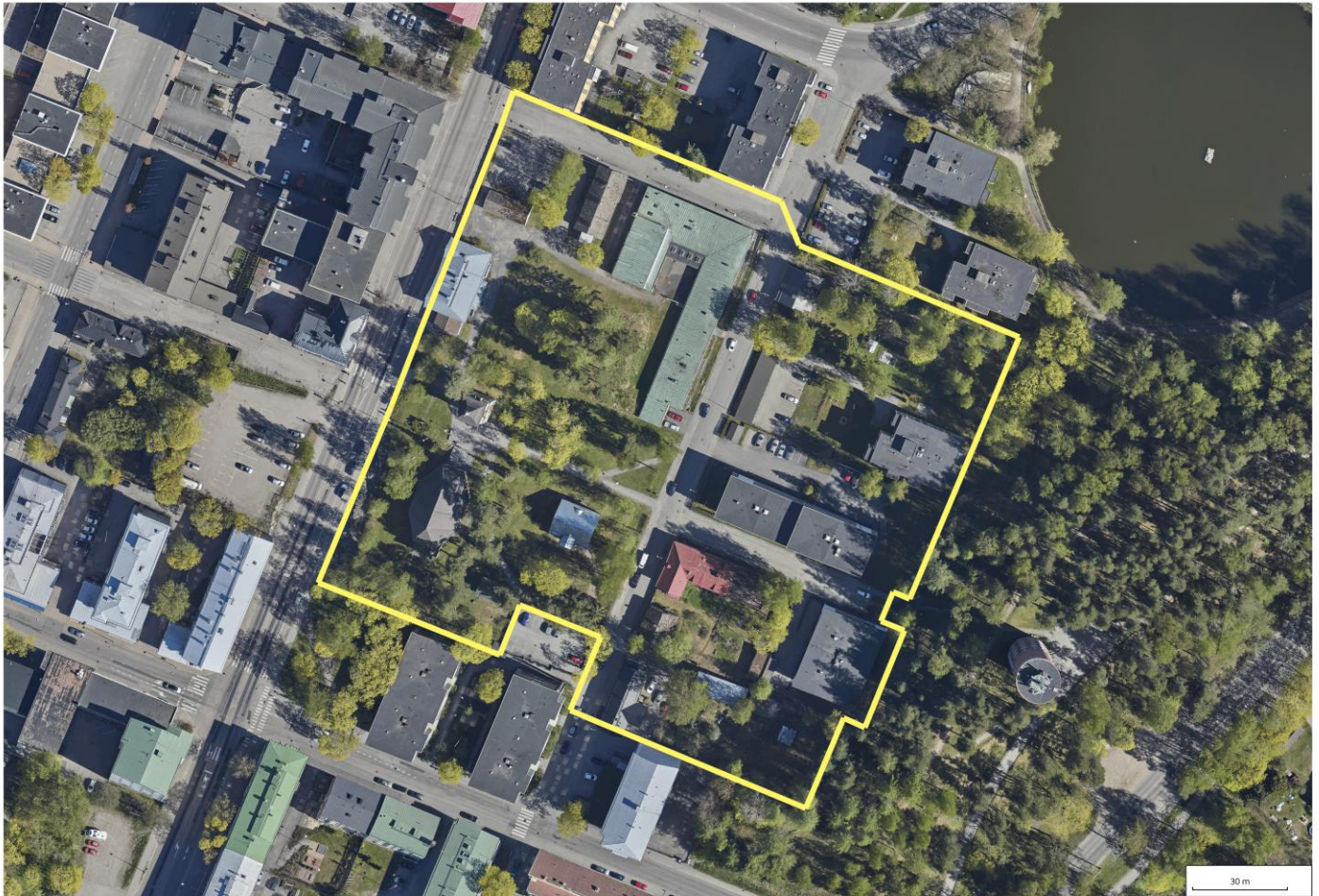
Kirkkorinne 2, puutalot

Kulmatontin Kirkkorinteen puoleisella reunalla on ollut rakennus jo 1830-luvulla. Vuonna 1905 vahvistettujen piirustusten mukainen rakennus näkyy n. 1920-luvulla otetussa valokuvassa. Tämäkin talo purettiin ja nykyinen hirsinen kulmatalo rakennettiin vuonna 1936. On kuitenkin mahdollista, että edellisen talon hirsirunko säästettiin osaksi nykyistä taloa.

1942 myönnetyn rakennusluvan mukainen laajennus rakennettiin Harjukadun puoleisen osan eteläpäätyyn. Kirkkorinteen suuntaan rakennettu rannarakenteinen lisäosa on rakennettu vuoden 1946 rakennusluvan mukaisena. Harjukadun varrella olevan talon rakentamiseen maistraatti myönsi luvan myös 1946. Siinäkin on hyödynnetty vanhan talon hirsirunkoa.

Tontin rakennuksissa on kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta merkittäviä ulkoasullisia piirteitä, joko tietystä aikavaiheesta säilyneitä tai tiettyä rakentamisen tapaa noudattavia. Kirkkorinne 2:n kulmatalo ja erillinen pikkumökki ovat säilyneet 1930-40-luvun asussaan. Vastaavaa kokonaisuutta ei ole säilynyt muualla vanhalla ruutukaava-alueella.

Korttelin 12, tonttien 2 ja 3 puutalojen ja puuaidan rajaaman kokonaisuuden ansiosta Harjukadulla on edelleen puukaupunkivaiheen tyypillistä katutilaa.



Kirkkopuisto

Kirkkoa ja tapulia ympäröivä puisto on perustettu 1852. Puisto rakennettiin kaupunkilaisilta kerätyillä lahjoitusvaroilla, joiden avulla kirkon ja kellotapulin ympärillä oleva alue aidattiin ja istutettiin.

Kirkkopuistossa sijaitsee Veikko Leppäsen Karjalaan jääneiden vainajien muistopatsas vuodelta 1954.

Kirkkopuisto on hyväkuntoinen ja eheä kokonaisuus, puisto tosin osin ylikasvanutta.

Kaupunkikuva

Kirkkorinne on tavallista asuntokatua julkisempi tila sen kaupunkikuvallisen merkittävyyden vuoksi: se on osa Maaherranpuistosta vesitornille kulkevaa kaupunkiakselia.

Harjukatu puolestaan on luonteeltaan asuntokatu, vaikka kadun varrella on ollut seurakuntakeskus ja huonekaluliike. Kirkkopuisto rajautuu Harjukatuun ja kadulla on näin ollen iso kaupunkikuvallinen vaikutus.

Harjukadun puurakennusten ja puuaidan myötä Harjukadulla tavoittaa edelleen puukaupunkivaiheelle tyypillistä katutilaa ja ihmisläheistä mittakaavaa.

Kirkkorinteen varrella moderni ja perinteinen törmäävät. Harjukadun ja Kirkkorinteen miljöössä isoista mittakaavan, tyylin ja värityksen eroista syntyy mielenkiintoista kaupunkiympäristöä. Rakennuksilla on oma eheä arkkitehtoninen luonne: tasakattoisissa kerrostaloissa mustavalkoinen modernismi ja puutaloissa riisuttu klassismi 1930-luvun modernismin hengessä.

Kaupunkikuvan vaikuttavuus perustuu osaksi harjun voimakkaaseen korkokuvaan ja näkymään vesitornin ja kellotapulin välillä. Kellotapuli on potentiaalinen, hieno maamerkki, jonka näkyvyyttä voisi avartaa.

Palvelut

Suunnittelualue on keskustan kaupallisen alueen välittömässä läheisyydessä. Alakoulu sijaitsee n. 1,2 km päässä ja yläkouluun on matkaa 0,6 km, lukioon 0,6 km. Lähin päiväkotikoulu on 0,6 km päässä. Terveyskeskukseen on matkaa n. 0,5 km. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Siltakadun toisella puolella noin 0,3 km päässä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole työpaikkoja. Alueen välittömässä läheisyydessä kaupungin keskustassa on runsaasti työpaikkoja.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu kaupungin läpi kulkevan pääkadun, Siltakadun varteen. Tontteille liikennöidään Harjukadulta, Kirkkorinteeltä ja Pappilankujalta, jotka ovat tonttikatuja. Harjukadulle puolestaan liitytään Kauppakadulta ja Lampikadulta, jotka ovat kokoojakatuja. Siltakadulla on kapeahko yhdistetty jalankulku- ja pyörätie ja Harjukadulla jalkakäytävät.

Ympäristöhäiriöt

Hieman pohjoisemmaksi Siltakadun varteen sijoittuvan vanhan paloaseman asemakaavan muutosta varten tehdyn meluselvityksen mukaan Siltakadun aiheuttama melu leviää vuoden 2040 ennustetilanteessa siten, että asumiselle asetetun ohjearvon 55 dB:n raja on noin 50 metrin päässä tien keskilinjasta. Kaavaehdotuksessa uudisrakentaminen sijoittuu lähimmillään noin 70 metrin päähän Siltakadusta ja välissä on vanhoja rakennuksia. Meluselvitystä ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä.

Alue on korkean radonpitoisuuden aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Valtaosa suunnittelualueesta sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön, Heinolan kirkkokortteli ja vanha hautausmaa, alueelle.

Heinolan harjun RKY-alue rajautuu kaava-alueeseen itäpuolella.



Kansallinen kaupunkipuisto KKP

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 6.5.2002. Kirkon ja seurakuntakeskuksen tontti sekä Kirkkorinteen katualue kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon.



Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt MARY

Heinolan kirkon, pappilan ja hautausmaan alue on osoitettu myös maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Paikallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

Harjukadun ympäristö on paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä puutalojen että Kirkkokadun kerrostalojen osalta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on kattava yhdyskuntatekninen verkosto. Seurakunnan rakennukset on liitetty kaukolämpöön. Kaikkia rakennuksia palveleva lämmönjakohuone sijaitsee seurakuntakeskuksen kellarikerroksessa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta katualueita.

3.2 Suunnittelutilanne**3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset****Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

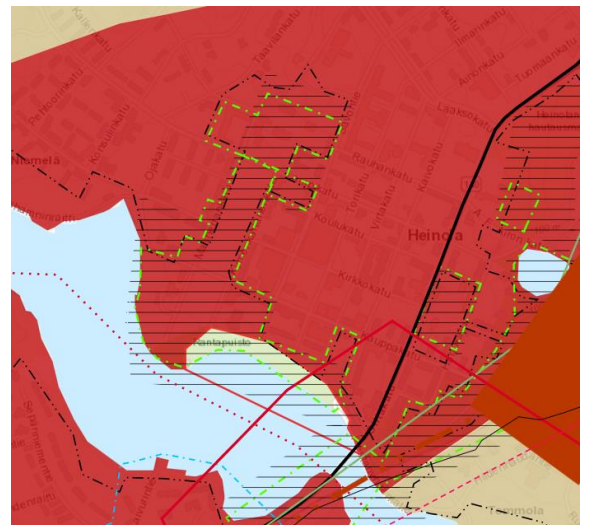
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pyritään edistämään elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta ja edistämään joukkoliikenteen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

Kaava-aluetta koskee myös valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteet siten, että sen arvot turvataan.

Päijät-Hämeen maakuntakaava

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

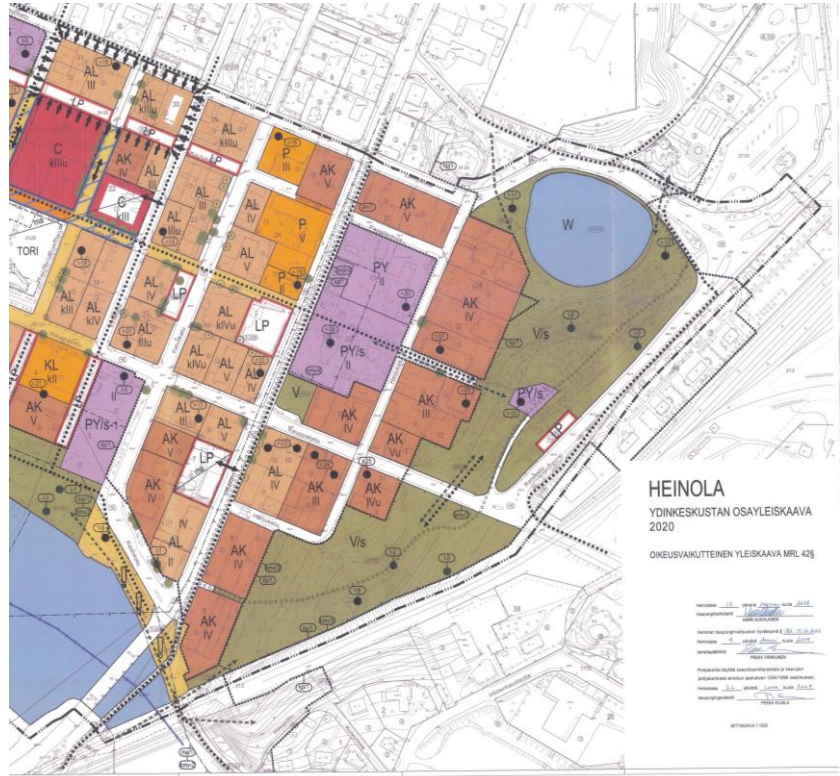
Alueella on kulttuuriympäristön arvoja.



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.

Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava 2020



Osayleiskaavassa määrätty alueiden käyttötarkoitukset ovat:

Kirkkokortteli (PY), julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan sijoittaa pääasiassa julkisia palveluita.

Harjukadun asuinkorttelit on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK).

Osayleiskaavassa on huomioitu r-merkinnällä (rakennushistoriallisesti merkittävä kohde) kirkko, seurakuntakeskus sekä Kirkkorinteen kaksi kerrostaloa. Lisäksi kirkon tontille on osoitettu kaavamääräys /s, alue, jolla ympäristön säilytetään. Suunnittelumääräyksenä on: Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne.

Asemakaava

Kirkon tontilla voimassa oleva asemaakaava Ak529 on vahvistunut 7.6.1996. Tontin käyttötarkoitus on YK, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten kortteli-alue. Kirkko, kellotapuli sekä entinen kanttorila on suojeltu kaavamerkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus tai rakennelma. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen

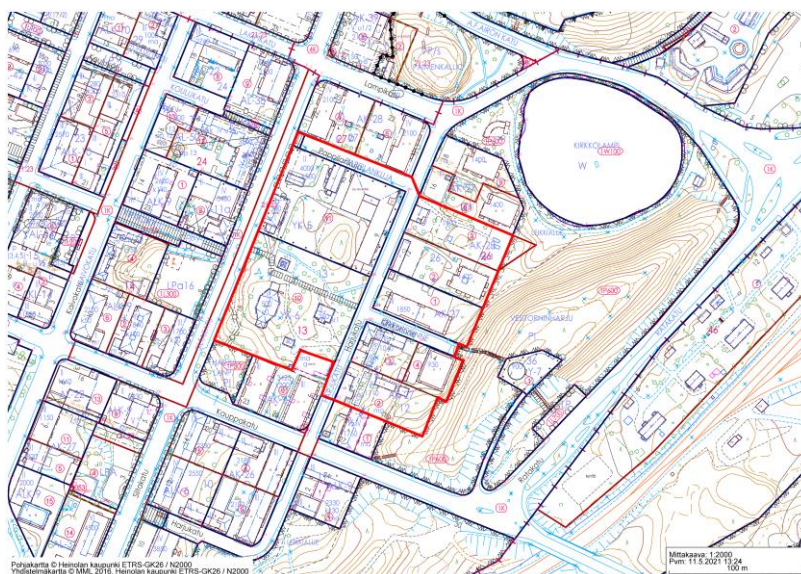
rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Tontin läpi kulkeva kävelytie on osoitettu ohjeellisena yleiselle jalankululle varattuna alueen osana. Nykyisessä asemakaavassa määrätään lisäksi mm. että autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin työntekijää ja asuinhuoneistoa kohti.

Kaavamuuotosalueen muissa osissa on voimassa asemakaavan muutos Ak250, joka on vahvistunut 19.10.1978. Kirkkokorttelin pohjoisosaan on osoitettu tontti, jonka käyttötarkoitus on YK-5, Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Kunkin tontin kerrosalasta saa käyttää enintään 20 % henkilökunnan asuinhuoneistoja varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m², kokoontumistilojen 10 istumapaikkaa ja asuinhuoneistoa kohti. Yhtenäistä leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Harjukadun eteläisemmällä osalla asuinkortteleita on kaavamääräys AK-27, asuntokerrostalojen korttelialue. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m² kohti. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Yhtenäistä leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Ak-28 kaavamääräys koskee pohjoisinta kaava-alueen asuintonttia. Kaavamääräys: Asuntokerrostalojen korttelialue. Rakennukseen saadaan karttaan merkityn kokonaiskerrosalan lisäksi sijoittaa lasten päivähoito-, kerhohuone- tai muita talon asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja, kuitenkin enintään 10 % asuinhuoneistojen yhteisestä pinta-alasta. Nämä tilat voidaan sijoittaa merkityn kerrosalustan estämättä myös kellarikerrokseen, jos se em. tiloille asetettavien valaistus-, ilmanvaihto- yms. määräysten mukaan muutoin on mahdollista. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m² kohti. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Yhtenäistä leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Voimassa oleva asemakaava on selostuksen liitteenä.



Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mitausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa. Pohjakartta on tarkistettu 3.1.2023.

Rakennuskiellot

Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Heinolan kansallinen kaupunkipuisto, hoito-, ja käyttösuunnitelma, 2007 - antaa suuntaviivoja kaupunkipuiston alueiden kehittämiseen
- RKT-Rakennustekninen kuntotutkimus, Pikkupappila, kuntoarvioija J.Mutanen, 2020
- Sisäilma ja kosteustekninen kuntotutkimus, Heinolan seurakuntakeskus, Polyyon 2019
- Heinolan seurakuntakeskus, selvitys peruskorjaustarpeesta ja kustannustasosta, Insinööritoimisto Rasmus Oy, 2019
- Rakennushistoriaselvitys, Seurakuntakeskus, Selvitystyö Ahola, 2019
- Harjukadun rakennusinventointi, Selvitystyö Ahola, 2022
- Heinolan puistoselvitys, puistokortit, Loci Maisema-arkkitehdit, 2021

Lähdeaineistoon ja tehtyihin selvityksiin on mahdollisuus tutustua Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille Heinolan seurakunnan hakemuksesta. Kirkkokortteliin sijoittuva seurakuntakeskus on niin huonokuntoinen, että sen korjaaminen ei ole seurakunnan näkemyksen ja kuntotutkimusten mukaan järkevää. Seurakunta on jättänyt seurakuntakeskusta ja sen vieressä sijaitsevaa asuinrakennusta, nk. Pikkupappilaa koskevat purkulupahakemukset. Koska rakennukset sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella sekä Heinolan kansallisessa kaupunkipuistossa ei purkamislupaa ole voitu suoraan myöntää, vaan rakennusten suojelukysymys on ratkaistava asemakaavan muutoksen kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa kumpikaan rakennuksista ei ole suojeltu.

Asemakaavan muuttaminen on tarkoituksenmukaista tehdä isompana kokonaisuutena siten, että koko arvokas kirkonseudun miljöö tulee kaavaratkaisussa huomioituksi. Harjukadun ympäristön voimassa oleva asemakaava vuodelta 1978 on vanhentunut. Kaava ei huomioi riittävällä tavalla rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja kaavan mahdollistama kerrostalorakentaminen edellyttäisi puutalojen purkamisen. Kaavan mukaan kerrostalorakentaminen tulisi toteuttaa yhtenäisenä, kerroskorkeudeltaan laskevana talorivistönä koko korttelin 12 matkalla. Autopaikkojen sijoittamista kerrostalotonteille ei ole asemakaavassa lainkaan osoitettu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Elinvoimalautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 26.5.2021 § 38.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaava-alueen sijoittuminen pääosin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja kansallisen kaupunkipuiston alueelle antaa tavoitteeksi kaupunkiympäristön arvojen säilyttämisen sekä täydennysrakentamisen sopeuttamisen ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava sekä Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavaan.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle.

Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavassa kirkkokortteli on osoitettu yleisten palveluiden alueeksi ja asuinkorttelit asuinkerrostalojen alueeksi. Osayleiskaavassa on osoitettu rakennushistoriallisesti merkittäviksi kohteiksi Kirkkokatu 4, Harjukatu 9, Harjukatu 10 sekä kirkko, tapuli ja pappila, jotka osayleiskaavan mukaan pitää mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmasta sekä Puistoselvityksestä nostettuja tavoitteita: Hautausmaan ja kirkon yhteyttä voisi korostaa ja reittiä vahvistaa huolehtimalla siitä, että reitti on vihreä. Pitkät näkymät on syytä pitää avoinna ja umpeenkasvanutta näkymää vesitornille voisi avata.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet:

Seurakunnan tavoitteena on kaavaprosessin alkuvaiheessa ollut palvelutalotontin osoittaminen seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan tontille. Kaavan valmisteluvaiheessa on tavoitteita muokattu siten, että suunnitteluun on otettu myös muille asuinrakennuksille varatun tontin tarkastelu alueelle.

4.4 Aloitustavaihe

4.4.1 Osalliset

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

4.4.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 5.6.2021 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 4.6.2021.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvattu kaavamuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Vireilletuloaineisto (OAS) on ollut nähtävänä 5.6.2021 alkaen.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta on pidetty viranomaisneuvottelu kaavan vireilletulovaiheessa 14.6.2021, koska kaavan laadintaan liittyy sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisneuvottelu kaupungin ja Hämeen ELY-keskuksen kesken tulee järjestää. Neuvottelussa todettiin mm. seuraavaa:

- Alueen asemakaava on vanhentunut.
- Yleiskaavassa ei huomioida riittävällä tavalla säilyneitä puutaloja Harjukadun varrella. Yleiskaava on suojelutavoitteeltaan erikoinen.
- Kaupunkikuvalliset kysymykset ovat erittäin merkittäviä tällä alueella.
- Alueen arvojen ja kaavan tavoitteiden välistä suhdetta tulee haarukoida vaihtoehtojen ja vaikutusten arvioinnin avulla. Arvioinnissa huomioitava myös ilmastovaikutukset.
- Kansallisen kaupunkipuiston ohjausvaikutus asemakaavan laadinnassa on vähintään yhtä iso kuin yleiskaavan. Heinolassa kansallisen kaupunkipuiston erityisarvoihin kuuluu, että puiston sisällä on kaksi kirkkoa ja kaksi pappilaa, maaseurakunnan ja kaupunkiseurakunnan. Heinolan kaupungin kirkko on harvinainen sijaitessaan kirkkopuistoihin aivan kaupungin keskustassa.
- Kaava-alueen kerroksellinen ympäristö on arvokas kokonaisuus, yksittäisten rakennusten arvottaminen on tehtävä osana kokonaisuutta. Kansallisen kaupunkipuiston lähtökohtana alueella on "rakennuksia puistossa". Huomioitava kaupunkipuistoyhteyksien parantaminen.
- Kaupunkipuistopäätöksessä tai hoito- ja käyttösuunnitelmassa ei ole erityismääräyksiä koskien kaavoitettavaa aluetta.
- Puurakennuskantaa on edelleen hävinnyt merkittävästi niin Heinolasta kuin muistakin kaupungeista. Tämän vuoksi jäljellä olevien kaupunkipuutalojen merkitys on korostunut.
- Uudisrakentamisen osalta tulisi harkita puurakentamista, joka lisäisi alueen kerroksellisuutta.
- Pikkupappilan korjattavuus vaatii tarkennuksia.

- Palvelutalo -käsite on laaja. Kaavalla on katsottava rakentamisen mittakaava ja tyyppi.
- Vaihtoehtoja on arvioitava kattavasti huomioiden myös korjausten onnistumisen todennäköisyys ja taloudellinen järkevyys.
- Kirkkokorttelia on käsiteltävä kokonaisuutena tuoden esiin ilmiöt, kaupunkikuva ja ympäristön tarkastelu.
- Jos tontille rakennetaan palvelutalo, on suunnittelussa mietittävä, mikä on yksityistä piha-aluetta ja mikä Kirkkopuiston yleistä aluetta.

Asemakaavasta pyydetään viranomaislausunnot kaavan luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu myös kaavan ehdotusvaiheessa.

4.5 Luonnosvaihe

4.5.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Rakennushistoriaselvitys, kuntoselvitykset, puistoselvitys ja Harjukadun rakennusinventointi ovat olleet pohjana alueen arvojen määrittelytyössä.

Asemakaavan ratkaisua on haettu kaavan luonnosvaiheessa laatimalla useita vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja etenkin koskien seurakuntakeskuksen tonttia. Luonnosvaiheessa tavoitteena on ollut maanomistajan toiveiden mukaisesti mahdollistaa sekä seurakuntakeskuksen että Pikkupappilan tilalle uudisrakentamista.

Alustavista vaihtoehtoista valikoitui 4 erilaista luonnosta koskien seurakunnan tonttia, jotka asetettiin nähtäville. Vaihtoehdot haluttiin näin saattaa myös julkiseen keskusteluun ja lähialueen asukkaiden kommentoitaviksi. Maanomistajan tavoitteena on julkisen keskustelun kautta ollut myös selvittää, minkälaiselle asumismuodolle alueella olisi kysyntää.

4.5.2 Vaihtoehtotarkastelu

Seurakuntakeskuksen tontin kehityssuuntaa koskien muodostettiin kaavan valmisteluvaiheessa seuraavat alustavat vaihtoehdot. Vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä rakennusten sijoittelun ja massoittelemalla osalta. Rakentamisen määrässä ei ole suurta eroa, koska vaihtoehtoissa haettiin tapaa, jolla palveluasumiseen sopiva rakennusoikeus sovitettaisiin alueelle.

Vaihtoehto 00

- Seurakuntakeskus ja Pikkupappila puretaan
- Tontille ei osoiteta rakennusoikeutta uudisrakentamiselle vaan se osoitetaan joko istutettavaksi tonttialueeksi tai puistoalueeksi.

Vaihtoehto 0

- Kaikki kirkkokorttelin rakennukset suojellaan asemakaavalla, mutta seurakuntakeskukselle muodostettavan tontin käyttötarkoitus osoitetaan nykyistä väljemmäksi.
- Tontille ei osoiteta rakennusoikeutta uudisrakentamiselle.



Vaihtoehto 1

- Uudisrakentaminen sijoittuu kahtena kolmikerroksisena kerrostalomassana poikittain Pappilankujaan nähden. Seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan purkamisen myötä menetettäisi merkittävä osa kirkkokorttelin rakennettua kulttuuriympäristöä. Uudisrakentaminen pehmentäisi mittakaavaltaan Pappilankujan kerrostalojen ja kirkkokorttelin rakennuskannan välistä eroa. Pysäköintialueista muodostuisi tässä vaihtoehdossa Harjukadun suuntaan melko hallitseva elementti. Kerrostalojen välinen piha jää kuilumaiseksi.



Vaihtoehto 2

- Uudisrakentaminen mahdollistetaan kolmena pienkerrostalona/pientalona ja Pappilankuja muutetaan pysäköintialueeksi. Seurakuntakeskuksen, Pikkupappilan ja pappilan piharakennuksen purkamisen myötä menetettäisi merkittävä osa kirkkokorttelin rakennettua kulttuuriympäristöä. Korttelialueelle jää runsaasti viherrakennetta. Pienehköt puurakennukset sopivat kansallisen kaupunkipuiston ideologiaan ja pysäköintialue jää kirkon suunnalta katsottaessa rakennusten taakse. Lähinnä Siltakatua oleva rakennus altistuu liikennemelulle.



Vaihtoehto 3

- Uudisrakentaminen mahdollistetaan kerrostalona. Rakennus muodostaa selkeän seinämän kirkkopuiston suuntaan. Massoitelluratkaisu on resurssiviisas, mutta iso suhteutettuna kirkkokorttelin muihin rakennuksiin. Myös pysäköinti-alueesta muodostuu ratkaisussa iso.



Vaihtoehto 4

- Uudisrakentaminen mahdollistetaan kaksikerroksisena rakennusmassana joko palvelutalototeutuksena tai rivitalona/luhtitalona. Rakennus muistuttaa massoitellultaan purettavaa seurakuntakeskusta, mutta on jonkin verran isompi. pysäköinnin ja palvelutalon vaatiman huoltoliikenteen sovittaminen on jonkin verran haasteellista ja pappilan piha-alue pienenee merkittävästi. Ison palvelutalon sijoituspaikaksi kirkkokorttelia ei nähdä myöskään kulttuuriperinnön näkökulmasta oikeana. RKY-alueen ja kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta vaihtoehto on ongelmallinen myös kirkkopuiston ja vanhan hautausmaan yhteyden heikentyessä.

Harjukadun kaupunkimiljööön säilyttämiseksi on puutalojen tontteja koskevia asemakaavamääräyksiä kaavaluonnoksessa tarkistettu ja arvojen säilymisen kannalta tärkeimmät rakennukset esitetty asemakaavalla suojeltaviksi.

4.5.3 Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavan keskeiset suunnittelukysymykset:

1. Seurakuntakeskuksen tontin käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä ja tapa. Tontin käyttötarkoitus muutetaan yleiskaavaa välttämättä tulkien myös asumisen mahdollistavaksi. Rakennusoikeus osoitetaan selvästi pienemmäksi kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Merkittävimmät erot kaavan luonnosvaihtoehtojen vaikutuksissa ovat kaupunkiarkkitehtuuriin liittyviä ja kaupunkikuvallisia. Kirkkopuiston ja kaupunkimiljööön muutoksensietokyky vaikuttaa vaihtoehdon valintaan. Kerroksellinen ympäristö sietää muutoksia ja uusia kerrostumia, mutta rakennukset sekä vaadittavat autopaikat pitää sovittaa hyvin kaupunkikuvaan.

2. Harjukadun asuinrakennusten rakennussuojelu.

Asemakaava-alueen arvoja on selvitetty rakennusinventoinnissa.

Yleiskaavaan osoitettuja suojelutavoitteita ei katsota riittäviksi puutalojen osalta. Toisaalta kerrostaloja ei nähdä tarpeelliseksi suojella asemakaavalla. Harjukadun osalta kaavan luonnosvaihtoehdoissa ei ollut eroavaisuuksia.

3. Kirkkopuistoa ja muuta viherympäristöä koskevat kaavamääräykset.

Kirkkopuiston muutoksissa tulee noudattaa erityistä harkintaa, alue on erityisen herkkä muutoksille. Kasvillisuuden osittainen raivaaminen on perusteltua. Vaihtoehdoissa, joissa kirkkopuisto jää kokonaisuudessaan osaksi kirkollisten rakennusten tontteja, on muutokset jatkossa hallitumpia kuin vaihtoehdossa 4, jossa osa puistikosta on uudisrakentamisen tonttia.

4. Kanttorilalle muodostettava korttelialue ja tontti.

Kanttorila on nykyisin yksityisomistuksessa oleva asuintalo. Tontin muodostaminen voi herättää tarpeen tontin rajaamiseen aidalla muusta kirkkopuistosta. Tämä ei ole kuitenkaan suotavaa, jottei kirkkopuiston alue pirstaloitu ja siihen ei muodostu näkymien esteitä. Tästä syystä kaavassa aitaamista ohjataan ainoastaan pensasaita mahdollistamalla.

Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta:

Asemakaavan vaihtoehtojen vaikutusten vertailussa keskeisinä kysymyksinä ovat uudisrakentamisen laatu ja määrä kaava-alueella sekä rakennetun kulttuuriympäristön muutoksensietokyvyn huomioiminen. Uudisrakentaminen voidaan kaikissa esillä olleissa luonnosvaiheen vaihtoehdoissa toteuttaa puurakentamisena.

Vaihtoehto 2 toteuttaa pienimittakaavaista puutalokaupungin perintöä. Vaihtoehdot 1 ja 3 yhdistyvät kaava-alueella ja sen lähiympäristössä olevaan kerrostaloarkkitehtuuriin.

Vaihtoehto 4 jatkaa nykyisen seurakuntakeskuksen perintöä rakentamisen paikan suhteen, mutta toteutus on selkeästi suurempi massaltaan.

Kaikkien luonnosvaihtoehtojen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat merkittäviä ja negatiivisia, koska iso osa korttelin kerroksellisesta rakennusperinnöstä häviäisi seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan purkamisen vuoksi. Kaikissa vaihtoehdoissa autopaikat rakentuisivat melko näkyvästi kaupunkimiljööseen.

Kaavaluonnosvaihtoehtoja tarkasteltiin luonnosvaiheessa peilaten kaikkien rakennusten säilyttämistä mahdollisimman realistiselta pohjalta: seurakuntakeskuksen korjaaminen olisi vaikeata ja vastaisi hinnaltaan uudisrakentamista, joten rakennuksen suojeleminen ei välttämättä kuitenkaan johtaisi sen korjaamiseen ja käyttöön.

4.5.4 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet)

Vaihtoehdot 1-4 asetettiin nähtäville yhdessä luonnosmaisten kaavakarttojen kanssa. Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.7.-14.8.2022.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Lahden museot, Päijät-Hämeen pelastuslaitos sekä PHSOTEY:n terveydensuojeluviranomainen.

Lausunnoissa tuotiin esille seuraavat merkittävät asiakokonaisuudet:

- Asumisen osoittaminen yleiskaavassa palveluille osoitetulle korttelialueelle on perusteltua.
- Asumisen lisäämisen ja kaupungin tiivistämisen tavoitteet RKY-alueella eivät voi ohittaa kulttuuriympäristön arvojen turvaamista. Mahdollinen tiivistäminen tulee ohjata muualle kuin RKY-alueelle.
- Kirkkokorttelin suhteellisen laaja muuttaminen asuinkerrostalokäyttöön ei ole mahdollista, vaikka pienessä mittakaavassa asuminen seurakunnallisten toimintojen yhteydessä onkin alueelle ominaista.
- Ilmastoon ja liikenteeseen kohdistuviin vaikutuksiin tulisi kiinnittää huomiota.
- Seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan säilyttävät vaihtoehdot on tutkittava kaavoituksen yhteydessä. RKY-alueita koskevat MRL:n 24§ valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta huolehditaan. Ristiriitatilanteissa tehty valinta on perusteltava huolellisesti.
- Kaavaluonnosta tulee täydentää tutkimalla tosiasiallisesti ja huolellisesti seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan säilyttävä vaihtoehto.
- Kaavaselostuksessa ei käy ilmi, millaisin toimenpitein seurakuntakeskus ja Pikkupappila olisi korjattavissa. Vaihtoehtona tulee vielä tarkastella jommankumman rakennuksen säilyttämistä. Seurakuntakeskuksen uudiskäyttöä tulisi tutkia eri säilyttämisen tasojen kautta.
- Purkamisen negatiivisia vaikutuksia kulttuuriympäristöön tulisi käsitellä kaavaselostuksessa.
- Vaihtoehto 2 on helpoimmin sovitettavissa kirkon ympäristön kulttuurihistorialliseen kaupunkikuvaan.
- Alueelle olisi suositeltavaa laatia rakennustapaohje.

- Meluselvitys voi olla tarpeellinen laatia.

Mielipiteissä tuotiin esille seuraavat asiakokonaisuudet:

- Uudisrakentaminen lisää liikennettä Harjukadulla.
- Alueen viherrakenne tulisi huomioida siten, että vahvistetaan viheryhteyttä kirkkopuistosta Harjulammen suuntaan. Kirkkopuiston viheraluetta ei saisi supistaa ja puusto pitäisi säilyttää.
- Lepakkoselvitys tulisi tehdä.
- Rakentamisen korkeus pitäisi rajata kahteen kerrokseen kirkkokorttelissa ja rakennusoikeus pitää maltillisena.
- Pysäköinti Pappilankujalle.
- Kirkkokortteliin ei pitäisi rakentaa palvelutaloa. Palvelutaloille on muita paikkoja rauhallisemmilla reuna-alueilla.
- Palvelutalohanke keskusta-alueella palveluiden läheisyydessä kaava-alueella ikäihmisten monimuotoisen asumisen hankkeena.
- Alueella pitäisi edellyttää puurakentamista.
- Tiedottaminen vaatii erityisiä toimenpiteitä.

Kokonaisuudessaan asemakaavan muutosluonnoksesta saatu palaute vastineineen on koottu selostuksen liitteeseen (liite 5).

4.6 Ehdotusvaihe

4.6.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen ja viranomaisten kanssa käytyjen työneuvotteluiden perusteella on valmisteltu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus poikkeaa olennaisesti luonnosvaiheesta rakennus-suojeluratkaisun osalta. Seurakuntakeskusta ei suojella ja se voidaan purkaa. Pikkupappila on selvitysten mukaisesti kuitenkin korjattavissa. Rakennus on olennainen osa alueen rakennusperintöä eikä sen purkaminen ole perusteltua. Myös tontilla sijaitseva talousrakennus suojellaan, koska sen alla on vanha holvattu kellari. Kellari on kirkkokorttelin vanhin säilynyt rakennusosa.

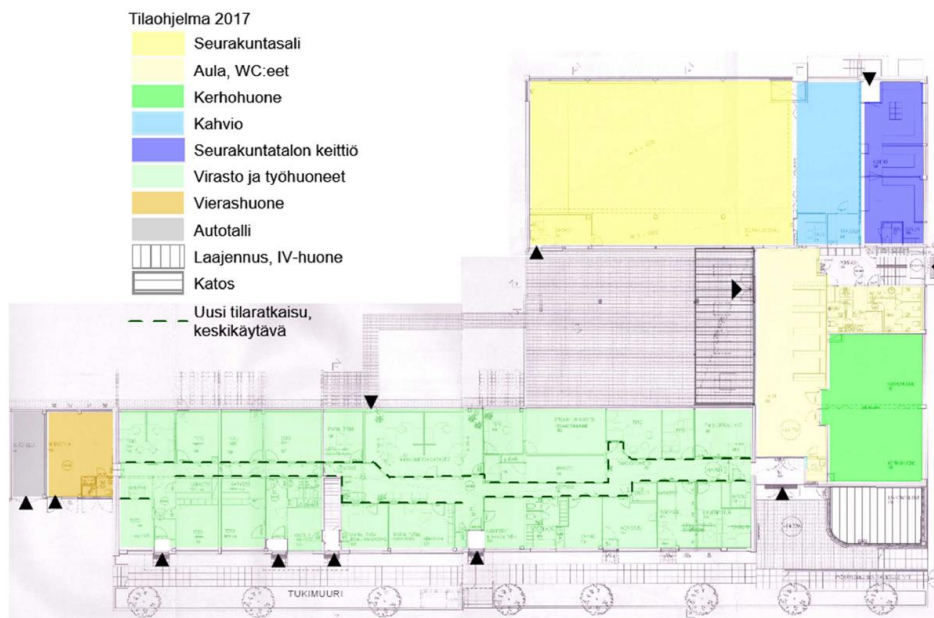
Uudisrakentaminen osoitetaan kirkkokorttelissa Harjukadun varteen. Kaavaa varten on tehty rakentamistapaohje.

Tarkastelu seurakuntakeskuksen korjattavuudesta ja käyttötarkoituksen muuttamisesta:

Runkoratkaisun, tilarakenteen ja runkosyvyytensä puolesta rakennus olisi muutettavissa asunnoiksi, toimistotiloiksi tai vaikka palvelutaloksi. Rakennuksen runkorakenne on teräsbetonipilareista ja -palkeista koostuva. Rakennuksen sisäpihan ympärille kietoutuvat tilat oli jaettu alkuaan julkiseen ja yksityiseen puoleen eli seurakuntaosastoon ja asunto-osaston, joihin molempiin oli useita sisäänkäyntejä. Alkuperäinen tilarakenne on muutettu 1990-luvulla tilajärjestelyiltään keskikäytäväperiaatteelliseksi. Rakennuksessa on täysi kellarikerros, jonka hyödynnettävyys käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä olisi haastavaa.

Seurakuntatalon sisätilat ovat uudistuneet muutostyökorjauksissa, etenkin 1990-luvun lopun saneerauksessa. Vanhaa pintaa ja rakennusosia on jäljellä vain aulassa sekä portaikossa. Ulkoarkkitehtuurissa on jäljellä enemmän rakennuksen alkuperäisiä

peruspiirteitä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos aiheuttaisi muutoksia sisätilojen lisäksi myös rakennuksen julkisivuun ja piha-alueeseen, mm. kattoja jouduttaisiin korottamaan ja piha-alueelle sijoittamaan toiminnan tarvitsemat autopaikat.



Pohjakuva: Arkkitehtitoimisto Sipponen-Teerenmaa, Lahti 16.2.1999: Pohjapiirustus 1 krs muutos, RL 34/99, myönnetty 18.6.1999, joka korvaa rakennuslautakunnan 20.8.1998 vahvistaman pohjapiirustuksen (Arkkitehtitoimisto Sipponen-Teerenmaa 20.5.1998).
Kaavio: Teija Ahola 2019

Nykyisellä tontilla sijaitsee vanha pappila, Pikkupappila, seurakuntakeskus ja talousrakennus. Pappila ja talousrakennus sekä pysäköintialue sijoittuvat muodostettavalle uudelle tontille. Pikkupappilan ja seurakuntakeskuksen alueesta muodostetaan toinen tontti. Jos nämä molemmat rakennukset säilytetään, muodostuu pysäköinnistä ongelma. Tontille ei jää käytännössä lainkaan tilaa pysäköinnille, koska kirkkopuistoon ei kulttuuriympäristön arvoja menettämättä voi sijoittaa pysäköintialuetta. Jos lasketaan autopaikkatarve palvelutalon mitoituserusteella, tulisi tontille sijoitettavaksi vähintään 10 autopaikkaa. Käyttötarkoituksen ollessa asuminen, olisi tontin autopaikkavaade vähintään 20 autoa. Autopaikkojen sijoittamiseen olisi ainut mahdollisuus myydä kadunvarsipaikkoja Pappilankujalta ja Harjukadulta.

Seurakuntakeskuksen korjaaminen terveelliseksi ja turvalliseksi rakennukseksi vaatisi isoa peruskorjausta. Useisiin rakenteisiin kohdistuu merkittäviä ja laajoja korjaustarpeita, joiden taustalla on 1960-luvun rakennustapa ja rakenteiden ikä. Seuraavat rakenteelliset ongelmat edellyttävät laajoja korjauksia/uudelleen rakentamista:

- maaperän kosteuden johtuminen alapohjan ja maanvaraisten seinien rakenteisiin, laajat mikrobivauriot
- betonirakenteiden ulkoseinien sisäpuolisen lämmöneristeen mikrobikasvusto, orgaaniset korkkieristeet
- välipohjarakenteen kosteusvauriot
- yläpohjan kosteusvauriot sekä puutteellinen lämmöneristys

- perusmuurin puutteellinen kosteuseristys ja salaojitus, maanpinnan korkeus-asema ja kallistusten ongelmat
- lattiarakenteiden bitumieristeet, jotka sisältävä suuria määriä PAH-yhdisteitä

Rakennuksen korjaaminen siten, että riskirakenteet poistetaan, edellyttäisi laajasti ulkoseinärakenteiden uusimista ja vesikaton uusimista sekä korottamista. Rakennuksen nykyisestä rakennusrungosta voitaisiin säästää vain betonirunko, joka sekin täytyisi puhdistaa tai mahdollisuuksien mukaan kapseloida terveellisyyden takaamiseksi. Lisäksi maaperän kosteuden johtuminen alapohjaan pitäisi estää riittävillä maanpinnan muotoiluilla, mikä aiheuttaisi myös merkittäviä lähiympäristön muutoksia alueella. Rakennuksessa on paljon vajaakäyttöistä tilaa mm. kellarissa ja rakennuksen energiatehokkuus on erittäin heikko.

Jos seurakuntakeskus korjattaisi ja muutettaisi johonkin toiseen käyttöön tulisi tarkastella myös rakennuksen arvojen säilymistä. Korjauksella tulisi pystyä säilyttämään ja palauttamaan rakennuksen arkkitehtoniset arvot. Esim. käytännössä välttämätön katon korottaminen muuttaisi rakennuksen arkkitehtuuria merkittävästi. Harjukadulla on pihamuurin ja rakennuksen välisellä korotetulla osalla kasvanut koivurivi. Koivut ovat olleet kaupunkikuvallisesti tärkeitä. Koivuja ei enää ole eikä niiden uudelleen istuttaminen rakennuksen muurirakenteen päälle ole rakennusteknisesti kestävä ratkaisu. Rakennuksen kunnostaminen ei ole kannattavaa ja se voi olla osittain myös mahdotonta. Kunnostaminen vaatisi käytännössä kaikkien rakennusosien uudelleen rakentamista.

Pikkupappilan korjattavuus ja käyttö:

Pikkupappila on seurakunnan työntekijöille rakennettu asuinrakennus.

Pikkupappilan kunto on rakenteiltaan ja taloteknisiltä osiltaan välttävä. Rakennuksen kokonaispinta-ala on 200 m² ja rakennusvuosi 1948. Rakennuksessa on kaksi asuinhuoneistoa ja kokoontumistila. Peruskorjauksen kustannuksiksi on arvioitu 100 000-120 000 €. Rakennuksessa on kosteusvaurioita, mutta se on kuitenkin korjattavissa.

Kirkkokortteli:

Seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan säilyttämisen mahdollisuuksia sekä kirkkokortteliin sallittua uudisrakentamista on suunniteltu ja arvioitu ehdotusvaiheessa uudestaan.

Pikkupappilan säilyttävä kaavaratkaisu turvaa arvokkaalla rakennetulla kulttuuriympäristöalueella sodan jälkeisen rakennuskerrostuman osittaisen säilymisen.

Edelleen kaavaehdotuksessa sallitaan tontille asuminen ja yleisten rakennusten rakentaminen, mutta rakennusoikeutta ja rakennusten kerroslukua on pienennetty kaavan luonnosvaiheesta. Rakentaminen on sijoitettu perinteiseen tapaan kadun varteen. Ratkaisu turvaa kirkkopuiston mäntyä kasvavan pienen mäen säilymisen.

Harjukadun puutalojen suojelu:

Harjukatu 6 ja Kirkkorinne 2 ovat nykyään harvinainen pääasiassa asuntokäytössä olleiden vanhojen puurakennusten pienmiljöä Heinolan keskusta-alueella. Muut keskustassa säilyneet puutalokokonaisuudet edustavat pääasiassa julkista rakentamista tai ovat vanhoja kauppiastaloja.

Puutalot liittyvät maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti kahteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, Kirkkopuistoon ja Harjupuistoon.

Korttelin 12 tonteilla 2 ja 3 osoitetaan asemakaavaan suojelumerkinnällä päärakennukset. Täydennysrakentaminen tonteilla muodostuu pientaloista.

Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu myös kaavaan sidotut rakentamistapaohjeet.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

Kaavaehdotuksessa nykyisen seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan alueelle muodostetaan uusi tontti asuinrakennuksille ja yleisille rakennuksille. Uudelle tontille mahdollistetaan uudisrakentaminen siten, että kokonaisuudesta voi muodostua esimerkiksi yhteisöllisen palveluasumisen korttelialue. Myös Kanttorilalle muodostetaan oma tontti. Kirkkokorttelissa kaikki muut rakennukset paitsi seurakuntakeskus ja toinen talousrakennuksista suojellaan asemakaavalla. Kirkkokorttelin uusi tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Korttelin 12 asemakaava muuttuu siten, että kortteliin ei voi enää rakentaa uusia kerrostaloja. Säilytettävien puutalojen lisäksi tonteille voidaan toteuttaa lisärakentamisena toiset pientalot. Tonttijakoa ei muuteta. Kaksi puutaloa suojellaan asemakaavalla. Korttelin 26 osalta kaavaan ei tule merkittäviä muutoksia. Kerrostalojen lisäksi tonteille 2 ja 3 voidaan toteuttaa Harjukadun varteen pienemmät asuintalot.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,4 ha. Tonttikohtainen vertailu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, toteutuneesta kerrosalasta ja kaavaehdotuksen rakennusoikeudesta ja tontin koosta:

A -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
26-1	1850	1851	2100 (huomioitu maapäällinen kellarit)	2314 ei muutu
26-2	1400	1335	2000 (huomioitu maanpäällinen kellarit ja rakentaminen kadun varteen)	2185 ei muutu
26-3	1400	211	2000 (huomioitu oleva pientalo + kerrostalon rakennusoikeus)	2125 ei muutu

AP -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
12-2	1710	295	530 (kerrostalon rakennusoikeus poistettu)	2133 ei muutu
12-3	1040	453	610 (kerrostalon rakennusoikeus poistettu)	1301 ei muutu

AK -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
12-4	930	929	1400 (huomioitu maanpäällinen kellarit)	1161 ei muutu

AO/s -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
13-14	250	177	240	750 uusi tontti aiemmin osa tonttia 13-10

AY/s -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
13-15	n.3300	1664	2200	3385 uusi tontti aiemmin osa tonttia 13-11

YK/s -korttelialue

Tontti nro	Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus (kem2)	Toteutunut kerrosala (kem2)	Kaavaehdotuksen rakennusoikeus (kem2)	Tontin pinta-ala (m2)
13-12	600	n.500	600	6357 uusi tontti aiemmin osa tonttia 13-10
13-13	n.700	n.380	390	2702 aiemmin osa tonttia 13-11

Kaavamuutos mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen alueelle. Uusia asuntoja voi tulla kaavan toteuttamisen myötä arviolta noin 30.

5.1.2 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Uudisrakentaminen sijoittuu kirkkokorttelissa Harjukadun varteen, jolla melutasot ovat asumiseen soveltuvat ilman erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä.

5.2 Alueravaukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue A

Kortteli 26 osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Alueen kolmella tontilla on nykyisin sekä kerrostaloja että omakotitalo. Kahdella tonteista on kerrostalo ja keskimmaisellekin sen rakentaminen sallitaan, kuten myös voimassa olevassa asemakaavassa.

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Korttelin 12 tontti 4 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Asuinpientalojen korttelialue AP

Korttelin 12 tontit 2 ja 3 osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Voimassa olevassa kaavassa tontit ovat kerrostalojen korttelialuetta. Alueen arvojen vuoksi merkittävimmät rakennukset suojellaan ja lisärakentaminen sallitaan vain pientaloina.

Erillispientalojen korttelialue AO/s

Kanttorilalle muodostettava tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jota rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinolan kirkkokortteli ja vanha hautausmaa). Kanttorila suojellaan.

Asuinrakennusten ja yleisten rakennusten korttelialue AY/s

Seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan alueelle muodostetaan tontti, joka osoitetaan asuinrakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueeksi, jota rakennuksineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinolan kirkkokortteli ja vanha hautausmaa). Pikkupappila suojellaan, Harjukadun varteen osoitetaan rakennusoikeutta uusille rakennuksille.

Kirkollisten rakennusten korttelialue YK-8/s

Kirkko, tapuli, pappila ja talousrakennus sijoittuvat kirkollisten rakennusten korttelialueelle, jota rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009 Heinolan kirkkokortteli ja vanha hautausmaa). Puustoa uusittaessa tulee huolehtia, että kirkkopuiston historiallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Kirkolta avautuvat pitkät näkymät Kirkkorinnettä pitkin vesitornille ja Kirkkokatua pitkin Maaherranpuistoon tulee pitää avoimina. Alueen kaikista rakennus-, toimenpide- ja maisematyölupaa vaativista muutos- ja korjaustoista on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto. Alueen kaikki rakennukset suojellaan lukuun ottamatta kirkon huolto-/wc-rakennusta.

5.2.2 Katualueet

Harjukatu, Pappilankuja ja Kirkkorinne osoitetaan katualueina nykyisten katualueerausten mukaisesti.

5.2.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen nykyisiin kaupungin toteuttamiin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ei kaavan johdosta tule muutoksia.

5.2.4 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Uudisrakentamiseen osoitetuilla osa-alueilla maaperä on karkeaa hietaa ja kallioperä amfiboliittia. Maanpeitepaksuus on 10-30 metriä. Lähin pohjaveden havaintoputki on Kirkkolammen pohjoispuolella, missä pohjaveden korkeus on noin tasolla +90.90 mpy. Maanpinta on kirkkokorttelissa noin tasolla + 95 mpy.

Alueelle ei ole tehty maaperän pilaantuneisuuden arviointia. Alueella ei ole ollut maaperän pilaantumista aiheuttavaa maankäyttöä.

5.2.5 Tonttijako

Sitova tonttijako TJ 1244 hyväksytään asemakaavan yhteydessä tonteille 1-13-12, 1-13-13, 1-13-14 ja 1-13-15.

5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Kirkkokortteli kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Heinolan kirkkokorttelin ja vanhan hautausmaan rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alueen arvojen turvaaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen tavoite.

Kaava-alueeseen kuuluu myös Harjukadun ja Kirkkorinteen kiinteistöjä. Kokonaisuudessaan kaava-alue on säilynyt eheänä, kerroksellisenä kokonaisuutena.

Seurakuntakeskus on ollut tärkeä osa alueen kirkollista rakennuskulttuuria. Rakennuksen rakentamistapa on kuitenkin ollut kokeileva eikä valitut rakenneratkaisut ole olleet kestäviä. Rakennuksen korjaaminen on erittäin hankalaa rakenneratkaisuiden ja vaikeiden mikrobikasvustojen vuoksi. Laadittujen mittavien selvitysten sekä asemakaavan muutosprosessin aikana käytyjen keskustelujen perusteella on päädytty ratkaisuun, jossa seurakuntakeskuksen purkaminen mahdollistetaan. Rakennuksen tilalle voidaan toteuttaa seurakunnan kaavamuutoshakemuksen mukaisesti yhteisöllisen asumisen kokonaisuus.

Pikkupappila voidaan säilyttää osana asumisen ratkaisua. Rakennuksessa ei ole sellaisia vaurioita, joita ei olisi mahdollista tai kohtuullista korjata.

Harjukatu 6 ja Kirkkorinne 2 tonteilla suojellaan päärakennukset. Rakennukset edustavat nykyään harvinaiseksi käyneitä asutokäytössä olleita vanhoja puutaloja Heinolan keskusta-alueella. Keskustan kaupunkikuvassa rakennukset liittyvät maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti kahteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, Kirkkopuistoon ja Harjupuistoon. Rakennukset ovat merkittäviä kerroksellisen kaupunkiympäristön osia sekä rajautuvat osittain Kirkkorinteen, joka on merkittävä puistojen välinen yhdystie.

Osa kaavan määräyksistä on rakentamistapaohjeessa sekä korjaus- että uudisrakentamista koskien.

Autopaikkavaatimukset on sopeutettu kulttuuriympäristöön. Autopaikkatarpeen ei myöskään katsota olevan keskusta-alueella aivan niin korkea kuin muissa osissa kaupunkia.

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennuskantaa. Kaavalla pienennetään Harjukadun puutalojen tonttien rakennusoikeutta voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Kaava kuitenkin mahdollistaa vähäisen lisärakentamisen myös näille tonteille.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan seurakuntakeskuksen purkamisen. Seurakuntakeskuksen arvot osana alueen kerroksellista rakennettua kulttuuriympäristöä ovat merkittävät. Korttelissa on näkyvää historiaa 1800-luvun alusta alkaen ja korttelin kokonaisuus ilmentää seurakunnan tarpeita ja toimintaa. Seurakuntakeskus edustaa puhdaspiirteistä modernismia korttelin rakennuskokonaisuudessa. Rakennus on ollut todellinen seurakuntatoiminnan monitoimirakennus ja aikoinaan seurakunnan arvokkain rakennushanke. Rakennuksen purkamisen myötä katoaa yksi arvokas kerrostuma korttelin rakennushistoriaa.

Pikkupappilan suojelemisella ja rakennusoikeuden pienentämisellä on kuitenkin positiivinen vaikutus kirkkokorttelin kulttuuriympäristöön. Harjukadun puutalojen suojella on myös merkittävä positiivinen vaikutus kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Kaavalla osoitettavalla uudella rakentamisella on vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Harju on merkittävä 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 ehjänä. Kirkon ja tapulin asema kirkkokorttelin merkittävimpinä rakennuksina säilyy. Rakentaminen rajaa perinteisellä tavalla katutilaa.

Seurakuntakeskus on ollut jo vuosia tyhjiään. Kaavamuutoksen toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat kaupunkirakennetta eheyttäviä ja myönteisiä, kun tyhjiään oleva rakennus korvataan uudisrakentamisella. Rakentamisen korkeutta, uusien rakennusten kokoa sekä pihojen rakentamista ja käyttöä ohjataan kulttuuriympäristökokonaisuuteen sopeutuvaksi. Hyvin suunniteltuna lisärakentaminen voi parantaa ympäristöä, alueen käytettävyyttä ja edesauttaa kaupunkimiljöökokonaisuuden säilymistä.

Kaavamuutos sijoittuu Heinolan kansallisen kaupunkipuiston alueelle. Kaavalla ja rakentamistapaohjeella on pyritty turvaamaan kaupunkipuiston arvojen säilymistä. Kansallisen kaupunkipuiston alueeseen kuuluu kirkkokorttelin lisäksi Kirkkorinteen katualue, joka yhdistää kirkon alueen Harjupuistoon. Kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa kiinnitetään huomiota Kirkkorinteen vehreyteen ja suositellaan katuvihreän lisäämistä. Tämä tavoite on kuitenkin ristiriitainen tärkeän kaupunkikuvallisen näkymäakselin kanssa. Puusto ei saisi peittää näkymiä vesitornille ja Vesitorninharjulta kaupungin läpi Maaherranpuistoon. Rakentamistapaohjeella annetaan

suosituksia myös ympäristön suunnitteluun. Pienimuotoinen lisärakentaminen kirkkokorttelissa sopii kansallisen kaupunkipuiston arvoihin.

5.4.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuuoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään eikä pohjaveeseen.

Kaavamuuoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun.

Asemakaavan muutos tukee Heinolan kaupungin ilmastotyön tavoitteita siitä näkökulmasta, että yhdyskuntarakenteen täydennysrakentaminen mahdollistaa kaupunki-infran ja palveluverkon hyödyntämisen. Sijaintinsa puolesta uusi asuminen mahdollistaa myös autoriippumattomuuden.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu ilmastomuutokseen sopeutuminen. Lisääntyviin sateisiin on varauduttu säilyttämällä piholla laajat puustoiset viheralueet ja kaavassa ja rakentamistapaohjeessa ohjataan käyttämään piha-alueilla vettä läpäiseviä pinnoitteita, sadevesiä tulee myös viivyttaa ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Kaava-alueella maaperä on karkeaa hietaa, pohjavesi on lähellä maan pintaa kuten myös paikoitellen kallio. Lisäksi maastonmuotojen johdosta Vesitorninharjulta voi rankkasateilla kulkeutua hulevesiä kaava-alueelle. Harjukadulla ja Pappilankujalla on sadevesiviemärit, mutta Kirkkorinteellä ei. Kaava-alueen tonteilla ei ole sadevesien keräystä tällä hetkellä, vaan sadevedet imeytetään maastoon tai ne johtuvat katualueiden kautta hulevesiviemäriin. Joillakin tonteilla hulevesiä on johdettu myös viemäriverkkoon. Kaavalla määrätään suunnittelemaan hulevesien hallinta rakennushankkeiden yhteydessä.

Seurakuntakeskuksen purkamisella on negatiivinen ilmastovaikutus. Rakennus on kuitenkin vaikeasti korjattava sekä tilatehokkuudeltaan ja energiatehokkuudeltaan heikko. Purkava uudisrakentaminen on kestävä kehityksen näkökulmasta huono ratkaisu. Olemassa olevaa rakennuskantaa koko kaava-alueella säilytetään kuitenkin merkittävästi ja kaavaratkaisu on tältä osin kestävä.

Seurakuntakeskus on rakennettu betonista. Betoniin sitoutunut hiili säilyy betonissa myös purkamisen jälkeen eikä vapaudun ilmakehään. Purkujätteen käyttämistä esim. infran rakentamiseen tulisi tutkia.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Seurakuntakeskuksen purkaminen on todennäköisesti ainut taloudellisesti realistinen vaihtoehto rakennuksen ollessa todella vaikeasti korjattava. Muut kirkkokorttelin rakennukset tulee säilyttää. Kirkkokorttelissa mahdollistetaan asuminen, mikä nostaa kiinteistön arvoa. Käyttötarkoituksen laajennus siten kompensoi alueen suojelun aiheuttamia rajoitteita ja rakennusoikeuden vähenemistä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Seurakuntakeskuksen korjaamisesta tehdyn hintatasovertailun mukaan rakennuksessa on erittäin paljon tiloja, joita ei voida hyödyntää, mutta jotka tulisi kuitenkin peruskorjata. Varsinaisessa toiminnassa hyödynnettävien tilojen (noin 1000 m²) peruskorjaaminen maksaisi arviolta noin 3,3 M€ (hyödyntämättömien tilojen korjaustaso laskettu tällöin minimiin). Vastaavien uusien tilojen rakentaminen maksaisi noin

2,5 M€. Rakennuksen ylläpito tyhjänä maksaa noin 60 000€/vuosi. Kaavan taloudelliset vaikutukset ovat siten positiiviset, mikäli seurakuntakeskus voidaan purkaa.

Harjukadun suojeltavien puutalojen tonteilta poistetaan kerrostalojen rakennusoikeudet. Tontti 12-3 on pieni kerrostalotontiksi (rakennusoikeus nykyisessä kaavassa 1040). Kaavamutoksella tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 610 kerrosneliometriä. Tontin taloudellisen arvon muutosta on peilattava sen rakentumisen todennäköisyyteen kerrostalotonttina. Sama koskee tonttia 12-2, joka tosin on hieman isompi.

Kaavamuutos tekee rakentamisen ylipäättään mahdolliseksi. Voimassa oleva asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vanhentunut, eikä sen pohjalta voi myöntää rakennuslupaa.

5.4.4 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset

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

Kaava-alueelta on teetetty lepakkotarkastuksia. Selvitysten lopulliset tulokset ja raportit saadaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavan ehdotusvaiheen jälkeen tarkistetaan mahdollisten lepakkolöytöjen vaikutukset kaavaan ja tehdään tarvittavat muutokset ja tarkennukset.

5.4.5 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Keskus- ja palveluverkko sekä palveluiden saavutettavuus

Asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavaratkaisusta, koska kirkollisten palveluiden korttelialueelle ei ole tarvetta ja sen tilalle osoitetaan kaupungin strategian mukaisesti asumista keskusta-alueelle.

Kaava-alueelta on lyhyet etäisyydet kaikkiin palveluihin myös jalan ja pyörällä.

Maankäytön ja liikenteen vuorovaikutus

Alueen rakentaminen ei aiheuta lähialueen liikennejärjestelyihin muutoksia. Kaavan mukainen rakentaminen lisää vähäisesti liikennettä Harjukadulla.

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

Vapaa-ajan alueet, virkistys ja viherrakenteet

Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia vapaa-ajan alueisiin tai virkistykseen.

Monipuoliset vapaa-ajan alueet ja virkistysreitit ovat hyvin saavutettavissa.

Viherrakenteen säilyminen on huomioitu kaavalla osoittamalla kaava-alueen tonteille ympäristöä säilyttäviä merkintöjä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset LIITE 2

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa kaavaehdotusta havainnollistava aineisto sekä rakentamistapa-ohje.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Yksityisten kiinteistöjen alueella kaavan toteuttamisesta vastaavat yksityiset maanomistajat. Kaavan toteuttamisaikataulusta ei kaavan laatimisen aikana ole tietoa. Kaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan tiiviissä yhteistyössä Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan sekä asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- yhteistyöhön museoviranomaisen kanssa
- suunnittelun ja rakentamisen korkealaatuisuuteen, mukaan lukien piha-alueet

Heinolassa 11.1.2023

Katri Kuivalainen
Asemakaava-arkkitehti
044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

Seurakuntakeskus

706/AKM

11.5.2021, 18.5.2022, 11.1.2023

1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 13 tontteja 10 ja 11, korttelin 12 tontit 2,3, ja 4 sekä korttelin 26 tontit 1,2 ja 3. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 2,8 ha.

Seurakunnan omistamalla alueella sijaitsee Heinolan kirkko, kellotapuli, pappila, seurakuntakeskus, entinen kanttorila, Pikkupappilaksi kutsuttu asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta. Harjukadun itäpuolella sijaitsee Harjukadun puutalot sekä kerrostaloja. Kaava-alueeseen kuuluu myös Pappilankujan, Kirkkorinteen ja Harjukadun katualueita.

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Heinolan seurakunta on jättänyt hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi kirkkokorttelissa. Seurakunnan tavoitteena on mahdollistaa seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan korvaaminen uudisrakentamisella. Maanomistajan tavoitteena on myös muodostaa käyttötarkoitukseltaan asumista palveleva tontti entiselle Kanttorilalle. Kanttorila on nykyisen kaavan mukaan kirkon kanssa samalla tontilla.

Harjukadun itäpuolen asemakaava ei ole myöskään enää ajantasainen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kirkkokorttelin ja Harjukadun kortteleiden rakennuskannan kehittämisen ja uudistamisen mahdollisuuksia huomioiden kulttuuriympäristön arvot ja kaupunkikuva.

Asemakaavalla osoitetaan suojeltava rakennuskanta ja ympäristö.

Kirkkokortteli on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua

kulttuuriympäristöä sekä Heinolan kansallista kaupunkipuistoa.

Seurakuntakeskus on kuitenkin erittäin huonossa kunnossa ja vaikeasti korjattavissa, ja Pikkupappilakin välttävässä kunnossa.

Kaupungin strategian mukaisesti kaupungin päämääränä on mm. hyvinvoinnin kasvu sekä uudistuva työ ja asuminen. Tavoitteena on keskustan tiivistäminen sekä hyvä asuminen.

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021-2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungin tulee huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta sekä parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa. Asuntotuotantoa uudistetaan paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Tavoitteena on osoittaa seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan alue asuinrakentamiseen. Harjukadun itäpuolen asemakaavaa tarkastellaan siten,

että mahdollistetaan pienimuotoinen täydennysrakentaminen säilytettävien puutalojen tonteilla.

Tavoitteena on suunnitella uudisrakentaminen siten, ettei heikennetä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakentamisessa huomioidaan myös Siltakadun liikennemelu.

Maanomistajien ja kaupungin välille laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

3 Suunnittelun lähtökohdat

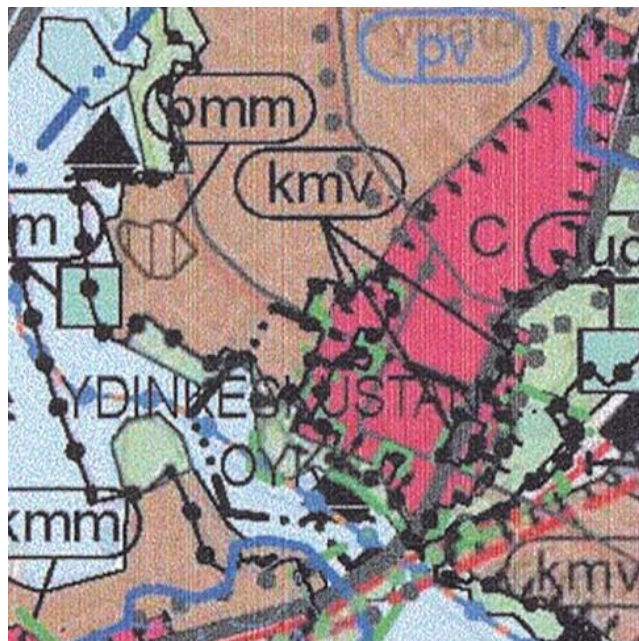
3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.

- Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).
- Alueelle on merkitty valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristörajaus sekä kansallisen kaupunkipuiston raja.
- Aluetta koskee kohdemerkintä KMV-22, kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue.

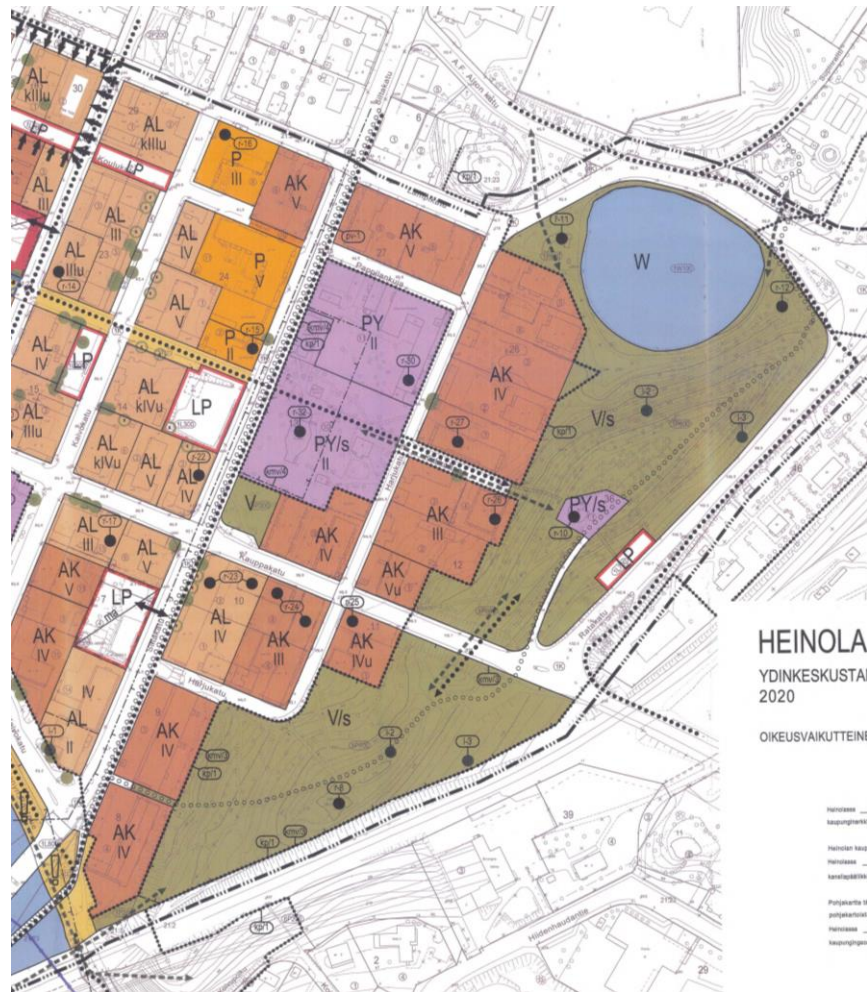
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014).

- Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Ydinkeskustan osayleiskaava



Kirkkokortteli on osoitettu yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa pääasiassa julkisia palveluita. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on kirkkokortteliin osoitettu II. Harjukadun asuinkorttelit on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK), suurimmat sallitut kerrosluvut III ja IV. Rakennetun

Aluetta koskevat asemakaavat:

Kirkon ja kanttorilan tonttia koskeva asemakaava Ak 529 on vahvistettu 15.1.1980. Pappilaa, pikkupappilaa ja seurakuntakeskusta koskeva asemakaava Ak 250 on vahvistettu 19.10.1978.

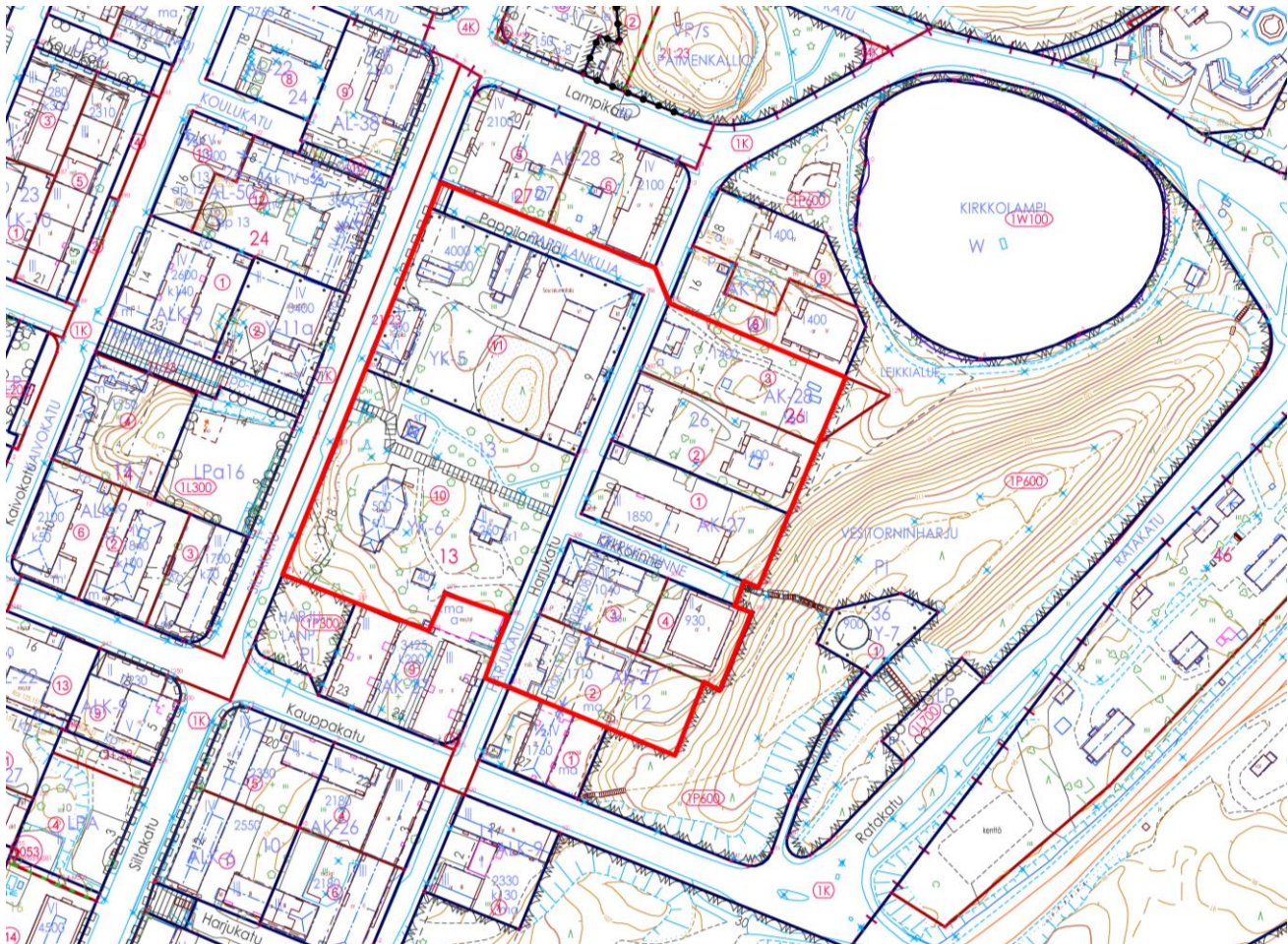
Asemakaavassa kirkon tontti on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta YK. Kirkko, kellotapuli ja kanttorila ovat suojeltuja sr-1 kaavamääräyksellä (Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus tai rakennelma. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia,

Asianumero 5420/10.02.03/2020

että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.)

Pappila, Pikkupappila ja seurakuntakeskus ovat samalla tontilla. Voimassa olevassa kaavassa vuodelta 1959 tontti on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta YK-5. Pappila on suojeltu sr-1 kaavamääräyksellä (Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus tai rakennelma. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy). Tontilla on rakennusoikeutta 4000 kerros-m2 sekä pappilarakennuksen rakennusalalla 300 kerros-m2.

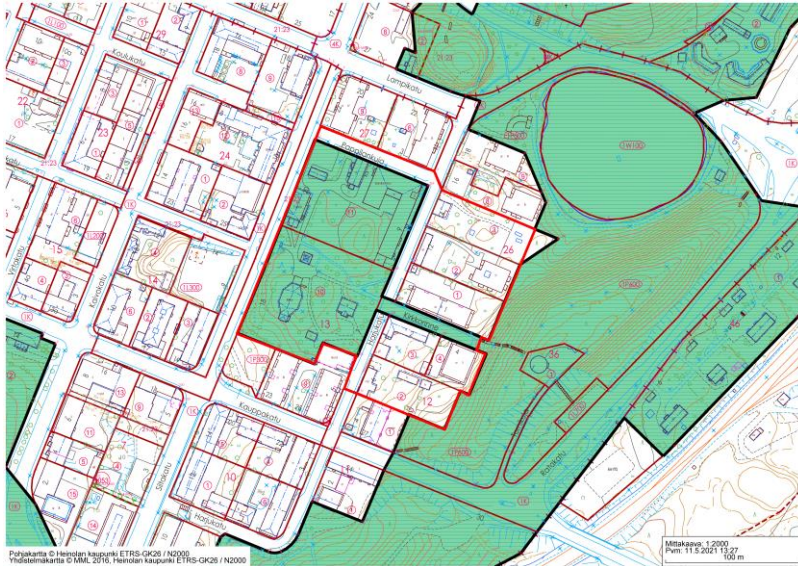
Asuinkortteleiden 12 ja 26 asemakaava Ak 250 on vahvistettu 19.10.1978. Alueelle on asemakaavassa osoitettu kerrostalorakentamista. Rakennusoikeudet on osoitettu erikseen tonteille ja ne vaihtelevat tontin koosta riippuen 930 kerros-m2 ja 1710 kerros-m2 välillä.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavan muutosalueen raja.

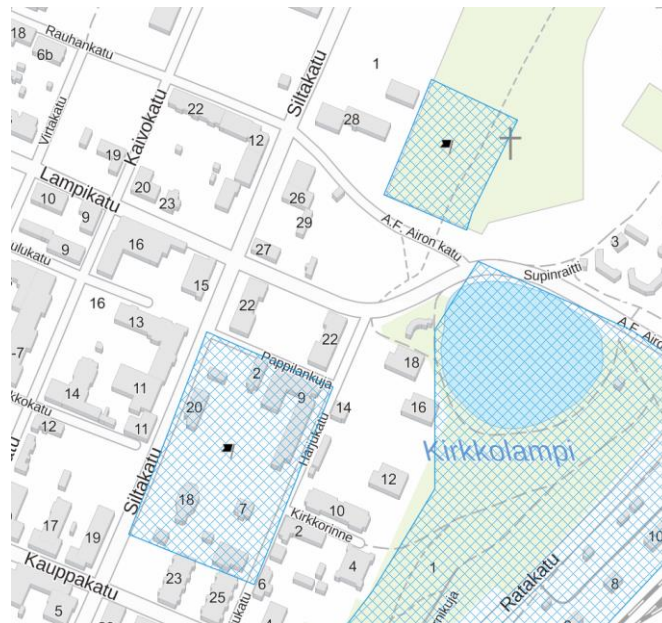
Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

- Suunnittelualue kuuluu kirkkokorttelin ja Kirkkokadun osalta Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Aluetta koskee Ympäristöministeriön Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös, joka on annettu 6.5.2002. Päätöksen mukaisesti alueen hoidon ja käytön kannalta muut tarpeelliset määräykset on annettu hoito- ja käyttösuunnitelmassa.



Heinolan kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus.

- Suunnittelualue kuuluu Heinolan kirkkokorttelin ja vanhan hautausmaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), joten suunnittelualueella koskevat myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.



3.2 Selvitykset

Laaditut selvitykset, jotka koskevat suunnittelualuetta:

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola 2014
- Rakennustekninen kuntotutkimus Pikkupappila, Kuntoarvioija J. Mutanen
- Rakennushistoriaselvitys Seurakuntakeskus, Selvitystyö Ahola 2019.
- Seurakuntakeskuksen sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Polygon 2019
- Selvitys seurakuntakeskuksen peruskorjaustarpeesta ja kustannustasosta, Insinööritoimisto Rasmus Oy 2019
- Seurakuntakeskuksen hintatasovertailu, Insinööritoimisto Rasmus Oy 2019
- Heinolan keskusta-alueen puistoselvitys, Loci Maisema-arkkitehdit 2022
- Harjukadun rakennusinventointi, Selvitystyö Ahola 2022
- Asiantuntijalausunto, Rakennusterveystalo, 15.11.2022

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.

4 Asemakaavan vaikutusten arviointi

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä kaavan mukaisen rakentamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia. Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

- Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia tässä asemakaavassa ovat:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja toimijat
- Tekninen toimiala
- Lupa- ja valvontatoimiala
- Ympäristöministeriö (Kansallinen kaupunkipuisto)
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä, ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). OAS on nähtävillä koko kaavahankkeen ajan ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavamutoksen osallisille ilmoitetaan kirjeitse kaavan vireille tulosta.

Luvussa 6 on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavan laadinnassa.

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla/sähköinen ilmoitustaulu ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin verkkosivuilla.

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

5.3 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen ja sen riittävydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n edustajien kanssa kuukausikokouksessa.

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

6 Kaavoituksen kulku, tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla, kun asemakaava-aineistoa on nähtävillä:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

Nähtävilläoloajan ulkopuolella:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/vireilla-olevat-asemakaavat/>

Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti* / Elinvoimalautakunta	kesä 2021	Mielipiteen esittäminen kirjallisesti tai suullisesti
Valmisteluvaiheen materiaali / nähtävillä 30 pv*	kesä 2022	Mielipiteen esittäminen kirjallisesti tai suullisesti
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*	talvi 2023	Muistutuksen esittäminen*
Valtuuston hyväksymispäätös	kevät 2023	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana.

*Muistutukset tulee toimittaa kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana osoitteella:

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18100 Heinola

tai sähköpostilla:

kirjaamo@heinola.fi.

Samalla pyydämme ilmoittamaan nimenne, osoitteenne ja kaavan käsittelynumeron 706.

7 Yhteystiedot

Katri Kuivalainen, asemakaava-arkkitehti

044 769 4370

katri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu

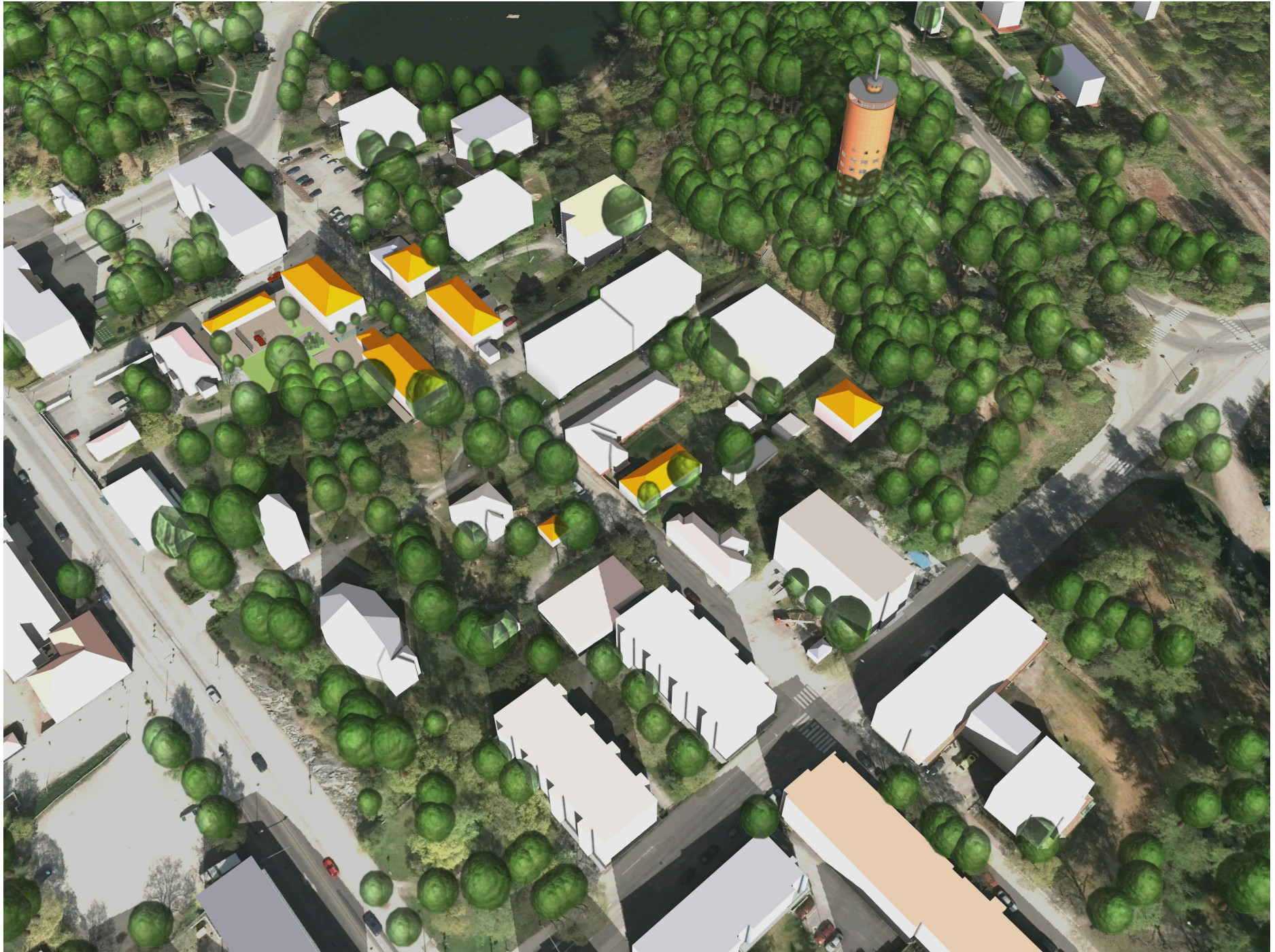
Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ  Heinola



Asemakaava ja
asemakaavan muutos

706 AKM

Seurakuntakeskus

VASTINEET KAAVAN
VALMISTELUAINEISTOSTA
SAATUUN PALAUTTEeseen

Luonnos nähtävillä 14.7. – 14.8.2022

pvm. 11.1.2023

Sisällysluettelo

1	Lausunnot.....	3
1.1	Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 15.8.2022	3
1.2	Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 4.11.2019	6
1.3	Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 4.10.2019	10
1.4	Päijät-Sote, Ympäristöterveyskeskus.....	10
2	Mielipiteet.....	12
2.1	Mielipide 1, 10.8.2022	12
2.2	Mielipide 2, yhdistys 1, 12.8.2022	13
2.3	Mielipide 3, 20.7.2022	14
2.4	Mielipide 4, 20.7.2022	15

1 Lausunnot

1.1 Hämeen ELY-keskuksen ympäristöyksikkö, 15.8.2022

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

Suunnittelualue ja kaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteet ovat perusteltuja ja suojelun osalta oikeansuuntaisia. Kaava-aineisto kaipaa kuitenkin vielä täydentämistä ja purettavaksi aiottujen rakennusten osalta tarkennuksia. (1.)

Kaavalliset lähtökohdat

Kirkkokortteli on osa kansallista kaupunkipuistoa ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka kohdekuvauksessa mainitaan kirkon ja kanttorilan lisäksi myös Erko Virkkusen suunnittelema, vuonna 1963 rakennettu seurakuntakeskus. Kaupunkipuiston yleispiirteeksi on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset puistossa sekä keskellä kaupunkia sijaitseva kirkko kirkkopuistoiheen. Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti erityisen tärkeä on Kirkkokadun ja Kirkkorinteen muodostama akseli kohti harjun laella sijaitsevaa vesitornia.

Asumisen osoittaminen yleiskaavassa palveluille osoitetulle korttelialueelle on perusteltu seurakunnan tarpeiden muuttumisella ja toisaalta kaupunkistrategian linjauksella lisätä asumista keskustassa. Muutos on perusteltu.

Vaihtoehtojen tarkastelu ja vaikutusten arviointi

Hanketta koskevassa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa tuotiin esiin erityisesti kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja luonnonympäristöön/viheralueisiin kohdistuvat vaikutukset. Lisäksi tulisi kiinnittää huomiota ilmastoon ja liikenteeseen kohdistuviin vaikutuksiin. (2.)

Asemakaavaa viedään eteenpäin tarkastelemalla neljää eri vaihtoehtoa. Tätä ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna ottaen huomioon suunnittelukohteen kulttuurihistoriallinen, kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen merkitys Heinolan kaupunkikeskustassa.

Seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan korjaustarve on katsottu sellaiseksi, ettei korjaaminen turvallisesti ja terveelliseksi olisi järkevää. Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan käy ilmi, millaisin toimenpitein rakennukset olisivat korjattavissa. Säilyttämisen vaikutuksia on arvioitu lyhyesti säilyttävän ratkaisun näkökulmasta, siten että sekä seurakuntakeskus että Pikkupappila säilytetään eikä uudisrakentamista mahdollisteta lainkaan. Vaihtoehtona olisi voinut olla jommankumman rakennuksen säilyttäminen ja uudisrakentamisen mahdollistaminen. Seurakuntakeskuksen uudiskäyttöä olisi voinut tutkia myös

säilyttämisen eri tasojen kautta (suojelu tai rungon osittainen hyödyntäminen). (3.)

Vaihtoehtoissa tulee tarkastella myös seurakuntakeskuksen säilyttämisen edellytyksiä ja vaikutuksia samoin kuin muitakin vaihtoehtoja on tarkasteltu. (4.)

Seurakuntakeskuksen purkaminen aiheuttaisi negatiivisia vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Ne tulisi käsitellä kaavaselostuksen kohdassa 5.5.6. (5.)

Vaihtoehtojen vertailussa ja vaikutusten arvioinnissa olisi hyvä tarkastella tarkemmin vaikutuksia kansalliseen kaupunkipuistoon, myös hoito- ja käyttösuunnitelman näkökulmasta. (6.)

Liikenne ja melu

Asemakaavassa tulee varmistaa, että asumiselle asetetut melun ohjearvot eivät ylitä. Meluselvitys olisi tarpeen eri vaihtoehtojen arvioimiseksi. (7.)

Viheralueet ja luonnonympäristö

Virkistysalueiden riittävyys, saavutettavuus ja toisaalta niihin kohdistuvat lisääntyvän käytön aiheuttamat muutospainet on syytä tarkastella vielä lähemmin huomioiden asukkaiden määrä ja alueiden oletetut käyttötavat. Viheralueen laatuun, laajuuteen ja yhtenäisyyteen tulee kiinnittää huomiota ja etsiä keinoja, jolla ilmaston, luonnon monimuotoisuuden sekä viihtyvyyden kannalta tärkeiden viheralueiden pirstoutumista voidaan ehkäistä. Parhaiten näitä tavoitteita tukevat vaihtoehdot 1-3. Viheralueiden potentiaali hulevesikysymysten ratkaisussa kannattaa ottaa lähempään tarkasteluun. (8.)

Ilmastovaikutukset

Uudisrakentamisen hiilijalanjälki on tietyissä tilanteissa suurempi kuin samankokoisen rakennuksen korjaamisen. Ero tasoittuu noin 50 vuoden kuluessa, mitä voidaan pitää liian pitkänä aikaperspektiivinä nykyisessä ilmastonmuutoksen tilanteessa, mikäli kansalliset ilmastotavoitteet aiotaan saavuttaa. (9.)

Puun käyttö uudisrakentamisessa on nykykäsityksen mukaan ilmaston kannalta suositeltava vaihtoehto. ELY-keskus pitää hyvänä kaavamääräystä, joka velvoittaa puun käyttöön uudisrakennusten rakenteissa ja julkisivussa.

Sopeutumisen näkökulmasta kaavan tulisi huomioida sään ääri-ilmiöt, hulevedet ja puuston sekä muun viherympäristön käyttö kaupunkitilaa viilentävänä ratkaisuna. Viheralueiden laajuuteen, yhtenäisyyteen ja laatuun tulisi kiinnittää erityistä huomiota. (10.)

Kaavassa annetaan määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen, mutta jää epäselväksi, miten olemassa olevien rakennettujen alueiden hulevesien hallintaa on tarkoitus parantaa. Kirkkorinteen hulevedet olisi suositeltavaa huomioida osana kokonaisuutta. ELY-keskus suosittelee myös tarkistettavaksi, miten lumien käsittely tonteilla onnistuu ja onko kaavassa mahdollisuus osoittaa paikkoja lumen varastoinnille. (11.)

Kaavaselostuksessa arvioidaan ilmastovaikutuksia ja kiinnitetään huomiota aurinkoenergian käytön mahdollisuuteen sekä uudisrakennuksen resurssiviisaaseen massoitteeluun vaihtoehdossa 3. Tähän voisi kiinnittää huomiota myös kaavan jatkosuunnittelussa. (12.)

Kaavaluonnoksista

Vaihtoehto 2 tarjoaa mahdollisuuden jatkaa heinolalaisen puukaupungin perinnettä ja on helpoimmin sovittavissa kirkon ympäristön kulttuurihistorialliseen kaupunkikuvaan. Vaihtoehto tarjoaa myös mahdollisuuden uudenlaisen asuinympäristön luomiseen, mikä saattaa olla yksi vetovoimatekijä ja tukea keskusta-alueen kehittämistä muita ratkaisuja enemmän. Kaupunkikuvan kehittämistä tukee myös se, että suunnitelma on mahdollinen toteuttaa vaiheittain. Vaihtoehto näyttää myös tarjoavan mahdollisuuden hyödyntää laajemmin viherrakentamista vaikkakin pysäköinnin sijoittaminen kadulle asettaa suunnittelulle erityisiä haasteita. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi kenen vastuulle kyseinen pysäköintialue jää. Rakennusten massoitteelu ja sijoittelu voisi vielä tarkastella myös siten, että vaihtoehtona olisi monimuotoisempi kokonaisuus. (13.)

Alueelle olisi suositeltavaa laatia rakennustapaohje, joka konkretisoi niin uudis- kuin tonttien täydennysrakentamisen laatutavoitteet. (14.)

Ely-keskus kehottaa vielä tarkistamaan srk-kaavamerkinnän koskemaan kirkkolain nojalla suojelua kirkkoa ja kellotapulia. (15.)

1.1.2 Vastine

1. Kaavaselostusta täydennetään.
2. Kaavan vaikutusarviointia täydennetään kaavaehdotuksen osalta. Kaavan luonnosvaihtoehtojen vaikutusarviointia täydennetään siltä osin, kun sillä on ollut vaikutusta ehdotusvaiheen kaavaratkaisun valintaan.
3. Kaavaehdotuksessa mahdollistetaan pikkupappilan säilyttäminen ja osoitetaan uudisrakentamista seurakuntakeskuksen kohdalle siten, että rakentamisen vaiheittainen toteuttaminen on mahdollista. Pikkupappila voidaan säilyttää uudisrakentamisesta huolimatta. Pikkupappilan ja seurakuntakeskuksen osalta täydennetään kaavaselostusta säilyttävän ratkaisun näkökulmasta. Seurakuntakeskuksen rakennustekniikka ja siinä todetut vauriot kuitenkin tekevät rakennuksen hyödyntämisen haastavaksi.
4. Luonnosvaiheen vaihtoehtojen tarkastelua ja vaikutusarviointia täydennetään säilyttävän vaihtoehdon osalta.
5. Seurakuntakeskuksen purkamisen negatiiviset vaikutukset kulttuuriympäristöön arvioidaan ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.
6. Kaavan vaikutusarviointia täydennetään myös kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta.

7. Uudisrakentaminen sijoittuu noin 70 metrin päähän Siltakadun ajoradan keskilinjasta. Ajonopeudet kaksien liikennevalojen välisellä alueella eivät nouse korkeiksi ja uudisrakentamisen ja tien välissä on lisäksi rakennuksia. On katsottu, ettei meluselvityksen tekeminen ole tarpeellista, koska esim. vanhan paloaseman asemakaavan muutoksen meluselvitys hieman pohjoisempana on osoittanut, että 55 dB:n melualueen raja on vuoden 2040 ennustetilanteessa noin 50 metrin päässä tien keskilinjasta.
8. Kaava-alueen kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alue on kytketty todella laajaan ja yhtenäiseen viheralueverkostoon, joten viheralueita kaava-alueen lähietäisyydellä on runsaasti eikä kaavaratkaisulla ole myöskään vaikutuksia viherverkostoon. Kaavaratkaisu ei pirsto viherverkostoa ja uudisrakentaminen sijoittuu purettavien rakennusten kohdalle. Kaava-alueella ei ole viheralueiksi nykyisessä asemakaavassa osoitettuja alueita. Kirkkopuisto on kuitenkin osa alueen viherverkostoa ja se tullaan kaavaratkaisussa säilyttämään myös siten, että asuintonteille sijoittuva, nykyisen männikön osa määrätään kaavassa säilytettäväksi. Kaavaehdotuksen ratkaisu mahdollistaa asuintonttien pihuille myös uutta, kirkkopuistoon liittyvää viherrakennetta.

Kaava-alue rajautuu viheralueeseen ainoastaan jyrkässä harjuriinteessä. Ylärinteeseen ei hulevesiä pystytä ohjaamaan. Osalla tonteista on kuitenkin mahdollisuus hulevesien imeyttämiseen ja hyödyntämiseen, koska rakentaminen jää melko väljäksi.
9. Purkamisen vaikutuksia tarkennetaan kaavaselostukseen.
10. Viheralueet ja muu kaupunkivihreä eivät kaavaratkaisun myötä vähene.
11. Kaavan hulevesimääräystä tarkistetaan siten, että rakennushankkeiden yhteydessä tulee hulevesien käsittelystä tehdä suunnitelma. Lumitiloja tonteilla on pääsääntöisesti hyvin.
12. Kaavaehdotuksessa uudisrakentaminen sijoittuu Harjukadun varteen. Harjakatoille voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita. Kadulle sijoittuvasta paikoituksesta on ehdotusvaiheessa luovuttu.
13. Kaavaehdotus on muokattu kaavaluonnosvaihtoehdon VE2 pohjalta siten, että autopaikoitus sijoittuu tonteille ja rakentamisen määrä on vähäisempi. Vaiheittainen toteutus on mahdollista.
14. Kaavaan liitetään rakennustapaohje.
15. Srk-määräys korjataan koskemaan vain kirkkoa ja tapulia.

1.2 Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 4.11.2019

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Museo viittaa edelleen lausuntoonsa 21.10.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnossa museo on todennut, että ”seurakuntakeskuksen ja pikkupappilan säilyttävät vaihtoehdot on tutkittava kaavoituksen yhteydessä”.

Kaavassa on otettu tavoitteeksi, poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyistä tavoitteista, ”tutkia seurakuntakeskuksen ja sen viereisen asuinrakennuksen nk. Pikkupappilan purkamisen vaikutukset sekä uudisrakentamisen mahdollisuudet.” Museo katsoo, että RKY-alueella, kansallisessa kaupunkipuistossa sekä maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä tämä ei ole hyväksyttävä kaavan lähtökohta. (1.)

Seurakuntakeskuksen arvot eivät perustu pelkästään tai suurimmalta osaltaan sen käyttöön seurakuntakeskuksena. Arkkitehti Erko Virkkusen suunnittelema, vuonna 1963 rakennettu seurakuntatalo on mainittu RKY-alueen kuvauksessa, ja rakennus on olennainen osa valtakunnallisesti arvokkaaksi määritellyn Heinolan kirkkokorttelin ominaisluonnetta, erityispiirteitä ja kerroksellisuutta. Seurakuntakeskus merkitty myös yleiskaavassa arvokkaaksi kohteeksi. Seurakuntakeskuksen arvot on todettu rakennushistoriaselvityksessä (Ahola 2019). (2.)

RKY-alueita koskevat maankäyttö- ja rakennuslain 24§ valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita koskeva valtioneuvoston päätös (2018) edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta huolehditaan. Kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Tavoitteena on kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Kaikilla kaavatasoilla tulee huolehtia, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa kulttuuriympäristön ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Ristiriitatilanteissa tehty valinnat on perusteltava huolellisesti (YM päätös 2.4.2020 Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja lupamenettelyssä).

Seurakuntakeskuksen purkamisen mahdollistavat kaavaluonnosvaihtoehdot ovat täten ristiriidassa valakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa, mutta kaavaluonnosvaiheessa ollaan edelleen tilanteessa, ettei riittäviä selvityksiä ja perusteluja purkamiselle ole esitetty. Museo ei ole puoltanut seurakuntakeskuksen purkamista lausunnossaan 6.4.2020, sillä teetetyt kuntoselvitykset eivät osoita seurakuntakeskuksen purkukuntoisuutta, eikä pelkkä korjausvelka muodosta purkuperustetta. Museolla ei ole tiedossa uusia kuntotarkastuksia tai muita selvityksiä, jotka osoittaisivat korjaamisen kohtuuttomaksi. (3.)

Tehdyssä vaikutusten arvioinnissa ei rakennukset säilyttävää tapaa ole käsitelty mahdollisena vaihtoehtona. Vaikutukset on tarkasteltu siitä oletuksesta käsin, että rakennukset jäävät tyhjilleen. Tämä oletamus ei kuitenkaan perustu minkäänlaisiin selvityksiin seurakuntakeskuksen uusista

mahdollisista käyttötarkoituksista. Vaihtoehtoon 0 vaikutukset tulee selvittää ja arvioida tasavertaisina muiden vaihtoehtojen kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ohjaavat kaavoitusta. Kaavoituksessa sovitetaan yhteen erilaisia tavoitteita, mutta kaikki sisältövaatimukset tulee ottaa lain edellyttämällä asianmukaisella painoarvolla huomioon ja kaavaratkaisun perustua maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiin selvityksiin. MRL 54 § 2 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa tulee rakennettua ympäristöä vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. RKY-alueella kulttuuriympäristön arvojen painoarvo on erityinen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden 24 § mukaisesti. Museo katsoo, että kaavamuutoksen vaikutusten selvittäminen ja arviointi on jäänyt tältä osin erittäin puutteelliseksi. Kaavaluonnosta tulee täydentää myös tutkimalla tosiasiallisesti ja huolellisesti seurakuntakeskuksen ja pikkupappilan säilyttävä vaihtoehto. (4.)

Kaavaselostuksessa yleiskaavaa on ”tulkittu väljästi” sallimaan myös kerrostalo- tai pientaloasumisen kirkkokorttelissa... Asumisen lisäämisen ja kaupungin tiivistämisen tavoitteet valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristöalueella ei kuitenkaan voi RKY-alueella ohittaa MRL 24 § valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista kulttuuriympäristön arvojen turvaamista. Mahdollinen tiivistämisaine tulee lähtökohtaisesti ohjata muualle kuin RKY-alueelle. (5.)

Museo ei puolla kaavaselostuksessa esitettyjä vaihtoehtoja 1-4. Esitettyjen suurten rakennusmassojen tuominen kirkkokortteliin vaarantaa valtakunnalliset kulttuurihistorialliset arvot alueella ja häiritsee alueen harmonista luonnetta. Kirkkokorttelin esitetyn kaltainen eli suhteellisen laaja muuttaminen asuinkerrostalorakentamiseen ei myöskään ole RKY-alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden mukaista, vaikka pienessä mittakaavassa asuminen seurakunnallisten toimintojen yhteydessä onkin alueelle ominaista. (6.)

Pappilan, kirkon ja tapulin suojelumerkintöjä tulee tarkentaa suojelun kohdentumisen osalta. Myös Harjukadun pieni asuinrakennus tulee merkitä suojelumerkinnällä, sillä Harjukadun puutalokortteli on kokonaisuudessaan säilyttämisen arvoinen. Lisäksi pikkupappilan talousrakennuksen alla sijaitseva 1800-luvun alussa rakennettua kellaria ei mainita kaavaluonnoksen selostuksessa. Kellari on ainoa säilynyt osa kirkkomäen alkuperäisistä kirkon työntekijöille rakentamista asunnoista, sillä se on kuulunut kirkon rakentamisen jälkeen rakennetun saarnaajan asunnon pihapiiriin. Se on arvokas osa kirkkomäen kerroksellisuutta ja historiaa, ja se on otettava huomioon alueen suunnittelussa. (7.)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on entuudestaan useampaan kertaan myllätty/rakennettu. On varsin luultavaa, ettei näillä alueilla ole säilynyt viitteitä muinaismuistolain (295/1963) suojaamista jäännöksistä.

Edellä esitetyn perusteella ja viitaten 21.10.2021 antamaansa lausuntoon museo toteaa, ettei sillä ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

1.2.2 Vastine

1. Kaava-aineistoa tarkennetaan siten, että selostetaan tarkemmin, kuntoselvityksiin pohjautuen, miksi seurakuntakeskuksen säilyttäminen katsotaan erittäin vaikeaksi. Selostuksessa esitetään myös arvio siitä, mihin uusiin käyttötarkoituksiin rakennuksen tilat olisi mahdollista muuttaa, jos rakennus olisi teknisesti korjattavissa. Pikkupappilan osalta kunnostaminen on paremmin mahdollista, joten rakennuksen purkamisen kirjaaminen kaavan tavoitteeksi ei ole välttämätöntä.
2. Kaavaselistusta korjataan ja täydennetään seurakuntakeskuksen arvojen osalta.
3. Seurakuntakeskuksesta on tehty kattavat kuntoselvitykset ja kuntoselvityksiä on vielä tarkennettu rakennusterveysasiantuntijan lausunnolla. Rakennukseen on tehty mittava peruskorjaus, joten pelkästä korjausvelasta ei moniongelmaisen rakennuksen kunnossa ole kysymys. Valitut kokeelliset rakenneratkaisut ja aikansa huono rakentamisen laatu ovat tärkeimmät syyt siihen, että on arvioitu rakennuksen korjaamisen terveelliseksi ja turvalliseksi kohtuuttoman vaikeaksi, ellei mahdottomaksi. Kaavaselistusta täydennetään näiltä osin.
4. Kaikki RKY-alueen rakennukset säilyttävää vaihtoehtoa on käsitelty Heinolan mittakaava, tilojen todellinen tarve ja taloudelliset realiteetit huomioiden. Oletamus siitä, että rakennukset jäävät tyhjilleen, jos niitä ei saa purkaa, on ainakin seurakuntakeskuksen kohdalla todennäköinen uhka. Kaavan ehdotusvaiheen selostusta kuitenkin täydennetään luonnosvaiheesta etenkin vaikutusarvioinnin osalta.
5. Kirkkokorttelissa on nykyisin ja on aina ollut myös jossain määrin asumista, joten kaupunki katsoo, että alueella voitaisiin jatkossakin asua yleiskaavamerkinnästä PY huolimatta. Vanhemmissa asemakaavoissa kirkon tontti ja kirkkopuisto on ollut huomattavasti nykyistä kirkkokorttelia pienempi. Kaavaehdotukseen asumisen määrää on kuitenkin huomattavasti vähennetty, jolloin se paremmin jatkaa nykyisen kirkkokorttelin asumisen mittakaavaa ja tapaa sopien näin paremmin RKY-alueelle.
6. Asumisen määrää vähennetään noin puoleen kaavaluonnosvaihtoehdoissa esitetystä. Rakentamisen korkeus rajoitetaan enintään 2½ -kerroksisiin uudisrakennuksiin.
7. Suojelumerkintöjä tarkennetaan. Kirkkokorttelin talousrakennus, jonka alla vanha kellari sijaitsee, suojellaan. Harjukatu 8 suojelumerkintöjä tarkennetaan, mutta pienempi asuinrakennus on selkeästi huonokuntoisempi kuin kaupunkikuvallisesti tärkeämpi kulmarakennus. Rakennusta ei suojella. Perusteluna purkamisen sallimiseen nähdään

myös se, että kaavamuutoksella poistetaan tontilta kerrostalon rakennusoikeus. Jos kaikki tontin rakennukset suojellaan, ei uudisrakentaminen ole juurikaan mahdollista. Toisen, huonokuntoisen ja vaatimattomamman asuinrakennuksen korvaaminen uudisrakentamisella nähdään maanomistajaa kohtaan kohtuullisena ratkaisuna.

1.3 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 4.10.2019

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien asemakaavan muutosta lukuun ottamatta seuraavaa:

- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisia määräyksiä rakennusten välisistä etäisyyksistä, osastoinneista ja suojaustasoista.
- Kaavoituksessa tulee huomioida rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyt. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

1.3.2 Vastine

Uudisrakentamisen osalta liikennejärjestelyt pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla eivät ole ongelma, rakennukset tulevat sijaitsemaan kadun lähellä ja myös pihatiet sijaitsevat talojen vieressä. Kirkon, tapulin ja pappilan osalta voidaan todeta, että kirkkopuiston puistokäytävät tulevat säilymään nykyisellään. Puistokäytäviä pitkin päästään ajamaan kirkon ovelle ja toiselle sivulle sekä pappilan itäpuolelle. Pappila on lisäksi lähellä Siltakatua.

1.4 Päijät-Sote, Ympäristöterveyskeskus

1.4.1 Lausunnon pääkohdat

Kuten kaavaselostuksessakin on todettu, kaava-alue sijaitsee korkean radonhaittariskin alueella. Tämän takia uudis- ja korjausrakentamisessa tulisi varautua radonin torjuntaan. Tämä tulisi huomioida myös yleisissä kaavamääräyksissä. (1.)

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutosalueesta ei ole vielä luonnosvaiheessa tehty meluselvitystä. Tarvittaessa selvitys tehdään ehdotusvaiheessa, kun on valittu uudisrakentamisen periaatteellinen ratkaisu. Siltakadun varteen sijoittuvan vanhan paloaseman asemakaavatyössä tehdyn meluselvityksen mukaan Siltakadun lähialueet ovat melualueita. Terveysturvallisuusviranomaisen pitää meluselvitystä hyvänä toimenpiteenä, kun uudisrakentamisen periaatteellinen ratkaisu on selvillä. Kaavaluonnosten yleisissä määräyksissä on jo nyt huomioitu Siltakadun puoleisten parvekkeiden lasittaminen. Kaava edellyttää puurakenteisia rakennuksia,

jonka takia olisi tärkeää selvittää rakennusalueen kokonaismelukuorma ja varmistaa ääneneristävyyden riittävyys suhteessa voimassa oleviin asuintilojen sisämelun enimmäisarvoihin. Tarvittaessa vaipan ääneneristävydestä tulisi antaa kaavamääräys. (2.)

Terveystensuojeluviranomainen ei ota kantaa eri kaavaluonnosvaihtoehtojen paremmuuteen.

Muilta osin terveystensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa seurakuntakeskuksen asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen asiakirjoihin.

1.4.2 Vastine

1. Lisätään määräys radonin huomioon ottamisesta.
2. Kaavaehdotuksessa on päädytty ratkaisuun sijoittaa uudisrakentaminen matalana Harjukadun varteen. Uudisrakentaminen sijoittuu noin 70 metrin päähän Siltakadun ajoradan keskilinjasta. Ajonopeudet kaksien liikennevalojen välisellä alueella eivät nouse korkeiksi ja uudisrakentamisen ja tien välissä on lisäksi rakennuksia. On katsottu, ettei meluselvityksen tekeminen ole tarpeellista, koska esim. vanhan paloaseman asemakaavan muutoksen meluselvitys hieman pohjoisempana on osoittanut, että 55 dB:n melualueen raja on vuoden 2040 ennustetilanteessa noin 50 metrin päässä tien keskilinjasta.

2 Mielipiteet

2.1 Mielipide 1, 10.8.2022

2.1.1 Mielipiteen pääkohdat

Vaihtoehto 1 tuntuu esitetyistä neljästä vaihtoehdosta parhaalta seuraavin muutoksin.

Liikenne ja pysäköinti. Uudisrakentaminen tulee lisäämään liikennettä jo nyt ahtaalla Harjukadulla. Pelastuslaitoksen sujuva toiminta ja kadun kunnossapito huomioitava. Pysäköinti tontin Harjukadun puoleisesta päästä siirretään kokonaisuudessaan Pappilankujalle vaihtoehtoa 2 mukaillen. Kirkon tontille, pappilan pihalle ja huoltorakennuksille osoitetaan ajoyhteys tontin Siltakadun puoleiseen päähän, johon muodostetaan niiden tarvitsemat pysäköintipaikat.

Viherrakentaminen. Viheralueiden huomioiminen kestävässä kaupunkikehityksessä on tärkeää ja niillä on tärkeä osa ilmastomuutoksen aiheuttamien haittojen torjunnassa. Kirkkopuistoa tulisi jatkaa, tontin Harjukadun puoleisessa päässä, Harjukadun suuntaisesti Kirkkolammen ja hautausmaan suuntaan niin, että saadaan yhdistettyä jatkuva puisto Kirkkopuiston kanssa. Näin viherrakentamista lisäämällä kansalliseen kaupunkipuistoon rakentaminen sopisi puiston maisema- ja kaupunkikuvaan ”rakennus puistossa”.

Rakentaminen. Rakennuspaikka siirretään sisemmälle tonttia ja osa tontista jää Pappilankujan kanssa pysäköinnin käyttöön. Vaihtoehtoa 2 mukaillen. Rakennusoikeus rajataan noin 1500 k-m². Kerrosmäärä rajoitetaan kahteen, eikä maanpäällistä kellarikerrosta sallita. Rakentaminen toteutetaan puurakenteisena. Vaihtoehdosta 1 poiketen rakentaminen toteutetaan yhtenä rakennuksena niin, että osa rakennuksesta on Pappilankujan suuntaisena ja siitä lähtisi kaksi siipeä etelän suuntaisesti, jolloin muodostuu etelän suuntainen sisäpiha. Asemakaavalla määrätään hyvinkin tarkasti muoto ja ulkoinen toteutus, jolla huomioidaan rakentamista kansalliseen kaupunkipuistoon.

2.1.2 Vastine

Kaavaratkaisu on ehdotusvaiheessa mielipiteen suuntainen. Rakentamisen määrää on vähennetty ja uudisrakentamisen korkeus rajoitetaan 2½ kerrokseen. Harjukadun varteen jätetään tilaa katupuille ja uudisrakennusten piha-alue muodostaa yhtenäisen viherrakenteen kirkkopuiston kanssa.

Pappilankujasta ei kuitenkaan tehdä pysäköintialuetta, koska asemakaavalla suojeltava Pikkupappila sijoittuu nykyisen katualueen rajaan kiinni. Katualueesta tehdyn pysäköintialueen hallinnointi ja kunnossapito olisi myös

hankala järjestää, koska se palvelee myös Pappilankujan toisella puolella olevia tontteja, joiden autotallit sijaitsevat lähes katualueessa kiinni.

2.2 Mielipide 2, yhdistys 1, 12.8.2022

2.2.1 Mielipiteen pääkohdat

Suunnittelualue on merkittävä osa Heinolan kansallista kaupunkipuistoa ja keskeinen osa Heinolan kulttuurimaisemaa, joten kaavoitukselle on asetettava erityisiä vaatimuksia. Kaava-alueen viheralueita ei saa supistaa vaan uudisrakentaminen on keskitettävä nykyisille poistettavien rakennusten alueelle. Uudisrakentaminen on sovitettava erityisellä huolella nykyiseen kulttuurimiljööhön, mikä edellyttää puurakentamista. Vanhat puurakennukset on säilytettävä ja niille on osoitettava suojelumerkintä ja niiden käyttötarkoitus on valittava suojeluperiaatteiden mukaisesti. (1.)

Uudisrakentamisen kerroskorkeudet on myös mitoitettava olemassa olevaan rakennuskantaan. Yhdistyksemme kantaa erityistä huomiota kirkon alueen vanhan puuston säilyttämisestä, minkä vuoksi alueella olisi tehtävä puuston kunnon arviointi suojeluperiaatteella, myös alueen muun kasvillisuuden selvittäminen olisi aiheellista. (2.)

Koska alueella on vanhoja rakennuksia, olisi myös lepakkoselvitys kaava-alueelta tehtävä lain vaatimusten täyttämiseksi. (3.)

Koska suunnittelualue on aivan keskeinen kaupunkikuvallisesti, vaatii asemakaavamuutoksen tiedottaminen erityisiä toimenpiteitä. (4.)

2.2.2 Vastine

1. Uudisrakentaminen sijoittuu vanhojen rakennusten paikalle ja rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä sekä rakentamistapaohjeella. Lähes kaikki kaava-alueen vanhat puurakennukset suojellaan. Piharakennuksia ei katsota tarpeelliseksi suojella.
2. Uudisrakentamisen kerroskorkeudet sovitetaan ympäröiviin rakennuksiin. Kirkkopuiston ympäristö tulee säilyttää. Tämä koskee myös puustoa yleisesti, mutta yksittäisiä puita ei suojella, koska osa puista on jo varsin iäkästä. Keskustan puistojen puistoselvityksessä kirkkopuistoa koskevassa osuudessa on tuotu myös esiin se, että kookkaat puut kasvavat lähellä kirkkoa ja kellotapulia siten, että rakennusten arvo kaupunkikuvassa kärsii. Liian lähellä kasvava puusto myös heikentää rakennusten kuntoa.
3. Kaavamuutosta varten on teetetty lepakkotarkastus. Sisätarkastukset ovat kohdistuneet seurakuntakeskukseen ja Pikkupappilaan. Muista rakennuksista on tehty ulkoarviointi. Myös potentiaaliset päiväpiilot on etsitty. Lepakkoselvitys valmistuu ennen kaavan hyväksymistä ja tarpeelliset määräykset lisätään kaavaehdotukseen.

4. Asemakaavan muutosprosessi on monivaiheinen ja tiedotusta on tehty ja tehdään monilla tavoin useasti kaavaproessin aikana. Myös paikallislehti on uutisoinut kaavahankkeesta.

2.3 Mielipide 3, 20.7.2022

2.3.1 Mielipiteen pääkohdat

Yhdyn kaavaluonnoksessa ehdotettuun seurakuntakeskuksen ja pikkupappila-rakennuksen purkuun näiden rakennusten epäkäytännöllisyyden ja huonokuntoisuuden johdosta.

En kannata vaihtoehtoa VE4. Siinä on hahmoteltu seurakuntakeskusrakennuksen paikalle sen muotoista matalaa palvelu-/rivi- tai luhtitaloa. Palvelutaloa ei tule rakentaa, ei ainakaan tälle paikalle. Heinolan keskustassa/sen tuntumassa on jo riittävä/sopiva määrä palvelutaloja väestömäärään nähden. Palvelutalorakentaminen sopii rauhallisille reuna-alueille paremmin. Rivi-/ luhtitalo ei myöskään istu ehdotettuun paikkaan, etenkin risteykseen. Harjukadun / Pappilankujan varrella ei ole nytkään vastaavanlaisia rakennuksia, joten ei ole syytä pilata tätä näkymää uudentyypisellä rakennuksella.

En kannata myöskään vaihtoehtoa VE 3. Siinä on hahmoteltu tavanomainen kerrostalo (4krs) Pappilankujan varrelle, sen suuntaiseksi. Tämä rakennus korkeudellaan ja sijainnillaan sulkee / peittää näkymän kirkon suuntaan Pappilankujan toisella puolella sijaitsevilta kerrostaloilta pihoiheen. Lisäksi hahmotellun kerrostalon asukkaiden autojen pysäköinti Pappilankujalla ahtauttaisi/vaarantaisi tämän kujan liikennöintiä, kun sillä ei ole läpikulkuaajoa Siltakadulle.

Parhaat vaihtoehdot ovat VE1 ja VE2, joiden massoittelu sopii Harjukadun loppupään ja Pappilankujan antamiin nykyisiin näkymiin. Rakennukset ovat matalampia Pappilankujan molemmissa päissä seisovia nykyisiä kerrostaloja, lisäksi em. kaikki rakennukset seisovat päädyt Pappilankujalle päin, mikä merkitsee asumisrauhaa asukkailleen. Vaihtoehdossa VE1 pysäköintipaikat olisivat Harjukadun varressa ja Pappilankujan loppupäässä, kun taas VE2 ne olisivat Pappilankujalla. Em. perusteilla kannatan suunnitelmia kehittää VE1 pohjalta.

2.3.2 Vastine

Uudisrakentaminen toteutetaan pienimuotoisempana siten, että se sopii kirkkokorttelin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja Harjukadun kaupunkikuvaan paremmin kuin luonnosvaiheen vaihtoehdot.

2.4 Mieli pide 4, 20.7.2022

2.4.1 Mieli piteen pääkohdat

Heinolan seurakunnan virkahenkilöstö on ollut lomalla, joten yhteisnäkemyistä kaavoitustyöryhmältä ei ole voitu saada.

Heinolan seurakunnan ja Jyränkölän Setlementti ry / Jyränkölän Palveluasunnot Oy:n yhteistyöhanke on edelleen vireillä. Yhteiskunnan ja sen lainsäädännön kehittymisen myötä kaavoituksen alussa ollut palvelutalohanke on muotoutunut ikäihmisten monimuotoisen asumisen hankkeeksi, johon liittyy myös palveluiden saatavuus kunkin asukkaan henkilökohtaisen palvelutarpeen mukaan. Hankkeen toteutumisen edellytys on toteuttamisen taloudellisuus ja ARA-rahoituksen saatavuus. Asuntojen määrä voisi olla 40-60 asuntoa.

Hanke sijaitsee kaupungin keskustassa palveluiden läheisyydessä. Asuntojen autopaikkavaatimus voitaisiin sitoa asuntojen määrään kuten Heinolan Helenassa Kaivokadulla on tehty eli yksi autopaikka neljää asuntoa kohden.

2.4.2 Vastine

Kaavahankkeen kaavamuutoshakemuksen mukainen tavoite on ollut tontin joustava käyttö tulevaisuudessa. Purkamislupahakemuksien asianmukainen käsittely on edellyttänyt rakennusten suojelukysymysten ratkaisemisen asemakaavan muutosprosessilla, koska tontti sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle kulttuuriympäristöalueelle ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Kaavan suunnittelun yhteydessä on nähtävillä olleen aineiston lisäksi tehty myös luonnostelmia, joissa on tontille sovitettu eri tavoin kyseisen kokoista rakennusmassaa. Näistä suunnitelmista on keskusteltu useassa työneuvottelussa alueellisen vastuumuseon ja Hämeen ELY-keskuksen kanssa. Museoviranomainen ei ole hyväksynyt kaavamuutoksen lähtökohdaksi sekä seurakuntakeskuksen, että Pikkupappilan purkamista ja niiden tilalle kerrostalon rakentamista.

Alueellinen vastuumuseo, Lahden museot on lausunnossaan todennut: *"Museo ei puolla kaavaselostuksessa esitettyjä vaihtoehtoja 1-4. Esitettyjen suurten rakennusmassojen tuominen kirkkokortteliin vaarantaa valtakunnalliset kulttuurihistorialliset arvot alueella ja häiritsee alueen harmonista luonnetta. Kirkkokorttelin esitetyn kaltainen eli suhteellisen laaja muuttaminen asuinkerrostalorakentamiseen ei myöskään ole RKY-alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden mukaista, vaikka pienessä mittakaavassa asuminen seurakunnallisten toimintojen yhteydessä onkin alueelle ominaista."*

Kaavan ehdotusvaiheessa esitetään Pikkupappilan suojelemista asemakaavalla. Ratkaisulla pystytään säilyttämään RKY-alueen kerroksellisesta rakennetusta kulttuuriympäristöstä myös uudempaa rakennuskantaa, vaikka seurakuntakeskus onkin osoittautunut kunnoltaan ja korjattavuudeltaan niin heikoksi, ettei sen suojeleminen ole perusteltua.

Uutta rakennusoikeutta voidaan osoittaa asuin-/palvelurakentamiselle 1700 kem2. Tämä on riittävä 30-40 palveluasunnon rakentamiseen. Pikkupappila-rakennukseen voisi sijoittua yhteistiloja. Autopaikkavaatimus nähdään tarkoituksenmukaisempana sitoa kerrosalaan, koska isommissa asunnoissa on usein tarve kahdelle autopaikalle ja pienasunnoissa asuvat puolestaan mahdollisesti ovat autottomia. Palveluasumisen autopaikkavaatimus on pienempi kuin normaalin asumisen.

Heinolassa 11.1.2023

Katri Kuivalainen
Asemakaava-arkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3
Puh. (03) 849 30 (vaihe), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	09.01.2023
Kaavan nimi	706akm seurakuntakeskus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,7623	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7623

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,7623	100,0	12070	0,44	-0,0009	-1350
A yhteensä	1,5354	55,6	11080	0,72	0,4126	2750
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9059	32,8	990	0,11	-0,4135	-4100
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3210	11,6	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	8	1930	4	820

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7623	100,0	12070	0,44	-0,0009	-1350
A yhteensä	1,5354	55,6	11080	0,72	0,4126	2750
AK-27	0,0000		0		-0,6918	-5530
A	0,6624	43,1	6100	0,92	0,6624	6100
AY/s	0,3385	22,0	2200	0,65	0,3385	2200
AK-28	0,0000		0		-0,4310	-2800
AK	0,1161	7,6	1400	1,21	0,1161	1400
AP	0,3434	22,4	1140	0,33	0,3434	1140
AO	0,0750	4,9	240	0,32	0,0750	240
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9059	32,8	990	0,11	-0,4135	-4100
YK-6	0,0000		0		-0,7107	-790
YK-8/s	0,9059	100,0	990	0,11	0,9059	990
YK-5	0,0000		0		-0,6087	-4300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3210	11,6	0		0,0000	0
Kadut	0,3210	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	8	1930	4	820
Asemakaava	8	1930	4	820
Ei-asemakaava				