



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL/s-1** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jota rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Korttelialueelle voi rakentaa myös majoitustiloja ja palveluasumista. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Mahdollinen ullakon tekninen tila tulee sulauttaa rakennuksen kokonaisuutensa, erillistä vesikaton yläpuolista teknistä tilaa ei sallita. Muut kuin ranskalaiset parvekkeet on pääasiassa lasitettava. Rakennusalan ylittävät parvekkeet sallitaan siten, että niitä ei tueta maanvaraisesti. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa toteuttaa yhteistilat, irtaimistovarastot, auto- ja polkupyöräsuojat, jätetilat, talotekniset tilat ja väestönsuojatilat. Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja.
- KL/s-1** Liikerakennusten korttelialue, jota rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi).
- VP/s-1** Puisto, jota tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi).
- VS** Uimaranta-alue, jota tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi).
- S/s-1** Satama-alue, jota rakennuksineen ja ulkoalueineen tulee käyttää ja hoitaa siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastoja, kuormaustaitteita, laiturirakennelmia, polttoaineen jakeluaseman sekä ravitsemukseen ja veneilyyn liittyviä liiketiloja.
- LV-1** Venesatama/venealkama. Alueelle saa rakentaa veneilyyn liittyviä pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- W** Vesialue.
- +--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- - - - - Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - - - Osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 10 KES Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 10 KES Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 1 Korttelin numero.

- 1 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- KAUPPAKATU Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 1600/1200 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusoikeuden, jos nykyinen rakennus säilytetään ja toinen luku rakennusoikeuden, jos nykyinen rakennus puretaan.
- III Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- III½ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- ½rIV Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteesen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
- sa Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.
- up Palloilualueeksi varattu alueen osa.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Jalankululle varattu katu/tie.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- lp Yleinen pysäköintialue. Alueelta voidaan osoittaa autopaikkoja myös kaavamerkinnällä siihen oikeutettujen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.
- lpa Pysäköintialue.
- hule Alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesirakenteita.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- (35) Suluisissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden venelaitureita tai autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- lv-1 Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita tai muita käyttötarkoitusta palvelevia laitteita ja rakennelmia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isompien veneiden venelaitureita ja alueella tehdään vesi- ja maanrakennustöitä, tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee valmistaa.
- vv-1/k Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita tai muita käyttötarkoitusta palvelevia laitteita ja rakennelmia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isompien veneiden venelaitureita ja alueella tehdään vesi- ja maanrakennustöitä, tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee valmistaa. Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

- s-1 Suojeltava alueen osa. Piha-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueenosalle ei saa sijoittaa pysäköintiä.
- sr-1 Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää rakennuksen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.
- sr-2 Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää rakennuksen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.
- sr/ur Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Alueelle voi rakentaa myös pysäköintialuetta.
- kp Kansallinen kaupunkipuisto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT
 Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:
 1 autopaikka / 100 asuin- ja toimistokerroslaneliömetriä
 1 autopaikka / 200 palveluasumisen ja palveluiden kerrosalaneliömetriä
 1 autopaikka / 70 liiketila tai muun palvelun kerrosneliömetriä
 1 autopaikka / 200 majoituspalveluiden kerrosalaneliömetriä
 Tontilla olevan paikoituksen lisäksi autopaikkoja saa sijoittaa kaavassa osoitettuun paikkaan tai enintään 200 m päässä sijaitsevalle pysäköintialueelle. Pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Maantasoon sijoitettava pysäköintipaikat, jotka rajautuvat yleisiin alueisiin tai yleiselle jalankululle osoitetun alueen osiin, on rajattava näistä alueista selkeästi ja laadultaan korkeatasoisesti.

HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA
 Hulevesien hallinnassa piha-alueilla tulee suosia hyötykäyttö- ja haidutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää tontin rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää myös suunnitelman rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Mikäli rakennetaan kellaritiloja on rakennuslupahakemuksen yhteydessä tarvittaessa esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselvitys.

ILMANLAADUN TURVAAMINEN
 Alueelle sijoittuvan jätevesipumppaamon tuuletus on suodatettava ja johdettava riittävän korkealle hajuhaittojen estämiseksi alueella.

RADON
 Rakentamisessa on otettava radon huomioon. Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvä radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huoneiloihin. Korjausrakentamisen osalta tulee asumiseen käytettävissä tiloissa selvittää radonhaitan torjunnan mahdollisuus ja tarpeellisuus.

LUONNON MONIMUOTOISUUS
 Alueella on lepäköiden elinympäristöä ja mahdollisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Mikäli kohteita on tarpeen purkaa tai tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä alueelliselta ELY-keskuksesta.

PIHASUUNNITELMA
 Piha- ja oleskelualueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä pihasuunnitelma, josta käy ilmi, miten piha-alueella on otettu huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Mahdolliset aidat on toteutettava korkeatasoisina ja kulttuuriympäristöön sopivina.

TONTTIIJAKO
 Tällä asemakaava-alueella tonttijako on erillinen.

694 AKM LUONNOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS - KYLPLYLÄNRANTA

1 KESKUSTA

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tonttia 5, korttelin 35 tontteja 2 ja 3 ja seuraavia yleisiä alueita: Satama 1L400, Kylpyläpuisto 1P500, Kylpylä uimaranta-alue 1u100, Vanhan sahan ranta -puistoaluetta 1P400, Ojakadun katualueita, osia Kauppakadun ja Maaherrankadun katualueita, Kymenkartanonkadun jatkeena sijaitsevaa pysäköintialuetta 1L500 sekä osaa Rantapuiston puistoalueesta 1P100 sekä kiinteistöä 111-1-35-2, joka on osa kaavan mukaista Rantapuistoa. Lisäksi kaavamuuos koskee Niemelän (10.) kaupunginosan kiinteistöä 21-23.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tontit 6-9, korttelin 35 tontti 4, korttelin 38 tontti 1, satama-alueita, uimaranta-alueita, venealkama-alueita, vesialuetta, puistoaluetta sekä pysäköinti- ja katualueita.

MITTAKAAVA 1:2000	asianumero 65/10.02.03/2023
Luonnos 25.10.2023	asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen
Elinvoimalautakunta, vireilletulo	21.06.2022 § 36
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	§
Elinvoimalautakunta, ehdotus	§
Ehdotusvaiheen kuuleminen, ehdotus	§
Valtuusto, hyväksyminen	§
Lainvoimaisuuskulutus	
..2023	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.	
..2023	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu
Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä §	
hallinto- ja kehitysohtaja	Hanna Hurmola-Remmi