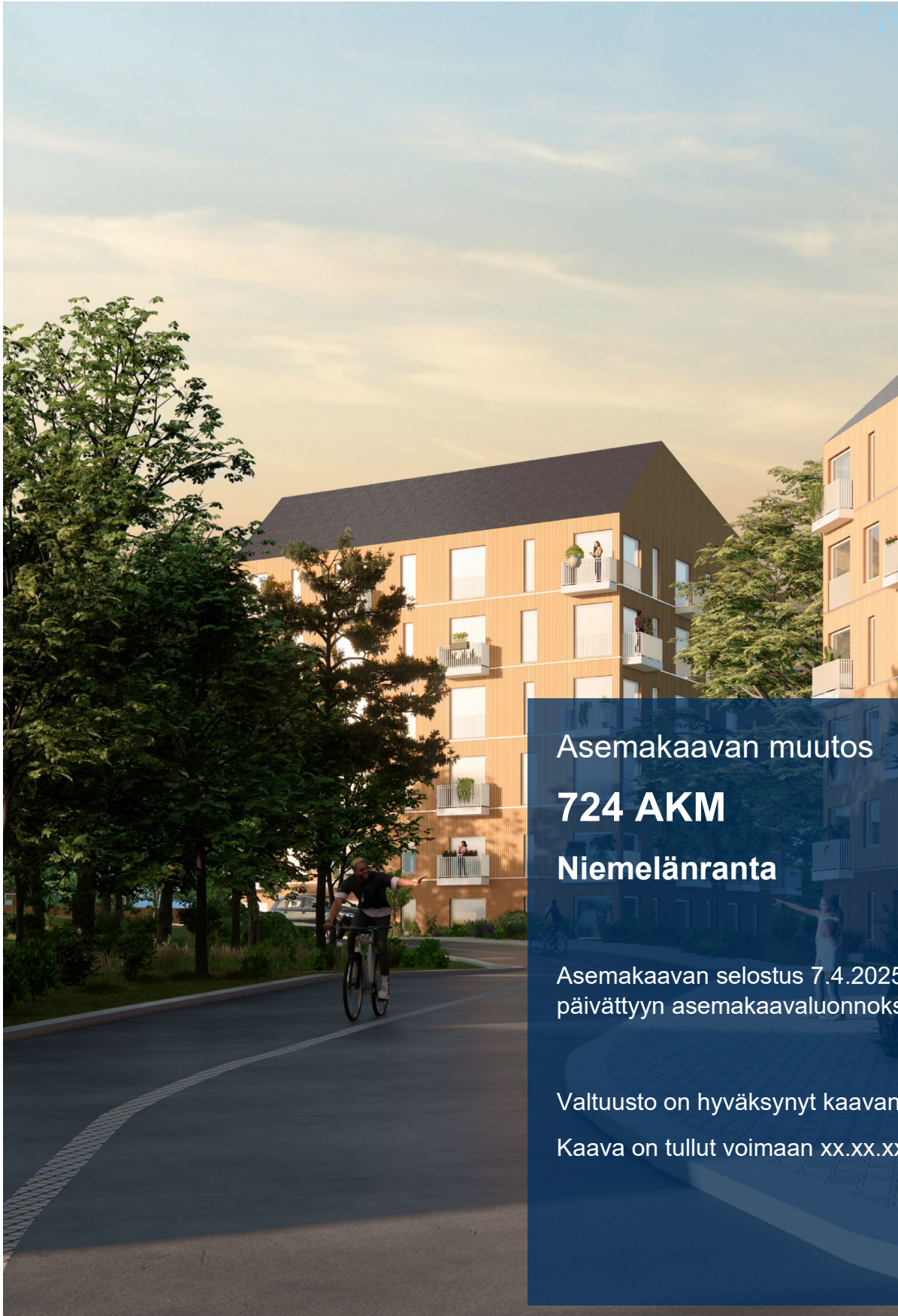




Asemakaavan muutos

724 AKM

Niemelänranta

Asemakaavan selostus 7.4.2025
päivätyyn asemakaavaluonnokseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

724 AKM Niemelänranta asemakaavamuutos.

Asemakaavan muutos koskee Niemelän (10.) kaupunginosan kortteleita 37, 38, 39, 40 ja 41, osaa Möljänpuiston ja Rannanmäen puiston puistoalueista, Muonamiehenpuiston puistoaluetta ja näihin liittyviä liikenne ja vesialueita sekä Juornatjoen (12) kaupunginosaan kuuluvaa osaa Metsäpuiston VL-alueesta ja Niemeläkadun katualueesta.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 37–42 sekä puistoaluetta, lähivirkistysalueita, venesatama-aluetta, vesialueita ja katualueita.

Kaavan laatija:

Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen Heinolan kaupunki



Suunnittelualue sijaitsee Heinolan ydinkeskustan luoteispuolella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Niemelänranta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 44,3 hehtaaria.

Suunnittelualue käsittää ranta-alueen keskustasta pohjoiseen, Kaivannon uimarannalle saakka.

Kaavan tarkoituksena on hotellikorttelin osalta mahdollistaa hotellin laajentaminen/uudisrakentaminen. Heinolan muuttovoiton vahvistamiseksi,

Asumisen ohjelman mukaisesti, Heinäsaarentien ja Muonamiehenkadun varteen osoitetaan uusia asuinkortteleita.

Kaavalla päivitetään puisto-, virkistys- ja satama-alueita koskevat kaavamääräykset huomioiden näiden yleisten alueiden kehittäminen.

Maanvuokralaisen kanssa tehdään tarvittaessa maankäytösopimus.

1.3 Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot ja sijainti.....	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3	Sisällysluettelo.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Kaavan sisältö.....	6
2.3	Kaavan toteuttaminen	6
3	Suunnittelun lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja maiseman rakenne	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.2	Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	14
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	19
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	23
4.3	Asemakaavan tavoitteet	23
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.4.1	Osalliset.....	24
4.4.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	25
4.5	Asemakaavamuutoksen luonnosvaihe.....	26
4.5.1	Kaavaluonnoksen valmistelu ja vaihtoehtotarkastelu.....	26

4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	26
5	Asemakaavan kuvaus	29
5.1	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	29
5.1.1	Mitoitus.....	29
5.1.2	Yhdyskuntatekninen huolto.....	30
5.1.3	Tonttijako.....	30
5.2	Kaavaratkaisun perustelut ja yleiskaavallinen tarkastelu	30
5.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteutuminen asemakaavassa	31
5.2.2	Yleiskaavallinen tarkastelu:.....	32
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.4	Aluevaraukset.....	33
5.4.1	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
5.4.2	Korttelialueet	34
5.4.3	Yleiset alueet.....	34
5.4.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	35
5.4.5	Tonttijako.....	35
5.5	Nimistö	35
5.6	Vaikutusten arviointi	35
5.6.1	Ihmissen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	35
5.6.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset	36
5.6.3	Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen	37
5.6.4	Taloudelliset vaikutukset	38
5.6.5	Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset	39
5.6.6	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	41
5.6.7	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	42
6	Asemakaavan toteutus	43
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	43
6.2	Toteutuksen seuranta	43

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tiivistelmä Niemelänrannan yleissuunnitelma-aineistosta
- Liite 3: Keskustan asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, Maanala Oy, 2022
- Liite 4: Heinolan Heinäsaari-Niemelä alueen luontoselvitykset, Luontoselvitys Metsänen, 2022
- Liite 5: Liito-oravaselvitys Heinolan Niemelässä, Luontoselvitys Metsänen, 2021
- Liite 6: Heinolan Heinäsaari-Niemelä alueen nilviäisselvitys, Luontoselvitys Metsänen, 2021
- Liite 7: Niemelänrannan yleissuunnitelma, Meluselvitys, Sitowise 2022
- Liite 8: Niemelän niityt, Perinnebiotooppikohteen kohdekortti, kuvat ja kuvaus sekä seurantakerran tiedot, 2021
- Liite 9: Rakennettavuusselvitys, Heinolan Niemelänranta, Sitowise 2023
- Liite 10: Asemakaavan seurantalomake
- Liite 11: Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA
- Liite 12: Havainnekuva
- Liite 13: Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet ehdotusvaiheessa
- Liite 14: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet kaavan hyväksymisvaiheessa
- Liite 15: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako kaavan ehdotusvaiheessa

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lausunto Heinolan Heinäsaari-Niemelä alueen valkoselkätikoista, Luontoselvitys Metsänen, 2025
- Heinolan Niemelänrannan alueen lepakkoselvitys, Marko Vauhkonen, 2023
- Heinolan Niemelänrannan kelluvat asunnot, Esiselvitysraportti Bluet Oy, 2022
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2007

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 18.1.2025.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Heinolan kaupungin Asiakaspalvelupisteessä (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 18.1.2025 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä xx. xx.-xx. xx. xxxx.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx. xx. xxxx.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx. xx.-xx. xx. xxxx.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx. xx. xxxx.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa xx. xx. xxxx.
- Valtuusto hyväksyi kaavan xx. xx. xxxx.

2.2 Kaavan sisältö

Asemakaavan muutos koskee Kananiitynlahden satama-aluetta, rakentumattomia yleisten rakennusten korttelialueita, hotellikorttelia sekä rannan puistoja ja virkistysalueita.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan hotellin laajentaminen ja osoitetaan nykyisten yleisten rakennusten korttelialueiden tilalle asuinkortteleita. Satama-alueella selkeytetään pysäköintijärjestelyjä ja osoitetaan rakennusoikeutta muodostamalla pieni korttelialue liikerakentamiselle.

Virkistysalueiden puistokäytävät osoitetaan toteutuneiden käytävien ja polkujen mukaisesti, Hotellin pohjoispuolelle lahden poukamaan mahdollistetaan uusien venelaitureiden rakentaminen. Kaivannon uimaranta sekä siihen liittyvä pysäköintialue osoitetaan asemakaavamerkinnällä.

Kaava-alueen luontoarvoja turvataan selkeillä kaavamerkinnöillä.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaava-alueelle sijoittuvien korttelialueiden toteutuksesta vastaa tonttien haltijat. Katualueen, puistoalueiden ja satama-alueen toritilan ja pysäköintialueen toteutuksesta/muutoksista vastaa kaupunki.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maiseman rakenne



Niemelänrannan kaava-alue käsittää Ruotsalaisen ranta-alueen kaupungin keskustan luoteispuolella. Alue on rakennettua puistoa, venesatama-aluetta ja puistomaisesti hoidettua/luonnontilaista metsää. Kaava-alueella on myös Hotelli Kumpeli Spa.



3.1.2 Luonnonympäristö

Vesistöt ja vesitalous

Niemelänrannan kaava-alue sijaitsee Ruotsalainen – järven rannalla. Järvi kuuluu Kymijoen vesistöön ja se on läpivirtausjärvi, joka saa suuren osan vedestään Suur-Päijänteen alueelta. Ruotsalaisesta vesi laskee Konniveteen.

Suunnittelualue sijaitsee vesistöt yhdistävän Kymijoen Jyrängönvirran alueella.

Suomen Ympäristökeskus luokittelee järven ekologisen kunnon hyväksi. Järviveden pinnankorkeus on noin 77,5 m (N2000). HW:n (yläveden) ja MW:n (alaveden) vaihteluväli on alueella noin 1,4 m.

HW = 77,73

MW = 76,32

Veden laatua uhkaa jatkuva ravinnekuormitus.

Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä ja maastonmuodot

Pääosa alueen kallioperästä on amfiboliittia. Etelänien ja pohjoinen osa kaava-alueesta on kiillegneissia.

GTK:n maaperäkartan ja näytetietojen perusteella alueen pinta- ja pohjamaa on pääosin hiekkamoreenia ja osittain kalliota. Hotellin itäpuolella lahden poukamassa on myös silttisempää maalajia. Alueen nykyinen maanpinta vaihtelee noin tasolla +78...+82.5. Kalliomaat ja moreenikumpareet tekevät maisemasta kumpuilevan.

Kaava-alueen keskellä sijaitsevalla metsäalueella rakennettavuus on hyvä.



Luonnon monimuotoisuus

Niemelänrannan kaava-alueella on vuosina 2022–2024 tehty luontoselvityksiä.

Alueelta rajattiin kaksi luontotyyppikohdetta, joiden edustavuus on vähintään hyvä ja luonnontilaisuus vähintään luokassa vähän heikentynyt tai kohde on ennallistettavissa. Huomionarvoisina voidaan pitää lehtoa sekä kallioketoa.

Huomionarvoista pesimälinnustoa esiintyi Heinäsaaren ja Niemelän metsäalueen eteläpuoliskolla sekä laitureilla ja/tai laivoissa keskellä satamaa. Uhanalaisten lajien reviirit sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosiin ja Heinäsaareen.

Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi tulkittiin Heinäsaaren sillan pohjoispuolen ranta-alue.

Alueella ei tavattu luontodirektiivin IV a) liitteen lampikorentoja.

Kaava-alueelta ei havaittu yhtäkään uhanalaista päiväperhoslajia.

Selvityksessä ei myöskään havaittu yhtäkään uhanalaista mesipistiäislajia. Kaava-alue jaettiin neljään luokkaan sen perusteella, mikä niiden merkitys on mesipistiäisten elinympäristönä. Parhaimpaan luokkaan kuuluvia alueita ei esiinny alueella. Seuraavaan luokkaan rajattiin kallioketo ja kolmanteen luokkaan avoimia niittymäisiä alueita frisbeegolf-radan alueelta. Muilla alueilla on vain vähäistä merkitystä mesipistiäisten elinympäristönä.

Kaava-alueella on jonkin verran liito-oravan elinympäristöä. Reviirin säilymiselle elinkelpoisena on tärkeää yhteydet muihin metsäalueisiin sekä elinpiirin ydinalueiden säilyminen.

Kaava-alueella on paikoin myös eri lepakkolajien elinympäristöä.

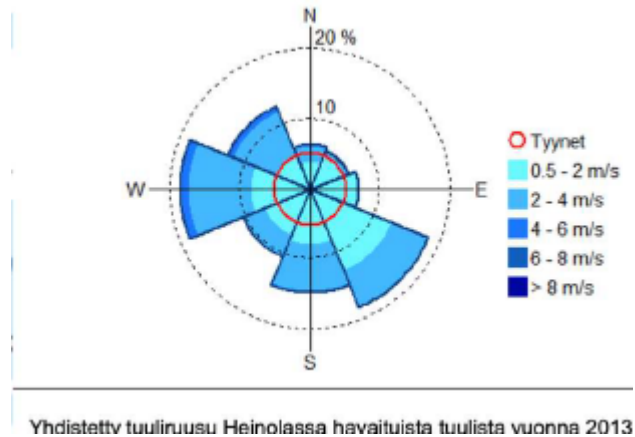
Valkoselkätikan esiintymisestä alueella teetettiin erillisselvitys ja luontoselvittäjän lausunto kesällä 2024.

Pienilmasto

Suunnittelualue sijaitsee Konniveden ja Ruotsalaisen välisen vesialueen rannalla. Vesialue on avoin luoteeseen Ruotsalaisen suuntaan.

Merkittävimmät tuulensuunnat ovat Luode (pisin, avoin etäisyys) ja Länsi (merkittävin tuulensuunta). Hotellin pohjoispuolella sijaitsevalla vesialueella, myrskyn aikaan, arvioidaan erityisesti Luoteen suunnalta tulevan aallokon ylittävän satamarakentamisen aallonsuojausrakenteiden edellytyksen ohjearvon $H_s=0,3$ m.

Maa-alueella tuulisuutta alentaa Muonamiehenkadun lähistöllä tiheä kasvillisuus. Metsäalueen viherpeitteisyyden ansiosta myös lämpösaarekeilmiö on tällä alueella vähäistä. Vesistöllä on avoimen alueen vuoksi vaikutus tuulisuuteen, mutta sillä on myös lämpötiloja tasaava vaikutus.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Niemelänrannan asemakaavan muutosalueella on vuonna 1990 rakennettu hotelli. Muita rakennuksia alueella ei ole. Heinäsaarentien ja Holmankadun risteyksessä on matonpesupaikka ja puistomuuntamo.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueen hotellissa on työpaikkoja. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on myös leirintäalue.

Keskustan palvelut ja työpaikat ovat lähietäisyydellä.

Virkistys

Kaava-alueen rannat ovat osa laajaa virkistysalueverkostoa. Osa kaava-alueesta on myös Heinolan kansallista kaupunkipuistoa. Alueen läpi kulkee kävely- ja pyöräilyväylä rannan tuntumassa.

Liikenne

Alueen kokoojakadun Heinäsaarentien kautta kulkee valtaosa Niemelän ja Kaivannonlahden asuinalueiden liikenteestä.

Hotellille johtavalla Muonamiehenkadulla ei ole nykyisellään tonttiliittymiä, koska siihen liittyvät korttelialueet eivät ole rakentuneet.

Heinäsaarentieltä hotellille on erillinen kävely- ja pyöräilyväylä puistoalueella.

Rantaa pitkin kulkee hyvin hoidettu kivituhkapintainen kävely- ja pyöräilyväylä.

Hotellia palveleva pysäköintialue sijoittuu hotellin tontille. Kananiitynlahden venelaitureiden alueella pysäköinti on hallitsematonta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueen arkeologinen inventointi tehtiin vuonna 2022 (Maanala Oy).

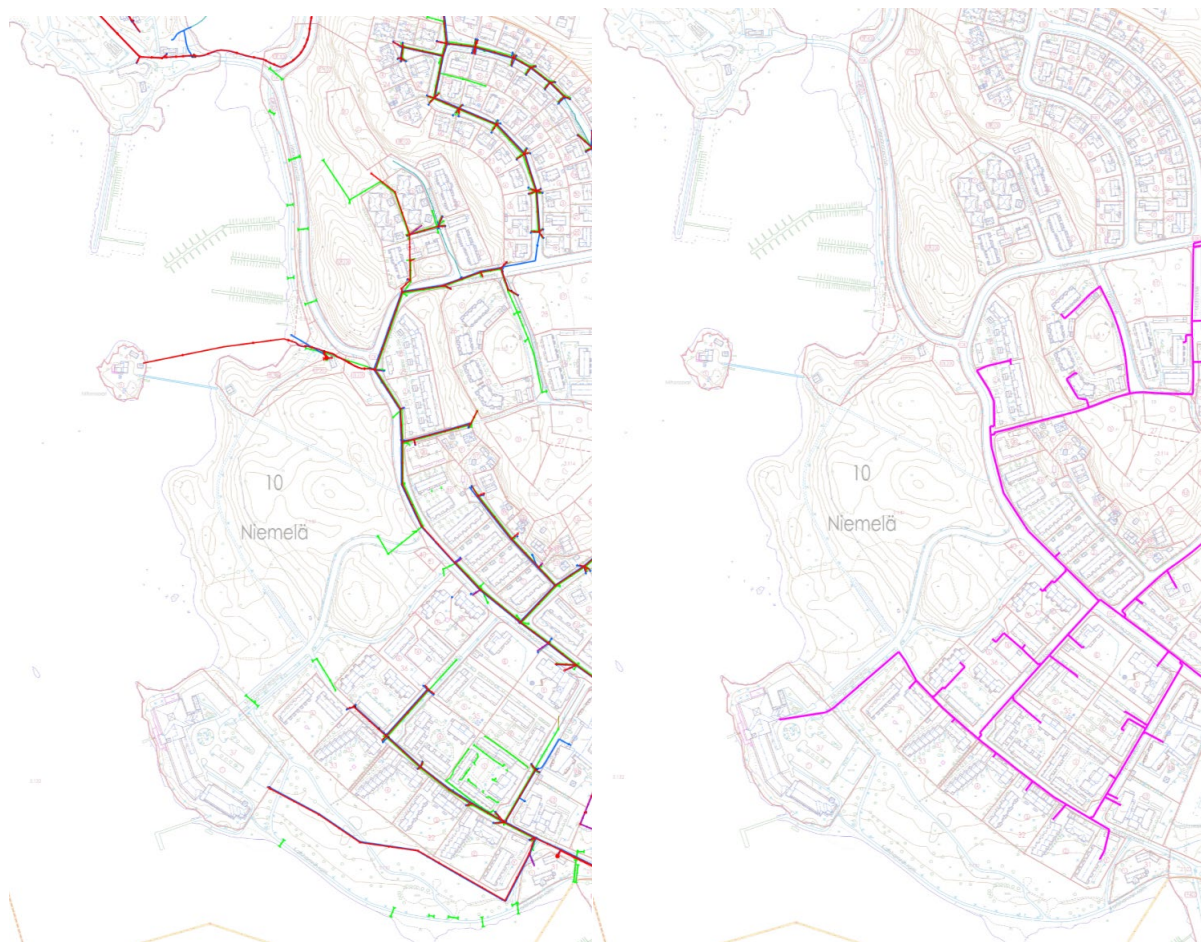
Inventointialueelta oli aiemmin tunnettu yksi muinaisjäännös, Heinolan Laukkamäki (muinaisjäännösrekisterinumero 1000041936), josta kyettiin inventoinnin yhteydessä kartoittamaan kaikki alueella havaitut röykkiöt ja toteamaan ne kaskiröykkiöiksi.



ILMAKUVA VUODELTA 1941

Kaava-alueella, nykyisen hotellirakennuksen kohdalla on aiemmin sijainnut Niemelän kartano. Kartanon läheisyydessä on ollut pieniä asuinpaikkoja, joten alueelta paikannettiin useita asumiseen liittyneitä kiveyksiä ja kaivantoja, joilla ei kuitenkaan ole kulttuuriperinnön kannalta suojeluarvoa.



**Tekninen huolto**

Vesi- ja viemäriverkosto: Hotellin vesihuolto toimii Möljänpuiston kautta ja Mikonsaareen on tuotu putkisto järven pohjassa Kananiitynlahdelta. Muonamiehenkadulla ei ole vesihuoltolinjaa.

Kaava-alueella on kaukolämpöverkosto, putkilinjat Heinäsaarentiellä sekä hotellille päättyvä linja Rusthollinraitilla/Muonamiehenkadulla.

Hulevedet johdetaan pääosin Kananiitynlahdelle. Heinäsaarentien ja Muonamiehenkadun liittymän eteläpuolisen alueen hulevesien purkusuunta on kaakkoon Ojakadulle. Kananiitynlahdella ei ole hulevesiverkostoa, Heinäsaarentien varrella on tällä osalla avo-ojat.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Merkittävin melulähde kaava-alueelle on valtatie 4 liikenteen aiheuttama melu. Valtatien sillalla (Tähtisilta) ei ole meluesteitä, lukuun ottamatta kaistojen keskellä olevaa matalaa törmäyskaidetta.

Tehdyn meluselvityksen mukaan valtaosalla kaava-alueesta keskiäänitaso jää alle asumiseen käytettävillä alueilla sovellettavan päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvojen sekä nykytilanteessa että ennustevuoden 2050 tilanteessa. Alueen asuinrakennuksille ei ole tarpeen antaa kaavassa määräyksiä julkisivujen äänitasoerovaatimuksista. Meluselvitys on selostuksen liitteenä.

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia saastuneita maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

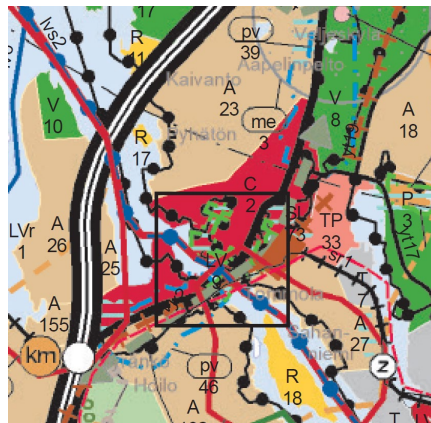
Kaava-alue on Heinolan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne**3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset****Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)**

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Ne korvaavat aiemmat, vuosina 2000 ja 2008 tehdyt päätökset tavoitteista.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto



Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016, tullut voimaan kuulutuksella 10.3.2017)

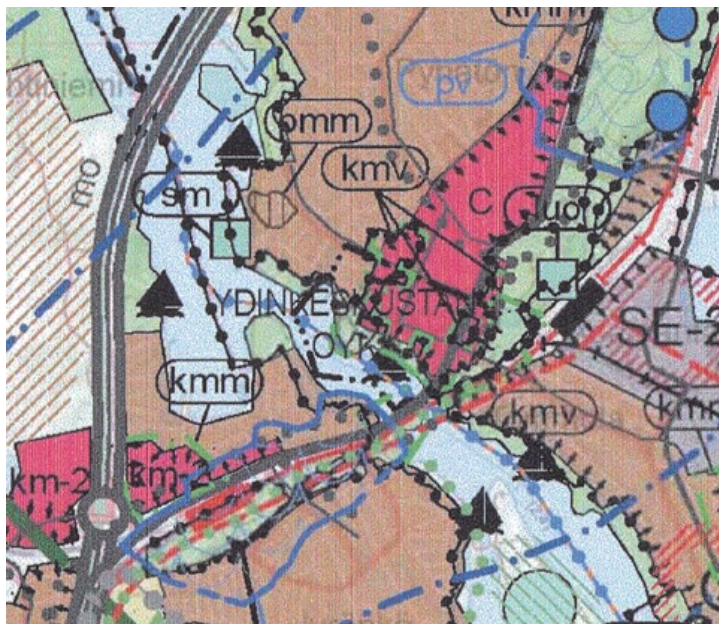
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osittain keskustatoimintojen aluetta (C 2) sekä taajamatoimintojen aluetta (A 23). Alue kuuluu osittain Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon (musta palloviiva).

Maakuntakaava 2040 valmistelu

Uutta maakuntakaavaa varten on tehty selvityksiä kulttuuriympäristöstä ja maakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Suunnittelualueelle ei sijoitu maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöalueita. Heinolaan on nimetty uusia maakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita, joista yksi, Jyrängönkosken kulttuurimaisema, kohdistuu Möljänpuiston eteläosalta asemakaavan muutosalueelle.

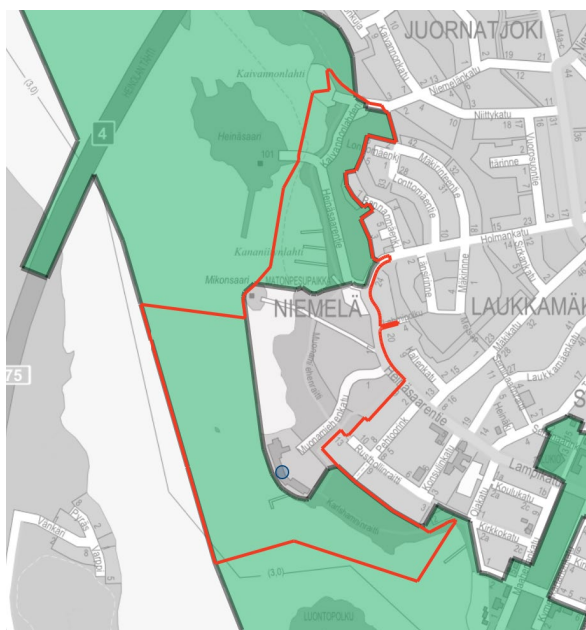
Jyrängönkosken kulttuurimaisema edustaa Heinolan järvisuudun maisematyyppiä. Alueelle sijoittuu osittain Heinolan Harjupuiston sekä Heinolan perspektiivin valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY). Alueella on myös maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä: Jyrängönkosken kulttuuriympäristö, Maaherranpuiston ja Rantapuiston kulttuuriympäristö sekä Harjupuisto. Jyrängönkosken maisemaa hallitsee vuonna 1932 rakennettu Lahti–Heinola-radan silta. Nykyisten siltojen paikalla on ollut vanha koskenylityspaikka. Siltasaarella on 1920-luvulta peräisin oleva sauna, joka toimii maisemassa kiinnekohtana. Heinolan kylpyläajasta kertovat rantapuistot sekä pienellä niemellä sijaitseva satama liittävät Heinolan ruutukaavakeskustan veteen. Jyrängön virran molemmiin puoliin on toiminut muun muassa panimoteollisuutta. Koskensaaren huvilat sekä luonnonympäristö ovat merkittävässä osassa alueen maisemakuvaa. Jyrängönkosken maisema on leimallisin osa Heinolan kaupunkikuvaa.





Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

Suunnittelualue sijoittuu suurimmalta osin olevan taaja-asutuksen alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.



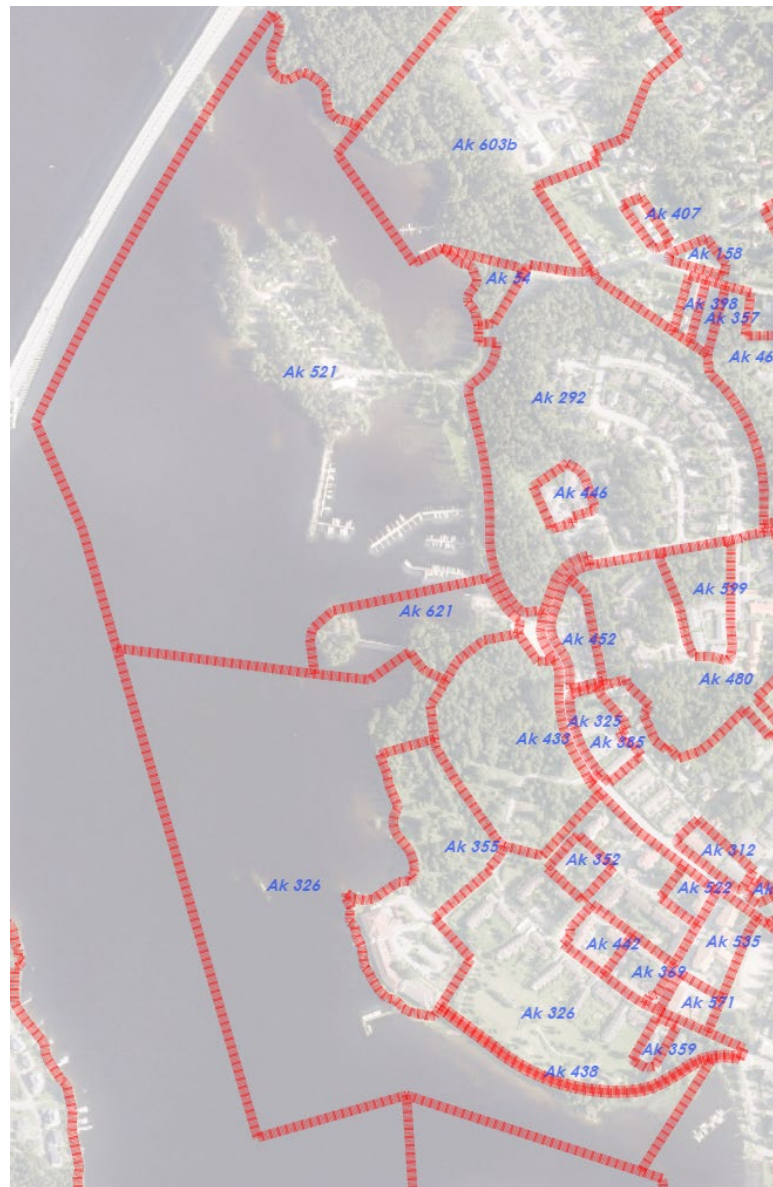
Heinolan kansallinen kaupunkipuisto

Suunnittelualueen etelä- ja pohjoisosa kuuluvat Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Asianumero 270/10.02.03/2025

Asemakaava

*Ote ajantasa-asemakaavasta maankäyttövarausten värein,
kaavan muutosalueen rajausta punaisella.*



Kaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1958–2009. Kaivannonlahdella on pienellä alueella vielä voimassa vuonna 1958 hyväksytty **Ak 54**. Rannanmäenpuistoa koskeva asemakaava **Ak 292** on hyväksytty 1980. Möljänpuistossa, pienessä osassa Muonamiehenpuistoa ja vesialueilla on voimassa vuonna 1981 hyväksytty **Ak 326**. Hotellikorttelin ja Muonamiehenpuiston länsiosan voimassa oleva asemakaava **Ak 355** on hyväksytty 15.3.1983. Yleisten rakennusten korttelialueiden voimassa oleva asemakaava **Ak 433** on hyväksytty 11.2.1988. Kananiitynlahdelle on hyväksytty asemakaava vuonna 1995 **Ak 521**. Mikonsaaren alueen nykyinen asemakaava on vuonna 2009 hyväksytty **Ak 621**.

Voimassa olevan asemakaavan korttelialueet 38 ja 39 on rakentamattomia. Näille korttelialueille on osoitettu yleisten rakennusten rakentamiseksi rakennusoikeutta yhteensä n.11 800 kerrosneliömetriä.

Hotellikortteliin (kortteli 37) on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0,6$.

Kananiitynlahdella on satamatoimintojen alueeksi osoitettu myös Muonamiehenpuiston metsäalueen pohjoinen ranta ja Kaivannonlahden eteläosa. Voimassa olevassa kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta satamatoimintojen alueelle.

Kaivannon uimarantaa ei ole osoitettu asemakaavaan lainkaan ja kävely- ja pyöräily yhteyksissä on puutteita.

Lahden kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035

MAL-sopimus sisältää seuraavat toimenpiteet vuosille 2024–27, joihin Niemelänrannan asemakaavahanke osaltaan vastaa:

- Kunnat kaavoittavat asumisen ja työpaikkojen alueita kaupunkiseutusuunnitelman mukaisesti keskustoihin ja joukkoliikenteeseen tukeutuviin taajamiin. Uusien asemakaavojen asumisen kerrosalasta vähintään 80 % sijoitetaan keskustoihin ja kestävän liikkumisen kannalta hyvälle sijainneille.
- Heinolan kaupunki toteuttaa Heinolan keskusta-alueen kysyntää vastaavan asumisen ratkaisujen kokonaisuuden (uudisrakentaminen, purkava täydennysrakentaminen, hiilineutraali rakentaminen, monipaikkaisuus, kelluva asuminen).

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Laaditut ja laadittavat selvitykset, jotka koskevat suunnittelualuetta:

- Liito-oravaselvitys Heinolan Niemelässä. Luontoselvitys Metsänen 2021.
- Heinolan Heinäsaari-Niemelä alueen nilviäisselvitys. Luontoselvitys Metsänen 2021.

- Heinolan Heinäsaari-Niemelä alueen luontoselvitykset. Luontoselitys Metsänen 2022.
- Heinolan Niemelänrannan kelluvat asunnot, esiselvitysraportti. Bluet Oy 2022.
- Liikennemeluselvitys Niemelänrannan alueelle. Sitowise Oy 2022.
- Rakennettavuusselvitys Niemelänrannan alueelle. Sitowise Oy 2022.
- Heinola, Keskustan asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi 2022, Hannu Takala / Maanala Oy
- Heinolan Niemelänrannan alueen lepakkoselvitys. Ympäristösuunnittelu Enviro / Marko Vauhkonen 2023.
- Lausunto Heinolan Heinäsaari-Niemelä alueen valkoselkätikoista. Luontoselvitys Metsänen 2024

Luontoselvitykset

Niemelänrannan alueelta tehtiin kattavat asemakaavatasoiset luontoselvitykset yleissuunnitteluprosessin aikana vuonna 2022. Selvitystyö käsitti lakikohteiden, arvokkaiden luontotyyppien, pesimälinnuston, viitasammakon, päiväperhosten, mesipistiäisten, tiettyjen luontodirektiivin IV a) liitteen sudenkorentojen ja huomionarvoisten putkilokasvien kartoittamisen.

Vuonna 2021 oli jo selvitetty alueelta liito-oravan esiintyminen sekä laadittu nilviäisselvitys.

Näiden lisäksi tilattiin erikseen vuonna 2023 luontoselvityksiä täydentävä lepakkoselvitys ja vuonna 2024 selvitys valkoselkätikoista.

Luontoselvitykset ovat selostuksen liitteinä lukuun ottamatta sensitiivistä lajitietoa.

Uhanalaiset luontotyypit:

Alueelta rajattiin kaksi luontotyyppikohdetta, joiden edustavuus on vähintään hyvä ja luonnontilaisuus vähintään luokassa vähän heikentynyt tai kohde ennallistettavissa. Lehtoalue sijoittuu kaava-alueen keskellä olevan metsän pohjoisosiin ja kallioketo Muonamiehenkadun eteläpuolelle.

Lakikohteet:

Alueella ei tavattu luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia kohteita.

Uhanalaiset putkilokasvit:

Alueelta ei tavattu uhanalaisia putkilokasveja.

Pesimälinnusto:

Alueen linnusto koostuu tyypillisistä metsälajeista, joiden lisäksi tavattiin muutamia avoimen ympäristön ja kulttuuriympäristön lajeja sekä vesi- ja lokkilintuja. Huomionarvoisten viherpeipon, pensaskertun ja punavarpusen esiintyminen painottuu Niemelän metsäalueen eteläpuoliskoon.

Heinäsaarella on västäräkin, pensaskertun, meriharakan, haapanan, rantasipin ja härkälinnun reviirin painopistealue. Pajusirkun reviirin keskipainopiste sijoittuu Heinäsaaren sillan pohjoispuolelle. Lisäksi

uhanalaisia haarapääskyjä pesinee laitureilla ja/tai laivoissa keskellä satamaa. Direktiivilajeja ei alueella tavattu.

Viitasammakko:

Yhden lajihavainnon perusteella on tulkittavissa, että Heinäsaareen johtavan sillan koillispuolella on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Sudenkorennot:

Alueelta ei tavattu luontodirektiivin IV a) liitteen lampikorentoja.

Päiväperhoset:

Kaava-alueelta ei tavattu uhanalaisia päiväperhoslajeja.

Mesipistiäiset:

Kaava-alueelta ei tavattu uhanalaisia mesipistiäisiä. Niemelän alueen kallioketo kuuluu mesipistiäisten elinympäristönä kuitenkin toiseksi parhaaseen luokkaan.

Lepakot:

Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeen mukaisiksi lepakkoalueiksi tulkittiin Niemelänrannan kaava-alueella kolme aluetta.

I luokan lepakkoalue saattaa olla Mikonsaareen johtavassa sillassa.

Luokkaan II kuuluva alue, jolla esiintyy neljä lepakkolajia kattaa osan hotellin ja Mikonsaaren sillan välisestä rannasta.

Luokkaan III kuuluva lepakkoalue sijoittuu Kananiitynlahden itäpuoliselle metsäalueelle.

Liito-orava:

Kaava-alueella liito-oravan reviirin ydinalueet sijoittuvat Mikonsaaren sillan eteläpuolelle, Heinäsaarentien varteen sekä Kananiitynlahden itäpuolen metsäalueelle.

Nilviäiset:

Kaava-alueen nilviäislajisto on tavanomaista, lehtoisten metsäalueiden lajistoa. Uhanalaisia nilviäislajeja ei havaittu. Kotiloiden kannalta paras alue sijoittuu metsäalueen pohjoisosaan.

Luontoselvitykset ovat selostuksen liitteinä lukuun ottamatta sensitiivisiä lajeja koskevia, ei julkisia, selvityksiä.

Liikennemeluselvitys

Merkittävin melulähde kaava-alueelle on valtatie 4 liikenteen aiheuttama melu. Tähtisillalla ei ole meluesteitä, lukuun ottamatta kaistojen keskellä olevaa matalaa betonista törmäyskaidetta. Vesiteitse melu leviää esteittä kaava-alueelle.

Päiväajan 55 dB melukäyrä ulottuu noin 450 metrin etäisyydelle valtatie sillasta. Valtaosalla kaava-aluetta kuitenkin alitetaan olemassa olevien asuin- ja virkistysalueiden päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjeavot.

Yöajan ohjearvo 45 dB uusille alueille alitetaan lähes kauttaaltaan Niemelän ranta-alueella.

Ennustetilanteessa liikennemäärien kasvun vaikutus melualueiden laajuuteen on melko vähäinen.

Asuinrakentamiseen osoitetuilla alueilla ohjearvot alittuvat eikä tonteille ole tarpeen esittää suosituksia meluntorjunnasta tai oleskelualueiden sijoittamisesta.

Kaivannon uimarannalla saavutetaan nykytilanteessa päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvot. Ennustetilanteessa ohjearvot hiukan ylittyvät.

Meluselvitys on selostuksen liitteenä.

Rakennettavuusselvitys

Rakennettavuusselvityksessä suunnittelualue jaettiin 3 osa-alueeseen.

Alue 1 Kananiitynlahdelta Kaivannon uimarannalle: Alueen rakennettavuus on tyydyttävä.

Alue 2 Hotellin Frisbeegolfalueelta Kananiitynlahdelle: Alueen rakennettavuus on hyvä. Maaperä on kantavaa hiekkaa/hiekkamoreenia. Alueella on myös avokalliota.

Alue 3 Hotellin koillispuoleinen pohjukka. Alueen rakennettavuus on kohtuullinen. Maaperä on tiivistä hiekkaa/hiekkaista soraa tai hiekkamoreenia.

Radontutkimusta ei tehty, mutta Heinolan alueella radonarvot ovat yleisesti korkeita. Kallion pinnan läheisyydestä ja karkearakeisista täytöistä johtuen on radonsuojaus huomioitava.

Arkeologinen inventointi

Niemelänrannan alueelta paikannettiin yhteensä 43 kaskiröykkiötä ja muuta kivirakennelmaa ja muuta kivirakennelmaa aikaisemmin tunnetulta Laukkamäen kulttuuriperintöalueelta. Alue rajattiin ja muinaisjäännösstatus pidettiin ennallaan.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksella on tarkoitus lisätä keskusta-alueen tonttitarjontaa sekä mahdollistaa hotellin ja yleisten alueiden kehittäminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Niemelänrannan asemakaavan muutoksen laadinnasta päätettiin elinvoimalautakunnassa 6.11.2024.

Asemakaavan muutosta koskee valtuuston 11.6.2024 ohjeellisenä noudatettavaksi hyväksymä Niemelänrannan yleissuunnitelma.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Yleissuunnitelmavaiheesta asemakaavoitukseen siirryttäessä on kaavahankkeelle yleissuunnitelman selvitysten ja luonnosten perusteella asetettu seuraavia tavoitteita:

Alueen vetovoimaisuus ja viihtyisyys asukkaiden ja matkailijoiden näkökulmasta

- Asukkaiden välisten kohtaamisten lisääminen etenkin virkistysalueilla
- Kaupunginosan identiteetin tunnistaminen ja vahvistaminen
- Yleisten alueiden toimivuuden ja käyttömahdollisuuksien lisääminen
- Pysäköinnin toteuttaminen mahdollisimman vähän kaupunkikuvaa ja virkistysalueiden viihtyisyyttä heikentäen.
- Rantaraitin houkuttelevuus
- Naapuruston huomioiminen
- Mittakaava

Hankkeiden toteutumisen kannalta optimaalinen massoittelu ja vaiheistus

Ilmastokestävyys ja ilmastonmuutoksen hillitseminen

- Uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen mahdollistaminen
- Hiilineutraali rakentaminen
- Kävelyn ja pyöräilyn reittien loogisuuden, sujuvuuden, kattavuuden ja viihtyisyyden varmistaminen

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

- Hulevesien hallittu käsittely
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Tuulisuuden säätely

Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen

- Viherverkostojen ja käytävien turvaaminen
- Suojeltujen lajien elinympäristöjen turvaaminen
- Arvokkaimpien luontoalueiden säästäminen ja kokemus luonnon äärellä asumisesta

Kunnallistekniikan järkevä toteutus

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava. Suunnittelualue sijoittuu suurimmalta osin olevan taaja-asutuksen alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemarkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa on nostettu arvona esiin tärkeät näkymät, jotka avautuvat kaava-alueelta vesistön ja Tähtisillan suuntaan. Keskustan puistojen, joihin myös Möljänpuisto lukeutuu, historiallisia ominaispiirteitä tulisi korostaa. Maisemallisesti tärkeitä näkymiä tulisi avata.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu mm. yleisten rakennusten korttelialueita, lähivirkistys- ja puistoalueita sekä liikerakennusten korttelialue.

Strategisessa yleiskaavassa on huomioitu olevan taaja-asutusalueen osalta suunnittelumääräyksenä, että aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee alueen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto kattaa alueita Ruotsalaisen ranta-alueella. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa ei ole tälle osa-alueelle osoitettu erityisiä tavoitteita tai toimenpiteitä lukuun ottamatta rantojen vihannan yleisilmeen säilyttämistä ja historiallisten puistojen, joihin myös Möljänpuisto lukeutuu, ominaispiirteidensä mukaista kehittämistä.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Heinolan kaupunki maanomistajana
- Naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

4.4.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuuotos kuulutettiin vireille 18.1.2025. Asemakaavan muutoshankkeeseen liittyvä vuorovaikutusmenettely Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

Suunnittelu on ollut vuorovaikutteista myös ennen kaavamuutoksen vireilletuloa yleissuunnitteluprosessin aikana vuosina 2022–23.

Suunnittelukysymyksistä on keskusteltu asukasyhdistyksen kokouksessa, asukastyöpajassa ja kahdessa perinteisemmässä asukastilaisuudessa sekä erillisissä sidosryhmätapaamisissa. Lisäksi on toteutettu nettikysely ja vastattu kysymyksiin internet-sivustolla. Edelleen on keskusteltu suunnittelualueesta kansalliseen kaupunkipuistoon liittyvässä luontoarvoja käsittelevässä avoimessa tilaisuudessa. Yrittäjille ja rakentajille on myös järjestetty omat tilaisuutensa.

1. Miten Heinolan saadaan uusia työkäisiä asukkaita?	2. Miten vanhat asunnot saadaan myytyä?	3. Millaisia asuntoja Heinolan tarvitaan?	Asuntomarkkinat 6.2.23: Omakotitaloja 43 Paritaloasuntoja 4 Rivitaloasuntoja 32 Kerrostaloasuntoja 119 Uudisasuntoja 13 kpl Vuokra-asuntoja 46 kpl Heinolan vuokra-asunnot oy 30 kpl Asuintontteja 46 kpl + 111 kpl
4. Mitä uskot lähialueen asuntojen arvolla käyvän, jos Niemelänranta rakentuu suunnitelmien mukaan?	5. Mitä uskot lähialueen yritystoiminnalla käyvän, jos Niemelänranta rakentuu suunnitelmien mukaan?	6. Olisiko uusi asuinalue parempi, jossain muualla? Jos niin missä?	10. Niemelänranta alueena on minulle tärkeä, koska... Mielestäni suunnitelma on... ...koska...
7. Kuinka usein käyt alueella?	8. Tiedätkö mitä nimistöä alueella liittyy? Voit merkitä kartalle.	9. Miten voisimme tukea luonnon monimuotoisuuden säilymistä, jos alueelle päätetään rakentaa?	Heinola

Asemakaavan vireilletulovaiheessa saatiin yksi kaavahanketta vastustava kirjallinen mielipide (6 allekirjoitusta). Mielipiteessä vedottiin Heinolan kaupungin sitoumukseen säilyttää kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Niemelän alueen kulttuurihistoria entisen Niemelän kartanon tulisi mielipiteen

mukaan myös huomioida. Yleissuunnitteluvaiheen vaikutuksen arviointia myös kritisoitiin. Mielipiteessä vedotaan alueen luontoarvoihin sekä luonnon merkitykseen ihmisille. Osallisten yleissuunnitteluvaiheen palautteessa myös ihmeteltiin, miksi tarvitaan lisää tontteja ja asuntoja. Nykyisen yleisten rakennusten korttelialueen, joka on ollut rakentamatta, on luultu olevan osa Heinolan kansallista kaupunkipuistoa. MAL-sopimus ei ole kaupunkilaisille kovinkaan tuttu.

4.5 Asemakaavamuutoksen luonnosvaihe

4.5.1 Kaavaluonnoksen valmistelu ja vaihtoehtotarkastelu

Niemelänrannan suunnitteluprosessiin on kuulunut yleissuunnitteluvaihe. Vaihtoehtotarkastelua on tehty yleissuunnitteluvaiheessa.

Selvitysten perusteella rakentamisaluetta supistettiin yleissuunnitteluprosessin kuluessa siten, että hyväksytyssä yleissuunnitelmassa uudet kerrostalot sijoittuvat metsäalueen reunalle tukeutuen olemassa olevaan katuverkkoon.

Hyväksytty yleissuunnitelma on ollut pohjana kaavaluonnosta laadittaessa.

Alla kuvat yleissuunnittelun luonnosvaiheesta sekä hyväksytyn yleissuunnitelman rakentamisen alue.



4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnosta laadittaessa tarkennettiin rakennusten sijoittelua ja jätettiin liito-oravan elinympäristön alueelle sijoittunut uudisrakennus pois. Samoin päätettiin, että asemakaavaan ei osoiteta kelluvien asuntojen aluetta.

ELY-keskus antoi lausunnon yleissuunnitelmaluonnoksesta. Lausunto oli huomioitu osittain jo hyväksytyssä yleissuunnitelmassa.

Asemakaavaluonnosta laadittaessa on lisäksi otettu huomioon lausunnossa esitetyt huomiot luonnon monimuotoisuudesta, hulevesistä ja aiemmin merkittäväksi osoitetusta perinnemaisemasta.

Asemakaavassa mahdollistetaan seitsemän uuden asuinrakennuksen rakentaminen. Alueen keskeinen sijainti ja houkuttelevuus sekä Heinolan kaupungin hyväksymä asumisen ohjelma ja Lahden kaupunkiseutua koskeva MAL-sopimus ovat perusteluina rakentamisen määrään. Lisäksi alueesta saadaan muodostettua kaupunkikuvallinen kokonaisuus, mikä ei olisi mahdollista vähemmällä määrällä rakentamista.

Rakennusaloille osoitetut rakennusoikeudet sekä suurimmat mahdolliset kerrosluvut vaihtelevat 1020–2020 kerros-m² ja 3–6 kerrosta.

Asuinrakennuksiin liittyvä pysäköinti on sijoitettu kaupunkikuvassa mahdollisimman huomaamattomasti, etenkin tarkasteltaessa aluetta keskeisiltä virkistysreiteiltä käsin. Vaihtelevan korkuiset rakennukset avaavat maisemia vesistön suuntaan myös takamaastossa sijaitseville asuinrakennuksille sekä vähentävät korkean rakentamisen tuulisuutta kasvattavaa vaikutusta.

Nykyinen kevyen liikenteen rantareitti säilytetään, koska se on hyvin toimiva ja vilkkaasti käytetty. Asemakaavassa ei kuitenkaan varauduta siihen, että kevytväylää levennettäisiin niin paljon, että talvella siihen mahtuisivat sekä hiihtolatu että kävelytie rinnakkain. Leveämpää väylää varten jouduttaisiin poistamaan puustoa ja lisäämään valaistusta, mikä heikentäisi luonnon monimuotoisuutta arvokkaiksi luokitelluilla osa-alueilla.

Asemakaavan yhtenä tavoitteena on ollut Kananiitynlahden venesatama-alueen toimivuuden parantaminen. Nykyisin pysäköinti on järjestäytymätöntä. Kaavaan osoitetaan tämän vuoksi satama-alueelle pysäköintialue (lp). Veneiden vesillelasku hoituu jatkossakin sataman eteläosalla. Kaavassa alueelle osoitetaan torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisena ja ympäristöön sovitteen. Alueelle saa rakentaa veneiden vesillelaskurakenteita. Järjestäytymättömän pysäköinnin hillitsemiseksi satama-alueen läpi osoitetaan vain jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Ajoneuvoliikenteen läpiajo voidaan estää liikennemerkeillä ja tarvittaessa myös ajoesteillä.

Satama-alueen pohjoisosaan osoitetaan palveluille korttelialue, rakennusoikeus 400 kerros-m². Korttelialue mahdollistaa matkailupalveluiden kehittämisen.

Matkailupalveluiden kehittämiseksi myös hotellikorttelin rakennusoikeutta nostetaan, nykyisessä kaavassa mahdollistetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,60$ (n. 10 100 kerros-m²), kaavamuutoksella rakennusoikeutta osoitetaan 16 000 kerros-m². Kerroslukua nostetaan neljään kerrokseen, tontin pohjoisosaan sallitaan viisikerroksinen rakennusosa.

Kaavaratkaisulla pyritään turvaamaan virkistysalueiden käytettävyys ja viihtyisyys sekä kokemus luonnonläheisestä asumisesta kaava-alueella ja naapurustossa. Valtaosa kaava-alueesta osoitetaan puisto- ja virkistysalueiksi.



Säilytettävä viheryhteys Kananiitynlahdella.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamisen Muonamiehenkadun varteen. Uudisrakentaminen sijoittuu siten, että se muuttaa rantareitiltä koettua virkistysympäristöä mahdollisimman vähän.

Rannat osoitetaan virkistysalueiksi ja venesatama satama-alueeksi. Näiden yleisten alueiden luonne säilyy pääosin nykyisellään.

Mikäli hotellikortteliin osoitettu rakennusoikeus toteutuu, muodostuu hotellista maisemaan entistä korostuneempi maamerkkirakennus.

Muonamiehenkadun asuinkorttelit muodostavat tiiviin, mutta luonnonläheisen rakentamisalueen. Uusiin asuinrakennuksiin voisi muuttaa asumaan 200–250 henkilöä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 44,5260 hehtaaria. Kaavamutoksella osoitettavien kortteleiden ja muiden aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeudet jakautuvat seuraavassa suhteessa:

KÄYTTÖTARKOITUS	Pinta-ala (ha)	% koko alueesta	Rakennusoikeus (k-m ²)
AK	0,8301	1,86 %	7080
AKR	0,4568	0,96 %	3060
AO-109/s	0,2183	0,49 %	220
KL-23	1,6836	3,70 %	16 000
KL-24	0,1072	0,24 %	400
VP	2,9966	6,73 %	0
VL	2,3716	5,32 %	40
VL/s-1	7,5560	16,97 %	0
VL/hu	0,3829	0,86 %	0
LV	1,2534	5,07 %	60
LPA-1	0,1433	0,32 %	Alueelle saa toteuttaa pysäköintitilat kahteen tasoon kannen päälle sekä osittaiseen kellarikerrokseen.
Katualueet	1,7369	3,90 %	0
W	24,7129	55,50 %	100
Yhteensä	44,5260	100 %	26 960

5.1.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan toteuttaminen vaatii vesihuoltoverkoston rakentamisen Muonamiehenkadulle.

5.1.3 Tonttijako

Asemakaava-alueen tonttijako on sitova ja se tehdään asemakaavamuutoksen yhteydessä kaavan ehdotusvaiheessa.

5.2 Kaavaratkaisun perustelut ja yleiskaavallinen tarkastelu

Voimassa oleva strateginen yleiskaava osoittaa kaava-alueen hotellille saakka keskustatoimintojen alueeksi ja siitä pohjoiseen taajamatoimintojen alueeksi.

Kaupungin strategiaan on kirjattu muuttovoiton vahvistaminen (työikäisten nettomuutto), dynaaminen ja uudistuva elinkeinoelämä ja monipaikkainen Heinola. Niemelänrannan kaavamuutoksella kehitetään asumista ja matkailuun liittyvää yritystoimintaa.

Heinolan kaupungin asumisen kehittämisohjelma on hyväksytty valtuustossa 11.12.2023. Ohjelma on hyväksytty maankäytön strategisen tavoitekartan yhteydessä ja se sisältää tilannekuvausta ja kokonaisvaltaista tavoiteohjelmaa asumien kehittämiseksi. Tilannekuvan osalta Niemelänrannan kaavaratkaisua tukevat tunnistetut vahvuudet sekä väestörakenne ja nykyisen asuntokannan ikä. Pyrkimyksenä on Heinolan houkuttelevuuden lisääminen ja muuttovoiton vahvistaminen. Ohjelman toimenpideosioon on listattu uusien asuinalueiden kaavoitus nykyisen infran ehdoilla, pääteemana alueen houkuttelevuus ja kestävyys. Väestörakenne painottuu entistä enemmän ikäihmisiin, joten hissitalojen tarpeen ennakoita lisääntyvän. Asuntokannasta on tällä hetkellä noin puolet omakotitaloja ja asuinkerrostaloistakin vain noin puolessa on hissi.

Uusi rakentaminen tarjoaa houkuttelevia asuinpaikkoja monenlaisille asukasryhmille. Laatutekijöinä ovat erityisesti veden läheisyys ja monesta asunnosta aukeavat näköalat, virkistysmahdollisuudet, keskustan läheisyys sekä vehreä ympäristö.

Rakentumattomalla alueella on joitakin huomioitavia luontoarvoja. Luontoselvitysten mukaiset suojeltavat luontoarvot huomioidaan jättämällä arvokkaat alueet virkistysalueiksi ja osoittamalla lisäksi tarpeen mukaisia kaavamääräyksiä:

Määräykset VL/s-1 alueilla:

- Aluetta tulee kehittää sen luontotyyppin mukaisella tavalla siten.
- Valaistuja alueita ei tule lisätä. Valaistus tulee kohdistaa puistoväyliin.

- Puistoväyliin ja korttelialueisiin rajautuvien alueiden reunapuusto tulee säilyttää. Vaarallisten puiden poistaminen on sallittua.

Luo-alueet, uhanalaisten lajien elinympäristöt: Uhanalaisten lajien elinympäristöt osoitetaan luo-merkinnöillä ja/tai turvataan muilla kaavamääräyksillä.

Osa kaava-alueesta kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta kaavaratkaisu on myös perusteltu, kun alueen hyödyntämistä nostetaan. Uusi asuminen sijoittuu kaupunkipuistorajauksen ulkopuolelle. Voimassa olevaan asemakaavaan osoitettua, kaupunkipuistoon kuuluvaa satama-aluetta pienennetään siten, että läheisyyteen sijoittuvat luontoarvot säilyvät.

Kaavaratkaisu on Heinolan kaupungin strategian sekä Lahden seudun MAL sopimuksen mukainen lisäten asumista kaupungin keskustaan.

5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteutuminen asemakaavassa

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Asemakaava-alue sijoittuu kaupunkirakenteessa keskeiseen paikkaan, kohtalaisen kävelytäisyyden päähän palveluista.
- Alue sijoittuu olevaan katuverkkoon ja mahdollistaa kestävästä liikkumisesta kävelen ja pyöräillen.
- Etäisyys linja-autopysäkillä on noin 1 km.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- Liikenneverkko tarjoaa turvallisen liikkumisympäristön.
- Alueella toteutuvat jatkossakin lähiluonnon tarjoamat ekosysteemipalvelut, kuten puiden ja kasvien lehtien ilmaa puhdistavat vaikutukset, melun vaimennus, ulkoilu- ja liikuntamahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Asemakaava huomioi ja vaalii luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman arvot. Nykyinen, virkistysalueeksi koettu alue supistuu vain jonkin verran.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto:

- Kaavalla mahdollistetaan uusitutuvien energialähteiden käyttö.

1) Maakuntakaavan toteutuminen asemakaavassa:

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on tullut voimaan 13.5.2019. Suunnitteluala sijoittuu osittain keskustatoimintojen ja osittain taajamatoimintojen alueelle.

Uuden maakuntakaavatyön yhteydessä on tehty yksi uusi maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta Heinolaan. Rajausta sivuaa kaava-alue Mäljänpuistossa. Asemakaavalla toteutetaan maakuntakaavaa.

2) Asemakaavan suhde Heinolan Strategiseen yleiskaavaan:

Kaava-alue on osoitettu strategisessa yleiskaavassa taaja-asutusalueeksi. Asemakaavalla toteutetaan strategista yleiskaavaa.

3) Asemakaavan suhde Heinolan maankäytön tavoitekarttaan 2023:

Niemelänrannan asemakaavan muutos on listattu maankäytön tavoitekarttaan 2023. Kaavamuutos on 1. prioriteettitasoisen hanke. Kaavahanke toteuttaa tavoitekartassa asetettuja strategisia yleislinjauksia ja kehittämistavoitteita:

- Keskustan tiivistäminen, elinvoimaisuus ja asumistarjonta
- Asuntotuotannon monipuolisuus
- Monipaikkaisuuden edistäminen

5.2.2 Yleiskaavallinen tarkastelu:

Asemakaavan muutosalueella on voimassa Heinolan strateginen yleiskaava. Yleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi tarkastellaan asemakaavaluonnoksen suhdetta yleiskaavan sisältövaatimukseen (AKL 39 §.)

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan tuntumassa. Läheisyydessä on asuin kortteleita sekä virkistysalueita ja liikennealueita. Ympäröivä yhdyskuntarakenne tarjoaa hyvän lähtökohdan toimivan kaupunkirakenteen täydentymiselle. Sijainti kaupunkirakenteessa luo ihanteelliset olosuhteet kestäväan liikkumiseen ja mahdollistaa ekologisesti kestäväällä tavalla lyhyitä matkoja sujuvaa arkea ajatellen.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue on osa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniikan verkostoihin tarvitaan vain vähäistä täydennystä. Alueella on valmiit kävelyn ja pyöräilyn verkostot.

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaava mahdollistaa asumisen kaupungin keskustassa virkistysalueiden äärellä. Asemakaava ei myöskään oleellisesti heikennä olemassa olevan asuinalueen tarpeita.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue kytkeytyy keskustan jalankulkuverkkoon. Joukkoliikenteen osalta alue tukeutuu keskustan kautta kulkeviin linja-autoihin, yhteydet ovat kävelyetäisyydellä. Alueen sijoittuminen osaksi tiivistä ja kestäviä

kulkumuotoja suosivaa kaupunkirakennetta mahdollistaa autottoman elämäntavan ja vähentää moottoriajoneuvoliikenteen suoritetta verrattuna tilanteeseen, jossa vastaavaa rakentamista sijoitettaisiin kaupungin reuna-alueille.

- 5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaavaan osoitetuilla uusilla korttelialueilla ei ylitetä melun ohjearvoja. Eri väestöryhmien tarpeet täyttyvät ympäristössä niin tulevien korttelialueiden osalta kuin ympäristön olevan asutuksen osaltakin. Kaavalla toteutuu kysynnän mukaisia hissitaloja kaupungin keskustan tuntumaan.

- 6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavan toteuttaminen tukee kaava-alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä tarjoten mahdollisuuden toteuttaa laajennuksia ja uutta toimitilaa. Uudet asukkaat myös lisäävät palveluiden kysyntää.

- 7) Ympäristöhaittojen vähentäminen

Melun ohjearvot eivät nykyisillä tonteilla tai uusilla tonteilla ylity. Ylistystä ei tule tapahtumaan edes ennustevuoden 2050 liikennemäärällä.

- 8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaava perustuu tehtyihin selvityksiin. Selvitysten mukaiset arvot huomioidaan suunnittelussa. Kaavalla ei ole vaikutusta ekologiaan yhteyksiin.

- 9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaava-alueelle ja lähiympäristöön sijoittuu runsaasti julkisia puistoalueita ja kulkureittejä.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutosalueelle sijoittuu monipuolisesti matkailupalveluita, asumista ja virkistysalueita. Tavoitteena on laadukkaasti rakennetut asuinkorttelit sekä toiminnallisesti parannetut ja laadukkaasti toteutetut yleiset alueet.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat selostuksen liitteenä. Uusia korttelialueita koskevissa määräyksissä on painopiste kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen rakentamisessa, ilmastokestävyydessä sekä piha-alueiden laadukkaassa toteutuksessa.

Virkistysalueilla osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet luo- merkinnöillä. Tämän lisäksi annetaan säilyttäviä määräyksiä myös käyttötarkoituksimerkinnällä VL/s-1.

5.4.2 Korttelialueet

Asemakaavassa osoitetaan kolme uutta korttelialuetta asuinrakennuksille. Korttelialueiden **AK, AKR ja LPA-1** yhteenlaskettu pinta-ala on 14 302 m², mikä on vain 3,2 % koko kaava-alueen pinta-alasta, jos mukaan lasketaan myös vesialue ja venesatama-alueen vesialue. Maapinta-alasta uusien asuinkortteleiden ala on 7,4 %.

Autopaikkojen rakentamista varten osoitetaan osa korttelialueesta 39 **LPA-1** käyttötarkoituksimerkinnällä: Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa autopaikkojen lisäksi kiinteistöjen yhteisiä oleskelu- ja leikkitiloja sekä muita yhteistiloja, kuten ulkoiluvälinevarastoja, autokatoksia ja jätehuoltotiloja.

Asemakaavaan osoitetaan kaksi korttelialuetta liikerakennuksien ja palveluiden rakentamiseen. Toinen on nykyisen hotellin kortteli 37 (**KL-23**) ja toinen kortteli 42 (**KL-24**) Heinäsaaren sillan vieressä.

Mikonsaaren omakotitontti osoitetaan nykyisen kaavan mukaisesti **AO-109/s** korttelialueeksi.

Korttelialueisiin kohdistuvat yleiset määräykset käsittävät määräyksiä liittyen rakennuksien ja rakennelmien rakentamistapaan, rakennusten energiatuotantoon ja massoitteeluun, pihoihin, hulevesiin, jätehuoltoon, radonin torjuntaan ja autopaikkoihin.

5.4.3 Yleiset alueet

Kaavan yleiset alueet ovat puisto- ja virkistysalueita, liikennealueita ja vesialuetta.

Puisto- ja virkistysalueet osoitetaan neljällä erilaisella käyttötarkoituksimerkinnällä: **VP, VL, VL/s-1 ja VL/hu**. Virkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 133 068 m², mikä on 69 % koko asemakaavan muutosalueen maa-alan pinta-alasta. Virkistysalueille osoitetaan luo- merkinnöillä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet, ja lisäksi /s-1 merkinnän alueilla luonnonympäristö tulee säilyttää nykyisellään.

Katualueet noudattavat lähes kokonaan nykyisiä asemakaavan mukaisia katualueita. Nykyisen Mikonsaarentien alkuosa osoitetaan uutena katualueena.

Muonamiehenkadun nykyinen ajorata on leveydeltään jopa 6,9 m. Rakennusoikeutta on jatkossa noin 22 400 kem², joten ajorata voidaan kaventaa 5,5–6 metriin. Kadulle voidaan toteuttaa jalkakäytävä (2,5 m) ilman, että katualuetta on tarvetta merkittävästi leventää. Katualue osoitetaan 10,8 m

leveänä. Lumen aurausta varten jää molemmille puolille katua 1,1–1,2 metrin viherkaista. Lumen lähisiirtoalueille ei ole tarvetta.

Pyöräväylä kulkee jatkossakin erillisenä kadun eteläpuolella puistoalueella.

Hulevesien käsittelyä varten osoitetaan kaavaan ohjeellisia alueita viivytysrakenteiden sijoittelulle.

5.4.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-aluetta palveleviin nykyisiin kaupungin toteuttamiin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ei ole tarvetta tehdä isoja muutoksia. Hulevesijärjestelmä vaatii täydennyksiä.

5.4.5 Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella on sitova tonttijako. Tonttijako tehdään asemakaavan muutoksen kanssa yhdessä kaavan ehdotusvaiheessa.

5.5 Nimistö

Kaavan nimistö on pääasiassa olevaa. Mikäli nykyisen Mikonsaareen johtavan ajoväylän alkuosa muutetaan kaduksi, on kadulle osoitettava nimi.

5.6 Vaikutusten arviointi

5.6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueen lähes luonnontilaisten metsäalueiden määrä vähenee 11 %, kuitenkin siten, että nykyiset ulkoilureitit säilyvät. Kaavamutoksen jälkeenkin metsäalueita on 53 % koko kaava-alueen maa-alasta.

Laskennallisesti alueelle rakennettaviin kerros- ja/tai rivitaloihin muuttaa asumaan 200–250 henkilöä. Virkistysalueiden käyttöpaine lisääntyy. Nyt kävelyetäisyydellä (800 metriä) Muonamiehenpuistosta asuu noin 1600 henkilöä. Nykyisten lähialueiden asukkaiden ikäjakauma painottuu yli 65 vuotiaisiin (57 %).

Muonamiehenkadun uudet asuintalot sijoittuvat lähelle ulkoilureittiä, joten tällä 150 metrin matkalla virkistysreitin luonnonläheisyys muuttuu.

Luonnonläheisyys heikkenee tässä kohtaa vähäisesti myös, jos rantaan toteutetaan venelaitureita. Reitiltä järven suuntaan avautuva näkymä ei kuitenkaan merkittävästi muutu. Toisaalta kävelyreitin mielenkiintoisuus lisääntyy uusien toimintojen myötä. Myös koettu turvallisuus voi parantua.

Matkailun ja virkistyksen kausiluonteisuus näkyy erityisesti Kananiitynlahden satama-alueella. Venelaitureiden käyttöaste todennäköisesti kasvaa

kesäkaudella. Pysäköintialueen rakentaminen satamaan kuitenkin poistaa alueen nykyisen kaoottisen pysäköintitavan. Toimintojen keskittäminen muodostettavalle satama-aukiolle tuo alueelle uuden kohtaamispaikan, millä on myönteinen sosiaalinen vaikutus. Uusi palvelurakennus ja sen yhteyteen toteutettava koirien uimaranta lisäävät alueen palvelutarjontaa ja rikastavat myös osaltaan sosiaalista ympäristöä.

Kaavamuutoksen vaikutukset kaava-alueen lähiympäristön elinoloihin voidaan kokea kielteisinä, koska luonnonläheisyyden kokemukset voi hieman heiketä Muonamiehenkadun eteläpuolelle sijoittuvissa, nykyisissä kortteleissa. Polkuyhteydet eivät kuitenkaan muutu ja nykyisten ja uusien kortteleiden väliin jää luonnontilaisena säilytettävä kallioalue, joka ympäröivää maastoa korkeampana myös peittää uusien talojen näkyvyyttä maisemassa. Merkittävin vaikutus kohdistuu uuden korttelin 40 lähiympäristöön. Uusi kerrostalo sijoittuu kuitenkin siten, ettei sillä ole varjostusvaikutusta nykyisiin asuintaloihin. Väliin jäävä puistokaistale myös lieventää vaikutuksia.

Muonamiehenkadun ympäristössä nyt sijaitseva frisbeegolfrata joudutaan toteuttamaan suppeammalle alueelle tai siirtämään toiseen paikkaan.

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

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmanlaatuun tai ilmastoon. Kaava tukee ilmastotyön tavoitteita siitä näkökulmasta, että yhdyskuntarakenteen täydentäminen mahdollistaa kaupunki-infran ja palveluverkon hyödyntämisen. Sijaintinsa puolesta uusi asuminen mahdollistaa myös autoriippumattomuuden.

Vaikutukset hiilipäästöihin ja energiankulutukseen on arvioitu KILVA-työkalulla. Raportti on selostuksen liitteenä. Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan, mikä vähentää rakentamisen päästöjä. Rakennukset ovat maltillisen korkuisia, mikä mahdollistaa mm. puurakentamisen. Asemakaavassa on myös kaavamääräyksiä, jotka velvoittavat selvittämään uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuuksia rakennushankkeissa ja uusiutuvaien energian tuotantomuotojen hyödyntäminen mahdollistetaan. Rinteeseen rakentaminen aiheuttaa jonkin verran tasamaata suurempia päästöjä. Varsinaisia rinnetontteja alueelle ei kuitenkaan muodostu maaston loivapiirteisyyden ja rakennusten sijoittelun vuoksi. Pysäköintialueet on suunniteltu tavalla, joka ei vaadi laajojen ylimääraisten pinnoitettujen alueiden rakentamista. Rakennukset ovat verraten kompaktin muotoisia, mikä edistää energiatehokkuutta. Kaavamääräyksiin sallitaan myös rakennusoikeuden ylitys varsinaisiin kerroksiin sijoittuvien taloteknisten tilojen ja väestönsuojatilojen osalta, mikä vähentää painetta kellarikerrosten rakentamiseen ja sitä kautta vähentää kaavan vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Hotellin pohjoispuolelle on osoitettu mahdollisuus uusien venelaiturien rakentamiseen. Niiden rakentaminen voi edellyttää ruoppausta ja

mahdollisesti myös aallonsuojusrakenteita. Tarkemmat ympäristö- ja vedenalaisen luonnon selvitykset sekä ruoppauksen vaikutukset selvitetään haettaessa vesilain mukaista ympäristölupaa isompien laitureiden rakentamiseksi. Pienten laitureiden rakentamiseen ei tarvitse vesilain mukaista lupaa.

Hulevesien määrää voidaan hillitä minimoimalla uusien kovien pintojen määrä. Niemelänrannassa rakentaminen hyödyntää nykyistä katuverkostoa ja tontit ovat suhteellisen pieniä ja tehokkaasti rakennettuja. Autopaikat toteutetaan osittain kaksikerroksisena rakenteellisena pysäköintinä, mikä vähentää osaltaan uusia asfaltoituja pintoja alueella. Kaavalla annetaan määräys myös piha-alueen asfaltoinnin minimoimiseksi. Hulevesien laadullista hallintaa parannetaan alueella mm. kasvillisuuspeitteisten hulevesipainanteiden avulla, jolloin vesistöön päätyy vähemmän kiintoainesta nykyisiltä ja uusilta läpäisemättömiltä pinnoilta. Asemakaavalla ohjataan hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen ensisijaisesti tonttialueilla, mutta kaava-alueen kallioisen luonteen vuoksi hulevesiä voidaan ohjata myös yleisille alueille toteutettaviin kosteikkoihin.

Niemelänrannan asuinkortteleiden rakentaminen lisää vettä läpäisemättömien pintojen ja siten huleveden määrää. Uusia pinnoitettuja katualueita muodostuu mm. Muonamiehenkadun jalkakäytävästä. Uusien katualueiden pinta-ala on noin 1000 m². Uudet pysäköintialueet tonteilla ja yleisillä alueilla muodostavat hulevesiä synnyttävää kovaa pintaa n. 4600 m², uudet rakennukset n. 4800 m². Uutta kovaa pintaa muodostuu yhteensä 10 400 m². Mikäli hulevesiä viivytetään hulevesialtaissa, on alaiden kokonaispinta-alan tarve kaava-alueella noin 1000 m². Alaiden ohjeellinen sijainti esitetään asemakaavassa.

Kaavan vaikutuksia hiilivarastoon on arvioitu ELY-keskuksen hiililaskentatyökalulla. Kaavoituksen aiheuttama hiilivaraston muutos on yhteensä -72 t CO₂-ekv. Muutos muodostuu metsäpinta-alan pienenemisestä. Poistuvan metsäalan osuus Heinolan kaupungin kokonaismetsäalasta on kuitenkin 0,0 %. Metsäpinta-alan muutos aiheuttaa hiilivaraston pienenemistä -441 t CO₂-ekv. Rakennetuille alueille puolestaan sitoutuu hiiltä 153 t CO₂-ekv ja viheralueille 216 t CO₂-ekv.

Yleisten alueiden rakentamisen hiilijalanjälki 117 121 kgCO₂e muodostuu katujen, aukoiden ja vesihuoltoverkoston rakentamisesta.

5.6.3 Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Niemelänrannan kaava-alueella ilmastonmuutos voi aiheuttaa lyhyellä aikavälillä lisääntyntä sadantaa ja myrskyjä ja pitkällä aikavälillä vedenpinnan nousua. Alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on kaavassa osoitettu +78.00 (N2000). Nykyinen maanpinta rakentamiseen osoitetuilla alueilla on selkeästi tätä ylempänä. Hotellin korttelialueella rakentamisen laajentamiseen osoitetulla tontinosalla maanpinta on niin matalalla (alimmillaan +79.8), että kellareita ei voi rakentaa. Kananiitynlahden KL-

korttelissa nykyinen maanpinta on tasolla +78.8, joten rakentaminen edellyttää jonkin verran maanpinnan nostoa.

Kaavahankkeen myötä rakentuva, uusi vettä imemätön ala on noin 5,3 % koko kaava-alueen maa-alan pinta-alasta. Kokonaisuudessaan imemättömän maanpinnan ja rakennusalan osuus on 16 % kaavan maa-alan pinta-alasta. Lumenvarastointipaikoille ei ole yleisillä alueilla tarvetta katualueiden ollessa riittävän leveitä lumen auraamiseen. Tonteille on osoitettu hulevesien käsittelyyn ohjeellisia aluevarauksia, joiden yhteyteen voidaan myös lunta tarpeen mukaan varastoida.

Kapeat ekologiset yhteydet ja uhanalaiset luontotyytit ovat ilmastonmuutoksen myötä entistä haavoittuvampia. Alueella on yksi kapea ekologinen yhteys Kananiitynlahdella, joka on pyritty kaavamääräyksiin turvaamaan.

Kallioketo uhanalaisena luontotyyppinä osoitetaan säilytettäväksi.

Äärevöityvät sääolot lisäävät asuntojen viilentämistarvetta. Asuntojen ylikuumenemista hillitään ohjaamalla asuntojen suuntausta kaavamääräyksillä ja osoittamalla korttelialueita ympäröivä viheralue säilyttävällä merkinnällä. Lämpösaarekeilmiötä alueella ei arvioida syntyvän. Esim. nykyisten pehtoorinkadun ja uuden asutuksen väliin jäävä puistoalue on lämpötilaerojen tasaamiseen optimaalisen leveä (7 x rakennusten korkeus).

5.6.4 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutosalue sijoittuu kaupungin keskustaan. Kaupungin tavoitteena on lisätä asuintonttitarjontaa keskusta-alueella sekä kehittää matkailu- ja puistoalueita. Tavoitteena on seitsemän uuden kerrostalon sijoittaminen alueelle nykyistä infraa hyödyntäen.

Kaupungin toteutusvastuulle tulevien yleisten alueiden toteutuksen välittömät kustannusvaikutukset on arvioitu yleissuunnitteluprosessin aikana. Suunnitelmien ollessa vasta yleissuunnitelmatasolla, ovat arvioidut kustannukset suuntaa antavia, (hintataso 130,37 (2015=100)).

Muonamiehenkadun jalkakäytävän rakennuskustannukseksi on arvioitu n. 30 600 €.

Mikonsaarentien liittymän parantamisen kustannusarvio on 18 475 €.

Vesihuoltoverkoston uusien osien kustannusarvio on n. 98 000 €, jossa on mukana hulevesiverkoston osuus Muonamiehenpuiston kosteikkoon saakka.

Muonamiehenpuiston kosteikon kustannuksiksi on arvioitu noin 60 100 €. Puistoalueelle sijoittuvan uuden puistoraitin ja kuntoilupaikan kustannukset olisivat toteutuessaan n. 54 800 €.

Muonamiehenkadun lähetyville sijoittuvan oleskelualueen toteuttamisen kustannukset ovat n. 14 000 €.

Kananiitynlahden vahvistetun toriaukion ja veneidenlaskupaikan kustannusvaikutus on n. 98 000 €.

Koirien aidatun uimarannan kustannusarvio on 55 600 €.

Laajenevan puistoraitin ja Kananiitynlahden pysäköintialueen kustannusarvio on 115 400 €. Rannan rakentaminen ja uudet laiturit maksavat 302 500 €.

Koko hankkeen kustannusarvio sisältäen suunnittelu-, rakennuttamis- ja muut tilaajatehtävät sekä riskivaraukset on yhteensä noin 1 224 000 € (alv 24 %).

Kun laskentaan otetaan mukaan vain uusien tonttien vaatimat täydennykset kunnallistekniikkaan ja liikenneympäristöön, kaupungille aiheutuvat menot ovat laskennallisesti noin 188 700 €.

Kaupungille välittömiä tulovaikutuksia ovat tontinmyyntitulot voidaan arvioida seuraavasti:

3 kpl AKR tontteja, rak. oik. 1020 á =360 000 €

4 kpl AK tontteja, rak. oik. 2 x 2020 ja 1440 ja 1600 =708 000 €

1 kpl P tontti, rak. oik. 300

Yksi korttelialueita palveleva LPA tontti.

yhteensä noin 1,1milj

Näiden lisäksi hotellitontin rakennusoikeuden nostaminen vaikuttaa vuosivuokraan n.20 000 €.

Uusien houkuttelevien asuntojen myötä on mahdollista, että kaupunkiin tulee uusia asukkaita. Tällä on positiivinen vaikutus kaupungin talouteen verotulojen myötä.

Yksityisten toimijoiden menoja ja tuloja tai niistä kaupungille mahdollisesti välillisesti aiheutuvia vaikutuksia ei ole tarkemmin arvioitu.

5.6.5 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset

Niemelänrannan asemakaavamuutoksen keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat nykyisen asemakaavan rakentumattomalle yleisten rakennusten korttelialueille 38, 39 ja 40 (Y-7). Jos asemakaavamuutoksen vaikutuksia verrataan voimassa olevan kaavan sallivan rakentamisen vaikutuksiin ovat kaavamuutoksen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen huomattavan positiiviset.

Koska kyseiset korttelit ovat kuitenkin jääneet rakentumatta, on kaavan vaikutuksia syytä verrata nykytilanteeseen.

Alueelle on osoitettu uutta maankäyttöä suhteellisen tiiviisiin kokonaisuuksiin siten, että vaikutukset luontoalueisiin kohdistuvat mahdollisimman suppealle alueelle ja ympärille jää laajoja rakentamattomia alueita.

Kaava-alueelle sijoittuu kaksi arvokasta luontotyyppiä. Näistä tuore keskiravintainen lehto sijoittuu alueen keskiosaan rakentamattomalle kukkulalle ja sen itä- ja pohjoisrinteille. Sen arvokkaimmat osat sijoittuvat kosteimmille alueille rinteiden alaosiin. Lehto on Etelä-Suomessa vaarantunut (VU) luontotyyppi. Muonamiehenkadun eteläpuolelle sijoittuu yksi äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi (CR) kallioketo. Sen luonnontilaisuus ja edustavuus ovat kuitenkin jo nykytilanteessa laskeneet. Arvokkaiden luontotyyppien alueille ei ole sijoitettu rakentamista, ja alueille osoitetaan luonnonympäristöä säilyttävät kaavamääräykset. Lähistölle rakentaminen ja siihen liittyvät avoimet alueet sekä lisääntynyt virkistyskäyttö saattavat kuitenkin muuttaa lehtoaluetta ja sen kasvillisuutta. Samoin voi kalliokedon alueelle kohdistua epäsuoria vaikutuksia, kun alue altistuu kulutukselle lisääntyneen virkistyskäytön seurauksena. Luontotyyppien edustavuutta voidaan parantaa ennallistamistoimin alueen toteuttamisen yhteydessä.

Suojellusta ja huomionarvoisesta lajistosta suunnittelualueella esiintyy liito-orava ja viitasammakko. Viitasammakosta oli yksi havainto Kaivannonlahdella, eikä kyseiselle alueelle ole esitetty muutostöimenpiteitä. Rakentaminen on sijoitettu niin, etteivät alueella olevat kolopuut, joita liito-orava voi hyödyntää pesäpuina, eivätkä liito-oravan kulkuyhteydet suunnittelualueen ulkopuolelle vaarannu. Ekologisten yhteyksien säilyminen turvataan kaavamääräyksin. Rakentaminen ei myöskään heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueita. Rakentaminen kuitenkin supistaa vähäisesti liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä.

Suunnittelualueelta rajattiin selvityksissä myös I, II ja III luokan lepakkoalueita. Kaavamuutoksen rakentamisalueet eivät ulotu merkittävästi lepakkoalueille. I-luokan lepakkoalueeseen (0,8 hehtaaria) ei kohdistu muutoksia ja se rajataan kaavamääräyksellä. Myös III luokan lepakkoalue (1,4 hehtaaria) säilyy täysin koskemattomana. II-luokan lepakkoalueen koko on 4,75 hehtaaria. Tästä 0,4 hehtaaria tulee olemaan tonttien alueella. Tonteille sijoittuvasta lepakkoalueesta osoitetaan noin neljännes s-3 alueeksi, jolla puusto tulee säilyttää, joten elinympäristön supistuminen jää 0,3 hehtaariin eli 4 % kaavamuutosalueen lepakkoalueiden pinta-alasta. Kaavamääräyksillä kielletään viheralueiden valaistuksen lisääminen. Kaavamuutoksen vaikutukset suojeltujen lepakoiden elinympäristöön jäävät vähäisiksi.

Kaava-alueen linnusto koostuu tyypillisistä metsälajeista. Huomionarvoisten lajien esiintymisten keskipainopisteet sijoittuvat Heinäsaareen ja Niemelän metsäalueen eteläpuoliskoon. Hyvin harvinaisia tai erityisesti suojeltavia lintulajeja ei selvitysalueella havaittu. Kaavamuutoksen vaikutukset huomionarvoisten lajien (punavarpunen, valkoselkätikka ja pensaskerttu) reviireihin on merkittävintä Muonamiehenkadun välittömässä läheisyydessä kadun pohjoispuolella, missä on nykyisellään puoliavointa metsää. Valkoselkätikan arvioidusta, kaava-alueelle sijoittuvasta, soveltuvasta elinympäristöstä, joka on kooltaan noin 2,26 ha sijoittuu 13 % kaavan myötä muuttuvalle alueelle. Valkoselkätikoille soveltuvien, tunnettujen metsäalueiden pinta-ala on kaupungin alueella 44,48 ha, kun

tarkastelualueeksi otetaan 2 km säde suunnittelualueesta. Niemelänrannassa maankäytön alle jäävän 0,29 ha alue on kokonaisuudesta vain 0,65 %. Valkoselkätikan pesintää ei vuonna 2024 kaava-alueella havaittu. Lajille soveltuvat alueet kaupungissa eivät ole muilta osin maankäytöllisesti muuttumassa.

5.6.6 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Uudet asuinkorttelit täydentävät Heinolan keskustan korttelirakennetta ja sijoittuvat hyvin saavutettavalle alueelle keskustan palveluiden läheisyyteen.

Keskeisen rantavyöhykkeen kehittäminen ja sen varrelle sijoittuvat toiminnot ja täydennysrakentaminen liittävätkin alueen kiinteämmin osaksi Heinolan keskustaa. Kun virkistysalueiden käyttäjämäärä lisääntyy, on alueilla potentiaalia kehittyä entistäkin vetovoimaisemmiksi ja palvelut voivat lisääntyä potentiaalisten asiakkaiden määrän lisäyksen myötä.

Uusi asuinalue ja kehittyvät palvelut houkuttelevalla sijainnilla lisäävät Heinolan tunnettua ja vaikuttavat positiivisesti kaupungin maineeseen dynaamisena ja houkuttelevana paikkana asua ja vieraila. Uudet asukkaat myös lisäävät keskustan elinvoimaa ja palvelutarjontaa. Kaavalla parannetaan alueen yritysten toimintaedellytyksiä.

Uudet asuinrakennukset sijoittuvat kaupungin jalankulkuvyöhykkeelle. Keskimääräinen etäisyys uudelta asuinkorttelialueelta torille on 0,9 km. Kaava-alueelta on lyhyet etäisyyden kaikkiin palveluihin myös jalan ja pyörällä.

Kaavan mukaisen asuinrakennukset sekä hotellin laajennus lisäävät liikennettä Muonamiehenkadulla ja Heinäsaarentiellä.

Henkilöautolla tehtyjen kotiin suuntautuvien ja sieltä lähtevien matkojen kuormitusaste on keskimäärin pienissä kaupungeissa 1,48 henkilöä. Matkoja tehdään eniten tiistaisin ja perjantaisin ja vähiten viikonloppuisin. Alueelle on arvioitu voitavan sijoittaa noin 200–250 uutta asukasta. Alueen katsotaan kuuluvan jalankulkuvyöhykkeeseen. Tämän perusteella pyöräilyn ja jalankulun kulkutapaosuudeksi arvioidaan 25–38 %. Asumisen kotoperäisiä matkoja arvioidaan muodostuvan 2,46 matkaa /asukas, vrk.

Kulkutapaosuudella 59 % henkilöautojen osuus on 1,4 matkaa /asukas, vrk. 200–250 uutta asukasta lisäisi liikennettä 280–350 matkaa vuorokaudessa.

Hotellin laajennuksen ja uuden Kananiitynlahden palvelurakennuksen vaikutus liikenteen määrään voidaan laskea ravintola- ja majoituspalveluiden keskimääräisillä matkatuotosluvuilla. Hotellin nykyinen kerrosala on 7590 k-m². Mikäli laajennus nykyisen hotellin koilliskulmaan toteutetaan asemakaavamuutoksen mukaisesti, kasvaa kerrosala noin 14 000 k-m². Näin isolla laajennuksella hotellin huonemäärä olisi noin 175 huonetta. Hotellin käyttöasteen mukaan matkatuotokseksi/vuorokausi voidaan arvioida enimmillään 500 matkaa/vrk.

Liikennemäärän kasvu ei tapahdu välittömästi, koska alueen kokonaan rakentumiseen menee aikaa. Rakentamisaikana liikennettä lisää työmaaliikenne, mikä heikentää myös rakentamisaikaista liikenneturvallisuutta alueella.

Heinolan asukkaille metsäalueen yksityisyysasteen muutos ei aiheuta vaikutuksia liikkumiseen, kun nykyiset kulkuyhteydet säilytetään. Monipuoliset vapaa-ajan alueet ja virkistysreitit ovat edelleen hyvin saavutettavissa myös lähialueen nykyisillä asukkailla.

5.6.7 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Heinäsaarentien varteen sijoittuvat uudet rakennukset jäsentävät kaupunkikuvaa muodostamalla Heinäsaarentien eteläpuolen rakennetuille korttelialueille laadukkaan päätepuuston ja koko katuosuudelle näkymänpäänteen nykyisen matonpesupaikan kohdalle. Tämä rakennus toimii näkymän päätepuustona ja solmukohtana myös Holmankatua saavuttaessa. rakennukset parantavat nykyistä hajanaista kaupunkikuvaa.

Suurmaisema Tähtiniemen sillalta, veneväylältä ja vastarannalta alueelle säilyy pääosin vehreänä ja puustoisena. Isoin vaikutus maisemaan on hotellin mahdollisella korottamisella ja lisärakentamisella. Hotelli sekä metsän lomaan sijoittuva rakentaminen näyttäytyvät uutena, tasapainoisena ja mielenkiintoisena osana kaupunkikuvaa ja maisemaa.

Uudelle maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle ei sijoitu uutta rakentamista. Mikäli hotellia laajennetaan ja korotetaan aiheuttaa rakentaminen pienen muutoksen myös merkittävän maisema-alueen suuntaan.

Kumpelin frisbeegolfrata pitää nykyisin yllä puoliavointa, entistä perinnemaisemaa. Asuinkortteleiden rakentuessa frisbeegolf joudutaan sijoittamaan suppeammalle alueelle tai siirtämään toisaalle. Muutos voi vaikuttaa siten, että maisema pusikoituu, mikäli alueeseen ei kohdisteta hoitotoimia. Lisääntynyt käyttö voi toisaalta aiheuttaa myös ympäristön liikakulutusta.

Niemelänrannan alueella on Niemelän kartanon aikaisia kivijalkoja ym. asutuksen jälkiä, jotka jäävät osittain uuden rakentamisen alle. Arkeologisen selvityksen mukaan asutuksen jäljillä ei kuitenkaan ole kulttuuriperinnön kannalta suojeluarvoa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

Metsäalueen puuston valmentaminen maankäytön muutoksiin on tärkeää tulevien rakennusalojen välittömässä lähiympäristössä. Puuston harventaminen voi auttaa jäljelle jääviä puita sopeutumaan paremmin uusiin olosuhteisiin.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden rakentumiseen sekä luonnonympäristön säilymisen turvaamiseen.

Heinolassa 7.4.2025 (luonnos)

Katri Kuivalainen
asemakaava-arkkitehti
044 769 4370

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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