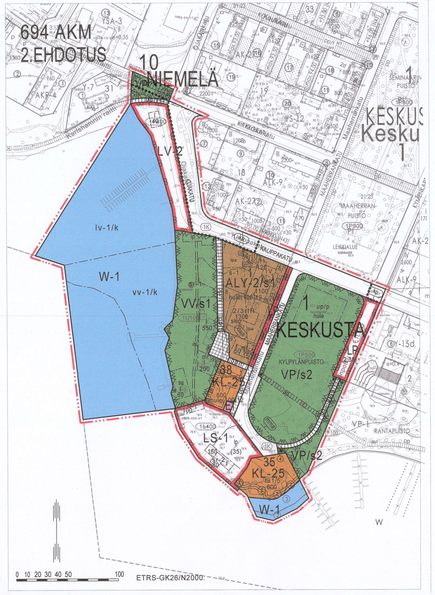
694 AKM 2.EHDOTUS



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALY-2/s1 — Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue, jossa rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Korttelialueelle voi rakentaa myös majoitustiloja. Uudisrakennukset, laajennukset tai rakennusten muutostyöt tulee arkkitehtuuritilaan, materiaaleiltaan, väreiltään ja ulkoasultaan sovittaa olemassa olevaan vanhaan rakennuskantaan. Uudisrakentamisen julkisivujen tulee olla suojeltuihin rakennuksiin sovitettua puuta tai sileää rappausta. Julkisivun lasioisen tulee olla kirkasta tai valkoista lasia. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rakennuksissa tulee olla aumakatto. Mahdollinen ullakon tekninen tila tulee sulauttaa rakennuksen kokonaismassaan, erillistä vesikaton yläpuolista teknistä tilaa ei sallita. Muut kuin ranskalaiset parvekkeet on pääsäissä lasitettava. Rakennusalan ylittävät parvekkeet sallitaan siten, että niitä ei tueta maanvaraiseesti, yltys voi olla enintään 1 metrin. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa toteuttaa asuntoihin liittyvät yhteistilat, ritaimistovarastot, auto- ja polkupyöräsuojat, jätetilat, talotekniset tilat ja vaestönsuojatilat. Rakennusoikeuden lisäksi sallitulihe tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja. Ympäristön ominaispiirteet tulee huomioida sijoitettaessa pihatoimintoja ja autopaikkoja alueille. Piha-alueiden istutusten ja rakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia ja mahdollisuuksien mukaan nykyistä säilyttäviä/uudistavia. Tontteja ei saa aidata.

KL-25 — Liikerakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä palveluja liiketiloa. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Uudisrakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väritykseen suhteen. Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla puuta tai sileää rappausta. Rakennuksissa tulee olla aumakatto. Kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen historiallisiseen ympäristöön sekä korttelialueen maisemalliseen sijaintiin.

VP — Puisto.

VP/s2 — Puisto, jossa ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi).

VV/s1 — Uimaranta-alue, jossa ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Heinola Perspektiivi). Uimarannan aita on säilytettävä.

LS-1 — Satama-alue. Alueelle saa rakentaa vesiliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia kuten esim. varastoja, kuormausalaitteita, laiturirakennelmia, poittoaineen jakelualueen sekä ravitsemukseen ja veneilyyn liittyvää liiketiloja.

LV-2 — Venesatama/venevalkama. Alueelle saa rakentaa veneilyyn liittyviä pienimuotoisia rakennuksia ja rakennelmia.

LP — Yleinen pysäköintialue.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

W-1 — Vesialue. Kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen arvokkaaseen maisema-alueeseen ja kulttuuriympäristöön.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

---

1 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

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.

III — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I/s1/5 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

½/III — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+94,0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+91,0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

s — Rakennusala.

sa — Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

ma — Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja.

up/p — Palloilualueeksi varattu alueen osa. Aluetta saa käyttää myös tilapäisenä pysäköintialueena.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Katuaukio/tori.

jk — Jalankululle varattu katu/tie.

jp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

jp/t — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.

jk — Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

jk — Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

---

lp — Yleinen pysäköintialue. Alueella voidaan osoittaa autopaikkoja myös kaavamerkinnällä siihen liikuntatilojen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.

lpa — Pysäköintialue.

lpa/m — Pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 6 matkailuauton matkaparkin.

hule — Hulevesirakenteita varattu alueen osa. Alueelle voi toteuttaa myös maanalaisia hulevesirakenteita.

O — Johtoa varten varattu alueen osa.

(35) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

hule/100|12 — Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä täyttymisestään. Viivytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennetalueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

lv-1/k — Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita tai muita venerantakäyttöä palvelevia laitteita ja rakennelmia. Mikäli alueella 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 varmistaa. Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

vv-1/k — Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita tai muita uimarantakäyttöä palvelevia laitteita ja rakennelmia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi uusia isoja laitureita tai alueella tehdään vesi- ja maanrakennustöitä, tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee varmistaa. Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

s-1 — Suojeltava alueen osa, jota tulee hoitaa puistomaisena sen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Olemassa oleva puita ja pensaita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla. Alueenosalle ei saa sijoittaa pysäköintiä.

sr-1 — Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakennusosia. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää rakennuksen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Ullakolle sijoitettavia tiloja varten voidaan toteuttaa kattomaisemaan sopivia kattoluhtyjä. Mahdolliset uudet parvekkeet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

sr-2 — Kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää rakennuksen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Museoviranomaisen lausunto.

sisp — Rakennuksessa olevaa lepakoiden mahdollista lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Mikäli rakennus on tarpeen purkaa tai rakennuksessa on tarpeen tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä.

kp — Kansallinen kaupunkipuisto.

ilma — Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

sisp — Alueen osa, jolla lepakoiden elinolosuhteiden ja kulkureittien turvaamiseksi tulee tarvittaessa säilyttää ja istuttaa lepakoille suotuisaa puustoa. Valaistus tulee kohdistaa puistovyöhän.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT
Uudisrakentamisen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoista ja sen on oltava kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivaa.
Asuintilojen lattiatason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan yläpuolella ja vähintään kadun pinnan tasolla. Asuintilojen lattiapinnan alin korkeusasema korttelissa 1 on on +82.0 mpy (N2000) ja ensimmäisen kerroksen lattiapinnan alin korkeusasema korttelissa 38 +80.0 mpy (N2000). Alin rakentamiskorkeus on +78,85 (N2000), jonka alapuolelle ei voida sijoittaa vettymisestä kärsiviä rakenteita.

AUTOPAIKAT
Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:
1 autopaikka / 100 asuin- ja toimistokerrosalaneliömetriä
1 autopaikka / 200 palveluasumisen ja palveluiden kerrosalaneliömetriä
1 autopaikka / 70 liiketilla 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. Suojeltujen rakennusten osalta on mahdollisuus toteutettavien autopaikkojen määrästä.

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
Alueilla tulee ensisijaisesti keskittyä hulevesien muodostumisen ehkäisyyn. Kattovedet suositellaan käsiteltäviksi ja hyödynnettäviksi tontilla. Mikäli tämä ei onnistu, tulee kattovedet ohjata viivytyksen kautta hulevesiverkostoon. Liikenne- ja pysäköintialueilla syntyvien hulevesien epäpuhtaudet tulee pyrkiä poistamaan vedetä johtamalla hulevedet virtaamahuippuja tasaavan, viivyttävän rakenteen kautta ennen veden johtamista verkostoon. 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. Kellareiden rakentamista ei suositella. Mikäli kuitenkin rakennetaan kellaritiloja on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselvitys.

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

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 huonetiloihin. Korjauskrakentamisen osalta tulee asumiseen käytettävissä tiloissa selvittää radonhaitan torjunnan mahdollisuus ja tarpeellisuus.

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 kulttuurihistoriallisel arvot. Mahdolliset aidat on toteutettava korkeatasoisina ja kulttuuriympäristöön sopivina. Pihasuunnittelussa on toteutettava ratkaisuja, jotka mahdollistavat alueen arvolle ominaisen puuston ja muun kasvillisuuden säilymisen.

TONTTIJAKO
Tällä asemakaava-alueella tonttijako on eriilinen.

---

694 AKM 2.EHDOTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS - KYLPYLÄNRANTA

1 KESKUSTA

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1) kaupunginosan korttelin 1 tonttia 5, korttelin 35 tonttoja 2 ja 3 ja seuraavia yleisiä alueita: Satama 1L400, Kylpylänpuisto 1P500, Kylpylän uimaranta-alue 1ur100, Vanhan sahan ranta -puistoalueita 1P400, Ojakadun katualueita, osia Kauppakadun ja Maaherrankadun katualueista, Kymenkartanonkadun jutkeena sijaitsevaa pysäköintialueita 1L500 sekä osaa Rantapuiston puistoalueesta 1P100 sekä kiinteistöä 111:1-35-2, joka on osa kaavan muutosta Rantapuistoa. Lisäksi kaavamuutos koskee Niemelän (10.) kaupunginosan kiinteistöä 21:23.

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

MITTAKAAVA 1:2000	asianumero 694/10.02.3 /2023 264 /10.02.03/2025
2. Ehdotus 11.08.2025 asemakaava-arkkitehti	Katri Kulvalainen
Elinvoimalautakunta, vireilletulo	21.06.2022 § 36
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	04.11.-02.12.2022
Elinvoimalautakunta, ehdotus	21.02.2024 § 10
Ehdotusvaiheen kuuleminen, ehdotus	06.03.-06.04.2024
Kaupunkiympäristölautakunta, 2. ehdotus	24.8.2025 § 64
Ehdotusvaiheen kuuleminen, 2. ehdotus	
Valtuusto, hyväksyminen	§
Lainvoimaisuuskuulutus	
11.08.2025 kaupunginarkkitehti	Harri Kuivalainen

Pohjakartta täyttää Alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset.

11.8.2025 maankäyttöinsinööri — Mirja Ruutu

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § ____

_____ hallinto- ja kehitysjohtaja — Hanna Hurmola-Remmi

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ Heinola