



Asemakaavan muutos

693 AKM

Kirkkokatu 3

Asemakaavan selostus 13.02.2026
päivätyyn asemakaavaluonnokseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

1 Perus- ja tunnistetiedot

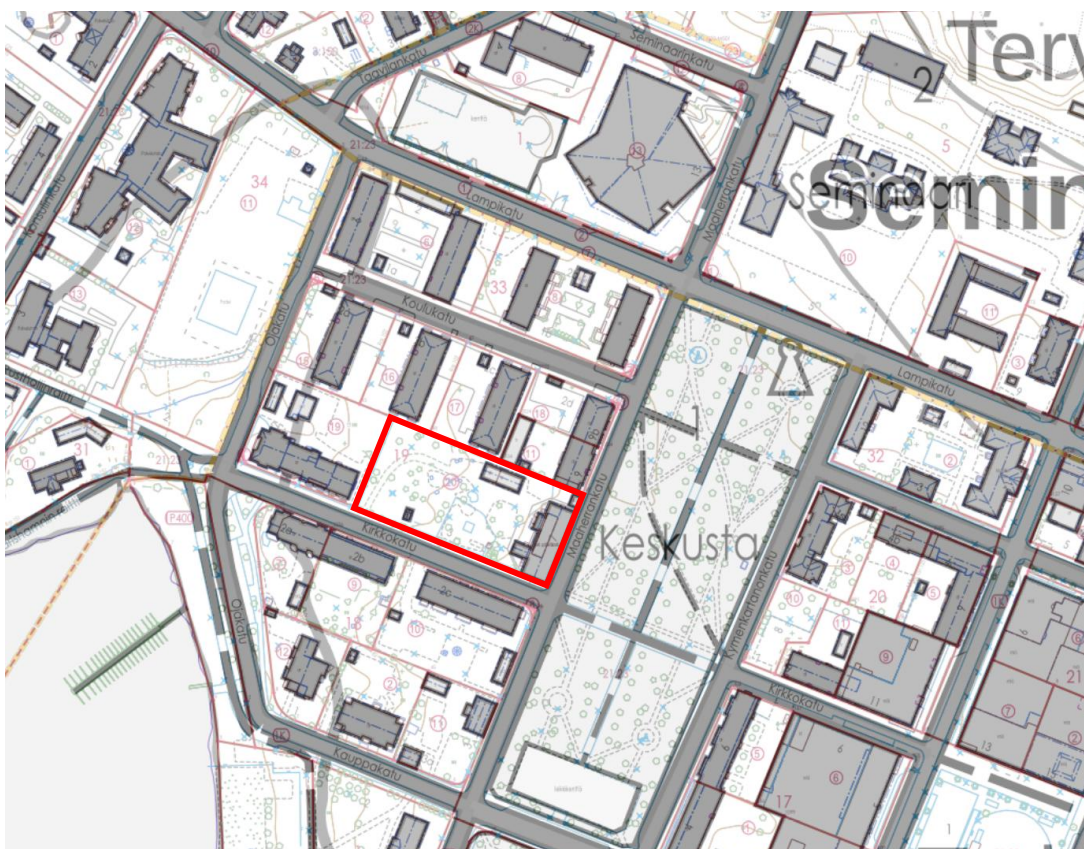
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

693 AKM Kirkkokatu 3, asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 19 tonttia 20.

Kaavan laatija:

Kaavoitusarkkitehti Emma Peltonen, Heinolan kaupunki



Kuva 1: Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustan alueella, ja on merkitty karttaan punaisella.

Suunnittelualue sijaitsee 200 metriä torilta luoteeseen. Aluetta rajaavat viereiset kerrostalot ja Maaherranpuisto.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu paikan osoite. Suunnittelualueen pinta-ala on hieman vajaa 0,5 hehtaaria. Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan tasainen.

Koko korttelille on tarkoitus mahdollistaa kattavasti sen monipuolinen käyttö, joka mahdollistaa vanhan päiväkotirakennuksen käyttämisen joko yhdessä uudisrakennuksen kanssa, tai erikseen omana toiminnallisena kokonaisuutenaan. Näin pyritään turvaamaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen säilyminen Heinolan keskustan katukuvassa.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3 Sisällysluettelo	4
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	7
3 Suunnittelun lähtökohdat	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.2 Suunnittelutilanne	11
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
5 Asemakaavan kuvaus	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	22
5.4 Nimistö	23
6 Kaavan vaikutukset	24
6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset	24
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....	24
6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	25
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	25
6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan.....	25
6.6 Taloudelliset vaikutukset.....	26
7 Asemakaavan toteutus.....	28
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	28
7.3 Toteutuksen seuranta	28

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Havainnekuvat
- Liite 3: Tilastolomake
- Liite 4: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola, 2020
- Päiväkodin kuntokartoitus, Inspecta, 2016

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 11.5.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.05.2017 lähtien Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Torikatu 8, myöhemmin Kauppakatu 4, WPK-talo), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).
- Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaa xx.xx.xxxx.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa xx.xx.xxxx.
- Valtuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx.

2.2 Kaavan sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on 4554 m² ja uusi rakennusoikeus on yhteensä 3530 kerrosalaneliömetriä, jossa on lisäystä nykyiseen on 1030 k-m².

Kaavassa on osoitettu suunnittelualueelle yksi tontti, joka on osoitettu asuin-, liike-, ja toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Rakentamisalueen kerrokorkeudeksi on kaavaan määrätty uudisrakennuksen osalta III, ja sallittu maksimissaan 2500 k-m².

Uudisrakentamisella mahdollistetaan siis mm. asuinpienkerrostalon rakentaminen suunnittelualueelle. Kaavalla ei esitetä tonttijakoa, mutta sellainen on mahdollista tarpeen mukaan toteuttaa jälkikäteen.

Varsinaisen uudisrakennuksen lisäksi sallitaan vanhan päiväkotirakennuksen ja uudisrakennuksen yhdistävän yhdyskäytävän rakentaminen. Yhdyskäytävä saa olla maksimissaan yhden kerroksen korkuinen, eikä se saa sisältää muita tiloja. Yhdyskäytävä tulee toteuttaa ilmeeltään mahdollisimman kevyenä ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena. Yhdyskäytävälle ei ole annettu omaa rakennusoikeutta, vaan se voidaan toteuttaa edellä mainittujen määräysten mukaisesti muun korttelialueelle annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontin itäpäädyssä sijaitsee entinen päiväkotirakennus, joka on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1a. Päiväkodin kokonaisala on 719 k-m², rakennusoikeutta päiväkotirakennuksella on kaavalla laitettu 800 k-m²

Korttelin jätekatos on jätetty olevalle paikalleen Maaherrankadun varteen. Jätekatokselle ei ole merkitty erillistä rakennusoikeutta, vaan se voidaan toteuttaa korttelin muun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontille on mahdollisuus jättää olevaa puustoa rakentamisesta huolimatta. Vanhojen kuusipuiden säilyttämistä ei kuitenkaan kaavalla edellytetä, vaan vanhojen puiden säilyttäminen on tutkittava rakentamisen yhteydessä erikseen. Pihapiirin suuret kuuset ovat maisemallisesti varsin merkittäviä, mutta kuusi pihapiirin puuna ei etenkään tässä kokoluokassa välttämättä täytä vaatimuksia turvallisuuden suhteen.

Kaavan toteutuessa jalkakäytävällä varustetulle kadulle rakennetaan uusi liittymä ja korttelin länsipääty osoitetaan pysäköimisalue. Lisäksi kaavalla sallitaan mahdollinen uusi rakennuspaikka autojen säilytyspaikka tontin länsipäätyyn. Ajoneuvojen säilytykseen on laskettu rakennusoikeutta 230 k-m², mikä mahdollistaa n. 15 auton säilytyksen katoksessa. Pysäköimisalue erotetaan muusta korttelista 2 metriä leveällä istutusalueella.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kerrostalotontti rakentuu kysynnän mukaan. Täydennysrakentamista koskevat reunaehdot on määritetty asemakaavassa.

ALY-tontilla sijaitsee kaukolämpöjohto, joka tulee huomioida rakennussuunnittelussa mahdollisesti hyödynnettäväksi, tai ainakin säästettäväksi vaurioilta.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue sijoittuu Heinolan ydinkeskustan laitamille Maaherranpuiston (Perspektiivi) laidalle, ja kuuluu Perspektiivin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristörajan sisälle. Heinolan kansallinen kaupunkipuisto rajautuu suunnittelualueeseen. Piha-alueella on useita isoja puita. Kirkkokadulla ja Maaherrankadulla on kadunvarsipaikoitusta.

Maisemassa on historiallinen puisto ja eri-ikäisiä kerrostaloja. Kaava-alue on tasaista hoidettua piha-aluetta, jossa kasvaa mm. useita kookkaita kuusia. Maaperä on rakentamiseen soveltuva. Pienilmasto on suotuista, koska vallitsevan tuulensuunnan puolella lounaassa on kerrostalot.

3.1.2 Rakennettu ympäristö



Kaava-alueen pohjoispuolella avokorttelirakenteessa olevat kerrostalot sijoittuvat pohjoinen-etelä -suuntaan. Korttelin pohjoispuolelle sijoittuvat rakennukset ovat sijoittuneet lähes kiinni kiinteistöjen yhteiseen rajaan. Kirkkokadun pohjoispuolelle jäävät, suunnittelualuetta ympäröivät rakennukset ovat kaikki peräisin 1980-luvulta. Etelä- ja länsipuolella umpinaisempaa korttelirakennetta luovat rakennukset on sijoitettu kadun suuntaisesti itä-länsi -suuntaan. Näistä Kirkkokadun eteläpuolisista rakennuksista länsipuolelle jäävä rakennus on myös edellisten tapaan 80-

luvulla valmistunut. Lähimmäs Maaherran päiväkotia sijoittuva, itä-länsi – suuntainen rakennus on puolestaan valmistunut 2008. Lähiympäristössä ei ole tyhjiä tontteja. Kaava-alue rajoittuu kaakossa 1700-luvulta peräisin olevaan Maaherranpuistoon.

Palvelut

Päiväkotiin ja alakouluun on matkaa vajaa kilometri. Yläkouluun 400 metriä ja lukioon 200 metriä.

Puolen kilometrin säteellä sijaitsee virastopalvelut ja kirjasto sekä useita päivittäistavarakauppoja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja kioskeja.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijoittuu Heinolan keskusta-alueelle. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kaupungin keskustassa on runsaasti eri alojen työpaikkoja (kauppoja, toimistoja, kouluja...).

Virkistys

Polkuverkosto kulkee 100 metrin päässä. Uimaranta ja kaksikin ulkokuntoilualuetta on n. 200 metrin päässä eri suunnissa. Vielä lähempänä ovat leikkipuisto ja venelaituri. Talvijää on reilun kilometrin päässä Urheilupuistossa, kuten myös mm. yleisurheilukenttä, jäähalli, ja pesäpallokenttä.

Liikenne

Lähialueen katuverkoston kaduilla on jalkakäytävät ja pyörätie johdattaa keskustaan. Liikenneturvallisuus on hyvä.

Pysäkeille (paikallisliikenne, kaukoliikenne) on 400 metriä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vanha päiväkotirakennus kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-alue) nimeltä Perspektiivi. Suunnittelualueen länsipää sitä vastoin jää rajauksen ulkopuolelle.

Tekninen huolto

Kunnallistekninen verkosto sadevesijohtoineen kulkee osin Kirkkokadulla ja osin Maaherrankadulla. Kaava-alueella ei ole kattojen lisäksi läpäisemättömiä pintoja. Kaukolämpöjohto katkaisee suunnittelualueen. Jätehuolto on kiinteistökohtainen. Katujen kunnossapidosta vastaa kaupunki.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole melu-, värinä- ja ilmanlaatuhaittoja eikä tiedossa olevia saastuneita maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

Asujaimisto lähiympäristössä on sekoittunut eli monipuolinen. Virikkeitä ja harrastusmahdollisuuksia on lukematon määrä kansalaisopiston ja yhdistysten tarjoamina.

3.1.3 Maanomistus

Kaupunki omistaa koko kaava-alueen.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on selvitetty maankäytölliset suunnitelmat eli maakuntakaavan, strategisen yleiskaavan, keskustan osayleiskaavan sekä voimassa olevan asemakaavan sisällöt. Lisäksi strateginen yleiskaava ohjeistaa keskustan kehittämisaluesuosituksissa mm.: ”Keskustan osayleiskaavan mukaisesti tiivistetään ja eheytetään ydinkeskusta siten, että sen historiallinen ja ympäristöllinen ominaisluonne säilyy ja korostuu... Keskustaan ja sen lähituntumaan pyritään sijoittamaan uutta laadukasta asumista, mm. palveluasuntoja.”

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä talo on arvioitu luokkaan I, joka tarkoittaa, että kohde/alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Ote päiväysinventoinnin luokittelu ja menettelysuositus -liitteestä: ”Inventoinnit ja selvitykset osoittavat selkeästi suojelutarpeen. Lisäselvityksiä tarvitaan, mikäli kohteisiin tai niiden ympäristöön on suunnitteilla muutoksia, joilla voi olla vaikutuksia kohteen arvoihin.”

- Rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2019
- Rakennuspaikka muodostaa tällä hetkellä yhden rekisteritontin.
- Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.
- Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdassa 1.5.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) - LIITE 1

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty suuren, vajaasti rakennetun tontin hyödyntämiseksi, kun päiväkotitoiminta kiinteistöllä on loppunut. On myös ajankohtaista sekä tarpeellista mahdollistaa olevaan päiväkotirakennukseen monipuolisesti erilaisia käyttötarkoituksia, jotta rakennus löytäisi vielä paikkansa aktiivisessa käytössä tulevaisuudessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Kaava on käynnistetty teknisen lautakunnan päätöksellä 11.4.2017 § 68.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Heinolan kaupunki maanomistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus
- Päijät-Hämeen aluemuseo
- Lupa- ja valvontavirasto
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta
- Loimua
- Elenia
- Dna

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 11.5.2017, ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 13.5.2017 kirje, joka sisälsi kuulutuksen lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kirjeessä kerrottiin, että kaavan etenemistä voi jatkossa seurata lehtikuulutuksista ja kaupungin internet-sivulla. Kirjeet lähetetään seuraavista vaiheista vain ulkopaikkakuntalaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 11.5.2017 lähtien Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella xx.xx.20xx. Ulkopaikkakuntalaisille osallisille postitettiin kuulutus ja kaavaluonnos xx.xx.20xx. Luonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo ilmoitettiin lehtikuulutuksella xx.xx.20xx. Ulkopaikkakuntalaisille osallisille postitettiin kuulutus ja kaavaehdotus xx.xx.20xx. Ehdotus oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.

Asemakaavan aloitusvaiheen yhteydessä pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 22.09.2025.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot.

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

Muut viranomaisten kanssa käydyt kaavaa koskevat keskustelut, työ- ja viranomaisneuvottelut.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungissa on suuri tarve esimerkiksi palveluasunnoille, yhdistystoiminnan tiloille tai keskustassa sijaitseville laadukkaille asunnoille. Toisaalta kysyntää löytyy myös kohtuuhintaiselle vuokra-asumiselle, joten entinen päiväkotitalo halutaan kaavalla muuttaa kaikki edellä mainitut toiminnot mahdollistavaksi. Suunnittelualueelle on mahdollistettu kohtuullisen kokoisen kerrostalon mahdollistava rakennusoikeus, joka taipuu niin tavalliseksi-, kuin palveluasunnoiksi. Kaavalla on mahdollistettu korttelin käyttäminen yhtenä kokonaisuutena jopa niin, että vanha päiväkotirakennus liitetään yhdysosalla uudisrakennukseen, mutta myös alueen jakaminen kahteen tonttiin, joilla voi olla oma, erillinen käyttötarkoituksensa.

Tavoitteena on mahdollistaa useita alueen luonteeseen sopivia käyttötarkoituksia, joiden avulla myös vanha päiväkotirakennus saadaan osaksi keskustanalueen toiminnallista kokonaisuutta, ja näin pala arvokasta kulttuuriympäristöä säilyy.

Keskustan osayleiskaava:

”Keskustan osayleiskaavan mukaisesti tiivistetään ja eheytetään ydinkeskusta siten, että sen historiallinen ja ympäristöllinen ominaisluonne säilyy ja korostuu... Keskustaan ja sen lähituntumaan pyritään sijoittamaan uutta laadukasta asumista, mm. palveluasuntoja.”

Kunnan asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- yhdistyksille toimivat ja monikäyttöiset tilat sekä sisään, että ulos
- puuston säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan
- uudisrakentamista asumiseen

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet:

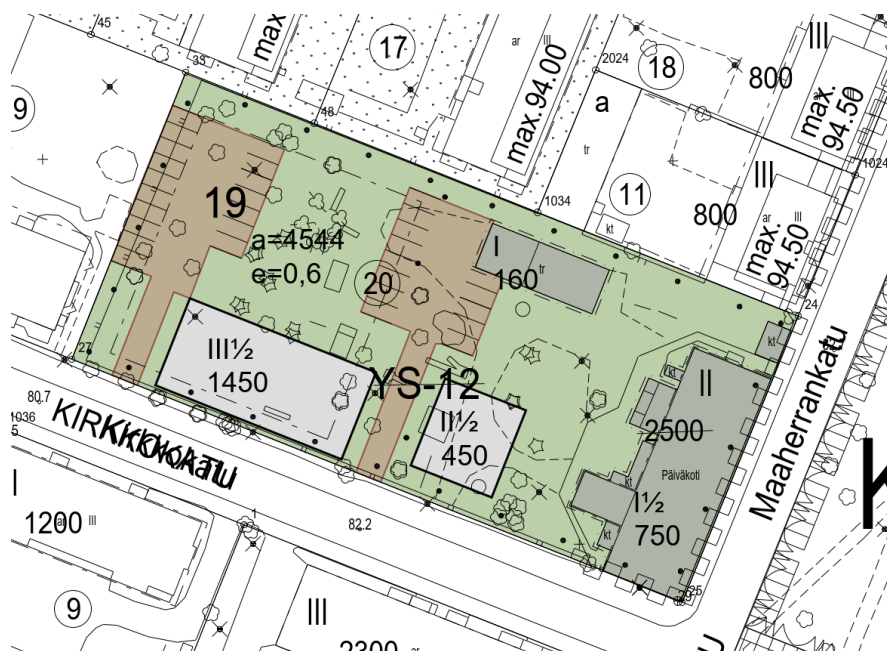
- useat yhdistykset ovat ilmaisseet tahtotilan rakennuksen saamisesta pihoineen yhdistysten toimintatiloiksi.
- Kaavan edetessä kiinteistön käyttömahdollisuuksista on keskusteltu myös palveluasumisen näkökulmasta, ja vuonna 2025 kaavaa on lähdetty edistämään näkökulmasta, joka mahdollistaa uudisrakennukseen tarvittavan määrän rakennusoikeutta, jotta sille on mahdollista toteuttaa palveluasumisen yksikkö, jonka yhteyteen vanha päiväkoti olisi mahdollista liittää. Suurempi rakennusoikeus on edellytys myös asuinkerrostalon rakentamiselle. Alustavassa suunnitteluvaiheessa esiteltiin 1200 k-m² vaihtoehtoa, joka sai mahdollisilta toteuttajatahoilta negatiivisen vastaanoton, sillä se koettiin taloudellisesti mahdottomaksi yhtälöksi toteuttaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vuonna 2017 ensimmäistä kertaa julkaistuun OASiin oli liitetty kolme alustavaa vaihtoehtoa, jossa esitettiin kaksi tai kolme uutta asuinrakennusta. Vaihtoehdot eivät täyttäneet myöhemmin asetettuja tavoitteita, koska päärakennukseen suunniteltu yhdistystoiminta ison pihan tarpeineen ei ollut tuolloin tiedossa, eikä kaavahanketta tuolloin jatkettu suoraan yhdenkään näistä luonnoksista pohjalta.

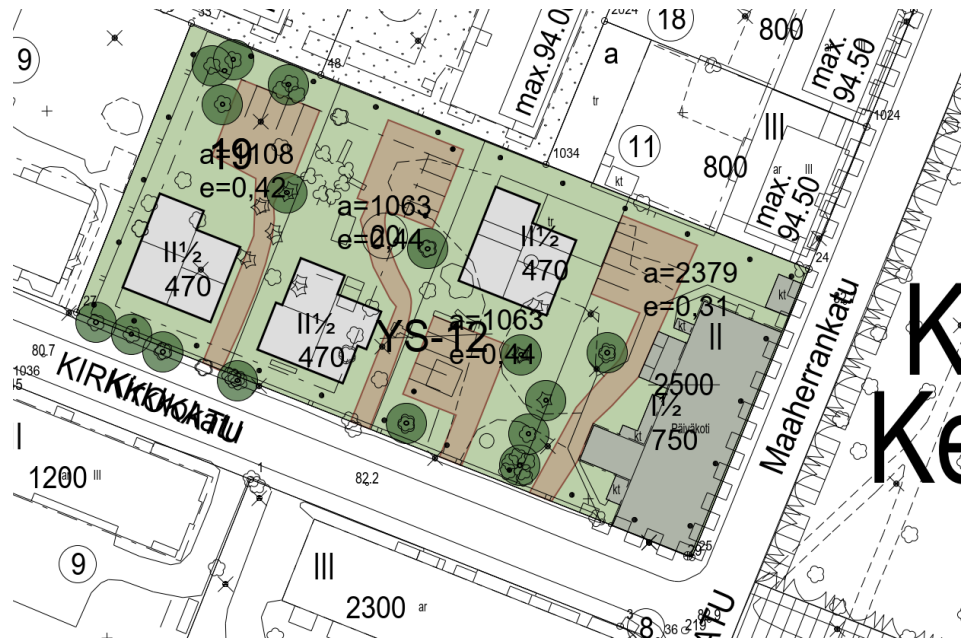
Asianumero 822/10.02.03/2025



Luonnos A, OAS:in liitteenä vuonna 2017

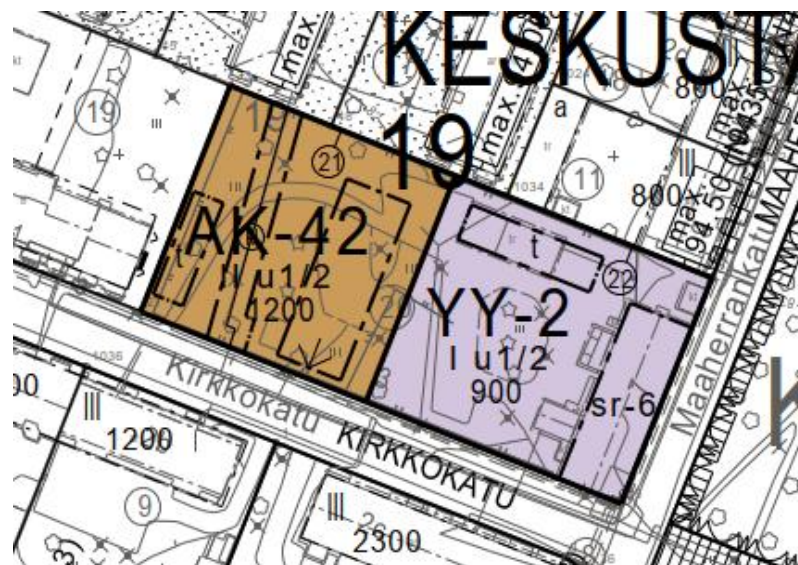


Luonnos B, OASin liitteenä vuonna 2017



Luonnos C, OASin liitteenä vuonna 2017.

Luonnosteluvaiheessa pöydällä oli myös suunnitelma, jossa suunnittelualue jakautuu kahteen tonttiin, joilla selkeästi oma toimintansa ja tarkoituksensa. Vanhan päiväkodin tontti olisi saanut YY-2 -merkinnän, jolloin tämä suunnittelualueen puoli olisi ollut kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena, ja uudisrakentaminen olisi keskittynyt asuinrakentamiseen AK-42 -merkintäisenä asuinrakentamisen korttelialueena. Tässä suunnitelmassa ajatuksena oli mahdollistaa tonttien erillinen myynti sekä alueelle ilmaantunut tarve yhdistystoiminnan tiloille. Yhdistystoiminnan sijoittaminen päiväkodin tiloihin ei kuitenkaan toteutunut suunnitelman mukaisesti, ja kaavahanke jäi tämän jälkeen odottamaan uutta potentiaalista käyttötarkoitusta ja suunnittelualue uutta omistajaa.

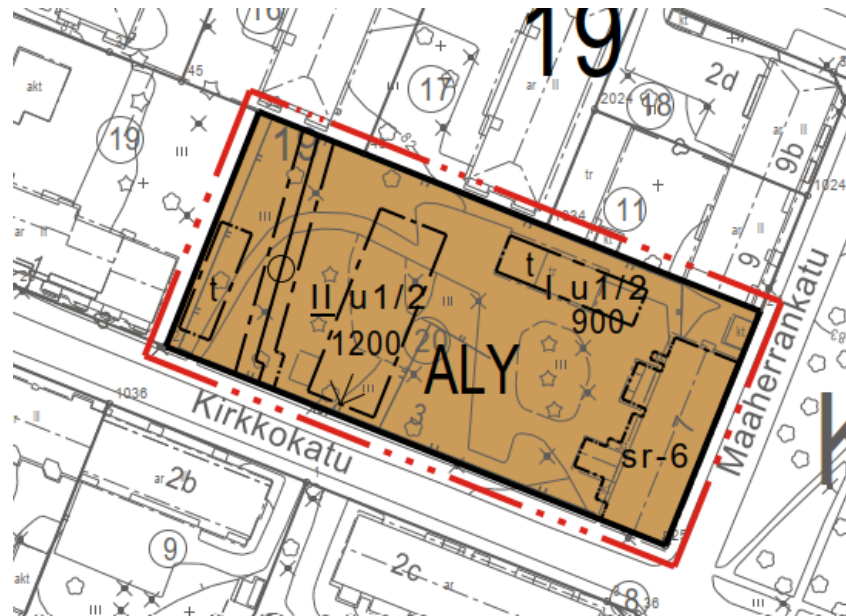


Kahden erillisen korttelialueen ja pääkäyttötarkoituksen luonnos

Tämä yhdistystoimintaa varten tehty kaavaluonnos ei siis koskaan ollut nähtävillä, mutta on oleellinen osa hankkeen taustaa ja suunnittelualueen muotoutumista nyt luonnosteltuun muotoon. Kaavan edistäminen jäädytettiin useaksi vuodeksi varsinaisen käyttäjän ja sitä myöden käyttötarkoituksen puuttuessa.

Kaavahanketta alettiin uudelleen työstämään vuonna 2025.

Luonnosvaiheen edetessä, ja kiinteistökauppojen peruuntuessa eri käyttötarkoituserkintöjen tekemisestä tonteille luovuttiin, ja kaavahanketta lähdettiin viemään eteenpäin yhden käyttötarkoituserkinnän kokonaisuutena, jossa mahdollisesta päiväkotirakennuksen käyttäminen osana korttelin uudisrakennuskokonaisuutta, mutta myös niiden toimiminen erillisinä yksiköinä.



Yhden pääkäyttötarkoituksen luonnos

Luonnosvaiheessa on myös keskusteltu mahdollisten toimijoiden kanssa, ja pohdittu erilaisten käyttötarkoitusten yhdistelmien merkitystä suunnittelualueelle sekä vaihtoehtojen mukanaan tuomia käytännön vaatimuksia toimijoille. Tässä luonnosversiossa korttelia koskee yksi pääkäyttötarkoituserkintä, joka mahdollistaa laajan kirjon erilaisia toimintoja sekä vanhaan päiväkotirakennukseen, että uudisrakennukseen, eikä sido rakennuksia yhteen konseptiin, vaan muotoutuu moneen tulevaisuuden tarpeeseen. Kaavan yhteydessä ei osoiteta tonttijakoa, vaan luonnos viedään nähtäville yhden tontin kokonaisuutena. Tulevaisuudessa voi kuitenkin olla tarpeellista tehdä tonttijako, mikäli suunnittelualueelle muodostuu toimintamalli, joka edellyttää kiinteistön jakamista useammalle toimijalle.

Kaavahankkeen tavoitteeksi vuonna 2025 on asetettu sen vieminen loppuun niin, että valittu suunnitteluratkaisu ei rajaa tulevaa toimintaa vain yhteen käyttötarkoitukseen. Tällä tavoitteellaan ensisijaisesti keskusta-alueen

kaupunkirakenteen tiivistämistä, mutta myös vanhan päiväkotirakennuksen säilymistä oleellisena osana keskustan alueen merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

OAS:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 kirjallista mielipidettä ja 1 puhelinsoitto. Palautteissa esiin tuoduista asioista eniten toistuivat pelko liikenneturvallisuuden heikkenemisestä Kirkkokadulla ja toiseksi tonttia ei haluta rakennuskäyttöön ollenkaan tai halutaan säilyttää olemassa olevan rakennuksen pihapiiri mahdollisimman suurena. Alustavien havainnekuvien perusteella myös parkkipaikkojen sijoitusta naapuritalon oleskelualueiden viereen ei pidetty hyvänä ratkaisuna pelättyjen melu- ja pölyhaittojen takia. Hajamielipiteitä sai pelko kulttuurihistorian häviämisestä, epäily hankkeen taloudellisuudesta ja jätehuollon aiheuttamasta turhasta melusta monen liittymän takia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteen mukaisesti yhdistystaloksi tulevan entisen päiväkotirakennuksen piha-alue on laajennettiin ja asumisen aluetta vähennettiin. Kaavaratkaisu ei kuitenkaan tällaisenaan herättänyt kiinnostusta eikä sen toteutumista pidetty todennäköisenä, ja kaavahanke seisahtui useiksi vuosiksi.

Kaavahanketta edistettäessä vuonna 2025 rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen vaarantuminen on todellinen huoli, sillä päiväkotirakennus on ollut tyhjillään tai hyvin vajaalla käytöllä jo reilusti yli 10 vuotta. Kaavahankkeen tavoitteena on ollut etsiä ja löytää mahdollisia käyttötarkoituksia alueelle, jotka takaisivat myös vanhan päiväkotirakennuksen säilymisen. Varmin tapa säilyttää vanha ja arvokas päiväkotirakennus on taata suunnittelualueen varsin suurelle kiinteistölle tarpeeksi laaja rakennusoikeus uudisrakennukselle. Muilla kaavan suunnitteluratkaisuilla on pyritty ottamaan huomioon huolet alueen täydennysrakentamisen mahdollisista ympäristövaikutuksista. Lisää kaavan vaikutuksista luvussa 6.

Luonnos:

Luonnosvaiheen palaute pääpiirteissään ja sen perusteella tehdyt muutokset.

- *luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE x*

Ehdotus:

Ehdotusvaiheen palaute pääpiirteissään.

- *ehdotusvaiheen muistutukset ja niiden vastineet LIITE x*
- *ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vastineet LIITE x*

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ensimmäisistä luonnoksista sekä yhdistystoimintaa varten tehdyistä muutoksista päästiin kuitenkin viimeisimpään luonnokseen, jonka kanssa kaavaprosessia lähdetään viemään eteenpäin vuonna 2025. Kaksi erillistä tonttia on pidetty yhtenä vaihtoehtona, mutta tonttijakoa ei kaavaan tehty, vaan suunnittelualueen kehittämistä kokonaisuutena pyritään mahdollistamaan kattavasti ja monipuolisesti.

Uudessa luonnoksessa päädyttiin ALY- kaavamerkintään, eli asuin-, liike-, ja toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialuetta osoittavaan kaavamerkintään. Tällä kaavamerkinnällä ei poissuljeta mitään esillä ollutta käyttötarkoitusta, eikä pyritä rajaamaan tai estämään Maaherrankadun päiväkodin monipuolista käyttöä yhdessä, tai siitä erillisenä, uudisrakennukseen tulevien toimintojen kanssa.

Luonnoksessa suunnittelualueen rakennusoikeus on laskettu niin, että sen puitteissa on potentiaalista rakentaa hissillinen rakennus ja näin mahdollistaa esimerkiksi palveluasumisen vaatima esteettömyystaso. Heinolan keskustan alueella on puutteita rakennusten esteettömyydestä, ja hissillisten rakennusten mahdollistaminen on yksi tärkeä kriteeri pohdittaessa keskustan täydennysrakentamista.

Tiiviillä tontilla suurehko rakennusoikeus aiheuttaa kuitenkin tarpeen tutkia autopaikkojen mitoitus tarkkaan, ja varmistettava tontin, ja sen liittymien aiheuttamat vaikutukset liikenteelle. Autopaikkoja varten on kaavaan mahdollistettu uuden autokatoksen rakentaminen juuri autopaikkoja ajatellen. Kaavaan esitetty auton säilytyspaikan rakennusala mahdollistaa 15 autopaikkaa. Tontin länsireunaan sijoitettu pysäköintialue kokonaisuudessaan mahdollistaa katoksen kanssa n. 32 autopaikkaa, koko tontin leveydeltä toteutettuna ilman katosta paikkoja mahtuu n. 34–36 kpl.

Autopaikkojen mitoitusarve on laskettu erikseen jokaiselle käyttötarkoituserkinnälle. Autopaikkalaskelmista käy ilmi, että pihaan toteutettavat autopaikat toimivat konseptissa, jossa on toteutettu Esimerkkilaskelmia:

- 3300 m^2 asumista/toimistoa = 33 ap
- 3300 m^2 palveluasumista = 17 ap
- 3300 m^2 liiketilaa = 47 ap
- 1650 m^2 liiketilaa + 1650 m^2 asumista = 40 ap
- 2500 m^2 asumista/toimistoa + 800 m^2 liiketilaa/palvelua = 37 ap
 - 2500 m^2 asumista + 720 m^2 liiketilaa/palvelua = 36 ap
(Maaherran päiväkodin nykyinen kokonaisala)
 - 1650 m^2 liiketilaa + 1650 m^2 asumista = 40 ap

- 2500 m^2 palveluasumista + 800 m^2 liiketilaa = 24 ap
- 2500 m^2 palveluasumista + 350 m^2 toimistoa + 370 m^2 liiketilaa = 22 ap
- 1400 m^2 asumista/toimistoa + 1500 m^2 palveluasumista + 400 m^2 liiketilaa = 28 ap

L:n muotoisella rakennusalueella on pyrkimys sijoittaa uudisrakennuksen massaa niin, ettei katutila Kirkkokadun varteen muodostu ahtaaksi. Lisäksi L:n muotoon sijoitettuna rakennusala jakaa tonttia sen eri käyttötarkoituksiin, ja esimerkiksi palveluasumista ajatellen muodostuu rauhallinen ja suojaisia sisäpiha, joka sopii asukkaiden ulkoiluun. Väljempi katutila antaa mahdollisuuden säilyttää ja jopa lisätä kadunvarsipuita, jotka lisäävät sisäpihan suojaisuutta ja sen puistomaista luonnetta.

Varsinainen ajoneuvojen pysäköinti on eriytetty täysin omaksi alueekseen tontin länsireunaan. Tämä sijoitus säästää myös kaukolämpöjohdon siirtämisen.

- *havainnekuvat LIITE 2*

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria. Alueen rakennusoikeus on n. 3530 kerrosalaneliömetriä, jossa 1030 k-m² lisäystä entiseen. Alueen kokonaistehokkuus on 0,8. Mikäli uudisrakennukseen toteutetaan esimerkiksi palveluasumista, tavoitellaan suunnitellun kokoiseen rakennukseen n. 60 asumisyksikköpaikkaa. Asuinkäyttöön sama rakennusoikeus mahdollistaa n. 40 kappaletta 50 m² asuntoja. Väestömääräksi alueelle tulee käyttötarkoituksesta riippuen 60–100 henkilöä. Työpaikkoihin kaava vaikuttaa vähintään hetkellisesti rakennusvaiheen ajaksi, käyttötarkoituksesta riippuen myös rakennusvaiheen jälkeen.

- *tilastolomake LIITE 3*

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Alueelle mahdollistettujen useiden käyttötarkoitusten katsotaan lisäävän mahdollisesti alueen palvelutarjontaa ja tarjoavan mahdollisuuden paikallisille toimijoille laajentaa toimintaansa kaupungissa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla toteutuu monipuolinen ja viihtyisä asuin- ja toimintaympäristö. Keskusta-alue täydentyä ja tehostuu, ja lisäksi sen historiallinen ja ympäristöllinen ominaisluonne säilyy. Kaava mahdollistaa laadukkaan asumisen sekä tärkeän historiallisen kerrostuman säilymisen sekä tiiviimmän ja tehokkaamman kaupunkikeskustan muodostumisen. Puustoa voidaan säilyttää uudisrakentamisesta huolimatta, ja päiväkodin piha-alueelle tyypillinen puistomainen alue on mahdollista säilyttää päiväkodin ja uudisrakennuksen välisellä alueella.

Alueen kuullessa osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kansallista kaupunkipuistoa viistäen, on alueen käsittelyssä otettu huomioon myös sen kaupunkikuvallinen merkitys, ja kaavamerkinnöillä on pyritty varmistamaan eheä kaupunkikuva ja laadukas ympäristö uudisrakennuksen kohdalla.

Olemassa olevan päiväkotirakennuksen kohdalla pyritään turvaamaan sen säilyminen kaupunkikuvassa suojelumerkinnän sr-1a avulla. Kyseinen

suojelumerkintä suojelee rakennuksen julkisivut, mutta mahdollistaa sisätilojen päivittämisen moneen käyttötarkoitukseen sopivaksi. Kaavamääräys velvoittaa konsultoimaan aluemuseota rakennuksen korjaamisen ja muokkaamisen yhteydessä.

Vanhan päiväkotirakennuksen säilyttäminen edellyttää uuden käyttäjän, ja käyttötarkoituksen, löytämisen pikaisesti. Tätä ajatellen on kaavaan lisätty mahdollisuus uudisrakennuksen ja vanhan päiväkotirakennuksen yhdistämiselle yhdyskäytävän avulla. Rakennukset yhdistävä käytävä luo uusia mahdollisuuksia toimia molemmissa rakennuksissa, ja hyödyntää kummankin potentiaalia mahdollisimman laajasti. Idea yhdyskäytävään rakennusten välillä on saatu mahdolliselta investoilta. Tällaisen toimijan kiinnostuminen alueesta on yksi varma tapa löytää käyttötarkoitus myös suojeltavalle vanhalle päiväkotirakennukselle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.2 Aluevaraukset

ALY Asuin-, liike-, ja toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialue 100%

Korttelialueelle on osoitettu tontti (tontti 20), johtorasite, 4 rakennusala sekä yksi istutettava korttelinosa. Kolme rakennusaloista mahdollistaa uudisrakennuksia tontille, yksi on jo olemassa olevia rakennuksia.

Kerrosuku on annettu rakennuspaikkakohtaisesti, ja jokaiseen erilliseen rakennuspaikkaan kohdistuu rakennuspaikkakohtaisia kaavamääräyksiä.

Varsinaisten rakennusalojen lisäksi on kaavassa muodostettu erillinen rakennuspaikka mahdollisten tonttien 20 ja 21 väliin. Tämä rakennusala mahdollistaa vanhan päiväkodin yhdistämisen uudisrakennukseen yhdysputken välityksellä. Tällä suunnitteluratkaisulla pyritään mahdollistamaan vanhan päiväkotirakennuksen ottaminen mukaan korttelialueen toimintaan saumattomasti.

Kortteli 19 tontti 20

Korttelialueen kerrosuku on III ja rakennusoikeus 3530.

Aluetta koskevissa yleisissä kaavamääräyksessä edellytetään, että uudisrakennuksen julkisivu verhoillaan puulla, ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennuksen ulkoverhouksen värisävy sovitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä, ja värin tulee olla neutraali, sävyltään lämmin. Kattomuotona harjakatto.

Kaavamääräyksillä pyritään turvaamaan vanhan päiväkotirakennuksen ensisijaisuus katukuvassa. Näin se saa parin, joka osaltaan pehmentää valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ja kansallisen kaupunkipuiston lievealueen rajautumista muuhun kaupunkirakenteeseen.

Kerrosluku on Kirkkokadun kaavamuutoksen puoleisten olevien rakennusten kanssa samaa korkeusluokkaa, jolloin rakennus sulautuu olevaan rakenteeseen. Parvekkeet on määrätty rakennettavaksi vähintään 1/3 rakennuksen seinälinjan sisäpuolelle, jotta parvekkeista ei muodostu irrallisia elementtejä. Muilla yleisillä kaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan esimerkiksi alueella muodostuvia hulevesiä sekä radonin haittavaikutuksia

Tontille on osoitettu autopaikkamääräykset. Käytännössä asuntorakentamisen kohdalla tulee rakentumaan yksi autopaikka kahta asuntoa kohden (asunnon koko 50 m²). Parkkipaikkojen määrä tulee huomioida (maksimissaan n. 34 kpl), mikäli yli puolet kerrosalasta painottuu yleisten rakennusten- tai liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoitukseen, ja puolet asumiseen tai toimistokäyttöön. Käyttötarkoituksesta voidaan osoittaa puolet liike- ja yleisten rakennusten käyttötarkoitukseen, mikäli niiden kanssa yhdistetään vähintään puolet jäljelle jäävästä rakennusalaista esimerkiksi palveluasumista.

Tontin länsipäätyyn on merkitty autojen säilytysalueen rakennusalue, jolle on annettu rakennusoikeutta 230 m². Tämä rakennusoikeus mahdollistaa katetun autopaikan rakentamisen 15 autolle. Autokatoksen toteutuessa tulee huomioida riittävä turvaetäisyys kaukolämpöputkesta ja varmistettava kaukolämpöputken tarkka sijainti maastossa, etenkin katoksen pohjoispäädyssä, jossa autokatoksen rakennusala on lähellä kaukolämpöputkea ja sen suoja-aluetta.

Olevaa puustoa on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä säilyttämään, sitä ei kuitenkaan kaavalla suoraan edellytetä. Suurten kuusten kohdalla kuitenkin on ennen kaikkea huomioitava niiden turvallisuus tiiviissä kaupunkirakenteessa..

5.4 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

Kaavalla on useita hyvinvointivaikutuksia eri osa-alueilla, niin henkisiä kuin fyysisiä. Kaikki vaikutukset on ryhmitelty kuitenkin seuraavasti:

6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla on tähän osa-alueeseen merkittäviä hyvinvointivaikutuksia.

Alueen viihtyisyys kasvaa, kun piha-alueesta aletaan huolehtia paremmin tulevan toiminnan myötä. Laadukkaasti toteutunut uudisrakentaminen elävöittää Heinolan kaupungin keskusta-alueita, jossa ei tällä hetkellä näy rakentamisessa uudempaa kerrostumaa mainittavasti.

Kaavalla on myös pyritty mahdollistamaan olemassa olevan vanhan päiväkotirakennuksen säilyminen kaupunkikuvassa toiminnallisena osana kaupungin keskustaa. Käytetyillä ja kunnossa pidetyillä rakennuksilla on aina positiivisempi vaikutus ympäristöönsä, kuin tyhjilleen jääneissä, ja käytöstä poistetuilla rakennuksilla. Jokainen tyhjillään katukuvassa seisova rakennus vähentää alueen viihtyisyyttä lisää epätoivottua toimintaa ja tunnelmaa alueella.

Kulttuuriset vaikutukset ovat mahdollisia. Kaava mahdollistaa esimerkiksi yhdistystoiminnan, jonka yhtenä tavoitteena on tapahtumien järjestäminen. Myös muu mahdollinen liikerakentaminen lisää alueen palveluita ja toimintoja. Todennäköisimmin kuitenkin alueelle syntyy jonkinlaisia asumisen ratkaisuja, joihin olemassa olevan rakennuksen toivotaan yhdistyvän. Toiminnosta riippuen on mahdollista, että vanha päiväkotirakennus säilyy myös ulkopuolisille avoimena.

Vaikka kaavalla toteutuisi jonkinlaista asumisen aluetta, muuttuu lähialueen sosiaalinen ympäristö virikkeellisemmäksi ja kokoaa ihmisiä yhteen. Tietysti, mitä julkisempi käyttötarkoitus, sitä laajempi vaikutus alueella on sosiaaliseen ympäristöönsä. Alueen vilkastumisesta ei voida nähdä olevan haitta-vaikutuksia Heinolan keskusta-alueelle, vaan keskustan tiivistyminen ja elävöityminen nähdään yksinomaan positiivisia vaikutuksia edistävä asiana.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavan toteutuessa ei ole odotettavissa mitään merkittäviä ympäristövaikutuksia. Alueelle ei ole esimerkiksi tarkoituksena muodostaa laajoja kenttiä läpäisemätöntä pintaa rakennusalan lisäksi, vaan esimerkiksi autopaikkojen alue on mahdollista toteuttaa niin, että läpäisevä pinta säilyy.

Pienilmastollisesti alue on suojaisa.

6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Asuntojen rakentuminen ei takaa uusia kuntalaisia, mutta parhaimmillaan voisi mahdollistaa useita kymmeniä. Asuntojakauma määrittelee tulevan ikärakenteen. Uudisrakentamisen toteutuessa palveluasuntoina mahdollistaa uusi rakennus laadukasta ja esteetöntä asumista vanhenevalle väestölle aivan kaupungin keskustan ja palveluiden lähellä.

Kaavan toteutuminen ei aiheuta palvelujen lisäystarvetta.

Taajamarakenne tiivistyy. Uudisrakentamisen vaikutus tulee olemaan lähtökohtaisesti positiivinen, sillä liittyminen olemassa olevaan historiallisesti merkittävään alueeseen on huomioitu kaavassa erilaisin määräyksin. Rakeisuus täydentyy uudisrakentamisella, joka muodostaa parin päiväkodille, lisäten kuitenkin keskustanalueelle uutta rakennuskantaa ja siten myös uuden historiallisen kerrostuman. Vaikutus kaupunkikuvaan on positiivinen.

Teknisiin järjestelmiin kaavalla ei ole vaikutusta. Uudisrakennus on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon, eikä edellytä olemassa olevan johdon siirtämistä tai poistamista.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Kirkkokadulle rakentuu uusi tonttiliittymä. Pysäköinti hoidetaan tonteilla. Jos kaavalla toteutuu esimerkiksi jonkinlaista julkista toimintaa, joudutaan käyttämään myös kadunvarsipaikoitusta, etenkin erilaisten tapahtumien aikana, jos korttelialueen käyttötarkoitus jakautuu tasan esimerkiksi liiketoiminnan sekä asumisen/toimistorakentamisen kesken.

Tontin jätehuolto säilyy nykyisellä sijainnillaan, ja se hoidetaan Maaherrankadun puolelta, kuten tähänkin asti.

6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Maiseman kulttuurihistoria ja kaupunkikuvan muodostuminen alkavat vähintään 1700-luvun lopulta, jolloin viereinen Maaherranpuisto eli Perspektiivi on rakennettu. Historiallinen perspektiivi on osa Heinolan kansallista kaupunkipuisto-kokonaisuutta, johon lähiympäristössä kuuluvat mm. Maaherranpuisto, Seminaarinpuisto ja Seminaarin kortteli. Näistä suunnittelualueeseen rajautuu Maaherranpuisto, joka on puistoarkkitehtonisesti ja esteettisesti merkittävä puisto, toinen Suomen vanhimmista puistoista. Suomessa on vain kaksi 1700-luvulla toteutettua merkittävää julkista puistosommitelmaa: Heinolan Perspektiivi ja Vaasan Hovioikeudenpuistikko. Maaherranpuiston vanhin osa, eli Heinolan perspektiivi näkyy ensimmäisen kerran Heinolan ensimmäisessä asemakaavassa jo vuonna 1785.

Kansallinen kaupunkipuisto kuuluu pääosin osaksi valtakunnallisestikin merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Kansallisen kaupunkipuiston vaikutuksia sitä ympäröiviin kortteleihin on arvioitu seuraavasti vuoden 2022 Heinolan keskusta-alueen puistoselvityksessä:

”Ympäröivien kortteleiden osalta rakentamisen tulee huomioida kaupunkikuvan nykyiset ominaispiirteet, kuten yhtenäinen reunalinja. Myös rakennusten julkisivut ovat osa ympäristöhistoriallista puistokokonaisuutta, ja muutoksia tehdessä niiden tulee huomioida sopivuus ympäristöön.”

Lisäksi puistosuunnitelmassa on nostettu Kirkkokatuun liittyvä näkymä yhdeksi kehityskohteeksi. Näkymän kehittämisessä otettava huomioon sen yhteys perspektiiville.

Muutosvaikutus näinkin merkittävään historialliseen maisemaan on pieni, koska entinen päiväkotirakennus on jo olemassa ja se on osoitettu suojeltavaksi. Rakennuksen suojelu kaavalla taasen on vaikutukseltaan suuri juurikin maiseman säilyttäjänä.

Uudisrakennusta on pyritty kaavalla ohjaamaan kohti laadukasta ja ympäristöönsä kauniisti istuvaa rakennusta. Näkymä Kirkkokadun suunnasta kohti vesitornia on yksi kaupungin keskeisistä pitkistä näkymistä, ja siksi on tärkeää, että uudisrakennus on tarkoituksenmukaisesti ja hallitusti sijoitettu korttelirakenteeseen. Tämän tavoitteen edistämiseksi uudisrakennuksen kohdalla on esimerkiksi määritelty puu ensisijaiseksi julkisivumateriaaliksi. Katon malli on oltava harjakatto.

Kaavassa esitetyt rakennusalat on pyritty sijoittamaan korttelialueella niin, että Näkymä Kirkkokadulta kohti vesitornia säilyy harmonisena ja yhtenäisenä täydennysrakentamisesta huolimatta. Suurimman rakennusmassan sijoittaminen jakaa piha-alueen kahteen osaan. Rakennusmassan länsipuolelle jää tilaa pysäköintiin, ja uudisrakennuksen ja vanhan päiväkotirakennuksen väliin muodostuu suojaisa oleskelupiha, jossa on mahdollista säilyttää alkuperäisen piha-alueen tunnelmaa esimerkiksi ikivihreiden puiden muodossa.

6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin talouteen kaavalla voi olla suoria ja välillisiä vaikutuksia. Laadukas ja virikkeellinen ympäristö on houkutteleva asuinpaikka, mutta voi myös houkutella asumisen ja yrittämisen yhdistämiseen paikkakunnalla. Uusia työpaikkoja kaava ei suoranaisesti tuo, mutta välillisesti on mahdollista, että rakentaminen työllistää paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä. Päivittäiset palvelut sijaitsevat korkeintaan keskustassa, parinsadan metrin etäisyydellä. Oman auton käyttämiseen ei ole siis välttämättä tarvetta, kun hyvät joukkoliikenneyhteydetkin ovat kävelyetäisyydellä alle puolen kilometrin päässä.

Uudisrakennus on mahdollista kytkeä pihan poikki kulkevaan kaukolämpöverkkoon. Muu yhdyskuntatekniikka on valmiina viereisellä Kirkkokadulla.

Kaava ei aiheuta palvelujen lisäämistarvetta.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uudisrakentamisen suunnittelun yhteydessä tulee selvittää pohjaveden korkeusasema ja rakennettavuus.

Alueen omistaa kaupunki, joka hoitaa omalta osaltaan tontit luovutettavaan kuntoon.

Rakennuslupavaiheessa tulee varmistua viihtyisän ja sopusointuisen ympäristön syntyminen pyytämällä lausunto kaupunkikuvasta vastaavalta taholta.

Autokatoksen toteuttamisen yhteydessä tulee varmistaa kaukolämpöputken tarkka sijainti, ja huolehdittava suoja-alueiden toteutumisesta.

7.3 Toteutuksen seuranta

Heinolassa 13.02.2026 (luonnos), xx.xx.20xx (ehdotus)

Emma Peltonen
kaavoitusarkkitehti
044 769 4174

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 769 4367

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Kaupunkiympäristö
Rauhankatu 3, 18100 Heinola
Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi



Asemakaavan muutos

693/AKM Kirkko- katu 3

Keskustan (1) kaupunginosan kort-
telin 19 tontti 20

OSALLISTUMIS- JA ARVI-
OINTISUUNNITELMA

29.10.2025

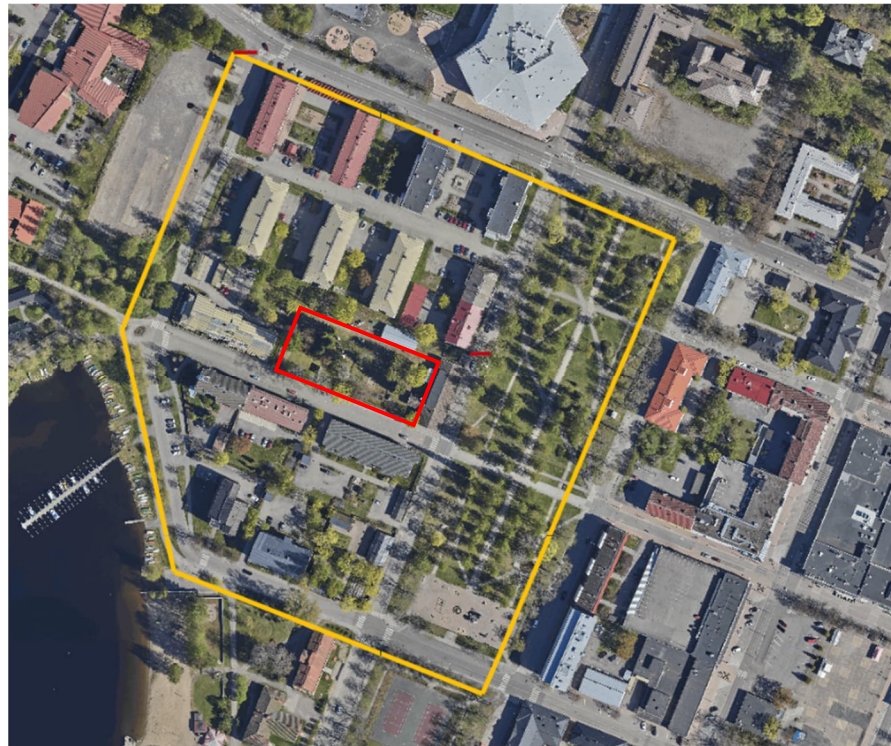
1 Suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustassa osoitteessa Kirkkokatu 3. Alue sijoittuu Maaherrankadun ja Kirkkokadun kulmaan.

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 19 tonttia 20. Suunnittelualueen pinta-ala on 4554 m².

Alustavaan vaikutusalueeseen lukeutuu lähimmät/suunnittelualueeseen rajoittuvat tontit sekä Maaherranpuisto kokonaisuudessaan.

Suunnittelualue merkitty kansikuvaan punaisella rajauksella. Arvioitu vaikutusalue merkitty kuvaan alla keltaisella rajauksella.



2 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on luoda edellytykset tontin täydennysrakentamiselle sellaisenaan, tai hyödyntäen vanhaa päiväkotirakennusta kiinteänä osana kokonaisuutta. Suunnitelmalla tarkastetaan alueen rakennusoikeus ja kerrosluku sekä osoitetaan täydennysrakentamista ohjaavia suunnitteluehtoja, joilla pyritään turvaamaan korkeatasoinen ja laadukas ympäristö, joka antaa tilaa kulttuurihistoriallisesti merkittävälle päiväkotirakennukselle. Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset korkeatasoiseksi asuin- ja toimintaympäristöksi sekä turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen säilyminen kaupunkikuvassa.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Kaavoituspäätös

Tekninen lautakunta päätti kaavamuutoksen vireilletulosta 11.4.2017.

3.2 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Heinolan kaupunki.

3.3 Kansallinen kaupunkipuisto

Suunnittelualue rajautuu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon, johon lähiympäristössä kuuluvat mm. Maaherranpuisto, Seminaarinpuisto ja Seminaarin kortteli. Näistä suunnittelualueeseen rajautuu Maaherranpuisto, joka on puistoarkkitehtonisesti ja esteettisesti merkittävä puisto, toinen Suomen vanhimmista puistoista. Suomessa on vain kaksi 1700-luvulla toteutettua merkittävää julkista puistosommitelmaa: Heinolan Perspektiivi ja Vaasan Hovioikeudenpuistikko. Maaherranpuiston vanhin osa, eli Heinolan perspektiivi näkyy ensimmäisen kerran Heinolan ensimmäisessä asemakaavassa jo vuonna 1785.

Kansallinen kaupunkipuisto kuuluu pääosin osaksi valtakunnallisestikin merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joista tarkemmin seuraavassa luvussa.

Kansallisen kaupunkipuiston vaikutuksia sitä ympäröiviin kortteleihin on arvioitu seuraavasti vuoden 2022 Heinolan keskusta-alueen puistoselvityksessä:

"Ympäröivien kortteleiden osalta rakentamisen tulee huomioida kaupunkikuvan nykyiset ominaispiirteet, kuten yhtenäinen reunalinja. Myös rakennusten julkisivut ovat osa ympäristöhistoriallista puistokokonaisuutta, ja muutoksia tehdessä niiden tulee huomioida sopivuus ympäristöön."

Lisäksi puistosuunnitelmassa on nostettu Kirkkokatuun liittyvä näkymä yhdeksi kehityskohteeksi. Näkymän kehittämisessä otettava huomioon sen yhteys perspektiiville.

3.4 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueella tontin itäpäässä oleva Malinin talo eli entinen Maaherrankadun päiväkotikuuluu *Heinolan perspektiivi* -nimiseen RKY-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö). Lisäksi suunnittelualueeseen rajautuva Maaherranpuisto on niin valtakunnallisesti kuin maakunnallisestikin arvokasta kulttuuriympäristöä.

Maaherrankadun päiväkoti nivoutuu kiinteäksi osaksi tätä maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, ja esimerkiksi vuonna 2022 teetetystä Heinolan keskusta-alueen puistoselvityksestä käy ilmi, kuinka kiinteä osa Heinolan perspektiiviä reunustavat rakennukset ovat tätä kokonaisuutta. Havainnollistava kuva tästä alla.



Ote vuoden 2022 Heinolan keskusta-alueen puistoselvityksestä. Suunnittelualue merkitty kuvaan punaisella.

3.5 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Merkinnällä osoitetaan mm. kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

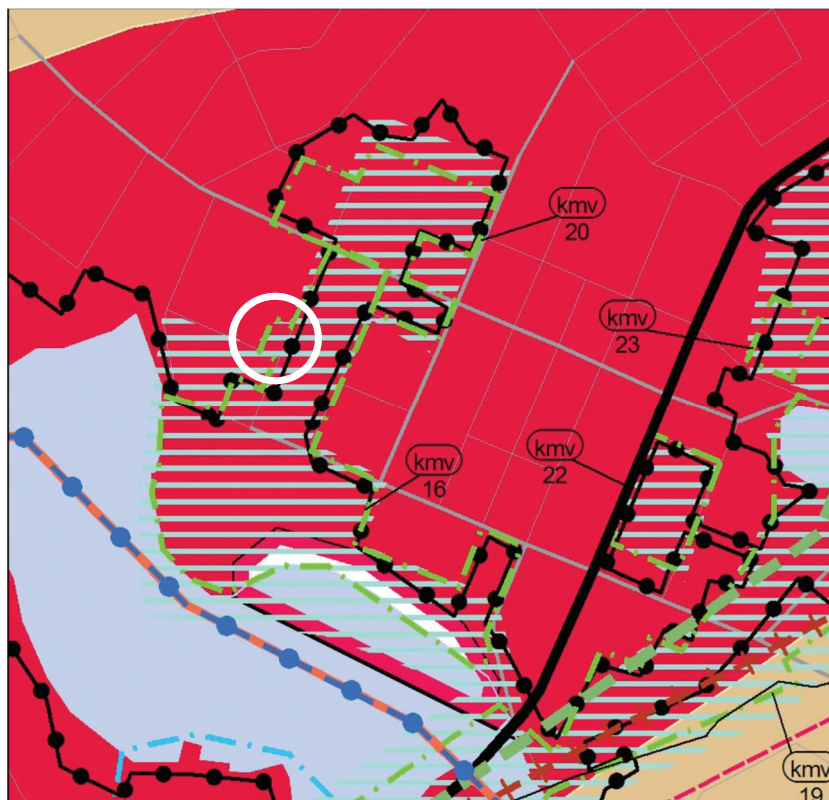
Ote suunnittelumääräyksestä:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisina.”

Heinolan seutukeskus

Seutukeskuksen keskustatoimintojen alue. Alueella on osittain kulttuuriympäristön ja maiseman arvoja.

Vireillä oleva Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 ei oletettavasti tuo muutoksia keskustatoimintojen alueelle suunnittelualueella.



Ote maakuntakaavasta 2014.

Suunnittelualue merkitty valkoisella

Viheä raja: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Sininen rasterointi: Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue. Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Musta pallukkaviiva: Heinolan kansallinen kaupunkipuisto (rajautuu suunnittelualueeseen)

3.6 Yleiskaava

Heinolan strateginen yleiskaava 2035

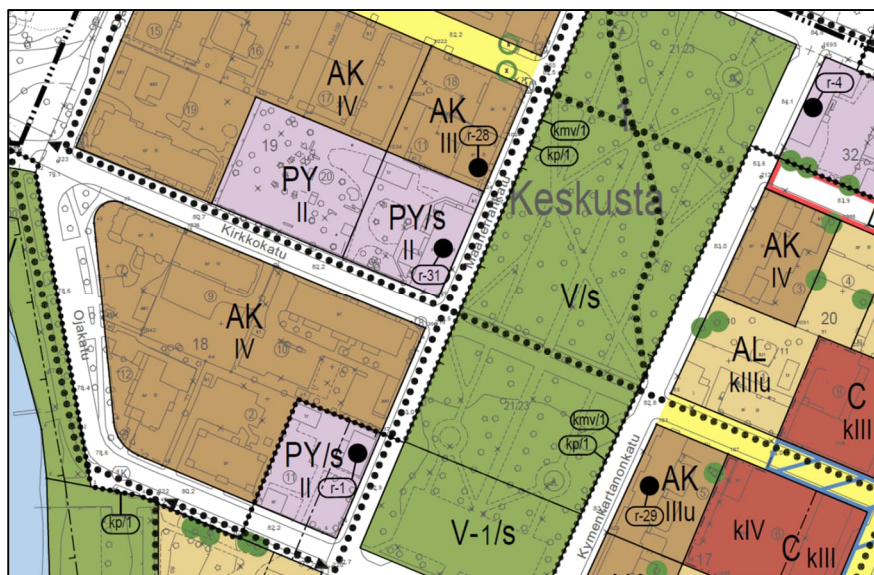
Suunnittelualue sijoittuu oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa olevan taaja-asutuksen alueelle (ruskea alue). Kaavassa on annettu keskustaa koskevia kehittämisaluesuosituksia.



Ote strategisesta yleiskaavasta 2035, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.4.2014.

Ydinkeskustan osayleiskaava 2020

Suunnittelualue sijoittuu Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavan 2020 alueelle. Tontti on osoitettu Julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Kerrosluvuksi on osoitettu II. Entinen päiväkotirakennus on osoitettu kohdamerkinnällä rakennushistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi, joka tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.



Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta 2020

3.7 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 19.10.1978) kortteli on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

eeksi (YS-12). Tontille rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa lastenhuoltotar-koituksia palvelevia huoneistoja sekä enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntokerrosalan 80 m² ja asuinhuoneistoa kohti. Autopaikat on erotet-tava muusta piha-alueesta istutuksilla. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yh-teenlasketusta kerrosalasta.

Suurin sallittu kokonaisrakennusoikeus on 2500 k-m² ja kerrosluku II.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.8 Tonttijako

Viimeisin tonttijako on vuodelta 1980, jolloin on muodostettu tontti numero 20.

3.9 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

4 Suunnittelualueen nykytila

4.1 Alueella sijaitsevat rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsee 1900-luvun alussa rakennettu päärakennus, joka on toiminut lastenhuollossa ja päiväkotina vuosina 1954–2013. Pihassa on lisäksi suurehko talousrakennus ja mm. leikkimökki.



4.2 Ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Heinolan ydinkeskustan laitamille Maaherranpuiston (Perspektiivi) laidalle, ja kuuluu Perspektiivin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristörajausten sisälle. Heinolan kansallinen kaupunkipuisto rajautuu suunnittelualueeseen. Piha-alueella on useita isoja puita. Kirkkokadulla ja Maaherrankadulla on kadunvarsipaikoitusta.

4.3 Tekniset järjestelmät

Suunnittelualue on jo rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Päärakennus on kaukolämpöverkossa. Lisäksi alueen länsiosaan sijoittuu tontille 16 johtava kaukolämpöjohto.

5 Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat lisäselvitykset

Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arvioina seuraavien vaikutusten osalta:

- Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)
- Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, kasvillisuus, ilmanlaatu, melu)
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, palvelut)
- Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja melu)
- Kulttuuri ja muut vaikutukset (kaupunkikuva, historialliset kohteet)
- Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset)

Vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta.

6 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan kaavoituksen osallisia ovat ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia tässä asemakaavassa ovat:

- *kaava-alueen maanomistajat ja –haltijat, asukkaat, yhdistykset, yrittäjät ja työntekijät*
- *lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset omalla toiminta-alueellaan*
- *kaupungin omat viranomaiset palvelualueilla*
 - o *kaupunkiympäristö*
 - o *hyvinvointi*
- *muut yhteistyöviranomaiset, yhteisöt ja yritykset*
 - o *Päijät-Hämeen liitto*
 - o *Päijät-Hämeen pelastuslaitos*
 - o *Päijät-Hämeen ympäristöterveys*
 - o *Heinolan kaupunginmuseo*
 - o *Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo*
 - o *Elenia Oy (kaukolämpö ja sähköverkko)*
 - o *DNA Oy (tietoliikenneverkko)*
 - o *Sonera Oyj (tietoliikenneverkko)*
 - o *Heinola-Seura ry*
- *valtion viranomaiset*
 - o *Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)*
- *kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia*

7 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen ja muille viranomaisille. Sen riittävydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n ja muiden viranomaisten edustajien kanssa asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa.

Asemakaavahankkeesta järjestettiin **aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu** syksyllä 2025. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa myös ennen kaavaehdotuksen laatimista, koska suunnittelualue sijaitsee RKY-alueella ja kansalliseen kaupunkipuistoon rajautuen.

Asemakaavan muutoksen luonnoksesta sekä ehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

8 Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja päätöksen- teko

Asemakaavan muutoksen aineistoja luonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolo-aikoina voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/nahtavilla-olevat-kaavat-ja-tonttijaot/>

Asemakaavan muutoksen tietoja voi koko sen kaavaprosessin ajan seurata tältä verkkosivulta:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/asemakaavat/>

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti* / Tekninen lautakunta	kevät 2017 =>	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv*	talvi 2025-2026	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*	kevät 2026	Muistutuksen esittäminen*
Kaupunginhallitus	kevät 2026	
Valtuuston hyväksymispäätös	kesä 2026	Muutoksenhakumahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa

*Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana osoitteella Heinolan kaupunki, PL 1001, 18101 Heinola tai sähköpostilla: kirjaamo@heinola.fi. Samalla pyydämme ilmoittamaan nimenne, osoitteenne ja kaavan käsittelynumeron 693. Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa. Osallisella on mahdollisuus esittää Hämeen ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä siihen saakka, kunnes kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaavamuutoksen osallisille ilmoitetaan kirjeitse kaavan vireille tulosta ja kaavoituksen etenemisestä. Isännöitsijää pyydetään välittämään tieto kaavoituksesta yhtiönsä asukkaille ja osakkaille.

Asianumero 822/10.02.03/2025

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

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kehittamishankkeet/nahtavilla-olevat-kaavat-ja-tonttijaot/>

10 Yhteystiedot

Lisätietoja antavat:

Emma Peltonen, kaavoitusarkkitehti, 044 797 5784

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti, 044 797 6907

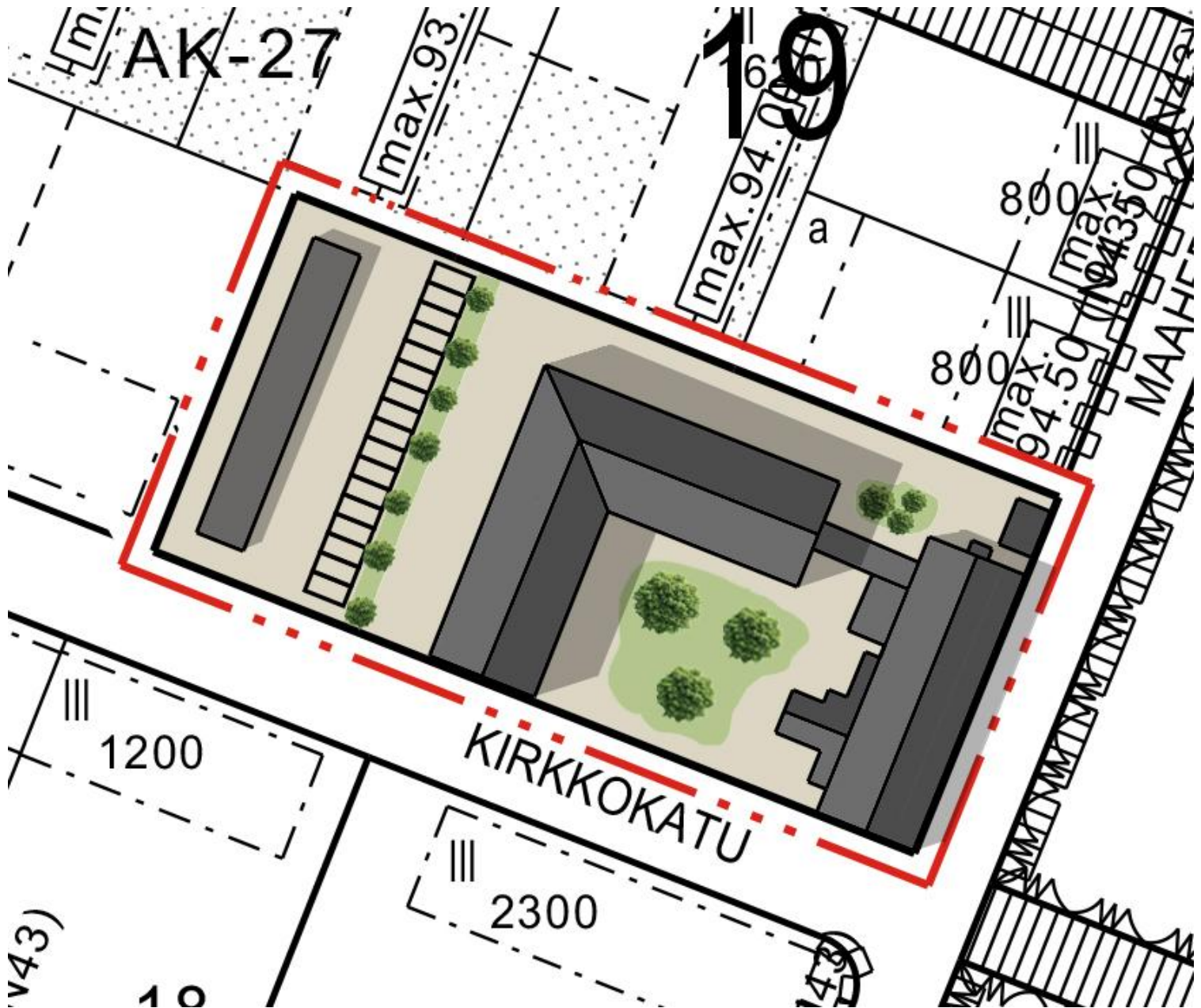
Heinolassa 29.8.2025

Emma Peltonen
kaavoitusarkkitehti

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

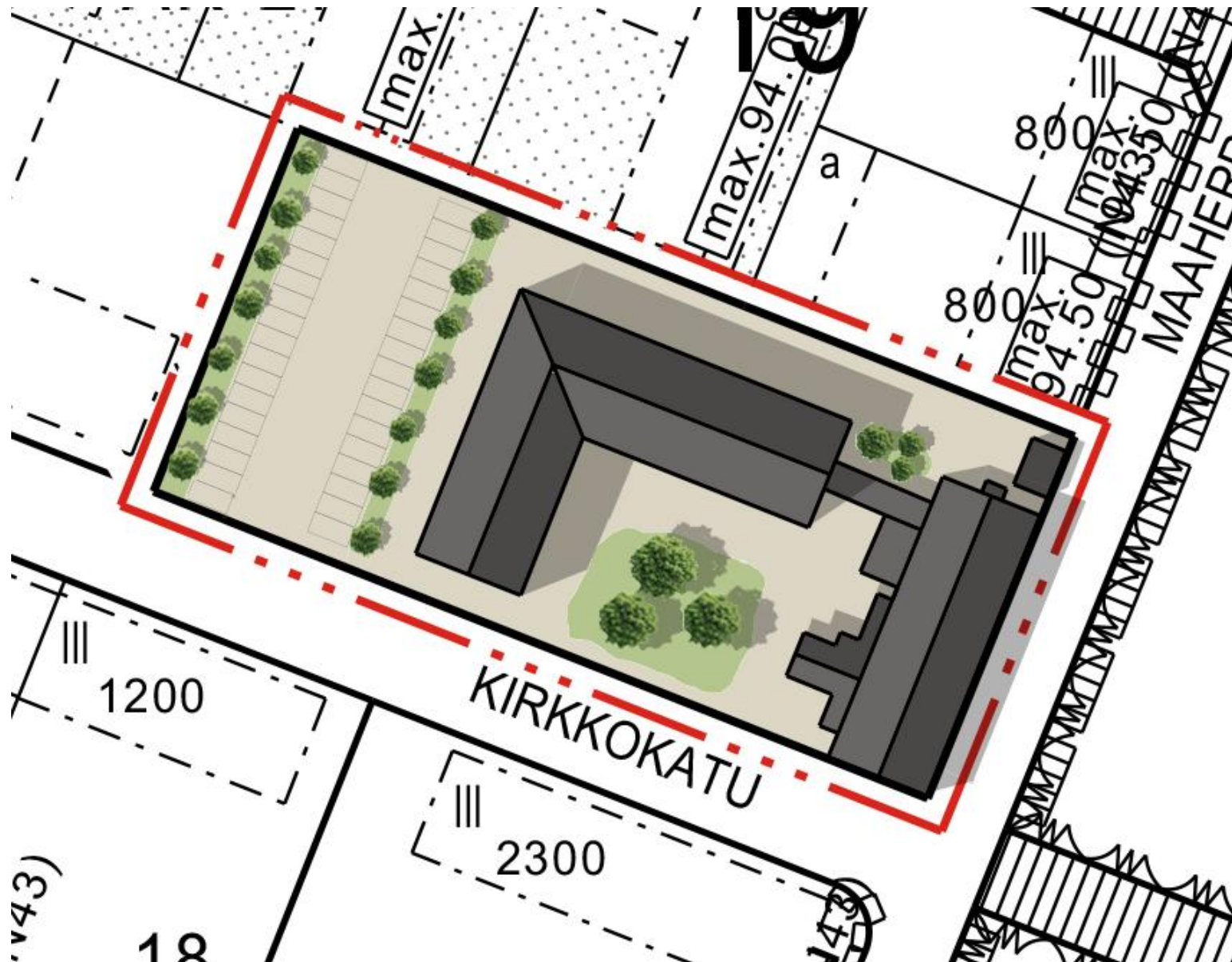
Heinolan kaupunki
Kaupunkiympäristö -palvelualue / Kaupunkisuunnittelu
PL 1001, 18101 Heinola
Käyntiosoite: Rauhankatu 3
Puh. (03) 849 30 (vaihe), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi



Havainnekuva 1. Uudisrakennuksen rakennusmassa sijoittuu Kirkkokadun varteen.

Rakennuksen syvyys n. 13 m + räystäät. Yhdyskäytävän leveys 3,5 m. Autokatoksessa 15 2,5 m leveää parkkipaikkaa, tai 14 kpl 2,7 m leveitä paikkoja. Katoksen lisäksi pihassa 17kpl 2,5m leveitä parkkipaikkoja.

LIITE 2



Havainnekuva 2. Uudisrakennuksen rakennusmassa sijoittuu pääasiassa tontin pohjoispäättyyn, kaksi erillistä piha-aluetta liittyvät avoimemmin toisiinsa. Rakennuksen syvyys n. 13 m + räystäät. Yhdyskäytävän leveys 3,5 m. Pihassa kaksi riviä 2,5 m leveitä parkkipaikkoja, yhteensä 36 paikkaa. Leveämmillä paikoilla autoja mahtuu pihaan 34 kpl.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Heinola	Täyttämispvm	9.2.2026
Kaavan nimi	AKM Kirkkokatu 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.5.2017
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4554	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4554	100,00	3580	0,79	-0,4554	1080
A yhteensä	0,4554	100,0	3580	0,79		3580
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4554	-2500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4554	100,00	3580	0,79	-0,4554	1080
A yhteensä	0,4554	100,0	3580	0,79		3580
ALY	0,4554	100,0	3580	0,79		3580
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4554	-2500
YS					-0,4554	-2500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

1 KESKUSTA

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 19 tonttia 20.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan (1.) kortteli 19, tontti 20.

MITTAKAAVA 1:2000	asianumero	822/10.02.03/2025
-------------------	------------	-------------------

Luonnos	25.2.2026	Kaavoitusarkkitehti	
Ehdotus	.		Emma Peltonen

Kaupunkiympäristöltk/khall, vireilletulo	11.4.17	68	\$
Kaupunkiympäristöltk/khall, OAS	.	.	\$
Kaupunkiympäristöltk/khall, luonnos	.	.	\$
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	.	.	.
Kaupunkiympäristöltk/khall, ehdotus	.	.	\$
Nähtäville asettaminen, ehdotus	.	.	.
Kaupunkiympäristölautakunta, hyväksyminen	.	.	\$
Kaupunginhallitus, hyväksyminen	.	.	\$
Valtuusto, hyväksyminen	.	.	\$
Lainvoimaisuuskuulutus	.	.	

.20	kaupunginarkkitehti	
	Harri Kuivalainen	

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

.20	maanmittausinsinööri	
	Jukka Sipola	

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § ____

.20	hallinto- ja kehitysohtaja	
	Hanna Hurmola-Remmi	

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT
Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:
1 autopaikka / 100 asuin- ja toimistokerrosalaneliometriä
1 autopaikka / 200 palveluasumisen ja palveluiden kerrosalaneliometriä
1 autopaikka / 70 liiketila tai muun palvelun kerrosneliometriä

Pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Maantasoon sijoitettavat pysäköintipaikat, jotka rajautuvat yleisiin alueisiin tai yleiselle jalankululle osoitetun alueen osiin, on rajattava näistä alueista selkeästi ja laadultaan korkeatasoisesti.

HULEVEDET
Hulevesien hallinnassa piha-alueilla tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja 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.

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

RAKENTAMISTAPA
Uudisrakentamisessa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Jos julkisivumateriaalina käytetään puuta, suositellaan myös runkorakenteena käytettävän puuta. Julkisivun värityksen tulee olla sävyltään lämmin, neutraali ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä sopiva. Parvekkeet tulee sijoittaa vähintään 1/3rakennuksen seinälinjan sisäpuolelle. Kattomuotona harjakatto. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa yhtenäisen vesikaton alapuolelle. Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluvu ylittäen.

TONTTIJAKO
Tällä asemakaava-alueella tonttijako on erillinen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALY Asuin-, liike- ja toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2500 Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

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

Rakennusala.

ja Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätekatoksen. Jätekatoksen saa rakentaa siihen liittyvien korttelialueiden rakennusoikeuksien lisäksi.

yh Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskäytävän. Yhdyskäytävään ei tule toteuttaa muita tiloja, ja se on pidettävä ilmeeltään keveänä ja se tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena. Yhdyskäytävän maksimileveys ei saa ylittää 3,5m. Yhdyskäytävän saa rakentaa siihen liittyvien korttelialueiden rakennusoikeuksien lisäksi.

a Auton säilytyspaikan rakennusala.

Istutettava alueen osa.

lpa Pysäköimisalue.

Johtoa varten varattu alueen osa.

sr-1a Suojeltava rakennus. Historiallisesti/kulttuurihistoriallisesti/rakennustaiteellisesti/kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus/rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Tarvittaessa tulee rakennusluvasta pyytää rakennussuojelusta vastaavan viranomaisen lausunto.