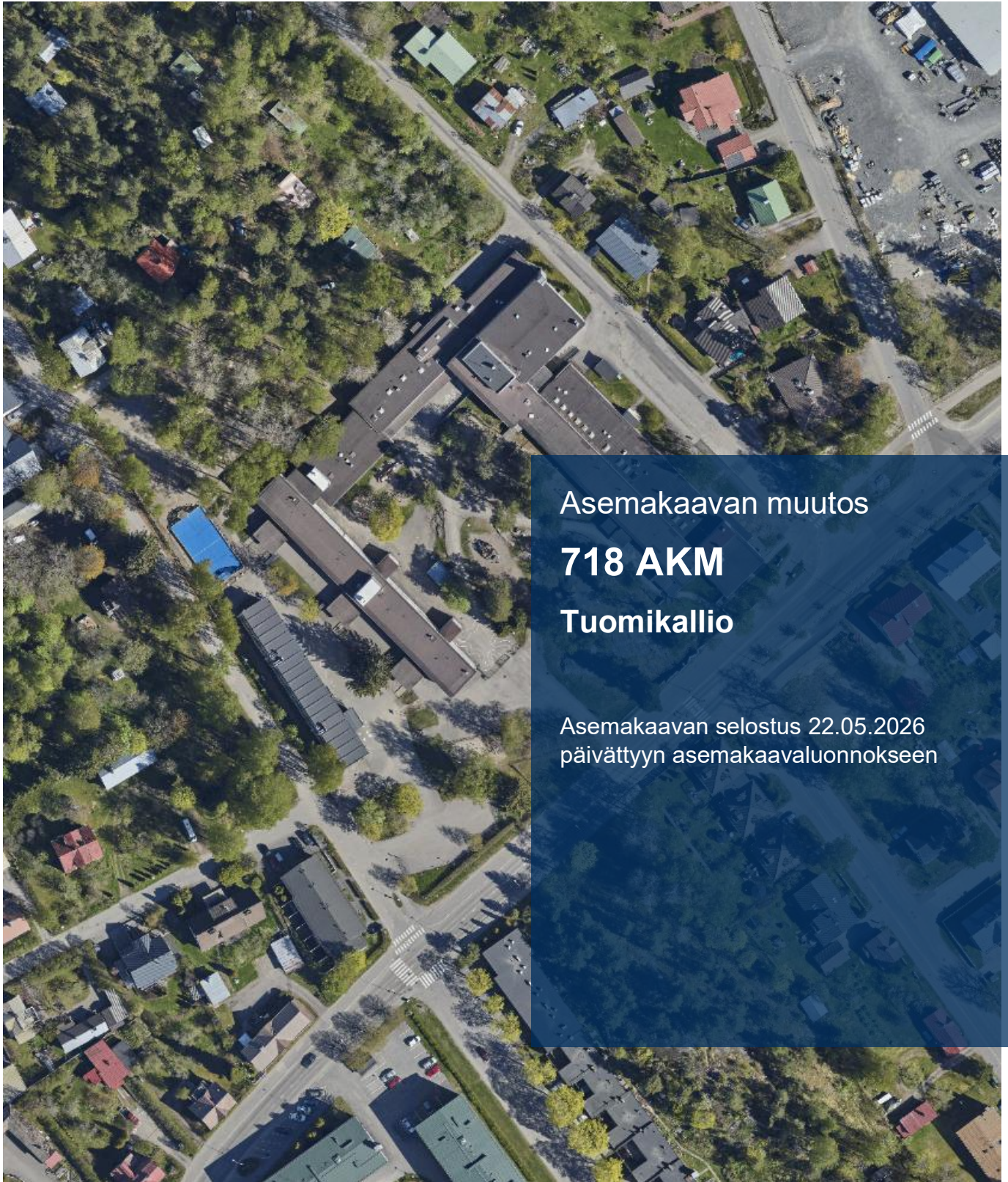




Asemakaavan muutos

718 AKM

Tuomikallio

Asemakaavan selostus 22.05.2026
päivätyyn asemakaavaluonnokseen

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

718 AKM Tuomikallion asemakaava.

Asemakaavan muutos koskee Pyhättömän (13.) kaupunginosassa korttelin 8 tonttia 16.

Asemakaavalla muodostuu Pyhättömän (13.) kaupunginosan korttelin 8 tontit 20 ja 21.

Kaavan laatija: Essi Pekkarinen

Kaavoitusarkkitehti, Heinolan kaupunki



Kuva 1. Suunnittelualue (punainen ympyrä) sijaitsee Heinolan keskustan Pyhättömän alueen eteläosassa. Aluetta rajaavat koillisesta Puistokatu, kaakosta Rajakatu, lounaasta Hämeentie ja luoteesta Tuomikuja sekä omakotitalotontti. Kaupungin keskustaan on matkaa noin 1 kilometri.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Tuomikallio alueella sijaitsevan kallion mukaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria.

Suunnittelualueelta on purettu entinen Niemelän koulu, jonka jälkeen tontti on jätetty tyhjäksi. Tontilla kasvaa muutamia puita entisillä koulun piha-alueilla.

Elinvoimalautakunta on päättänyt laittaa vireille asemakaavan muutoksen 718 Tuomikallio kokouksessaan 21.6.2023 § 33.

Suunnittelualueen kiinteistö ja kadut ovat kunnan omistuksessa.

1.3 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot ja sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
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	6
3 Suunnittelun lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
5 Asemakaavan kuvaus	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	21
5.4 Nimistö	21
6 Kaavan vaikutukset	22
6.1 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	22
6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	22
6.4 Liikenteelliset vaikutukset	22
6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset	23
6.6 Taloudelliset vaikutukset	23
7 Asemakaavan toteutus	24
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	24
7.3 Toteutuksen seuranta	24

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Niemelän koulun lepakkotarkastus, Luontoselvitys Metsänen, 2023
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan selvitykset
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (KUKUSE), Hämeen ympäristökeskuksen moniste 96/2005

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 6.7.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Heinolan kaupungin Asiakaspalvelupisteessä (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 15.11.2024 alkaen.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaluonnosta xx.xx.xxxx.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Elinvoimalautakunta 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

Kaava-alueen pinta-ala on 2,3 hehtaaria. Suunnittelualan tehokkuusluku on $e=0.19$.

Asemakaava koskee entisen koulun tonttia, jonka merkintöjä muutetaan mahdollistamaan asuinrakentamista alueella. Suunnittelualueelle jätetään pieniä viher- ja virkistysalueita.

Alueen asuinrakennukset ovat I- ja II-kerroksisia. Asuinrakennukset sijoittuvat tontin keskellä sijaitsevan kallion molemmille puolille, osa Hämeentien varteen ja osa Puistokadun varteen. Rajakadun varrelle ei osoiteta rakennuksia eikä liittymiä.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaava-alueelle sijoittuvien asuintonttien toteutuksesta vastaa tonttien haltijat. Yleisten alueiden toteutuksesta/muutoksista vastaa kaupunki.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Maisemarakenne, maisemakuva

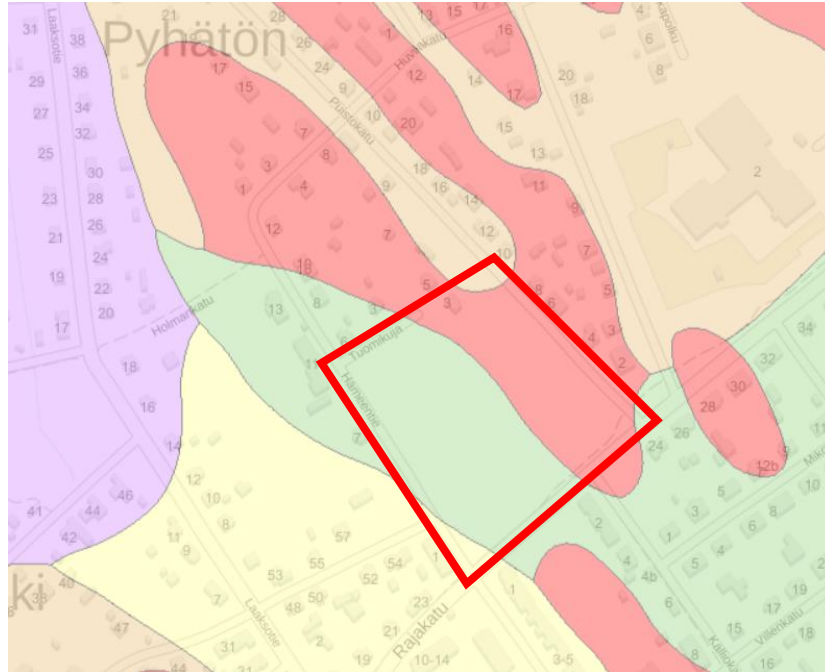
Kaavoitettava alue on pääosin tyhjää tonttimaata. Alueen keskiosassa on kallioinen alue, jonka yhteydessä kasvaa muutamia havupuita. Rajakadun puoleisella reunalla on nurmikkoista aluetta, jolla kasvaa muutamia havupuita ja pensasaitaa. Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee pieni lehtimetsäalue.



Kuva 2. Ilmakuva puretun Niemelän koulun sijainnista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus



Kuva 3. Suunnittelualue (kartassa punaisella rajattuna) sijaitsee osin hiekkavaltaisella harjulla (vihreä) ja osin kalliomaalla (punainen).

Kasvillisuus, luontotyypit

Alueen kasvillisuus on pääosin istutettuja havupuita, koivuja ja pensaita sekä muutamia paikalleen jätettyjä luonnontilaisia koivuja ja havupuita.

Suunnittelualueen keskiosassa kallion yhteydessä kasvaa muutamia korkeampia mäntyjä.



Kuva 4. Suunnittelualueen keskiosan mäntyjä.

Eläimistö

Suunnittelualue ei ole minkään lajin merkittävää elinympäristöä.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoalueita.

Pienilmasto

Suunnittelualue on pääosin puutonta ja aukeaa eikä sen läheisyydessä sijaitse korkeita rakennuksia. Täten sille ei muodostu luonnollista tai rakenteellista suojaa esimerkiksi auringon paahteelta tai tuulelta. Suojattomuuden vuoksi suunnittelualue voi olla tuulinen, runsasluminen sekä auringon paistaessa paahteinen.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei katsota olevan luonnonsuojellisia arvoja sen sijainnin ja vähäisen kasvillisuuden vuoksi. Täten erillistä luonto- ja maisemaselvitystä ei suunnittelualueesta laadita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Alueen kaakkoiskulmassa sijaitsee pieni asfaltoitu pysäköintialue. Suunnittelualue sijaitsee keskellä pientalovaltaista aluetta.

Palvelut

Pohjoisessa noin 0,2 km päässä suunnittelualueelta Kailas-talolla sijaitsee päiväkotia ja alakoulu. Etelässä noin 0,4 km päässä suunnittelualueelta sijaitsee yläkoulu, Lyseonmäen koulu.



Kuva 5. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee vuonna 2023 valmistunut Kailaan koulu.

Virastopalvelut ja kirjasto sijaitsevat kaupungin keskustassa noin 0,7 km kaava-alueelta.

Päivittäis- ja erikoistavarakaupat sekä muut keskustan palvelut sijaitsevat noin 1 kilometrin päässä kaava-alueelta.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Keskusta-alueen työpaikat sijaitsevat noin 0,4 – 1 kilometrin päästä kaava-alueelta. Keskustassa sijaitsee muun muassa lukuisia virasto-, terveydenhuolto- sekä palvelualojen työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla, lyhyiden välimatkojen päässä erinäisiltä virkistyspaikoilta ja -alueilta. Heinolan keskustaa sivuava latuverkosto sijaitsee 0,9 km päässä suunnittelualueelta. Myös Heinolan uimahalli sekä Versowood-areena sijaitsevat kumpikin 0,8-0,9 km päässä. Uimaranta ja venelaiturit sijaitsevat keskustan toisella laidalla, noin 1,2 km päässä suunnittelualueelta. Lähimmät leikki- ja pelikentät sijaitsevat Kailas-talolla noin 0,2 km päässä suunnittelualueelta.

Liikenne

Suunnittelualueen ympäristön liikenneverkko on tiheä. Taajama-alueen nopeusrajoitusten sekä kevyenliikenteenväylien ja suojateiden vuoksi liikenneturvallisuus alueella on hyvä.

Paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat 0,1 km päässä suunnittelualueesta. Kaukoliikenteen pysäkit sijaitsevat 1,0 km päässä Heinolan keskustassa Kaivokadulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue kuuluu Rajakadun seutuun, joka on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi. (Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 96/2005)

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja eikä alueella ole nostettu esille selvitystarpeita muinaismuistojen osalta.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsevat olemassa olevat talousvesi- ja jätevesiverkostot. Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee myös kaukolämpöjohtoja. Lähistön katujen kunnossapidosta vastaa Heinolan kaupunki.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä. Vaikka suunnittelualue sijaitsee keskusta-alueella, ei liikenteen melutaso ole korkea alhaisten nopeusrajoitusten ansiosta.

Sosiaalinen ympäristö

Lähialueen sosiaalinen ympäristö on monipuolinen. Alue on houkutteleva varsinkin lapsiperheille sen sijaitessa Kailas-talon päiväkodin ja alakoulun sekä Lyseonmäen koulun lähistöllä. Keskusta-alueen virkistys- ja harrastusmahdollisuuden sijaitsevat lyhyen matkan päässä alueelta.

3.1.4 Maanomistus

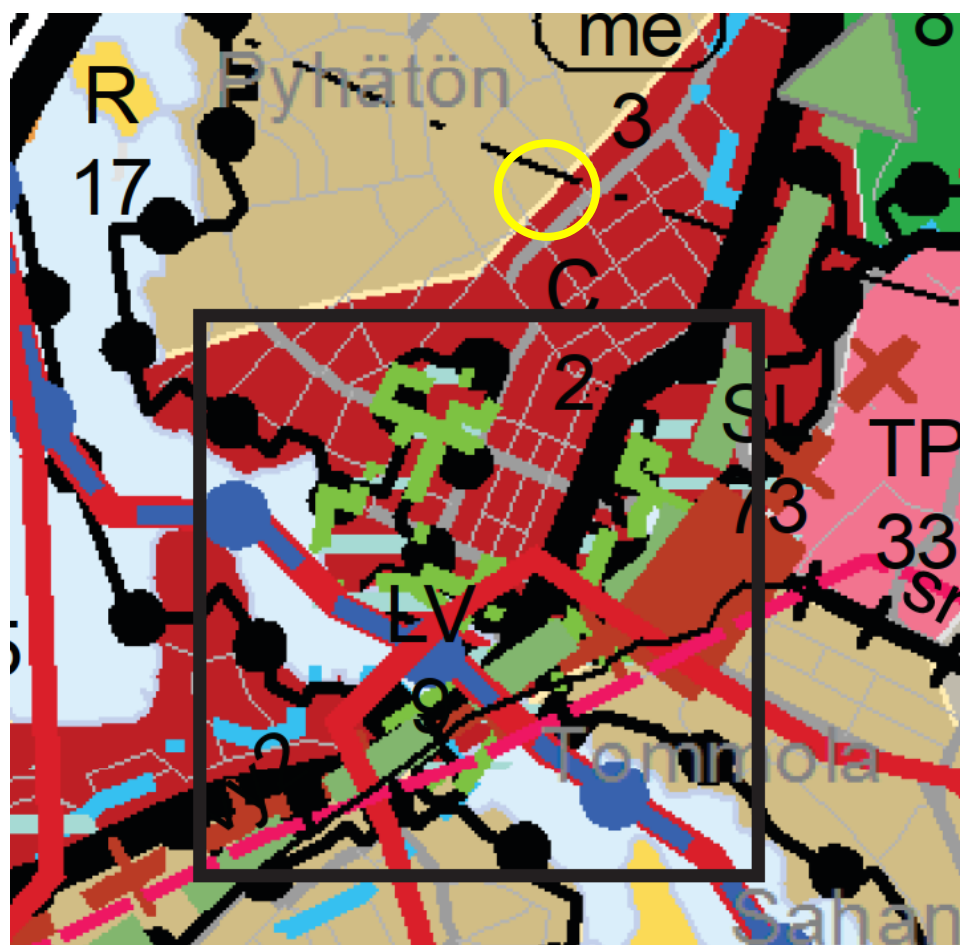
Suunnittelualueen kiinteistö on kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Päijät-Hämeen maakuntakaava on tullut voimaan 10.3.2017. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue sijoittuu osittain keskustatoimintojen alueelle C (punainen alueväri) ja osittain taajamatoimintojen alueelle A (ruskea alueväri).

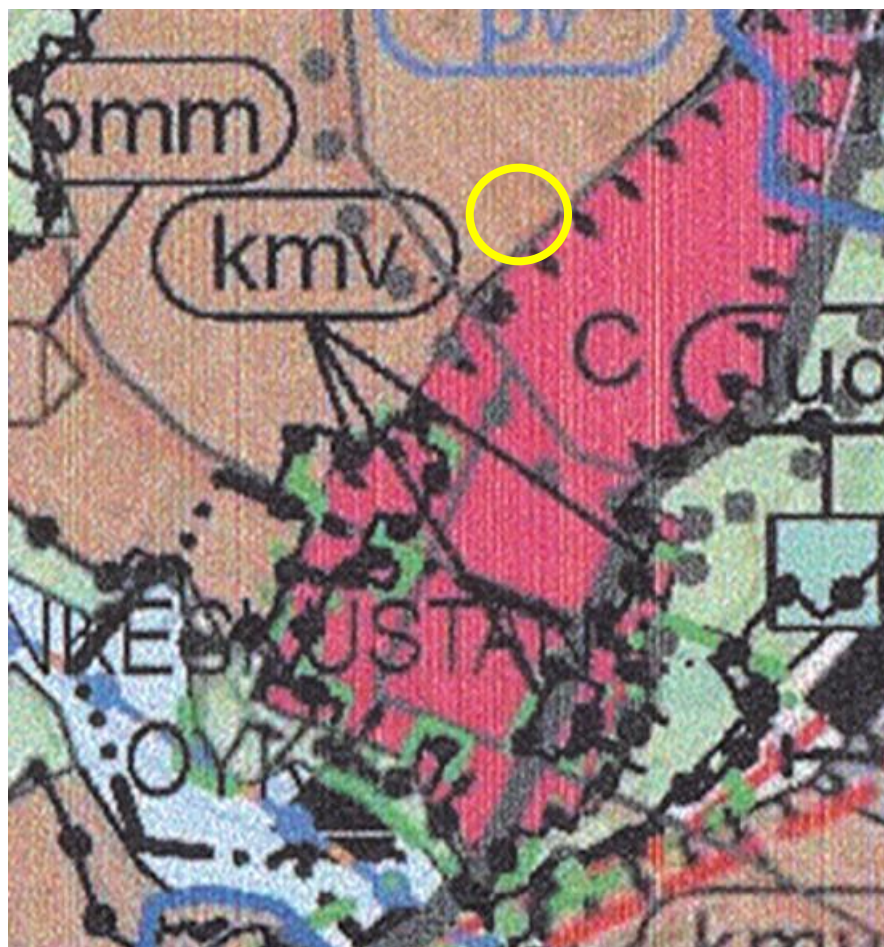


Kuva 6. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta vuodelta 2014. Suunnittelualue ympäröity keltaisella.

MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinnän kuvaus	MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §
A Taajamatoimintojen alue Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.	SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävelen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus. Alueiden käyttöönnotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi. Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.
C Keskustatoimintojen alue Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinneen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyymiä.	SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elinvoimaisina, toimivina, esteettöminä ja turvallisina. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus. Tarkemmalla suunnittelulla tulee huolehtia, että yksittäisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän kerrosalamäärä, rakennustapa ja mittasuhteet voidaan sopeuttaa ympäristöönsä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.
C2 Heinola, seutukeskus	Ei yhteenlaskettua enimmäiskerrosalaa

Strateginen yleiskaava

Asemakaavan muutosalue sijoittuu 23.8.2016 lainvoiman saaneen Heinolan strategisen yleiskaavan olemassa olevan taajama-alueen alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Alue merkintä sisältää myös muun muassa lähivirkistysalueita sekä palveluita. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.



Kuva 7. Ote strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualue ympyröity keltaisella.

YLEISKAAVAMERKINNÄT SEKÄ SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET



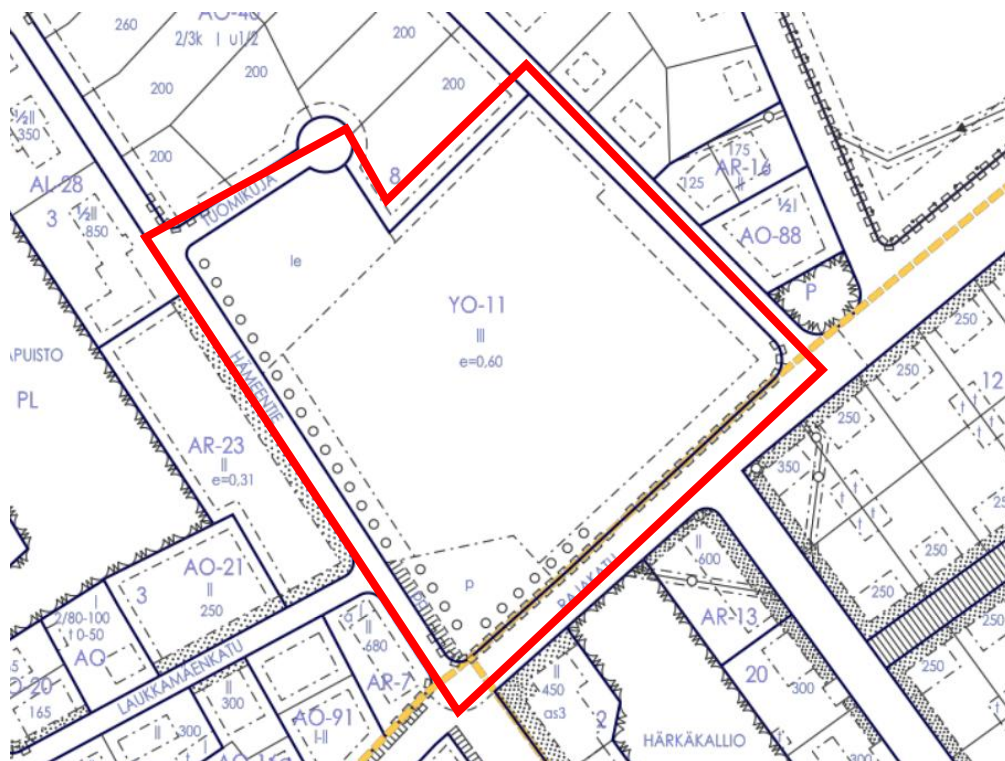
Oleva taaja-asutus.

Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkintä sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms.

Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Asemakaava

Korttelin 8 tontin 16 kaavamääräys YO-11 osoittaa tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Auton satunnaiseen pysäköintiin on tontista varattava pysäköinnin mahdollistavia paikkoja vähintään 25% päivittäin kiinteistössä oleskelevien määrästä. Tontin tehokkuusluku on tällä hetkellä $e=0.60$ ja suurin sallittu kerroskorkeus II. Tontilla sijaitsevat myös leikkialuevaraus, pysäköintialuevaraus, ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu sekä istutettavia puurivejä.



Kuva 8. Ote nykyisestä asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

YO-11

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Auton satunnaiseen pysäköintiin on tontista varattava pysäköinnin mahdollistavia paikkoja vähintään 25 % päivittäin kiinteistössä oleskelevien määrästä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty kaupungin pientalotonttitarjonnan määrän ja laadun lisäämiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Kaava on merkitty vuoden 2024 Kaavoituskatsaukseen vuosille 2025–2028.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- yksityiset ja Heinolan kaupunki maanomistajina
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- yhdistykset ja yrittäjät
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 6.7.2023 ja kirjeitse arvioidun vaikutusalueen maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 12.11.2023 kirje, joka sisälsi 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 15.11.2024 lähtien Heinolan kaupungin Asiakaspalvelupisteessä (Kauppakatu 4), 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. Kaava oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx. Luonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus.

• *luonnosvaiheen huomautukset ja niiden vastineet LIITE x*

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.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualue sijaitsee erillispientalojen korttelialueen välittömässä läheisyydessä.

Strategisessa yleiskaavassa alueelle on esitetty sijoitettavaksi asumistoimintoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemarkinta sisältää myös muun muassa lähivirkistysalueita sekä palveluita. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavaa koskevat:

'3.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen'

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Maakuntakaavassa alue on osittain taajamatoimintojen aluetta A23 ja osittain keskustatoimintojen aluetta C2. Merkintöjen selitykset:

A23 taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.

C2 keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Kunnan asettamat tavoitteet alueen kaavoitukselle:

- Olemassa olevan asuinalueen tiivistäminen
- Tyhjänä olevan entisen Niemelän koulun tontin rakentaminen
- Uusia asuintontteja lähelle keskustan palveluita

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavoitukselliset ratkaisuvaihtoehdot erosivat toisistaan vain vähän ja ne kaikki täyttivät asetetut tavoitteet. Vaihtoehtoja vertaillen tutkittiin, kuinka suunnittelualueen ominaispiirteet pystyttäisiin säilyttämään käyttötarkoituksen ja tonttijaon muuttuessa.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittuun ratkaisuun päädyttiin siksi, että sen myötä alueelle ominainen kallioympäristö kasvillisuuksineen voidaan säilyttää tontin käyttötarkoituksen ja tonttijaon muutoksesta huolimatta.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Maa-alueesta virkistysalueiksi jää 14,0 prosenttia. Tonttimaata on 86,0 prosenttia maa-alueen pinta-alasta. Alueen rakennusoikeus on 4400 kerrosalaneliömetriä. Alueen kokonaistehokkuus on 0,19.

- *tilastolomake LIITE 2*

5.1.2 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Asemakaavan muutoksella alueelle lisätään kaksi pientä lähivirkistysaluetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Monipuolinen ja viihtyisä asuinympäristö toteutuu kaavalla. Alueella pyritään säilyttämään viheralueita ja väljyyttä. Rakennukset jäävät vapaammin toteutettaviksi, mutta niitä koskee kaavassa esitetty rakentamistapaohjeet. Piha-alueet määrätään toteutettaviksi laadukkaasti, mikäli alueelle rakennetaan taloyhtiöitä. Palveluiden lähelle sijoittuvat uudet asuinrakennukset ovat tavoitteiden mukaisia.

Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Uusi asuntorakentaminen lähellä ydinkeskustan palveluita lisää maankäytön strategian mukaisia monipuolisia asuinvaihtoehtoja Heinolaan. Alueen tiivis rakentaminen on jatkoa olemassa olevan alueen tiiviille aluerakenteelle. Rakentamisen ulkopuolelle jätetyt viheralueet on tunnistettu ainutlaatuisiksi ja asuinmukavuutta edistäviksi, jotka myös lisäävät monipuolista kaupunkiluontoa alueella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamääräyksissä on virallisten merkintöjen lisäksi näistä johdettuja merkintöjä ja määräyksiä.

- Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen – LIITE 3

5.3.2 Aluevaraukset

AR 37,0 % - Alueelle on osoitettu rivitalojen korttelialue.

AOR 49,0 % - Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue.

VL 14,0 % - Alueelle on osoitettu olemassa olevaa tilannetta mukaileva lähivirkistysalue.

5.3.5 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueita sijaitsee suunnittelualueen luoteisosassa Tuomikujan varrella sekä suunnittelualueen kaakkoisosassa Rajakadun varrella.

Tuomikujan läheisellä alueella on nykyään koivuvaltainen viheralue, joka säästetään. Rajakadun puoleisella lähivirkistysalueella sijaitsee kallioalue mäntyineen, muutamia lehtipuita sekä puretun Niemelän koulun aikaisia muuri- ja porraskenteitä.

5.4 Nimistö

Kaavan nimi Tuomikallio on johdettu alueen keskiosassa sijaitsevasta kalliosta.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta asumista keskustan palveluiden välittömään läheisyyteen. Samalla se mahdollistaa olemassa olevan asuinalueen täydennysrakentamisen eheäksi kokonaisuudeksi. Täydennysrakentaminen lisää alueen luontaista valvontaa, mikä lisää turvallisuutta.

Kaavamuutosalue tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta asuinalueella. Väestön rakenne tulee pysymään muun alueen tavoin monipuolisena, sillä keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva asuinalue vastaa monien erilaisten väestöryhmien tarpeisiin.

Yhdyskuntarakenne tiivistyy, kun olemassa olevaan rakenteeseen täydennysrakennetaan. Asemakaavan muutoksen toteutuminen ei johda olemassa olevien rakennusten purkamiseen, sillä suunnittelualue sijaitsee puretun koulurakennuksen tyhjällä tontilla. Taajamakuvaan ei kohdistu radikaaleja muutoksia, sillä asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinrakentamista olemassa olevalle asuinrakennusalueelle. Asemakaavan muutoksen osoittamat uudet asuinrakennukset ovat kerroskorkeudeltaan ja ulkonäöltään olemassa olevien asuinrakennusten kanssa yhteensopivia. Uutta julkista tilaa asemakaavan muutos ei osoita tontille.

6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutosalue ei sijoitu pohjavesialueelle. Alueen maaperä soveltuu hyvin rakentamiselle, eikä rakentaminen vaikuta maaperän laatuun.

Kaavamuutosalueelle jätetään säilytettäviä viheralueita. Rakennusten sekä rakennusten ja katujen välisille alueille osoitetaan jätettäviä viheralueita ja istutuksia, jotta alueen rakenne pysyy väljänä ja asukkaiden yksityisyys sekä viihtyisyys on taattu. Suunnittelualueen keskelle jäävä kallioinen alue puineen osoitetaan säilytettäväksi. Alueen pienilmasto ei muutu olennaisesti, sillä alue on ennenkin ollut rakennettua.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Suunnittelualueen olemassa oleva liikenneverkko on monipuolinen eikä siihen tule kaavatyön osalta suuria muutoksia. Lisääntyvä henkilöautoliikenne ei rasita vanhaa katuverkostoa. Rajakadulle ei osoiteta uusia tonttiliittymiä, joten kadun liikenteen sujuvuuteen ei tule muutoksia. Mahdolliset uudet

tonttiliittymät tulevat asemakaavan rakennuttua sijaitsemaan Hämeentiellä ja Puistokadulla.

6.5 Kulttuuri- ja muut vaikutukset

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

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 rakentajat työllistävät paikkakuntalaisia rakennusalan yrittäjiä. Palveluihin ei tarvita lisäsatsauksia kaavan takia. Päivittäiset palvelut sijaitsevat keskustassa, noin kilometrin etäisyydellä. Oman auton käyttämiseen ei ole siis välttämättä tarvetta, kun hyvät joukkoliikenneyhteydetkin ovat kävelymatkan päässä.

Suunnittelualueen sijaitessa olemassa olevalla asuinalueella tarvetta uusien teknisten järjestelmien rakentamiselle ei ole. Uudet asuinrakennukset liitetään olemassa oleviin järjestelmiin, kuten esimerkiksi vesijohtoverkkoon ja sähköverkkoon.

Varsinaisia ympäristöhäiriöitä alueella ei ole eikä niitä ole kaavalla osoitettu.

7 Asemakaavan toteutus

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Alueen omistaa kaupunki, joka hoitaa omalta osaltaan tontit luovutettavaan kuntoon.

7.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on kiinnitettävä huomiota kaupunkikuvallisesti eheän kokonaisuuden rakentumiseen sekä alueelle ominaisten luontotyyppien säilymisen turvaamiseen.

Heinolassa 22.05.2026 (luonnos) xx.xx.20xx (ehdotus)

Essi Pekkarinen
kaavoitusarkkitehti
044 788 8645

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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