



Asemakaavan muutos

696 AKM

Etu-Jyränkö

Asemakaavan selostus 15.01.2026
päivätyyn asemakaavaehdotukseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan
xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

696 AKM Etu-Jyrängön asemakaavan muutos. Selostus koskee 1.8.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee Jyrängön kaupunginosan (20) kortteleita 3, 4, 7, 21, 22, 24, 27, 80, 82 ja osia kortteleista 2, 6 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita.

Kaavan laatija:

Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen, Heinolan kaupunki

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jyrängön kaupunginosan pohjoisosassa. Kaupungin keskustaan on matkaa noin 2 kilometriä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava on nimetty kaupunginosan mukaan. Kaavatunnus on 696/Akm. Suunnittelualan pinta-ala on noin 29 hehtaaria.

Kaavamuutoksen tarkoitus on saattaa alueen asemakaavoitus ajan tasalle. Alueella on voimassa paikoitellen vielä 60-luvulla laadittuja asemakaavoja. Vanhoissa kaavoissa ei ole riittävällä tavalla huomioitu alueen arvoja. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen, ja asemakaavamääräyksiä tarkistetaan siten, että ne ohjaavat maankäyttöä ympäristön arvojen edellyttämällä tavalla.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	Tiivistelmä.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1	Osalliset.....	25
4.3.2	Vireilletulo.....	25
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	25
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	26
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat sekä kaavaprosessin aloitusvaiheessa syntyneet tavoitteet	26
4.5	Luonnosvaihe	32
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	32
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	32
4.5.3	Kaavaluonnos.....	34
4.6	Asemakaavaehdotuksen valmistelu.....	34

Luonnosvaiheen palaute ja sen huomioiminen.....	34
5 Asemakaavan kuvaus	36
5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	36
5.1.1 Maankäyttö ja mitoitus.....	36
5.1.2 Liikenne.....	37
5.1.3 Palvelut	37
5.1.4 Yhdyskuntatekninen huolto.....	37
5.1.5 Hulevesien hallinnan periaatteet.....	37
5.2 Aluevaraukset.....	38
5.3 Kaavan suojelukohteet.....	39
5.4 Luonnonympäristö	41
5.5 Kaavan vaikutukset	41
5.5.1 Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset	41
5.5.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset	41
5.5.3 Taloudelliset vaikutukset	42
5.5.4 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset	42
5.5.5 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	43
5.5.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	43
5.6 Ympäristön häiriötekijät.....	44
5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset	44
5.8 Nimistö	44
6 Asemakaavan toteutus	44
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	44
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	45
6.3 Toteutuksen seuranta	45

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Asemakaavan seurantalomake

Liite 3: Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Heinolan Jyränkö, Osa I Etu-Jyrängön asemakaavan muutos, Selvitystyö Ahola, 2021

Liite 4: Heinolan Muikkuapajanlahden ja Paasikivenpuiston luontoselvitykset 2021, Luontoselvitys Metsänen

Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen

Liite 6: Rakentamistapaohje

Liite 7: Vastineet kaavamuutoshakemuksiin

Liite 8: Vastineet kaavan luonnosvaiheen palautteeseen

Liite 9: Kilva-raportti

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Heinolan Etu-Jyrängön asemakaavan lepakkotarkastukset 2023, Luontoselvitys Metsänen (vain viranomaiskäyttöön)

Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005 sekä päivitys- ja täydennyssuunnitelma 2015

Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014

Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perusselvitykset, 2006

Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2007

Heinolan Jyrängönkatu, kivihakkauksen tarkastus, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, 2021

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutos on ollut kaavoitusohjelmassa vuodesta 2018.
- Kaava on tullut vireille 17.4.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Kirkonkylän Kyläpirtillä ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 17.4.2021 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.11.- 16.12.2024.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa xx.xx.xxxx.
- Valtuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos tehdään alueelle, jolla on voimassa useita vanhoja asemakaavoja. Tavoitteena vanhan asutusalueen kehittymisen ja tiivistämisen mahdollistaminen siten, että alueen kerroksellinen ja viihtyisä luonne säilyy.

Kaava mahdollistaa pientaloalueen täydennysrakentamisen ja ohjaa uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen toteutusta sekä piha-alueiden muutoksia. Nykyisille pientalotonteille sallitaan pinta-alaperusteisesti useamman asunnon rakentaminen. Ison pientalotontin voi jakaa erillisellä tonttijaolla suurimmalla osalla kaava-alueen kortteleista.

Kaavassa osoitetaan tehdyn selvityksen perusteella suojeltavat rakennukset ja rakennusryhmät sekä muut kohteet ja kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeät säilytettävät osa-alueet. Kaavassa osoitetaan myös ympäristötaiteelle ohjeellisia sijoituspaikkoja. Jyrängön rantatuvan suojeltaviin rakennuksiin mahdollistetaan myymälä- ja ravintolatilojen, saunatilojen, yleisten palveluiden sekä kulttuuritoiminnan sijoittaminen.

Rakennetun ympäristön lisäksi kaavalla varjellaan luonnonympäristöä. Kaavalla osoitetaan Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvat virkistysalueet Paasikivenpuisto, Toppalanranta ja Jyrängönharju alueiksi, joiden ympäristö tulee säilyttää. Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet osoitetaan erillisellä luo-kaavamääräyksellä.

Asemakaavamuutos mahdollistaa Jyrängönkadun varressa tonteille asumisen lisäksi myös muita toimintoja, jotka eivät merkittävästi häiritse asumista. Jyrängön koulun kortteliin mahdollistetaan yleisten palveluiden lisäksi myös liikerakentaminen ja asuminen.

Muikkuojankatu, Attenkatu ja Hilmankatu osoitetaan pihakaduiksi. Attenkadun pohjoisosa kavennetaan vain kävelyn ja pyöräilyn mahdollistavaksi katualueeksi. Katualueiden rajauksia tarkistetaan vähäisesti niiltä osin kuin Tamppilahdenkadun ja Keskuskadun perusparannuksen yleissuunnitelman mukaan on tarpeen. Vanhan, ennen nykyisen kaavan voimaantuloa rakennetun rakennuksen sijoituessa osittain nykyisen kaavan mukaiselle katualueelle, laajennetaan korttelialuetta, jos se on mahdollista.

Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, joka hyväksytään kaavan yhteydessä.

Asemakaava-alueella laaditaan tonteille, joiden rajoihin tällä kaavamuutoksella tulee muutoksia, asemakaavaan liittyvät sitovat tonttijaot TJ 1266-1272.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta kunnallistekniikan toteutukseen. Kaavalla ei muodostu uusia rakentamisen alueita. Katualueiden saneeraukseen liittyvistä muutoksista tullaan laatimaan katusuunnitelmat.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueena on Jyrängön asuinalueen pohjoinen osa-alue. Jyrängön kaupunginosa sijoittuu Heinolan harjun eteläpuolelle ja Jyrängön virran länsirannalle.

Etu-Jyrängö kytkeytyy merkityksellisesti ja identiteettiä luovalla tavalla Heinolan maiseman solmukohtaan harjun ja vesistön leikkauspisteeseen.

Jyrängön alueelle syntynyt työväen asuinalue oli pitkään varsin maaseutumainen. Forskullan viinanpolttimon ja Koskensaaren sahan työväkeä asui Nynäsin kartanon vuokrapalstoille rakennetuissa pienissä mökeissä. Asutusta oli alkuun harjun alarinteessä ja etelään työntyvällä kallioisella moreenikumpareella, Muikkuojaan koillispuolella, sekä Koskensaareen vievän tien varrella. Jyrängön asutus muodostui alkuun järjestäytymättömästi, mutta ainoalla maanomistajalla näyttäisi olleen jonkinlainen palstasuunnitelma, jonka mukaan on rakennuspaikkoja vuokrattu.

Kaupungin kasvaessa myös Jyrängöön rakentui lähiörakentamiselle tyypillisiä kerrostalokortteleita ja katuymäristöstä rakennettiin ajalle tyypillisellä tavalla ajoneuvoliikenteelle sujuvan liikkumisen mahdollistavana. Pientaloalue on täydentynyt vähitellen uusilla omakotitaloilla ja rivitaloilla. Rannat on jätetty virkistysalueiksi.

Jyrängön koulu sijoittuu kaava-alueelle.

Jyrängössä on koulun lisäksi elintarvikekauppa ja baari. Muutoin alue tukeutuu kaupungin keskustan palveluihin.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Heinola sijoittuu Päijänteen seudun ja Lounais-Savon järvisuudun raja-alueelle. Kaava-alueen maiseman perusrungon muodostaa Heinolan harju ja Kymijoen Jyrängön koski. Jyrängön alueella on merkittäviä geologisia ominaispiirteitä. Maisemarakenteessa on havaittavissa selkeät vedenjakajaselänteet, rinnealueet ja laaksopainanteet eli vedenkerääntymisalueet.

Viheralueiden järjestelmä noudattaa maisemarakennetta: harjun laki on viheraluetta samoin kuin notkelmat isoine ojineen ja ranta-alueet.

Asutus on kahden harjun ja vesistön, välissä. Rantavyöhyke on paria vanhaa puutaloa lukuun ottamatta rakentamaton. Teiden linjaukset noudattava maastonmuotoja.

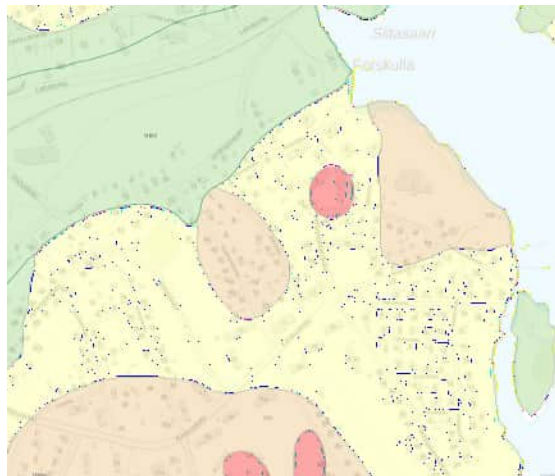
Topografia

Asemakaavan muutosalueen korkein maastonkohta sijaitsee harjun virkistysalueella n. +103 mpy. Kaava-alueen vieressä on laaja suppa lähellä Kymijoen rantaan, supan alin kohta on + 79 mpy, virkistysalueella rantaviivan tuntumassa korkeustaso on n. +78 mpy.

Maa- ja kallioperä

Kallioperästä riippuvat maisemarakenteen perusrungon muoto, suuntautuneisuus ja mittasuhteet. Kaava-alueen kallioperä on kvartsi- ja granodioriittia.

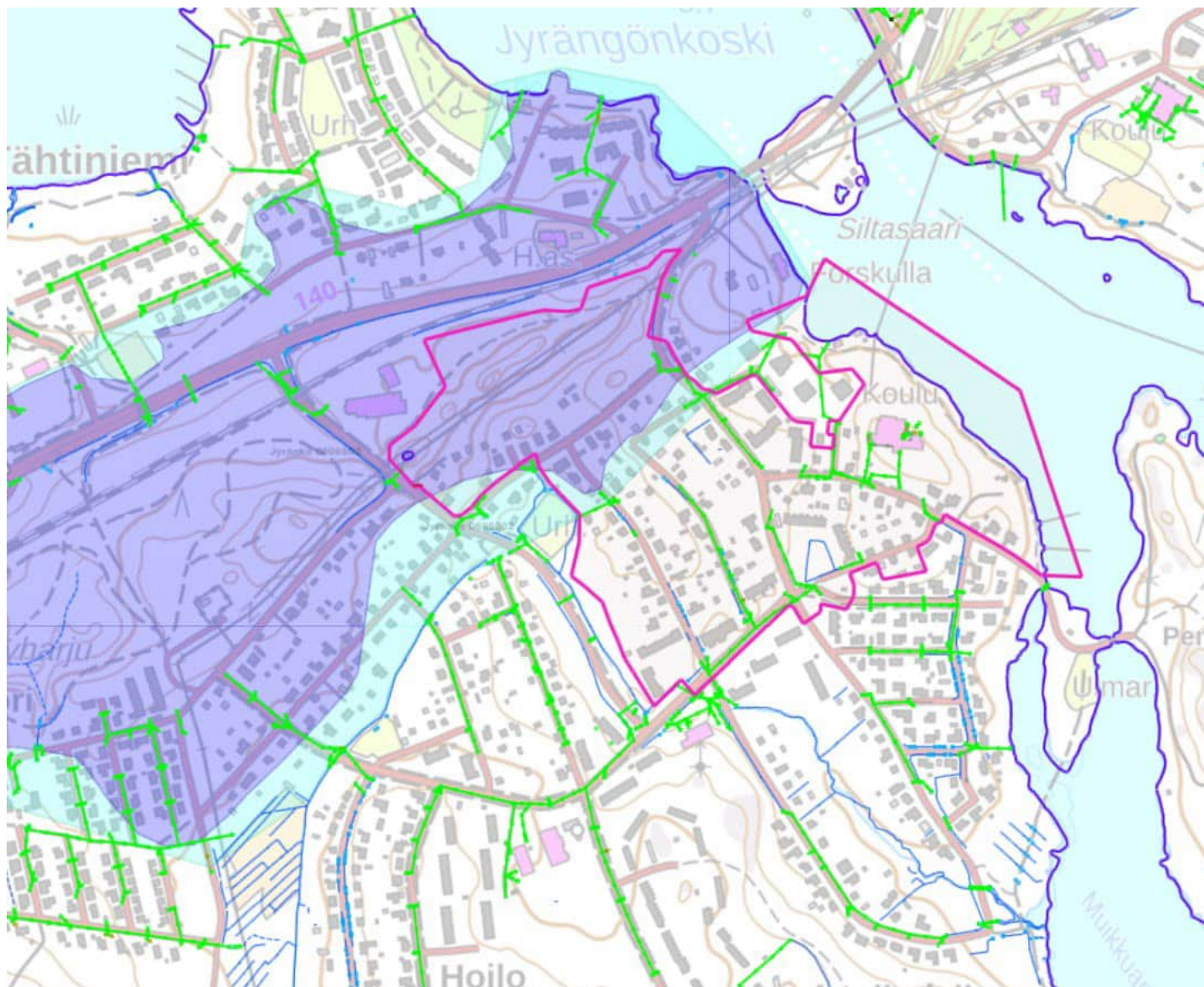
Maaperä on hiekkaa (vihreä), karkea hietaa (keltainen), hiekkamoreenia (ruskea) sekä kalliomaata (punainen).



Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue rajautuu Jyrängönkoskeen. Alue on osittain pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta (kartta alla). Kaava-alueella ei ole vedenottoa eikä vedenottamoiden suojavyöhykkeitä.

Etu-Jyrängön alueen rakentuminen vähitellen maastonmuodoiltaan ja rakennettavuudeltaan parhaisiin kohtiin on edesauttanut siihen, että kaava-alueella ei ole isoja hulevesiongelmia. Kaupunginosan läpi kulkeva valtaoja Muikkuoja kokoaa vedet harjun pohjoispuolta ja Paasikivenpuiston lähialuetta lukuun ottamatta. Muikkuoja laskee Muikkuapajanlahteen.



Huomionarvoiset luontotyypit

Harjujakso

Vahravuoren ja Jyrängönvirran välillä sijaitseva harjualue on osittain sähkölinjan alla olevaa harjuketoa ja etelään viettävää mäntyvaltaista paisterinnettä. Alue on vuoden 2006 Lumos -kohde. Paisterinteen puustoa vallitsevat mänty, kuusi ja rauduskoivu. Alikasvoksena tavataan pihlajaa, kuusta ja katajaa, paikoin haapaa. Kasvillisuus on kuivaa puolukka-lillukkatyypin (VRT) puolilehtoa. Sähkölinjalla on runsaasti puiden taimia sekä erilaisia pensaita kuten puutarhakarkulaisista euroopantuhkapensas, kiiltotuhkapensas sekä siperianhernepensas. Sähkölinjan alla alueen läpi kulkevan polun tuntumassa on kuivan niityn laikkuja, joissa on

edustavaa niittylajistoa. Alueen luonnontilaisuutta heikentää alueella tapahtuva vilkas liikennöinti ja sen sähkölinja ja sen alustan hoito.

Kansallisen kaupunkipuiston metsoinventoinnissa luokiteltu metso valintaperusteinen elinympäristö (kuvio 866) sijoittuu sähkölinjan kaakkoispuolelle.



Kuva 2. METSO:n valintaperusteiden mukainen elinympäristö osa-alueen Harjajärvi eteläosassa. Arvoluokkaan III kuuluva kuvio on merkitty vihreällä rasterilla. Kansallisen kaupunkipuiston raja on merkitty sinisellä viivalla.

Tämän kaavamuutoksen rajauksen ulkopuolelle jää Paasikivenpuiston puiston pohjoispään suppalehto, joka on edustavuudeltaan hyvä-merkittävä, metsälakikohde ja luontodirektiivin luontotyyppi. Alue on kaavoitettu vuonna 1985 lähivirkistysalueeksi ja on osa Heinolan kansallista kaupunkipuistoa.

Paasikivenpuiston koulun lehtomainen kangas

Jyrängön koulun koillispuolella rantaan viettävä lehtomainen kangas on luontodirektiivin mukainen luontotyyppi, perustana on iäkäs lehtipuuvaltainen puusto, lahoppuun kohtalaisen suuri määrä ja monipuolinen kenttäkerros.

Eläimistö

Vuonna 2021 tehtiin luontoselvitys kaava-alueen Jyvängönvirran puoleisilla puistoalueilla. Toppalanranta on pesimälinnustokartoituksen mukaan linnustollisesti melko monipuolinen ja alueella havaittiin huomionarvoisia lintuja.

Liito-oravasta ei tehty havaintoja kaava-alueella keväällä 2021. Myöskään viitasammakkoa ei ole havaittu kaava-alueella.

Paasikivenpuiston alueen lepakkoarviointi tehtiin vuonna 2023.

Pienilmasto

Kaava-alueen pienilmasto on varsin suotuista. Vesistö tasaa alueen lämpöoloja ja harjun alueella on lämpimiä etelärinteitä. Maaperä on pääosin kuivaa ja nopeasti lämpenevää. Runsaan puuston latvuseros myös estää maaperään keraantyneen lämmön takaisinsäteilyä ja tasaa näin lämpötiloja. Ison kokoojakadun ympäristö on paahteisempi. Alueella ei esiinny varsinaisia kylmäilmajärviä harjun suppia lukuun ottamatta.

Vallitseva tuulensuunta (30 % vuodesta) on kaakkoinen. Jyrängön virta muodostaa tuulensolan vallitsevan tuulen suuntaisesti ja myös Jyrängön maastonmuodot ovat samansuuntaisia. Kasvillisuuden ollessa runsasta ei merkittävää tuulisuutta rantaa lukuun ottamatta kuitenkaan muodostu.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on asuinalueita ja koostuu pääosin pientalorakentamisesta ja muutamasta kerros- ja rivitaloista. Rakentamattomia, voimassa olevan kaavan mukaisia tontteja on 10 (5/2024). Osalla niistä on piharakennus.

Palvelut

Jyrängössä on alakoulu ja päiväkoti. Koulu sijaitsee kaava-alueella. Päivittäistavarakauppa sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Etäisyys keskustan palveluihin on keskimäärin hieman yli kilometri.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella on työpaikkoja ainoastaan koulussa.

Virkistys

Kansallisen kaupunkipuiston alueella on laadukas polku- ja pururataverkosto. Paasikivenpuiston puistokäytävää on kunnostettu esteettömäksi kesällä 2021.

Jyrängöä ympäröi laajat virkistysmetsät, Jyrängön alueella ovat Ilvespolun ja Juustopolun retkeily- ja pyöräilyreittien lähtöpisteet.

Kaavamuutosalueella ei ole leikkikenttiä koulun pihaa lukuun ottamatta. Jyrängössä leikki- ja lähiliikuntapuistoina toimivat Hoilonpuiston leikkikenttä, Vahravuoren leikkipuisto, koulun piha sekä Yhdyskadun urheilukenttä. Lisäksi kaupunginosassa on uimaranta ja venepaikkoja.

Liikenne

Kaupunginosan sisääntuloväylänä toimii 1980-luvun alussa valmistunut Yhdystie. Leveähkö tie on rakennettu maaston notkopaikkaan ympäröivän kaupunkirakenteen oltua pääosin jo rakentunutta. Toisena sisääntuloväylänä kaupungin keskustan suunnasta toimii Tamppilahdenkatu. Sisääntuloväylät yhdistyvät Keskuskadulla.

Jyrängön kaupunginosassa on melko kattava kävely- ja pyöräilyreitistö. Yhdyskadulla on erillinen, viherkaistalla ajoväylästä erotettu kävely-/pyörätie. Muutoin väylästä perustuu reunakivellä korotettuihin pyörä- ja kävelyteihin. Koko kaupungin kattavaan kävelyn- ja pyöräilyn pääverkkoon kuuluu 1. luokan reittinä Tamppilahdenkadun ja Keskuskadun pyörätiet. Kävelyn ja pyöräilyn osalta kaavan vaikutusalueena on koko Jyrängön kaupunginosa, retkipyöräilyn osalta myös eteläpuolelle sijoittuva virkistyskäyttöä palveleva metsäalue ja Vierumäen urheiluopiston alue.

Kävelyn ja pyöräilyn kannalta keskeiset toiminnot ovat Jyrängön koulu, päiväkoti, lähikauppa, kaupungin keskustan työpaikat ja palvelut sekä linja-autopysäkit.

Paikallisliikenne kulkee reittiä Tamppilahdenkatu-Keskuskatu-Kangasvuokontie-Yhdyskatu kiertäen Jyrängön kokoojakatulenkin. Osa paikallisliikenteen linja-autoista ei kulje Jyrängön kautta, jolloin pysäkit sijaitsevat Lahdentiellä. Pikavuoropysäkki sijaitsee Lahdentien ja Tähtiniementien risteyksessä. Kaava-alueella pysäkit sijaitsevat Tamppilahdenkadulla.

Tonttien alueella sijaitsevien pysäköintialueiden lisäksi alueella on vain yksi pysäköintialue, joka sijaitsee Koskensaarentien päässä venelaitureiden alueella. Pysäköinti on asemakaavan puistoalueella. Tarvetta pysäköinnin järjestämisen tarkastelulle on Paasikivenpuiston alueella ja Jyrängön koulun alueella. Myös Tamppilahdenkadun ja Kustinkadun varteen pysäköidyt autot osoittavat, että kerrostalotonteilla ei ole riittävästi pysäköintipaikkoja.

Liikenneturvallisuus koetaan paikoitellen heikoksi, koska leveiden ajoväylien vuoksi ajonopeudet kasvavat herkästi. Katuliittymissä on myös jonkin verran koettuja näkemäongelmia. Koskensaarentie puolestaan on loppuosaltaan kapea ja mäkinen. Kaava-alueella ei ole kuitenkaan tapahtunut tilastoituja liikenneonnettomuuksia viimeisen 10 vuoden aikana kuin yksi: Kustinkadun ja Tamppilahdenkadun risteyksessä ajoneuvon hallinnan menetys.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan ajantasaistamistyötä varten laadittiin kulttuuriympäristön inventointi keväällä 2021. Inventointityön tuloksena Etu-Jyrängön kaava-alueelta hahmottui osia kolmesta osa-alueesta, joita koko Jyrängön alueelta löydettiin yhdeksän. Vanha esikaupunkialue harjun reunalla on vanhinta Jyrängöä. Vanhimmassa rakennuskannassa on edustettuna 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun kapearunkoisia yksikerroksisia puutaloja. Sekä 1920–30-lukujen noppamaisia, huvilatyyllisiä puutaloja. Alueella on orgaaninen aluerakenne ja pihat ovat oleellinen osa kulttuuriympäristön arvoja.

Koskensaarentie on vanha kulkuväylä Koskensaaren. Jyrängön koulun vuonna 1938 valmistunut kivikoulu on alueen vanhin julkinen rakennus. Alueen rakennuskanta on kerroksellista, mutta sotien jälkeisellä tyyppitalorakentamisella on erityinen rooli ja arvo kaupunkikuvan hajanaisuutta eheyttävänä kerrostumana.

Jyrängön rannat ovat osa Heinolan kansallista kaupunkipuistoa. Forskullaan kuuluneet rantarakennukset Paasikivenpuistossa ovat tärkeä osa

Jyrängönkosken ja Heinolan harjun kulttuurimaisemaan sisältyvää rakennettua ympäristöä.

Jyrängönkoski on Maakuntakaava 2060 kaavaluonnoksessa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi. Alue pitää sisällään myös Jyrängönkosken ympäristön kulttuuriympäristörajausten.

Jyrängönkadun pohjoispuolella lähellä rautatietä on muuksi kulttuuriperinnöksi luokiteltu mahdollinen rajapyykki.



Kohde (=punainen pyörä) sijaitsee Jyrängönvirran länsipuolella, noin 700 m Heinolan kirkosta etelälounaaseen.



DIGMAV2021072_1 Kivi on radan ja Jyrängönkadun välisellä alueella, polun varressa. Koilliseen.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on runsaasti teknisen huollon verkostoja. Vesihuollon verkosto kulkee pääosin katualueilla. Jyrängön rantareitin alla on lisäksi mittava siirtoviemäri, jota pitkin kaikki Heinolan länsiosien jätevedet kuljetetaan Penikkasaaren pumppaamolle, josta ne pumpataan vesistön ali jätevedenpuhdistamolle. Myös talousvesiverkoston runkolinjasto sijoittuu kaava-alueen yleiselle alueelle harjun ympäristössä. Heinolan vesitorni sijaitsee Jyrängön Vahravuoressa.

Hulevesiverkosto ei ole kattava. Hulevesiä puretaan Paasikivenpuiston puistoalueelle sekä Muikkuapajanlahteen. Sadevesiä kerätään putkiverkoston lisäksi paikoitellen myös avo-ojiin. Yksittäisillä kerrostalotonteilla sekä Jyrängön koululla on hulevesiliittymä. Hulevesien ohjaamiselle on todettu tarvetta myös Attenkadulla ja Muikkuojankadulla. Attenkadun saneerauksen yhteydessä rakennettiin kadulle hulevesiviemäri 2024. Sadevesien imeytyminen piha-alueilla on pääsääntöisesti toimivaa. Paasikivenpuistossa Kustinkadun päässä on rankkasateilla vesimäärä iso eikä sadevesiviemärin kapasiteetti ole riittävä. Alueella on havaittu kaivojen tulvimista.

Erityistoiminnot

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen pohjoisosassa on rautatie. Lahti – Heinolan rataosuuden keskimääräinen liikennemäärä on neljä tavarajunaa vuorokaudessa ja junien ajonopeusrajoitus on 60 km/h.

Harjuaalue toimii meluesteenä Lahdentien ja asuinalueen välissä.

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

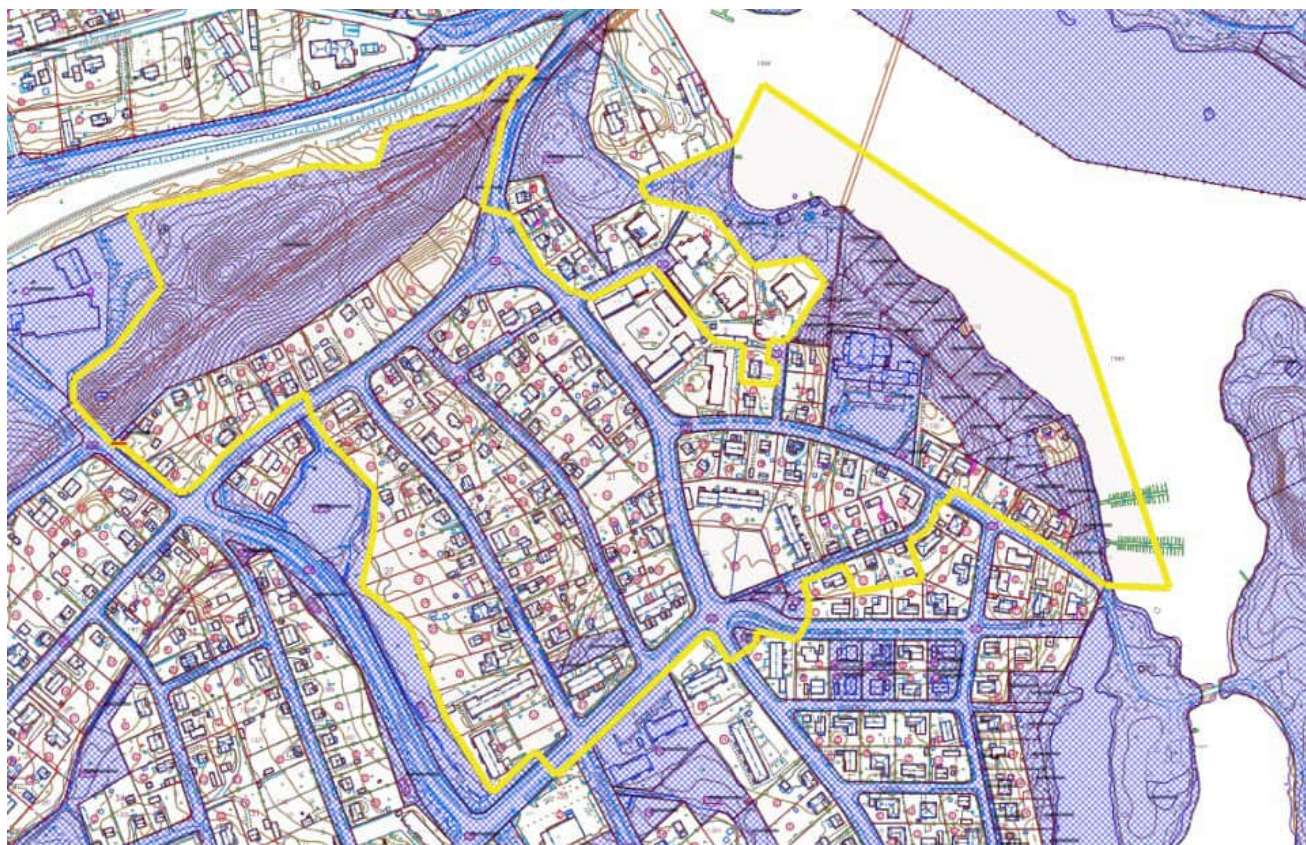
Sosiaalinen ympäristö

Jyrängön väestökehitys on laskeva kuten koko kaupungin. Kaupunginosalla ei ole selkeätä keskusta, vaan vähäiset palvelut ja julkiset kaupunkitilat on hajallaan eri puolella aluetta. Tästä johtuen ympäristö ei juurikaan tue yhteisöllisyyttä tai ihmisten kohtaamisia. Rannan puistoalueet ovat sosiaalisen ympäristön kannalta kuitenkin merkittäviä. Paasikivenpuistossa sijaitseva Jyrängön rantatupa on asukasyhdistyksen käytössä ja se sijaitsee suositun rannan ulkoilureitin äärellä. Sosiaaliseen ympäristöön vaikuttaa positiivisesti myös kaupunginosan oma alakoulu.

Kaavamuutosalue muodostuu pääosin omakotiasutuksesta.

3.1.4 Maanomistus

Kaupungin maanomistus sinisellä. Kaupunki omistaa ainoastaan yleiset alueet ja koulun tontin.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019. Kaava-aluetta koskeva suunnittelumääräys:

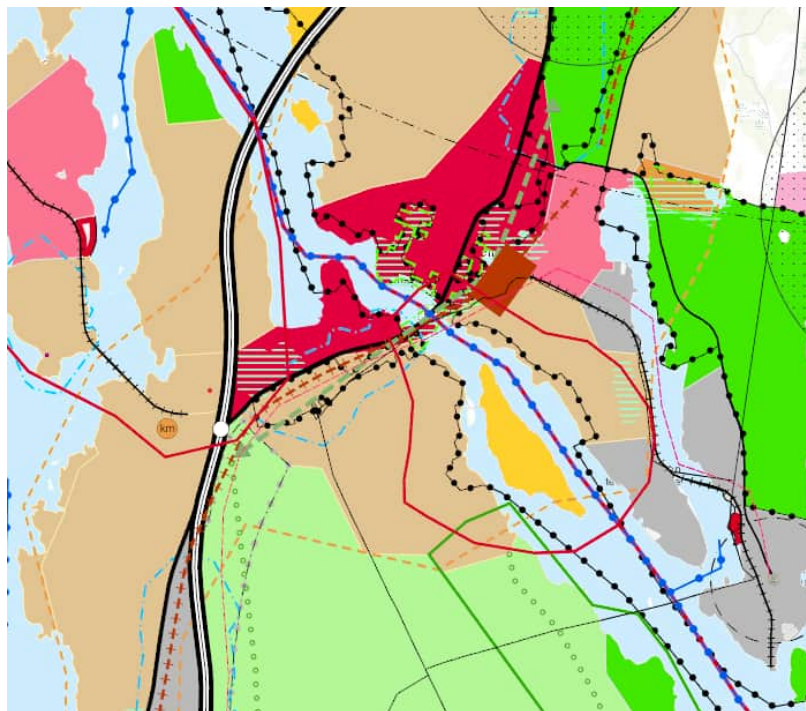
TUNNUS A162

NIMI Jyrängön taajamatoimintojen alue

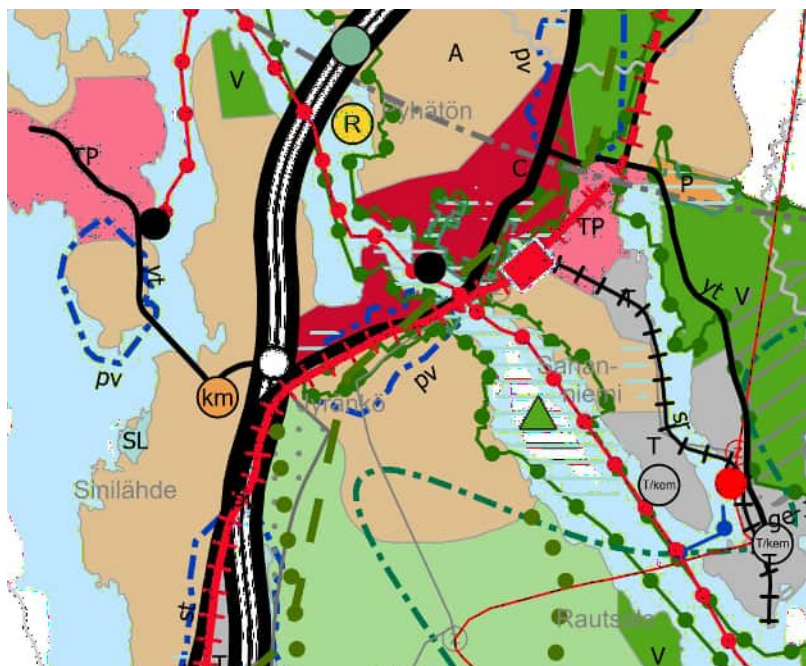
KUVAUS Suurelta osin toteutunut taajaman osa ja alue on osa kansallista kaupunkipuistoa

Koskensaaren kehittämisen kohdealue (kk12) -merkintä kohdistuu myös kaavamuutosalueeseen ja Jyrängön kaupunginosan laajentamismahdollisuudella on vaikutuksia kaava-alueeseen.

Maakuntakaavaan on lisäksi osoitettu Jyrängön vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv46).



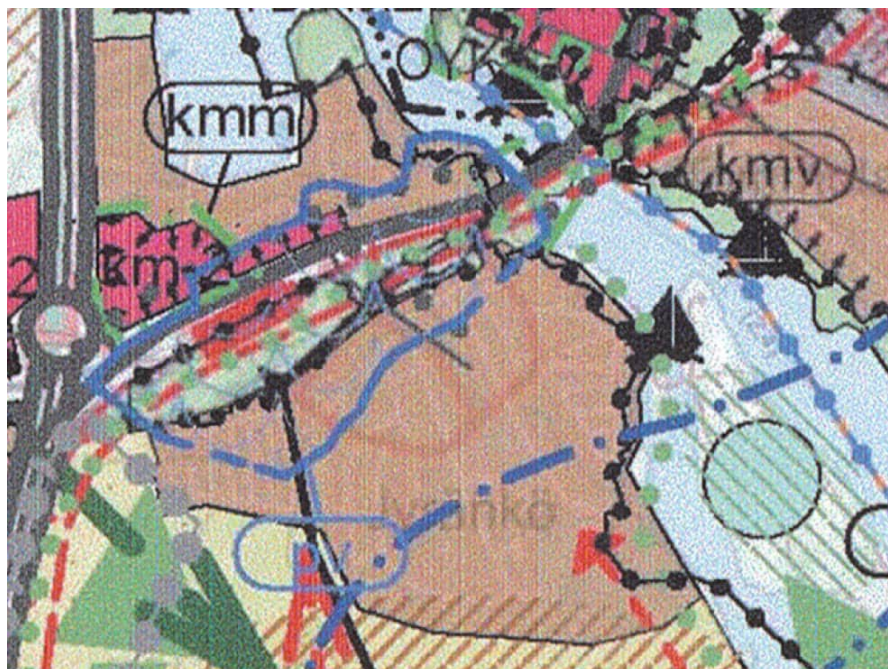
Maakuntakaava 2060 on ollut luonnoksena nähtävillä 29.9.-4.11.2025.
Kaavaluonnoksessa on osoitettu maakunnallisesti merkittävä maisema-alue, joka koskee myös Etu-Jyrängön kaava-aluetta.



Strateginen Yleiskaava

Kaava-alue on osoitettu olevan taaja-asutuksen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä

muita toimintoja. Aluemarkinta sisältää myös lähivirkistysalueita, palveluita yms. Aluetta suunniteltaessa ja täydennysrakennettaessa tulee sen arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaa.



Asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat on lueteltu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) - LIITE 1

Paasikivenpuisto on osoitettu puistoalueeksi (PL). Eri vaiheissa tehdyistä asemakaavoista johtuen puistopolut eivät ole kaavassa yhtenäisiä. Rantatuvalle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta, rakennusala eikä rakennusoikeutta. Jyrängön koulu on osoitettu vain koulukäyttöön.

Koskensaaarentien lähettyvillä on omakotitonteilla useita erilaisia määräyksiä:

AO-55 Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolle saa rakentaa enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittäviä I kerroksisia kerrosalaltaan 1-asuntoisessa tapauksessa enintään 150 m² ja 2-asuntoisessa tapauksessa enintään 200 m² suuruisia rakennuksia, minkä lisäksi kullekin tontille saa rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 50 m² suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen joko asuinrakennukseen kiinni tai vähintään 8 m etäisyyteen siitä. Rakennusten etäisyyden kadun reunasta tulee olla vähintään 5 m. Rakennusten kattojen kaltevuus saa olla enintään 20 °.

AO-60 Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolle saa rakentaa enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittäviä I tai II kerroksisia kerrosalaltaan 1-asuntoisessa tapauksessa enintään 150 m² ja 2-asuntoisessa tapauksessa enintään 200 m² suuruisia rakennuksia, minkä lisäksi kullekin tontille saa rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 50 m² suuruisen

yksikerroksisen talousrakennuksen joko asuinrakennukseen kiinni tai vähintään 8 m etäisyyteen siitä. Rakennusten etäisyyden kadun reunasta tulee olla vähintään 5 m. Rakennusten kattojen kaltevuus saa olla enintään 20 °.

AO-90 Erillisten pientalojen korttelialue, jolle rakennettaviin enintään 300 kerrosneliömetrin suuruisiin rakennuksiin saadaan sijoittaa yksi asunto ja tarpeellisia taloustiloja. Autopaikkoja on kullekin tontille varattava vähintään kaksi, joista ainakin toisen on oltava autosuojapaikka. Rakentamaton tontinosa, jota ei tarvita kulkuväyliksi tai pysäköintialueiksi, on ainakin katuun rajoittuvilta sivuiltaan puistomaiseksi kunnostettava tai istutettava.

AO-91 Erillisten pientalojen korttelialue, jolle rakennettaviin enintään 300 kerrosneliömetrin suuruisiin rakennuksiin saadaan sijoittaa kaksi asuntoa ja tarpeellisia taloustiloja. Autopaikkoja on asuntoa kohti varattava vähintään kaksi, joista ainakin toisen on oltava autosuojapaikka. Rakentamaton tontin osa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi tai pysäköintipaikaksi on ainakin katuun rajoittuvilta sivuiltaan puistomaiseksi kunnostettava tai istutettava.

AO-96 Erillisten pientalojen korttelialue, jolle rakennettaviin 200 kerrosneliömetrin suuruisiin rakennuksiin saadaan sijoittaa yksi asunto ja tarpeellisia taloustiloja. Autopaikkoja on asuntoa kohti varattava vähintään kaksi, joista ainakin toisen on oltava autosuojapaikka. Rakentamaton tontin osa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi tai pysäköintipaikaksi on ainakin katuun rajoittuvilta sivuiltaan puistomaiseksi kunnostettava ja istutettava.

Rivitalotonteilla on käytössä kahta kaavamääräystä:

AR-6 Rivitalojen tai muiden yhteenkytkettyjen pientalojen korttelialue, jolle rakennettaviin rakennuksiin saadaan sijoittaa asuinhuoneistoja sekä tarpeellisia taloustiloja. Joko rakennusosin tai aidoin on jokaiselle asunnolle muodostettava vähintään 20 m²:n suuruinen ainakin kahdelta sivultaan muilta näkösuojattu ulkoilmaoleskelutila. Autopaikkoja on kullekin tontille varattava vähintään kaksi asuntoa kohti. Näistä ainakin toisen on oltava autosuojapaikka. Rakentamaton tontinosa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi ja pysäköintialueiksi on puistomaiseksi kunnostettava tai istutettava.

AR-23 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennuksiin ei saa tehdä maanpäällisiä kellareita. Rakentamaton tontinosa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi tai pysäköintipaikoiksi, on puistomaiseksi kunnostettava ja istutettava. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi asuntoa kohti. Näistä ainakin toisen on oltava autosuojapaikka.

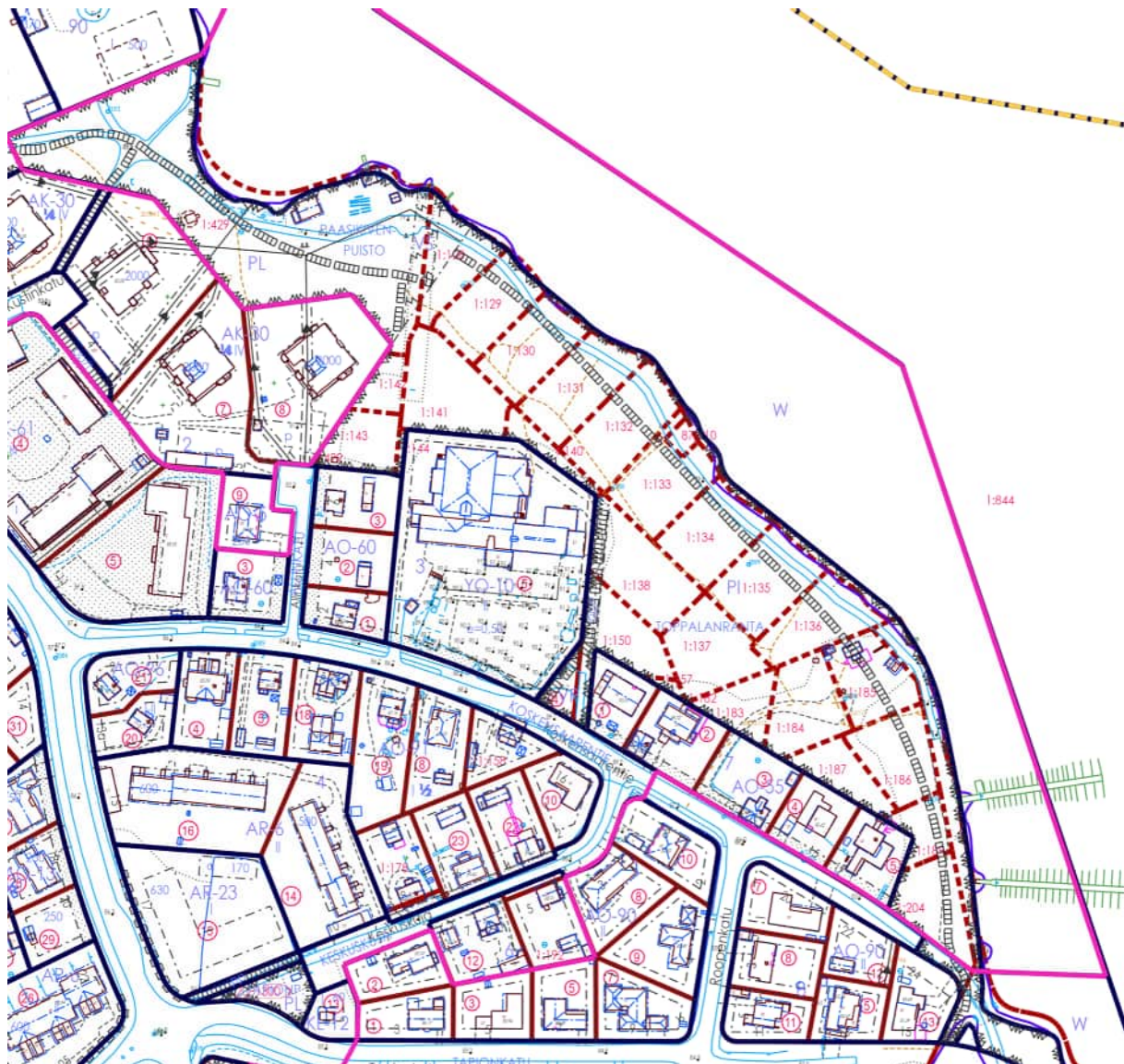
Tamppilahdenkadun kerrostalokorttelin kaavamääräys on:

AK-61 Asuinkeuhkotalojen korttelialue, jolle saa rakentaa kerrostaloasuntoja aputiloineen ja yhden kerosalaltaan enintään 150 m² suuruisen huoltomyyntimälin.

Jyrängön koulukorttelin nykyinen asemakaavamääräys on:

YO-10 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Kaavan muutosalueella ei ole suojeltuja rakennuksia. Voimassa olevat asemakaavat eivät myöskään ohjaa rakentamisen tapaa tai sisällä määräyksiä esim. hulevesien käsittelystä.



Jyrängönkadun ympäristössä harjun viheralue on osoitettu VL-merkinnällä

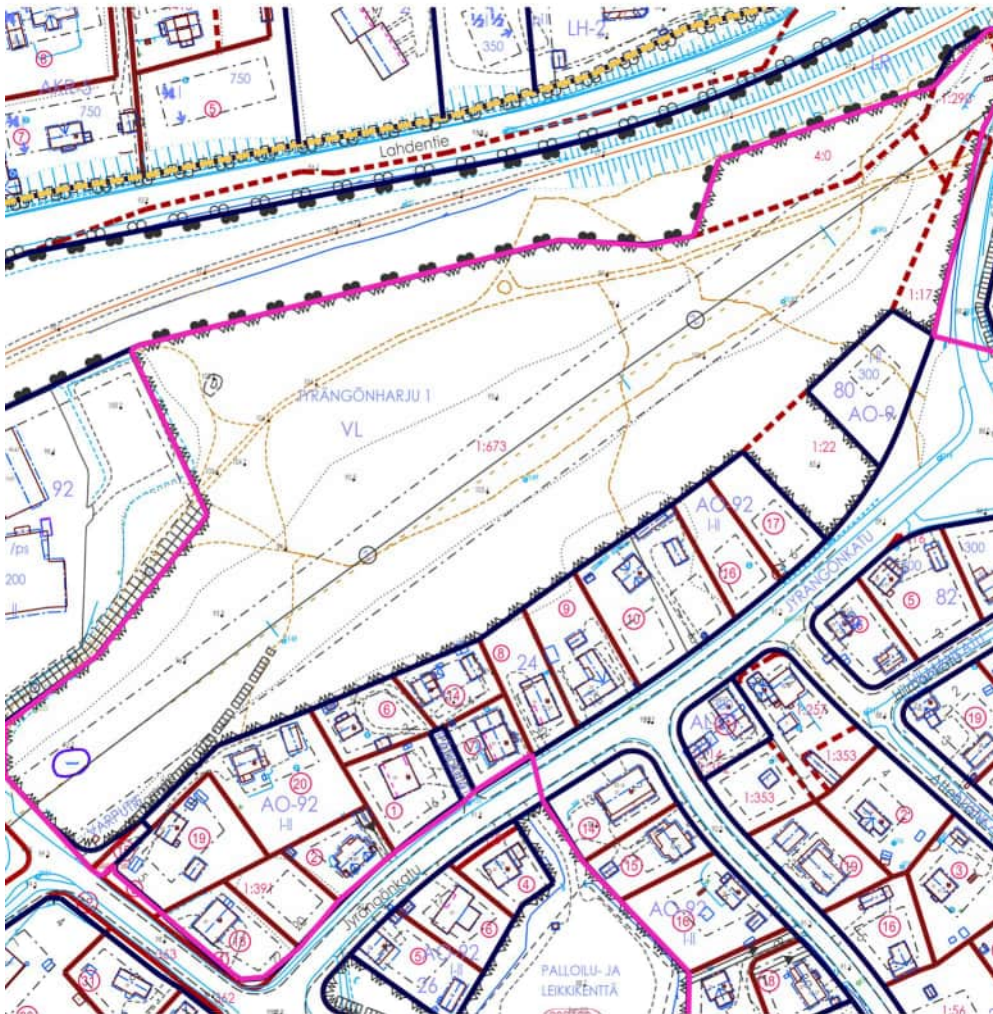
Omakotitonteilla on käytössä määräykset

AO-9 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa ja tarpeellisia taloustiloja. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi asuntoa kohden. Toisen paikoista on oltava autosuojapaikka. Rakentamaton tontin osa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi ja pysäköintialueiksi, on kunnostettava tai istutettava puistomaiseksi. Aikaisemmin rakennetulla tontilla saadaan autosuoja- ja

taloustiloja sijoittaa myös erilliseen talousrakennukseen, jonka laajuus saa olla enintään 60 kerrosneliömetriä. Ellei tontilla ole asemakaavassa esitettyä talousrakennuksen rakennusala, tulee rakennuksen etäisyys tontinrajoista olla vähintään 4 m ja on aiotulle sijoituspaikalle saatava naapurin suostumus.

AO-92 Erillisten pientalojen korttelialue. Korttelialueelle rakennettaviin enintään 250 kerrosneliömetrin suuruisiin rakennuksiin saadaan sijoittaa yksi asunto ja tarpeellisia taloustiloja. Autopaikkoja on kullekin tontille varattava vähintään kaksi, joista ainakin toisen on oltava autosuojapaikka. Rakentamaton tontin osa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi tai pysäköintipaikaksi on ainakin katuun rajoittuvilta sivuiltaan puistomaiskesi kunnostettava tai istutettava.

AL-21 Liikerakennusten korttelialue. Alueelle rakennettaviin rakennuksiin saadaan sijoittaa kaupan, liikenteen ja kaupallisten palveluiden käyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja enintään kaksi asuinhuoneistoa sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen paikallaolo on välttämätöntä. Autopaikkoja on tontille varattava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa sekä myymälä- ja toimistotilojen 50 m² kohden. Yhtenäistä vapaata oleskelutilaa on tontille varattava vähintään 25 % asuntojen yhteenlasketusta huoneistoalasta.



Kortteleissa 21, 22 ja 27 Tamppilahdenkadulla, Muikkuojankadulla, Attenkadulla ja Hilmankadulla on edellisten määräysten lisäksi käytössä:

AO-13 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Tontille merkityn rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa enintään 30 m²:n suuruisen talous- tai autosuojarakennuksen.

AO-55 Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolle saa rakentaa enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittäviä 1-kerroksisia kerrosalaltaan 1-asuntoisessa tapauksessa enintään 150 m² ja 2-asuntoisessa tapauksessa enintään 200 m² suuruisia rakennuksia, minkä lisäksi kullekin tontille saa rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 50 m² suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen joko asuinrakennukseen kiinni tai vähintään 8 m etäisyyteen siitä. Rakennusten etäisyyden naapurin rajoista on oltava vähintään 4 m sekä naapuritontilla olveista rakennuksista vähintään 8 m. Rakennusten etäisyyden kadun reunasta tulee olla vähintään 5 m. Rakennusten kattojen kaltevuus saa olla enintään 20°.

AR-6 Rivitalojen tai muiden yhteenkytkettyjen pientalojen korttelialue, jolle rakennettaviin rakennuksiin saadaan sijoittaa asuinhuoneistoja sekä tarpeellisia taloustiloja. Joko rakennusosin tai aidoin on jokaiselle asunnolle muodostettava vähintään 20 neliömetrin suuruinen ainakin kahdelta sivultaan muilta näkösuojattu ulkoilmaoleskelutila. Autopaikkoja on kullekin tontille varattava vähintään kaksi asuntoa kohti. Näistä ainakin toisen on oltava autosuojapaikka. Rakentamaton tontinosa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi ja pysäköintialueiksi on puistomaiseksi kunnostettava tai istutettava.

AK-19 Asuntokerrostalojen korttelialue, jolle rakennettaviin rakennuksiin saadaan sijoittaa asuinhuoneistoja, joiden keskipinta-ala on oltava vähintään 50 m². Rakennukseen saadaan karttaan merkityn kokonaiskerrosalan lisäksi sijoittaa lastenpäivähoito-, kerhohuone tai muita talon asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja, kuitenkin enintään 10 % asuinhuoneistojen yhteisestä pinta-alasta. Nämä tilat voidaan sijoittaa merkityn kerrosluvun estämättä myös kellarikerrokseen, jos se em. tiloille asetettavien valaistus-, ilmanvaihto- yms. määräysten mukaan muutoin on mahdollista. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Vapaata, yhtenäistä oleskeluun ja leikkiin soveltuvaa aluetta on kullekin tontille varattava vähintään 1/3 asuntojen yhteenlasketusta pinta-alasta. Rakentamaton tontinosa, jota ei tarvita välttämättömiksi kulkuväyliksi ja pysäköintialueiksi, on kunnostettava tai istutettava puistomaiseksi.



Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön tekemää vektorimuotoista pohjakarttaa. Alueen pohjakartta on tarkistettu 15.11.2025 ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Selvitykset

Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.5. ja 1.6.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Etu-Jyrängön kaava-alueella voimassa olevia asemakaavoja on useita, joista monet ovat lähes 60 vuotta vanhoja. Myös kaavamääräykset ovat hyvin eritasoisia. Kaava-alue on pääosin rakentunut. Alueella on myös joitakin rakentamattomia tontteja ja runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Voimassa olevissa kaavoissa ei ole huomioitu kaikkia nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia. Asemakaava ei kaikilta osin myöskään ohjaa riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti alueen kehittymistä ja rakentamista. Rakennusperinnön suojelu ei toteudu voimassa olevissa kaavoissa.

Aluetta koskien on maanomistajilta tullut muutamia kaavamuutoshakemuksia, joiden toteuttamismahdollisuus voidaan laajemmalla kaavahankkeella tutkia.

Kiinteistönmuodostus on toteutunut pääosin asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.



Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tonteilla, värin tummuus kertoo kaavan mukaisen tonttitehokkuuden.



Toteutunut rakentaminen, värin tummuus kertoo toteutuneen tonttitehokkuuden. Valkoiseksi jäävät tontit ovat rakentumattomia.

Eniten suunnittelutarvetta ja asemakaavan ajanmukaisuuden arviointitarvetta on kaava-alueen keskiosassa, missä on rakentamattomia tontteja ja myös kulttuuriympäristöarvoja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Etu-Jyrängön asemakaavan muutos on ollut kaavoitusohjelmassa vuodesta 2018. Kaava on tullut vireille 17.4.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset:

Viranomaiset:

- Ympäristöministeriö (Kansallinen kaupunkipuisto)
- Lupa- ja Valvontavirasto (LVV)
- Lahden museot, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- Kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat, asukkaat ja yritykset

Muut:

- Heinolan kaupungin kaupunkiympäristön palvelualue
- Heinolan kaupungin hyvinvointipalveluiden palvelualue
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 17.4.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille postitettiin 17.4.2021 kirje, joka sisälsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 17.4.2021 lähtien Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 15.11.-16.12.2024.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 14.6.2021.

Viranomaisneuvottelussa esitettiin näkemyksiä kulttuuriympäristön suojelutavoitteista, liikenneympäristön laadusta ja turvallisuudesta, luontoselvitysten riittävydestä sekä kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman huomioimisesta. Myös hulevesien käsittelyn huomioiminen nähtiin tarpeelliseksi. Rakentamisen ohjaaminen miljöön luonteen säilyttämiseksi nähtiin edellyttävän rakennustapaohjeiden laatimista.

Asemakaavan muutoksesta pyydetään lausunnot sekä kaavan luonnos- että ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat sekä kaavaprosessin aloitusvaiheessa syntyneet tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on:

Toiminnallisesti monipuolinen kaupunkirakenne

- Asukkaiden välisten kohtaamisten lisääminen
- Olemassa olevan rakennuskannan käyttömahdollisuuksien lisääminen

Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen sekä kaupunkikuvan paraneminen ja viihtyisyyden lisääminen

- Kaupunginosan identiteetin tunnistaminen ja vahvistaminen

Kaupunkikuvallisina tekijöinä on tavoitteena huomioida:

- Maiseman suhde rakennettuun ympäristöön
- Mittakaava
- Vanhan rakennuskannan käytettävyys ja suhde uuteen
- Erilaiset tilat kaupunkiympäristössä: katutila, pihatila, julkinen ja yksityinen tila
- Materiaalit
- Istutukset

Ilmastokestävyys

Ilmastomuutoksen hillitseminen:

- Yhdyskunnan tiiviimpää rakenteeseen pyrkiminen. Paikkalähtöisessä kehittämisessä tehokkuustavoite on kuitenkin alisteinen ympäristön koetun laadun ylläpitämiselle ja parantamiselle.
- Rakennusten purkamiseen perustuvan uudisrakentamisen vähentäminen.
- Täydennysrakentamisen mahdollistaminen pientaloilla, jotka toteutetaan yleensä puurunkoisina.

- Kävelyn ja pyöräilyn reittien loogisuuden, sujuvuuden, kattavuuden ja viihtyisyyden varmistaminen
- Pyöräpysäköinnille varatun tilan varaaminen linja-autopysäkkien läheisyyteen.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen:

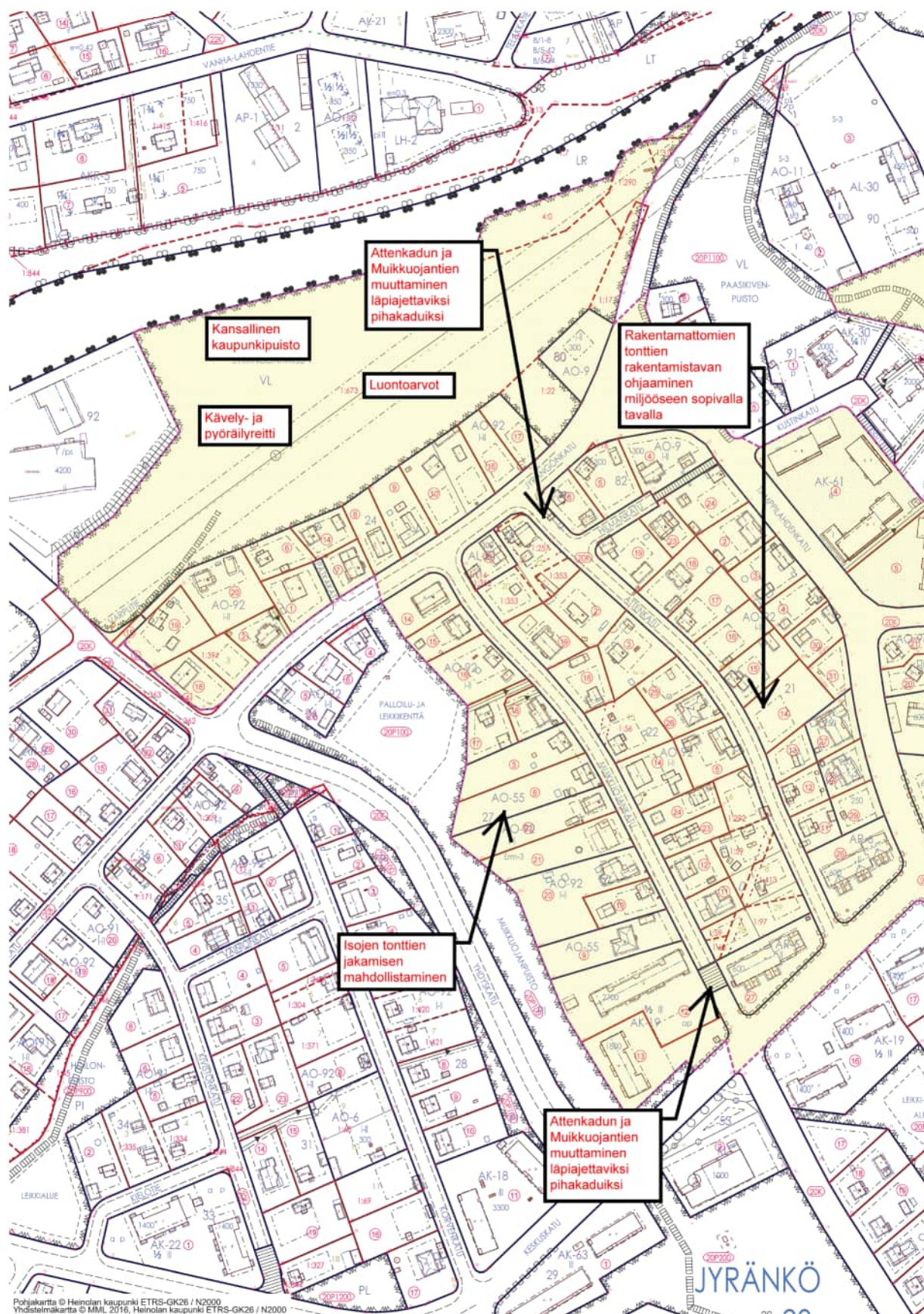
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

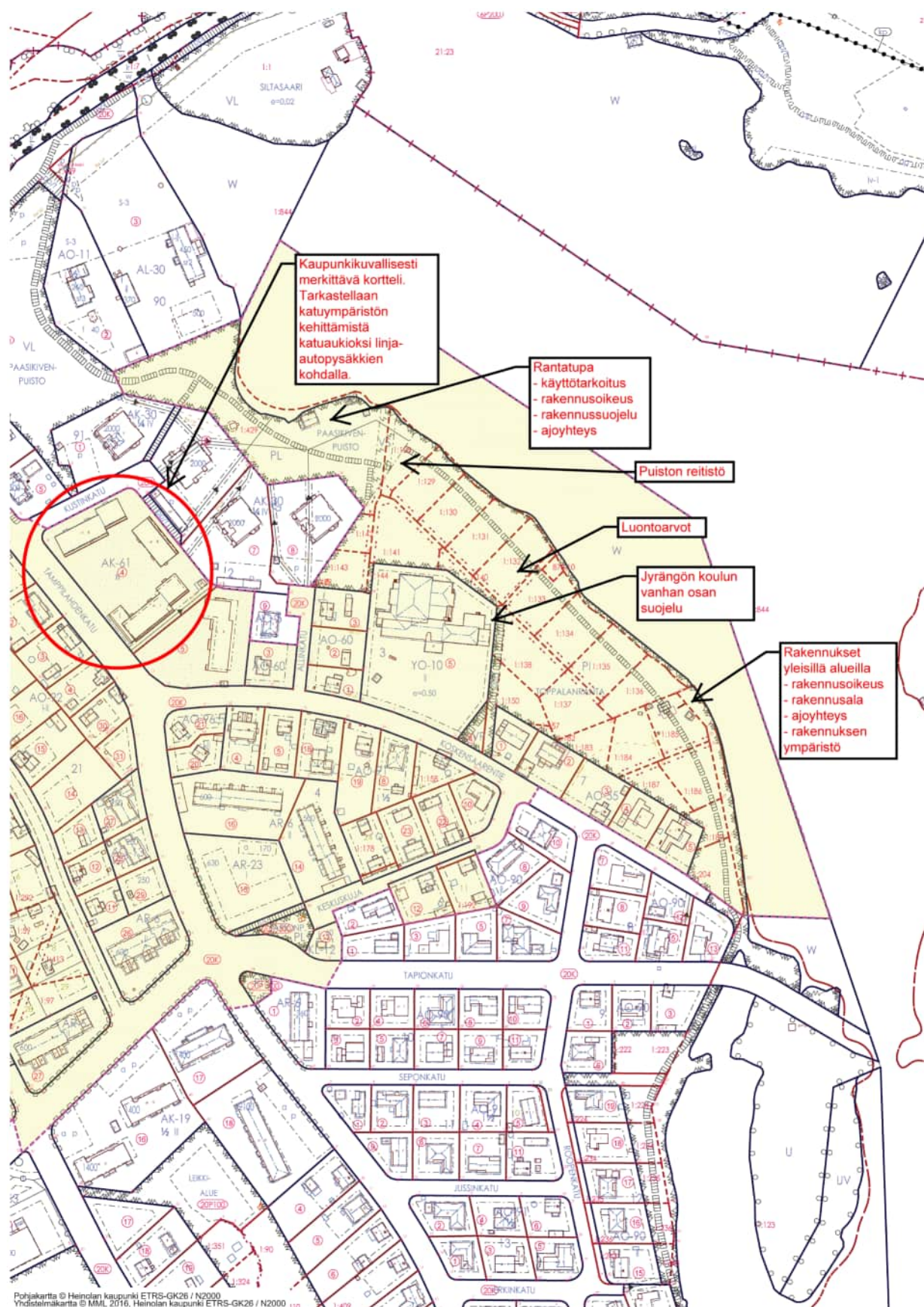
Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen

- Viherverkostojen ja -käytävien turvaaminen
- Luonnon monimuotoisuuden säilyminen



Asemakaavalla ratkaistavia asioita on esitetty seuraavissa kartoissa.





Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

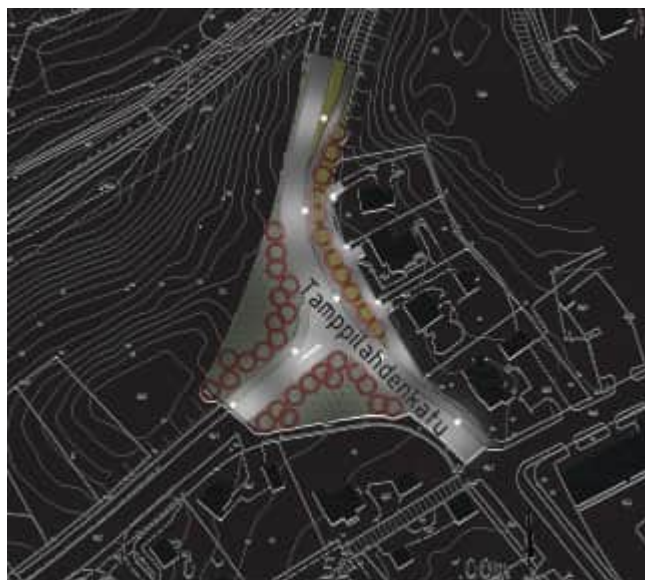
Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita, rivitalojen korttelialueita sekä kerrostalojen korttelialueita. Kaava-alueelle sijoittuvat virkistysalueet ovat kokonaisuudessaan osa Heinolan kansallista kaupunkipuistoa, joten niiden rajausta pidetään ennallaan.

Strategisessa yleiskaavassa on huomioitu Jyrängön asuinalueen mahdollinen laajentaminen Vierumäen suuntaan. Kaavamuutosalue on olevan taaja-asutuksen aluetta.

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto kattaa alueita sekä Jyrängön virran varrelta että Heinolan harjulta. Jyrängönvirta ja sen rannat on kaupunkipuiston merkittävin maisema-alue. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa on asetettu kaupunkipuiston kehittämisen tavoitteeksi Jyrängönvirran rantojen vihannan yleisilmeen säilyttäminen ja rantojen kehittäminen. Tavoitteena on myös harjun siluetin säilyminen yhtenäisenä sekä harjuluonnon monimuotoisuuden lisääminen.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Lahdentien maisemointisuunnitelmassa (2018) esitetään Tamppilahdenkadun ja Jyrängönkadun risteysalueen ilmeen kohentamista parantamalla valaistusta ja lisäämällä istutuksia.



Kaavamuutosta varten tehty rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (2021) on selvitetty alueen suojelutavoitteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavan tavoitteen on Passikivenpuistossa ja Heinolan harjulla olevan luonnonympäristön turvaaminen sekä kaava-alueen kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen.

Liikenneympäristön viihtyisyyteen ja katuihin liittyviin kulttuuriympäristöarvoihin kiinnitetään kaavasuunnittelussa huomiota.

Osallisten tavoitteet

Terveisiä Jyrängöstä -asukastapaamisissa on keskusteltu asuinalueen identiteetistä, alueen vahvuuksista ja paikan hengestä. Lisäksi on liikkumista tutkittu verkossa toteutetulla asukaskyselyllä.

Kaupunginosaidentiteetin muodostaa tilaisuuksien osallistujien mielestä puistot, vesistö, uimapaikat, nuoret ja vanhat asukkaat, uudet ja vanhat rakennukset. Myös palvelut koetaan tärkeiksi. Asukkaille selkeästi tärkein paikka on Jyrängön ranta-alue hienoine maisemineen ja mukavine puistoineen sekä oma koulu. Molemmat ovat merkittäviä identiteetin muodostajia. Merkittäviksi koetaan myös Koskensaari ja Penikkasaari sekä harjun virkistysmetsä.

Viihtyisyyden lisäämiseksi ja identiteetin vahvistamiseksi on asukkailta tullut paljon ajatuksia:

- Koulu, Paasikivenpuisto ja rantatupa erittäin tärkeitä. Puistoalueita voisi tehdä vielä kauniimmiksi.
- Koulun ympäristön siisteyteen ja turvallisuuteen kiinnitettävä huomiota. Lasten toimintaympäristön voisi rajata. Koulun alueelle voisi istuttaa jalopuita.
- Paikan arvostusta voisi lisätä historia- ja luontotiedon jakamisella. (esim. infotaulut, podcastit...)

Liikkumisympäristön viihtyisyys ja turvallisuus:

- Tamppilahdenkadun ja Keskuskadun suojatiet turvattomia, Kuten myös Yhdyskadun ylitys Jyrängönkadun risteyksessä.
- Kustinkadun ja Allinkadun liittymissä näkemäongelmia.
- Kustinkadun päässä tilan ahtautta katualueella.
- Koskensaarentien venelaitureiden pysäköintialue jäsentymätön ja ahdas.
- Rannan maakellari on koettu turvattomaksi paikaksi.
- Pyöräteiden kunto on huono.

Kaupunginosan haasteiksi koetaan:

- Yhteistyö asukkaiden kesken.
- Ranta-alueen kunnossapito mukaan lukien rakennukset.
- Rantareitin talvikunnossapito.
- Pusikoituminen ja vierasläjit virkistysalueilla.
- Puistoalueiden ja tienvarsien liian vähäinen hoito.

Asukkaiden yhteydenotoissa ja kaavahakemuksissa on tullut esiin seuraavia kaava-aluetta koskevia toiveita:

- Attenkadulla, Jyrängönkadulla ja Hilmankadulla on toivottu edellisen kaavan mukaisesti lunastettuja katualueita palautettavan osaksi tontteja.
- Toppalanrannassa olevalle talolle on toivottu kaavaan tonttia.
- Attenkadun katukorkoa toivotaan madallettavan.
- Koskensaarentiellä toivotaan laajennusta tonttiin puiston puolelta.
- Muikkuojankadulta on toive tontin jakamisesta.
- Liikenneturvallisuuteen toivotaan parannuksia etenkin Koskensaarentiellä.

4.5 Luonnosvaihe

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön aloitusvaiheessa on pohdittu keinoja parantaa ympäristön koettua laatua sekä vanhojen rakennusten säilymisen edellytyksiä ja suojelun keinoja. Korttelialueiden tiukkoja käyttötarkoituksmerkintöjen merkitystä on kyseenalaistettu ja tutkittu voisiko toimintojen sijoittuminen olla alueella vapaampaa.

Ilmastovaikutuksien minimoimiseksi on mietitty kaavan keinoja jo rakennetulla alueella vaikuttaa ihmisten kulkutapavalintoihin. Kaava-alueella on pohdittu käveltävyyttä ja viihtyisyyttä sekä reittien jatkuvuutta ja turvallisuutta.

Yleisötilaisuuksissa on pohdittu Jyrängön identiteettiä. Jyrängön rantareitti, Rantatupa, Koskensaari ja oma koulu koetaan identiteetin kulmakiviksi. Yleisten alueiden kunnossapito ja koulun ympäristön kehitystarpeet ovat nousseet vahvasti esille.

Kaavan aloitusvaiheessa on käyty läpi kaava-alueelta saadut kaavahakemukset. Lähes kaikki hakemukset koskevat Attenkadun ja Hilmarkadun katualueita. Hakemuksissa vaaditaan katualueen palauttamista osaksi tontteja. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, koska alueen liikennejärjestelmän tulee olla lain mukainen ja toimiva. Myöskään osia puistoalueista ei olla katsottu mahdolliseksi liittää tontteihin, koska puistot ovat kansallisen kaupunkipuiston aluetta eikä tonttien laajentamiseen ole merkittäviä perusteita.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehdot koskien keskeisiä suunnittelukysymyksiä, kaavan valmisteluvaiheessa valittu vaihtoehto on osoitettu lihavoituna:

1. Alueiden käyttötarkoituksmääräykset. Nykyisessä kaavassa AO, AR ja AK sekä YO.
 - a. puhtaasti asuinalue lukuun ottamatta koulua
 - + alueen nykyinen viihtyisyyteen ja rauhallisuuteen ei tule muutoksia
 - ei tue toiminnallisesti monipuolisen kaupunkirakenteen syntymistä
 - b. sekoittunut rakenne eli sallitaan myös muita toimintoja**
 - + toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne tukee kohtaamisten syntymistä ja vanhan rakennuskannan käyttöä
 - + kaupunginosan identiteetti saa mahdollisesti uusia vivahteita
 - mahdolliset häiriötekijät
2. Alueen tiivistämisen määrä. Nykyisessä kaavassa toteutumaton rakennusoikeutta tonteilla.
 - a. tontteja ei voi jakaa, eikä rakentaa useaa asuinrakennusta tontille
 - + rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen ennallaan

- ei tue monipuolisen kaupunkirakenteen syntymistä, asutuksen tiivistymistä eikä palveluiden säilymistä alueella
 - b. rakennusoikeutta riittävästi ja tontille voi sijoittaa useamman pientalon + yhdyskuntarakenne mahdollisesti tiivistyy
 - c. **pinta-alaperusteinen tontin jakomahdollisuus**
 - + maanomistajien kannalta joustava ratkaisu
 - + yhdyskuntarakenne tiivistyy
 - pienet tontit eivät välttämättä tue ympäristöön liittyvien arvojen säilymistä
3. Katujen läpiajettavuus liittyy kävelyn ja pyöräilyn edistämistavoitteeseen. Nykyisessä kaavassa Attenkatu läpiajettava Muikkujankatu ei, mutta Attenkatua ei ole toteutettu kokonaisuudessaan.
- a. nykyinen käytäntö Attenkadulla ja Muikkujankadulla, eli kadut ovat vain toisesta suunnasta ajettavia
 - b. nykyisen asemakaavan mukainen käytäntö, eli toteutetaan Attenkadun liittymä Jyrängönkadulle
 - c. **muutetaan molemmat kadut läpiajettaviksi pihakaduiksi**
4. Rakennussuojelu, kaavan keskeinen tavoite. Nykyisessä kaavassa ei ole suojelumerkintöjä lainkaan.
- a. rakennukset sr-merkinnöillä
 - b. alueellinen ympäristön säilyttämiseen tähtäävä korttelialuemääräys /s
 - + määräys koskee myös pihoja
 - rakennusten suojelu hankalaa yksilöidä
 - ei koske katualueita
 - c. **rakennukset sr-merkinnöillä ja alueet sk-alueajutusmerkinnöillä, joihin mukaan myös muu rakennetun ympäristön suojelu**
 - + katumiljöön säilyttämismääräykset mahdollisia
 - + rajauksen ei tarvitse noudattaa korttelin tai tontin rajoja
5. Viheralueiden säilyttämismerkinnät. Nykyisessä kaavassa ei ole säilyttämismerkintöjä lainkaan.
- a. **/s -merkintä VP- ja VL-alueille**
 - vaikea yksilöidä ja rajata osa-alueiden muutoksensietokyky
 - + huomio arvokkaisiin viheralueisiin kokonaisuuksina
 - b. **luo-merkinnät**
 - + merkintöihin voidaan laittaa yksityiskohtaisiakin määräyksiä
 - isot osat puistoista jäävät vaille kehittämissuosituksia ja -määräyksiä

Muutos nykytilan ja kaavassa suunnitellun tilanteen välillä on melko vähäinen.

Jos erillistä tonttijakoa ei sallita, on mahdollisten uusien pientalojen määrä 11 kpl koko kaava-alueella. Ne sijoittuisivat nyt rakentumattomille tonteille.

Jos tonttijako sallitaan vähintään 600 m² tonttien muodostamiseksi, uusien pientalojen määrä on enimmillään 40.

Jos tonttijako sallitaan vähintään 500 m² tonttien muodostamiseksi, uusien pientalojen määrä on enimmillään 51.

Kaupunkikuvan parantamiseksi ja viihtyisyyden sekä toimivuuden lisäämiseksi kaavaluonnoksessa on esitetty seuraavia kehittämiskohteita:

- Tamppilahdenkadun liikenneympäristön rytmittäminen kasvillisuudella
- Keskuskadun bulevardiosuus
- Kaupunkitaide
- Rinnepolut rantaan

4.5.3 Kaavaluonnos

Asemakaavalla mahdollistetaan tonttien jakaminen, jolloin yhdyskuntarakenne tiivistyy ja kaava-alueelle ominainen kerroksisuus täydentyy. Jyrängönkadun alueella mahdollistetaan omakotitonteille myös muu sovelias toiminta kuin asuminen.

Kulttuuriympäristöselvityksessä esiin nostetut kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset suojellaan. Myös aluemerkinäällä osoitetuilla alueilla on lähtökohtana rakennusten säilyttäminen.

4.6 Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Luonnosvaiheen palaute ja sen huomioiminen

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Terveydensuojeluviranomaisen lausunnon keskeisin sisältö:

- **Hankkeen tarpeellisuus:** Kaavamuutos yhtenäistää vanhat asemakaavat ja on kokonaisuuden kannalta tarpeellinen.
- **Terveellisyys ja turvallisuus:** Kaavaprosessissa on huomioitu hyvin elinympäristön terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen vaikuttavat tekijät.
- **Rakentamistapaohje:** Hyvä ratkaisu, jossa huomioitu radonhaitan torjunta, hulevesien käsittely ja meluasioita.
- **Hulevedet:** Kaavaselostuksessa käsitelty myös hankealueen ulkopuolinen hulevesien käsittelytarve Paasikivenpuistossa.

ELY-keskuksen lausunto sisälsi seuraavia asiakokonaisuuksia:

- **Kaavan tavoitteet:** Arvojen vaaliminen uudisrakentamista ohjaamalla ja suojelutavoitteita asettamalla on erinomainen lähtökohta.
- **Luonto:** Luontoselvitys (2021) antaa hyvän pohjan; arvokkaat kohteet (esim. Jyrängön koulun lehtomainen kangas ja Toppalanranta) huomioitu. Suositellaan ekologisten yhteyksien turvaamista ja vieraslajien torjuntaohjeen lisäämistä.
- **Hulevedet:** Huomioitu pintapuolisesti; kaavamääräyksissä tulee varmistaa hulevesien viivytys.
- **Tulvariskit:** Suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi Konniveden rannalla N2000 +78,60 m.
- **Kulttuuriympäristö:** Suojelumerkintöjä ja määräyksiä tarkennettava; harkittava lisäsuojelumerkintöjä arvokkaille kohteille.
- **Liikenne:** Arvioitava liikenteellisten muutosten vaikutukset ja kestävän liikkumisen saavutettavuus.
- **Vaikutusten arviointi:** Ilmastovaikutusten arviointiin suositellaan KILVA-työkalua.

Lahden museoiden lausunnon keskeisin sisältö:

- **Arkeologinen kulttuuriperintö:** Muinaisjäännösten selvittämiseksi ei tarvetta; kaksi kohdetta (rajamerkki ja maakellari) tulee merkitä suojelumerkinnällä.
- **Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema:** Rakennussuojelumerkintä (sr) tarkennettava koskemaan julkisivuja ja vesikattoa; lisättävä määräys korjaustöiden luvanvaraisuudesta.
- **Lisäsuojelut:** Maakellari ja Forskullan vierasmajan sauna ja huvimaja tulee merkitä suojeltaviksi.
- **Rakentamistapaohje:** Hyvä ratkaisu, joka tarkoittaa määräyksiä.
- **Vaikutusten arviointi:** Täydennettävä kulttuuriympäristöön kohdistuvilla positiivisilla vaikutuksilla.
- **Julkinen taide:** Kannustetaan huomioimaan myös kaavakartassa.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota Attenkadun läpiajettavuuteen ja tonttien jakomahdollisuuteen.

Lausunnot ja mielipiteet olivat perustana muokattaessa kaavaluonnosta kaavaehdotukseksi.

Kooste luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineista niihin on selostuksen liitteenä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

5.1.1 Maankäyttö ja mitoitus

Kaava-alueella säilyy pääluokituksen mukaiset nykyiset alueiden käyttötarkoitukset. Aluevarausmerkintöjä jaetaan pienempiin osa-alueisiin, jotta voidaan huomioida alueiden ominaispiirteet ja sisällyttää kaavamääräyksiin tarpeellisia suojelumääräyksiä ja toisaalta myös mahdollistaa täydennysrakentaminen ja eri käyttötarkoitukset.

Tamppilahdenkadun ja Keskuskadun risteyksen rakentumaton rivitalotontti muutetaan kerrostalotontiksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 29 hehtaaria. Vesialuetta kaavasta on 3,2 hehtaaria ja maa-aluetta 25,8 ha.

Maa-alueesta virkistysalueiksi jää 7,7 ha, eli noin 30 % kaavan maa-alueesta.

Tonttimaata on 14 ha, eli noin 54 % maa-alueen pinta-alasta.

Koko kaava-alueen rakennusoikeus on 48134 kerrosalaneliömetriä, jossa 4049 k-m² lisäystä entiseen.

Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa yhteensä 37 uuta pientaloa (12 näistä nykyisin rakentamattomille tonteille, 25 kaavan mahdollistamille jakotonteille) sekä yksi uusi pienkerrostalo tontille, jolle nykyisen kaavan mukaan voi rakentaa kaksi rivitaloa.

Alueen kokonaistehokkuus $e=0,12$.



Täydennysrakentaminen on alueella mahdollista jaettaville tonteille. Mahdolliset uudet asuinrakennukset osoitettu oranssilla värillä. Mukana myös nykyiset, rakentumattomat tontit.

5.1.2 Liikenne

Asemakaavassa osoitetaan Attenkatu ja Muikkuojan­katu pihakaduiksi. Attenkadun jatke Jyrängönkadun suuntaan osoitetaan jalankulku/pyöräilyväyläksi. Keskuskadulle tulee istuttaa puurivi. Tamppilahdenkadun katualuetta levennetään vähäisesti bussipysäkin sijoittamista varten rakentumattoman tontin kohdalla Tamppilahdenkadun ja Keskuskadun risteyksessä. Risteysaluetta laajennetaan myös Tapionkadun suuntaan, jotta Tapionkadun linjausta voidaan korjata kohtisuoraksi Tamppilahdenkatuun nähden. Muita muutoksia liikenne­ympäristöön ei kaava-alueelle ole tulossa. Nykyiset katualueet ovat riittävän leveitä.

5.1.3 Palvelut

Olemassa olevat palvelut on kuvattu kohdassa 3.1.3. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia palvelutarjontaan.

5.1.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ei ole tulossa muutoksia.

5.1.5 Hulevesien hallinnan periaatteet

Jyrängön hulevesien hallinnan periaatteet:

1. Estetään kaupunkipurojen tulviminen ja eroosio, maaperän kuivuminen ja painuminen sekä kasvillisuuden kuihtuminen kesän kuivina aikoina.
2. Ehkäistään hulevesien muodostumista minimoimalla vettä läpäisemätön pinta-ala tontilla.
3. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään muodostumispaikallaan.
4. Hulevedet johdetaan pois muodostumispaikaltaan suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä.

Hulevesien käsittelyssä tulee pyrkiä ensisijaisesti paikalliseen imeyttämiseen oman tontin alueella, välttämällä vettä läpäisemättömiä pinnoitteita, istuttamalla hyvin vettä sitovaa kasvillisuutta ja tarvittaessa kaivamalla soratäytteisiä painanteita etäälle rakennuksista. Esim. pysäköintipaikan murskepeti sopii viivytyrakenteeksi, kunhan raekoko on riittävän suuri. Silloin huokostila ei jäädy kokonaan. Mikäli imeyttäminen oman tontin alueella ei onnistu ja ei ole mahdollisuutta liittyä kunnan hulevesiverkostoon, on alueella avo-ojia, joihin hulevesiä voi kaupungin niin salliessa johtaa. Avo-ojiin ei saa pumpata vettä.

5.2 Aluevaraukset

Asemakaavassa on osoitettu nykyiset omakotialueet asuinrakennusten korttelialueiksi (A). Määräys sallii useamman asunnon sijoittumisen yhteen rakennukseen, mikä tuo joustavuutta rakennusten käyttöön. Uudisrakentamisen osalta on kuitenkin rajoitettu Attenkadun ja Muikkuojankadun alueella yksittäisten rakennusten kokoa, jotta alueen luonne säilyy. Isommat tontit voidaan jakaa erillisellä tonttijaolla. A-käyttötarkoitus on jaettu seitsemään hieman erilaiseen kaavamääräysalueeseen.

Nykyinen rakentumaton rivitalotontti Tamppilahdenkadun ja Keskuskadun risteyksessä osoitetaan kerrostalon mahdollistavaksi tontiksi, johon myös liikerakentaminen on sallittua (AL).

Jyrängön koulun tontti osoitetaan yleisten rakennusten ja asumisen alueeksi (YLA-1/s). Tällä pyritään sallimaan myös rakennuksen muu kuin koulukäyttö, jos tilatarpeet muuttuvat.

Virkistysalueiden aluevaraukset säilyvät nykyisellään. Alueille osoitetaan kattava polkuverkosto, säilytettävän luontotyyppin raja- ja venelaituri-alue. Paasikivenpuistoon osoitetaan Rantatuvan rakennuksille rakennusoikeus ja käyttötarkoitus (myr).

Katualueisiin tulee pieni laajennus Jyrängön koulun kohdalla puistoalueelle, joka on jo nykyisellään toteutettu liikennealueena. Myös Tamppilahdenkadun katualueeseen tulee pieni laajennus rakentumattoman rivitalotontin kohdalla. Attenkatu ja Muikkuojankatu muutetaan pihakaduiksi.

Vesialue (W) on rajattu nykyisen kaavan vesialuerajauksen mukaisena. Vesialueen omistaa UPM-Kymmene Oy.

Virkistysalueet osoitetaan nykyisen kaavan mukaisessa laajuudessa harjulle sekä ranta-alueelle.

5.3 Kaavan suojelukohteet

Asemakaavan muutosalueelle on tehty kulttuuriympäristöselvitys, jossa on nostettu esiin kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti omaleimaisen Etu-Jyrängön arvoja.

Kaupunkiympäristöarvoiltaan merkittävimmät alueet on osoitettu kaavan käyttötarkoituksen /s merkinnällä sekä osittain myös aluemerkinällä sk-1, eli kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa. Alueella tulee pyrkiä ensisijaisesti alkuperäisten rakennusten säilyttämiseen. Alueen katu ympäristö ja katupuut tulee säilyttää. Alla olevassa kartassa sk-1 alueet:



Suojellut rakennukset on osoitettu sen mukaisina, kuin ne on Etu-Jyrängön asemakaavan muutosta varten tehdyssä Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa arvokkaiksi tunnistettu. Suojelukohteita on 7, joissa on yhteensä 9 säilytettävää rakennusta.

1. Jyrängön koulu

Jyrängön koulun vanhin osa on rakennettu 1938. Rakennusta on laajennettu 2000-luvun alussa. Vanha kouluosa on säilyttänyt hyvin alkuperäiset pelkistetyt tyylipiirteensä ja se tukee erityisellä tavalla vanhan rakennetun ympäristön luonnetta. Rakennus on aikansa rakennustapaa edustava.

2. Forskullan entinen vierasmaja ja rantasauna

Forskullan piha-alue on ulottunut vanhalle saunalle saakka. Sen ja päärakennuksen välistä on purettu rakennuksia. Paasikivenpuiston hoidetulla alueella on säilynyt Forskullaan kuulunut vanha vierasmaja ja sauna, entinen uimahuone maalle siirrettynä sekä isoista lohkokivistä tehty maakellari. Laituri on purettu. Rakennukset ovat tärkeä osa Jyrängönkosken kulttuurimaisemaan sisältyvää rakennettua ympäristöä. Rakennusten autenttisuus sekä historiallinen ja maisemallinen yhteys RKY-alueella sijaitsevaan Forskullaan ja vesistömaisemaan ovat perusteena osoittaa vierasmaja kaavalla suojeltavaksi. Myös sauna osoitetaan säilytettäväksi. Uimahuone on myös arvokas osa miljöötä, mutta koska rakennus merkitykseltään kuitenkin vähäisempi ja se on huonossa kunnossa ja käyttämätön sitä ei osoiteta sr-merkinnällä. Uimahuoneesta on mahdollista muokata alueelle sopivaa käyttötarkoitusta palveleva rakennus/rakennelma.

Samalla puistoalueella sijaitseva maakellari osoitetaan myös säilytettäväksi s-1 merkinnällä.

3. Tamppilahdenkatu 12 ja 14, puutalot

Puutalojen julkisivujen autenttisuus ja sijainti suhteessa katulinjaan kertoo vanhan esikaupunkialueen kulkuväyliin ohjautuvasta rakentamistavasta. Kaupunkikuvallisesti keskeiset rakennukset on rakennettu alun pitäenkin kadun reunaan. Alueen katulinjauksia on myöhemmissä kadunrakennustöissä suoristettu ja levennetty, ja yksittäisiä kujia on jäänyt pois käytöstä. Rakennusten julkisivuissa on autenttisuutta, mutta ennen kaikkea niille antaa kaupunkikuvallista arvoa paikan tuoma näkyvyys, talojen sijainti kadun ulkokaarteissa katunäkymien pääterakennuksina.

4. Jyrängönkatu 8, asuintalo

Rakennushistoriallisilta piirteiltään rakennus edustaa 1930-luvun rakennusperinnettä. Rakennus on rakennushistoriallisilta piirteiltään edustava ja hyvin säilynyt.

5. Attenkatu 4, asuintalo

Rakennus edustaa 1800-luvun lopun ja 1900-luvun vaatimatonta työväen asumusmuotoa. Rakennus on rakennushistoriallisilta piirteiltään edustava ja hyvin säilynyt.

6. Koskensaarentie 14, asuintalo

Rakennus on yksi alueen harvoista 1900-luvun asuinrakennuksista, jossa on säilynyt alkuperäiset julkisivun mittasuhteet ja tasapainoinen ilme. Rakennus asettuu vanhan rakennustavan mukaan tontin kadun puoleiseen reunaan.

7. Koskensaarentie 15, asuintalo

Arkkitehti Pirkko Eskolan suunnittelema asuinrakennus on saanut vaikutteita 1960-luvun konstruktivismista, mutta edustaa myös ajassa esillä ollutta

ihannetta luontoon sovitetusta modernista arkkitehtuurista. Kohde edustaa aikansa ihanteita ja sillä on myös maisemallista arvoa.

Suojeltavien rakennusten lisäksi asemakaavaan osoitetaan suojelumerkinnällä s-1 ja s-2, Muu kulttuuriperintökohde. Alueella sijaitsevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) kanssa. Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

s-1 Muu kulttuuriperintökohde, maakellari (ei merkintää muinaisjäännösrekisterissä)

s-2 Muu kulttuuriperintökohde, tunnus Jyrängönkatu 100042644, rajapyykki, 1885-1932

5.4 Luonnonympäristö

Paasikivenpuisto ja Heinolan harjulle sijoittuva puistoalue osoitetaan kaavaan VL-1/s ja VL-2/s-merkinnällä. Kaavaan osoitetaan lisäksi luo-2-alue Paasikivenpuiston alueelle. Lepakoiden elinympäristön turvaamiseksi osoitetaan slep-merkintä maakellarin kohdalle.

Luonnonympäristön arvojen turvaamiseksi tullaan laatimaan virkistysalueille luonnonhoitosuunnitelma.

Kaava-alueella on vieraslajeja, joiden esiintymät on kirjattu vuoden 2021 luontoselvitykseen. Ensi sijassa on suositeltavaa pyrkiä rajoittamaan ainakin leviämispotentiaaliltaan voimakkaiden jättipalsamin ja komealupiinin lisääntymistä. Rannoille on myös levinnyt isosorsimoa. Kaava-alueeseen rajautuen sijoittuva Paasikivenpuiston suppalehto on luontotyyppinä kärsinyt peittävästä vieraslajikasvustoista. Luonnonhoitosuunnitelmaan sisällytetään suunnitelma vieraslajien torjumisesta.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset elinympäristöön ovat lähinnä säilyttäviä. Miljöö on pyritty säilyttämään vehreänä, viihtyisänä ja kerroksellisena. Liikunta ja ulkoilumahdollisuudet pysyvät hyvinä ja osittain myös paranevat, jos kaavaan osoitetut reitit toteutetaan.

Rantatuvan monipuolinen käyttö lisäisi sosiaalisen ympäristön laatua. Ranta-alue koetaan jo nyt tärkeänä kohtaamispaikkana, mutta nykyisellään alueella ei ole juurikaan toimintaa. Toiminnan lisääntyminen lisäisi myös turvallisuuden tunnetta.

Uusien omakotitalojen rakentuminen jakotonteille monipuolistaisi alueen ikärakennetta ja toisi kouluun lisää oppilaita.

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

Kaavamuutosalueen pohjoisosa on pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen. Jyrängönkadulle voi jatkossa sijoittaa muitakin

toimintoja kuin asumista, mutta käyttötarkoituksesta päätettäessä on otetta huomioon pohjaveden suojele. Pohjavesialue estää ylijäämämaiden läjittämisen alueelle. Läjittäminen kielletään viheralueille kaavamääräyksellä. Pohjavesialueella läjitettävien maa-ainesten tulee olla puhtaita hiekka-/soramaita.

Kaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon ovat positiiviset täydennysrakentamisen mahdollistuessa kävelyetäisyydelle kaupungin keskustasta, kouluista sekä joukkoliikenteestä. Alueen sijainti ja kaavaratkaisut mahdollistavat täydennysrakentamisen ilmastokestävästi. Kilva-työkalun tulokset osoittavat, että kaavalla pystytään minimoimaan luonnonvarojen käyttöä ja mahdollistetaan kestävä elämäntapa. Kulutuksen päästöihin ei kuitenkaan pystytä vaikuttamaan ja ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen on asemakaavan kautta vähäistä. Kilva-raportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Katupuita määrätään istutettavan Tamppilahdenkadulle ja Keskuskadulle. Uudet puut vähentävät tuulisuutta ja niillä on hiiltä sitova ja viilentävä vaikutus.

Paasikivenpuistoon on varauduttava suunnittelemaan Kustinkadun sadevesiviemärin ylivuotojen hulevesien selkeytys/imeytysrakenteita.

5.5.3 Taloudelliset vaikutukset

Viihtyisä ja vahvan identiteetin omaava asuinalue on houkutteleva asuinpaikka. Täydennysrakentamismahdollisuudet voivat lisätä alueen asukasmäärää ja kiinteistöjen arvoa. Lisäksi asumisen ja yrittämisen yhdistämisen mahdollistavat tontit Jyrängönkadun varrella voivat luoda uutta yritystoimintaa.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu uuden kunnallistekniikan rakentamistarvetta.

5.5.4 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset

Kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ovat pääosin positiivisia:

Paasikivenpuiston alueella on tunnistettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue ja lepakoiden elinympäristö on osoitettu asemakaavaan. Tämä lisää tietoisuutta puuston merkityksestä ja vähentää toiveita metsän harventamisesta. Lehtoalue on osoitettu kaavaan luo-2 merkinnällä ja alueelle tullaan laatimaan luonnonhoitosuunnitelma, joten tältä osin kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ovat positiiviset.

Lepakoiden elinympäristö turvataan kaavamääräyksellä.

Korttelialueiden läpi on tonttien reunoille osoitettu istutettavia alueen osia siten, että puustoisista väylistä muodostuu ekologisia yhteyksiä. Rakennustapaohjeisiin on kirjattu suosituksia piha-alueiden kasvillisuudesta.

Tonttien jakamisella ja lisärakentamisella on lievä negatiivinen vaikutus kaupunkiekologiaan piha-alueiden pienentyessä. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan merkittävästi uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai direktiivilajeja.

5.5.5 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset, koska alue on jo rakentunut. Osa suurista omakotitonteista mahdollisesti jaetaan. Jakotontit ja nykyiset rakentamattomat tontit lisäävät rakentuessaan liikennettä etenkin Attenkadulla ja Hilmankadulla, joissa ajomahdollisuus on vain yhdestä suunnasta. Kaava mahdollistaa Muikkujankadun toteuttamisen läpiajettavana, jolloin täydennysrakentamisen liikenteelliset vaikutukset jakautuisivat tasaisemmin koko kadun alueelle.

Alue on erinomaisesti saavutettavissa kestävillä liikkumismuodoilla, koska etäisyys kaupungin keskustaan on pieni ja pääkaduilla ja puistoissa on kävely- ja pyörätieverkosto. Suurin osa Lahden ja Heinolan välisistä linja-autoyhteyksistä kulkee Jyrängön kautta. Kaava-alueelle sallittava lisärakentaminen vahvistaa joukkoliikenteen kysyntää ja siten auttaa turvaamaan nykyisten linja-autoyhteyksien säilymistä.

Tamppilahdenkadun ja Keskuskadun perusparantamista on suunniteltu. Parannustoimet vaikuttaisivat etenkin liiallisiin ajonopeuksiin sekä kävely- ja pyöräilyväylien toimivuuteen. Jyrängönkadun liikenneolosuhteisiin kaavalla ei ole vaikutusta.

Kaavalla levennetään Tamppilahdenkadun katualuetta Keskuskadun risteyksen tuntumassa uuden linja-autopysäkin sijoittamiseksi hyvin saavutettavalle kohdalle.

Tapionkadun katualueen laajentaminen Keskuskadun ja Tamppilahdenkadun risteyksessä mahdollistaa Tapionkadun linjauksen korjaamisen kohtisuoraksi Tamppilahdenkatuun nähden. Tämä lisää risteyksen turvallisuutta.

5.5.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavassa on huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön suojelu. Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön ovat positiivisia ja säilyttäviä. Kaavassa on monia kaupunkikuvaan myönteisesti vaikuttavia määräyksiä ja rakennustapaohjeilla on ohjattu uudisrakentamisen sovittamista rakennettuun ympäristöön. Myös viheralueille on osoitettu säilyttäviä määräyksiä, jotka turvaava maiseman arvoja.

Kaavalla suojellaan kuitenkin vain osa Etu-Jyrängön kerroksisen kulttuuriympäristön vanhoista rakennuksista. Merkittävät kaupunkikuvallisia ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja omaavat alueet on osoitettu sk-1 merkinnällä. Alkuperäisten rakennusten säilyminen näillä alueilla on kuitenkin kiinni kiinteistöjen omistajien tavoitteista. Aluemääräyksillä ja rakennustapaohjeilla kohdistetaan huomio rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin ja uudisrakentamisen ohjaamiseen.

Kaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen, mikä voi muuttaa perinteistä, väljää pientalomiljöötä. Kulttuuriympäristön ominaispiirteitä varjellaan kuitenkin uudisrakentamista ja pihaympäristöä koskevilla kaavamääräyksillä sekä

sitovilla rakentamistapaohjeilla. Uusien rakennusten kokoa rajoitetaan ja kattokulmaa, julkisivumateriaaleja ja värejä ohjataan rakentamistapaohjeilla.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartalla. Suojelumerkinnot perustuvat kaavaselostuksen liitteenä olevaan kulttuuriympäristöselvitykseen. Luonnonympäristön säilyttävät merkinnot perustuvat liitteenä olevaan luontoselvitykseen sekä lepakkoarviointiin.

5.8 Nimistö

Kaavassa ei ole uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa kaavamääräysten lisäksi *rakentamistapaohje*.

Tontin voi jakaa riippuen tontin koosta. Tontin vähimmäiskoko on 550 m². Nykyisillä pientalotonteilla asuntojen lukumäärä on sidottu tontin pinta-alaan.

Paasikivenpuiston puistoalueelle tulee tehdä kehittämisen yleissuunnitelma tai puistosuunnitelma, jossa käsitellään rakennusten lähiympäristö ja niihin liittyvät rakenteet, kasvillisuuden kehittäminen, uudet ja parannettavat polkuyhteydet sekä hulevesien johtaminen ja käsittely.

Lähivirkistysalueille tulee tehdä luonnonhoitosuunnitelmat.

Kaavassa esitetään osalle tonteista muutoksia nykyisen kaavan mukaisiin tonttien rajoihin.

- korttelin 4 tontit 25 ja 26 (nykyiset tontit 4-9 ja 4-15)
- korttelin 21 tontit 32 ja 33 (nykyiset tontit 21-19 ja 21-30)
- korttelin 22 tontit 30, 31 ja 32 (nykyiset kaavatontit 22-20 ja 20-22, ei lohkotu)
- Korttelin 82 tontti 7 (nykyinen tontti 82-6)
- Uusi kortteli 99 tontti 1

Muutokset perustuvat vanhojen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten osittaiseen sijoittumiseen nykyiselle katualueelle sekä Tamppilahdenkadun perusrantamisen yleissuunnitelmaan ja Attenkadun pohjoisosan kaventamiseen kävely- ja pyöräilyväyläksi.

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä on vieraslajeja (luontoselvitys). Niiden hävittämiseen on ohjeistusta verkkosivustoilla

Vieraslajit.fi

[Vieraslajit - Maa- ja metsätalousministeriö](#)

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen tiivistyminen on mahdollista erillisten tonttijakojen avulla.

Attenkadun ja Muikkuojankadun muutoksista läpiajettaviksi pihakaduiksi ei ole vielä toteuttamispäätöstä. Muutokset suunnitellaan katusuunnitelmilla.

Paasikivenpuiston muutokset suunnitellaan erillisellä yleissuunnitelmalla/puistosuunnitelmalla.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta tapahtuu rakennusvalvonnan lupamenettelyn kautta.

Heinolassa 15.1.2026 (ehdotus)

Katri Kuivalainen
Asemakaava-arkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Elinvoima / Maankäyttö

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi