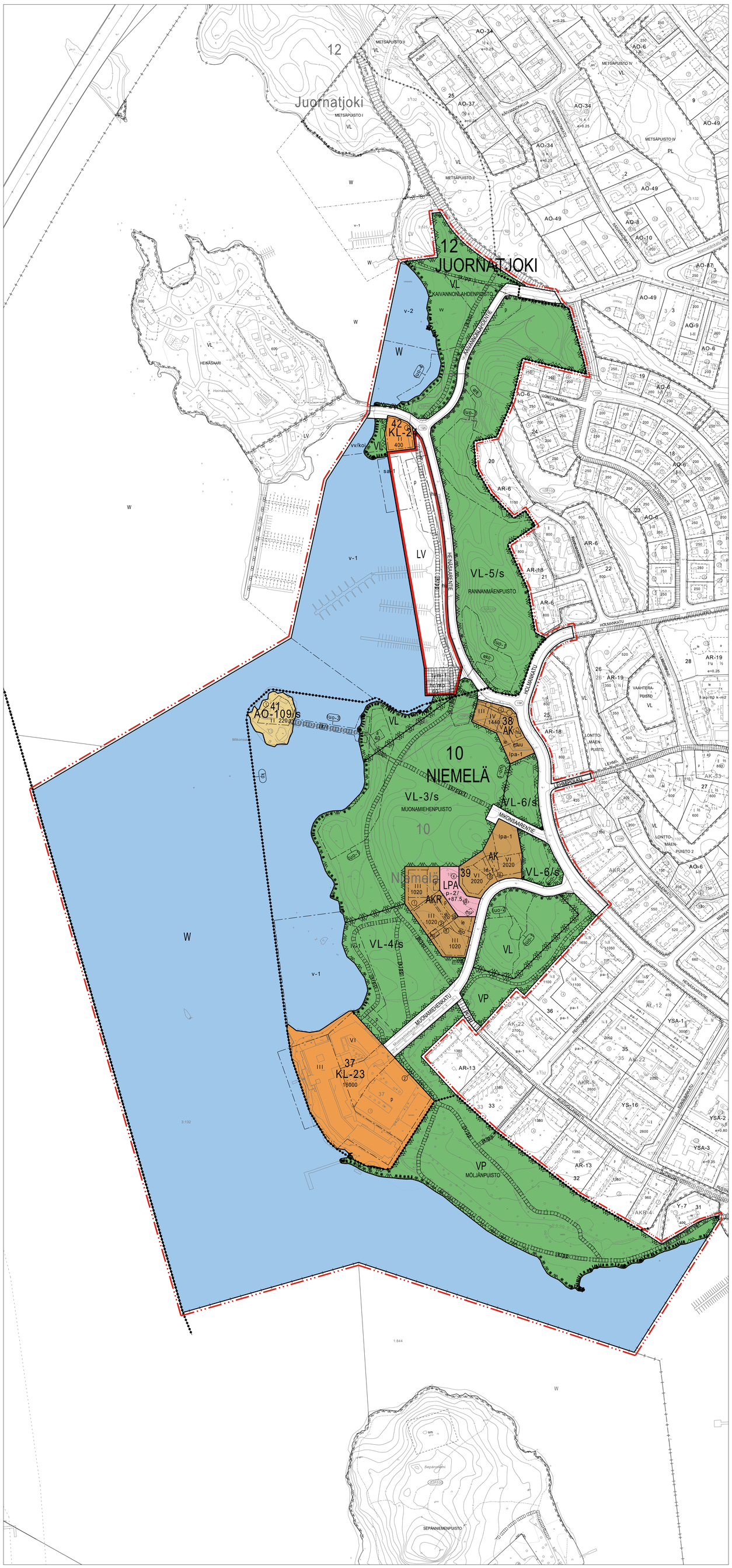

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

AO-109/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja peittomaalattuja. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, kattokaltevuus 1:3.

Rakennukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että asuinhuoneiden sisämelutaso ei ylitä 35 dB päivällä eikä 30 dB yöllä. Tontille on järjestettävä melulta suojattu oleskelupiha, jolla melutaso ei ylitä 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

KL-23 Hotelli- ja liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa hotellin sekä muita matkailua ja vapaa-ajanviettoa palvelevia tiloja, kuten ravintola-, kulttuuri-, harraste-, myymälä- ja kokoontumistiloja.

Uudisrakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan rakennukseen ja maisemaan.

Rakennukset on suunniteltava siten, että hotellihuoneiden sisämelutaso ei ylitä 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä. Melulle alttiiden julkisivujen rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla riittävä ohjearvojen saavuttamiseksi. Rakennusmassa tulee sijoittaa siten, että tontille muodostuu melulta suojattuja ulkotiloja.

KL-24 Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa matkailua ja muuta vapaa-ajan viettoa palvelevia tiloja, kuten kioski-, ravintola-, harraste- ja kulttuuritiloja. Rakennusten lattiakorko tulee sovittaa viereiseen katu- ja puistoalueeseen pintaan siten, että se on enintään 40 cm korkeammalla kuin viereinen kadun pinta. Mahdollinen maastonmuokkaus, portaat ja luiskat tulee kokonaan sijoittaa rakennusalan sisälle. Rakennuksen tulee olla yleisimeeltään läpinäkyvä. Jätehuolto- ja varastotilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisään.

VP Puisto.

VL Lähivirkistysalue.

VL-3/s Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Aluetta tulee kehittää ja hoitaa sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevaa liito-oravien ja lepakoiden elinympäristöä vaaranneta tai alueen luonnetta muutoin muuteta. Linnustollisesti arvokas alue. Valaistuja alueita ei tule lisätä. Välttämätön valaistus tulee kohdistaa puistoväyliin. Puistoväyliin ja korttelialueisiin rajautuvien alueiden sekä elinympäristöjen välisten kulkuyhteyksien reunapuusto tulee säilyttää. Aluetta tulee hoitaa siten, että se liittyy luontevasti kansallisen kaupunkipuiston alueisiin. Alue on mahdollista liittää osaksi kansallista kaupunkipuistoa erillisellä alueidenkäyttölain mukaisella prosessilla.

VL-4/s Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Aluetta tulee ylläpitää harvapuustoisena niittynä siten, ettei sillä sijaitsevaa lepakoiden elinympäristöä vaaranneta. Valaistuja alueita ei tule lisätä. Välttämätön valaistus tulee kohdistaa puistoväyliin. Alueelle voi sijoittaa hulevesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuvia rakenteita ja altaita sekä leikki- ja virkistysrakenteita. Alueella on todettu ennallistamispotentiaalia. Alueen maankäyttöä ja hoitoa on ohjattava siten, että sen vesitalous, puustorakenne ja muut ekologiset ominsiuudet voidaan palauttaa kohti luonnontilaa. Aluetta tulee hoitaa siten, että se liittyy luontevasti kansallisen kaupunkipuiston alueisiin. Alue on mahdollista liittää osaksi kansallista kaupunkipuistoa erillisellä alueidenkäyttölain mukaisella prosessilla.

VL-5/s Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Aluetta tulee kehittää ja hoitaa sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevaa liito-oravien ja lepakoiden elinympäristöä vaaranneta tai alueen luonnetta muutoin muuteta. Linnustollisesti arvokas alue. Valaistuja alueita ei tule lisätä. Katu- ja korttelialueisiin rajautuvien alueiden sekä elinympäristöjen välisten kulkuyhteyksien reunapuusto tulee säilyttää.

VL-6/s Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Aluetta tulee kehittää ja hoitaa sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevaa liito-oravien elinympäristöä vaaranneta.

LV Venesatama/venevalkama.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa autopaikkojen lisäksi rakentaa kiinteistöjen yhteisiä oleskelu- ja leikkitiloja sekä muita yhteistiloja, kuten ulkoiluvälinevarastoja sekä autokatoksia ja jätehuoltotiloja.

W Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

1 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

40 Korttelin numero.

KAIVANNONL Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

60 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

hr/mp Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen, venevajan ja matonpesupaikan.

muu Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 15 k-m2 suuruisen muuntamorakennuksen.

le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

hu Ohjeellinen hulevesin käsittelyalueeksi varattu alueen osa.

ja Ohjeellinen jätekatoksen sijoituspaikka.

sa-1 Alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia saunoja yhteensä enintään 150 k-m2.

v-1 Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai kiinteitä laitureita ja aallonmurtajia. Mikäli alueelle tulee rakennettavaksi isompien veneiden venelaitureita ja alueella tehdään vesi- ja maanrakennustöitä, tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sen selvittämiseksi, onko alueella tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Vesilain mukaisen luvan tarve tulee varmistaa.

v-2 Vesialueen osa, joka on varattu uimiseen. Alueelle saa sijoittaa uimalaitureita ja hyppylauttoja.

lv-1 Alueen osa, jolle saa rakentaa venelaitureihin liittyviä kiinnitysrakenteita ja kulkuyhteyksiä.

vv/koi Alueen osa, jolla saa sijoittaa aidatun koirien uimapaikan.

Istutettava alueen osa.

s-3 Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet, ja että puustoa täydennetään tarpeen mukaisesti uusintaistutuksilla.

tym-1 Torimainen alueen osa, joka on toteutettava korkealaatuisena ja ympäristöön sovittaen. Alueelle saa rakentaa veneiden vesillelaskurakenteita. Alueelle voi sijoittaa istutuksia, leikki- ja oleskelualueita sekä julkista taidetta.

jk/pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

ajo Ajoyhteys.

jk/pp Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

jk/pp/t Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

jk/l Jalankululle varattu alueen osa, jolle voi rakentaa sillan.

Johtoa varten varattu alueen osa.

lpa-1 Pysäköintialue. Alueelle saa toteuttaa auto- ja jätekatoksia.

p Pysäköimispaikka.

p Ohjeellinen pysäköimispaikka.

p-2/+87.5 Merkintä osoittaa rakennusalalla sallittavien pysäköintitasojen suurimman määrän sekä ylimmän pysäköintitason korkeusaseman (N2000).

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

kp Kansallinen kaupunkipuisto.

ark Muu kulttuuriperintökohde (raivaus/kaskiröykkiöalue). Alueella olevat rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) kanssa.

eko Alue, joka on säilytettävä luonnon monimuotoisuuden ja lajien liikkumisen kannalta toimivana ekologisena yhteytenä. Alueella sallittavat toimenpiteet eivät saa heikentää yhteyden toimivuutta eikä katkaista puustoista tai muuta ekologista jatkuvuutta.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi. Alueella sijaitsee liito-oravan elinympäristö, jonka heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Liito-oravien kulkuyhteydet elinympäristöjen välillä tulee säilyttää.

luo-2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi. Alueella sijaitsee kallioketo, jonka luonnotilaisuutta ja edustavuutta tulee pyrkiä vahvistamaan. Alueella on todettu ennallistamispotentiaalia. Alueen maankäyttöä ja hoitoa on ohjattava siten, että sen vesitalous, puustorakenne ja muut ekologiset ominaisuudet voidaan palauttaaa kohti luonnontilaa. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka estävät ennallistavoitteiden toteuttamisen.

luo-3 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi. Alueella suoritettavat toimenpiteet eivät saa heikentää lepakoiden elinoloja.

luo-4 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi. Alueella sijaitsee viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa viitasammakon elinympäristöä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, rakenteiltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoisia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvallisesti eheän ja viihtyisän korttelikokonaisuuden muodostumiseen.
Rakennuksen väri ja materiaalipintojen tulee olla yhtenäisiä.
Elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä tai niiden tulee muodostaa yhdessä julkisivuaukotuksen kanssa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus.
Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa yhtenäisen vesikaton alapuolelle.
Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluku ylittäen.
Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia-, ilmastointi- yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.

Asuinrakennuksissa muut kuin ranskalaiset parvekkeet on lasitettava.
Rakennukset on suunniteltava siten, että asuinhuoneiden sisämelutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja (yö 30 dB). Tarvittava ääneneristävyys tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa. Vähintään osa jokaisen asunnon pääasiallisista oleskelutiloista tulee suunnata julkisivulle, jolla melutaso alittaa yöajan ohjearvon.

Rakennusten sisääntulon on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, tasoerojen, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.
Porrashuoneisiin tulee tuoda luonnonvaloa.
Mikäli asunnon ikkunat sijoittuvat ainoastaan etelän puoleisille julkisivuille, tulee asunto varustaa koneellisella viilennyksellä.
Rakennuksiin ei saa sijoittaa asuntoja maantasokerrokseen siten, että ne avautuvat ainoastaan kadulle.

Alin rakentamiskorkeus on +78.00 (N2000), jonka alapuolelle ei voida sijoittaa vettymisestä kärsiviä rakenteita.

Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa asuinkortteleissa toteuttaa
- 20 k-m2 ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
- LPA-1 korttelialueelle kannen alle sekä kellarikerroksiin pysäköintitilat
- talotekniset tilat ja väestönsuojatilat rakennuksen varsinaisiin kerroksiin

RAKENNUSTEN ENERGIATUOTANTO JA MASSOITTELU
Rakennuslupaa haettaessa tulee selvittää uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuuksia. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylilämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Kaava-alueelle saa rakentaa maalämpökaivoja. Maalämpökaivojen sijoittamisessa tulee huomioida viereisten tonttien mahdollisuus kaivoille siten, että kaivojen välinen etäisyys on vähintään 15 metriä. Maalämpökaivot voi alueen omistajan luvalla suunnata katu- tai viheralueiden alle.

Rakennusten yhteyteen saa sijoittaa aurinkosähkön tai -lämmön keräimiä.

PIHAT
Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma. Suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus ja yhteisöllisyys.

Tontille on järjestettävä melulta suojattu oleskelupiha, jolla melutaso ei ylitä 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Rakennuksen ja katualueen välinen alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti. Asfalttia ei saa ulottaa 1,5 m lähemmäksi asuinrakennusten seinää lukuunottamatta mahdollisia autotalleja.

Mahdolliset aitaratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Aidat tulee toteuttaa ympäristöön sopivin istutuksin tai mahdollisesti kivi- tai puurakenteina. Aitojen korkeus tulee olla katualueille suuntautuessaan enintään 1.2 metriä ja muilla tontinrajoilla enintään 1.8 metriä.

HULEVEDET
Alueen suunnittelussa tulee varmistaa riittävä tilavaraus hulevesien hallinnalle. Hulevesiratkaisu tulee toteuttaa vesiensuojelu, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin. Tarkka sijainti, laajuus ja toteutustavat määritetään jatkosuunnittelussa.

Korttelialueiden vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisen hulevesisuunnitelman mukaisesti tai viivyttää alueen sisällä siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliötä kohden. Lisäksi tämän viivystytilavuuden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siinä tulee ollla suunniteltu ylivuoto. Viherkattojen osalta mitoitustilavuus on 0,5 kuutiometriä viherkatun pinta-alaneliötä kohden.

Tonttien hulevedet voidaan viivyttää ja/tai imeyttää yhteisesti korttelialueella. Mikäli korttelialueella ei ole tilaa hulevesien viivytysrakenteille tai maaperä ei ole hulevesien imeyttämiseen soveltuvaa, voidaan hulevesien käsittelyä toteuttaa korttelialueiden yhteisenä ratkaisuna läheiselle VL-4/s alueelle.

Rakennusluvan yhteydessä on tehtävä selvitys myös rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelystä.

JÄTEHUOLTO
Jätepisteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon riittävä erillislajittelu. Jätehuolto on sijoitettava:
- katokseen ja aidattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisella umpiaidalla tai
- syväkeräyssäiliöihin, jotka on suunniteltava ympäristökuvallisesti korkeatasoiseti tai
- rakennuksen sisätiloihin.

RADON
Rakentamisessa on otettava radon huomioon. Rakennusten alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava siitä, etteivät maaperässä tai tontille tuodussa maa-aineksessa esiintyvä radon tai muut haihtuvat kaasut pääse huonetiloihin.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT
1 ap/90 kerros-m2 Liike-, toimisto- ja ravintolatilat
1 ap/80 kerros-m2 Asunnot
1 ap/200 kerros-m2 Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 20 kerros-m2 ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon autopaikkojen laskennassa. Porraskäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Ajovalojen suuntautuminen viereisiin taloihin ja virkistysalueelle VL-3/s on estettävä.

VALAISTUS
Ulkovalaistus on tonteilla ja yleisillä alueilla suunnattava alaspäin. Korttelialueiden valaistuksen leviäminen virkistysalueen suuntaan tulee mahdollisuuksien mukaan estää.

TONTTIJAKO
Asemakaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako ja se sisältyy asemakaavaan.

724 AKM
EHDOTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO NIEMELÄNRANTA

10 NIEMELÄ, 12 JUORNATJOKI

Asemakaavan muutos koskee Niemelän (10.) kaupunginosan kortteleita 37-41 ja osaa seuraavista yleisistä alueista: 10L100, 10L200, 10P100, 10P200, 10P300, 10P400 ja 10K sekä kiinteistöjä 111-406-3-132, 111-406-3-564.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Niemelän (10.) kaupunginosan korttelit 37-39 sekä 41-42, puistoalueita, lähivirkistysalueita, vesialueita, venesatama-aluetta sekä katualueita.

Tonttijaolla muodostuu Niemelän (10.) kaupunginosan korttelin 37 tontti 2, korttelin 38 tontti 1, korttelin 39 tontit 1-6,

MITTAKAAVA 1:2000 asianumero 270/10.02.03/2025

Ehdotus 10.8.2026 arkkitehti, SAFA
Katri Kuivalainen

Elinvoimalautakunta, vireilletulo	6.11.2024	§
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	6.5.-8.6.2025	
Kaupunkiympäristölautakunta, ehdotus	. .2025	§
Ehdotusvaiheen kuuleminen, ehdotus	. .- . .2025	
Valtuusto, hyväksyminen	. .	§
Lainvoimaisuuskuulutus	. .	

. .2026 kaupunginarkkitehti
Harri Kuivalainen

Pohjakartta täyttää Alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset.

. .2026 maanmittausinsinööri
Jukka Sipola

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § _____

. . hallinto- ja kehitysjohtaja
Hanna Hurmola-Remmi