



1 Suunnittelu- ja vaikutusalue

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustassa osoitteessa Kirkkokatu 3. Alue sijoittuu Maaherrankadun ja Kirkkokadun kulmaan.

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

Alustavaan vaikutusalueeseen lukeutuu lähimmät/suunnittelualueeseen rajoittuvat tontit sekä kaistaleet Maaherran- ja Seminaaripuistoa.

-alustava suunnittelualue ja kaavan vaikutusalue KANSIKUVA

2 Asemakaavan muutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Kaavan tarkoituksena on osoittaa entisen päiväkotirakennuksen tontille asumista, mutta oleva rakennus sopii myös muihin toimintoihin, joten sille tulee osoittaa uusi käyttötarkoitus, joka sopii alueelle ja on houkutteleva, jotta vanha rakennus tulee mahdollisimman nopeasti käyttöön. Tarkoituksena on luoda edellytykset tontin täydennysrakentamiselle sellaisenaan tai jakamalla tontti useammaksi tontiksi. Suunnittelussa tarkistetaan myös rakennusoikeuden määrä sekä kerrosluku. Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset korkeatasoiseksi asuin- ja toimintaympäristöksi.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Kaavoituspäätös

Tekninen lautakunta tekee kaavan vireilletulopäätöksen.

3.2 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Heinolan kaupunki.

3.3 Kansallinen kaupunkipuisto

Suunnittelualue rajautuu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

3.4 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Malinin talo eli entinen Maaherrankadun päiväkotitalo kuuluu Heinolan perspektiivi – nimiseen RKY-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö).

3.5 Maakuntakaava

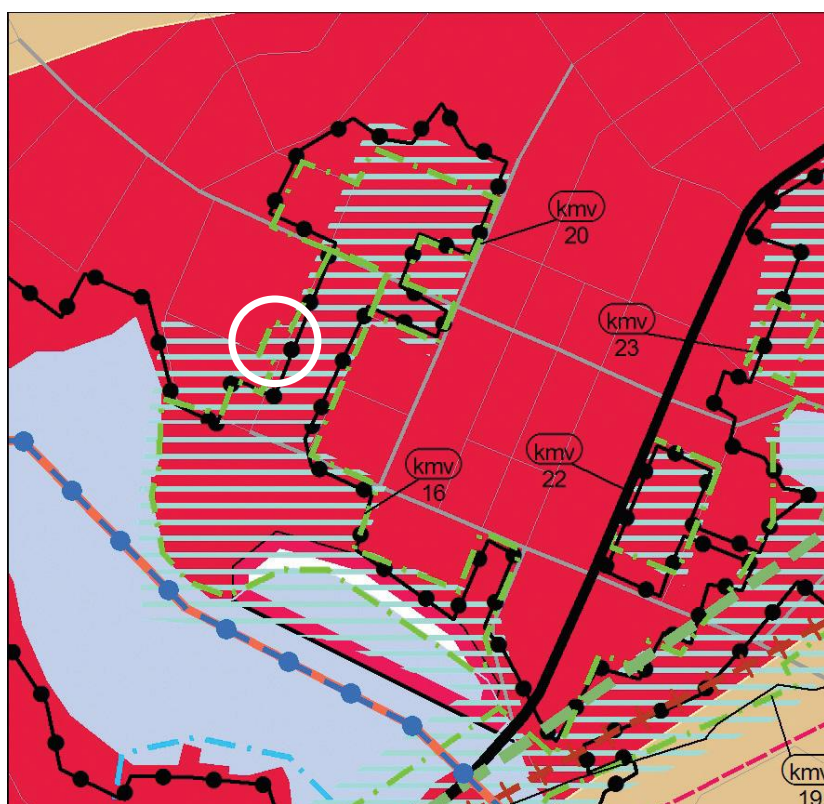
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena (C). Merkinnällä osoitetaan mm. kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Ote suunnittelumääräyksestä:

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

Heinolan seutukeskus

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



Ote maakuntakaavasta 2014.

Suunnittelualue valkoisen ringulan keskellä

Vihreä raja: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Sininen rasterointi: Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas

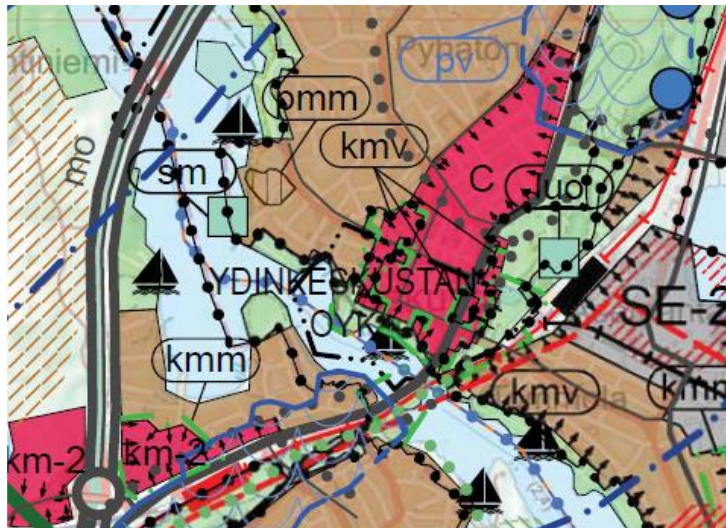
alue. Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Musta pallukkaviiva: Heinolan kansallinen kaupunkipuisto (rajautuu suunnittelualueeseen)

3.6 Yleiskaava

Heinolan strateginen yleiskaava 2035

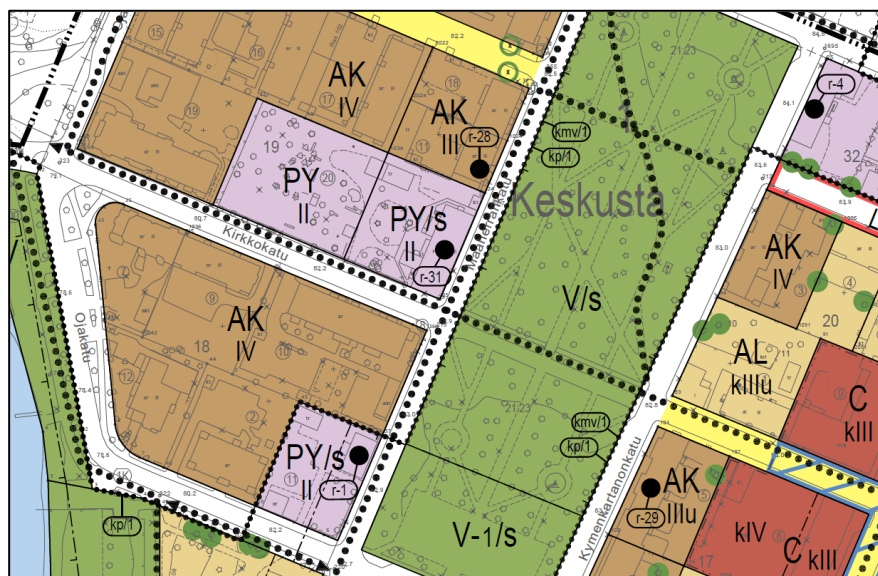
Suunnittelualue sijoittuu oikeusvaikutteisessa strategisessa yleiskaavassa olevan taaja-asutuksen alueelle. Kaavassa on annettu keskustaa koskevia kehittämisaluesuosituksia.



Ote strategisesta yleiskaavasta 2035, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.4.2014 sekä 18.8.2014.

Ydinkeskustan osayleiskaava 2020

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



Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta 2020

3.7 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 19.10.1978) kortteli on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-12). Tontille rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa lastenhuoltotarkoituksia palvelevia huoneistoja sekä enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asutokerrosalan 80 m² ja asuinhuoneistoa kohti. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Yhtenäistä leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

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



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.8 Tonttijako

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

3.9 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

4 Suunnittelualan nykytila

4.1 Alueella sijaitsevat rakennukset

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



4.2 Ympäristö

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

4.3 Tekniset järjestelmät

Suunnittelualue on jo rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Päärakennus on kaukolämpöverkossa. Lisäksi alueen länsiosaan sijoittuu tontille 16 johtava kaukolämpöjohto, jonka mahdollinen siirto ratkaistaan kaavoituksen kuluessa.



5 Selvitettävät vaikutukset ja laadittavat lisäselvitykset

Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

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

Vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta.

6 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:n mukaan kaavoituksen osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia tässä asemakaavassa ovat:

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

7 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen ja sen riittävydestä keskustellaan tarvittaessa ELY:n edustajien kanssa kuukausikokouksessa.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa ennen kaavaehdotuksen laatimista, koska kaava-alue sijaitsee RKY-alueella ja kansalliseen kaupunkipuistoon rajautuen.

Asemakaavan muutosluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

8 Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja päätöksenteko

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

Nähtävilläoloajan ulkopuolella:

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/vireilla-olevat-asekaavat/>

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

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti* / Tekninen lautakunta	kevät 2017	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv*	kesä 2017	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*	syksy 2017	Muistutuksen esittäminen*
Kaupunginhallitus	syksy 2017	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	syksy 2017	Muutoksenhakumahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa. Osallisella on mahdollisuus esittää Hämeen ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä siihen saakka kunnes kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

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

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

<https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

10 Yhteystiedot

Lisätietoja antavat:

Irene Översti, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4174

Harri Kuivalainen, kaupunginarkkitehti, 044 797 6907

Heinolassa 29.3.2017

Irene Översti
kaavoitusarkkitehti

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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

693 AKM / OAS - LIITE 1

ALUSTAVA LUONNOS B



KESKIKESKUS
Keskus
1

693 AKM / OAS - LIITE 1
ALUSTAVA LUONNOS C



KESK Keskus 1

MAHERRAN-
PUISTO
PI
LEIKKIALUE