



Asemakaavan muutos

696 AKM

Etu-Jyränkö

Asemakaavan selostus 15.8.2024
päivätyyn asemakaavaluonnokseen

Valtuusto on hyväksynyt kaavan
xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.



PIENI KAUPUNKI, **ISO ELÄMÄ**

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 virkistysalueita katu- ja virkistysalueita.

Kaavan laatija:

Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen, Heinolan kaupunki

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jyrängön kylän (406) pohjoisosassa. Kaupungin keskusta on matkaa noin 2 kilometriä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

Asemakaavan tarkoitus on saattaa alueen asemakaavoitus ajan tasalle. Alueella on voimassa paikoitellen vielä 60-luvulla laadittuja asemakaavoja. Asemakaavoissa ei ole huomioitu alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tavoitteena on tarkistaa asemakaavamääräyksiä siten, että ne ohjaavat rakentamista ympäristön arvojen edellyttämällä tavalla ja mahdollistavat alueen täydennysrakentamisen.

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	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	24
4.3.1	Osalliset.....	24
4.3.2	Vireilletulo.....	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	24
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat sekä kaavaprosessin aloitusvaiheessa syntyneet tavoitteet	25
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	31
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	31
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	31
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	33
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	33

5	Asemakaavan kuvaus	33
5.1	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	33
5.1.1	Maankäyttö ja mitoitus.....	33
5.1.2	Liikenne.....	34
5.1.3	Palvelut	34
5.1.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	35
5.1.5	Hulevesien hallinnan periaatteet.....	35
5.2	Aluevaraukset.....	35
5.3	Kaavan suojelukohteet.....	36
5.4	Kaavan vaikutukset	37
5.4.1	Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset	37
5.4.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset	37
5.4.3	Taloudelliset vaikutukset	38
5.4.4	Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset	38
5.4.5	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	38
5.4.6	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	38
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	38
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.7	Nimistö	39
6	Asemakaavan toteutus	39
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	39
6.3	Toteutuksen seuranta	39

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan ja asemakaavan muutos on ollut kaavoitusohjelmassa vuodesta 2018.
- Kaava on tullut vireille 17.4.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupungintalolla (II kerros, maankäytön ilmoitustaulu), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 17.4.2021 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä em. paikoissa xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Elinvoimalautakunta käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa xx.xx.xxxx.
- Valtuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx.

2.2 Asemakaava

Tavoitteena vanhan asutusalueen kerroksellisen ja viihtyisän luonteen säilyttäminen. Kaavassa osoitetaan suojeltavat rakennukset ja rakennusryhmät sekä muut kohteet ja kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeät

säilytettävät osa-alueet. Kaava mahdollistaa pientaloalueen täydennysrakentamisen ja ohjaa uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen toteutusta sekä piha-alueiden muutoksia. Kaavalla osoitetaan virkistysalueille luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta kunnallistekniikan toteutukseen. Kaavalla ei muodostu uusia rakentamisen alueita.

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, Muikkuojan 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 katu ympäristöstä rakennettiin ajalle tyypillisellä tavalla ajoneuvoliikenteelle sujuvan liikkumisen mahdollistavaa. 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.

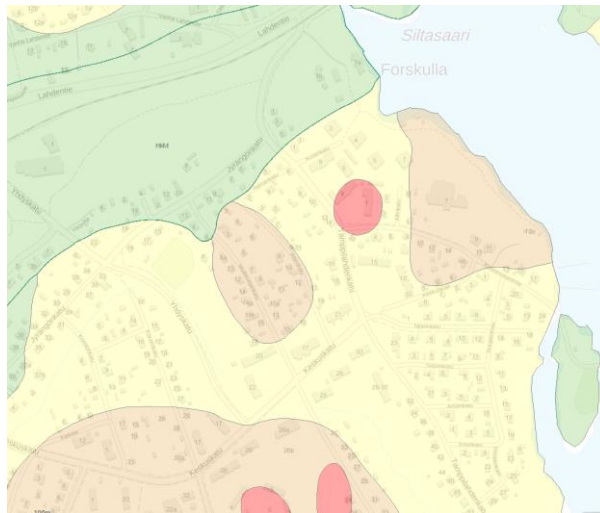
Topografia

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.

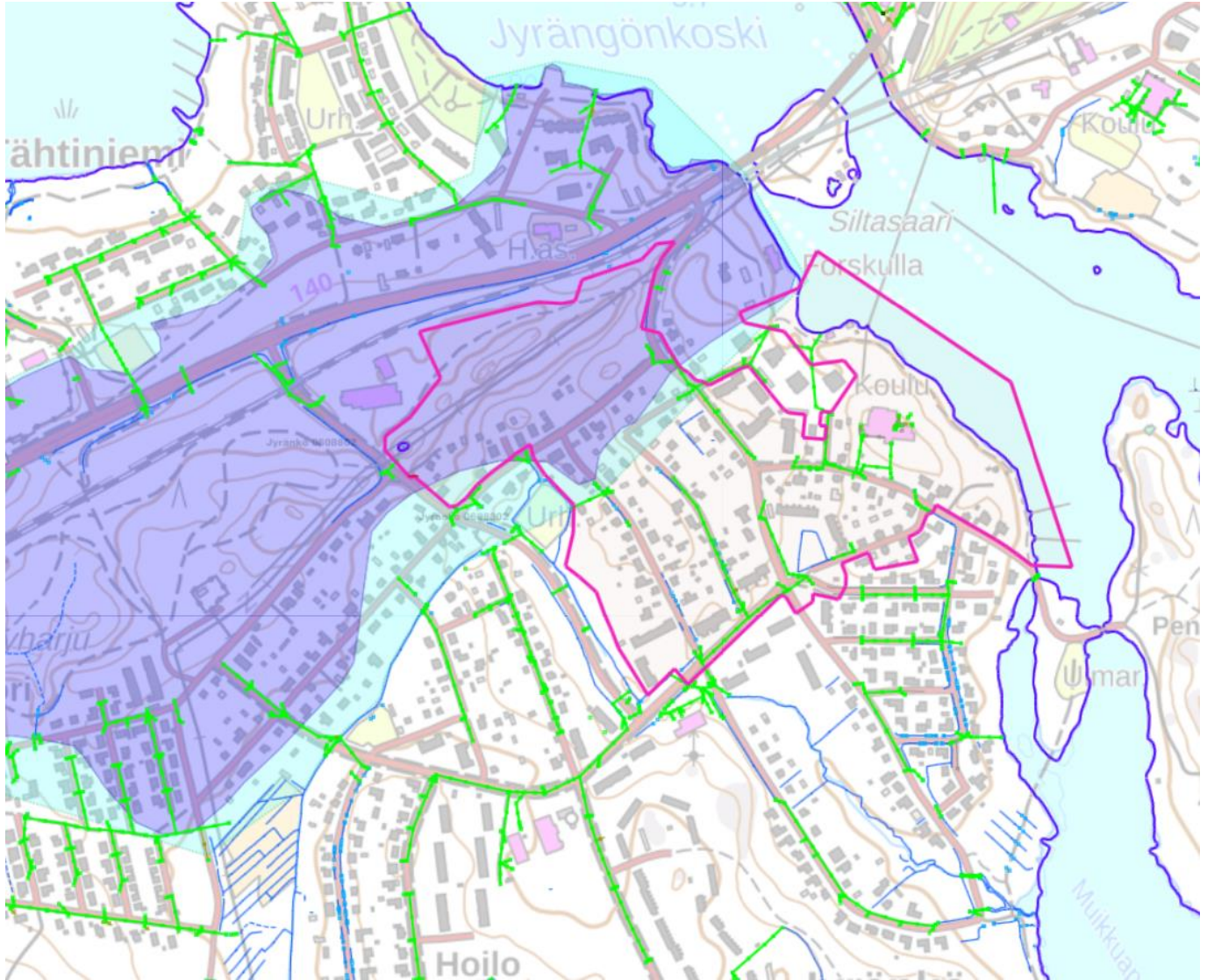
Maaperä on hiekkaa (vihreä), karkea hietaa (keltainen), hiekkamoreenia (ruskea) sekä kalliomaata (punainen).



Vesistöt ja vesitalous

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

Etu-Jyrängön alueen rakentaminen 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.

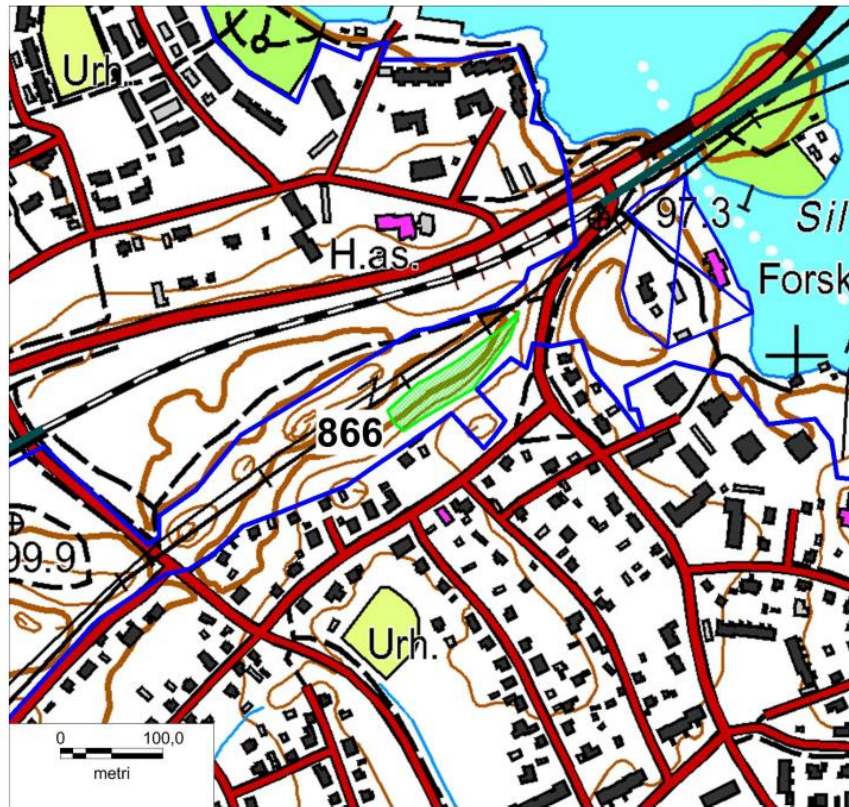


Huomionarvoiset luontotyypit

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-lillukkatyyppin (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 niitylajistoa. Alueen luonnontilaisuutta heikentää alueella tapahtuva vilkas liikennöinti ja 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 Harjujako 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 1085 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.

Pienilmasto

Kaava-alueen pienilmasto on varsin suotuista. Vesistö tasaa alueen lämpöoloja ja harjun alueella on lämpimiä etelärinteitä. Maaperä on alueella pääosin kuivaa ja

nopeasti lämpenevää. Runsaan puuston latvuskerros myös estää maaperään kerääntyneen 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 päiväkotit. 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 Ilvepolun ja Juustopolun retkeily- ja pyöräilyreittien lähtöpisteet.

Kaavamuutosalueella ei ole leikkikenttiä koulun pihaa lukuun ottamatta. Jyrängössä leikki- ja lähiliikuntapuistoina toimivat Hoilonpuiston leikkikenttä, Jyrängön päiväkodin leikkipaikka, 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, päiväkot, 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.

Suunnittelualueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistoja.

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 runkolinjastoa sijoittuu kaava-alueen yleiselle alueelle harjun ympäristössä. Heinolan vesitorni sijaitsee Jyrängön Vahravuorella.

Hulevesiverkosto ei ole kattava Etu-Jyrängön alueella. Hulevesiä puretaan Paasikivenpuiston puistoalueelle sekä Muikkuapajanlahteen. Sadevesiä kerätään putkiverkoston lisäksi paikoitellen myös avo-ojiin. Yksittäisillä kerrostalotonteilla sekä Jyrängön koululla on hulevesiliittymä. Hulevesien ohjaamiselle voisi olla tarvetta myös nyt viemäroimättömillä alueilla Attenkadulla ja Muikkuojankadulla, joilla on vain osittainen hulevesiverkosto. Isoja ongelmia alueella ei kuitenkaan ole ollut, vaan sadevesien imeytyminen piha-alueilla on pääsääntöisesti toimivaa. Paasikivenpuistossa Kustinkadun päässä on rankkasateilla vesimäärä iso eikä sadevesiviemäriin kapasiteetti ole riittävä. Alueella on havaittu kaivojen tulvimista.

Erityistoiminnat

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.

Harjualue toimii melusteenä Lahdentien ja asuinalueen välissä.

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

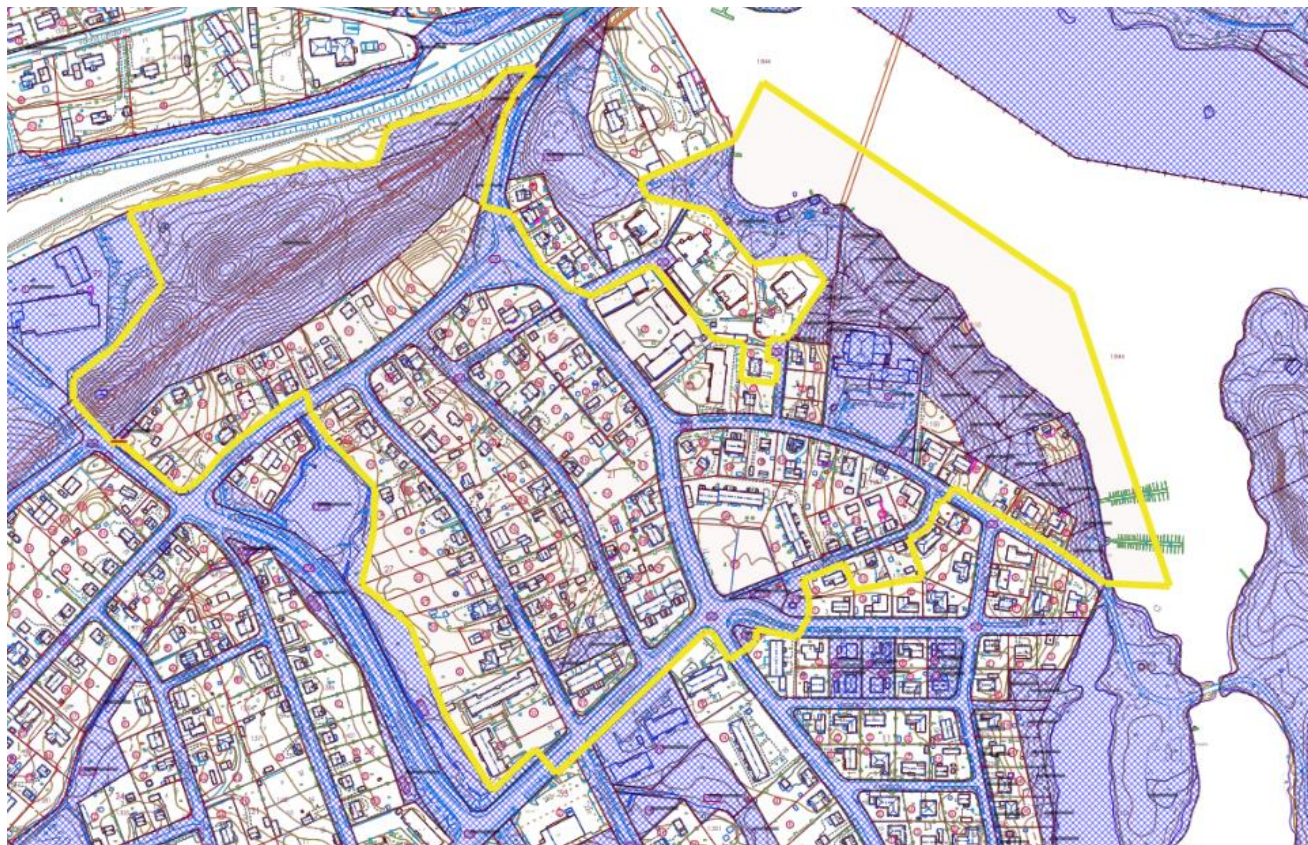
Sosiaalinen ympäristö

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 suosituksen ulkoilureitin äärellä. Sosiaaliseen ympäristöön vaikuttaa positiivisesti myös kaupunginosan oma alakoulu.

Kaavamuutosalue muodostuu pääosin omakotiasutuksesta.

3.1.4 Maanomistus

Kaupungin maanomistus vihreällä, kaupungin vuokraamat alueet sinisellä. Kaupunki omistaa ainoastaan yleiset alueet ja koulun tontin.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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

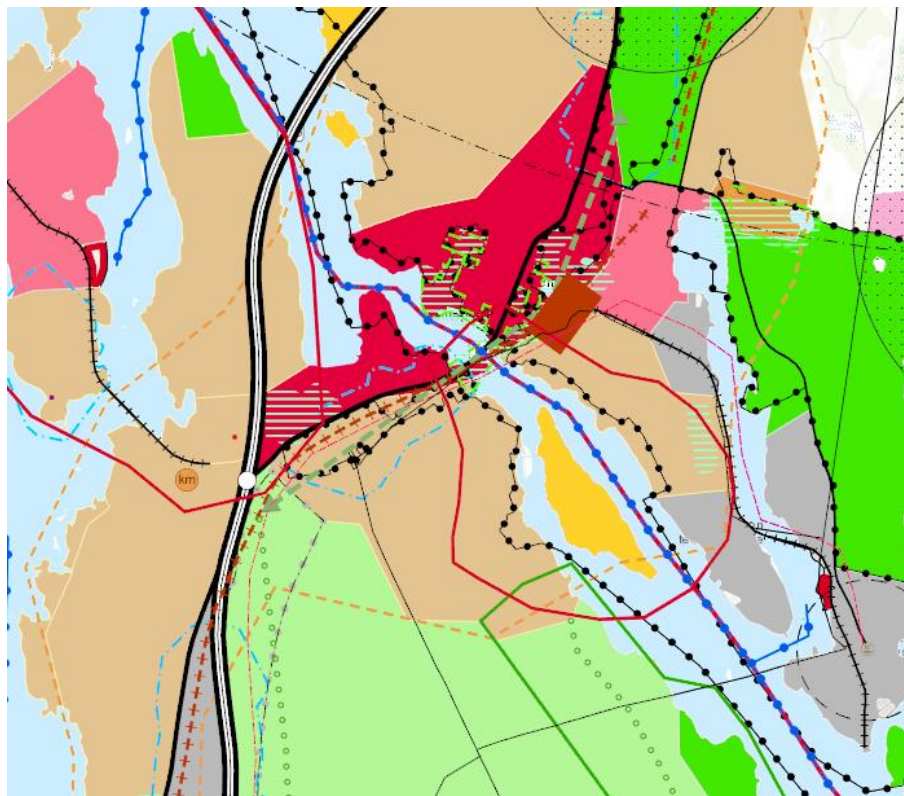
TUNNUS A162

NIMI Jyrängön taajamatoimintojen alue

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

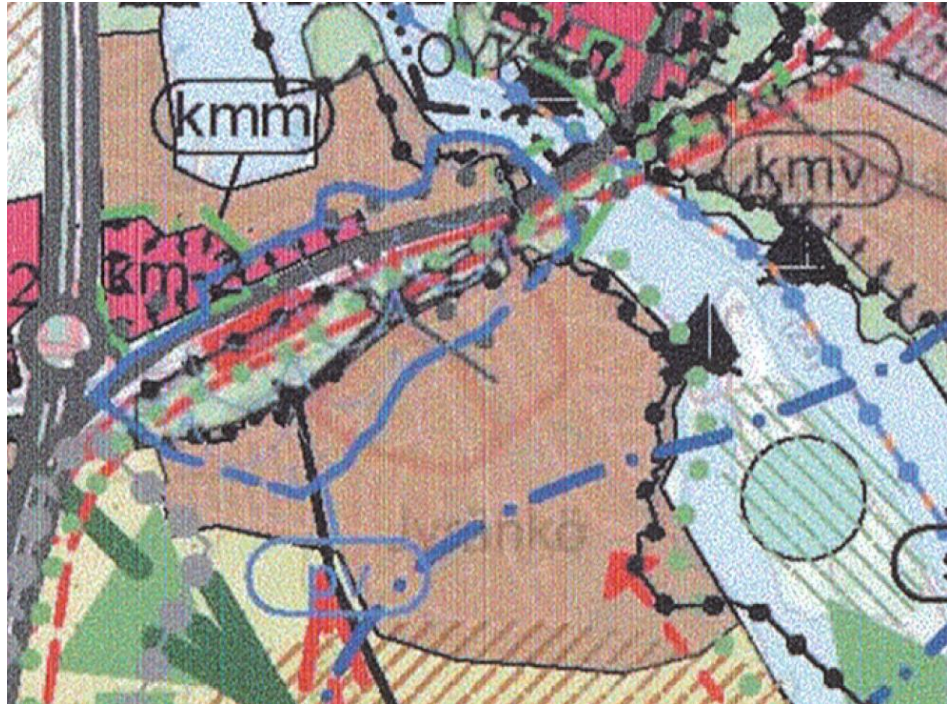
Koskensaaren kehittämisen kohdealue (kk12) -merkintä kohdistuu myös kaavamuutosalueeseen ja Jyrängön kaupunginosan laajentamismahdollisuudella on vaikutuksia kaava-alueeseen.

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



Strateginen Yleiskaava

Kaava-alue on osoitettu olevan taaja-asutuksen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa asumistoimintoja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja sekä muita toimintoja. Aluemerkitä 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 yhtenäisiä. Rantatuvalle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta, rakennusala eikä rakennusoikeutta. Jyrängön koulu on osoitettu vain koulukäyttöön.

Koskensaarentien lähetyvillä 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 1/2 tai 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-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.

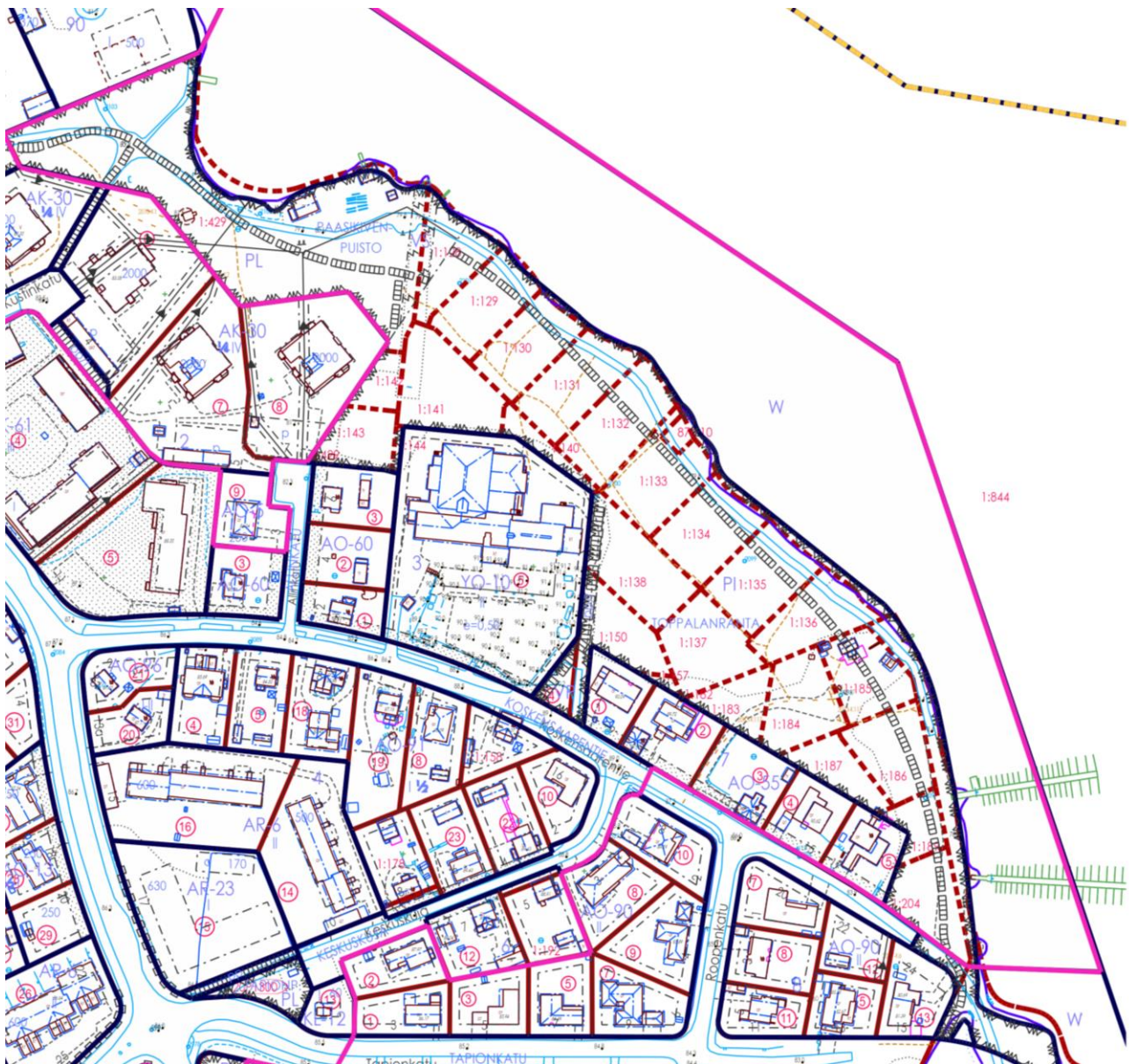
Tamppilahdenkadun kerrostalokorttelin kaavamääräys on:

AK-61 Asuinkekkosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrostaloasuntoja aputiloineen ja yhden kerosaltaan enintään 150 m² suuruisen huoltomyymlän.

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.



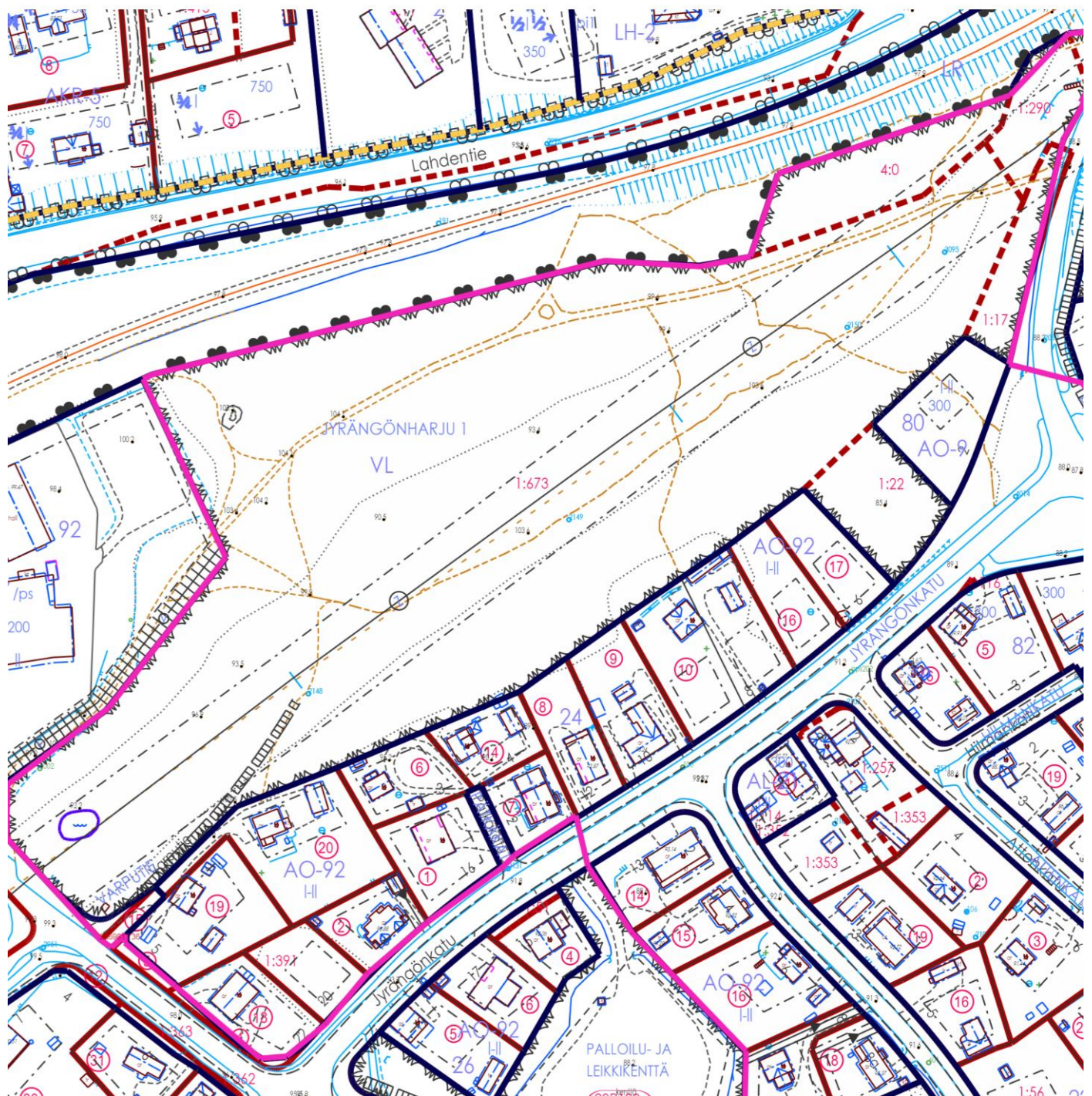
Jyrängönkadun ympäristössä harjun viheralue on osoitettu VL-merkinnällä

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 totille 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-, kerhuhuone 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.x.x.2024 ennen kaavaehdotuksen laatimista.

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 on 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)
- Hämeen ELY-keskus
- Lahden museot, Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä, ympäristöterveyskeskus
- 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 tekniikkatoimiala
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Heinolan kaupungin hyvinvointitoimiala
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt
- Jyrängön asukasyhdistys ry

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).

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

Ilmastonmuutoksen 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:

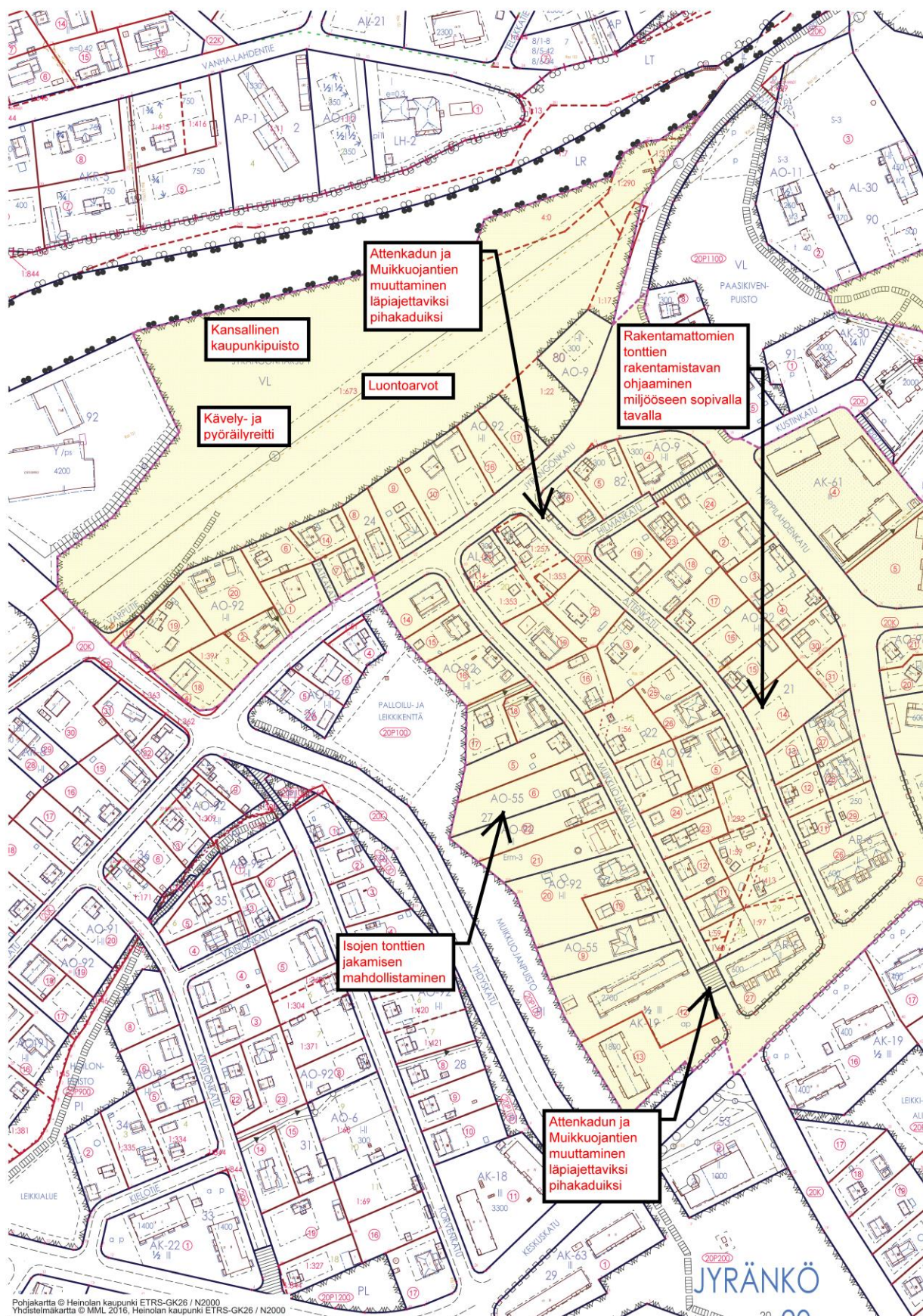
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen

- Viherverkostojen ja -käytävien turvaaminen
- Luonnon monimuotoisuuden säilyminen



Asemakaavalla ratkaistavia asioita on esitetty seuraavissa kartoissa.



Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

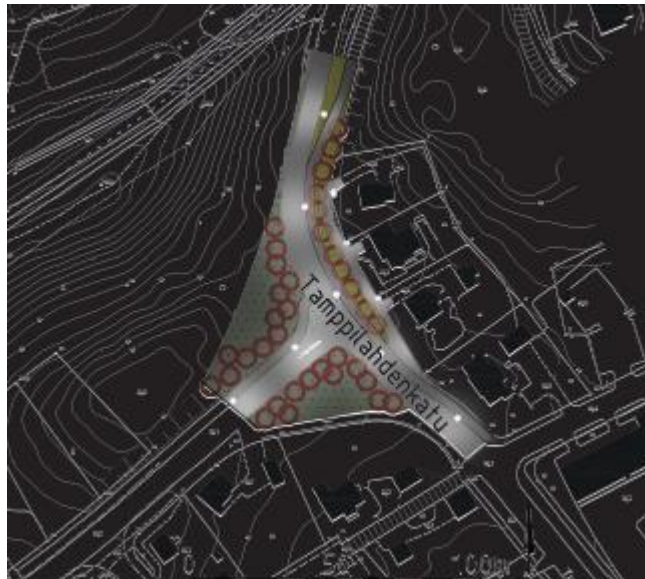
Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita, rivitalojen korttelialueita sekä kerrostalojen korttelialueita. Kaava-alueelle sijoittuvat virkistysalueet ovat kokonaisuudessaan osa Heinolan kansallista kaupunkipuistoa, joten niiden raja-alueet pidetään ennallaan.

Strategisessä 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 siluettin 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 vieraslajit 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 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön aloitusvaiheessa on pohdittu keinoja parantaa ympäristön koettua laatua sekä vanhojen rakennusten säilymistä 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 kuljetapavalintoihin. 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 Hilmankadun 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 viihtyisyyden 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-alueerajusmerkinnöillä, 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 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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 aluemerkillä osoitetuilla alueilla on lähtökohtana rakennusten säilyttäminen.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaava on tullut vireille 17.4.2021.

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 risteuksen rakentumaton rivitalotontti muutetaan kerrostalotontiksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 45 hehtaaria. Vesialuetta kaavasta on 3,2 hehtaaria ja maa-aluetta 41,8 ha.

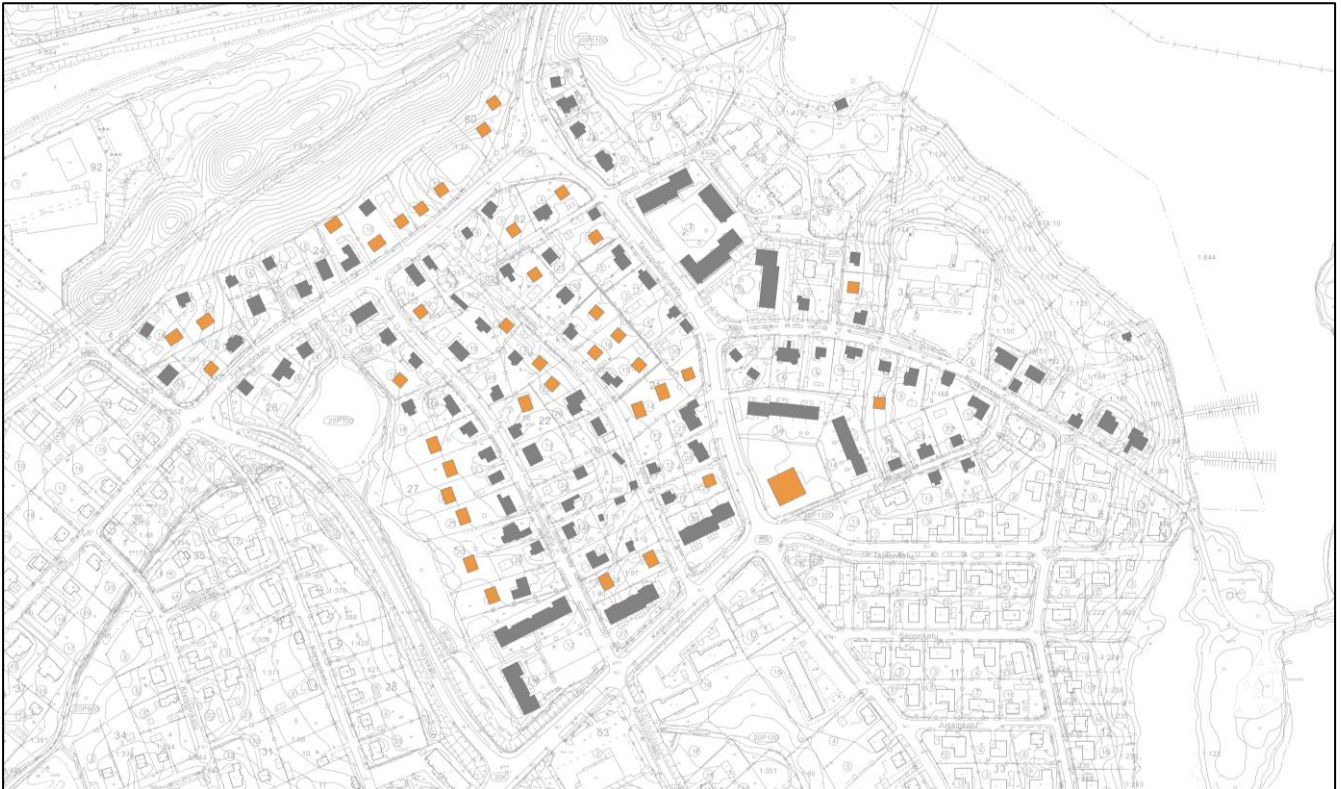
Maa-alueesta virkistysalueiksi jää 7,7 ha, eli noin 18% kaavan maa-alueesta.

Tonttimaata on 14 ha, eli noin 33% maa-alueen pinta-alasta.

Koko kaava-alueen rakennusoikeus on 53502 kerrosalaneliometriä, jossa 10997 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 nykyisen, rakentamattomat tontit.

5.1.2 Liikenne

Asemakaavassa avataan Attenkatu ja Muikkuojankatu läpiajettaviksi pihakaduiksi. Keskuskadulle tulee istuttaa puurivi. 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-ojja, 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 luontotyypin rajausta sekä venelaiturialue. Paasikivenpuistoon osoitetaan Rantatuvan rakennuksille rakennusoikeus ja käyttötarkoitus (myr).

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

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

5.3 Kaavan suojelukohteet

Asemakaavan muutosalueelle on tehty kulttuuriympäristöselvitys, jossa on esiin nostettu 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.

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 10 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

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 ja uimahuone ovat arvokkaita osia miljöössä, mutta jo kovin huonokuntoisia. Niiden säilyminen olisi kuitenkin myös toivottavaa.

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 ulkokaarteessa 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 työvään 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.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

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

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

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjaveteen. Jyrängönkadulle voi jatkossa sijoittaa muitakin toimintoja kuin asumista, mutta käyttötarkoituksesta päätettäessä on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen. Pohjavesialue estää ylijäämämaiden läjittämisen alueelle. Pohjavesialueella läjitettävien maa-ainesten tulee olla puhtaita hiekka-/soramaita.

Kaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon ovat positiiviset täydennysrakentamisen mahdollistuessa kävelyetäisyydelle kaupungin keskustasta, kouluista sekä joukkoliikenteestä.

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.

5.4.3 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. Attenkadun katukoron madaltaminen on ollut asukkaiden toiveena. Luontevasti tämä voitaisiin toteuttaa vesihuoltolinjan saneerauksen yhteydessä, mikäli linjaston syvyyksimuutokset eivät aiheuta viettoviemärin toiminnallisia ongelmia. Kadun madaltaminen suunnitellaan katusuunnitelmalla.

5.4.4 Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset

Kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ovat pääosin positiivisia.

Paasikivenpuiston alueella on tunnistettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue osoitettu asemakaavaan. Tämä voi lisätä tietoisuutta puuston merkityksestä ja vähentää toiveita metsän harventamisesta. Korttelialueiden läpi on tonttien reunoille osoitettu istutettavia alueen osia siten, että puustoisista väyliltä muodostuu ekologisia yhteyksiä. Rakennustapaohjeisiin kirjataan suosituksia piha-alueiden kasvillisuudesta.

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

5.4.5 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.

5.4.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavassa on huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön suojeleminen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavakartalla. Suojelumerkinnot perustuvat kaavaselostuksen liitteessä olevaan kulttuuriympäristöselvitykseen.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei ole uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa 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.

Kaavassa esitetään osalle tonteista muutoksia nykyisiin kiinteistörajoihin. Näitä ovat:

- korttelin 4 tontti 9
- korttelin 21 tontit 19 ja 30

Muutokset perustuvat vanhojen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten osittaiseen sijoittumiseen nykyiselle katualueelle.

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 katusuunnitelmissa.

Paasikivenpuiston muutokset suunnitellaan erillisellä yleissuunnitelmalla/puistosuunnitelmalla.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta tapahtuu rakennusvalvonnan lupamenettelyn kautta.

Heinolassa 15.8.2024 (luonnos)

Katri Kuivalainen
Asemakaava-arkkitehti

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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