

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

**Seminaari**

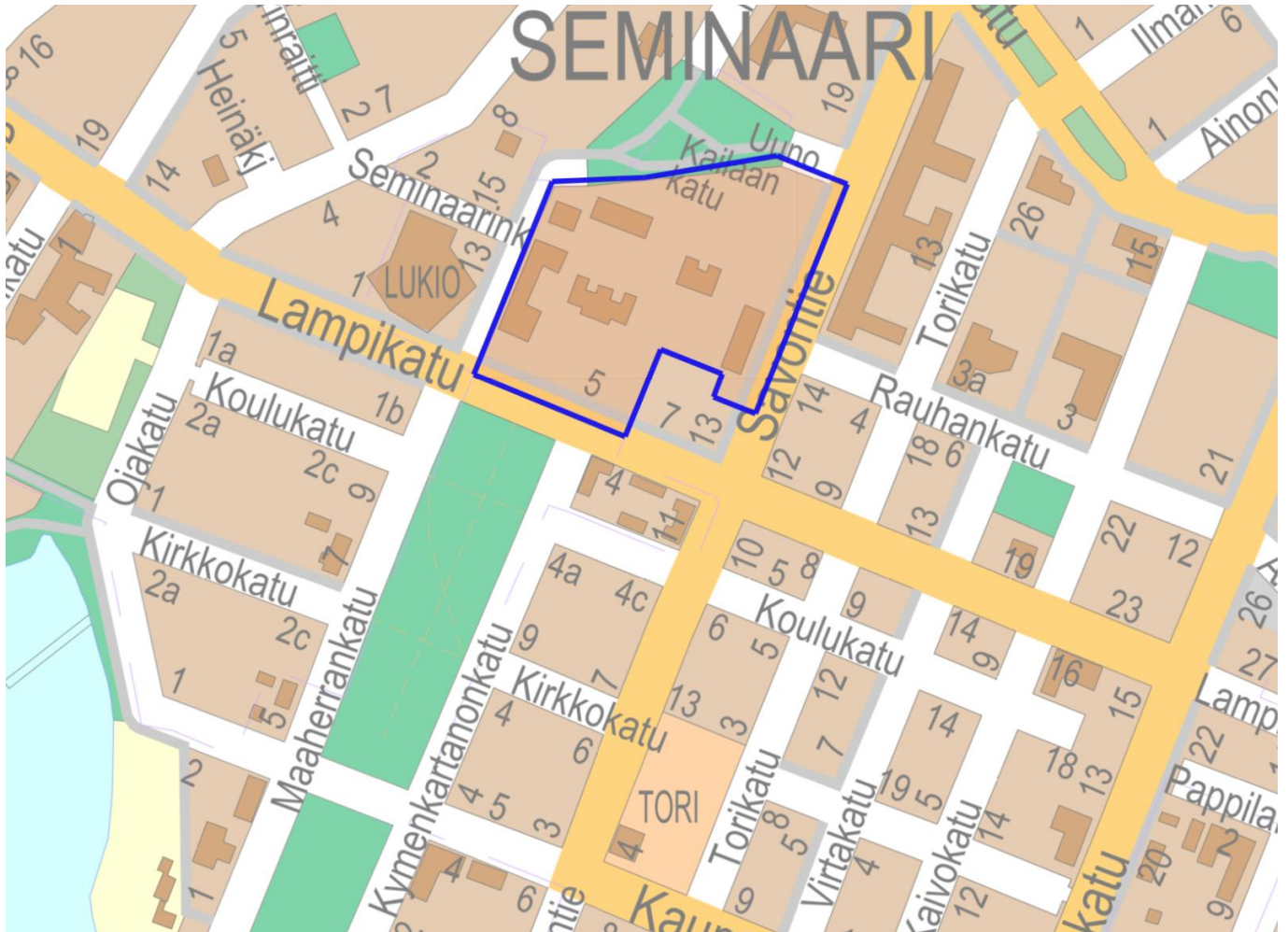
**719/AKM**

18.6.2024

## 1 Asemakaavan muutoksen suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaavan muutos koskee Seminaarin (2.) kaupunginosan korttelin 5 tonttia 10.

Kaavamutoksen vaikutusalue sisältää lähiympäristön kortteli-, katu- ja puistoalueet. Esimerkiksi liikenteelliset, taloudelliset sekä Heinolan elinvoimaan ja kaupunkimaisemaan kohdistuvat vaikutukset voivat kuitenkin ulottua laajemmallekin alueelle.



Suunnittelualueen sijainti ja raja.

Alueella sijaitsee entinen kansakoulunopettajia kouluttanut seminaarilaitos. Nykyisin alueen rakennuskanta on tyhjiällä.

## 2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on päivittää Heinolan Seminaarin alueen asemakaava. Voimassa olevan asemakaavaa osoitettu korttelialueen käyttötarkoitus ei mahdollista alueen kehittämistä eikä kaava ohjaa riittävästi



tavalla mahdollista uudisrakentamista. Asemakaavan muutos tehdään kiinteistön omistajan hakemuksesta. Maanomistajan tarkoituksena on kehittää aluetta siten, että alueelle voi sijoittua asumista ja kaupungin julkisia toimintoja.

Suunnittelualue on arvokasta kulttuuriympäristöä, joten asemakaavalla osoitetaan myös rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 9 §:n mukaisesti suojeltu rakennuskanta sekä muu suojeltava rakennuskanta ja ympäristö.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Seminaarin alueen kehittäminen ja uudisrakentaminen alueelle siten, että alueen keskeisimmät kulttuurihistorialliset arvot turvataan. Tavoitteena on kehittää Heinolan kansallista kaupunkipuistoa siten, että kaupunkipuiston alueella mahdollistetaan ennakkoluulottomasti kaupunki-identiteettiä luova toiminta ja kulttuuriympäristöön sopiva rakentaminen.

Kaupungin strategian mukaisesti kaupungin päämääränä on mm. hyvinvoinnin kasvu sekä uudistuva työ ja asuminen. Tavoitteisiin sisältyy mm. keskustan tiivistäminen, Heinolan monipaikkaisuus, hyvä asuminen sekä dynaaminen ja uudistuva elinkeinoelämä.

Lahden kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL) vuosille 2021–2031 määrittelee tavoitteet lähivuosien maankäytön ja liikenneverkon kehittämiseksi sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungin tulee huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta sekä parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa. Sopimuksen tavoitteina on myös parantaa elinympäristön viihtyisyyttä ja sosiaalista kestävyyttä, edistää asuinalueiden monimuotoisuutta sekä mahdollistaa elinkeinoelämän elinvoimaisuus.

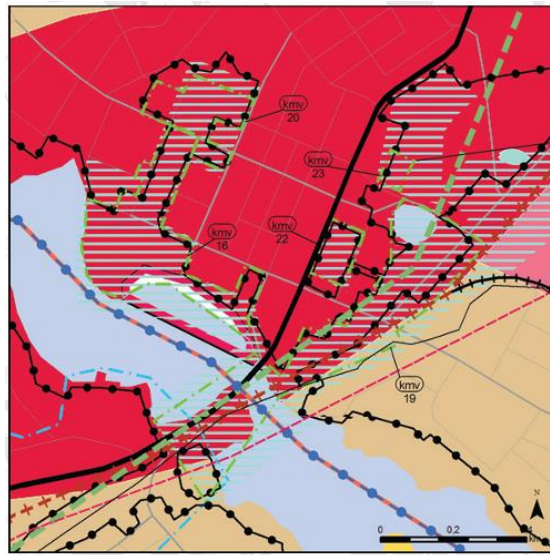
Maanomistajan ja kaupungin välille laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

### 3 Suunnittelun lähtökohdat

#### 3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

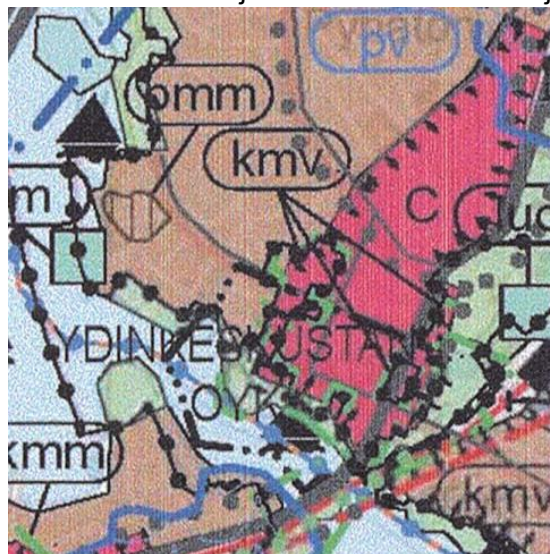
##### Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)

- Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).
- Alueelle on merkitty valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristörajaus (vihreä pistekatkoiviiva).
- Alue on maakunnallisesti merkittävää Maaherranpuiston ja Rantapuiston kulttuuriympäristöä (sininen vinoviivoitus kartalla).
- Alue kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon (musta palloviiva).



##### Heinolan strateginen yleiskaava 2035, lainvoimainen 3.8.2016.

Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle C.



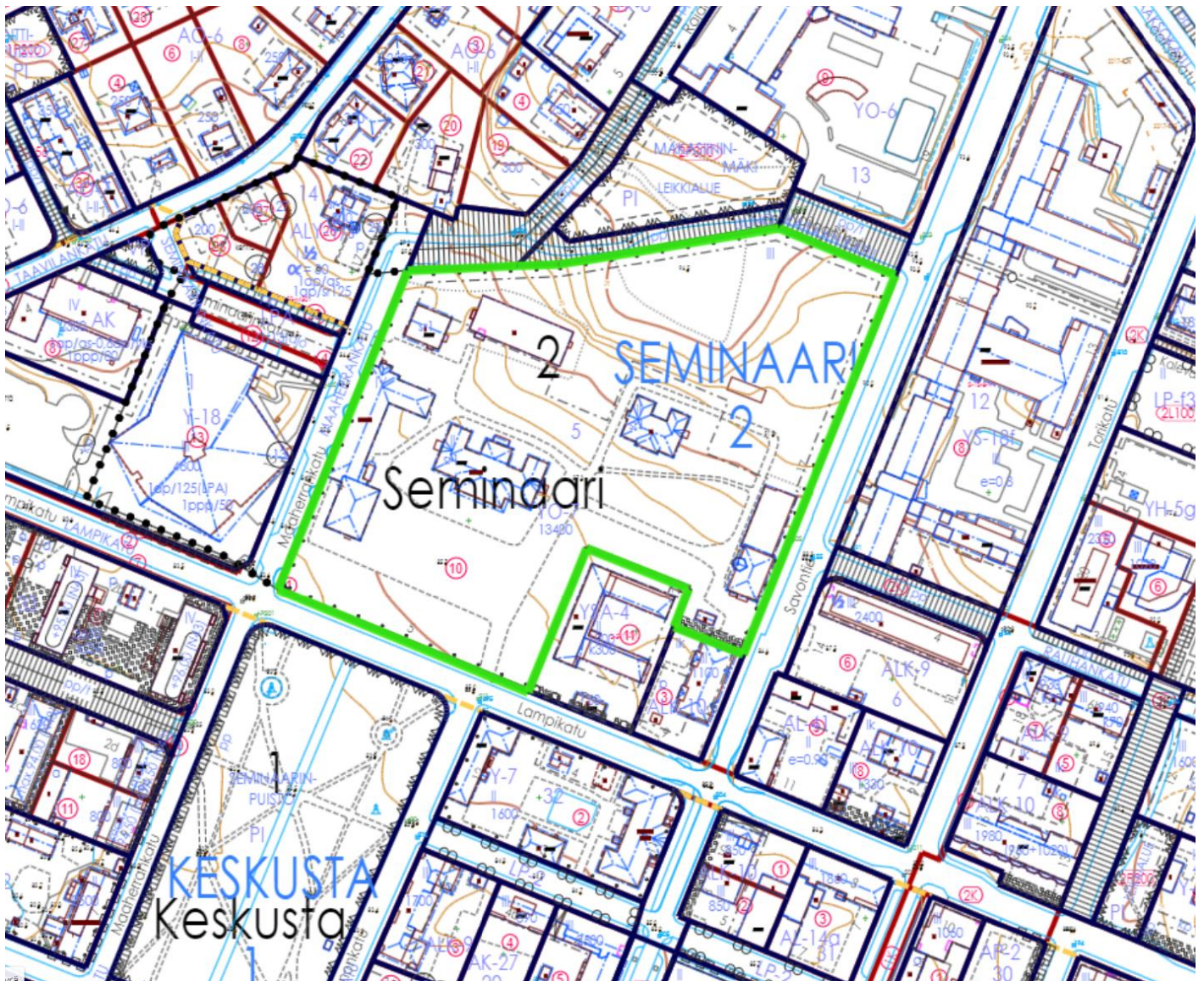
Ote strategisesta yleiskaavasta.



**Aluetta koskeva asemakaava:**

Seminaarin alueella on voimassa 16.1.1979 hyväksytty ja 13.7.1979 vahvistettu asemakaava Ak 273. Tontti on asemakaavan mukaista Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-7). Tontille rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa aikuisopetusta palvelevia tiloja. Tontille saa sijoittaa lisäksi enintään seitsemän asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämättömästä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosala 80 m<sup>2</sup> sekä asuinhuoneistoa kohti. Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 13 400 kerros-m<sup>2</sup> koko korttelin alueelle. Seminaari, johtajan asuinrakennus ja sauna on suojeltu (sr-1). Lisärakentamista varten on osoitettu rakennusala tontin pohjoisosaan.

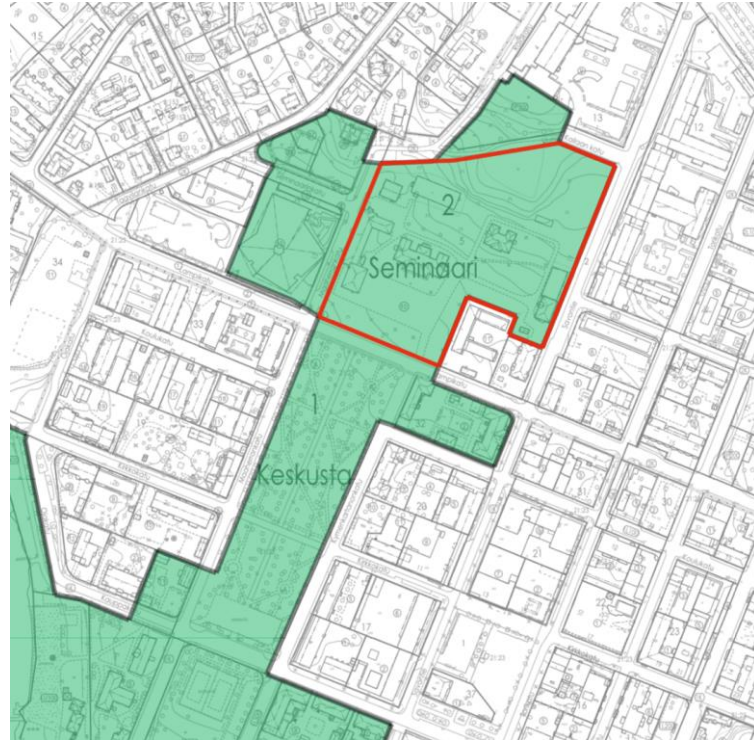


Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavan muutosalueen raja.



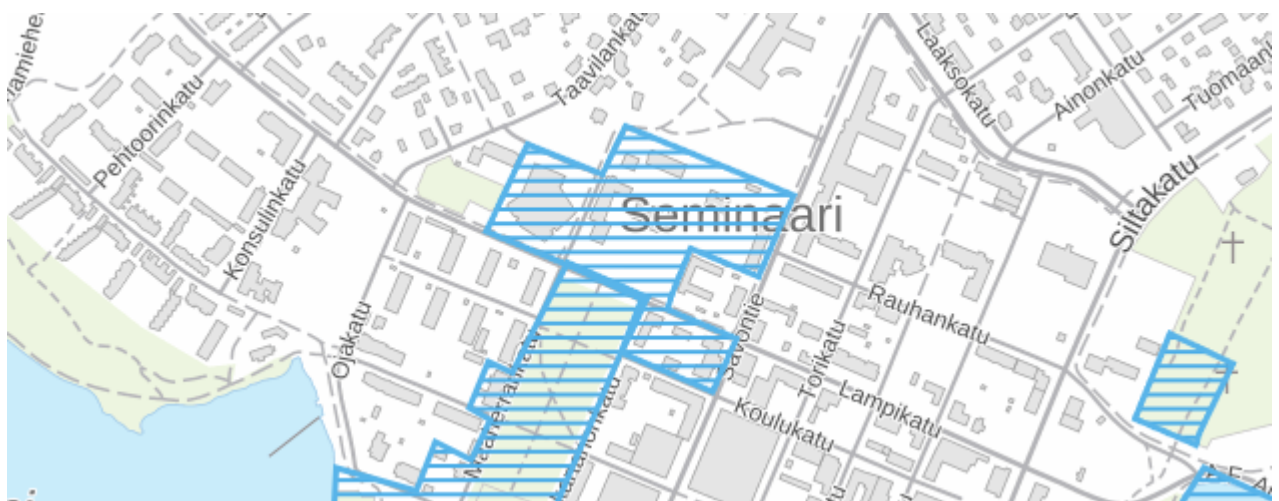
**Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:**

Suunnittelualue kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Aluetta koskee Ympäristöministeriön Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös, joka on annettu 6.5.2002. Päätöksen mukaisesti alueen hoidon ja käytön kannalta muut tarpeelliset määräykset on annettu hoito- ja käyttösuunnitelmassa.



Heinolan kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus

Suunnittelualue kuuluu Heinolan Seminaarin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), joten suunnittelualueetta koskevat myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

### 3.2 Selvitykset

Laaditut ja laadittavat selvitykset, jotka koskevat suunnittelualuetta:

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perusselvitykset, 2006
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2007
- Heinolan Seminaari, Rakennushistoriallinen selvitys, Ark-byroo, 2013
- Heinolan keskusta-alueen puistoseelvitys, Loci Maisema-arkkitehdit, 2022
- Kuntoarvio Heinolan Opeko Päärakennus, WSP 2013
- Kuntoarvio Heinolan Opeko Hallintorakennus, WSP 2013
- Kuntoarvio Heinolan Opeko Saunarakennus, WSP 2013
- Kuntoarvio Heinolan Opeko Seminaarirakennus, WSP 2013
- Kuntoarvio Heinolan Opeko Ruokalarakennus, WSP 2013
- Kuntoarvio Heinolan Opeko Kurssihotelli, WSP 2013
  
- Lepakkoselvitys, kenttätyöt tehty raportointi tulossa, 2024
- Laaditaan viherympäristöselvitys kesällä 2024

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa.

## 4 Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Arvioitavia vaikutuksia ovat:

1. Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset
3. Taloudelliset vaikutukset
4. Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset
5. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset
6. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

## 5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

### 5.1 Osalliset

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

#### Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Ympäristöministeriö (Kansallinen kaupunkipuisto)
- Museovirasto
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä, ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Kaava-alue ja sen ympäristö:

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

Muut:

- Heinolan kaupungin tekniikkatoimiala
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Heinolan kaupungin hyvinvointitoimiala
- Heinolan elinvoimalautakunta, kulttuuri ja tapahtumat sekä museo
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

### 5.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta.

Asemakaavoituksen lähtökohdat, tavoitteet sekä kaavoituksen aikataulu on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). OAS on nähtävillä koko kaavahankkeen ajan ja siihen voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavamutoksen osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos kaavan luonnosvaiheessa. **Tämän jälkeen kaavaa koskevat tiedotteet lähetetään kirjeitse vain ulkopaikkakuntalaisille.**

Asemakaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla/sähköinen ilmoitustaulu ja Itä-Häme -lehdessä.



Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin verkkosivuilla.

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

Nähtävilläoloajan ulkopuolella:

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

### 5.3 Viranomaisyhteistyö

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

**Viranomaisneuvottelu** järjestetään kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

**Asemakaavan muutosluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta** pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

## 6 Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu

| Vaihe                            |  | Laadittavat asiakirjat            | Ajankohta      | Osallistuminen                                     |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|----------------|--|
| Aloitusvaihe                     | Elinvoimalautakunta käsittelee kaavahanketta   | Kaavoitus-päätös                  | syyskuu 2023   |  |
|                                  | Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.   | OAS / nähtävillä ehdotukseen asti | heinäkuu 2024  | Mielipiteen esittäminen                            |
| Valmistelu-vaihe (luonnos-vaihe) | Laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. OAS ja kaavaluonnos lähetetään osallisille. | Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv   | marraskuu 2024 | Mielipiteen esittäminen<br>Esittelytilaisuus       |
| Ehdotus-vaihe                    | Laaditaan kaavaehdotus. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta päättää elinvoimalautakunta.                                   | Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv   | maaliskuu 2025 | Muistutuksen esittäminen*                          |
| Hyväksymis-vaihe                 | Elinvoimalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset   | Valtuuston hyväksymis-päätös      | syyskuu 2025   | Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaavan |

|             |  |                                |                |  |
|-------------|--|--------------------------------|----------------|--|
|             | vastineineen sekä esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavan hyväksymistä.     |                                |                | hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. |
| Voimaantulo | Kaava saa lainvoiman 1,5–2 kuukauden kuluttua valtuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta. | Kuulutus kaavan voimaantulosta | marraskuu 2024 |  |

\*Muistutukset tulee toimittaa kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana osoitteella:

**Heinolan kaupunki**

PL 1001, 18100 Heinola

tai sähköpostilla:

[kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi).

## 7 Yhteystiedot

**Asemakaavan laatija**

Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen

puh. 044 769 4370

[katri.kuivalainen@heinola.fi](mailto:katri.kuivalainen@heinola.fi)

**Heinolan kaupunki**

**Elinvoima / Kaupunkisuunnittelu**

PL 1001, 18101 Heinola

Käyntiosoite ajanvarauksella: Rauhankatu 3

Puh. (03) 849 30 (vaihe), [kirjaamo@heinola.fi](mailto:kirjaamo@heinola.fi)

Y-tunnus 1068892-9

[www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)

Heinolassa 4.6.2024

Katri Kuivalainen, asemakaava-arkkitehti