



Asemakaavan muutos

723 AKM

Vesitorni

Asemakaavan selostus 25.11.2024
päivätyyn asemakaavaluonnokseen

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt
kaavan xx.xx.xxxx.

Kaava on tullut voimaan xx.xx.xxxx.

30 m

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot ja sijainti

723 AKM Vesitornin asemakaavamuutos.

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelia 36, osaa Vesitorninharjun puistoalueesta, Tornikujan katualuetta sekä yleistä pysäköintialuetta 1L700.

Asemakaavalla muodostuu korttelin 36 tontti 2 sekä puistoaluetta, katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta.

Kaavan laatija:

Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen Heinolan kaupunki



Suunnittelualue sijaitsee Heinolan keskustaa rajaavalla harjulla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu Vesitorni. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,85 hehtaaria. Suunnittelualue on osa Heinolan harjua. Alueella sijaitsee vanha vesitorni, joka ei ole enää vesihuollon käytössä.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa vesitorniin sijoittuvien tilojen käyttötarkoituksen muutokset.

Maanvuokralaisen kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

1.3 Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot ja sijainti.....	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3	Sisällysluettelo.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Kaavan sisältö.....	6
2.3	Kaavan toteuttaminen	6
3	Suunnittelun lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Maankäytön vaiheita	7
3.1.3	Luonnonympäristö.....	8
3.2	Suunnittelutilanne.....	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	19
4.3	Asemakaavan tavoitteet	19
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.4.1	Osalliset.....	20
4.4.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.5	Asemakaavamuutoksen luonnosvaihe.....	21
4.5.1	Kaavaluonnoksen valmistelu ja vaihtoehtotarkastelu	21
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	21
5	Asemakaavan kuvaus	22
5.1	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	22
5.1.1	Mitoitus.....	22
5.1.2	Yhdyskuntatekninen huolto.....	22
5.1.3	Tonttijako.....	22
5.2	Kaavaratkaisun perustelut ja yleiskaavallinen tarkastelu	22
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24

Asianumero 794/10.02.03/2024

5.4	Aluevaraukset.....	24
5.4.1	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	24
5.4.2	Korttelialueet	24
5.4.3	Yleiset alueet.....	24
5.4.4	Rakennussuojelu	25
5.4.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	25
5.4.6	Tonttijako	25
5.5	Nimistö	25
5.6	Vaikutusten arviointi	25
5.6.1	Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	25
5.6.2	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset, ilmastovaikutukset ja niihin sopeutuminen.....	25
5.6.3	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	25
5.6.4	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	26
5.6.5	RKY-alueeseen ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon kohdistuvat vaikutukset	26
5.6.6	Taloudelliset vaikutukset	26
6	Asemakaavan toteutus	27
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
6.2	Toteutuksen seuranta	27

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Luonnosvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 4: Ehdotusvaiheen palaute ja niiden vastineet
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Ratakadun ympäristön liikenteen yleissuunnitelma, WSP, 2022
- Heinolan keskusta-alueen puistoseelvitys, Loci maisema-arkkitehdit, 2023
- Ratakadun ympäristö, selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä, Selvitystyö Ahola, 2023
- Heinolan Ratakadun alueen luontoselvitykset, Luontoselvitys Metsänen, 2022
- Ratakatu melu- ja tärinäselvitys, Sitowise, 2024

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 15.11.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Heinolan kaupungin Asiakaspalvelupisteessä (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi) 15.11.2024 alkaen.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx.
- Kaupunkiympäristölautakunta 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 Kaavan sisältö

Vesitornin alueelle muodostetaan korttelialue, jonka käyttötarkoitus sallii asumisen ja liiketoiminnan. Korttelialueelle mahdollistetaan uuden piharakennuksen rakentaminen.

Kaavan virkistysalueet osoitetaan lähivirkistysalueeksi ja alueella kulkevat nykyiset puistokäytävät osoitetaan asemakaavamerkinnällä yleiseen jalankulkuun varatuiksi alueiksi.

Nykyisen korttelialueen alueella kulkevan Tornikujan suunnalta tulevan reitin asemaa vahvistetaan osoittamalla se myös korttelialueen kohdalla katualueeksi.

Muutokset mahdollistavat nykyisestä poikkeavia käyttötarkoituksia myytävälle, vesitornikäytöstä poistuneelle vesitornirakennukselle. Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai luonnonympäristöön.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaava-alueelle sijoittuvan korttelialueen toteutuksesta vastaa maanvuokralainen/vesitornin omistaja. Katualueen, puistoalueiden ja pysäköintialueen toteutuksesta/muutoksista vastaa kaupunki.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Vesitornin kaava-alue käsittää Heinolan harjun lakialuetta sekä harjun kaakkoisrinnettä. Alue on puistomaisesti hoidettua metsää. Vesitorni on yksi kaupungin merkittävimmistä maamerkeistä.

3.1.2 Maankäytön vaiheita

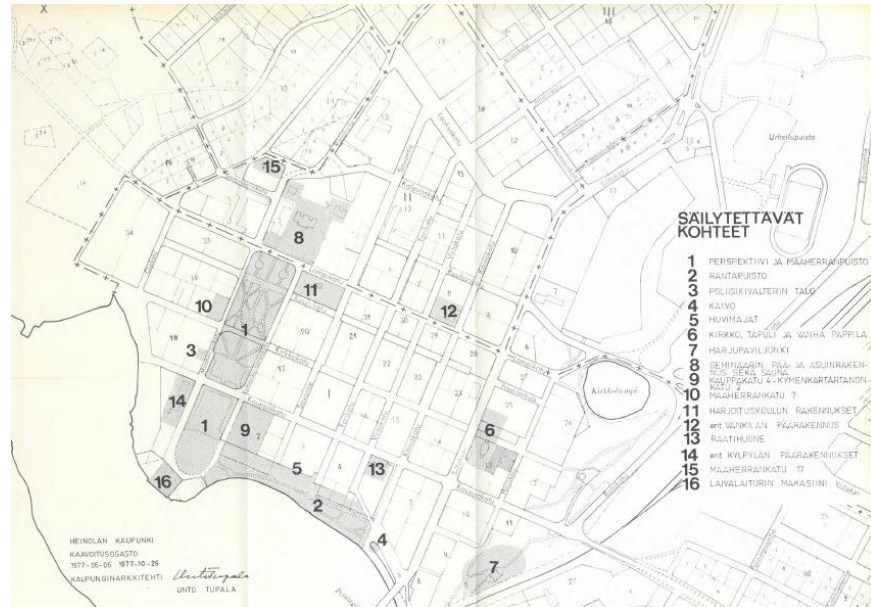
Alueen ensimmäinen asemakaava on vahvistettu 13.4.1937 (Erkki Kaalamo). Kaava-alue on osoitettu puisto- ja istutusalueeksi. Kaavalla laajennettiin kaupungin asemakaavoitettuja alueita merkittävästi ja osoitettiin liikenteelliset perusratkaisut.



Vesitorni on rakennettu 1951. Voimassa ollut asemakaava (1937) osoitti vesitornin alueen vielä puistoalueeksi.

Nykyisin voimassa olevassa (250A), vuoden 1977 asemakaavassa osoitettiin vesitornille korttelialue ja tontti.

1970 -luvulla vanhan rakennuskannan säilyttäminen nousee esille kaavoituksessa. Asemakaavassa (250A) oli huomioitu seuraavat suojelukohteet keskusta-alueelta:



3.1.3 Luonnonympäristö

Vesistöt ja vesitalous

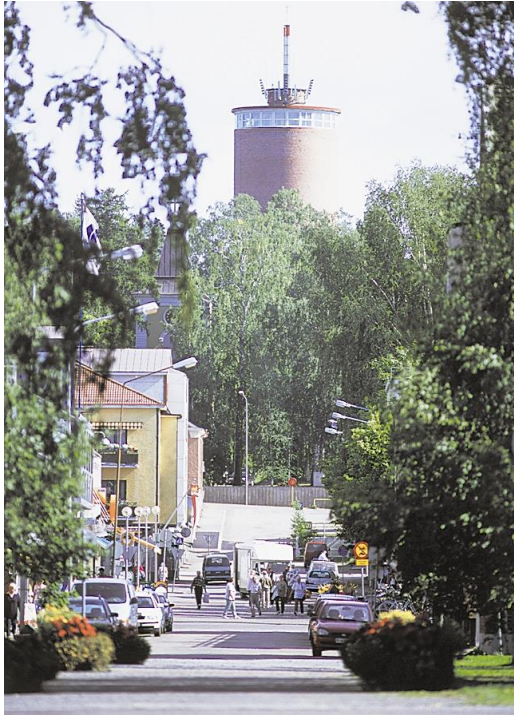
Vesitorni ei ole enää Heinolan kaupungin vesihuollon käytössä. Kaava-alueelle ei sijoitu vesistöjä. Maaperä on hyvin vettä imevää hiekkaharjua.

Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä ja maastonmuodot

Heinolanharju on jyrkkärinteinen ja rajautuu selkeästi ympäristöstään korkeuserojen vuoksi. Harjuselänne on istutettu ja rakennettu kaupunkilaisten yleiseksi puistoksi 1800-luvun jälkipuolella. Harjuun on tehty leikkauksia kaduille. Kauppakadun jatke sivuaa kaava-alueita.

Harjupuiston lakialueella on kaupunkikeskustan näkymissä maamerkkimäiseksi rakennukseksi kohoava pyöreä tiilipintainen vesitorni. Kookas puusto peittää vesitornin joistain suunnista.



Luonnon monimuotoisuus

Ratakadun ympäristöön vuonna 2022 tehdyn luontoselvityksen mukaan kaava-alueelle ei sijoitu edustavuudeltaan hyviä, luonnontilaisia tai sen kaltaisia luontotyypppejä. Kaava-alue sijoittuu Heinolanharjun päällisosaan sekä kaakkoisrinteeseen. Harjupuiston kasvillisuus on luonnonvaraisen kaltaista istutettua mäntymetsää. Alueella on nurmipintaisia ja metsäpohjaisia laki- ja rinnemaita. Alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppikohteita

Alueella ei tavattu luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia kohteita.

Luontoselvityksen mukaan kaavamuutosalueella ei ole uhanalaista eläimistöä.

Alueen pesimälinnusto koostuu kaupunkiympäristöön ja lähimetsiin sopeutuneista lajeista. Ratakadun laajemmalla selvitysalueella havaittiin erittäin uhanalaisiksi (EN) luokiteltuja lajeja kaksi, viherpeippo ja varpunen ja yksi vaarantunut laji, haapana. Silmälläpidettäviä alueen lintulajeja ovat västäräkki ja harakka. NS. direttiivilajeja ei havaittu. Suomen kansainvälisistä vastuulajeista (EVA) isommalla selvitysalueella esiintyivät haapana ja leppälintu.

Myöskään uhanalaisia mesipistiäisiä tai perhosia ei havaittu. Lähiympäristön mesipistiäislajisto on kuitenkin monimuotoista Kauppakadun pohjoispuolen pientareella.

Pienilmasto

Harjun laella pienilmasto on leudompaa kuin alangoilla. Kaava-alueen harjun rinne suuntaa itä-kaakkoon. Kesällä rinteeseen pienilmasto voi olla paahtava. Hiekkainen maaperä vaikuttaa pienilmastoon lämmittävästi.

Tuuliolosuhteet voivat vaikuttaa pienilmastoon viilentävästi, etenkin jos alueen puustoa harvennetaan merkittävästi. Puut myös varastoivat lämpöä.

Rantaan on matkaa yli sata metriä, joten veden vaikutus pienilmastoon on vähäinen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Heinolan vesitorni lukeutuu viime sotien jälkeen rakennettuihin monitoimitorneihin. Vesitorni on rakennettu 1951-52. Tornin on suunnitellut arkkitehti Kaarlo Könönen. Torni sisälsi valmistuessaan vesisäiliön ja sen alapuolella asunto-, toimisto- ja huoltotiloja sekä ylimmän kerroksen kahvilan.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää Harjupuiston aluetta ja kansallista kaupunkipuistoa. Vesitornilla on arvioitu olevan merkittäviä arvoja, jotka liittyvät todistusvoimaisuuteen, säilyvyyteen, kaupunkikuvaa ja elämysarvoihin.



Kaava-alueella on vanha vesitorni.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alue sijoittuu kaupungin keskusta-alueelle. Lähietäisyydellä on runsaasti palveluita ja työpaikkoja.

Virkistys

Kaava-alue on osa laajaa virkistysalueverkostoa ja on myös osa Heinolan kansallista kaupunkipuistoa. Alueen läpi kulkee polkuverkosto.

Liikenne

Vesitorninharjulle liikennöidään kapeahkoa Tornikujaa pitkin. Tornikuja liittyy Kauppakatuun lähellä isohkoa risteysaluetta. Kaava-alueeseen kuuluu myös yleinen pysäköintialue Ratakadun varrella. Pysäköintialue palvelee vesitornin lisäksi mm. Harjupaviljongin asiakkaita.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue on osa Harjupuiston valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY).

Harjupuisto on ainutlaatuinen puistoalue, joka on ollut aina ollut osa Heinolan vihreäalueverkostoa ja puistona 1860-luvulta asti.

Kaava-alue kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon (KKP).

Kaava-alue kuuluu maankunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (MARY).

Alueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Vesitornin kunnallistekniikka on johdettu Kirkkokadulta ylös tontille. Ainoastaan kaukolämpöliittymä on Ratakadun puolella.

Alueella ei ole hulevesiverkostoa.

Nykyinen Tornikujan katualue päättyy korttelialueen koilliseen rajaan.

Erityistoiminnat

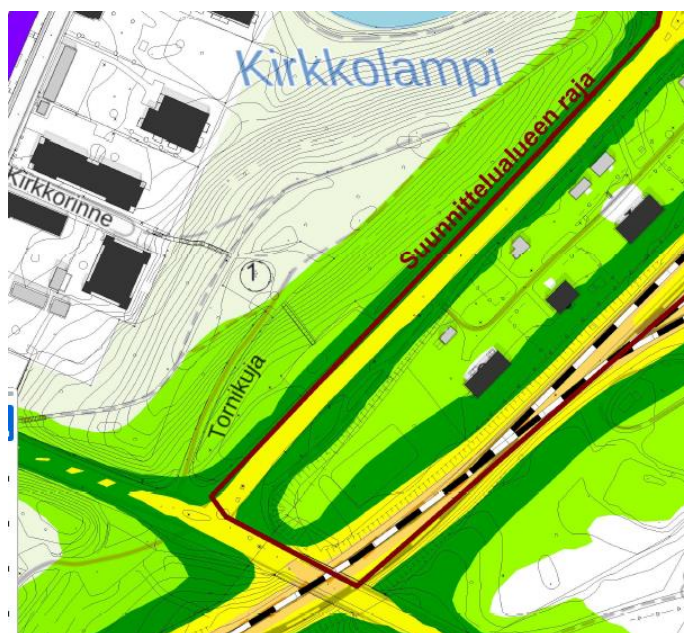
Kaava-alueella ei ole ollut erityistoimintoja sen jälkeen, kun vesitorni on poistunut käytöstä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on selvitetty esiintyviä melu-, värinä- ja ilmanlaatuhaittoja. Tehdyn meluselvityksen mukaan kaava-alue alittaa asumiseen käytettävillä alueilla sovellettavan päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvot sekä nykytilanteessa että ennustevuoden 2050 tilanteessa. Myöskään rataliikenteen aiheuttama liikennetärinän taso ei ylitä 0,3 mm/s ohjearvoa.



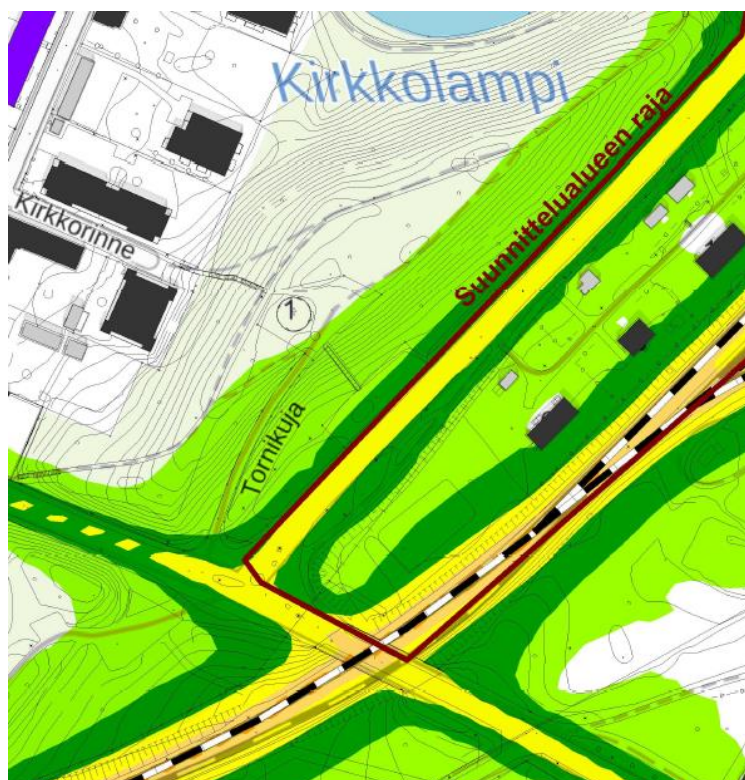
Päiväajan keskiäänitaso vesitornin kohdalla on 45-50 dB nykytilanteessa.
(Ratakadun ympäristön meluselvitys, 2024)



Yöajan keskiäänitaso jää alle 45 dB nykytilanteessa.



Ennustevuoden 2050 äänitaso vesitornin ympärillä on 45-50 dB päiväsaikaan. Raideliikenteen määrän pysyessä nykyisellä tasolla.



Ennustevuoden 205 äänitaso vesitornin ympärillä on alle 45 dB yöaikaan. Raideliikenne ei aiheuta tärinää kaava-alueelle nykyisen liikenteen määrällä.

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

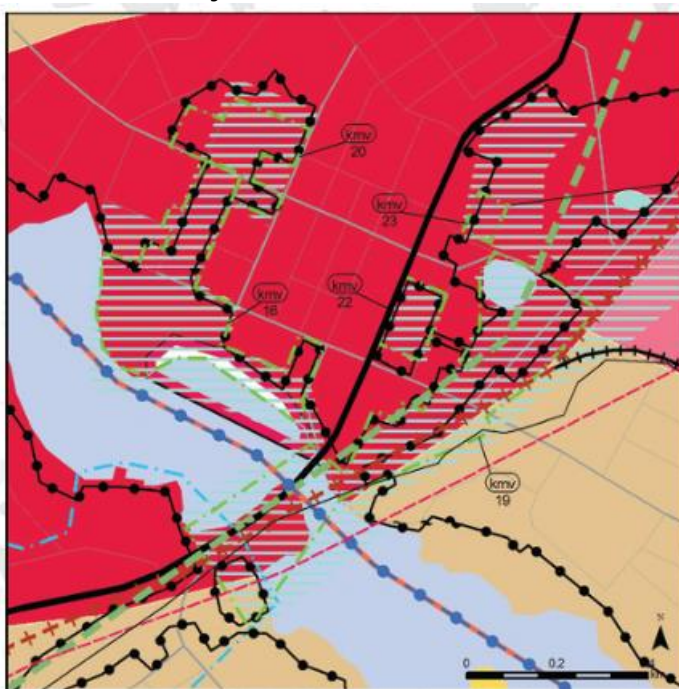
3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on Heinolan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014



Päijät-Hämeen maakuntakaava on tullut voimaan 10.3.2017. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle C2, Heinolan seutukeskus.

Alueelle on osoitettu Harjupuiston maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alue sekä valtakunnallisesti merkittävä Harjupuiston rakennettu kulttuuriympäristö ja Heinolan kansallisen kaupunkipuiston rajaus.

Alueen läpi on osoitettu viheryhteys Jyränkö-Uudenriihenlampi vy2.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava. Vesitornin korttelialue on osoitettu merkinnällä PY/s, julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan sijoittaa pääasiassa julkisia palveluita. /s, alue, jolla ympäristön säilytetään. Suunnittelumääräys:

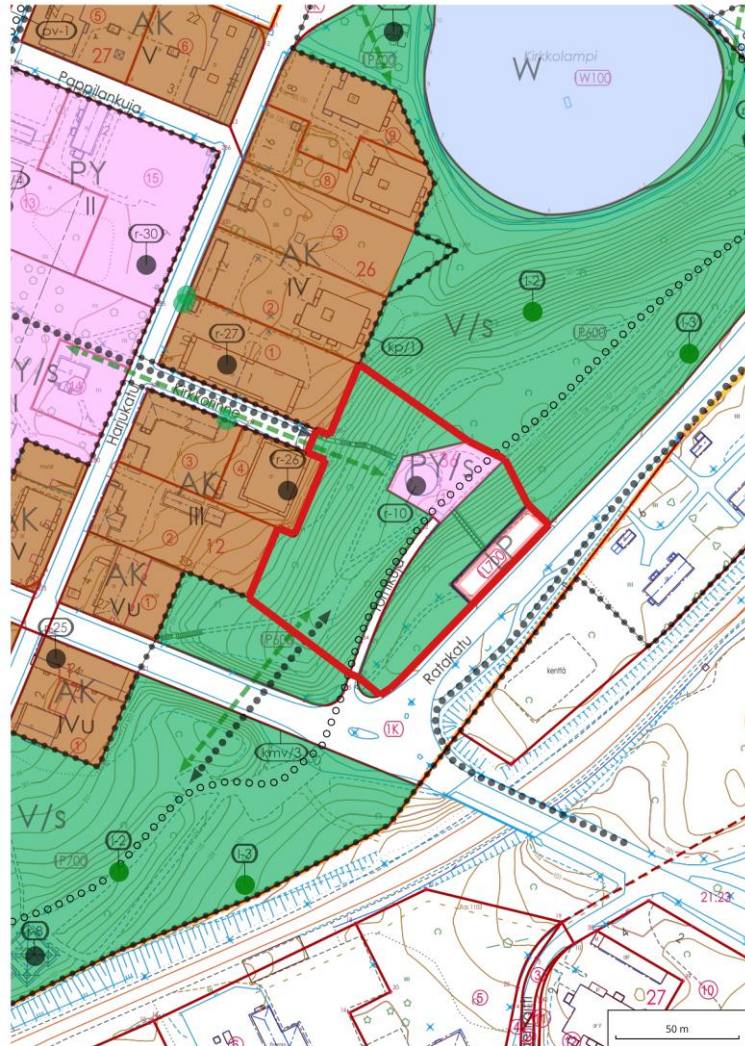
Asianumero 794/10.02.03/2024

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne.

Vesitorni on osoitettu kohdenmerkinnällä r-10. rakennushistoriallisesti merkittävä kohde. Suojelumääräys: vesitornin näkyvyys maamerkinä tulee säilyttää.

Pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi LP.

Alueelle on osoitettu lisäksi ulkoilureitti sekä kevyen liikenteen yhteystarve ja viheryhteystarve Paviljonginharjun suuntaan.



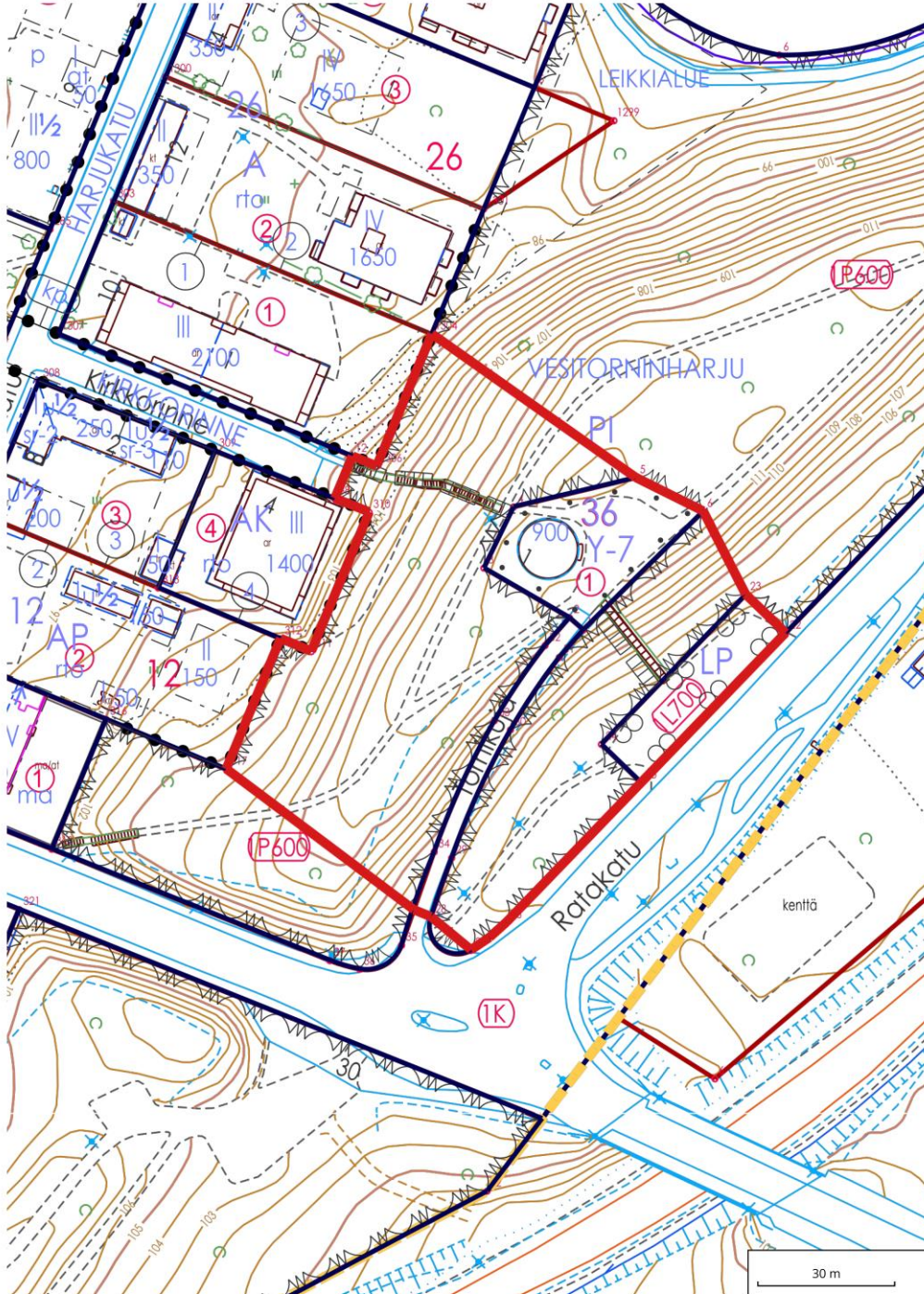
Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 19.10.1978 lainvoiman saanut asemakaava 250 Akm. Vesitornin korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y-7. Tontille rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa julkista ja yleishyödyllisiä tarkoituksia palvelevia huoneistoja. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä

Asianumero 794/10.02.03/2024

henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m², kokoontumistilojen 10 istumapaikkaa ja asuinhuoneistoa kohti. Yhtenäistä leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi LP ja puistoalue istutettavaksi puistoksi PI.



Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Heinolan kaupungin kiinteistö- ja mittausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueelle ei ole määrätty rakennuskieltoa kaavan suunnittelua varten.

Suojelupäätökset

Nykyisessä asemakaavassa vesitorni on suojeltu. Myös yleiskaavassa on kohdemerkintä vesitornille.

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset**Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä**

Vesitornista laadittu rakennushistoriaselvitys nostaa esiin Harjupuiston ja vesitornin arvoja. Harjupuisto on rakennettu kaupunkilaisten puistoksi 1800-luvun jälkipuoliskolla. Maamerkkimäiseksi rakennukseksi kohoava pyöreä vesitorni rakennettiin 1950-luvun alkupuolella.

Vesitornilla on rakennuksena arvoa sen todistusvoimaisuuden ja kaupunkikuvallisen merkittävyyden vuoksi. Vesitorni on säilynyt 1950-luvun asussa. Harjulle sijoitettu punatiilinen vesitorni nousee kirkkoakin näkyvämmäksi maamerkiksi ja kaupungin yhdeksi tunnusrakennukseksi. Tornilla on myös elämysarvoa ylimmässä kerroksessa sijaitsevan kahvilan ansiosta.

Kyseessä on autenttisuutta säilyttänyt 1950-luvun alkuvuosina rakennettu monitoimivesitorni, jonka kohdalla suojelumääräysten harkinta on perusteltua MRL57 § 2 mo. periaatteen mukaisesti, kohdennettuna rakennuksen julkisivumateriaaleihin ja aukotukseen. Rakennus sijaitsee Heinolan kansallisessa kaupunkipuistossa sekä valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Heinolan puistoselvitys

Harjupuisto on yli sata vuotta vanha julkinen kaupunkipuisto, jonka laajuus on pitkälti säilynyt, lukuun ottamatta Kauppakadun linjausta harjun läpi. Vesitorni näkyy Tornikujan päätteenä Kauppakadulle ja Kirkkokadun päätteenä Perspektiiville.

Muutoksensietokykyä on arvioitu siten, että on korostettu vesitornin näkymäalan huomioimista ympäristöön kohdistuvissa muutoksissa.

Heinolan Ratakadun alueen luontoselvitykset

Kesäkaudella 2022 on tehty luontoselvityksiä kaava-alueella. Työt käsittivät niin sanottujen lakikohteiden ja arvokkaiden luontotyyppien, pesimälinnuston, perhosten, mesipistiäisten ja huomionarvoisten putkilokasvien kartoittamisen. Lisäksi kartoitettiin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet.

Vesitornin kaavamuutoksen alueelle ei sijoitu uhanalaisia luontotyypppejä. Alueelta ei tavattu luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia kohteita.

Alueen linnusto koostuu kaupunkiympäristöön ja lähimetsiin sopeutuneista lajeista. Uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien keskipainopisteet eivät sijoitu kaavan muutosalueelle. Viherpeippo, harakka ja leppälintu kuuluvat alueen linnustoon.

Perhosten ja mesipistiäisten elinympäristönä merkitystä on kaava-alueen ulkopuolelle jäävällä Kauppakadun pohjoispuolen pientareella.

Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdissa 1.5.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa vesihuoltokäytöstä poistuneen vesitornin käyttötarkoituksen laajentaminen siten, että se mahdollistaa mm. nykyisten tilojen muuttamisen asuinkäyttöön. Rakennukseen mahdollistetaan myös muita sille luontevia toimintoja, kuten majoitus- ja ravintolatoiminnat sekä toimistotilat.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Ratakadun ympäristön asemakaavan muutos on ollut vireillä 17.4.2021 alkaen. Kyseinen asemakaavan muutos on valmisteluvaiheessa. Vesitornin asemakaavan muutos on erotettu tästä isommasta asemakaavan muutosalueesta omaksi kaavamuutoksekseen elinvoimalautakunnan päätöksellä 16.10.2024.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaava-alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja kansallisen kaupunkipuiston alueelle antaa tavoitteeksi kaupunkiympäristön arvojen säilyttämisen sekä täydennysrakentamisen sopeuttamisen ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen yleiskaava sekä Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle.

Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa on nostettu arvona esiin vesitornin merkitys maamerkkirakennuksena.

Puistoselvityksestä nostettuja tavoitteita ja pohdittavia häiriötekijöitä:

- Puusto on kasvanut kookkaaksi ja peittää joistain suunnista maamerkinä toimivan vesitornin. Tärkeimmät näkymät ovat Kirkkokadun ja Kirkkolammen suunnalta sekä Tornikujaa pitkin.
- Harjupuiston reitistö on paikoin jyrkkä ja epätasainen.
- Harjulla on vähäisesti levähdys- ja näköalapaikkoja.

Yleiskaava ohjaa asemakaavaa etenkin rakennetun ympäristön arvojen säilyttämisen osalta. Yleiskaavan korttelialueen käyttötarkoituseräys voidaan katsoa osittain vanhentuneen, koska vesitornilla ei ole enää nykyisin sen alkuperäistä funktiota osana kaupungin vesihuoltoa.

Kaupungin tavoitteena on myydä vesitorni. Tämän vuoksi asemakaavan mukainen korttelialueen käyttötarkoitus pitää muuttaa. Monitoimivesitornin tilat olisivat pienin toimin muutettavissa esim. asuinkäyttöön.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Osallisia tässä kaavassa ovat:

- Heinolan kaupunki maanomistajana
- naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- yhdistykset ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Hämeen ELY-keskus)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Heinolan kaupungin kaupunkiympäristötoimiala
- Kaukolämpöverkkoyhtiö
- Sähköverkkoyhtiö
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

4.4.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava-alue on aiemmin kuulunut Ratakadun ympäristön asemakaavan muutoksen suunnittelualueeseen. Kaavamuuos kuulutettiin vireille 17.4.2021.

Vesitornin kaavamuuoksen vireille tulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella 15.11.2024 ja kirjeitse kaava-alueen sekä lähiympäristön maanomistajille, maanvuokralaisille ja asukkaille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 15.11.2024 lähtien Heinolan kaupungin Asiakaspalvelupisteessä (Torikatu 8), Kirkonkylän Kyläpirtillä (Vanhatie 34) ja kaupungin internet-sivulla (www.heinola.fi).

Ratakadun ympäristön asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 25.3.2022. Neuvottelussa ei tullut esiin erityisiä asioita vesitornin osalta.

4.5 Asemakaavamuutoksen luonnosvaihe

4.5.1 Kaavaluonnoksen valmistelu ja vaihtoehtotarkastelu

Rakennushistoriaselvitys on ollut pohjana alueen arvojen määrittelytyössä. Vanha vesitorni ollaan myymässä ja tältä osin kaavassa huomioidaan ostajatahon toiveet.

Asemakaavaratkaisua on haettu kaavan luonnosvaiheessa luonnostellen tontin käyttöä. Alueen läpi kulkeva polkuverkosto on säilytettävä, mutta samalla myös mahdollistettava vesitornin tulevan käytön tarvitsema tila tontilla. Autopaikat sijaitsevat nykyään Ratakadun varressa. Asuinkäytössä pääosa autopaikoista tulisi kuitenkin osoittaa tontin alueelle. Myös muut pihatoiminnot vaativat tilaa.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tutkituista suunnitteluvaihtoehdoista valittiin nähtäville asetettava kaavaratkaisu, jossa vesitornin tonttia kasvatetaan puistoalueen suuntaan likimain saman verran kuin katualueen jatke tontin alueelta tulee viemään tilaa. Osa vaadittavista autopaikoista mahtuu näin tontille. Autopaikkojen kattaminen mahdollistetaan. Saman rakennusalan sisään voi toteuttaa myös esim. varastotiloja.

Jo nykyisin asemakaavassa suojeltu vesitornirakennus suojellaan edelleen. Suojelumääräystä tarkennetaan kohdistamaan suojelu nimenomaan rakennuksen julkisivuun.

Vesitornia palvelevien autopaikkojen sijoittaminen mahdollistetaan LP-alueelle.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

Vesitornin alueelle muodostetaan korttelialue, jonka käyttötarkoitus sallii asumisen ja liiketoiminnan. Korttelialueelle mahdollistetaan uuden piharakennuksen rakentaminen.

Kaavan virkistysalueet osoitetaan lähivirkistysalueeksi ja alueella kulkevat nykyiset puistokäytävät osoitetaan asemakaavamerkinnällä yleiseen jalankulkuun varatuiksi alueiksi.

Nykyisen korttelialueen alueella kulkevan Tornikujan suunnalta tulevan reitin asemaa vahvistetaan osoittamalla se myös korttelialueen kohdalla katualueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksella osoitettavan korttelin ja muiden aluevarasten pinta-alat ja rakennusoikeudet jakautuvat seuraavassa suhteessa:

Kaava-alueen pinta-ala on 8474 m²

Vesitornin korttelialueen pinta-ala 817 m². Virkistysalueeksi osoitetaan 6668m², pysäköintialueen pinta-ala säilyy nykyisellään eli 540 m².

Vesitornin korttelin rakennusoikeus on yhteensä 1030, josta uudisrakentamiseen (piharakennus) varataan 130 kerroneliometriä.

Autopaikkojen tarve on noin 10 autopaikkaa.

5.1.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ei ole tarvetta tehdä muutoksia.

5.1.3 Tonttijako

Asemakaava-alueen tonttijako on sitova ja se tehdään asemakaavamuutoksen yhteydessä kaavan ehdotusvaiheessa.

5.2 Kaavaratkaisun perustelut ja yleiskaavallinen tarkastelu

Voimassa oleva yleiskaava osoittaa entisen vesitornin korttelin yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kaavan käyttötarkoitus poikkeaa yleiskaavan käyttötarkoituksesta sallien myös liiketoiminnan, työtilat ja asumisen. Poikkeamisen perusteena on se, että kaupungilla ei ole enää käyttöä vesitornirakennukselle. Torni on ns. monitoimitorni, jossa on runsaasti toimistokäyttöön rakennettua tilaa. Jotta suojeltua tornirakennusta voidaan käyttää, on käyttötarkoitumahdollisuuksia lisättävä. Torni soveltuu niin tilojensa kuin sijaintinsakin puolesta sekä asuinkäyttöön, että liiketiloiksi.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön sekä Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alueen arvojen turvaaminen suojelemalla vesitorni on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen tavoite. Kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta kaavaratkaisu on myös perusteltu, kun alueen hyödyntämistä nostetaan.

Kaavaratkaisu on Heinolan kaupungin strategian sekä Lahden seudun MAL sopimuksen mukainen lisäten asumista kaupungin keskustaan.

1) Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteutuminen asemakaavassa

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Vesitornin asemakaava-alue sijoittuu kaupunkirakenteessa keskeiseen paikkaan.
- Alue sijoittuu olevaan katuverkkoon ja mahdollistaa kestävästi liikuttamisen linja-autolla ja kevyellä liikenteellä.

Tehokas liikennejärjestelmä:

- Etäisyys linja-autopysäkillä on alle 350 metriä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- Harjun alueella toteutuu hyvä elinympäristö, virkistysalueen ympäröimänä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Asemakaava huomioi ja vaalii luonnon ja kulttuuriympäristön sekä maiseman arvot.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto:

- Vesitornissa on kaukolämmön liittymä.

2) Maakuntakaavan toteutuminen asemakaavassa:

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on tullut voimaan 13.5.2019. Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja kaava huomioi maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön.

3) Asemakaavan suhde Heinolan Strategiseen yleiskaavaan:

Kaava-alue on osoitettu Strategisessa yleiskaavassa virkistysalueeksi. Kaavan yleispiirteisyys huomioiden sijoittuu virkistysalueille myös vähäisessä määrin muita toimintoja. Pieni korttelialue ei haittaa virkistys- ja viheryhteyksien toimivuutta.

4) Asemakaavan suhde Heinolan maankäytön tavoitekarttaan 2023:

Vesitornin kaavahanketta ei ole erikseen listattu maankäytön tavoitekarttaan 2023. Kaavahanke toteuttaa kuitenkin tavoitekartassa asetettuja strategisia yleislinjauksia ja kehittämistavoitteita:

- Keskustan tiivistäminen, elinvoimaisuus ja asumistarjonta
- Asuntotuotannon monipuolisuus
- Monipaikkaisuuden edistäminen

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen ympäristö muuttuu jonkin verran, jos vesitornikortteliin rakennetaan autosuojarakennus. Korttelialuetta ympäröivä puisto kuitenkin säilyy entisellään ja ympäristö on näin ollen vihreä ja viihtyisä. Autosuojarakennus ei vaikuta vesitornin näkyvyyteen maamerkinä eikä se sijoitu tornin päälähestymissuuntiin siten, että se vaikuttaisi vesitornin kaupunkikuvalliseen merkittävyyteen myöskään lähietäisyydeltä.

Tornikuja on kapea, kadun leveys on noin 4 metriä. Jyrkkään rinteeseen sijoittuvan kadun leveyttä ei ole mahdollista lisätä erillisellä jalankulkuväylällä. Liikenneturvallisuus edellyttää hitaita ajonopeuksia.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelialueen käyttötarkoitus osoitetaan erilaisia toimintoja mahdollistaen.

5.4.2 Korttelialueet

AL-70/s Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tonttia ei saa aidata.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 100 kerrosneliömetriä kohti. Tontin autopaikoista voidaan enintään 50% sijoittaa tontin ulkopuolelle, enintään 200 metrin etäisyydelle tontista.

Korttelialueen koko on 817 m², rakennusoikeus 1030 kerros-m² Suojellun vesitornin käyttötarkoitus osoitetaan laajana ja eri toimintoja mahdollistavana, jotta vesitorni säilyy käytettynä rakennuksena.

5.4.3 Yleiset alueet

LP Yleinen pysäköintialue

Nykyinen pysäköintialue osoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi. Alueelle saa sijoittaa myös korttelia 36 palvelevia autopaikkoja.

VP/s Puistoalue, jolla ympäristö säilytetään.

Kaava-alueesta 79 % osoitetaan puistoalueeksi. Alueella on arvoja osana Harjupuiston valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen olemassa oleva polkuverkosto osoitetaan kaavaan.

Katualueet

Tornikujan katualuetta jatketaan korttelialueen vieritse siten, että sitä pitkin pääsee kulkemaan Harjupuistoon.

5.4.4 Rakennussuojelu

Vesitorni suojellaan sr-1 määräyksellä: *Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Julkisivun materiaalit ja aukotuksen luonne tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettyvä Museoviranomaisen lausunto.*

Ympäristö säilytetään /s -määräyksellä.

5.4.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella palveleviin nykyisiin kaupungin toteuttamiin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ei ole tarvetta tehdä muutoksia.

5.4.6 Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella on sitova tonttijako. Tonttijako tehdään asemakaavan muutoksen kanssa yhdessä.

5.5 Nimistö

Kaavassa nimetään vesitornille johtava katu Tornikujaksi. P

VP-alueen nimi on Vesitorninharju.

5.6 Vaikutusten arviointi

5.6.1 Ihmisen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Vesitornin alue mahdollisesti muuttuu astetta yksityisemmäksi riippuen rakennukseen sijoitettavasta toiminnasta.

5.6.2 Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset, ilmastovaikutukset ja niihin sopeutuminen

Kaavamuuutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmanlaatuun tai ilmastoon. Kaava tukee ilmastotyön tavoitteita siitä näkökulmasta, että yhdyskuntarakenteen täydentäminen mahdollistaa kaupunki-infran ja palveluverkon hyödyntämisen. Sijaintinsa puolesta uusi asuminen mahdollistaa myös autoriippumattomuuden. Kaavalla tuetaan rakennuskannan säilymistä ja käyttöä, mikä on ilmaston kannalta parempi vaihtoehto kuin purkava uudisrakentaminen.

5.6.3 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaava-alueelta on lyhyet etäisyyden kaikkiin palveluihin myös jalan ja pyörällä.

Kaavan mukaisen toiminnan sijoittuminen vesitorniin lisännee liikennettä Tornikujalla.

Heinolan asukkaille vesitornin alueen yksityisyysasteen muutos ei aiheuta vaikutuksia, kun kulkuyhteydet Harjupuistossa säilytetään. Monipuoliset vapaa-ajan alueet ja virkistysreitit ovat hyvin saavutettavissa myös vesitornin tulevilla asukkailla.

5.6.4 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Vesitorni on merkittävä kaupunkikuvallinen maamerkki. Tornilla on myös rakennushistoriallista arvoa. Tornin säilyminen ja tilojen käytön mahdollistaminen turvaa alueen arvoja. Kaavan sallima piharakennus sijoittuu päälähestymissuuntiin nähden siten, että se ei heikennä vesitornin kaupunkikuvallista tai maisemallista arvoa.

5.6.5 RKY-alueeseen ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon kohdistuvat vaikutukset

Kaava-alue on osa Harjupuiston RKY-aluetta. RKY alueen raja on melko laaja käsittäen alueet Forskullan kartanosta ja Jyrängön silloilta Lintuhoitolalle.



Kaavamuutoksella mahdollistetaan julkisen rakennuksen yksityistäminen ja sitä kautta kaava jonkin verran muuttaa kyseisen RKY -alueen luonnetta. Rakennettuun ympäristöön tai puistoalueille ei ole tulossa merkittäviä muutoksia.

Kaava-alue kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaavamuutos ei vaikuta kaupunkipuiston arvojen ja arviointikriteerien säilymiseen. KKP:n yleisiksi tavoitteiksi on kirjattu mm. maisemakuvan keskeisten arvojen hoitaminen sekä kattavien ulkoilureittien säilyminen ja kehittäminen. Keskusta-alueella on kirjattu tavoitteeksi harjun siluetin säilyminen yhtenäisenä sekä tärkeiden näkyminen avaaminen.

5.6.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla on kaupungin talouteen positiivinen vaikutus, jos vesitorni saadaan myytyä. Kaavan johdosta ei tarvitse tehdä kunnallistekniikkaan muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan yhteistyössä Heinolan kaupungin kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan sekä asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota:

- rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen
- vesitornin maamerkkiaseman säilymiseen
- yhteistyöhön museoviranomaisen kanssa
- suunnittelun ja rakentamisen korkealaatuisuuteen, mukaan lukien piha-alue

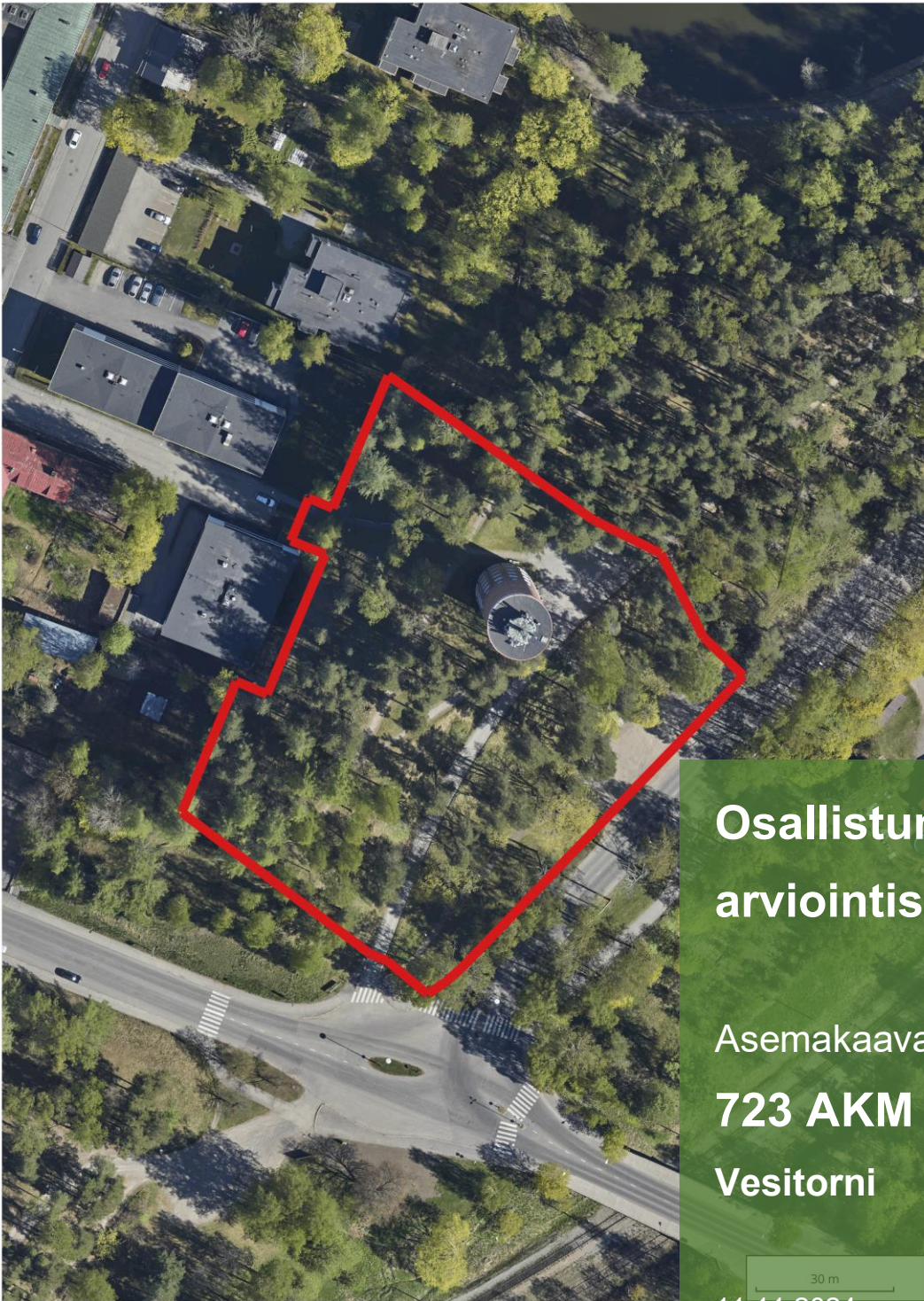
Heinolassa 25.11.2024 (luonnos)

Katri Kuivalainen
asemakaava-arkkitehti
044 769 4370

Harri Kuivalainen
kaupunginarkkitehti
044 797 6907

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos

723 AKM

Vesitorni

30 m

11.11.2024

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS?

Tämä asiakirja antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Osalliset (kohta 6) voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtäville laittoon asti.

1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelia 36, Tornikujan katualuetta sekä osaa Vesitorninharjun puistoalueesta. Alueen pinta-ala on noin 0,85 hehtaaria.



2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa vesihuoltokäytöstä poistuneen vesitornin käyttötarkoituksen laajentaminen siten, että se mahdollistaa mm. nykyisten tilojen muuttamisen asuinkäyttöön. Rakennukseen mahdollistetaan myös muita sille luontevia toimintoja, kuten majoitus- ja ravintolatoiminnat sekä toimistotilat.

Kaava-alue on jo aiemmin ollut osa vireillä olevaa asemakaavan muutosta 707, Ratakadun ympäristö. Kyseinen asemakaavan muutos on valmisteluvaiheessa. Vesitornin käyttötarkoituksen muuttamiseen tähtäävä kaavamuutos on erotettu erilliseksi kaavahankkeeksi elinvoimalautakunnan päätöksellä 16.10.2024.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1. Kaavoituspäätös

Kaavan on katsottu olevan vaikutuksiltaan ei merkittävä kaavamuutos.

Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöön merkittäviä ulkoisia muutoksia eikä kaavamuutoksesta ole ympäristölle toiminnallista haittaa.

Elinvoimalautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen kokouksessaan 16.10.2024.

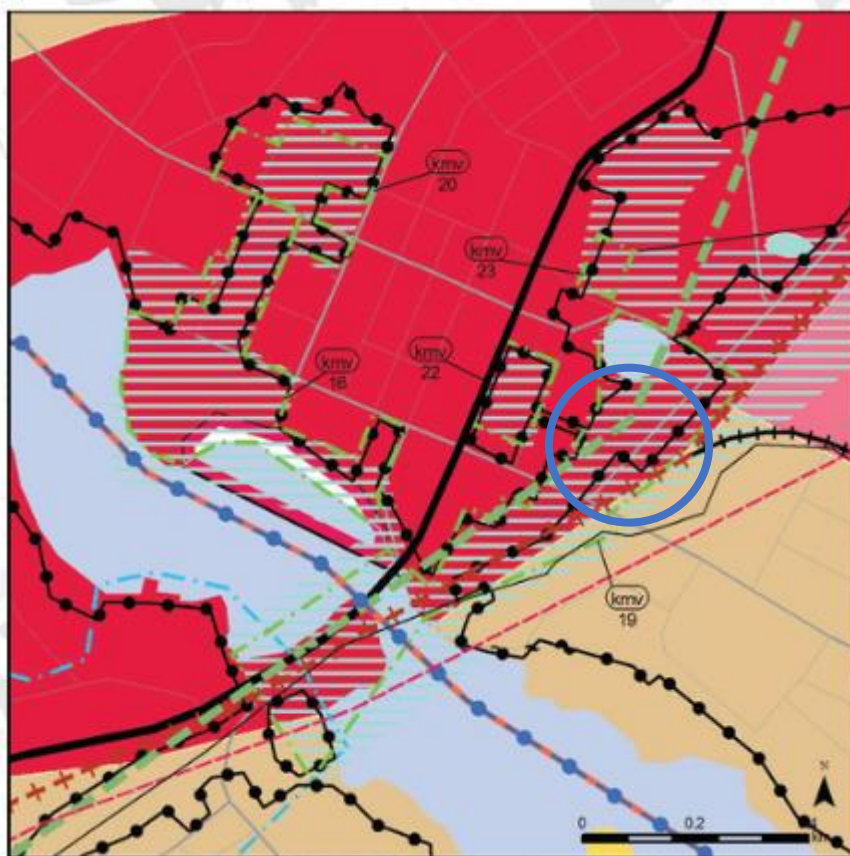
3.2 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa Heinolan kaupunki.

3.3 Kaavatilanne

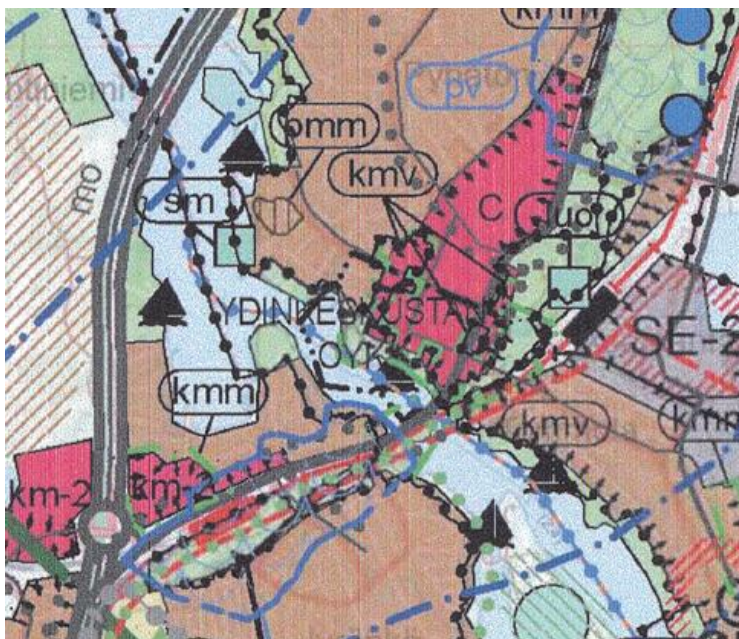
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)

Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta sekä valtakunnallisesti että maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Lisäksi maakuntakaavaan on osoitettu Heinolan kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus.



Karttaote maakuntakaavasta. Kaavoitettava alue on ympyröity sinisellä.

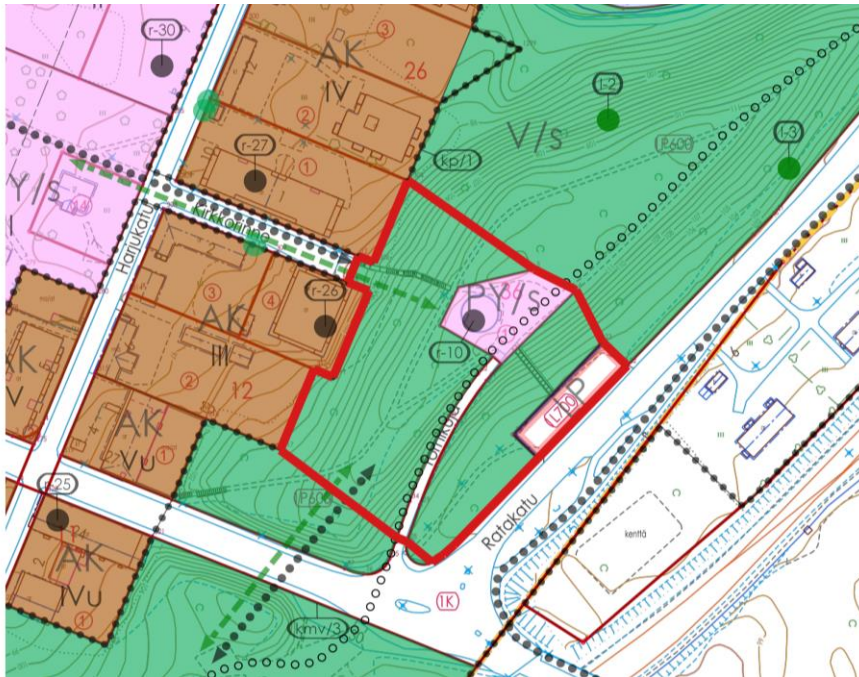
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)
Suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi.



Karttaote strategisesta yleiskaavasta.

Ydinkeskustan osayleiskaava

Suunnittelualue on osoitettu yleisten palveluiden alueeksi PY/s, virkistysalueeksi V/s ja yleiseksi pysäköintialueeksi LP. /s alueiden ympäristö säilytetään. Suunnittelumääräys: Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Vesitorni on osoitettu kohdemerkinnällä r-10, Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde. Suojelumääräys: Vesitornin näkyvyys maamerkinä tulee säilyttää. Alueelle on osoitettu ulkoilureitti ja viheryhteystarpeita.



Kartaote Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavasta. Kaavoitettava alue on rajattu punaisella.

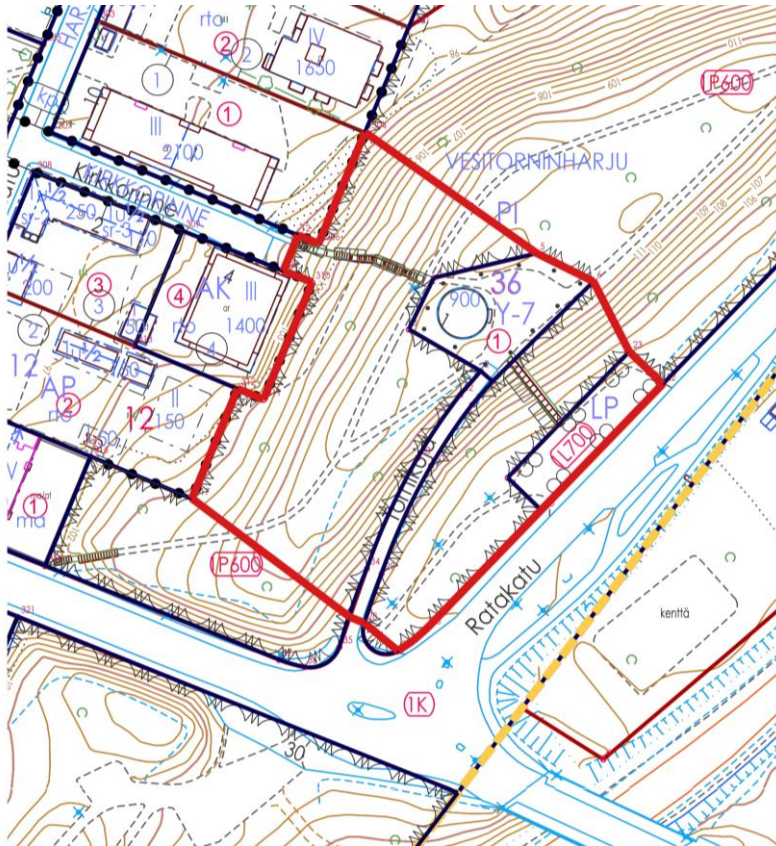
3.4 Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava Ak 250 on hyväksytty 19.10.1978.

Vesitornikortteli (36) on osoitettu käyttötarkoituksimerkinnällä Y-7 yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tonteille rakennettaviin rakennuksiin saa sijoittaa julkista ja yleishyödyllisiä tarkoituksia palvelevia huoneistoja. Kullekin tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 80 m²,

Pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi LP.

Muilta osin kaava-alue on puistoaluetta ja katualuetta.



Kartaote ajantasakaavasta.

3.5 Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.7.2019.

3.6 Selvitykset

Kaavan pohjatietoina käytetään seuraavia selvityksiä:

- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Ratakadun ympäristön liikenteen yleissuunnitelma, WSP, 2022
- Heinolan keskusta-alueen puistoselvitys, Loci maisema-arkkitehdit, 2023
- Ratakadun ympäristö, selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä, Selvitystyö Ahola, 2023
- Heinolan Ratakadun alueen luontoselvitykset, Luontoselvitys Metsänen, 2022
- Ratakatu melu- ja tärinäselvitys, Sitowise, 2024

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys ja ajankäyttö sekä sosiaaliset vaikutukset)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset
(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilmanlaatu, pienilmasto melu sekä maa- ja metsätalous)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset
(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen, rakennettu ympäristö, julkiset tilat ja tekniset järjestelmät)

Liikenteelliset vaikutukset
(liikenneturvallisuus, eri liikennemuodot, kadut, melu ja pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset
(maisema, kaupunkikuva, asumiskulttuuri, historialliset kohteet, näköalat ja kauneus)

Taloudelliset vaikutukset
(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset, yksityistalous, elinkeinoelämä, ympäristöhäiriöt)

6 Osalliset

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 mm:

- suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Ympäristöministeriö (kkp)

- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Heinolan kaupungin tekniikkatoimiala
- Kaukolämpöverkkoyhtiöt
- Sähköverkkoyhtiöt
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

7 Viranomaisyhteistyö

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

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot kohdan 6 osallisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kohdan 6 osallisilta viranomaisilta ja lautakunnilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

8 Kaavoituksen kulku, 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-asemakaavat/>

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut mielipiteet ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, **alustava** aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet ovat esitetty alla olevassa taulukossa.

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti*	11=> / 2024	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv*	12 / 2024	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	2-3 / 2025	Muistutuksen esittäminen*
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäätös	5 / 2025	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

9 Osallistuminen ja tiedottaminen

Tämä OAS lähetetään kirjeitse kaikille kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen asukkaille ja maanomistajille. OAS:n ja luonnoksen jälkeen tulevasta kaavan vaiheista tiedotetaan kirjeitse vain **ulkopaikkakuntalaisille**. Kaavan etenemistä voi seurata kaupungin verkkosivuilta (osoite alla).

Asemakaavan viralliset kuulutukset julkaistaan Itä-Häme –lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla/sähköinen ilmoitustaulu. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävinä Heinolan kaupungin asiakaspalvelupisteessä, Torikatu 8 ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä <https://www.heinola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/nahtavilla/>

10 Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta lisätietojen antajille.

11 Yhteystiedot

Lisätietoja antaa:

Katri Kuivalainen, asemakaava-arkkitehti
044 769 4370, katri.kuivalainen@heinola.fi

Heinolassa 11.11.2024

Katri Kuivalainen
asemakaava-arkkitehti

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