



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos

723 AKM

Vesitorni

25.03.2025

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.

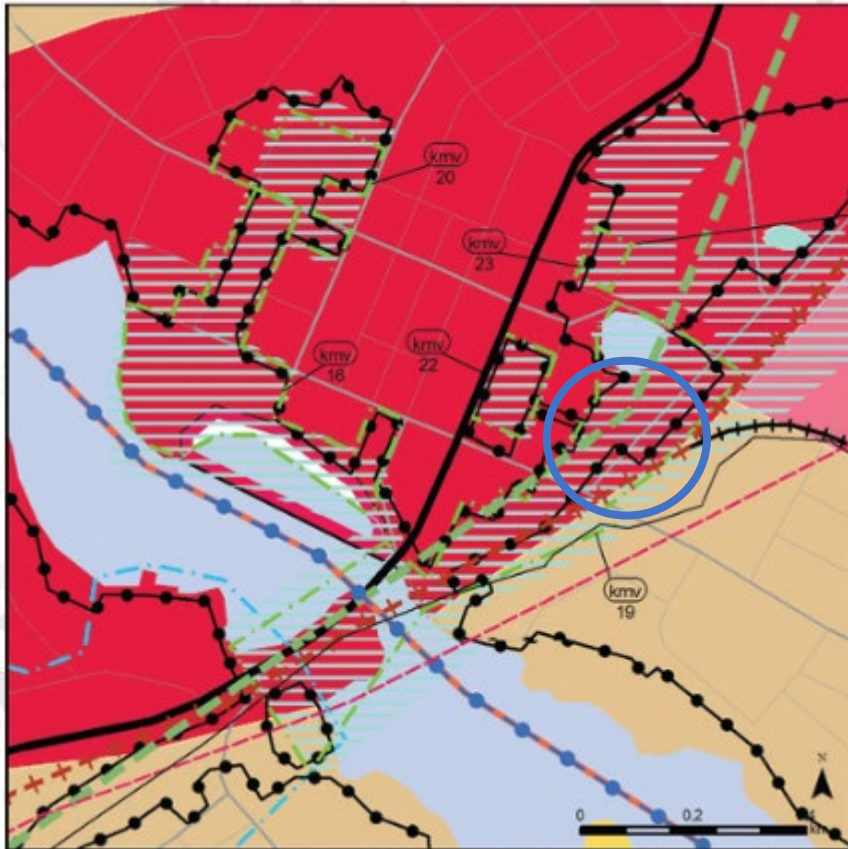
3.2 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa Heinolan kaupunki.

3.3 Kaavatilanne

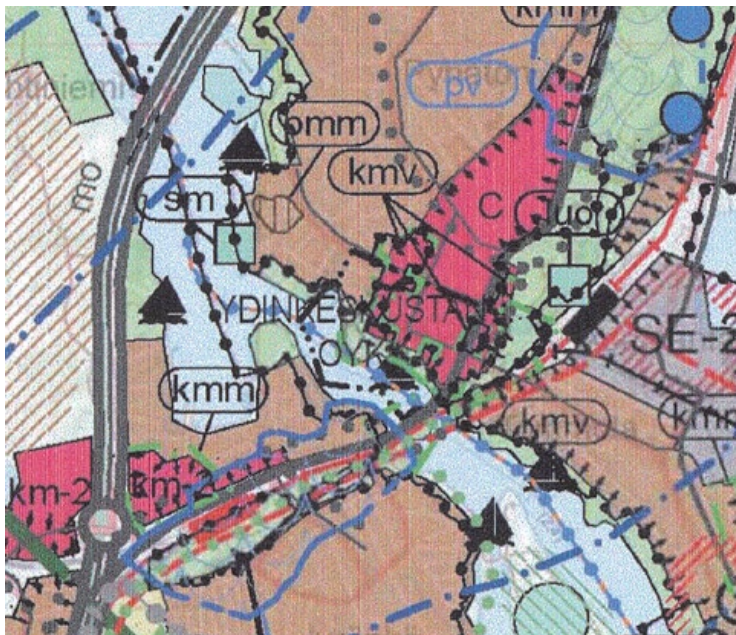
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)

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.

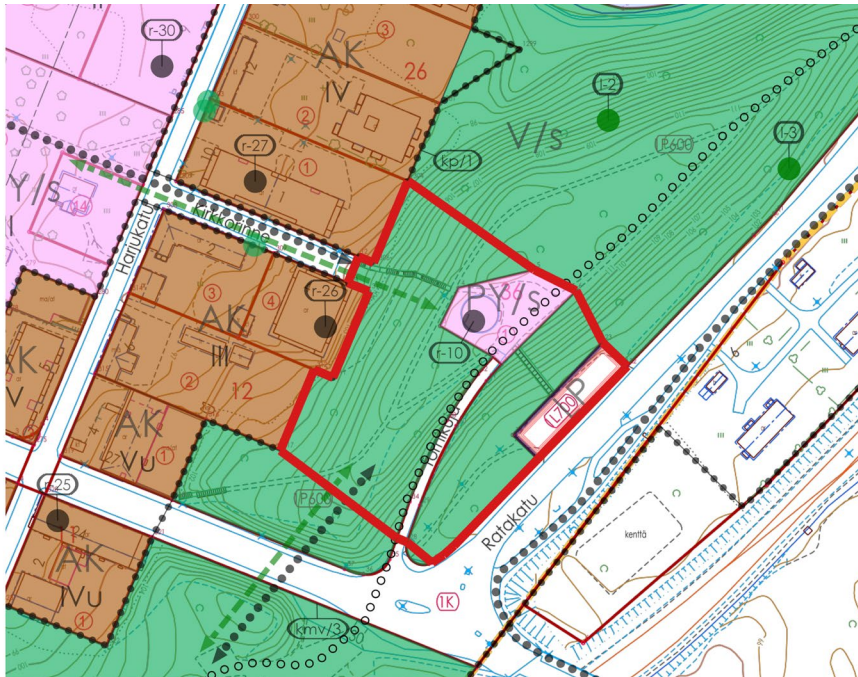
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)
Suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi.



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 maamerkkinä tulee säilyttää. Alueelle on osoitettu ulkoilureitti ja viheryhteystarpeita.



Karttaote Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavasta. Kaavoitettava alue on rajattu punaisella.

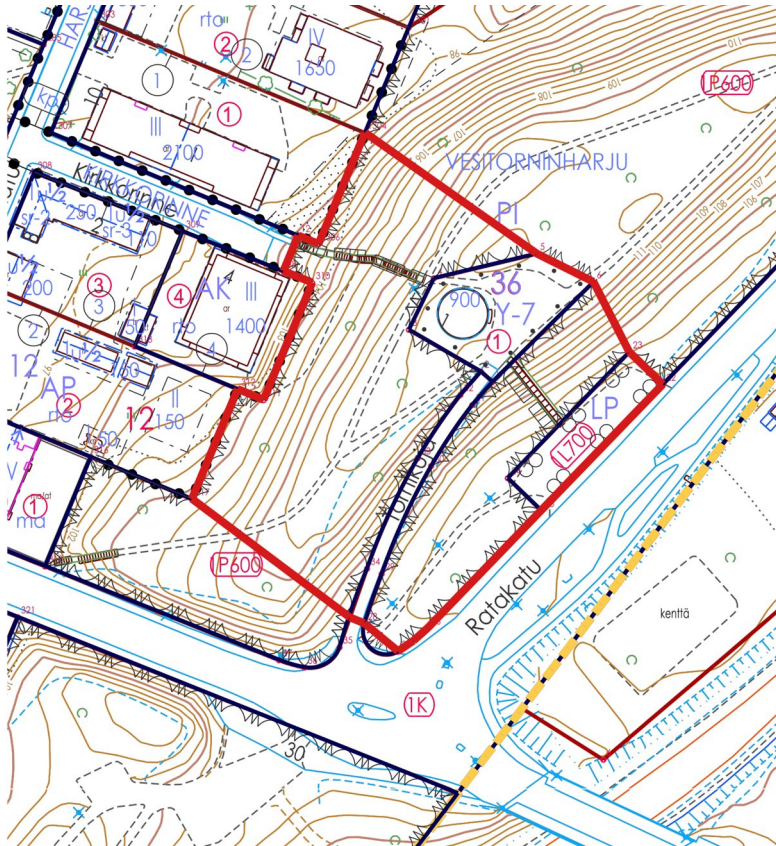
3.4 Asemakaava

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.



Karttaote 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 värinäselvitys, Sitowise, 2024

5 Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmissen 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 liitto
- 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/>

Kaavamutoksen 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 25.03.2025

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Heinola	Täyttämispvm	14.3.2025
Kaavan nimi	723 AKM Vesitorni		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	111-ak, 723 Akm
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3505	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3505

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,8474	241,77	1130	0,13	0,0000	230
A yhteensä	0,0817	9,6	1130	1,38	0,0817	1130
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0858	-900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6668	78,7			-0,0121	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0989	11,7			0,0162	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

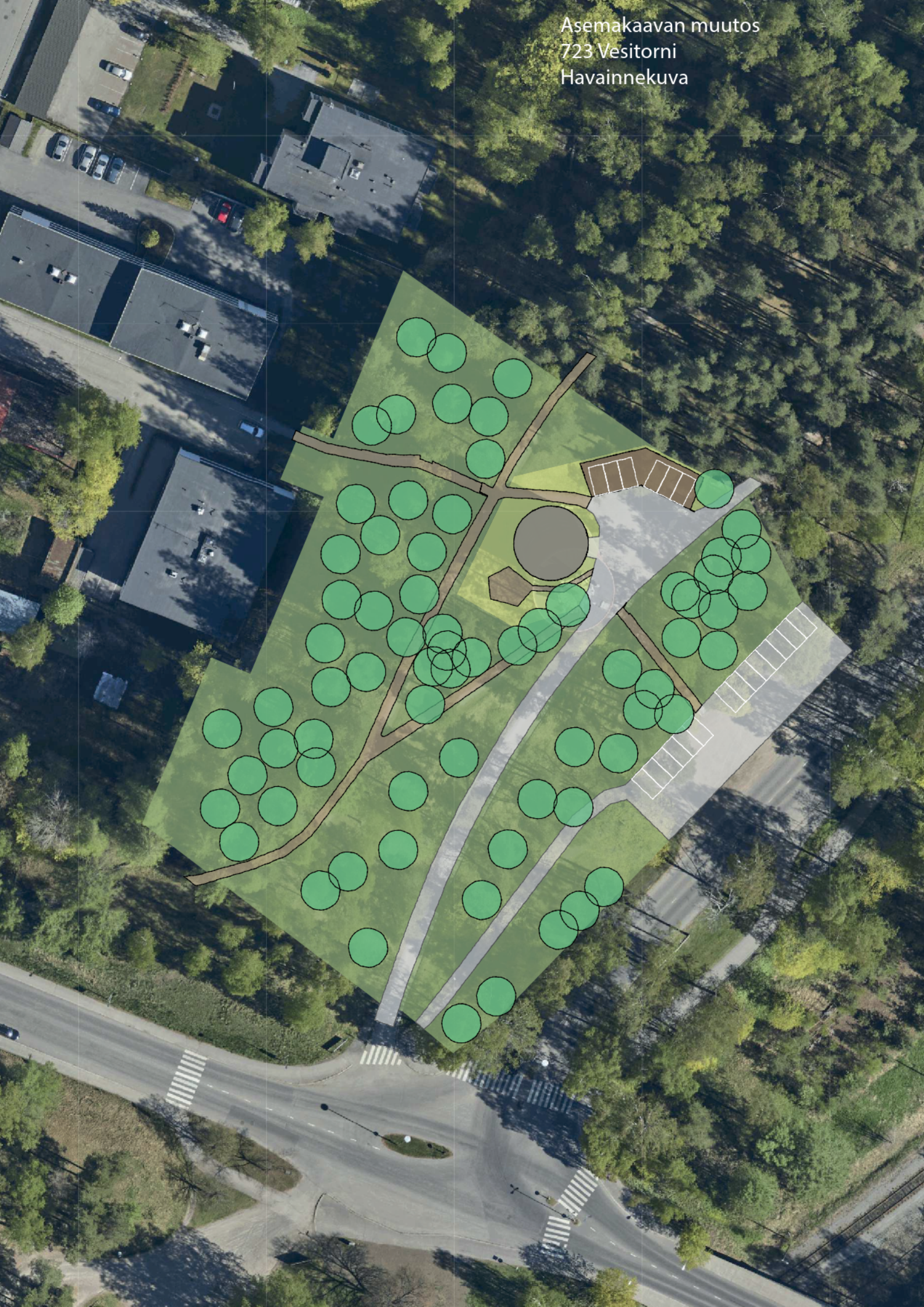
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,8474	241,77	1130	0,13	0,0000	230
A yhteensä	0,0817	9,6	1130	1,38	0,0817	1130
ALY-3/s-1	0,0817	100,0	1130	1,38	0,0817	1130
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0858	-900
Y-7	0,0000	0,0	0		-0,0858	-900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6668	78,7			-0,0121	
PI	0,0000	0,0			-0,6789	
VP/s-1	0,6668	100,0			0,6668	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0989	11,7			0,0162	
Kadut	0,0449	45,4			0,0162	
LP	0,0540	54,6			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan muutos
723 Vesitorni
Havainnekuva



Asemakaavan muutos

623 AKM

Vesitorni

VASTINEET
VALMISTELUVAIHEEN
LAUSUNTOIHIN

pvm. 25.3.2025

Sisällysluettelo

1	Lausunnot.....	3
1.1	Hämeen ELY-keskus, 27.2.2025.....	3
1.2	Lahden museot, 27.2.2025.....	3
1.3	Päijät-Hämeen ympäristöterveys, 4.2.2025.....	4

1 Lausunnot

1.1 Hämeen ELY-keskus, 27.2.2025

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

Yleiskaavan voidaan katsoa olevan käyttötarkoituserkinnältään vesitornin osalta vanhentunut. Koska asemakaavan muutos poikkeaa voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, tulee ottaa ristiriidan poistamiseksi huomioon AKL 54 §:n 4 momentin sisältö. Asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa säädetään. Kaavaselistusta tulee täydentää ehdotusvaiheessa tältä osin.

ELY-keskus kehottaa pohtimaan vesitornirakennuksen suojelumääräyksen täsmenämistä. Lähtökohtana voidaan pitää rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämistä huomioden uuden käyttötarkoituksen mukanaan tuomat vaatimukset. Vaikutusten arviointia ulkonäköön kohdistuvista muutostarpeista tulee täydentää.

Kaava-aineistoa olisi hyvä täydentää havainnekuvilla.

Uudisrakennuksen osalta on tarpeen antaa määräyksiä.

Viheralueiden kaavamerkinntät ja määräykset tukevat maakuntakaavassa osoitetun viheryhteyden säilymistä suunnittelualueella.

1.1.2 Vastine

Täydennetään kaavaselistusta lisäämällä selostukseen selvitys yleiskaavan sisältövaatimuksista niiltä osin kuin ne koskevat tätä asemakaavan muutosta. Täydennetään vaikutusten arviointia. Uudisrakentamista koskevia kaavamääräyksiä täydennetään.

1.2 Lahden museot, 27.2.2025

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museo pyytää kaavaehdotuksen merkintöjä ja määräystekstejä täydennettäväksi ja muutettavaksi joiltain osin.

Museo esittää aitaamisen kieltämistä AL/s-määräyksen alueella. Vesitornin ympäristön avoimuus on tärkeää säilyttää rakennuksen julkisen luonteen vuoksi. Autokatoksen/taloussrakennuksen määräyksiä on täydennettävä ohjaamaan rakentamisen soveltumista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Kaavaselostusta (luku 3.2.2) tulee tarkentaa siten, että selviää, mihin selvityksen tieto rakennuksen arvoista perustuu. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi tulee mainita myös tässä yhteydessä. Valmistunut maakunnallinen rakennusinventointi tulee mainita luvussa 1.5 ja sitä tulee hyödyntää kaavan valmistelussa osana tausta-aineistoa.

1.2.2 Vastine

Muutetaan kaavan merkintöjä ja määräystekstejä museon esittämään muotoon.

Kielletään aitaaminen ja annetaan lisämääräyksiä uuden talousrakennuksen arkkitehtuurista ja aitaamisesta.

Lisätään selvitystieto selostukseen.

1.3 Päijät-Hämeen ympäristöterveys, 4.2.2025

1.3.1 Lausunnon pääkohdat

Kaavahankkeessa on hyödynnetty alueella aikaisemmin tehtyjä melu- ja tärinämallinnuksia ja näiden perusteella kaava-alueelle ei kohdistu sellaisia tie- ja raideliikenteen haittavaikutuksia, jotka edellyttäisivät huomiointia asemakaavatasolla.

Yleisissä kaavamääräyksissä on otettu hyvin huomioon alueen hulevesien käsittely sekä varautuminen radonhaitan torjuntaan. Tarvittaessa kaavamääräykseen voi tarkentaa, että radonhaitta ja sen torjuminen koskee asumisessa alimpia maanvastaisia kerroksia.

Kaavaselostuksen lukuun osalliset ja yhteistyö tulisi osallisten listaan lisätä Päijät-Hämeen ympäristöterveys, joka toimii kaupungin terveydensuojeluviranomaisena.

1.3.2 Vastine

Tarkennetaan radonmääräystä ja lisätään Päijät-Hämeen ympäristöterveys osallisten listaan.

Heinolassa 25.3.2025

Katri Kuivalainen
Asemakaava-arkkitehti
044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

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

www.heinola.fi