



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

Kaivokatu 12

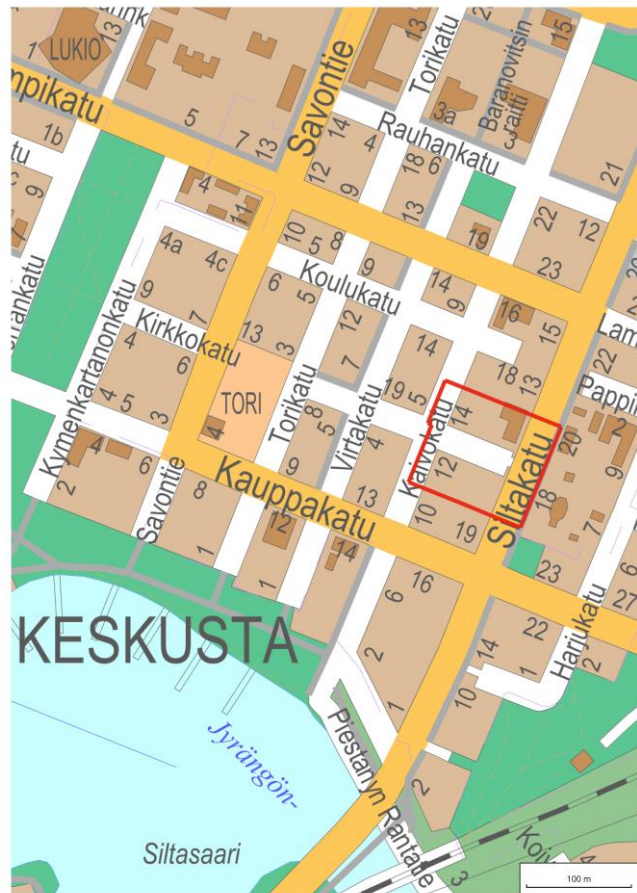
713/AKM

3.11.2022

1 Asemakaavan muutoksen suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 14 tonttia 4 sekä korttelissa sijaitsevaa yleistä pysäköintialuetta 1L300, korttelin 24 tontteja 1 ja 2 sekä osia Kaivokadun, Kirkkokadun ja Siltakadun katualueista.

Kaavamuutoksen vaikutusalue sisältää lähiympäristön kortteli-, katualueet. Esimerkiksi liikenteelliset, taloudelliset sekä Heinolan elinvoimaan ja kaupunkikuvaan kohdistuvat vaikutukset voivat kuitenkin ulottua laajemmallekin alueelle.



Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajaus

Kaava-alueella on eri-ikäistä rakennuskantaa sekä yleinen pysäköintialue.

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Korttelin 14 tontin 4 omistajat ovat jättäneet kaupungille hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Tontilla sijaitsevat puutalot halutaan purkaa.

Rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan kokonaisuuden hallitsemiseksi kaavamuuos tehdään hieman kaavahakemusta laajemmalle alueelle. Kirkkokadun molemmilla puolilla on rakennetun kulttuuriympäristön kannalta huomionarvoista rakennuskantaa.

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on ratkaista alueen rakennusten suojelukysymykset sekä alueen uudisrakentamisen mahdollisuudet.

Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen sekä alueen pysäköintiratkaisut ovat myös asemakaavan muutoksen keskeisiä suunnittelukysymyksiä.

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 kestävää rakentamista sekä parantamalla täydennysrakentamisen edellytyksiä ja kehittämällä olemassa olevaa asuntokantaa. Asuntotuotantoa uudistetaan paikoin myös purkavalla uudisrakentamisella. Puurakentamista edistetään.

Maanomistajien ja kaupungin välille laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

3 Suunnittelun lähtökohdat

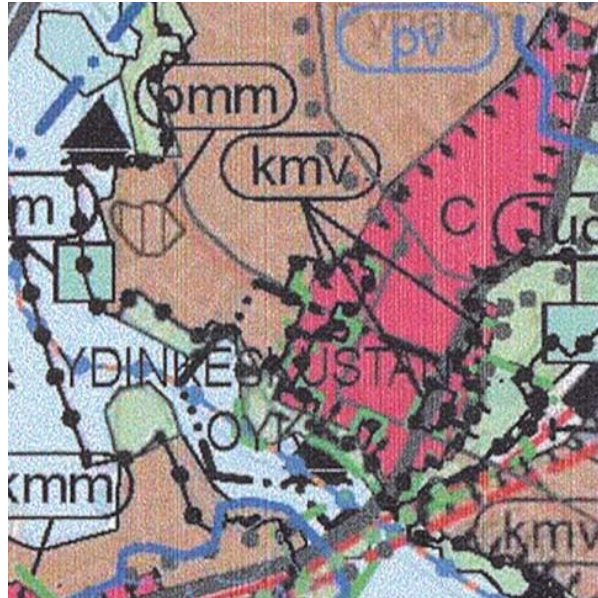
3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)

- Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).
- Alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, maakunnallisesti merkittävään ympäristöön sekä kansalliseen kaupunkipuistoon.

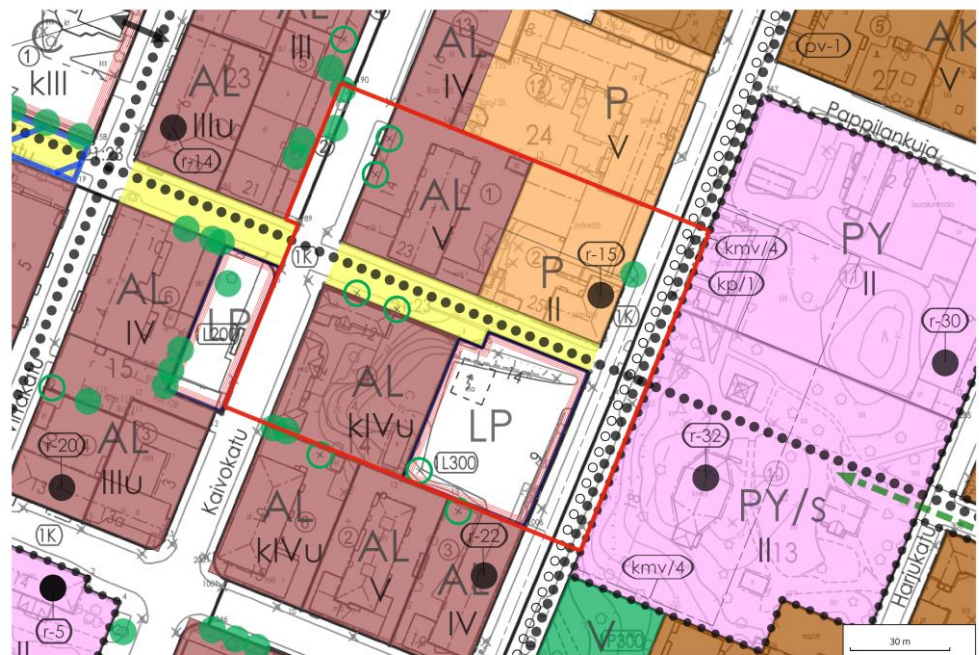
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

- Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Ydinkeskustan osayleiskaava 2020 (hyväksytty 15.12.2008)



Ote Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Kaivokatu 12 (kortteli 14 tontti 4) on osoitettu yleiskaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu KIVU.

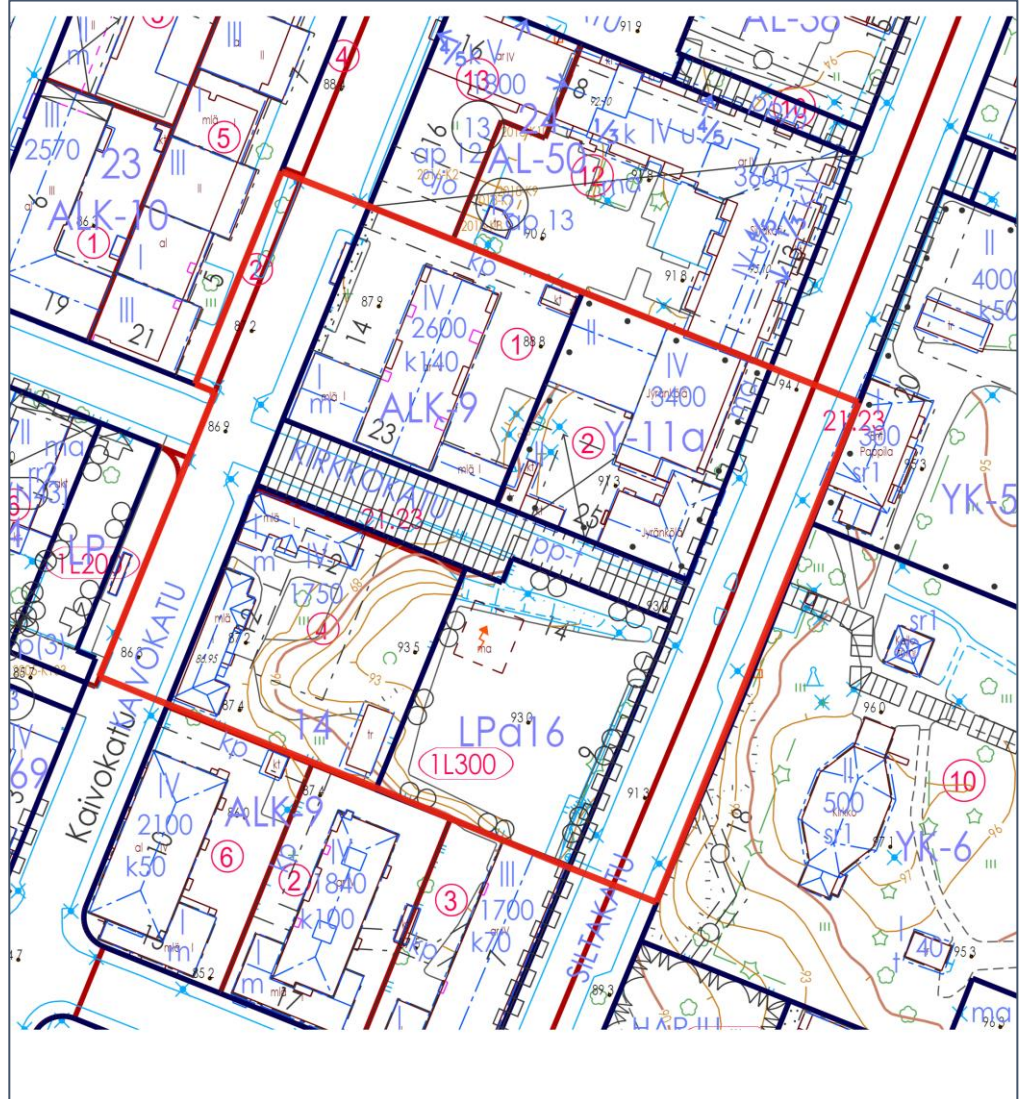
Jyränkölän kansalaisopiston käytössä oleva Syrjälä on osoitettu kohdemerkintä r-15, rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.

Suojelumääräys: Siltakatu 11 rakennus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Jyränkölän kansalaisopiston tontti on osoitettu yleiskaavassa palveluiden alueeksi (P). Nykyinen pysäköintialue on osoitettu yleiskaavassa yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Aluetta koskevat asemakaavat:

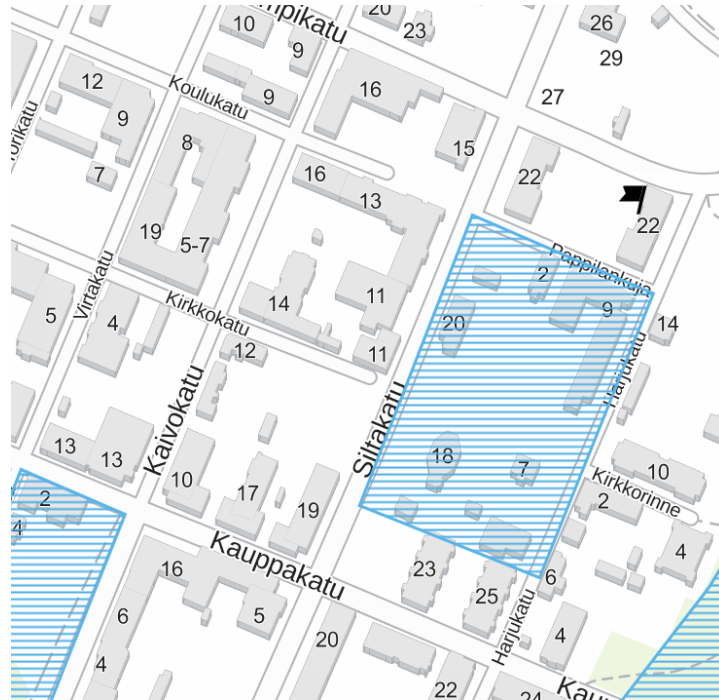
Kaava-alueella on voimassa 19.10.1978 vahvistettu asemakaava Ak 250.



Ote ajantasa-asetmakaavasta ja kaavan muutosalueen raja.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

- Suunnittelualue sivuaa valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöä (RKY).



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

3.2 Selvitykset

Laaditut selvitykset, jotka koskevat suunnittelualuetta:

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Kaivokatu 12 - Kirkkokatu 12, Rakennusinventointi, valokuvadokumentaatio, Selvitystyö Ahola, 2021
- KOy Heinolan Kaivokatu 12, Rakennetekninen kuntotutkimus, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2021
- KOy Heinolan Kaivokatu 12, Rakennusten vauriolaajuus, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2021

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:

- Hämeen ELY-keskus
- 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
- 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.

Kaavamuutoksen 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 Asiakaspalvelupiste Spotissa, Torikatu 3. Kaava-asiakirjat ovat myös nähtävillä 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 tarvittaessa kaavahankkeen 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 2022	
	Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.	OAS / nähtävillä ehdotukseen asti	marraskuu 2022	Mielipiteen esittäminen
Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)	Laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. OAS ja kaavaluonnos lähetetään osallisille.	Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv	tammikuu 2023	Mielipiteen esittäminen

Ehdotusvaihe	Laaditaan kaavaehdotus. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää elinvoimalautakunta.	Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	huhtikuu 2023	Muistutuksen esittäminen*
Hyväksymisvaihe	Elinvoimalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavan hyväksymistä.	Valtuuston hyväksymispäätös	kesäkuu 2023	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaavan 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	elokuu 2023	

*Muistutukset tulee toimittaa kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana osoitteella:

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18100 Heinola

tai sähköpostilla:

kirjaamo@heinola.fi.

7 Yhteystiedot

Asemakaavan laatija

Asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen

puh. 044 769 4370

katri.kuivalainen@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

Heinolassa 3.11.2022

Katri Kuivalainen, asemakaava-arkkitehti