



© Hannu Vallas

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

Kauppakatu 13 a

705/AKM

29.05.2020

1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 15 tonttia 3.

Kaavamuuotosalueella sijaitsee liikekiinteistö, jossa toimii hotelli, ravintola ja kivijalkamyymälöitä.



2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttia koskeva asemakaavan käyttötarkoituseritys asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja matalan liikerakennusosan korottaminen kolmella kerroksella.

Kiinteistön omistaja on jättänyt tonttia koskevan kaavamuutoshakemuksen keuhällä 2020. Hakemuksessa esitetään alueen käyttötarkoituksen muuttamista ja rakennusoikeuden lisäämistä. Maanomistajan ja kaupungin välille laaditaan kaavamuutoksen yhteydessä maankäyttösopimus.

Heinolan kaupungin strategian elinvoimaohjelman mukaisesti kaavamuutoksella tiivistetään ja elävöitetään kaupungin keskustaa.

Kaavahankkeen tavoitteena on tiivistää kaupungin keskustaa siten, että rakentamisen myötä asuntojen tarjonta kasvaa. Suunnittelun tavoitteena on täydennysrakentamisen sovittaminen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön siten, että se tuo uuden ajallisen kerrostuman rakennettuun ympäristöön ja parantaa kaupunkikuvaa.

3 Suunnittelun lähtökohdat

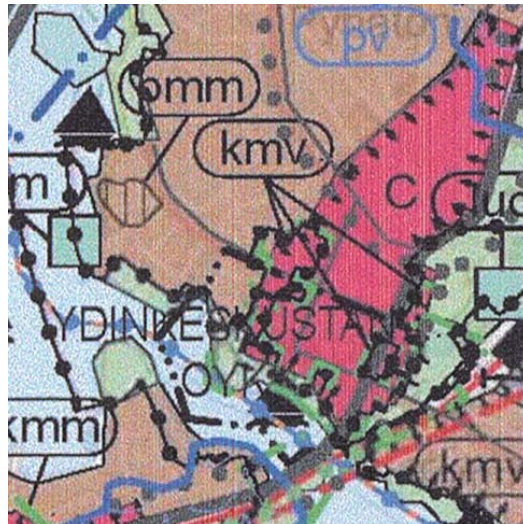
3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.

- Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014).

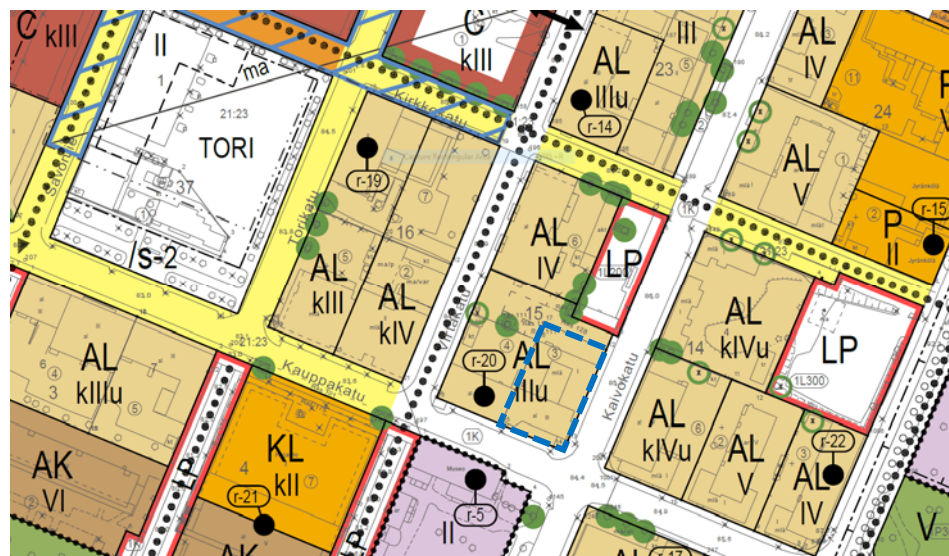
- Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C).



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava

- Kaavoitettava alue sijaitsee osayleiskaavan asuin- ja liikerakennusten korttelialueella.



Ote Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Aluetta koskevat asemakaavat:

- Kiinteistöä koskeva asemakaava Ak576 on hyväksytty 18.8.2003.
- Asemakaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta KL-14. Asuinhuoneistoja saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämättömä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennetta vähintään yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa ja liike- ja toimistokerrosalan 60 m² kohti. Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus 1350 kerrosalaneliömetriä.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2 Selvitykset

Heinolan keskusta-aluetta koskien on laadittu selvitys Heinolan pysäköinnin kehittämistarpeet, 2018 Ramboll Finland Oy.

Muiden selvitysten tarvetta arvioidaan kaavoituksen edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.

4 Asemamaavan vaikutusten arviointi

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä kaavan mukaisen rakentamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia. Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

- Ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset
- Kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdistuvat vaikutukset
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1 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:

- Suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja toimijat
- Tekninen toimiala
- Lupa- ja valvontatoimiala
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Kaukolämpöverkkoyhtiö Elenia Oyj
- Sähköverkkoyhtiö Elenia Oyj
- Tietoliikenneverkkoyhtiöt DNA Oyj ja Sonera Oyj

5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet 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 ilmoitetaan kirjeitse kaavan vireille tulosta.

Luvussa 6 on esitetty osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavan laadinnassa.

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävänä Kaupungintalolla Elinvoiman Maankäytössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kaupungin verkkosivuilla.

www.heinola.fi/viralliset-ilmoitukset.

5.3 Viranomaisyhteistyö

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

Asemakaavan muutosluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

6 Kaavoituksen kulku, tavoitteellinen aikataulu ja päätöksenteko

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla www.heinola.fi /Asuminen ja ympäristö/Maankäyttö/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat ja rakennuskiellot (Vireillä olevat kaavat, nähtävilläoloajan ulkopuolella)

Kaavamutoksen käsittelyn aikana saadut huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotukseen asti* / Elinvoimalautakunta	kesä 2020	Mielipiteen esittäminen kirjallisesti tai suullisesti
Valmisteluvaiheen materiaali / nähtävillä 30 pv*	syksy 2020	Mielipiteen esittäminen kirjallisesti tai suullisesti
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*	syksy 2020	Muistutuksen esittäminen*
Valtuuston hyväksymispäätös	talvi 2021	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana.

*Muistutukset tulee toimittaa nähtävillä olon aikana osoitteella Heinolan kaupunki, Rauhankatu 3, 18100 Heinola tai sähköpostilla: kirjaamo@heinola.fi. Samalla pyydämme ilmoittamaan nimenne, osoitteenne ja kaavan käsittelynumeron 705.

7 Yhteystiedot

Katri Kuivalainen, kaavoitusarkkitehti, 044 769 4370

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki

Elinvoima / Maankäyttö

Rauhankatu 3, 18100 Heinola

Puh. (03) 849 30 (vaihde), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi

Heinolassa 29.5.2020

Katri Kuivalainen, kaavoitusarkkitehti