

Niemelänrannan yleissuunnitelma

elvotk 08.05.2024 § 33

62/10.02.02/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lehtimäki saapui tämän asian käsittelyn aikana.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että liitteenä oleva Niemelänrannan yleissuunnitelma hyväksytään ohjeellisena noudatettavaksi alueen asemakaavoituksessa ja muussa jatkosuunnittelussa.
Toimivalta	Hallintosäätö 23.2 §
Valmistelija	kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen, puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Niemelänrannan yleissuunnitelma on laadittu Heinolan keskeiselle rantavyöhykkeelle satamasta Kaivannonlahdelle. Suunnittelualue on hyvin merkittävä Heinolan elinvoimalle, kaupunkikehitykselle sekä virkistys- ja luontoarvoille. Yleissuunnitelmalla on luotu alueelle pitkäjänteinen kehitysnäkymä ottaen huomioon kaupungin strategiset tavoitteet, alueen monipuoliset arvot sekä suunnitteluprosessissa käyty kattava vuorovaikutus. Yleissuunnitelma on varsinaista kaavoitusta ennakoivaa kokonaisvaltaista maankäytön suunnittelua. Yleissuunnittelulla selvitetään alueen arvoja ja toteutusmahdollisuuksia, tuotetaan kehitysideoita ja käydään kattavaa keskustelua tavoitteista. Vuonna 2022 aloitetussa Niemelänrannan hankkeessa tunnistettiin virkistysalueiden ja matkailun kehitystarpeita. Rannan tuntumaan selvitettiin myös mahdollisuuksia rakentaa uusia asuinkortteleita keskustan elävöittämiseksi. Hankkeelle laadittiin kattavasti selvityksiä koskien luontotyyppejä, luontodirektiivin lajistoja, ympäristömelua, arkeologista kulttuuriperintöä ja maapohjan rakennettavuutta. Hotelli Kumpelin pohjoispuoliselle lähivesialueelle tehtiin myös esiselvitys mahdollisesta kelluvien asuntojen alueesta. Yleissuunnitelman tavoitteiden hahmottamisen vuorovaikutus aloitettiin v. 2022 toimijayhteistyöllä, asukastyöpajalla ja asukaskyselyllä. Kun tavoitteiden pohjalta saatiin laadittua yleissuunnitelman luonnos, siitä pidettiin kaksi keskustelutilaisuutta ja se oli virallisesti nähtävillä ajan 31.1.-2.3.2023. Luonnoksessa esitettiin suunnittelualueelle seuraavia päätarkaisuja:

- Uutta asuinrakentamista Niemelän laajalle metsikköalueelle, joka on Heinäsaarentien ja Muonamiehenkadun vieressä. Se on jo 1980-luvulta asti ollut asemakaavassa laajaa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-7), mutta jäänyt kuitenkin vielä toistaiseksi rakentamatta. Nykykaavan korttelialueelle esitettiin nyt kohtuukokoista kerrostalorakentamista, rakennusoikeudeltaan yhteensä luokkaa 13 500 kem².
- Lisäksi ideoitiin mahdollista kelluvien asuntojen aluetta hotelli Kumpelin pohjoispuoliselle Kymenvirran rantavesistölle, rakennusoikeudeltaan yhteensä luokkaa 1500 kem².
- Koko suunnittelualueen rantavyöhyke säilyy nykyisen luonteisina puisto- ja metsäluontoalueina. Samoin myös Kylpylänranta, Heinäsaari sekä Kananiitynlahden ja Kaivannonlahden rannat säilyvät pääosin nykyluonteessaan. Näin ollen Heinolan keskeiset rantavirkistysreitit ja kaupunkimaisema-arvot säilyvät. Reitistöön esitettiin parannuksia ja rantaraitin varrelle monipuolisesti erilaisia aktiviteetteja ja oleskelumahdollisuuksia.
- Kananiitynlahden veneilyalueelle toimintojen täydentämistä: traileripysäköintialue, laituri kelluville saunoille, koirien uimaranta sekä lahden eteläpään toiminnallinen aukio veneenlaskupaikan yhteyteen.
- Kumpelin korttelin rakentamista ja toimintoja täydennetään.
- Möljänpuiston ja Vanhansahanrannan rantapuistoihin uusina oleskelumahdollisuuksina mm. paviljonkeja ja paikkoja taideaiheille

Nähtävilläoloon liittyen yleissuunnitelman luonnoksesta saatiin 13 mielipidettä, adressi sekä paljon muutakin yleistä palautetta. Niiden pääteemoina olivat, että Niemelänrantaan ei tulisi toteuttaa asuin- aluetta eikä rantavesistöön kelluvaa asumista. Lisäksi alueen luonto- ja virkistysarvot tulisi säilyttää kattavasti.

Luonnosvaiheessa ilmeni myös lisätarpeeksi, että alueelle on laadittava lepakkoselvitys. Tarkastelu tehtiin kesällä 2023 ja raportti valmistui loppuvuonna. Alueella ilmeni hyvin paljon lajihavaintoja. Raportissa ne tulkittiin tärkeiksi lepakkoalueiksi, jotka kattavat laajalti yleissuunnitelmaan kuuluvat metsäiset alueet ja rantavyöhykkeen.

Yleissuunnitelmaa oli vielä merkittävästi päivitettävä em. lepakko- havaintojen sekä käydyn viranomaisyhteistyön ja yleisen vuorovaikutuksen pohjalta. Nyt päivitettyyn yleissuunnitelmaan on tehty pääosin seuraavat muutokset:

- Uutta asuin- aluetta on supistettu siten, että nykyinen Y-korttelialue säilyy pääosin metsäalueena luontoarvoineen. Uudet kerrostalot sijoittuisivat vain Heinäsaarentien ja Muonamiehenkadun läheisyyteen. Ne voisivat olla esim. 3-6 -kerroksisia, osin luonnos- vaihettaan korkeampia mutta silti kaupunkinäkömälle kohtuullisia. Niiden kokonaisrakennusoikeus olisi luokkaa 11 980 kem², eli ei merkittävästi luonnosvaiheen versiota alhaisempi.
- Toistaiseksi ei esitetä kelluvien asuntojen aluetta Kumpelin viereen. Varsinainen ratkaisu senkin osalta kuitenkin tehdään

asemakaavamuutoksessa, joka todennäköisesti laitetaan vireille lähiaikoina.

Yleissuunnitelman ratkaisulla on tarkoitus tukea Heinolan strategian 2030 tavoitteita: muuttovoiton vahvistamista, dynaamista ja uudistuvaa elinkeinoelämää, Heinolan monipaikkaisuutta sekä rantareittien kehittämisellä myös hyvinvoinnin lisääntymistä. Asumisen kehittäminen on myös MAL-sopimustavoitteiden mukaista. Lisäksi se tukisi Heinolan kestäväää taloutta, koska esitetyt asumiskorttelit eivät edellytä uusien katujen rakentamista tai muutakaan merkittävää kuntainfrastruktuurin lisärakentamista.

Yleissuunnitelma on siis tavoitetasoista pohjavalmistelua alueen asemakaavahankkeelle, joka on maankäytön strategisessa tavoitekartassa 2030 esitetty lähivuosien kaavatyökohteeksi. Asemakaavatyön vireille asettamisesta on tehtävä erillinen päätös. Hyväksytty yleissuunnitelma ei kuitenkaan ole juridisesti velvoita asemakaavan laadintaa.

Esityslistan liitteenä on päivitetty Niemelänrannan yleissuunnitelma, yleissuunnitelman selostus liitteineen sekä hankkeelle laadittujen selvitysten raportit.

Tiedoksianto

sähköposti

kaupunginarkkitehti
asemakaava-arkkitehti
kaavoituskoordinaattori