



Asemakaavan muutos

723 AKM

Vesitorni

Asemakaavan selostus 27.3.2025
päivätyyn asemakaavaehdotukseen

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	4
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 suunnittelualan 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	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat	20
4.3	Asemakaavan tavoitteet	20
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.4.1	Osalliset.....	21
4.4.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.5	Asemakaavamuutoksen valmisteluvaihe	22
4.5.1	Kaavaluonnoksen valmistelu ja vaihtoehtotarkastelu.....	22
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	22
4.6	Asemakaavaehdotus	22
4.6.1	Valmisteluvaiheen palaute ja sen huomioiminen.....	22
5	Asemakaavan kuvaus	24
5.1	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	24
5.1.1	Mitoitus.....	26
5.1.2	Yhdyskuntatekninen huolto.....	26
5.1.3	Tonttijako.....	26

5.2	Kaavaratkaisun perustelut ja yleiskaavallinen tarkastelu	26
5.2.1	Perustelut ja kaavaratkaisun suhde ylempiasteisiin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	26
5.2.2	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	27
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.4	Aluevaraukset.....	29
5.4.1	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.4.2	Korttelialueet	29
5.4.3	Yleiset alueet.....	30
5.4.4	Rakennussuojelu	30
5.4.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	30
5.4.6	Tonttijako	31
5.5	Nimistö	31
5.6	Vaikutusten arviointi	31
5.6.1	Ihmissen elinoloihin kohdistuvat ja sosiaaliset vaikutukset.....	31
5.6.2	Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset, ilmastovaikutukset ja niihin sopeutuminen.....	31
5.6.3	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset	31
5.6.4	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	31
5.6.5	RKY-alueeseen ja Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon kohdistuvat vaikutukset	32
5.6.6	Taloudelliset vaikutukset	33
6	Asemakaavan toteutus	34
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
6.2	Toteutuksen seuranta	34

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Havainnekuva
- Liite 4: Ratakadun ympäristö, selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä, Selvitystyö Ahola, 2023
- Liite 5: Heinolan keskusta-alueen puistoselvitys, sivut 47-53 Harjupuisto, Loci maisema-arkkitehdit, 2023

- Liite 6: Heinolan Ratakadun alueen luontoselvitykset, Luontoselvitys Metsänen, 2022
- Liite 7: Ratakadun melu- ja värinäselvitys, Sitowise, 2024
- Liite 8: Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
- Liite 9: Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
- Liite 10: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö -selvitys MARY2, Lahden museot, 2024
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014
- Ratakadun ympäristön liikenteen yleissuunnitelma, WSP, 2022
- Heinolan keskusta-alueen puistoselvitys, Loci maisema-arkkitehdit, 2023

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 18.1.-2.2.2025.
- 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

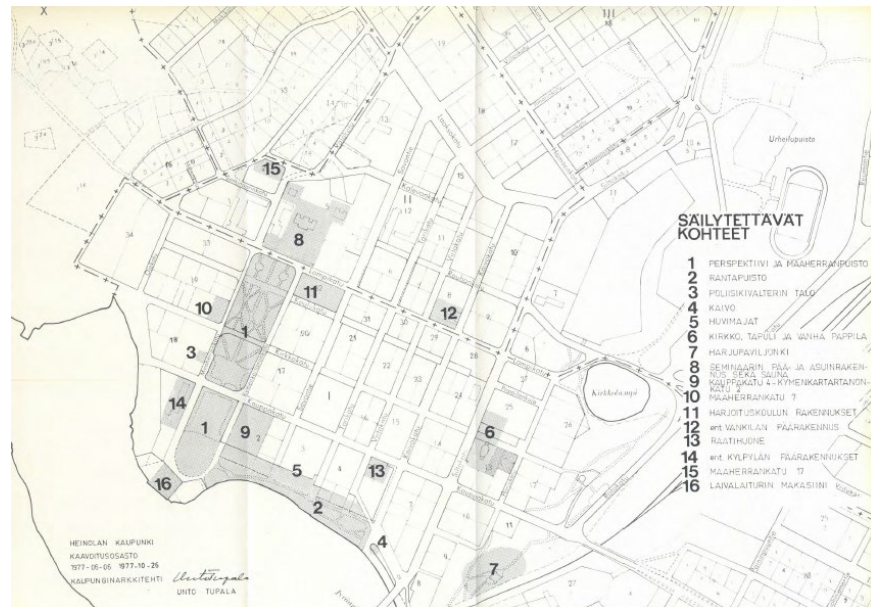
Alueen ensimmäinen asemakaava on vahvistettu 13.4.1937 (Erkki Kaalamo). Kaava-alue on osoitettu puisto- ja istutusalueeksi. Kaavalla laajennettiin kaupungin asemakaavoitettuja alueita merkittävästi ja osoitettiin liikenteelliset perusratkaisut.



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

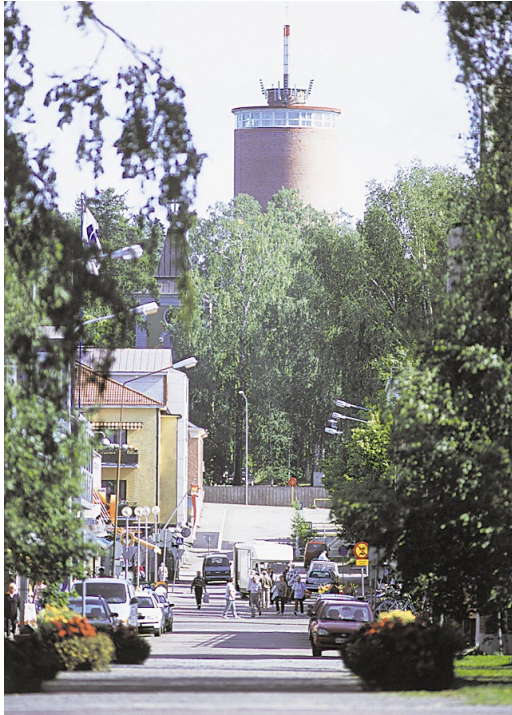
Vesitorni ei ole enää Heinolan kaupungin vesihuollon käytössä. Kaava-alueelle ei sijoitu vesistöjä. Maaperä on hyvin vettä imevää hiekkaharjua.

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-aluetta.

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 luontotyyppejä. 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. diretiivilajeja 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 rinteiden 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 2009).

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.

Erityistoiminnot

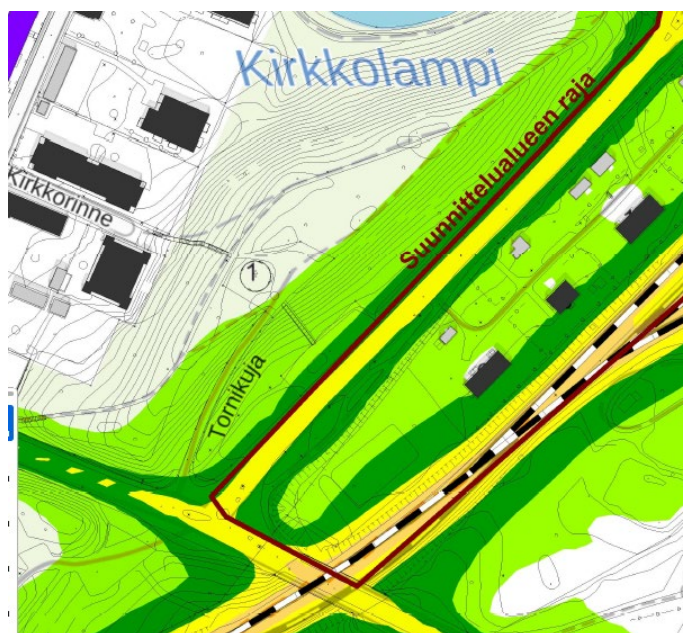
Kaava-alueella ei ole ollut erityistoimintoja sen jälkeen, kun vesitorni on poistunut käytöstä.

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.



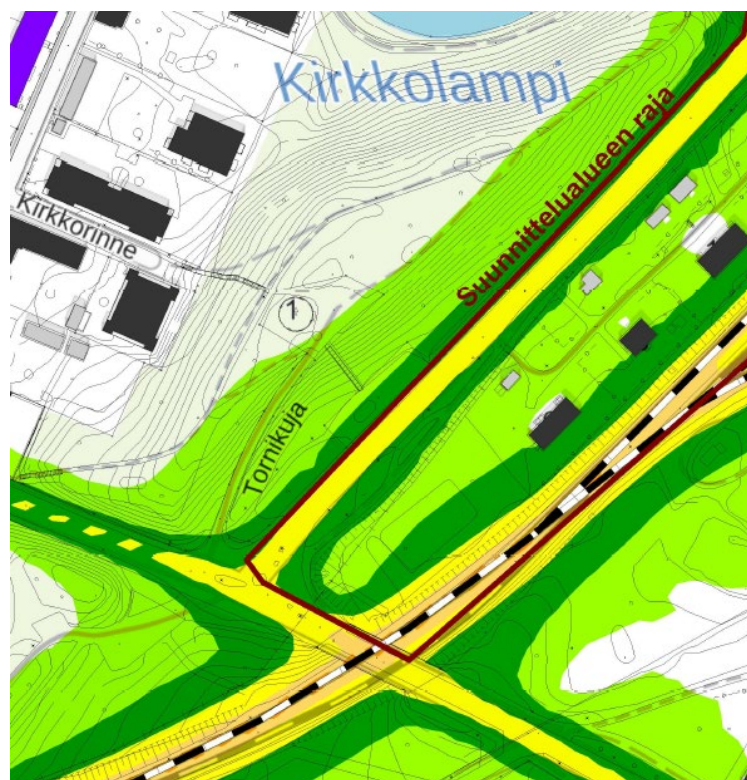
Päiväajan keskiäänitaso vesitornin kohdalla on 45-50 dB nykytilanteessa.
(Ratakadun ympäristön meluselvitys, 2024)



Yöajan keskiäänitaso jää alle 45 dB nykytilanteessa.



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



Ennustevuoden 2050 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.

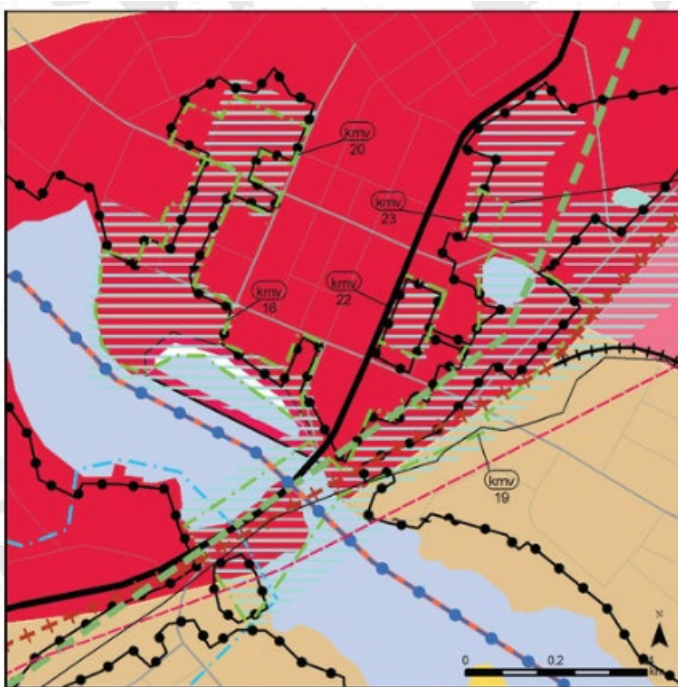
3.1.4 Maanomistus

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

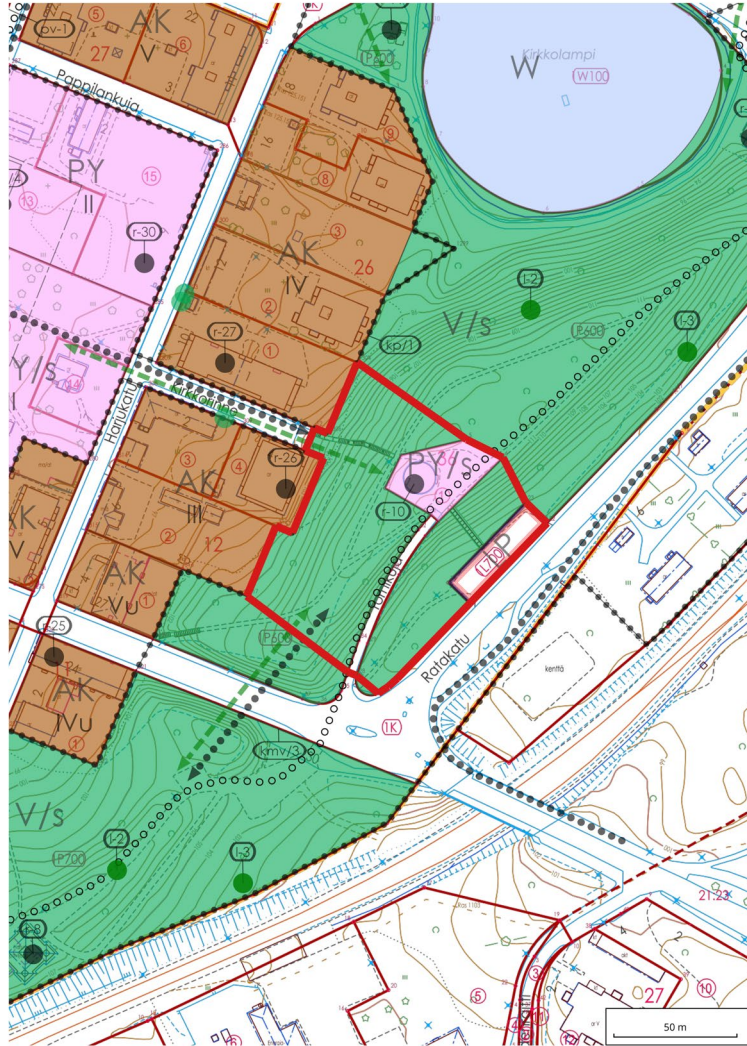
Suunnittelualueella on voimassa Heinolan ydinkeskustan osayleiskaava. Vesitornin korttelialue on osoitettu merkinnällä PY/s, julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan sijoittaa pääasiassa julkisia palveluita. /s, alue, jolla ympäristön säilytetään. Suunnittelumääräys:

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne.

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

Pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi LP.

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

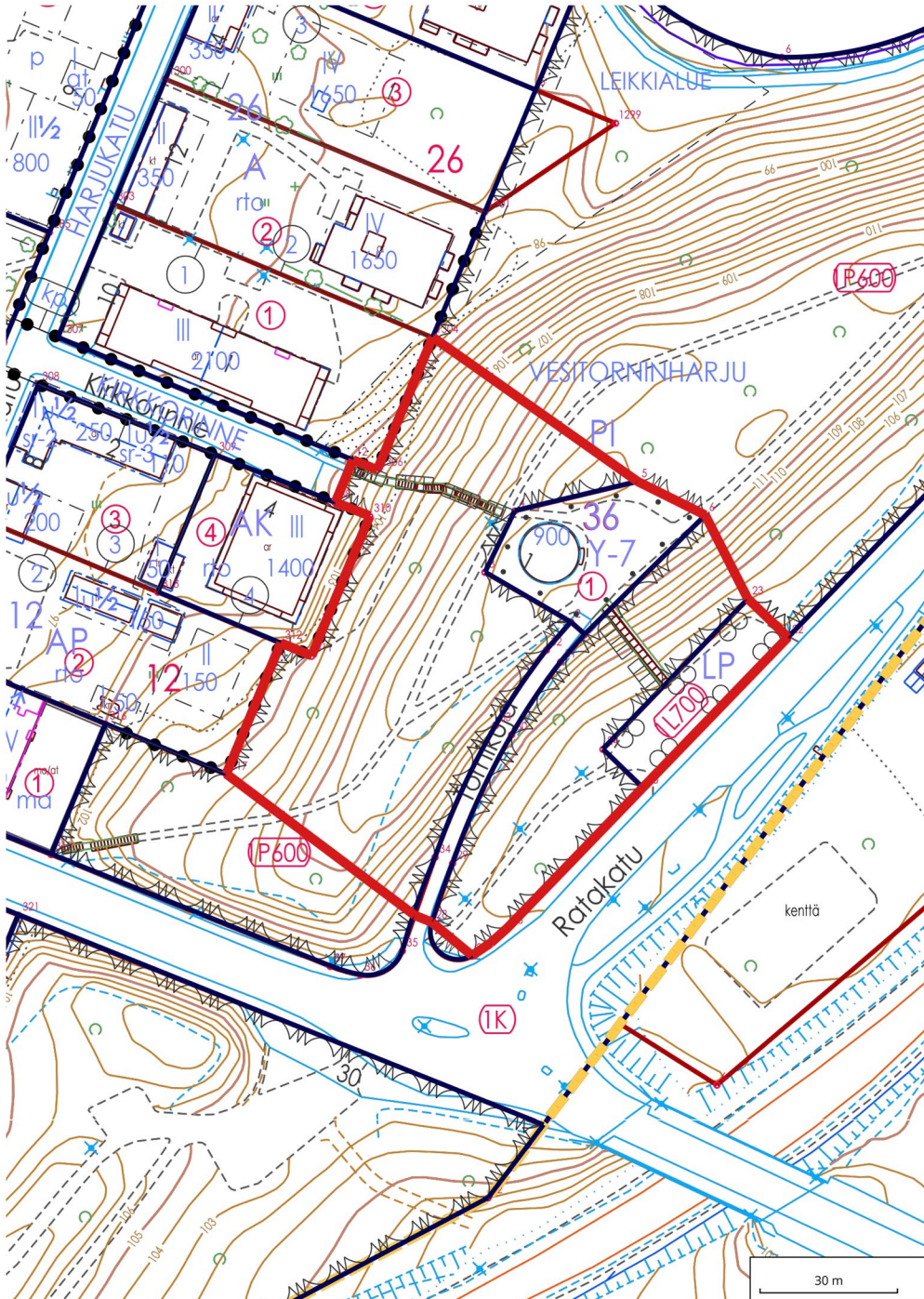


Asemakaava

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

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 vesitornia ei ole suojeltu. Yleiskaavassa on kohdemerkintä vesitornille.

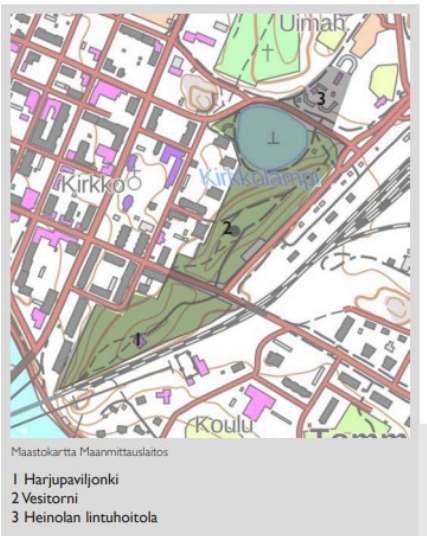
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointi (RKY), Museovirasto 2009:

Heinolan harjupuisto on yksi maamme varhaisimmista kaupunkipuistoista. Harjupuisto liittyy etelässä maisemallisesti Jyrängönvirtaan ja sen ylittäviin siltoihin. Puiston korkeimmalla kohdalla sijaitsee Harjupaviljonki sekä vesitorni, jossa on toimistotiloja ja näkötornikahvila.

Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö -selvitys MARY2, Lahden museot, 2024:

Heinolan harjupuiston pohjoisosaan valmistui vuonna 1951 vesi- ja näkötorni. Harjun laella sijaitseva torni on Heinolan kaupunkikuvassa näkyvä maamerkki. Alue kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Avainkohteet**Arvojen kuvaus**

Yhtenä Suomen vanhimmista kaupunkipuistoista Heinolan harjupuisto on historiallisesti merkittävä historiallisen todistusvoiman ansiosta. Harjupuistossa näkyy myös kylpylätoiminnan vaikutus 1800-luvun lopun Heinolassa. Kylpylävieraiden iloksi rakennettu harjupaviljonki on rakennustaiteellisesti merkittävä harvinaisena itämaisvaikutteisena jugend-rakennuksena. Vesitorni harjun laella on Heinolan maamerkkirakennuksia ja maisemallisesti merkittävä. Se on rakennushistoriallisesti kiinnostava esimerkki monitoimi-vesitornirakentamisesta. Heinolan lintuhoitolan rakennukset ovat historiallisesti kiinnostava kokonaisuus valtakunnallisesti merkittävän toimintansa vuoksi.

Kulttuurihistoriallisen merkittävyyden perusteet

Harvinaisuus	x
Edustavuus	x
Alkuperäisyys	x
Tyypillisuus	
Historiallinen todistusvoimaisuus	x
Historiallinen kerroksisuus	x

Arvoperuste

Historiallinen / Yhteiskunnallinen	
Rakennushistoriallinen	x
Ympäristöllinen / Maisemallinen	x
Muu	

Ratakadun ympäristö, Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä, Selvitystyö Ahola 5.7.2023:

Vesitornin asemakaavan muutos on tullut vireille laajemman Ratakadun kaavahankkeen yhteydessä.

Suunnittelualueesta on tehty suppea rakennushistoriaselvitys ja päivitysinventointi vuonna 2023. Selvitys on tehty palvelemaan asemakaavan muutostyötä ja selvityksen tulosten perusteella voidaan arvioida kohteiden tai aluekokonaisuuksien suojelun tai rakentamisen ohjauksen tarvetta.

Selvitys nostaa esiin Harjupuiston ja vesitornin arvoja. Selvityksessä todetaan vesitornin arvoista seuraavaa:

Harjupuisto on rakennettu kaupunkilaisten puistoksi 1800-luvun jälkipuoliskolla. Maamerkkinäiseksi 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, Loci maisema-arkkitehdit 2023

Heinolan puistoselvitys analysoi Heinolan keskustan historiallisten puistojen nykytilannetta sekä määrittelee niiden ominaispiirteitä ja kehittämistarpeita. Selvitystyötä käytetään puistojen ja muiden julkisten kaupunkitilojen kehittämisen ja hoidon suunnittelun taustaselvityksenä sekä laadittavien suojeluasemakaavojen pohjana. Laadittavien asemakaavojen keskeisiä tavoitteita ovat arvoympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen ja alueen muodostaman maisemakokonaisuuden eheyden turvaaminen. Muita tavoitteita ovat alueen virkistysarvojen säilyttäminen ja kehittäminen sekä matkailun edistäminen alueella.

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

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

Heinolan Ratakadun alueen luontoselvitykset, Luontoselvitys Metsänen 2022

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 luontotyyppejä. 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.

Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen ja intensiivisten palveluiden alueelle.

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

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

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.

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
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- 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. Kaavamuutos kuulutettiin vireille 17.4.2021.

Vesitornin kaavamuutoksen 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 valmisteluvaihe

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

Heinolan entinen vesitorni suojellaan tällä asemakaavalla. Suojelu perustuu ylempiasteisten kaavojen ohjausvaikutukseen, valtakunnalliseen ja maakunnalliseen rakennetun kulttuuriympäristön inventointeihin sekä Ratakadun asemakaavamuutoksen kulttuuriympäristöselvitykseen.

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.

Vesitornia palvelevien autopaikkojen sijoittaminen mahdollistetaan LP-alueelle.

4.6 Asemakaavaehdotus

4.6.1 Valmisteluvaiheen palaute ja sen huomioiminen

Asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 18.1.-2.2.2025.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Lausunnon antoivat ELY-keskus, Lahden museot sekä Päijät-Hämeen ympäristöterveys. Lisäksi lausunto pyydettiin Ympäristöministeriöltä (kansalliset kaupunkipuistot). YM ilmoitti, että se ei lausu kaavojen luonnoksista, mutta toivoo lausuntopyyntöä aikanaan asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.

Lausunnoissa todettiin mm. seuraavaa:

- Yleiskaavan voidaan katsoa olevan käyttötarkoituksmerkinnältään vesitornin osalta vanhentunut.
- Vaikutusten arviointia rakennuksen ulkonäköön kohdistuvista muutostarpeista tulee täydentää.
- Uudisrakentamisen osalta on tarpeen antaa määräyksiä.
- Kaavamääräyksiä tulisi joiltakin osin tarkentaa.
- Vesitornirakennuksen osalta pitää kirjata, minkä selvityksen tietoon rakennuksen arvo perustuu.

Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Tiivistelmä lausunnoista sekä niiden vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Kaavamääräyksiä ja kaavaselistusta on tarkennettu ehdotusvaiheessa lausuntojen mukaisesti.



5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

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

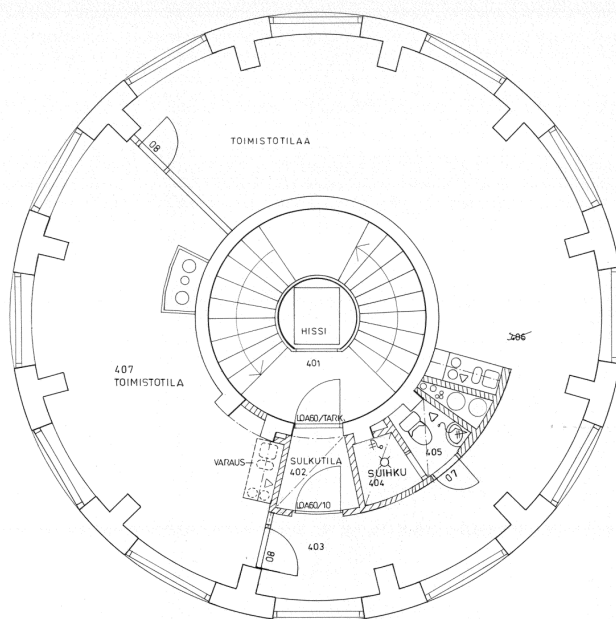
Kaavan virkistysalueet osoitetaan lähivirkistysalueeksi ja alueella kulkevat nykyiset puistokäytävät osoitetaan asemakaavamerkinnällä yleiseen jalankulkuun varatuiksi alueiksi.

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

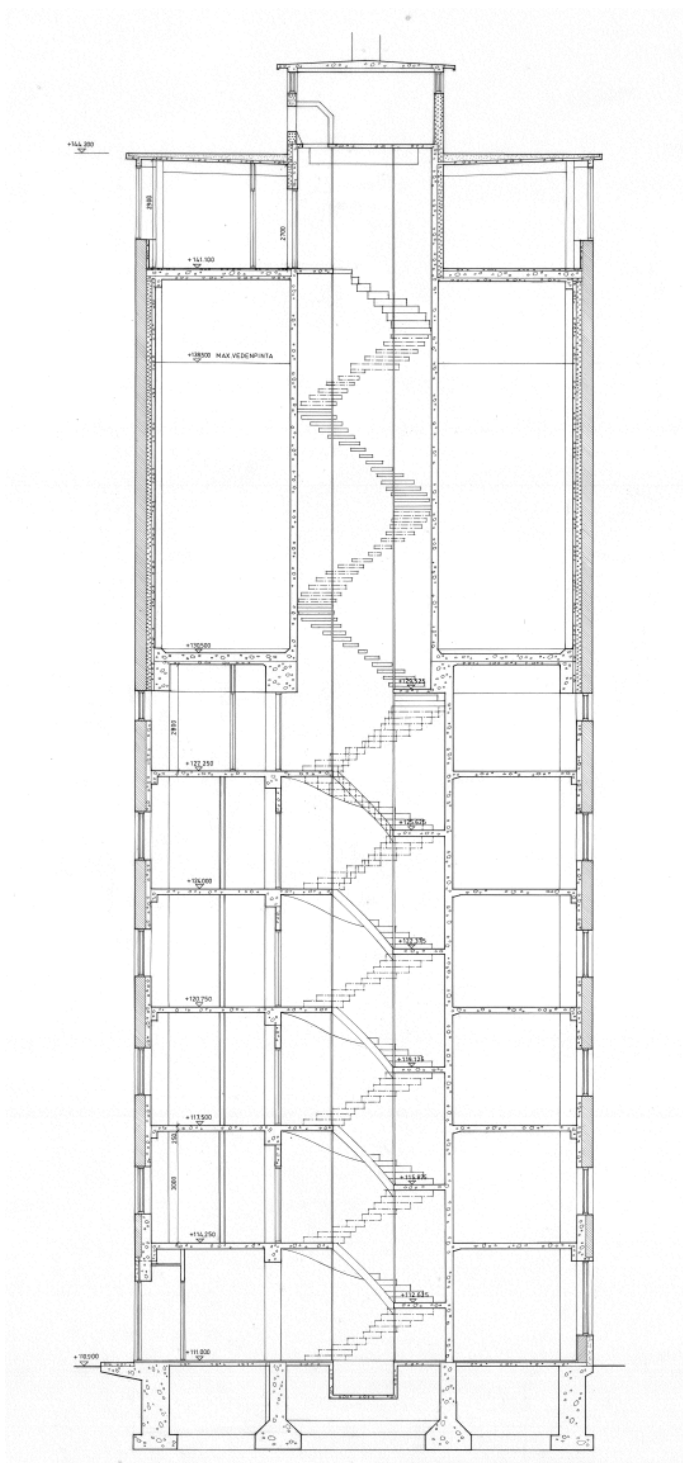
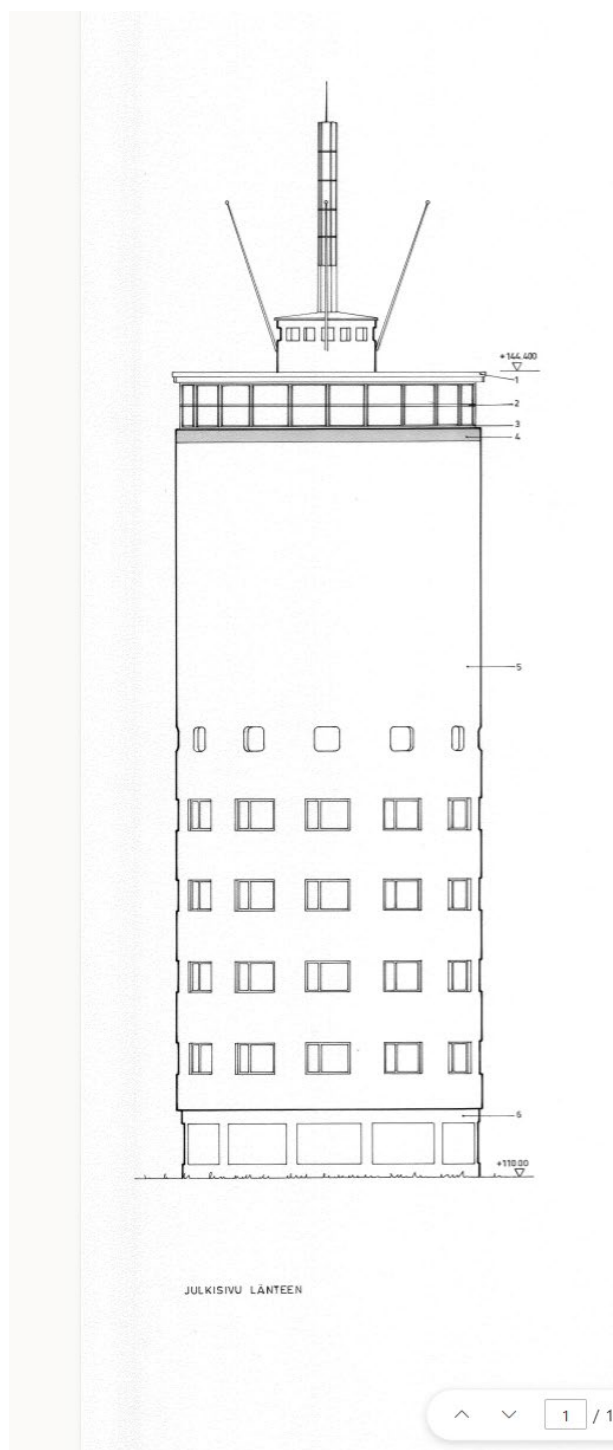
Vesitornin tilat käsittävät 124 kerros-m2 kahvilatilaa, 747 kerros-m2 toimistotilaa. Toimistokerroksia on kuusi. Vesisäiliötilan korkeus on noin 10 m. Yhden kerroksen tilojen huoneistoala on 81,5 m² (ei sisällä porrashuonetta). Kerroskorkeus on 4250.

Yhteen kerrokseen voi luontevasti sijoittaa kaksi asuntoa. Neljässä alimmassa kerroksessa ja ylimmässä kahvilakerroksessa on riittävästi ikkunoita asuntojen toteuttamiseksi. Jos tornin käyttötarkoitus on jatkossa pelkästään asumista, on tulevien asuntojen määrä enintään 10.

Rakennuksen käyttäminen toimistotiloina vastaisi rakennuksen alkuperäistä käyttötarkoitusta. Toimistotiloille ei kuitenkaan ole tarvetta Heinolassa.



Vesitornirakennus on mahdollista muuttaa esim. asuinkäyttöön.



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 1130, josta uudisrakentamiseen (piharakennus) varataan 130 kerroneliömetriä.

Autopaikkojen tarve on noin 10-11 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

5.2.1 Perustelut ja kaavaratkaisun suhde ylempiasteisiin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavaratkaisu ja suojelumääräykset perustuvat laadittuihin selvityksiin.

Heinolan vanha vesitorni on ns. monitoimitorni, jossa on runsaasti toimistokäyttöön rakennettua tilaa. Jotta tornirakennusta voidaan käyttää, on käyttötarkoituksmahdollisuuksia lisättävä. Torni soveltuu niin tilojensa kuin sijaintinsakin puolesta sekä asuinkäyttöön, että liiketiloiksi.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön sekä Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Alueen arvojen turvaaminen suojelemalla vesitorni on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen tavoite. Myös Heinolan kansallisen kaupunkipuiston näkökulmasta kaavaratkaisu on perusteltu, kun alueen hyödyntämisastetta 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 kestävän liikkumisen linja-autolla ja kevyellä liikenteellä.

Tehokas liikennejärjestelmä:

- Etäisyys linja-autopysäkille on alle 350 metriä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö:

- Harjun alueella toteutuu hyvä elinympäristö, virkistysalueen ympäröimänä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat:

- Asemakaava huomioi 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 häiritse 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

5.2.2 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 ja yleiskaava on käyttötarkoituksen osalta vanhentunut.

Koska voimassa oleva yleiskaava on käyttötarkoituseräyksen osalta vanhentunut, kun vesitornia ei enää tarvita vesihuollon järjestämiseen,

asemakaava-alueesta on laadittu yleiskaavallinen tarkastelu. Tarkastelussa arvioidaan vesitornin asemakaavan muutoksen suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin (AKL 39 §).

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan tuntumassa. Läheisyydessä on asuinkortteleita sekä virkistysalueita ja liikennealueita. Ympäröivä yhdyskuntarakenne tarjoaa hyvän lähtökohdan vesitornirakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen siten, että siitä tulee toimiva osa kaupunkirakennetta. Sijainti kaupunkirakenteessa luo ihanteelliset olosuhteet kestävään liikkumiseen ja mahdollistaa ekologisesti kestäväällä tavalla lyhyitä matkoja sujuvaa arkea ajatellen.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue on osa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan katu- ja kunnallistekniikan verkostoihin. Kaavasta ei aiheudu yhdyskuntateknisiä kustannuksia kaupungille. Alueella on valmiit kävelyn ja pyöräilyn verkostot.

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaava mahdollistaa asumisen kaupungin keskustassa puiston keskellä. Pitkät virkistysreitit kulkevat alueen läpi jatkuen Heinolan kansallisen kaupunkipuiston osa-alueille. Kaupallisten ja julkisten palveluiden sekä työpaikkojen osalta alue tukeutuu kaupungin olemassa oleviin palveluihin. Liikekeskusta on alueen vieressä, päiväkotiin ja kouluun on lyhyt matka.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue kytkeytyy keskustan jalankulkuverkostoon. Joukkoliikenteen osalta alue tukeutuu keskustan kautta kulkeviin linja-autoihin. Etäisyys linjoihin on lyhyt. Alueen sijoittuminen osaksi tiivistä ja kestäviä kulkumuotoja suosivaa kaupunkirakennetta mahdollistaa autottoman elämäntavan ja vähentää moottoriajoneuvoliikenteen suoritetta verrattuna tilanteeseen, jossa vastaavaa rakentamista sijoitettaisiin kaupungin reuna-alueille. Asemakaavan pysäköintiratkaisu perustuu osittain tontille sijoittuvaan pysäköintiin ja osittain olevan yleisen pysäköintialueen hyödyntämiseen.

5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Vesitorninharjun alueelle ei kantaudu merkittävästi melua katu- ja rataliikenteestä. Eri väestöryhmien tarpeet täyttyvät ympäristössä, kun huomioidaan suppean kaavamuutosalueen lisäksi lähiympäristö olevine asuinmahdollisuuksineen ja palveluineen. Vesitornirakennukseen sijoitettavien tilojen esteettömyys voi olla haasteellista toteuttaa, vaikka rakennuksessa onkin hissi.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavan toteuttaminen tukee Heinolan keskusta-alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä tarjoten mahdollista toimitilaa ja/tai lisäten palveluiden kysyntää.

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen

Liikennemelun leviäminen asuinympäristöön on harjun laelle asti vähäistä. Ääni- ja raideliikenteen aiheuttama tärinätaso jää alle ohjearvojen myös ennustevuonna 2050. Mikäli raideliikenne lisääntyy huomattavasti nykyisestä määrästä, tulee melu- ja tärinätasoa tarkastella uudelleen.

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnon arvoihin.

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaava-alueelle ja lähiympäristöön sijoittuu runsaasti julkisia puistoalueita ja kulkureittejä. Yksityiseksi muuttuva vesitornin tonttialue on pieni, ja alueen sivuitse kulkeva harjun reittiyhteys tulee säilymään.

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 vehreä ja viihtyisä. Autosuojarakennus ei vaikuta vesitornin näkyvyyteen maamerkkinä eikä se sijoitu tornin päälähestymisuuntiin 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

ALY-3/s-1

Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue, ympäristöä on hoidettava siten, että sen arvokas luonne säilyy. Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee huomioida sillä sijaitsevan suojellun rakennuksen merkittävä kaupunkikuvallinen luonne sekä ympäristön kulttuurihistoriallinen arvo. Aluetta ei saa aidata. Tonttirajan merkitsemiseen voi käyttää portinpylväitä. Uudisrakentamisen julkisivujen tulee olla vesitornin julkisivuihin

sovitettua punatiiltä tai peittomaalattua puuta. Uudisrakennusten katemateriaalina tulee käyttää savikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Jäteastiat tulee sijoittaa istutuksin rajattuun paikkaan, syväkeräyssäiliöihin tai sisätiloihin niin, että ne eivät näy suoraan kulkuväylille. Piha-alueen valaistus tulee rajoittaa liikkumisen ja turvallisuuden kannalta välttämättömään. Valaisintyyppien tulee olla valon alaspäin suuntaavia, eikä valo saa häikäistä sivusuunnassa. Maisemallisesti arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen merkitys ympäristölle säilyy. Uutta rakennettaessa, ml. katokset ja piharakennelmat, tai vanhaa rakennusta muutettaessa tarvitaan rakentamislupa. Maisemaa muutettaessa, myös puiden kaadossa tarvitaan maisematyölupa tai rakennusvalvonnan lausunto.

Korttelialueen koko on 817 m², rakennusoikeus 1130 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, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia muutos- ja korjaustöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Entinen vesisäiliö tulee säilyttää aukottomana. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Ympäristö säilytetään /s-1 -määräyksellä.

5.4.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-aluetta 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 yhteydessä.

5.5 Nimistö

Kaavassa nimetään vesitornille johtava katu Tornikujaksi.

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

Kaavamuutos 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 lisää 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 nähdessä, että se ei heikennä vesitornin kaupunkikuvallista tai maisemallista arvoa.

Vesitornin käyttötarkoituksen muutos toimisto- ja ravintolatiloi-
sta esim. asumiseen lisää liikennettä ja pysäköintiä vesitornin lähiympäristössä.

Mikäli tontille rakennetaan kaavan mahdollistama autosuoja- / talousrakennus, muuttuu pohjoisesta vesitornin suuntaan avautuva näkymä. Vesitornin tontilta jouduttanee vähäisesti poistamaan puita (3 puuta). Vesitornin pohjoispuolelle toteutettu rodopuisto rajautuu jatkossa tulevaan piharakennukseen.

Vesitornin nykyisissä toimistokerroksissa 1-4 on riittävästi ikkunoita asuntojen toteuttamiseksi tiloihin, joten julkisivumuutokset jäänevät vähäisiksi. Varatienä voidaan käyttää ikkunaa. Koska varatien pudottautumiskorkeus maahan ylittää 3,5 metriä, käytetään poistumiseen ensisijaisesti palokunnan tikasautoa eikä poistumistietikkaita tule asennettavaksi julkisivuihin. Tikasauton pääsy julkisivun äärelle on mahdollistettava.

Vesisäiliön osuudelle voidaan toteuttaa esim. asuntojen tarvitsemat varastotilat.

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. Vesitornin lähialueen luonne muuttuu puolijulkiseksi/puoliyksityiseksi riippuen tontin osa-alueiden käytöstä. Puoliyksityiselle, tontille sijoittuvalle oleskelualueelle on tilaa vesitornin luoteispuolella. Lähietäisyydellä on nykyiset puistokäytävät, joten asuminen voi luoda tarvetta piha-alueen rajaamiseen. Aidan rakentaminen kuitenkin kielletään asemakaavamääräyksellä.

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 27.3.2024

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 (vaihe), kirjaamo@heinola.fi
Y-tunnus 1068892-9
www.heinola.fi