

Asemakaavan muutos 723 Vesitorni ja tonttijako TJ 1257

kaympltk 03.04.2025 § 32

269/10.02.03/2025

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo
Päätösehdotus	Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa nähtäville 25.3.2025 päivätyn Vesitornin asemakaavan muutoksen ehdotuksen 723 akm sekä tonttijaon TJ 1257 sekä pyytää niistä tarvittavat lausunnot.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.2 §
Valmistelija	asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen, puh 044 769 4370, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Asemakaavan muutosehdotus 723 AKM Vesitorni ja tonttijako Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelia 36, osaa Vesitorninharjun puistoalueesta, Tornikujan katualuetta sekä yleistä pysäköintialuetta 1L700. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,85 hehtaaria. Suunnittelualue on osa Heinolan harjua. Alueella sijaitsee vanha vesitorni, joka ei ole enää vesihuollon käytössä. Kaava-alue on osa yhtä Suomen vanhimmista kaupunkipuistoista. Heinolan Harjupuisto on historiallisesti merkittävä historiallisen todistusvoiman ansiosta. Vesitorni harjun laella on Heinolan maamerkkirakennuksia ja maisemallisesti merkittävä. Se on myös rakennushistoriallisesti kiinnostava esimerkki monitoimi-vesitornirakentamisesta. Kaavan tarkoituksena on suojella vesitornirakennus asemakaavalla ja mahdollistaa torniin sijoittuvien tilojen käyttötarkoituksen muutokset. Asemakaavan muutokseen liittyy tonttijako TJ 1257, joka käsittää korttelin 36 tontin 2.

Kaavaproessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavamuutoksen laatimisen omana Ratakadun ympäristön kaavahankkeesta erotettuna prosessina 16.10.2024.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 15.11.2024.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.1.-2.2.2025. Kaavaluonnokseen saatiin kolme lausuntoa, mielipiteitä ei kaavaluonnoksesta jätetty. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, alueellinen vastuumuseo (Lahden museot) ja Päijät-Hämeen ympäristöterveys. Ympäristöministeriö (kansalliset kaupunkipuistot) ilmoitti, että se ei

lausu kaavojen luonnoksista, mutta toivoo lausuntopyyntöä asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Lausunnoissa todettiin mm., että ydinkeskustan osayleiskaavan voidaan katsoa olevan käyttötarkoituksmerkinnältään vesitornin osalta vanhentunut. Kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta kehoitettiin joiltakin osin täydentämään.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutos tehdään valtakunnallisesti (RKY 2009) ja maakunnallisesti (MARY2) merkittävälle kulttuuriympäristöalueelle. Kaava-alue kuuluu myös Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon (KKP). Kaavaehdotus perustuu kaava-alueelta laadittuihin selvityksiin sekä viranomaisten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja viranomaislausuntoihin.

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 suojelumääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota tornin kaupunkikuvalliseen merkittävyyteen.

Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa vesitornirakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen. Myös asuminen on jatkossa tornissa mahdollista. Heinolan asukkaille vesitornin alueen yksityisyysasteen muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia, kun kulkuyhteydet Harjupuistossa säilytetään eikä puistoalueille ole tulossa merkittäviä muutoksia. Tornin suojeleminen ja tilojen käytön mahdollistaminen turvaa alueen arvoja.

Kaavamuutoksella on kaupungin talouteen positiivinen vaikutus, jos vesitornirakennus saadaan myynnin kautta käyttöön. Kaavan johdosta ei tarvitse tehdä kunnallistekniikkaan muutoksia.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakenne määräyksineen ja sen vaikutukset on kuvattu tarkemmin liiteasiakirjoihin sisältyvässä asemakaavan selostuksessa.

Esityslistan liitteenä on 25.3.2024 päivätty asemakaavamuutoksen ehdotus 723 Akm Vesitorni ja kaavan selostus liitteineen sekä tonttijakokartta TJ 1257.

Tiedoksianto

sähköposti

asemakaava-arkkitehti
kaupunginarkkitehti
kaavoituskoordinaattori
maankäyttöinsinööri
kiinteistöpäällikkö

