



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan muutos

Kylpylänranta

694/AKM

21.7.2022, 27.7.2023, 25.10.2023, 12.2.2024

1 Asemakaavan muutoksen suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 1 tonttia 5, korttelin 35 tonttia 3 sekä seuraavia yleisiä alueita: Kylpylänrannan uimaranta-alue 1U100, puistoalueita 1P400 ja 1P500, osaa puistoalueesta 1P100 sekä osaa Möljänpuiston puistoalueesta, liikennealuetta 1L500, kiinteistöä 111-1-35-2 sekä osia Ojakadun, Kauppakadun ja Maaherrankadun katualueista ja osaa Kymenvirran vesialueesta.

Kaavamuutoksen vaikutusalue sisältää lähiympäristön kortteli-, katu- ja puisto- ja vesialueet. Esimerkiksi liikenteelliset, taloudelliset sekä Heinolan elinvoimaan ja kaupunkimaisemaan kohdistuvat vaikutukset voivat kuitenkin ulottua laajemmallekin alueelle.

Asemakaavan muutokseen 694/Akm yhdistetään Rantakasinon kaavamuutoksen suunnittelualue. Rantakasinon kaavamuutos 681/Akm on aiemmin edennyt ehdotusvaiheeseen vuonna 2014. Kaavamuutosalueet on järkevä yhdistää samaan suunnittelukokonaisuuteen.



Suunnittelualueen sijainti ja raja. Akm 694 aiemmin vireille tullut raja ja Akm 681 kaava-alueeseen yhdistetty raja.

Heinolan kaupungin omistamalla kaava-alueella sijaitsee Kylpylänrannan uimaranta, Kylpylänpuisto, Ojakadun veneranta sekä entisen kylpylän rakennuskantaa. Myös sataman ja rantakasinon maa-alueen omistaa kaupunki.

2 Suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on mahdollistaa entisen kylpylän rakennusten joustava käyttö sekä kortteliin sijoittuva täydennysrakentaminen. Suunnittelualue on arvokasta kulttuuriympäristöä, joten asemakaavalla osoitetaan myös suojeltava rakennuskanta sekä yleisten alueiden kehittämisen linjaukset kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

Kylpylän uimaranta-alueen rakennusalat ja rakennusoikeus tarkistetaan. Sahan rannan veneilypalveluiden kehittäminen mahdollistetaan. Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen sekä alueen pysäköintiratkaisut ovat myös asemakaavan muutoksen keskeisiä suunnittelukysymyksiä.

Satama-alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä kehitetään ja alueelle osoitetaan tarpeelliset rakennusalat ja rakennusoikeus.

Korttelin 35 rakennusalat, rakennusoikeus ja pysäköintijärjestelyt tarkistetaan.

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 kehittämiselle sekä asuntotuotannolle. Sopimuksen mukaisesti kaupungin tulee huolehtia riittävästä asemakaavavarannosta monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon varmistamiseksi. Myös erityisryhmien tarpeet tulee huomioida. Asuntokantaa uudistetaan edistämällä kestävästä rakentamisesta 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

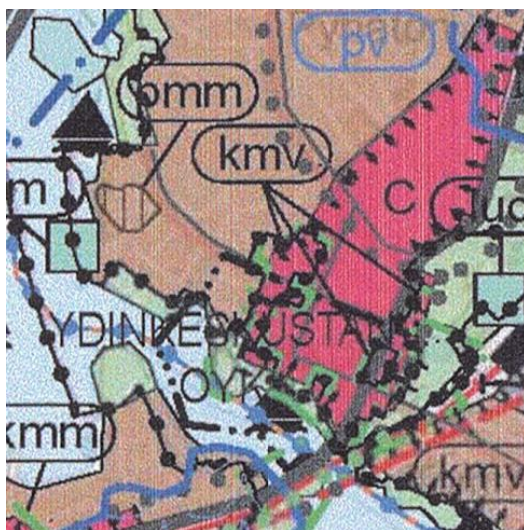
3.1 Aluetta koskevat kaavat ja suunnitelmat:

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (hyväksytty 2.12.2016)

- Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).
- Alueelle on merkitty valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristörajaus sekä kansallisen kaupunkipuiston raja.
- Alue on maakunnallisesti merkittävää Maaherranpuiston ja Rantapuiston kulttuuriympäristöä.

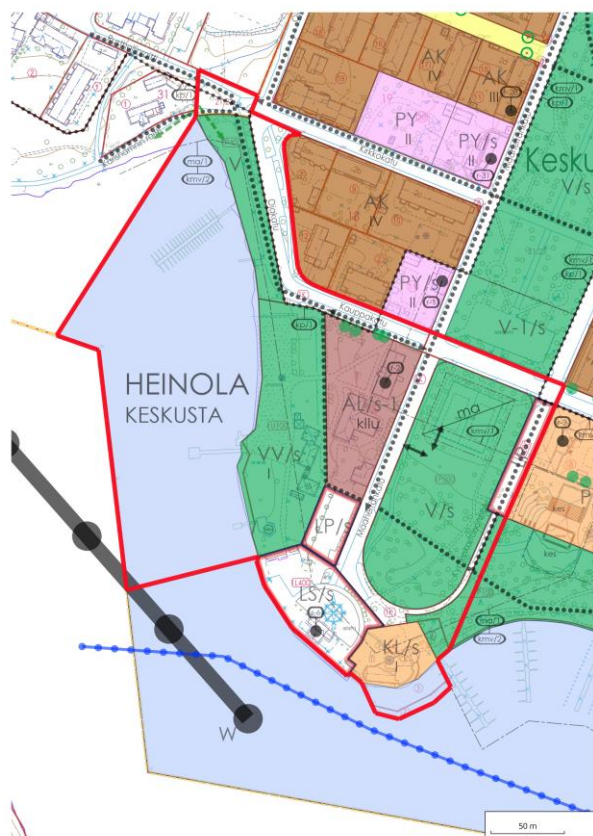
Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (hyväksytty 14.4.2014)

- Suunnittelualue sijoittuu pääosin virkistysalueelle. Alueelle saa sijoittaa virkistystä ja matkailua palvelevia toimintoja.



Ote strategisesta yleiskaavasta.

Ydinkeskustan osayleiskaava 2020 (hyväksytty 15.12.2008)



Ote Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Kylpyläkortteli on osoitettu yleiskaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s-1). Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on kortteliin osoitettu kllu.

Kylpylän päärakennukseen on osoitettu kohdemerkintä r-1, rakennushistoriallisesti merkittävä kohde. *Suojelumääräys:* Vanhan kylpylaitoksen päärakennus ympäristöineen tulee säilyttää.

Nykyinen pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (LP/s). Tenniskenttien alueelle on osoitettu maanalainen pysäköintialue.

Ranta on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma/1). *Suojelumääräys:* Maakunnallisesti arvokas Jyrängönvirran kulttuuriympäristö ja maisemakokonaisuus tulee säilyttää.

Ranta on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (kmv/2). *Suojelumääräys:* Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö Jyrängön kulttuurimaisema tulee säilyttää (Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valtioneuvoston päätös 30.11.2000).

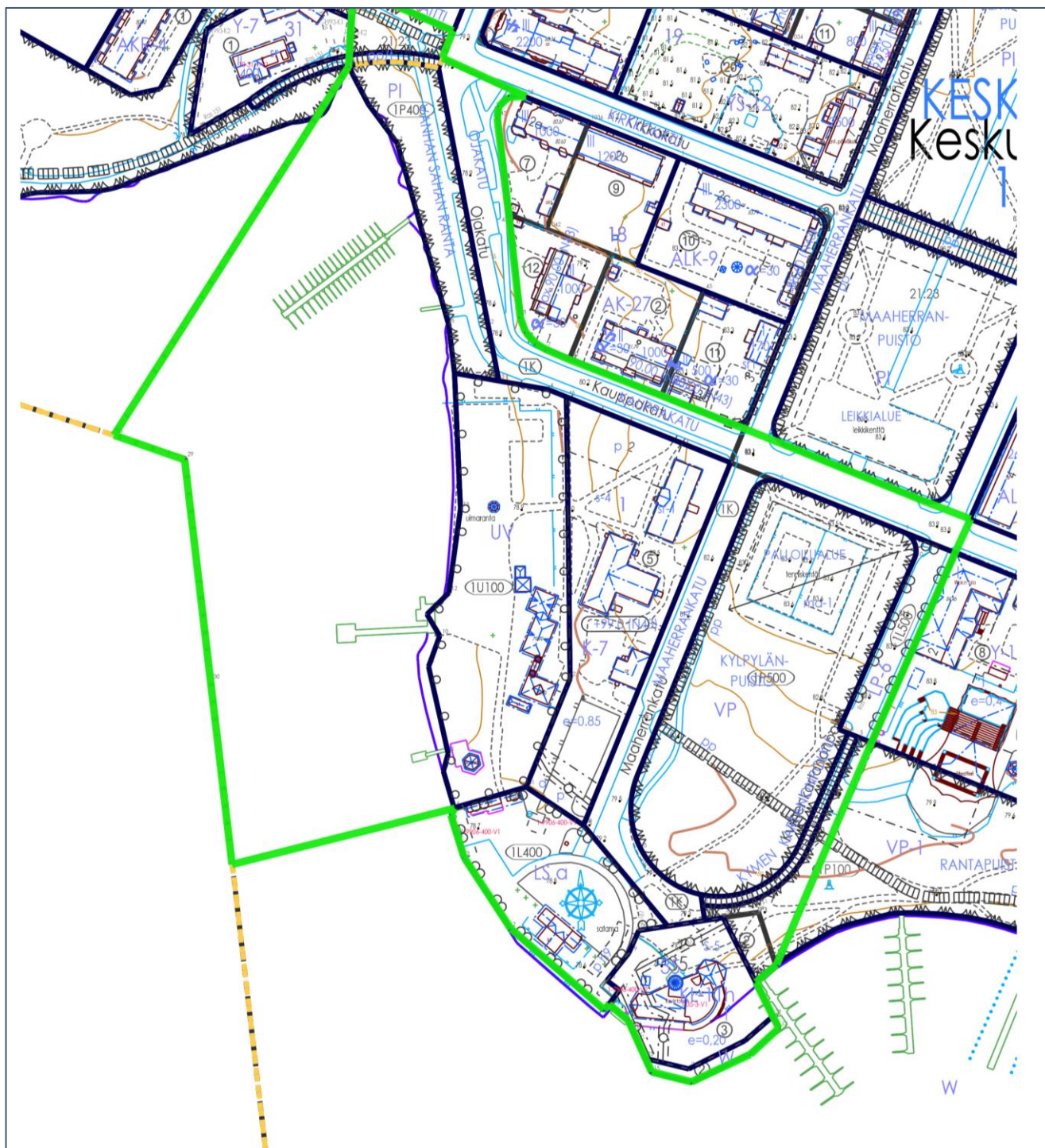
Aluetta koskevat asemakaavat:

Uimaranta-alueella, Ojakadulla ja Sahanrannassa sekä Kauppakadulla on voimassa 19.10.1978 vahvistettu asemakaava Ak 250. Uimaranta on asemakaavan mukaista Uimalaitos- tai -ranta –aluetta (UV). Uimarannalle ei ole osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta. Sahanranta on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI).

Satama-alueella ja korttelissa 35 sekä RantaCasinon itäpuolisella ranta-alueella on voimassa 14.4.2001 lainvoiman saanut asemakaava Ak 533. RantaCasinon tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL-11h) ja itäosan alue on puistoaluetta (VP-1). Kaavaan kuuluu myös vesialuetta (W).

Kylpylänpuiston alueella ja Maaherrankadulla on voimassa 30.10.1989 lainvoiman saanut asemakaava Ak 474. Puisto on kaavan mukaista puistoaluetta (VP). Puistoon on osoitettu kaaren muotoinen Kymenkartanonpolun jalankululle varattu katu, jota ei ole toteutettu.

Entisen kylpylälaitoksen korttelissa ja tenniskenttien alueella on voimassa 27.12.1998 lainvoiman saanut asemakaava Ak 548. Asemakaavassa kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Myös pysäköintialue on osa korttelialuetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,85$. Kylpylän päärakennus on suojeltu (sr-1). Tenniskenttäalueelle on osoitettu maanalainen tila, jonne saa sijoittaa vain henkilöautojen pysäköintipaikkoja. Kymenkartanonkadun katualue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-6). Alueen autopaikoista saadaan enintään 14 kpl käyttää korttelin 1 tontin N:o 5 autopaikkoina.

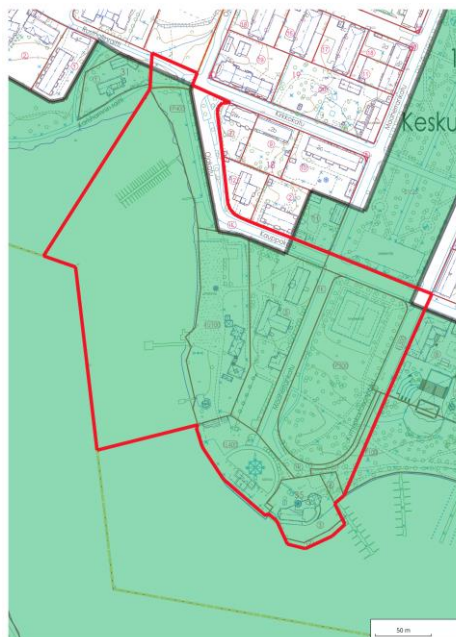


Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavan muutosalueen raja-
aus.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja päätökset:

- Suunnittelualue kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Aluetta koskee Ympäristöministeriön Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perustamispäätös, joka on annettu 6.5.2002. Päätöksen mukaisesti

alueen hoidon ja käytön kannalta muut tarpeelliset määräykset on annettu hoito- ja käyttösuunnitelmassa.



Heinolan kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus

- Suunnittelualue kuuluu Heinolan Perspektiivin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), joten suunnittelualueella koskevat myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

3.2 Selvitykset

Laaditut selvitykset, jotka koskevat suunnittelualueetta:

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE, 2005
- Heinolan rakennusinventointi - päivitys ja täydennyssuunnitelma, Selvitystyö Ahola, 2014

- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston perusselvitykset, 2006
- Heinolan kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2007
- Heinolan kylpylä, Rakennushistoriaselvitys, Selvitystyö Ahola, 2021
- Heinolan keskusta-alueen puistoselvitys, Loci Maisema-arkkitehdit, 2022
- Maaherrankatu 1B, Rakennus 1, Kuntotutkimus, WSP 2018
- Maaherrankatu 1B, Rakennus 2, Kuntotutkimus, WSP 2018
- Maaherrankatu 1B, Rakennus 3, Kuntotutkimus, WSP 2018

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:

- Ympäristöministeriö (Kansallinen kaupunkipuisto)
- Liikennevirasto (satama-alue)
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus (satama-alue)

- Päijät-Hämeen liitto
- 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:

- Vuokramies/Ostaja, esisopimus maanvuokraoikeuden perustamisesta sekä rakennusten kaupasta
- Heinolan kaupungin tekniikkatoimiala
- Heinolan kaupungin lupa- ja valvontatoimiala
- Heinolan kaupungin hyvinvointitoimiala, virikkeellinen elämä
- Heinolan elinvoimalautakunta, kulttuuri ja tapahtumat sekä museo
- Jyränkölän Settlementti ry, Kämmen
- 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 Kaupungintalolla Kaupunkisuunnittelussa, Rauhankatu 3, 2. kerros. **2.8.2022** alkaen ne ovat nähtävillä 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 kaavahankkeen vireilletulovaiheessa sekä tarvittaessa 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	kesäkuu 2022	
	Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.	OAS / nähtävillä ehdotukseen asti	heinäkuu 2022, päivitys elokuu 2023	Mielipiteen esittäminen
Valmistelu- vaihe (luonnos- vaihe)	Laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. OAS ja kaavaluonnos lähetetään osallisille.	Kaavaluonnos / nähtävillä 30 pv	marraskuu 2023	Mielipiteen esittäminen Esittelytilaisuus
Ehdotus- vaihe	Laaditaan kaavaehdotus. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta päättää elinvoimalautakunta.	Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv	maaliskuu 2024	Muistutuksen esittäminen*
Hyväksymis- vaihe	Elinvoimalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavan hyväksymistä.	Valtuuston hyväksymis-päätös	toukokuu 2024	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	kesäkuu 2024	

Asianumero 707/10.02.03/2022

*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 (vaihte), kirjaamo@heinola.fi

Y-tunnus 1068892-9

www.heinola.fi

Heinolassa 12.2.2024

Katri Kuivalainen, asemakaava-arkkitehti