

ASEMAKAAVAN MUUTOS 686/AKM RAINION ETELÄOSA Rainion (9) kaupunginosan kortteli 24 sekä vesi- ja viheralueet

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.1.2016



1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN SISÄLTÖ JA TARKOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 63§) edellyttää, että

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavan vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tiedotetaan

- miksi kaavoitustyöhön ryhdytään
- mitä alueita kaavoitus koskee
- mitä työvaiheita kaavan laatiminen käsittää
- keitä kaavoitus tulee koskemaan
- miten osallistuminen kaavoituksen aikana tullaan järjestämään
- mitä kaavan vaikutuksia työn yhteydessä tullaan selvittämään

2. SUUNNITTELU- JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan Rainion kaupunginosassa entisen reumasairaalan alueella. Suunnittelualueen omistaa Carelogi Oy.

Asemakaavan muutos koskee Rainion (9.) kaupunginosan korttelia 24 sekä siihen liittyviä vesi- ja viheralueita. Alue sijaitsee n. 2,5 km etäisyydellä Heinolan keskustasta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 6,4 hehtaaria.

-alustava suunnittelualue ja kaavan vaikutusalue KANSIKUVA

3. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa vanhan Reuman sairaala-alueen monipuolinen käyttö palveluihin ja asumiseen. Kaavalla pyritään mahdollistamaan hoiva- ja palvelualoihin liittyvä liiketoiminta. Rainion asutusalueen ja Pikijärventien välille pyritään osoittamaan kevytväylä ja bussiyhteys.

Suunnittelun tavoitteena on sairaalarakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen sekä täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja kansallisen kaupunkipuiston arvot turvataan.

Maanomistaja on jättänyt alueesta kaavamutoshakemuksen 31.12.2012.

Maanomistajien ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus.

4. LÄHTÖKOHDAT

Kaavoituspäätös

Tekninen lautakunta tekee kaavan vireilletulopäätöksen.
Maanomistajan kanssa on tehty kaavoitussopimus.

Maanomistus

Korttelin 24 omistaa Carelogi Oy. Korttelia ympäröivät lähivirkistysalueet on kaupungin omistuksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRA 25 §:n mukaisesti esitetään selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimiva yhteysverkosto ja energiahuolto

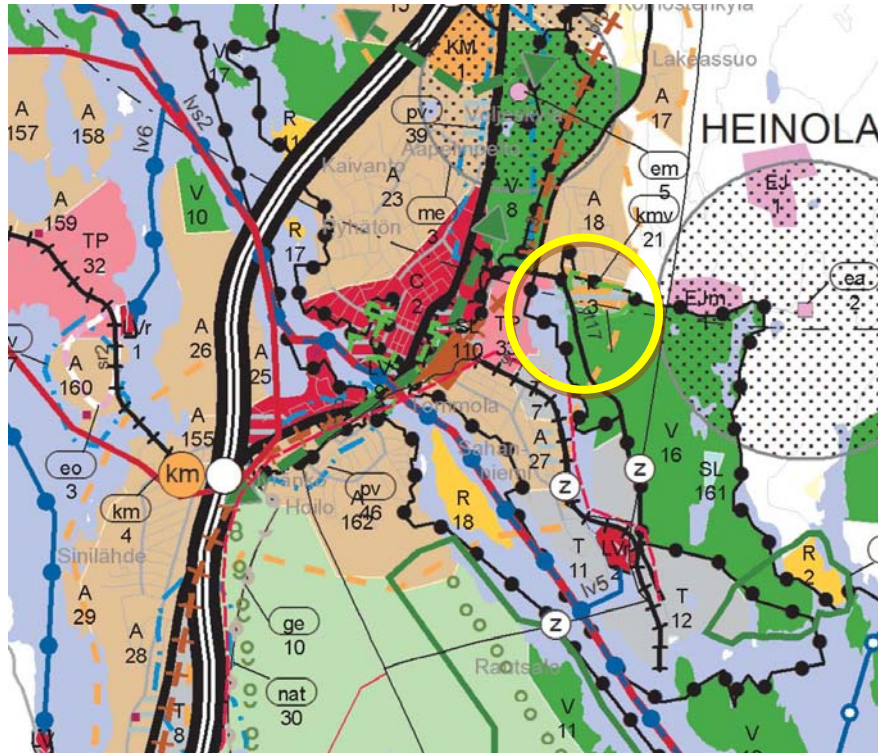
MRL 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2006 (alla) suunnittelualue on osoitettu palvelujen alueena (P). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita.



Uusi maakuntakaava on valmisteilla. Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa (alla) ei ole ehdotettu alueelle merkittäviä muutoksia.



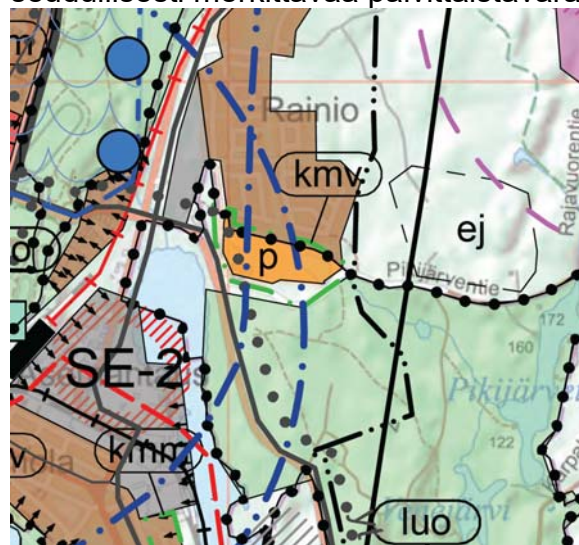
Maakuntakaava-aineisto: www.paijat-hame.fi

Yleiskaava

Heinolan strateginen yleiskaava 2035 (alla)

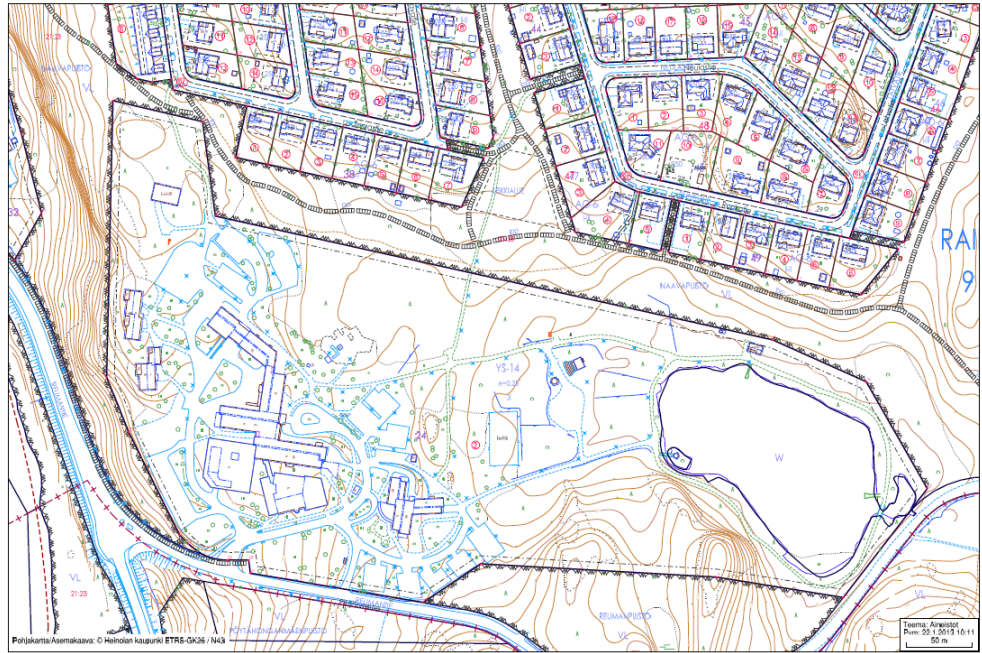
Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.4.2008 sekä 18.8.2014. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Suunnittelualue sijoittuu palveluiden alueelle (P). Alueelle voidaan sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluita sekä asumista. Alueella on lisämerkintä p: Alueelle saa sijoittaa palveluihin liittyvää liiketilaa enintään 5000 krs-m², ei kuitenkaan MRL 71 a §:n mukaista seudullisesti merkittävää päivittäistavaran suuryksikköä.



Strategisen yleiskaavan aineisto: www.heinola.fi

Asemakaava



Reuman korttelialueella on voimassa lääninhallituksen 8.7.1983 vahvistama asemakaava (kaavatunnus Ak350).

Kortteli on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-14). Alueelle saa sijoittaa sairaanhoito- ja terveydenhuoltotoimintaa palvelevia huoneistoja. Alueen kerrosalasta saa enintään 15 % rakentaa asunnoiksi laitoksen henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka kutakin avohoitotilojen kerrosalan 80 m², sairaanhoitotilojen neljää vuodepaikkaa ja asuntoa kohti.

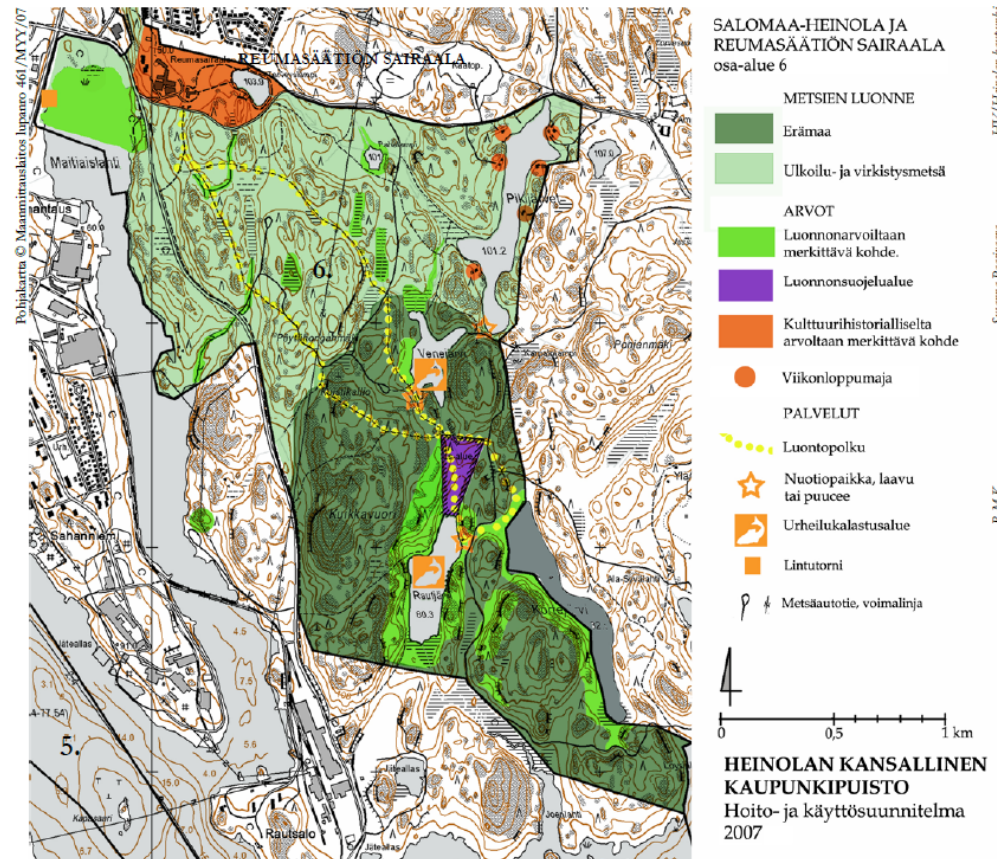
Korttelia ympäröivät alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi.

Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

Kansallinen kaupunkipuisto

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 6.5.2002. Suunnittelualue kuuluu pääosin kansalliseen kaupunkipuistoon. Puiston hoito- ja käyttösuunnitelma on vahvistettu Ympäristöministeriössä 5.11.2008. Hoito- ja käyttösuunnitelman ”Salomaa-Heinola ja Reumasäätiön sairaala” koskevassa kartassa on sairaala-alue merkitty kulttuurihistorialliselta arvoltaan merkittäväksi kohteeksi.



Muut suunnitelmat, selvitykset ja tehdyt päätökset

Kaavamuutosaluetta koskevat selvitykset:

- RKY Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 1993, päivitys 2009
- MARY Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, 2006
- KUKUSE Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2005 sekä päivitys- ja täydennysselvitys 2015
- Terveyslampi luontoselvitys 2014

5. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

Alueella sijaitsevat rakennukset ja ympäristö

Reumasäätiön sairaala oli monumentaalinen erikoissairaalakokonaisuus, joka on rakennettu terveelliseksi katsottuun maastoon, mäelle Maitiaislahden pohjoispuolelle. Alueella on arkkitehti Martti Välikankaan suunnittelemat, vuonna 1951 valmistuneet funktionalistiset 10-kerroksiset sairaala- ja asuntolatornit ja niihin myöhemmin rakennetut matalat siipirakennukset.

Sairaalarakennuksen länsipuolella on kaksi 60-luvulla rakennettua asuinrakennusta.

Tontin itäosassa on Terveyslampi.

Sairaalan ja asuntolan ulkoasu on lähes alkuperäisessä asussaan, kuten sairaalan ympäristökin. Sairaalaan on lisätty matala lisärakennus ja parvekelasituksia.

Tekniset järjestelmät

Sairaala-alue on jäteveden osalta vesilaitoksen toiminta-alueella, mutta vesilaitoksen vedenjakelun toiminta-alueeseen se ei nykyisellään kuulu.

6. OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:n mukaan kaavoituksen 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 mm:

- Kaava-alueen ja sen lähialueen maanomistajat ja –haltijat, asukkaat, yrittäjät ja työntekijät (naapurit)
- yhdistykset ja yhteisöt
- Ympäristöministeriö (Kansallinen kaupunkipuisto)
- Museovirasto (RKY-alue)
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveysyhtymä
- Elenia Oy
- DNA Oy
- Sonera Oyj
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta

7. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

Asemakaavasta pidetään vireilletulovaiheen MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen **viranomaisneuvottelu**. Kaavoitukseen liittyvä viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa myös sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat lausunnot ja mahdolliset muistutukset on saatu.

Asemakaavamuutoksen luonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

8. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA LAADITTAVAT LISÄSELVITYKSET

Kaavamuutosta valmisteltaessa arvioidaan erityisesti muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia historiallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja ympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina myös seuraavien vaikutusten osalta:

- Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)
- Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, palvelut)
- Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja melu)
- Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset)

Vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta.

Koska asemakaavan muutos tehdään alueelle, jossa ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, otetaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien huomioon myös mitä MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Selostuksessa esitetään lisäksi selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Asemakaavan muutosta varten tehdään rakennushistoriallinen selvitys/inventointi alueen rakennuksista ja lähiympäristöstä.

9. KAAVOITUKSEN KULKU, TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoitusta voi seurata Heinolan kaupungin verkkosivuilla.

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut mielipiteet 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* / Tekninen lautakunta	syksy 2015	Mielipiteen esittäminen*
Valmisteluvaiheen materiaali / nähtävillä 30 pv*	kevät 2016	Huomautuksen esittäminen*
Kaavaehdotus / nähtävillä 30 pv*		Muistutuksen esittäminen*
Kaupunginhallitus		
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös		Muutoksenhakumahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä

*Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana osoitteella Heinolan kaupunki, Rauhankatu 3, 18100 Heinola tai sähköpostilla: kirjaamo@heinola.fi. Samalla pyydämme ilmoittamaan: kaavan käsittelynumero 686, nimi, osoite ja puhelinnumero.

Osallisella on mahdollisuus esittää Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä vielä ennen kuin kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 64 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

10. OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Kaavamuutoksen osallisille ilmoitetaan kirjeitse kaavan vireilletulosta ja kaavoituksen etenemisestä.

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä kaupungintalolla Teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä kunnan verkkosivuilla www.heinola.fi

11. YHTEYSTIEDOT

Heinolan kaupunki / Kirjaamo / Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA

Lisätietoja kaavamuutoshankkeesta antaa:
Irene Översti, suunnittelija (044-7694174)
kaavoituspäällikkö (044 797 6907)
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinola 20.8.2015, 25.1.2016

Irene Översti
suunnittelija
etunimi.sukunimi@heinola.fi