

Asemakaavan muutos 638 Akm, Siltakatu 47-49

275/10.02.03/2016

Kvalt 25.01.2016 § 4 **Kaupunginhallituksen pöytäkirjassa 14.12.2015 § 342 on asiasta seuraavaa:**

Tekla § 7 Valmistelija: suunnittelija Irene Översti, puh. 03-849 3245, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Tekninen lautakunta 18.1.2011 § 6:

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos

Kiinteistö Oy Heinolan Siltakatu 47 (ei Vesan Kuljetus, joka on mainittu OASissa) on hakenut kaavamutosta omistamalleen kiinteistölle 111-3-19-10. Rakennettu 3500 neliömetrin kokoinen tontti sijaitsee Siltakadun ja Keskikadun kulmauksessa. Nykyisellään muutosalue on kaavallisesti teollisuusrakennusten korttelialuetta TT, joka ei täysin vastaa tontin nykyistä ja haluttua tulevaa käyttöä. Maanomistaja on esittänyt asemapiirrosluonnoksen, jossa tontti olisi asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja kerroskorkeudet I ja ½III.

Kaavoitusyksikkö pitää hanketta tarkoituksenmukaisena ja on laatinut kaavoitusaloitteeseen liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen. Kolmikerroksinen rakennusmassa on katsottu liian korkeaksi kyseiselle tontille. Kaavaluonnoksessa onkin esitetty AL-tontin kerrosluvuksi ½II ja rakennusmassa sijoitettavaksi nykyisen rakennuksen tavoin Siltakadun varteen, jolloin saadaan muodostettua melulta suojattu piha-alue. Rakennusoikeus (2500 kerrosalaneliömetriä) ei muutu. Esitetty suunnittelualue on pohjavesialuetta.

Liite 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 5.1.2011

Liite 5: Asemakaavan muutosluonnos, 5.1.2011

TEKNISEN TOIMEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää

1. aloittaa asemakaavan muutoksen 638/Akm laatimisen,
2. oikeuttaa kaavoitusyksikön ilmoittamaan kaavatyön vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta,
3. oikeuttaa kaavoitusyksikön asettamaan kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytämään siitä tarvittavat lausunnot.

PÄÄTÖS: Kaupunginhallituksen edustaja Juhani Ahonen ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 §:n 1 mom 2 kohdan mukaisesti ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen oli teknisessä lautakunnassa kuultavana tämän asian kohdalla, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.

Hyväksyttiin.

Ehdotus ja rakentamistapaohjeet

Luonnosvaiheen jälkeen kaavamerkintöihin on tehty pieniä muutoksia ja aluevarauksen alle on merkitty/siirretty useita rakentamista ohjaavia periaatteita. Lisäksi kaava-alueelle on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet.

Esityslistan liitteenä 1 on asemakaavan muutosehdotuksen selostus, jonka viimeisenä liitteenä on kaavakartta ja rakentamistapaohjeet.

Teknisen toimen johtaja:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä 2.1.2012 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 638/Akm ja siihen sisältyvät rakentamistapaohjeet 638 sekä asettaa kaavaehdotuksen asiakirjoineen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Mikäli mahdollisissa muistutuksissa ja lausunnoissa ei ilmene olennaisia muutostarpeita, voidaan kaava viedä suoraan kaupunginhallituksen kautta hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustoon.

Päätös: Teknisen toimen johtaja täydensi päätösesitystään siten, että lisäksi lautakunta päättää, että maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan ennen kaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista.

Hyväksyttiin teknisen toimen johtajan täydennetty päätösesitys.

Jakelu: Koneote suunnittelija Irene Översti (4 kpl)
Kopio kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen

Tekla § 94 Valmistelija: suunnittelija Irene Översti, puh. 03-849 3245, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Hyväksyminen

Ehdotusvaiheessa kaavasta ei tullut yhtään muistutusta. Pyydetyistä lausunnoista yksi ja pohjavesialueita koskeva uusi selvitys johtivat muutoksiin:

- Alueella osittain sijainnut Jyrängön pohjavesialue on poistettu luokituksesta, joten sitä koskeva määräys on poistettu kaavasta.
- Kaavamääräykseen on kirjattu maaperän ja rakenteiden tutkimusvelvoite, koska kiinteistöllä on ollut mm. autokorjaamotointia.
- Pääty- ja katujulkisivuille on merkitty ääneneristysvaatimus 35 dBA.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Valmisteltavana olevan asian vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa kohdassa 5.4.

Esityslistan liitteenä 6 on asemakaavan muutoksen 638 selostus, jonka viimeisenä liitteenä on kaavakartta ja rakentamistapaohjeet.

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää hyväksyä 20.5.2013 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 638/Akm ja siihen sisältyvät rakentamistapaohjeet 638. Tekninen lautakunta esittää asiakirjat hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen ja siitä edelleen kaupunginvaltuustoon.

Päätös: Kaupunginhallituksen edustaja Juhani Ahonen ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 §:n 1 mom. 2 kohdan mukaisesti ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Teknisen toimen johtaja täydensi päätösesitystään:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä 20.5.2013 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 638/Akm ja siihen sisältyvät rakentamistapaohjeet 638. Tekninen lautakunta esittää asiakirjat hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen ja siitä edelleen kaupunginvaltuustoon sen jälkeen kun maankäyttösopimus on saanut lainvoiman.

Merkittiin, että kaavasuunnittelija Irene Översti oli teknisessä lautakunnassa kuultavana tämän asian kohdalla ja kuulemisen jälkeen poistui kokoushuoneesta.

Hyväksyttiin teknisen toimen johtajan täydennetty päätösesitys.

Tiedoksianto: Koneote Virtanen Vesa, Mikkonen Ari

Kopio

kaupunginarkkitehti, suunnittelija
(kaavoitus)

Khal § 342

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Marko Luukkonen,
puh. 03 - 849 3240, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Asemakaavan muutos Akm 638 on ollut teknisessä lautakunnassa hyväksymiskäsittelyssä 28.5.2013.

Käsittelyn jälkeen 17.6.2013 kaupunginhallituksessa on hyväksytty kaavaa koskeva maankäyttösopimus, joka on saanut lainvoiman. Maanomistaja on osaltaan allekirjoituksella hyväksynyt sopimuksen 11.11.2015.

Esityslistan liitteenä 6

- kaavaselostus, jonka liitteenä kaavakartta
- maankäyttösopimus

Ehdotus:

Kaupunginjohtaja (JT): Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 20.5.2013 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 638/Akm ja siihen sisältyvät rakentamistapaohjeet 638.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jatkokäsittely:

kaupunginvaltuusto

Esityslistan liitteenä 2

- kaavaselostus, jonka liitteenä kaavakartta
- maankäyttösopimus

Toimistoarkkitehti Juha Poskela on kokouksessa läsnä asiantuntijana.

Ehdotus:

Kaupunginhallitus: Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.5.2013 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 638/Akm ja siihen sisältyvät rakentamistapaohjeet 638.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku:

valitusosoitus, kuntalaki, MRL

Tiedoksianto:

Virallinen ote
Kopio

Kiinteistö Oy Heinolan Siltakatu 47
tekninen toimi