

ASEMAKAAVAN MUUTOS 685/AKM KAIVOKATU 16

SELOSTUS

II EHDOTUS 18.11.2015

HYVÄKSYMISPÄIVÄ-
MÄÄRÄT:

Vireilletulo:
Tekninen lautakunta
08.04.2014.

Kaavaehdotus:
Tekninen lautakunta
10.02.2015
Kaupunginhallitus
___..20__.
Kaupunginvaltuusto
___..20__.

Lainvoima



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot.....	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)	6
2.2	Asemakaavan sisältö	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvauks.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat.....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.3.1	Osalliset.....	9
4.3.2	Vireilletulo.....	9
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	9
4.4.2	Yleiskaavallinen tarkastelu	9
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	10
4.5.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.1.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	11
5.2	Aluevaraukset.....	11
5.2.1	Korttelialueet	11
5.3	Ympäristön häiriötekijät	12

5.4	Kaavamerkinnot ja –määräykset	12
5.5	Nimistö	12
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	13
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	14
7.3	Toteutuksen seuranta	14

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2: Tilastolomake
Liite 3: Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
Liite 4: Havainnekuva
Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako TJ 1170

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Nina Könönen
Hämeen ympäristökeskuksen moniste 96/2005
- Heinolan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys ja täydennys, Selvitystyö Ahola, 2015

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

685/Akm Kaivokatu 16 asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 24 tontteja 3 ja 11.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 24 tontit 12 ja 13.

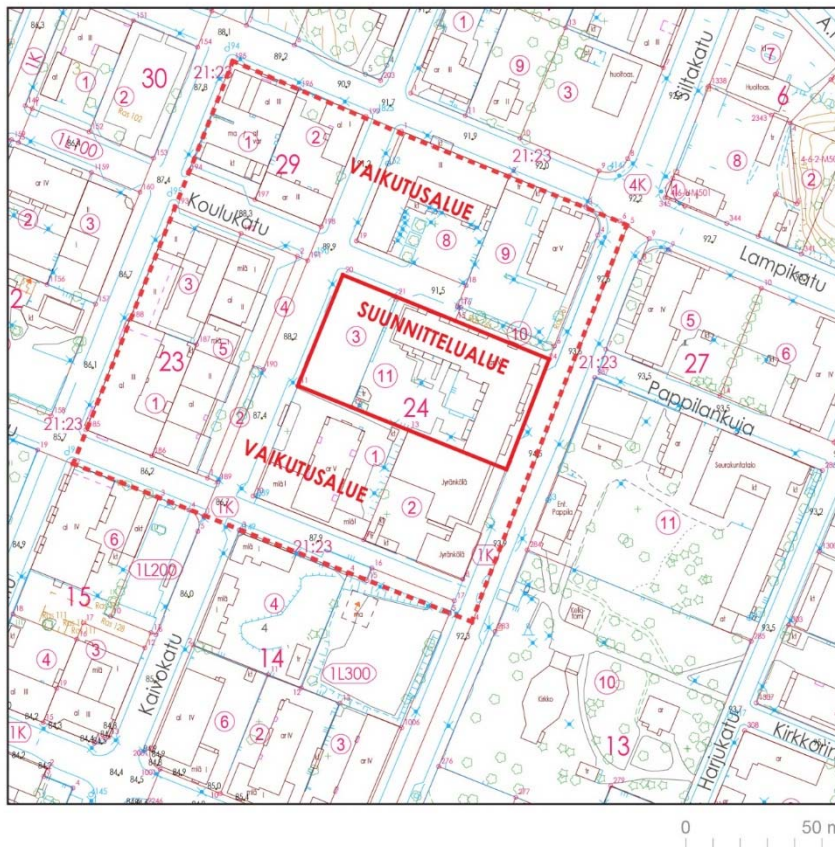
Kaavan laatija: suunnittelija Irene Översti, Heinolan kaupunki

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa läpiajokadun (Siltakatu) varrella. Aluetta rajaavat Siltakatu, Jyränkölän tontti, Kaivokatu ja Koulukatu.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimeksi on valittu uuden rakennuksen osoite eli Kaivokatu 16. Asemakaava muutoksen tavoite on mahdollistaa palvelutalo Siltakodin laajennus Asunto Oy Heinolan Aarteen (YIT Rakennus Oy) omistamalle tyhjälle tontille (111-1-24-3).



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet (valmistelun olennaiset vaiheet)

- Tekninen lautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 8.4.2014 ja asemakaavoituksen vireilletulosta ja OAS:sta ilmoitettiin kuulutuksella 12.4.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin internet-sivulla 14.4.2014 alkaen ehdotuksen nähtävillä oloon saakka.
- Tekninen lautakunta käsitteli alueen käyttöluonnoksen 8.4.2014.
- Alueen käyttöluonnos oli nähtävillä em. paikoissa 14.4.–27.4.2014.
- OAS:n riittävydestä käytiin neuvottelu 13.11.2014.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 10.2.2015.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupungintalolla maankäyttöosaston kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja Kirkonkylän Kyläpirtillä sekä kaupungin kotisivuilla 27.2.–30.3.2015.
- Tekninen lautakunta käsitteli II kaavaehdotuksen __.__.20__.
- Kaupunginhallitus käsitteli II kaavaehdotusta __.__.20__.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.20__.
- Lainvoiman asemakaava sai __.__.20__.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla osoitetaan kaksi AL-tonttia, joiden keskinäinen raja muuttuu. Tonttijako tehdään samalla. Suurin muutos on kerrosluvun nosto toisella tontilla. Voimassa olevassa kaavassa Kaavamääräyksen sisällä ollut 13 prosentin lisärakennusoikeus poistetaan, jolloin korttelialueen kokonaiskerrosalan nousu on 12 neliötä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialueen osalta kaavan toteuttamisvastuussa on Asunto Oy Heinolan Aarre (YIT Rakennus Oy) sekä Kiinteistö Oy Jyränkölän Siltakoti (Jyränkölä Settlement ry).

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa Kaivokadun ja Siltakadun välissä. Koko kortteli on rinteessä. Oleva tontti 3 on rakentamaton ja hoitamaton. Tontilta purettiin vanhat rakennukset vuonna 2010. Tontilla 11 toimii palvelutalo Siltakoti, joka on rakennettu 2007 ja se pitää sisällään 53 palveluasuntoa (47 yksiötä ja 6 kaksiota) ja 28 asukkaan dementiayksikön. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3600 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella eikä sen lähiympäristössä ole luonnonympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Siltakodissa asuu vanhuksia.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee keskustan ruutukaava-alueella.

Taajamakuva

Taajamakuva on keskeneräisen näköinen, koska kaava-alueen toinen tontti on tyhjillään.

Palvelut

Kaikki tarvittavat palvelut (päivittäistavarakauppa, terveyskeskus, virastot, kirjasto...) sijaitsevat keskustassa tai sen lähituntumassa 400 metrin säteellä kaava-alueelta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Palvelutalo Siltakodissa on hoitoalan työpaikkoja. Lähiympäristössä on opetusalan työpaikkoja sekä ravitsemusliikkeitä ja kirpputoreja.

Virkistys

Virkistykseen lähialueella on mm. runsaasti puistoa, kahviloita, elokuvateatteri ja kansalaisopisto.

Liikenne

Siltakatu on Heinolan läpiajokatu, joten sen liikenne on ajoittain vilkas. Kaivokadulla ja etenkin Koulukadulla liikenne on melko rauhallista. Paikallis- ja kaukoliikenteen linja-autot liikennöivät Kaivokatua. Pysäkit ovat aivan kaava-alueen vieressä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueen vaikutusalueella sijaitsee kaksi osayleiskaavaan merkittyä rakennushistorialtaan merkittävää rakennusta: Jyränkölä ja Oikeustalo (tunnetaan parhaiten hotelli-ravintola Seurahuoneena).

Tekninen huolto

Korttelin tekninen huolto hoidetaan pääosin tonttien sisäpihoilla.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalinen ympäristö on monipuolinen, koska alue on osa ydinkeskustaa.

3.1.4 Maanomistus

Olevan tontin numero 3 (=>13) omistaa Asunto Oy Heinolan Aarre (YIT Rakennus Oy) ja tontin numero 11 (=> 12) Kiinteistö Oy Jyränkölän Siltakoti (Jyränkölä Settlement ry).

3.2 Suunnittelutilanne**3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset**

- Kaavatiedot: LIITE 1 - OAS
- Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.
- Kaava-alueelle tehdään tonttijako kaavan laatimisen yhteydessä.
- Pohjakarttana käytetään Heinolan kaupungin maankäyttöosaston kiinteistö- ja mittausyksikön ylläpitämää vektorimuotoista pohjakarttaa.
- Aluetta ei ole määrätty rakennuskieltoon kaavan laatimisen ajaksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa palvelutalo Siltakodin laajennus Asunto Oy Heinolan Aarteen (YIT Rakennus Oy) omistamalle tyhjälle tontille (111-1-24-3).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat suunnitelmat

Heinolan kaupunki on ryhtynyt asemakaavan laatimiseen Asunto Oy Heinolan Aarteen ja Kiinteistö Oy Siltakodin yhteisestä aloitteesta.

Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 8.4.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on listattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa LIITE 1

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut virallisesti vireille kuulutuksella 12.4.2014 Itä-Häme -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja maankäyttöluonnoksen nähtävilletulosta ilmoitettiin lehtikuulutuksella sekä kirjeitse kaavan vaikutusalueen taloyhtiöille.

Yksi kuntalainen jätti kommentin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hän, Hämeen ELY-keskus ja Heinolan kaupunki kävivät asian takia neuvottelun OAS:n riittävyydestä 13.11.2014. Neuvottelun tuloksena todettiin, että OAS on riittävä ja kaavamuutos on vähäinen. Muut neuvottelussa esillä olleet asiat kuuluvat varsinaiseen kaavan valmisteluun.

-Neuvottelumuistio LIITE 1.1

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena oli kääntää tyhjän tontin asemakaavassa osoitettu Kaivokadun suuntainen rakennusala Siltakodin länsisiiven suuntaiseksi ja korottaa kerrosluku neljästä kuuteen. Autopaikkavaatimus haluttiin Siltakodin poikkeamisluvan periaatteella.

4.4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Kaavamuutos on keskustan osayleiskaavan mukainen käyttötarkoitukseltaan, sillä palvelutalon kaavallinen raja on häilyvä eli se voidaan laskea palvelujen alueeseen tai asumiseen. Kerrosluku yleiskaavassa on IV.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Autopaikkavaatimus päädyttiin laskemaan Siltakodin poikkeamislupahakemuksen sallivalle tasolle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Alusta asti rakennusmassa on suunniteltu Koulukadun suuntaiseksi, jotta sisäinen yhteys Siltakotiin mahdollistetaan.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekninen lautakunta teki 8.4.2014 alueesta kaavoituspäätöksen ja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Luonnos oli OAS:in liitteenä oleva tontinkäyttöluonnos, johon liittyi erillinen määräys alustavasta AL-määräyksestä.

Ehdotusvaiheessa tekninen lautakunta päätti 10.2.2015 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

-Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet LIITE 3

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3600 m². Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5400 kerrosalaneliömetriä.

-Tilastolomake LIITE 2

5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Toteutukselta haetaan keskustamaista ilmettä liiketiloineen. Rakennusten ja pihajaluiden tulee ulkoasultaan sopia keskustan taajamakuvaan ja suojeltuihin rakennuksiin.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kortteli 24

AL-50 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueen kerrosluku vaihtelee ollen 1/3k IV...4/5k V. Rakennusoikeus on yhteensä 5400 krs-m², ja se on jaettu kahden tontin kesken 3600+1800. Korttelialueelle on osoitettu ajoyhteys, joka palvelee muodostuvia tontteja 12 ja 13. Rakennusaloille on osoitettu sivuja, joihin rakennus on rakennettava kiinni. Korttelialueella mahdollistetaan pysäköimistilan lisäämiseksi maanalaisen tilan tai pihakannen rakentaminen. Molemmille tonteille on osoitettu merkintä, joka mahdollistaa paikoituksen vapaan sijoittamisen tonttien kesken.

Kerrosluvun korottaminen on mahdollista, koska rakennus liittyy osaksi palvelutalua ja koska pysäköintitilan tarve on vähäisempi seniori-ikäisillä asukkailla. Kerrosluku on voimassa olevassa asemakaavassa 1/3k IV ja yleiskaavassa IV, joten kerrosluku nousee vain noin yhdellä nykyiseen kaavaan verrattuna. Yleiskaavan kerrosluvut eivät ole niin sitovia, etteikö niistä perustelluista syistä voisi poiketa. Samaan kortteliin on osoitettu viisikerroksisiaakin rakennuksia. Kerrosluvun nostamista puoltaa myös uuden rakennushankkeen tukeutuminen viereisen Siltakodin palveluihin, jonka rakennusmassa on hyvin saman tyyppinen, joten kaupunkikuvallinen muutos ei ole merkittävä. Kaupunkikuvatoimikunta vaikutti hankkeen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja antoi suunnitelmille hyväksyntänsä kokouksessaan 9.9.2014.

Rakennushanke sai myönteisen poikkeamispäätöksen 14.8.2015. Poikkeamispäätös on vaikuttanut kaavamääräyksiin koskien palveluasumista ja autopaikkojen käyttämistä oleskelualueena.

Kerrosluvun nostamisesta huolimatta kokonaisrakennusoikeus korttelialueella kasvaa vain 12 krs-m².

Siltakodin vuoden 2009 poikkeamisluvassa autopaikoituksessa on päädytty seuraavaan:

19 asukkaille + 6 henkilökunnalle = 25 autopaikkaa yhteensä

Kokemuksesta tiedetään, että nykyisen Siltakodin paikoista on asukkaiden käytössä vain kuusi ja työntekijöillä kuusi eli vaadituista 25 paikasta vain 12 on käytössä. Vierailijat käyttävät yleisesti kadunvarsipaikoitusta, joita kiinteistöllä on viisi Siltakadun varrella. Asiaan liittyy sopimus jalkakäytävän ja paikoitustilan vaihdosta, joka on uusittu vuonna 2008.

Uuden määräyksen mukaan Siltakodin olemassa olevan rakennuksen autopaikat lasketaan seuraavasti:

81 asuntoa/hoitopaikkaa : 4 = 20 autopaikkaa

Laajennuksen autopaikkamäärän laskeminen vastaavasti:

29 asuntoa : 4 = 7 ap

+ 1 liiketila = 1 ap

7 + 1 = 8 autopaikkaa

Aiemmin mainittuun kokemuspohjaiseen tietoon viitaten kaavamääräyksessä määrätään rakennettavaksi kaikki autopaikat, mutta niitä voidaan käyttää tarpeen niin salliessa myös oleskelualueena. Pinnoitteen päälle voi esim. asentaa keinonurmikon.

Määräyksissä huomioidaan muutenkin sijainti keskustassa: muurialdat, istutukset, parvekekokonaisuudet ym. ks. havainnekuva LIITE 4

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella eikä sen lähellä ole häiriötekijöitä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset LIITE 5

5.5 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla saadaan palvelujen ja hyvien yhteyksien äärelle uusia asuntoja, jolloin vaikutus on positiivinen kyseisiä palveluja tarvitseville. Lähellä on paljon ajanvietemahdollisuuksia: kansalaisopisto, kirjasto, kahvilat, puistot...

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Ei vaikutuksia.

Vaikutukset kulttuuriin

Ei vaikutuksia.

Vesistöt ja vesitalous

Ei vaikutuksia.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Autopaikkojen vaatimus on laskettu palvelutalon tarpeeseen. Jos rakennuksen käyttö tulevaisuudessa halutaan muuttaa perheasumiseen, on edessä pihakannen tai maanalaisen paikoituksen rakentaminen, jotta autopaikkoja saadaan osoitettua käyttötarkoituksen tarpeisiin nähden riittävästi.

Liikenteelliset vaikutukset

Ei vaikutuksia.

Kulttuuriympäristö, maisema- ja kaupunkikuva

Kaupunkikuva pysyy keskustamaisena liiketilamahdollisuudella ja harkituilla julkisivu- ja piharakentamisen määräyksillä. Kaupunkikuva myös eheytyy kaavan mahdollistamalla rakentamisella.

Taloudelliset vaikutukset

Korttelialueen toteuttaminen työllistää rakennusalan henkilöitä. Oman osuutensa saanevat myös Heinolan keskustan ruokaravintolat.

Vaikutukset kauppaan ja palveluihin

Kaavalla osoitettu yksi liikehuoneisto antaa mahdollisuuden lisätä yrityksiä keskustan alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Ei vaikutuksia.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tämän kaavaselostuksen liitteenä oleva havainnekuva on sidottu kaavamääräyksessä ohjaamaan päärakennuksen julkisivun ja muuriaidan toteuttamista.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Jyränkölä ja YIT toteuttavat kaavan omien aikataulujensa mukaan, mutta ilmeisen pian.

Suunnittelualueelle laaditaan jo kaavan yhteydessä tonttijako, jolla on pieni vaikutus nopeampaan aikatauluun. Kaavan tultua lainvoimaiseksi suoritetaan lohkominen.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamisen jälkeen on seurattava paikoitusmääräyksen suhdetta käytännön tarpeeseen, jotta saadaan pohjaa vastaaviin uusiin kaavoihin.

Heinolassa 10.2.2015, 18.11.2015

Marko Luukkonen
kaavoituspäällikkö
044 797 6907

Irene Översti
suunnittelija
044 769 4174

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto / Kaavoitusyksikkö
Rauhankatu 3
18100 HEINOLA

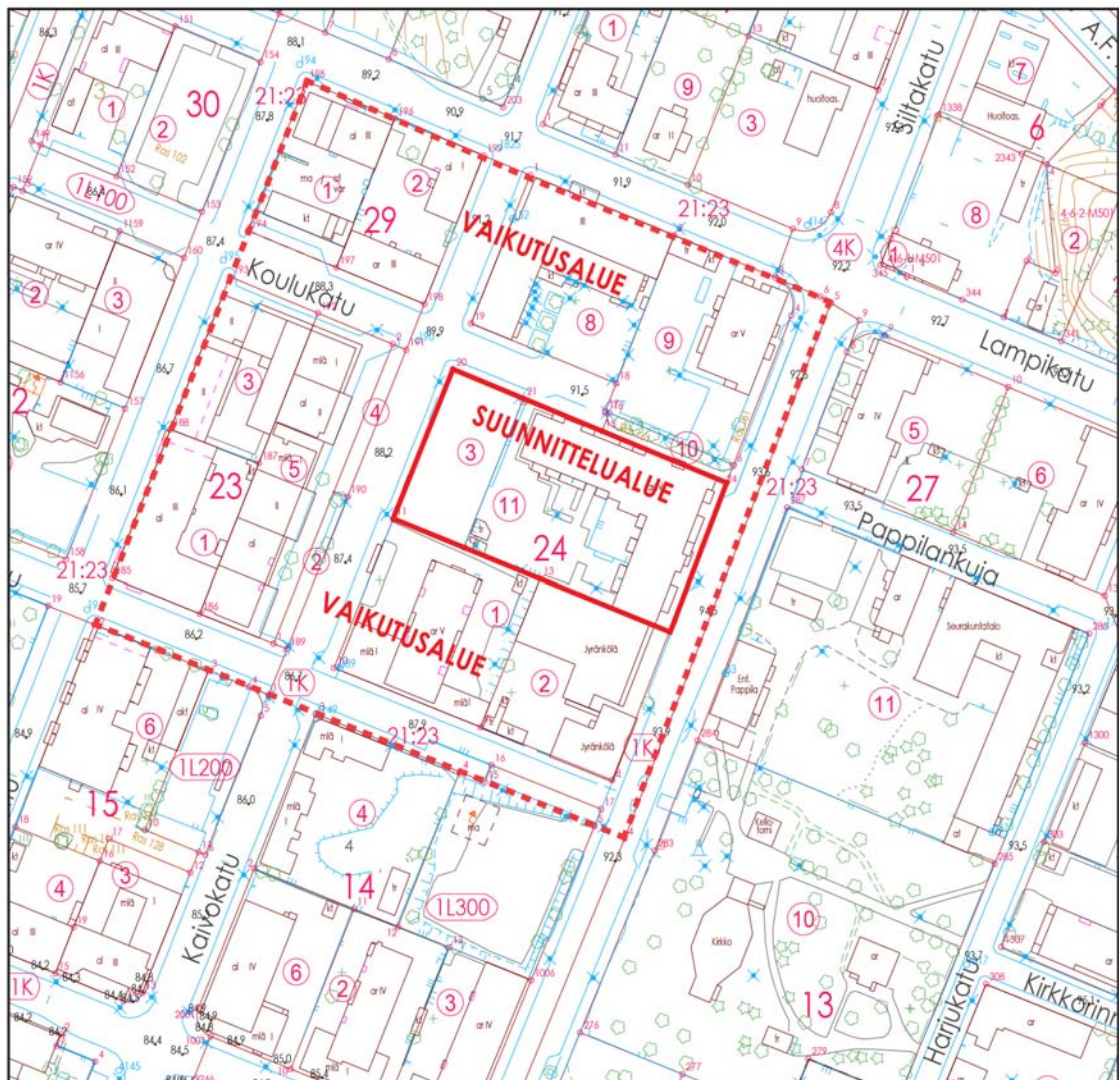
LIITTEET:

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Tilastolomake
- Liite 3: Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
- Liite 4: Havainnekuva
- Liite 5: Asemakaavakartta (1:2000) merkintöineen ja määräyksineen sekä tonttijako TJ 1170

ASEMAKAAVAN MUUTOS 685/AKM KAIVOKATU 16 Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 24 tontit 3 ja 11

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

10.02.2015



1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan (1.) kaupunginosassa Kaivokadun ja Koulukadun risteyksessä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,36 hehtaaria (ha).

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 24 tontteja 3 ja 11.

- suunnittelu- ja vaikutusalue KANSIKUVA

2. SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITTEET

Asemakaava muutoksen tavoite on mahdollistaa palvelutalo Siltakodin laajennus As Oy Heinolan Aarteen omistamalle tyhjälle tontille (111-1-24-3). Heinolan Aarre on ha-
kenut kerrosalan 1320 nostamista lukemaan 1800. Kerrosluku on esitetty nostettavaksi kuuteen.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Kaavamuutoshakemus

As Oy Heinolan Aarre sekä Koy Jyränkölän Siltakoti on yhdessä jättänyt asemakaavan ja tonttijaon muutosanomuksen 1.4.2014.

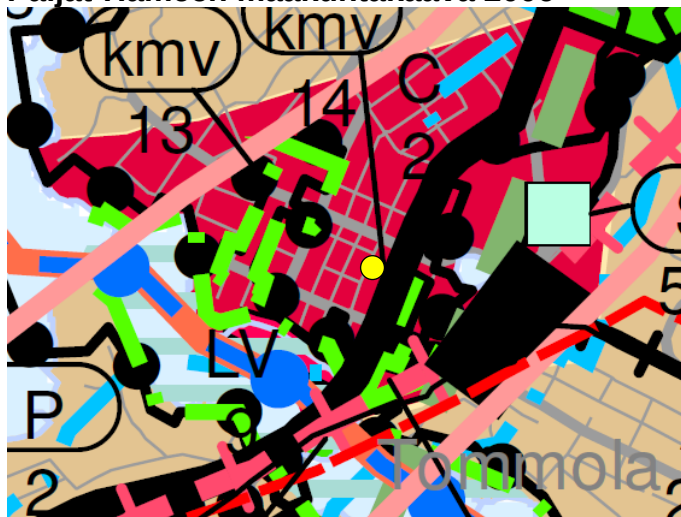
3.2. Maanomistus

tontti nro 3 - As Oy Heinolan Aarre (YIT Rakennus Oy)

tontti nro 11 - Koy Jyränkölän Siltakoti (Jyränkölä Settlement ry)

3.3. Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2006



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.



C2 Heinolan keskustatoimintojen alue

(punainen alue)

Keskusta-alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Alueelle sijoittuu myös osia kansallisesta kaupunkipuistosta. Merkinnällä osoitetaan palveluiltaan kuntatasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Ote suunnittelumääräyksistä:

"Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä tulee alueelle sijoittaa toimintoja niin, että keskustat säilyvät elävinä, toimivina, kulttuurihistorialtaan korkeatasoisina, esteettöminä ja turvallisina."

Otteita toteuttamiskuvauksesta:

"Keskusta-alueet erottuvat taajamarakenteessa suurella rakennustehokkuudellaan. Keskustat ovat tiiviitä taajaman omaleimaisuutta korostavia asunto- ja työpaikka-alueita. Alueilla on asuinkerrostaloja, liikerakennuksia ja julkisia rakennuksia sekä aukioita ja toreja..."

"Keskustatoimintojen alueilla kohtaavat kaikki liikennemuodot ja alueet ovat kaikkina vuorokauden aikoina taajaman vilkkaimpia alueita."

"Keskeisen merkityksen vuoksi erityistä huomiota kiinnitetään keskusta-alueilla kulttuurihistorialliseen perintöön, rakentamisen ja vapaa-ajan laatuun, ympäristöhäiriöiden minimointiin sekä liikenteen sujuvuuteen, erityisesti paikoitusjärjestelyihin sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytyksiin."

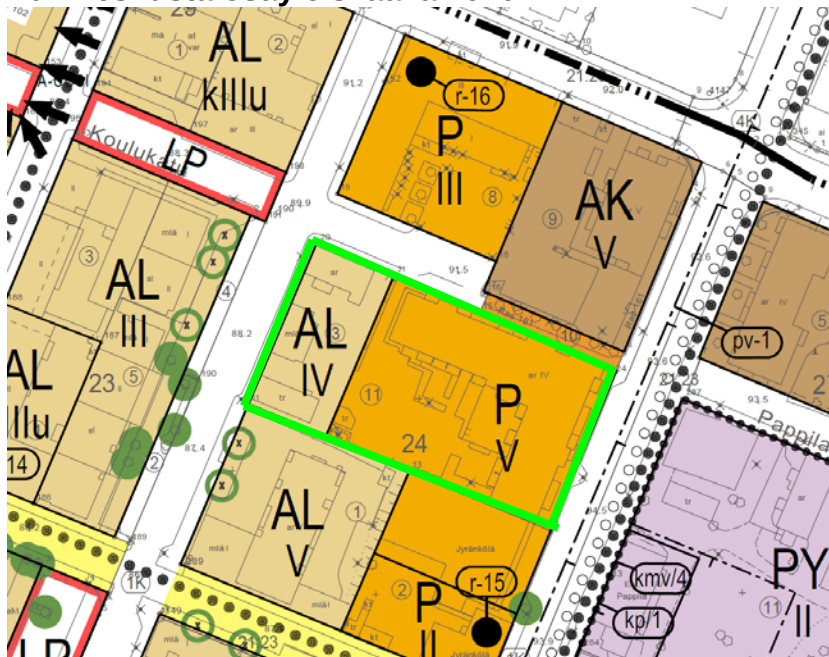
 **kk8 Heinolan – Tähtiniemen – Hevossaaren kehittämisen kohdealue**
(vaaleanpunainen viiva)

Aluetta kehitetään hyviin raide-, tie- ja vesiliikenteen mahdollisuuksiin tukeutuvana elinkeinoelämän, matkailun, kulttuuri- ja maisema-arvojen ja asumisen alueena.

Ote suunnittelumääräyksistä:

...Kansallinen kaupunkipuisto ja maisema- ja kulttuuriarvot asettavat erityiset vaatimukset suunnittelun ja toteuttamisen laadulle.

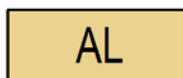
Ydinkeskusta osayleiskaava 2020



Ote osayleiskaavasta, Suunnitteluealue rajattu vaalean vihreällä viivalla.

Kaava-alueita koskeva osuus:

Suunnittelualueella on ydinkeskustan osayleiskaavassa merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä palveluiden ja hallinnon korttelialueita. Kerrosluku palveluiden ja hallinnon korttelialueella on neljä (IV) ja asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueella viisi (V). Kaavan vaikutusalueella on kaksi rakennushistoriallisesti merkittävää kohdetta (r-15 ja r-16).



Asuin- liike- ja toimistorakennusten alue.



Palvelujen ja hallinnon alue.

Suunnittelumääräys:

Alueelle voidaan sijoittaa julkisia tai yksityisiä vapaa-ajanpalveluita.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.

Suojelumääräys: Siltakatu 11 rakennus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.



Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde.

Suojelumääräys: Lampikatu 16 rakennus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa (MRL § 43 ja § 127.1).

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus MRL § 128).

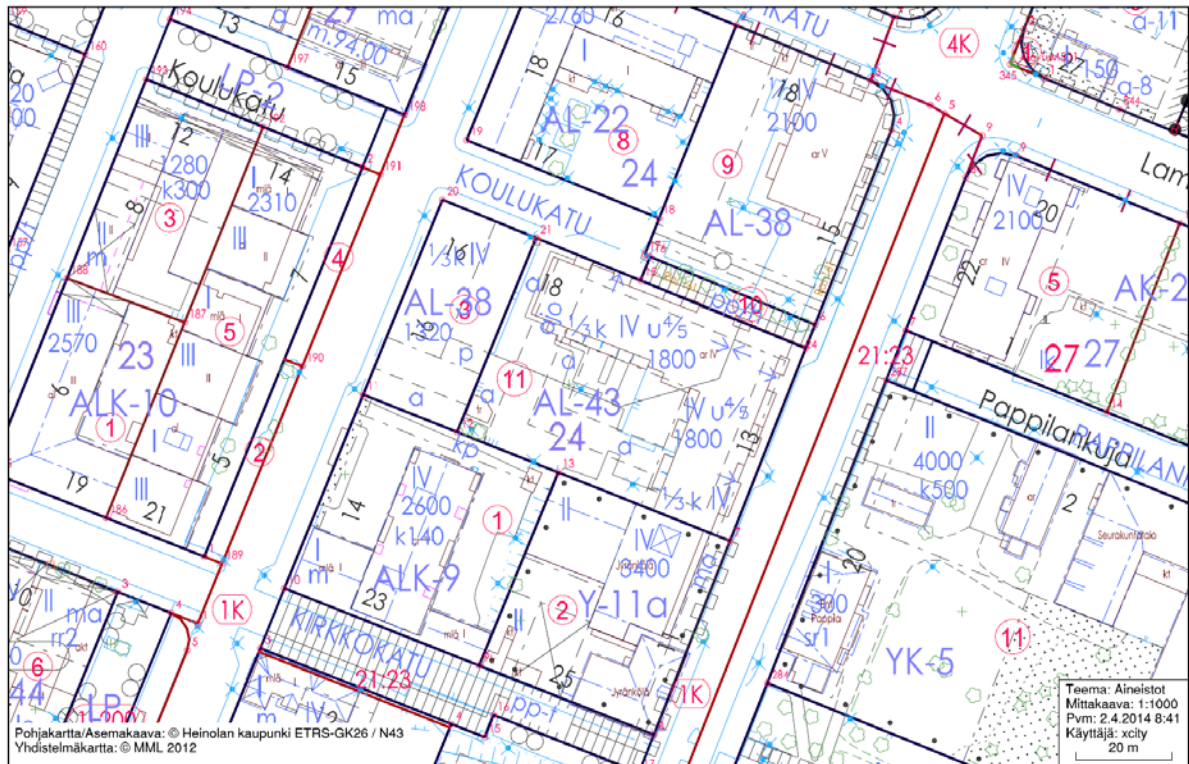
Puuston säilymiseen yleisillä alueilla kuten mm. katualueilla ja korttelialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaadetun tai tuhoutuneen puun tilalle tulee istuttaa riittävän kokoinen samaa puulajia oleva puu.

Asuinympäristön selkeys ja esteettömyys turvataan.

Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan, ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen, kaupunkikuvaan soveltuva kokonaisuus. Uudisrakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota katutasen julkisivun, räystäslinjan ja kattomaiseman suunnitteluun siten, että katutilojen ominaispiirteet säilyvät. Rakentamattomat korttelin osat on istutettava puistomaiseksi.

Asemakaavoituksen yhteydessä autopaikoitusta ohjataan yhteisiin pysäköintilaitoksiin tai maan alle, jotta tonteille jäisi riittävästi viheraluetta.

Asemakaava



Voimassa oleva asemakaava.

Muutosalue (hyväksytty 26.05.2003) on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-43 ja AL-38).

Siltakodin eli korttelialueen AL-43 pysäköintiin liittyviin määräyksiin on haettu poikkeamislupa rakennuslautakunnalta (16.3.2006 § 50). Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle AL-43 pitäisi järjestää asuntojen perusteella laskettuna 60 autopaikkaa, joka on määräävä. Poikkeamisluvalla autopaikkojen määrä on laskettu 25 paikkaan.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

— . . . — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

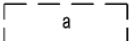
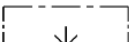
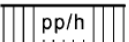
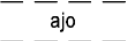
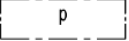
- - - - - Osa-alueen raja.

— Ohjeellinen tontin raja.

1 Kaupunginosan numero.

KES Kaupunginosan nimi.

24 Korttelin numero.

KOULUKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/3k IV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
IV u4/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ajoyhteys, ohjeellinen osa-alueen raja.
	Pysäköimispaikka.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Yleismääräykset alueella:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella: (AL-38).

Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kutakin asuntoa sekä liike- ja toimistokerrosalan 85 m² kohti.

Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella: (AL-43).

Uudisrakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat ympäristön historiallisesti arvokkaiden tai kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden pintojen ja värityksen suhteen.

60 % asumisesta voi olla sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja.

Tontille saa sille merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja enintään 13 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Kerrosalaan ei lasketa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävää osaa. Autopaikkoja on varattava yksi kutakin asuntoa tai neljää palveluasuntoa kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliömetriä kohti.

Yhtenäistä leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

3.4. Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

3.5. Selvitykset

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 2005
- Rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysselvitys, (valmistumassa)

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen (neuvottelu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä 13.11.2014). Asemakaavan yhteydessä ei ole tarpeen erikseen tehdä yleiskaavallisia selvityksiä tai arvioida yleiskaavallisia vaikutuksia. Alueella ei ole tarvetta myöskään muille uusille selvityksille.

3.6. Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksen vaikutusalueeseen rajautuu kolme korttelia, joita rajaa Lampikatu, Siltakatu, Kirkkokatu ja Virtakatu.

- suunnittelu- ja vaikutusalue KANSIKUVA

4. OSALLISET

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:

- Heinolan kaupunki
- Jyränkölä Settlement ry (KOy Jyränkölän Siltakoti)
- YIT Rakennus Oy (As Oy Heinolan Aarre)
- naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat, yrittäjät...
 - o KOy Heinolan Vuokra-asunnot
 - o KOy Heinolan Seurahuone
 - o KOy Heinolan Lampikatu 14
 - o KOy Heinolan Kaivokatu 5-7
 - o KOy Tenhonkulma
 - o As Oy Kirkkokatu 19
 - o As Oy Aunenkulma
 - o As Oy Heinolan Kaivokatu 14
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

5. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavasta pidetään virkamiestyöryhmän aloituskokous, jossa on rakennusvalvonnan, ympäristötoimiston, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäyttöosaston edustajia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen.

Alueen käyttöluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaisneuvottelu.

6. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa asiantuntija-arviointina seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Liikenteelliset vaikutukset

(liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja melu)

Kulttuuri ja muut vaikutukset

(maisema- ja kaupunkikuva)

Taloudelliset vaikutukset

(yhdyskuntatekniset sekä teiden- ja talonrakennuskustannukset)

7. KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavamuutoksen käsittelyn aikana saadut huomautukset ja muistutukset huomioidaan ja katsotaan, aiheuttavatko ne mahdollisesti muutoksia ja tarkennuksia kaavaan. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet:

Vaihe	Ajankohta	Osallistuminen
OAS / nähtävillä ehdotuksen nähtävälle tuloon asti* / Tekninen lautakunta	2014 huhtikuu	Mielipiteen esittäminen*
Alueen käyttöluonnos / nähtävillä 14 pv*	2014 huhtikuu	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaehdotus / tekninen ltk	2015 helmikuu	
/ nähtävillä 30 pv*	2015 maaliskuu	Muistutuksen esittäminen*
Kaupunginhallitus	2015 huhtikuu	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	2015 huhtikuu	Muutoksenhakumahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa

*Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana osoitteella Heinolan kaupunki, Kirjaamo, Rauhankatu 3, 18100 Heinola tai sähköpostilla: kirjaamo@heinola.fi.

Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

8. OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Kaava-alueen arvioidun vaikutusalueen kaikille kiinteistön- ja maanomistajille ilmoitetaan kirjeitse kaavan vireilletulosta ja kaavoituksen etenemisestä.

Asemakaavan muutoksen viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alueen käyttöluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä kaupungintalolla Teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikössä, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kirkonkylän Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä www.heinola.fi > Ajankohtaista.

9. YHTEYSTIEDOT

Heinolan kaupunki / Kirjaamo / Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA

Lisätietoja antaa:

Marko Luukkonen, kaavoituspäällikkö, (03) 849 3240

Irene Översti, suunnittelija, (03) 849 3245

etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinola 8.4.2014, 10.2.2015

Marko Luukkonen
kaavoituspäällikkö

Irene Översti
suunnittelija

LIITE

Neuvottelumuistio kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.



Neuvottelu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä / Siltakodin laajenus Heinola

Aika 13.11.2014 klo 9.30 – 10.00

Paikka Hämeen ELY-keskus, Lahti
Hämeen ELY-keskus, Hämeenlinna

Osallistujat	Ulla Räihä Kirsti Nieminen Liisa Härmä	Hämeen ELY-keskus, pj Hämeen ELY-keskus, sihteeri Hämeen ELY-keskus
	Marko Luukkonen Juha Poskela Helka Sillfors	Heinolan kaupunki Heinolan kaupunki Heinolan kaupunki
	Matti Seppä	Neuvotteluesityksen tekijä

**1.
Neuvottelun tarkoitus**

Neuvottelu on maankäyttö- ja rakennuslain 64 § mukainen neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Aloitteen neuvottelusta teki Matti Seppä.

**2.
Neuvotteluun osallistuvien näkemykset Heinolan Siltakodin laajennuksen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennystarpeista**

Matti Seppä

Siltakodin laajennusta koskeva asemakaavamuutos ei ole vähäinen. Kaupunginhallituksen päätös ei riitä, kaava tulee hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Palveluasuntojen tarve kaupungissa on laskenut, sitä ei ole tarkasteltu. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttuu kokonaisnäkemys väestön muutoksesta. Valtakunnallisen rakennusliikkeen tavoitteet eivät saa ratkaista.

Tontille ei mahdu riittävästi autopaikkoja esimerkiksi vierailijoiden ja työntekijöiden tarpeisiin.

Kaupunginvaltuusto on delegoinut vähäisten asemakaavojen hyväksymisen kaupunginhallitukselle. Delegointipäätöksessä ei ole määriteltä vähäisen asemakaavamuutoksen sisältöä, joten vähäisyys on johdettava lähinnä siitä, mitä kumotussa rakennuslaissa on säädetty vähäisestä asemakaavan muutoksesta (RakL 146 b §).

Vähäisen asemakaavan määritelmä on virkamiesten käsitys. Kaupungin käsityksen päättää kaupunginvaltuusto delegointipäätöksessään kaavoitusmonopolin ja kuntalain 14 §:n perusteella.

Kerrosluvun nostaminen neljästä kuuteen ja käyttötarkoituksen muutos asuin-liiketalosta palveluasumiseen ilman Kaivokatuun rajoittuvaa liiketilaa ja autopaikoista luopuminen lähes kokonaan, on merkittävä asemakaavan muutos.

Vaikutusten arviointi ydinkeskustan kehittämisen ja kaupungin strategisen mitoituksen kannalta (koko kaupungin yleiskaavan puuttuminen) on puutteellinen tai sitä ei ole tehty laisinkaan (asukasluvun lasku, palveluasumiseen osoitettu kerrosala, autopaikkatarve keskustassa jne).

Heinolan kaupunki

Kaupunki on harkinnut kaavamuutoksen vähäiseksi, mutta on valmis pidentämään kaavan nähtävillä oloja 30 päivään ja viemään kaavan valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat kunnossa. Tontti soveltuu hyvin palvelutalolle. Vanhusten asumista on tulossa joka puolelle kaupunkia. Suuntaus on, että vanhusväestö hakeutuu kaupungin keskustaan.

Kaupunki on edellyttää tontille myös liiketilaa, joka on toteutettavissa tarpeen mukaan, vaikka sitä ei lyhyellä tähtäimellä rakennukseen sijoituisikaan. Suunnitelmat tarkentuvat työn kuluessa.

Hämeen ELY-keskus

ELY-keskus pitää kaupungin tulkintaa siitä, että kaava on vähäinen oikeana, mutta ei näe estettä sille, että kaava käsitellään "pitkän kaavan" mukaan.

Asemakaavaluonnos on 15.12.2008 hyväksytyn Heinolan ydinkeskustan osayleiskaavan 2020 mukainen eikä asemakaavan yhteydessä ole tarpeen erikseen tehdä yleiskaavallisia selvityksiä tai arvioida yleiskaavallisia vaikutuksia.

Tässä neuvottelussa voidaan keskustella kaavan sisällöstä, mutta neuvottelussa ei voida sopia tai ratkaista kaavan sisältöön liittyviä asioita.

3.

Johtopäätökset

Kaavamuuotos voidaan käsitellä vähäisenä. Heinolan kaupunki ilmoittaa, että asemakaavan muutos käsitellään valtuustossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tältä osin.

Siltakodin laajennusta koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman vuorovaikutus, vaikutusten arviointi ja selvitykset ovat riittävät ja lainmukaiset.

Muistion vakuudeksi



Ulla Räihä
puheenjohtaja



Kirsti Nieminen
sihteeri

Jakelu

Osallistujat

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	111 Heinola	Täyttämispvm	04.02.2015
Kaavan nimi	685/AKM Kaivokatu 16		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	02.02.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.04.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	111-685/AKM
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3583	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3583

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3583	100,0	5400	1,51	0,0000	12
A yhteensä	0,3583	100,0	5400	1,51	0,0000	12
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,3583	100,0	5400	1,51	0,0000	12
A yhteensä	0,3583	100,0	5400	1,51	0,0000	12
AL	0,3583	100,0	5400	1,51	0,0000	12
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

**EHDOTUSVAIHE
SAAPUNUT PALAUTE JA
KAAVOITTAJAN VASTINEET**

EHDOTUS 2.2.2015, NÄHTÄVILLÄ 27.2.-30.3.2015

18.11.2015

SISÄLLYSLUETTELO

1	LAUSUNNOT	3
1.1	Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2.4.2015	3
1.2	Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 30.3.2015	3
1.3	Ei lausuntoa antaneet.....	3
2	MUISTUTUKSET	4
2.1	Matti Seppä, 12.3.2015	4

1 LAUSUNNOT

1.1 Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2.4.2015

1.1.1 Lausunnon pääkohdat

ELY-keskus katsoo, että kerrosluvun nosto osayleiskaavasta poikkeavasti tulee kaavaselostuksessa perustella.

Autopaikkavaatimuksen määräys todellisesta tarpeesta on tulkinnanvarainen ja sen tarkentamista tulee vielä harkita.

1.1.2 Vastine

Kaavaehdotuksessa esitettyä kerrosluvun nostoa perustellaan selostuksessa (kohta 5.2.1).

Autopaikkavaatimuksen määräystä tarkennetaan.

1.2 Päijät-Hämeen pelastuslaitos, 30.3.2015

1.2.1 Lausunnon pääkohdat

Ei huomautettavaa.

1.2.2 Vastine

Ei vaikutusta.

1.3 Ei lausuntoa antaneet

Ympäristötoimi ja rakennusvalvonta ovat ilmoittaneet, että heillä ei ole tarvetta antaa lausuntoa.

2 MUISTUTUKSET

2.1 Matti Seppä, 12.3.2015

2.1.1 Mielenpiteen pääkohdat

Muistuttajan näkemyksen mukaan kaavamuutos ei ole vähäinen. Kaupunkikuvatoimikunta on ollut sitä mieltä, että liiketilaa on rakennettava katulinjaan. Havainnekuvassa on kuitenkin vain yksi ikkuna kadulle. Rakennusmassa tulee kääntää siten, että julkisivu on Kaivokadulle, kuten voimassa olevassa asemakaavassa ja yleiskaavassa on esitetty. Kaupunkikuvallinen poikkeaminen voimassa olevasta kaavasta ei ole vähäinen. Miten 6-kerroksinen rakennus, jonka pääty on virheellisesti Kaivokatua vasten, soveltuu kaupunkikuvaan?

Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on 1320 krs-m² neljään kerrokseen. Yleiskaavassa on samoin kerrosluku IV, josta maanomistaja ei ole valittanut. On oletettavaa, että maanomistus on siirtynyt YIT:lle nimenomaan em. perustein.

OAS:ssa 2014 tontille esitettiin 1450 m² rakennusoikeutta ja väitettiin, että rakennusoikeus lisääntyy koko korttelissa vain 12 m². Nyt esitetään 1800 m² todellisuudessa kuuteen kerrokseen ja rakennusoikeus nouseekin 480 m².

OAS:ssa autopaikkoja merkittiin piha-alueelle 10 kpl. Nyt enää 8 kpl.

Vapaata tilaa palveluasumista ajatellen on täysin riittämätön määrä (MRL 155 §).

AL-kaavamääräys mahdollistaa keinottelun.

Tontin 3 (13) rakennusoikeuden nosto 1320 m²:stä 1800 m²:in ja suunniteltu asuntomäärä huomioiden autopaikkatarve koko korttelissa on noin 30+60 autopaikkaa, mikä edellyttää pihakannen rakentamista molempien rakennusten seinälinjoja myöten ja runsaan 2 miljoonan euron kustannuksia.

Asemakaavamääräykseen autopaikoista on lisättävä määräys siitä, että taloyhtiö on velvollinen hankkimaan puuttuvat autopaikat kaupungin rakentamasta tai rakennuttamasta pysäköintilaitoksesta. Tällöin asunto-osakkeen ostajat olisivat tietoisia siitä, että autopaikkaa kohden lasku voi tulevaisuudessa olla kymmeniä tuhansia euroja. Mikäli autopaikkamääräystä ei lisätä asemakaavaan, syyllistyy Heinolan kaupunki tahallaan asukkaiden harhauttamiseen.

Ns. Siltakodin kaavamääräys on muutettava maanomistajan ja kaupungin yhteisesti sopimaksi palvelutaloa osoittavaksi merkinnäksi P. Tätä edellyttää autopaikkojen osalta tehty poikkeamispäätös.

Mikäli kaavamääräykseksi tulee AL, tarkoittaa se sitä, että joidenkin vuosien kuluttua talo muuttuu hiljalleen tavanomaiseksi asuinkerrostaloksi ja asukkaat joutuvat hankkimaan autopaikkansa muualta (vrt Seurahuone, puuttuu 16 autopaikkaa).

Tonttijaon on laatinut kiinteistöinsinööri Ari Mäkinen, joka muistuttajan mukaan ei ole Heinolan kaupungin virkamies, mitä MRA 37§ ja laki kunnan kiinteistöinsinööristä 557/1995 2 § edellyttävät. Ari Mäkisen tulisi määrätä joku kunnan virkamies laatimaan tonttijaot mikäli hän on virkasuhteessa Heinolan kaupunkiin. Kaupunki saisi tuntuvia säästöjä.

2.1.2 Vastine

ELY-keskuksen kanssa on käyty neuvottelu 13.11.2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä muistuttajan pyynnöstä. Tällöin on todettu myös, että kaava täyttää vähäisen kaavamuutoksen kriteerit. Kaava päädyttiin kuitenkin viemään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, tulkitaan se sitten valmiina kaavana kummaksi tahansa. Puheena tuolloin neuvottelussa oli ratkaisu, jossa kellarikerroksen lisäksi rakennetaan neljä kerrosta. Kaavaehdotuksessa kuitenkin esitettiin kerrosluvuksi 4/5k V, koska se oli kaupungin ja rakentajan kesken sovittu kaavaehdotuksen sisällöksi. Tällä sisällöllä rakennusoikeus korttelialueella nousisi tilastollisesti todellakin vain 12 m² (todettu ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa tilastolomakkeen perusteella). Noin vähäinen rakennusoikeuden kasvu johtuu siitä, että Siltakodin tontilla on ollut kaavamääräyksen sisään kirjoitettuna 13 prosentin rakennusoikeus yhteistiloille. Kaavaehdotuksessa tämä 13 % on poistettu. Sisäistä jakaumaa ei tilastolomakkeessa eritellä eri käyttötarkoituksiin.

Julkisivuun liittyvillä tarkoilla reunaehdoilla on pyritty saamaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ratkaisu. **Kaavamääräykseen kirjataan, että katujulkisivussa tulee olla vähintään yksi liiketila.**

Rakennusmassan sijoittamista Kaivokadun varteen on tutkittu. Sillä ratkaisulla hoitajien olisi avuntarpeen tullen järkevintä kulkea ulkokautta, koska, vaikka rakennuksia yhdistävä maanalainen käytävä olisi mahdollista rakentaa, tarvitsisi hoitajan kulkea Siltakodin ja laajennuksen hissien välissä vähintään 30 metriä vaakatasossa ja sen lisäksi puolitoista kerrosta portaita. Ratkaisu ei olisi mitenkään järkevä toteuttaa, koska apu ei tulisi yhtään lähemmäksi, päinvastoin.

Kaupunkikuvallisessa mielessä on saavutettu paljon, kun kaupunkikuvatoimikunta on antanut suunnitelmaan parannusehdotuksia. Tontille ei myöskään mahdu suuremmalle alalle levittyvä rakennus, koska se vähentäisi paikoitusaluetta ja oleskelualuetta.

Muistuttaja on oikeassa, että asemakaavan tulee olla yleiskaavan mukainen. Rakentamiseen on saatu kuitenkin poikkeamislupa, jonka sisältö kirjataan myös asemakaavaan.

Aiemmassa autopaikkalaskelmassa (OAS 8.4.2014) autopaikkatarve oli laskettu ehdotetun määräyksen mukaisesti kerrosalaperusteisesti 1 ap/85 krs-m², josta puolet voidaan rakentaa myöhemmin. Kaavaehdotuksessa on lähdetty siitä, että asuntojen määrä ja laatu on määräävämpi tekijä, kuin kerrosalaneliömetrit eli laskelma on suoritettu 1 ap/4 palveluas + 1 ap/liike- ja toimistotila, joka tekee 8 autopaikan tarpeen. **Määräykseen lisätään, että autopaikat tulee osoittaa korttelialueelta.** Voimassa olevan kaavan autopaikkamäärät on laskettu "normaalin" perheasumisen mukaan. Autopaikkojen laskennasta ja perusteluista on lisää selostuksessa kohdassa 5.2.1 Korttelialueet.

Jos kaavamääräykseen kirjattaisiin velvoite, että puuttuvat autopaikat tulee hankkia kaupungin rakentamasta tai rakennuttamasta pysäköintilaitoksesta olisi se liioiteltu, koska paikkojen osoittaminen kaavoitettavalta korttelialueelta on mahdollista. Kortteliin on sallittu maanalaisen tilan ja pihakannen rakentaminen.

Laajennuksesta tehdyn asemapiirroksen mukaan ulkoilualueeksi laskettavaa pihaluuetta on 263 m², joka on kerrosalasta (1800 m²) 15 prosenttia. Kaavassa vaaditaan 10 prosenttia, joka on yleinen normi.

Kaavamääräyksellä on pyritty minimoimaan keinottelun mahdollisuus. **Määräykseen muutetaan, että korttelialueelle sallitaan asumisen osalta vain palveluasumista.**

P-määräys ei kuulu palveluasumiseen. On kyse asumisesta, jota tuetaan saatavilla olevalla palvelulla, jolloin kaavamääräyksenkin tulee olla jotakin A:lla alkavaa. Tarkempi käyttötarkoitus osoitetaan määräystekstillä.

Heinolan kaupungilla on jo vuosia ollut Etelä-Suomen maanmittaustoimiston kanssa voimassa sopimus, jonka mukaan kaupunki hankkii kiinteistöinsinöörin palvelut maanmittaustoimistolta ostopalveluna. Menettely on todettu toimivaksi, mutta sitä arvioidaan vuosittain.

Heinolassa 18.11.2015

Irene Översti
suunnittelija

Marko Luukkonen
kaavoituspäällikkö



685/AKM

ASEMAKAAVAN MUUTOS - KAIVOKATU 16
TONTTIJAKO 1170

1 KESKUSTA

Asemakaavan muutos koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 24 tontteja 3 ja 11.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 24 tontit 12 ja 13.

MITTAKAAVA 1:1000

Luonnos	08.04.2014	suunnittelija	
Ehdotus	02.02.2015		Irene Översti
II ehdotus	18.11.2015		

Tekninen lautakunta, vireilletulo	08.04.2014	§ 57
Tekninen lautakunta, OAS	08.04.2014	§ 57
Tekninen lautakunta, luonnos	08.04.2014	§ 57
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos	14.04.-27.04.2014	
Tekninen lautakunta, ehdotus	10.02.2015	§ 14
Nähtäville asettaminen, ehdotus	27.02.-30.03.2015	
Tekninen lautakunta, hyväksyminen	.	§ .
Kaupunginhallitus, hyväksyminen	.	§ .
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen	.	§ .
Lainvoimaisuuskuulutus	.	

18.11.2015 kaaavoituspäällikkö

Marko Luukkonen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 vaatimukset.

02.06.2014 maanmittausinsinööri

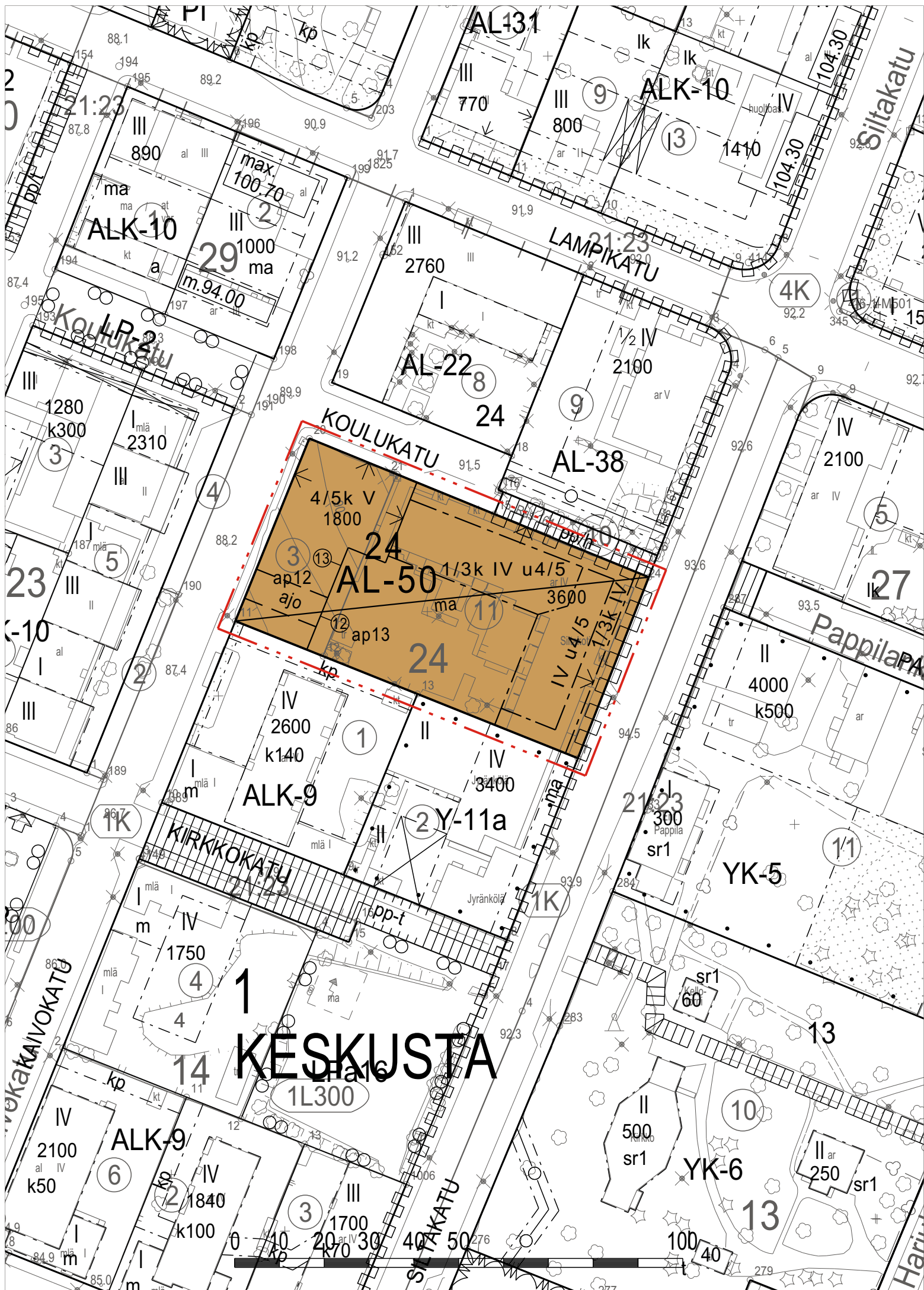
Timo Strandén

Heinolan kaupunginhallituksen/valtuuston hyväksymä § ____

. .20

hallinto- ja kehitysjohtaja

Sinikka Malin



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-50

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle sallitaan asumisen osalta vain palveluasumista. Liike- ja toimistotilaa sallitaan katutasoon ja sitä voi olla enintään 10 prosenttia kokonaisrakennus-oikeudesta. Kerrosalaan ei lasketa kunkin porrashuoneen 15 m² ylittävää osaa.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäinen ja eheä julkisivupinta selostuksessa olevan havainnekuvan mukaisesti. Rakennuksen katutasossa tulee olla vähintään yksi liiketila, jossa näyteikkuna kadulle ja oma sisäänkäynti.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin liike- ja toimistotilaa sekä neljää palveluasuntoa ja hoitopaikkaa kohti. Autopaikat tulee osoittaa korttelialueelta ja kaikki autopaikkamääräyksen autopaikat tulee rakentaa, mutta niitä voidaan käyttää myös osana oleskelualueita milloin todellinen tarve on vähäisempi. Pihakannen rakentaminen on sallittu pysäköintitilan ja oleskelualueen lisäämiseksi.

Parvekkeita tulee olla myös rakennuksen mahdollisessa kadulle tai yleiselle alueelle avautuvassa päädyssä. Piha tulee rajata katuun rakennuksella tai 1,5 m korkealla muurialdalla. Piha tulee rajata kadusta alkaen siihen välittömästi liittyvään naapuritonttiin rakennuksella tai vähintään 10 metrin matkalta 1,5 metriä korkealla muurialdalla mikäli tonteilla ei ole yhteisalueita ko. alueella. Kadun läheisyyteen tulee istuttaa vähintään 3 m korkeita puita pehmentämään ja suojaamaan katunäkymää.

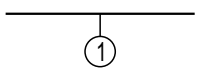
Yhtenäistä oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 10% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Oleskelualue tulee suojata eri korkuisin istutuksin.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KES

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

24

Korttelin numero.

123

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

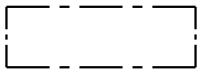
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2k IV

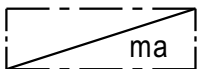
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

IV u1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



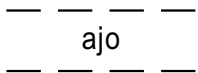
Rakennusala.



Maanalainen tila.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Ohjeellinen ajoyhteys.

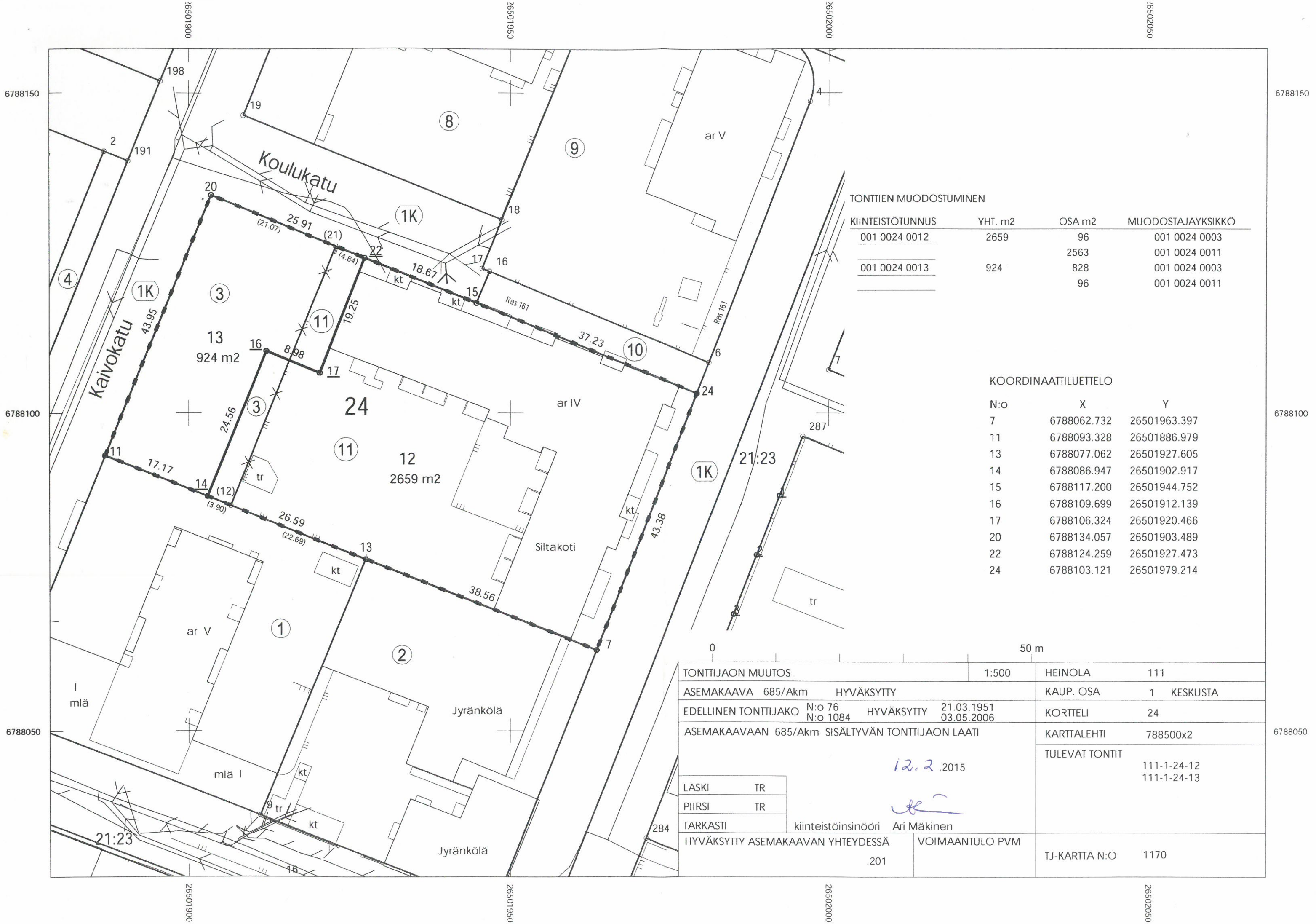


Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ap1,2

Merkintä osoittaa minkä muun tontin autopaikkoja alueelle myös voidaan sijoittaa.

Tämän asemakaavan alueella laaditaan sitova tonttijako ja se sisältyy asemakaavaan.
Osa MRA 38 §:n 1 momentissa mainituista tiedoista on osoitettu erillisellä kartalla TJ 1170.



TONTTIEN MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖTUNNUS	YHT. m2	OSA m2	MUODOSTAJAYKSIKKÖ
001 0024 0012	2659	96	001 0024 0003
		2563	001 0024 0011
001 0024 0013	924	828	001 0024 0003
		96	001 0024 0011

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
7	6788062.732	26501963.397
11	6788093.328	26501886.979
13	6788077.062	26501927.605
14	6788086.947	26501902.917
15	6788117.200	26501944.752
16	6788109.699	26501912.139
17	6788106.324	26501920.466
20	6788134.057	26501903.489
22	6788124.259	26501927.473
24	6788103.121	26501979.214

TONTTIJAON MUUTOS	1:500	HEINOLA	111
ASEMAKAAVA 685/Akm	HYVÄKSYTTY	KAUP. OSA	1 KESKUSTA
EDELLINEN TONTTIJAKO N:o 76 N:o 1084	HYVÄKSYTTY 21.03.1951 03.05.2006	KORTTELI	24
ASEMAKAAVAAN 685/Akm	SISÄLTÄVÄN TONTTIJAON LAATI	KARTTALEHTI	788500x2
		TULEVAT TONTIT	111-1-24-12 111-1-24-13
LASKI TR			
PIIRSI TR			
TARKASTI kiinteistöinsinööri Ari Mäkinen			
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ .201	VOIMAANTULO PVM	TJ-KARTTA N:O	1170