

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 7
§ 2

16.01.2017
30.01.2017

Asemakaavan muutos 689/Akm Kirkkokatu 9, 1. Keskusta

96/10.02.03/2017

Khall 16.01.2017 § 7

Teknisen lautakunnan käsittely asiaan 11.10.2016 § 136:

Teknisen lautakunnan pöytäkirjassa 9.6.2015 § 61 on asiasta seuraavaa:

"Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Marko Luukkonen,
puh. 044 7976907 etunimi.sukunimi@heinola.fi

Asemakaavan muutoksen 689/Akm Kirkkokatu vireilletulo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS sekä hyväksyminen sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville asettaminen.

Kiinteistöyhtymä Luisto on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 111-1-20-1. Tontille haetaan rakennusoikeuden nostoa sekä Kirkkokadun ja Kymenkartanonkadun kulmassa olevan Kirkkokadun suuntaisen rakennusalan kääntöä Kymenkartanonkadun suuntaiseksi. Kaavan muutoshakemuksessa todetaan tontin jäljellä olevan rakennusoikeuden olevan rakennusliikkeiden kiinnostuksen herättämiseksi liian pieni. Kiinteistön rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 1700 k-m². Tonttijaon mukainen rakennusoikeus on huonokuntoisen liikerakennuksen purkamisen jälkeen 781 k-m² tontilla 10. Hakemusta perustellaan ympäröivien tonttien rakennusoikeudella.

Kiinteistöyhtymä Luisto ja Heinolan kaupunki ovat allekirjoittaneet kaavoitussopimuksen 16.3.2015, jolla sovitaan asemakaavahankkeeseen liittyvien tehtävien, vastuiden ja kustannusten jakamisesta kaupungin ja maanomistajan välillä. Sopimuksessa on myös esitetty tavoitteet kaavoitukselle. Sopimukseen kirjatut osapuolten tavoitteet eivät kuitenkaan sido kaupunkia tai muita osapuolia asemakaavaa laadittaessa ja hyväksyttäessä. Asemakaavan muutoksen johdosta laaditaan tarvittaessa maankäytösopimus, joka hyväksytään ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää mahdollisuudet korottaa tontin rakennusoikeutta siten, että tontti rakentuisi. Asemakaavan muutoksen tulee olla hengeltään voimassa olevan oikeusvaikutteiden Ydinkeskustan osayleiskaavan mukainen sekä huomioida kaupunkikuvalliset vaatimukset.

Asemakaavan muutos koskee Keskustan korttelin 20 tonttia 1 sekä siihen liittyvää Kirkkokadun katualuetta. Asemakaavan muutoksen alustava kaavarajaus on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2600 m².

Asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemista varten on laadittu tontin viitesuunnitelma. Viitesuunnitelmassa osoitetaan kaksi mahdollista tapaa tontin täydennysrakentamiseen. Tontin käyttöä suunniteltaessa on mietitty sopivan rakennusoikeuden määrää. Tontille osoitettavaan rakennusoikeuteen vaikuttavat paitsi ympäröivä rakennuskanta ja kaupunkikuva, myös tontin mittasuhteet ja tekniset järjestelmät, kuten tontilla sijaitsevat maalämpökaivot. Kaavaluonnoksessa on suunniteltu tonttien tulevaisuuden rakennusoikeuden määräksi noin 1250 k-m² tontille 10 ja noin 1210 k-m² tontille 11. Tontilla 11 tutkitaan ul-lakkokerroksen rakentamismahdollisuus.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavan suunnittelijana toimii suunnitteluarkkitehti Katri Kuivalainen.

Esityslistan liitteenä 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka liitteenä on asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisaineisto.

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää, että asemakaavan muutoksen laatiminen aloitetaan, liitteenä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja kaavan vireilletulosta kuulutetaan (MRL §62 ja §63.2).

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjan liitteenä 2
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavan valmisteluaineisto

Tiedoksianto: Kopio Kaavoituspäällikkö
Suunnitteluarkkitehti"

Tekla 11.10.2016 § 136 Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen,
puh. 044 769 4370, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Asemakaavan muutoksen 689/Akm Kirkkokatu 9 kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen.

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on ydinkeskustan tiivistäminen sekä kaupunkikuvan parantaminen mahdollistamalla uuden asuinlii-

ketalon rakentaminen vuonna 2015 puretun rakennuksen tilalle.

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 13.6.2015. Valmisteluvaiheen materiaali oli nähtävillä 17.6.-17.7.2015. Kaavamuutoksen luonnosmateriaalista pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Lausunnon antoivat PHSOTEY:n Ympäristöterveyskeskus, Päijät-Hämeen maakuntamuseo sekä Päijät-Hämeen pelastuslaitos. Lisäksi lausunto pyydettiin Hämeen ELY-keskukselta ja Ympäristö- ja rakennuslautakunnalta, jotka eivät ole katsoneet tarpeelliseksi lausua asiaan. Tiivistelmä lausunnoista ja niiden vastineet on kaavaselostuksen liiteasiakirjana.

Suullista palautetta saatiin naapurikiinteistön asukkaalta. Palautteessa toivottiin huomioitavan näkymät uudisrakentamisen lähellä olevilta parvekkeilta.

Kaavamuutos koskee yhtä kaavan mukaista rakennuspaikkaa, joka on erillisellä tonttijaolla jaettu kahdeksi tontiksi. Tonttien pinta-alat ovat 908 m² ja 1068 m². Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 1700 k-m².

Kaavamuutoksella merkitään erillisen tonttijaon mukainen tontin raja asemakaavaan ja tarkistetaan rakennusoikeuksia. Tontin 10 rakennusoikeus nostetaan 781 k-m²:sta 1150 k-m²:iin. Tontin rakennusoikeus nousee 369 k-m². Tontin 11 rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 919 k-m², joka kaavamuutoksella muutetaan siten, että rakennusoikeus on 920 k-m², jonka lisäksi osoitetaan autosuoja- ja taloustilojen rakennusoikeudeksi 80 k-m². Olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäisrakennusoikeudeksi. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus nousee 1700 k-m²:stä 2150 k-m²:iin. Rakennusoikeuden noston ollessa vähäinen (450 k-m²) ei maankäyttösopimuksen tekeminen ole tarpeen.

Tontin 11 asuinliiketalosta on laadittu rakennusinventointi (Teija Ahola 22.4.2016). Arkkitehti Unto Ojosen suunnittelemalla kerrostalolla on rakennustaiteellisia arvoja sekä kaupunkikuvallista ja kaupunkihistoriallista merkitystä. Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan säilyttämiseen tähtäävä kaavamääräys (sr-2) rakennuksen arvojen turvaamiseksi.

Asemakaavaehdotuksen mukainen uusi rakentaminen sijoittuu kolmikerroksisena Kymenkartanonkadun varteen. Kaavassa annetaan kaupunkikuvallisia määräyksiä sekä piha-aluetta koskevia määräyksiä. Ajo tonteille on Kirkkokadulta. Maanalainen rakentaminen on sallittua koko kaava-alueella. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 jokaista 100 kerrosalaneliömetriä kohti.

Esityslistan liitteenä 5

- Asemakaavakartta, 689/Akm Kirkkokatu 9, ehdotus 26.9.2016
- Kaavaselostus, 689/Akm Kirkkokatu 9, ehdotus 26.9.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 689/Akm Kirkkokatu, 1.6.2015/9.8.2016
- Viitesuunnitelma Kirkkokatu 9, 1.6.2015
- Tilastolomake
- Yhteenveto osallisten kuulemisesta valmisteluvaiheessa sekä vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin, 26.9.2016
- Rakennusinventointi kerrostalo Kirkkokatu 9, 22.4.2016

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen 689/Akm Kirkkokatu 9 MRL 65 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Virallinen ote Kiinteistöyhtymä Luisto
Kopio kaavoituspäällikkö
 kaavoitusarkkitehti Kuivalainen
 kaavoitussihteeri

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen,
puh. 044 769 4370, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Asemakaavan muutosehdotus 689 Kirkkokatu 9 on ollut nähtävillä 28.10.-28.11.2016. Kaavaehdotuksesta lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Lahden kaupunginmuseum, PHSoteyn Ympäristöterveyskeskus sekä Päijät-Hämeen pelastuslaitos. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus.

Tiivistelmä saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Lausunnoissa ja muistutuksessa kiinnitettiin huomiota seuraaviin asioihin:

Lahden kaupunginmuseum/Päijät-Hämeen maakuntamuseum, rakennuskulttuuriyksikkö on ottanut lausunnossaan kantaa sekä olemassa olevan kerrostalon korjausrakentamista ohjaavaan sr-2 määräykseen että uudisrakentamista ohjaaviin määräyksiin.

Lahden kaupunginmuseum/Päijät-Hämeen maakuntamuseum, arkeologian yksikkö edellyttää, että kaavahankkeessa tapahtuviin rakennus-

töihin liitetään arkeologinen valvonta, koska Heinolan nykyisen keskustan alueella on sijainnut 1700-luvun kylätontti sekä 1787 rakennettu Heinolan residenssin hallintokeskus.

PHSoteyn Ympäristöterveyskeskus suosittelee lisäämään kaavamääräyksiin varautumisen radonin torjuntaan.

Matti Seppä esittää muistutuksessaan korjausta AL-51 -korttelialueen autopaikkamääräykseen siten, että autopaikkojen sijainnin etäisyys on mitattava tontista eikä korttelista ja että autopaikat tulisi sijoittaa enintään 100 metrin etäisyydellä eikä 200 metrin etäisyydellä tontista. Lisäksi Seppä muistuttaa, että kaupungin tulee määritellä luovutettavien autopaikkojen maksuperusteet.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavamuutoksesta on tehty toinen ehdotus (pvm. 5.1.2017). Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- AL-51 -korttelialueen autopaikkamääräys on muutettu koskemaan tonttia korttelin sijaan ja autopaikkojen etäisyys on mitattava tontista korttelin sijaan.
- sr-2 merkinnästä on poistettu yksilöity luettelo rakennuksen merkittävistä piirteistä sekä viimeinen lause: "Mikäli rakennus korvataan uudisrakennuksella, tulee uudisrakennuksessa käyttää nykyisessä rakennuksessa käytettyä pääasiallista julkisivumateriaalia."
- Korttelialueelle on lisätty uusi julkisivumääräys ju-5: "Kadun puolelle parvekkeet tulee sijoittaa julkisivulinjasta sisään vedettyinä."
- Kaavaehdotukseen on lisätty yleinen määräys koskien muinaismuistoja: "Alueella on varauduttava muinaismuistolain mukaisesti arkeologisiin tutkimuksiin. Alueella suoritettavista maaperään kohdistuvista rakennustoista on ilmoitettava museoviranomaisille hyvissä ajoin ennen niihin ryhtymistä tutkimusten suorittamista varten."
- Kaavaselostusta on täydennetty ja muutettu siltä osin, kun kaavakartan muutokset tai vastineet ovat sitä edellyttäneet.

Kaavaehdotuksiin tehdyt muutokset ovat lausuntojen mukaisia ja niistä on kuultu maanomistajaa. Muutokset eivät ole niin merkittäviä, että kaavaehdotusta olisi tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Kaavaehdotus menee suoraan kaupunginhallituksen ja siitä edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Valmisteltavan asian vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa.

5.1.2017 päivätty asemakaavan muutos 689/Akm Kirkkokatu 9 on nähtävänä kokouksessa ja kaupunginhallituksen jäsenten tutustuttavissa kaupunginhallituksen extranet-työtilassa.

Ehdotus: Kaupunginjohtaja (JT): Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.1.2016 päivätyn asemakaavan muutoksen 689/Akm, Kirkkokatu 9.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely: kaupunginvaltuusto

Tiedoksianto: Kopio Kiinteistöyhtymä Luisto
kaavoituspäällikkö
kaavoitusarkkitehti Kuivalainen
kaavoitussihteeri

Kvalt 30.01.2017 § 2 Esityslistan liitteenä 1 on asemakaavan muutoksen 689/Akm Kirkkokatu 9, 1. Keskusta kaavamateriaali.

Ehdotus: Kaupunginhallitus: Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 5.1.2016 päivätyn asemakaavan muutoksen 689/Akm, Kirkkokatu 9.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Hyväksytty asemakaava-asiakirja arkistoidaan Heinolan kaupungin päätearkistoon tehtäväluokkaan 10.02.03.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, kuntalaki, MRL

Tiedoksianto: Virallinen ote Kiinteistöyhtymä Luisto
Hämeen ELY-keskus
Kopio kaavoitusyksikkö