

Asemakaavan muutosanomus koskien kiinteistöä 1:185 Koskensaarentie

1958/10.02.03/2012

Tekla § 119

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

Asemakaavan muutosanomuksen sisältö:

Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (di) on Jorma ja Ritva Vuorenpään valtuuttamana jättänyt asemakaavamuutoshakemuksen asemakaavan mukaisella puistoalueella sijaitsevan kiinteistön 1:185 muuttamiseksi asuinpientalojen korttelialueeksi (AO).

Kiinteistö sijaitsee Jyrängön koulun välittömässä läheisyydessä Kymenvirtaan rajautuvalla rantapuistoalueella. Hakemuksen mukaan kiinteistön ja rannan välinen polku on hakijan mukaan jossain määrin virkistyskäytössä, mutta muuta puistoaluetta ei hakemuksen mukaan käytetä. Puistoalumerkintä haittaa kiinteistön käyttämistä asumiseen, johon tarkoitukseen se on hankittu. Kiinteistön käyttäminen ja lähinnä lisärakentaminen (autotalli ja varasto) edellyttää lisäksi kaupungilta hankittavaa maakappaletta kiinteistöstä 1:184, jonka hakija tarjoutuisi hankkimaan tonttimaan hinnalla.

Asemakaavamuutoksen tekemisen edellytysten arviointi:

Asemakaavassa Jyrängön koulun ja pientaloalueen ja Kymenvirran välinen ranta-alue on kauttaaltaan puistoaluetta ja nyt kyseessä olevaa kiinteistöä ja pienehköä yhteiskäyttöaluetta lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Asemakaava on hyväksytty 17.07.1965. Ranta-alue voidaan katsoa keskeisiltä osiltaan olevan asemakaavan mukaisessa virkistyskäytössä ja täten ajantasalla (MRL 60§). Alue on kaupungin omistuksessa. Omistuksellisesti poikkeuksen muodostaa alueella oleva hakemuksessa esille tuotu kiinteistö RN:o 1:185. Kiinteistön käyttö on rakentamisen osalta levinnyt jonkin verran myös sen rajojen ulkopuolelle laiturin ja maanrakennustoimenpiteiden seurauksena (iso paikoitusalue). Itse kiinteistöllä sijaitsee pienehkö mummonmökki -tyyppinen omakotitalo.

Rakennuspaikka siihen liittyvine puistoon rakennettuine paikoitusalueineen sijaitsee keskellä puistoaluetta ja haittaa selkeästi puistoalueen käyttöä ja sen kehittämistä, joten johdonmukainen ja luonnollinen ratkaisu olisi kiinteistön hankkiminen kaupungin omistukseen ja toteuttaa alue nykyisen asemakaavan mukaisesti. Vastaavien puistossa sijaitsevien yksityisten omistamien kiinteistöjen kaupungille hankkiminen on luontevasti ajankohtaista aina omistajanvaihdosti-

lanteiden yhteydessä.

Kaavamerkinnän todetaan muutoksenomuksessa haittaavan asumista. Näin varmasti on kiinteistön rakentamisen osalta, koska puistoalueella ei ole rakennusoikeutta, eikä uudisrakentamiseen verrattavaa rakennuslupaa voida sinne lähtökohtaisesti myöntää. Rakennuksen ylläpitävä kunnossapitäminen on toki mahdollista.

Todettakoon, että kyseinen kiinteistö on vaihtanut omistajaa puistoaluemerkinnän aikana 17.6.2008 ja kaavan tuoma lähtöolettama poistuvasta rakennuspaikasta/rakennusoikeudettomuudesta on ollut tiedossa myyjällä/ostajilla. Hintataso kyseisessä kaupassa voidaan arvioida olleen alle sen, mitä vastaavanlaisella sijainnilla olevasta kaavan mukaisesta omakotikiinteistöstä maksettaisiin. Alueen kaavoitustilanne on viimeisimmän kiinteistökaupan yhteydessä ollut nykyisen kaltainen.

Ratkaisu, jossa puistoaluetta muutettaisiin muuhun käyttöön, esimerkiksi hakemuksen mukaisesti, edellyttäisi laajempaa Jyrängön kaupunginosan ranta-alueiden maankäytön uudelleen arviointia yleiskaavalla. Jyrängön rannan puistoalue on osa kansallista kaupunkipuistoa, lukuun ottamatta hakijoiden omistamaa rakennuspaikkaa. Muutoksenomuksessa on esitetty kiinteistöön liitettäväksi paloja kaupunkipuistosta. Kansallisen kaupunkipuiston muuttaminen muuhun käyttöön edellyttäisi päätöksiä ministeriötasolla ja todennäköisesti myös valtioneuvostossa. Muuttamiselle tulisi esittää erittäin painavat maankäytölliset perusteet.

Ilman yleiskaavallista tarkastelua, ei ole edellytyksiä arvioida hakemuksen mukaisen muutoksen edellytyksiä. Yksittäisenä "postimerkki"-tyyppisenä asemakaavahankkeena sille ei ole löydettävissä riittäviä perusteita. Keskustan tuntumassa olevaa kaikille kaupunkilaisille vapaata ranta-aluetta ei ole syytä lähteä pienellä asemakaavalla heikentämään. Näin ollen yksinomaan tämän kyseisen kiinteistön takia ei ole syytä tässä yhteydessä lähteä kaavoituksellisiin toimiin. Tällä hetkellä voidaan asemakaavan todeta olevan maankäyttö- ja rakennuslain 60§:n mukaisesti ajantasalla.

Kaupunki ei myöskään myy asemakaavoitettua puistoaluetta.

Oheismateriaalina kuvia alueelta.
Asemakaavaote liitteenä.

Esityslistan liitteenä 2
- asemakaavan muutoshakemus
- ajantasa-asekaavaote
- kuvia alueesta

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää esittelytekstissä mainituin perustein hylätä kiinteistöä RN:o 1:185 koskevan asemakaavamuutosanomuksen ja toteaa asemakaavan olevan ajantasalla (MRL 60§). Lautakunta hylkää myös anomukseen liittyvän kaupungin omistuksessa olevaa puistoaluetta koskevan ostotarjouksen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksianto: Virallinen ote Jorma ja Ritva Vuorenpää sekä Matti Seppä
Kopio kaavoituspäällikkö, suunnitteluavustaja (kaavoitus)