

Asemakaavan muutos 689, Kirkkokatu 9

98/10.02.03/2016

Tekla 11.10.2016 § 136 **Teknisen lautakunnan pöytäkirjassa 9.6.2015 § 61 on asiasta seuraavaa:**

Tekla § 61

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 oikeusvaihtokatteiden 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 arviointisuunnitel-

massa. 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 ulakkokerroksen 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

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 asuinliiketalon rakentaminen vuonna 2015 puretun rakennuksen tilalle.

Kaavamuuotos kuulutettiin vireille 13.6.2015. Valmisteluvaiheen materiaali oli nähtävillä 17.6.-17.7.2015. Kaavamuuotoksen luonnosmateriaali

aalista 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 m^2 ja 1068 m^2 . Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 1700 k-m^2 .

Kaavamuutoksella merkitään erillisen tonttijaon mukainen tontin raja asemakaavaan ja tarkistetaan rakennusoikeuksia. Tontin 10 rakennusoikeus nostetaan 781 k-m^2 :sta 1150 k-m^2 :iin. Tontin rakennusoikeus nousee 369 k-m^2 . Tontin 11 rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 919 k-m^2 , joka kaavamuutoksella muutetaan siten, että rakennusoikeus on 920 k-m^2 , jonka lisäksi osoitetaan autosuoja- ja taloustilojen rakennusoikeudeksi 80 k-m^2 . 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-m^2 :stä 2150 k-m^2 :iin. Rakennusoikeuden noston ollessa vähäinen (450 k-m^2) 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-alueita 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