

Asemakaavan muutos 623 KK keskusta

471/10.02.03/2016

Tekla 08.11.2016 § 144 **Asian aikaisemmat käsittelyt:**

TEKLA 12.06.2007 § 176

Valmistelija: kaavasuunnittelija Irene Översti, puh. 03 849 3245
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Kirkonkylän keskustan asemakaavan muutoksen alustava
rajaus

Kirkonkylän keskustan alueella on tarvetta asemakaavan muutokseen. Keskeisiltä alueilta on tullut kaavoituspyyntöjä kirjallisesti ja suullisesti sekä lohkomishakemus. Teknisessä toimessa pidettiin virkamiestyöryhmän kokous, jonka tuloksien pohjalta laadittiin liitteenä oleva alustava kaava-alueen rajaus 1:4000.

Muutosalueeseen on rajattu edellä mainittujen hakemusten alueet. Näiden lisäksi kaava-alueeseen otettujen alueiden rajausperusteita ovat:

- tarve osoittaa jätevedenpumppaamolle uusi sijaintipaikka, koska se sijaitsee nykyisellään liian lähellä Kirkonkylän pohjavedenottoa
- kahden anomuksen koskiessa Pikonen-lammen ranta-aluetta on tarkoituksenmukaista käsitellä koko lampi yhdellä kertaa
- seurakunnan maiden ulottuessa lammen ranta-alueeseen sekä kuuluessa valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuurihistoriallisiin kohteisiin on koko kyseinen alue kulkuyhteyksineen Pappilantieltä länteen tarkoituksenmukaista ottaa rajaukseen mukaan
- entisen Kunnantuvan alueella on useita tiloja, jolloin on eduksi saattaa alue yhdeksi kiinteistöksi myynnin selkeyttämiseksi. Kaavamääräystä on myös tarpeen muuttaa, koska se on nykyisellään osoitettu kunnan tarpeisiin
- kulku vedenottamolle ja Pikosen rannalla oleville kaava-anomus alueille tulee tarkistaa
- kirkon pohjoispuolella, kaavan mukaisella puistoalueella, sijaitsevalla hoidetulla omakotitalolla on laajennustarpeita, mutta kaavan takia se on rakennuskiellossa
- jotta em. tontti saadaan elinkelpoiseksi on Sotamiehenpolun sijaintia syytä muuttaa
- Kyläpirtin alueen kaavoittaminen edesauttaa Kirkonkylän kehittämistä

Kokouksessa on nähtävillä kirjalliset hakemukset sekä kaava-alueen

alustava rajaus 1:2000.

Liite 1/9 kaava-alueen alustava rajaus.

TEKNISEN TOIMEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kirkonkylän keskustan asemakaavan muutoksen rajauksen ja päättää laittaa asemakaavan muutoksen vireille.

PÄÄTÖS:

Lautakunta kuuli asiantuntijana kaupunginarkkitehti Hartti Hämäläistä, joka kuulemisen jälkeen poistui kokouksesta.

Hyväksyttiin.

TEKLA 14.08.2007 § 212

Valmistelija kaavasuunnittelija Irene Översti, puh 03 849 3245
etunimi.sukunimi@heinola.fi

**Kirkonkylän keskustan asemakaavan muutos 623/Akm,
osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kirkonkylän keskustan asemakaavan muutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 12.6.2007.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavaa laadittaessa riittävän varhaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan arvioinnista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos).

Liitteenä (1/8) on asemakaavan muutoksen 623/Akm osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteineen.

TEKNISEN TOIMEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksen 623/Akm osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville siihen saakka kunnes kaavaehdotus asetetaan nähtäville.

PÄÄTÖS:

Lautakunta kuuli asiantuntijana kaupunginarkkitehti Hartti Hämäläistä, joka kuulemisen jälkeen poistui kokouksesta.

Hyväksyttiin.

TEKLA 19.01.2010 § 4 Valmistelija kaavasuunnittelija Irene Översti, puh 03 849 3245
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Asemakaavan muutos 623/Akm, luonnos

Kaava-aluetta on laajennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olleesta rajauksesta. Laajennus koskee Sotamiehenpolun loppuosaa, maantietä 140 kaavan pohjoisosassa, pappilan itä-kaakkoispuolella olevaa peltoa sekä Kappelitien pohjoisosaa. Vastaavasti kirkon itäpuolinen seurakunnan omistama rinne on jäänyt ainakin tois-
taiseksi kaavan ulkopuolelle.

Suurimpia muutoksia vanhaan kaavaan nähden on neljän pientalontontin osoittaminen Pikosen rinteeseen (K [kortteli] 52) sekä olemassa olevan korttelin 41 muuttaminen pientalo-, liike- ja virkistysalueiksi (K 104 ja 106). Kaksi kunnalle varattua yleisten rakennusten tonttia (Kyläpirtti ja Kunnantupa) on muutettu asuin- ja liiketonteiksi (K 8 ja 14). Kokonaan uusia tontteja, jotka ovat olleet aiemmin virkistysaluetta, muodostuu seitsemän.

Kaavalla on osoitettu pohjavedensuojelua edistäviä merkintöjä ja määräyksiä mm. /ps-merkintä ja suoja-alueiden rajaukset, joita koskevat selostuksen liitteet 2 ja 3.

Alueella on kaavaan rajattuna valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen 'Heinolan maaseurakunnan kirkkoympäristö' -niminen säilytettävä alue (kmv). Siihen liittyy useita suojelevia merkintöjä kuten suojeltava rakennus (sr), alue, jolla ympäristö säilytetään (/s), maisemallisesti arvokas peltoalue (MA-1) sekä kansallisen kaupunkipuiston rajaus (kp). Alueen arvot on huomioitu myös rajauksen ulkopuolella olevan korttelin 52 merkinnöissä sekä hautausmaahan rajoittuvalla kaavan pohjoisosalla lukuunottamatta korttelia 22.

Liitteenä (1/4) on asemakaavan muutoksen 623/Akm selostus, jonka liitteessä 9 on otteet kaavakartasta.

TEKNISEN TOIMEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksen 623/Akm (12.1.2010) ja päättää asettaa sen nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

PÄÄTÖS:

Jäsen Kalevi Porvari ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 §:n 1 mom 3 kohdan mukaisesti ja poistui kokoushuoneesta asian käsitte-
lyn ajaksi.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen oli teknisessä lautakunnassa kuultavana tämän asian kohdalla ja kuulemisen jälkeen poistui kokoushuoneesta.

Hyväksyttiin.

Tekla 10.09.2013 §156 Valmistelija: toimistoarkkitehti Juha Poskela, puh. 03-849 3242, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Asemakaavan muutos 623/Akm KK keskusta, ehdotus

Kaava-alue on noin 32,9 hehtaaria ja kerrosala 28764 m².

Asemakaavan muutoksella päivitetään yleisen tien haltuunotot, jotta kiinteistöjen omistajat voivat hyödyntää omistamansa alueet; osoitetaan jätevedenpumppaamon paikka; osoitetaan kaavallisella puistoalueella olevat pihapiirit tonteiksi; huomioidaan arvokkaiden kasvi- ja eläinlajien elinympäristöt; arvotetaan kulttuurihistorialliset kohteet sekä päivitetään yleisesti alueen maankäyttövaraukset.

Kaavassa on osoitettu luonnonsuojelullisia ja rakennettua kulttuuriympäristöä säilyttäviä merkintöjä. Kuusi rakennusta on osoitettu suojeltaviksi. Kirkon ja Pikosen ympäristö on valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä ja se on osoitettu kmv-rajauksella. Lisäksi joillekin rajauksen sisällä oleville alueille on osoitettu erillinen /s-merkintä. Alueelle on osoitettu myös pohjavesi- ja vedenottoalueiden rajauksia. Vedenottoaluetta on suurennettu ja jäteveden pumppaamolle on osoitettu uusi paikka Pikosentien varrelta.

Yleisesti kaavassa on tarkistettu korttelirajauksia ja tiealueita on muutettu katualueiksi. Kirkkotien risteyksestä lähtien Vanhatien loppupää, Sotamiehenpolku ja Peltolankuja on osoitettu hidaskaduiksi. Pappilantien pohjoisosaa on osoitettu kevyen liikenteen väyläksi, jossa tonteille ajo sallittu.

Hautausmaan pohjoispuolella kaksi pihapiiriä on osoitettu tontti-alueiksi. Voimassa olevassa kaavassa ne ovat virkistysaluetta. Entisen Kunnantuvan tontti korttelissa 14 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Jo puretun entisen suojeluskuntatalon ympäristöön on osoitettu neljä uutta pientalotonttia, joille on kulkuyhteys ajo-merkinnällä virkistysalueen läpi. Vanha Pappila ja Kyläpirtti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena.

Kaavan eteläosassa olevaa Vanhatien kaakkoispuoleista AL-aluetta korttelissa 106 on pienennetty. Osa on osoitettu pientalotonteiksi ja osa virkistysalueeksi.

623/Akm KK keskusta on ollut luonnoksena nähtävillä 8.2. - 10.3.2010 välisen ajan.

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella on tehty seuraavia muutoksia ja tarkennuksia:

- Kaava-alueesta on poistettu Lakeasuontien tiealue, joka tullaan ratkaisemaan omana kokonaisuutenaan.
- Vanhatien ja Kirkkotien LYS-tiealueet on muutettu katualueiksi ja Vanhatien tiealuetta on otettu kaava-alueeseen lisää Kirkkotiehen saakka.
- Sotamiehenpolun katualue on muutettu vastaamaan nykyistä tien linjausta ja kortteliin 18 on osoitettu kulku tonteille (pp/t) Sotamiehenpolulta ja Kirkkotieltä EH-1 alueen vieritse olemassa olevan tilanteen mukaisesti.
- Muokattu suojelumerkintöjen ja määräysten (rakennus sekä luonnon) merkintätapaa sekä määräystekstejä.
- Kaava-alueella olevien suojeltujen rakennusten ja alueiden arvokuvauksia on päivitetty selostukseen olemassa olevien selvitysten mukaisiksi sekä lisätty kyseisiin kaavamääräyksiin viittaus kuvauksista selostuksessa sekä arvojen huomioimisesta.
- Pohjavesien suojelun merkintää ja määräyksiä on muutettu selkeämmäksi ja yksiselitteisemmäksi: suojelumääräykset on yhdistetty pohjavesimerkinnän sekä vedenottamon lähi- ja kaukosuojasuojavyöhykemerkintöjen määräyksiin.
- Luo-aluerajaus muutettu alueenosarajaukseksi (s), jolla on suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi. Lisäksi määräyksen tekstiä on tarkistettu viittaamaan selostukseen alueen kuvauksen osalta ja sallimaan tarvittavat hoitotoimenpiteet alueen suojeluarvon säilyttämiseksi.
- Kansallisen kaupunkipuiston rajausta on tarkennettu, kulkemaan mm. kiinteistörajoja pitkin.
- Muuntamonpuisto on muutettu Pappilanpuistoksi ja Pappilapuisto Pikosenpuistoksi.
- Korttelin 6 korttelirajaa muutettu siten, että rivitaloyhtiön (kiinteistöt 1:579 ja 1:580) piha-alueet ja rakennukset mahtuvat tontille.
- Korttelin 8 kylätalon tontin rajausta on muutettu, siten että olemassa olevat toiminnot mahtuvat tonttialueelle ja vedenottamon ja tontin väliin on saatu viheralue "suojavyöhyke". Tontin maankäyttömerkintä on vaihdettu takaisin voimassa olevan kaavan mukaiseksi (Y).
- Kortteleihin 21 ja 22 lisätty meluntorjuntamääräys.
- Korttelin 52 kortteli-, tontti- ja rakennusalarajauksia sekä rakennusoikeutta on tarkistettu ja yhdenmukaistettu.
- Korttelin 106 Puotinrinteen viheralueen rajausta ja kevyenliikenteen reitin linjausta muutettu, siten, että kiinteistön 1:10 ve-

sihuoltoon liittyvät laitteistot ja kaivoille jää riittävästi tilaa huol-
lon ja kulun kannalta.

- Pikosenpuistossa Pikosenttieltä Pappilantielle kulkevan ke-
vyenliikenteen reitin linjaus on siirretty nykyisin jo rakennetun
vesihuoltolinjan päälle.
- Pikosenpuistossa olevan vesihuoltolinjaan liittyvän pumppaa-
morakennuksen paikka on esitetty merkinnällä et.

Valmisteltavana olevan asian vaikutukset:

A) Yrityksiin

Arviointiin osallistuneet:

Yritysvaikutukset on arvioitu.

Päätöksellä on seuraavanlaisia yritysvaikutuksia:

Katso selostuksen vaikutustenarviointi.

B) Väestön terveyteen ja sosiaaliseen hyvinvointiin

Arviointiin osallistuneet:

Terveyden ja sosiaalisen hyvinvoinnin vaikutukset on arvioitu.

Päätöksellä on seuraavanlaisia vaikutuksia:

Katso selostuksen vaikutustenarviointi.

Esityslistan liitteenä 2

- 623/Akm KK keskusta: asemakaavan muutoksen kaavakartta
(8.8.2013)

- 623/Akm KK keskusta: asemakaavan muutoksen selostus liittei-
neen (8.8.2013)

Ehdotus:

Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää:

1. hyväksyä 8.8.2013 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen

2. asettaa 8.8.2013 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen näh-
täville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Merkittiin, että toimistoarkkitehti Juha Poskela oli teknisessä lauta-
kunnassa kuultavana tämän asian kohdalla.

Hyväksyttiin.

Tiedoksianto:

Koneote 9 kpl, suunnitteluavustaja kaavoitusyksikkö
Kopio va. kaavoituspäällikkö,
toimistoarkkitehti,
suunnitteluavustaja kaavoitusyksikkö

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Juha Poskela,
puh. 044 769 4367, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Muutokset 623/AKM Kirkonkylän keskusta asemakaavan muutosehdotukseen ja hyväksymiskäsittely

623/AKM Kirkonkylän keskusta on ollut ehdotuksena nähtävillä 26.9. - 26.10.2013. Kaavasta jätettiin seitsemän lausuntoa ja yhdeksän muistutusta.

Ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella on kaavaehdotukseen tehty seuraavia muutoksia ja tarkennuksia (perustelut tarkemmin selostuksen liitteessä 6):

- Kirkonkyläntie (140) poistettu asemakaava-alueesta.
- Tarkistettu pohjavesialuerajaus.
- Muutettu korttelin 22 rakennusalueen rajausta ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti 20 m etäisyydelle tie 140 reunasta.
- Poistettu korttelista 52 pohjavedenottamon lähisuojavyöhykkeelle osoitetut tontit.
- Poistettu asemakaava-alueesta voimassa olevan kaavan (rakennuskaava) mukaiset korttelit 4, 5, 6 ja niiden sekä Pikosen lammen väliin jäävä viheralue ja etelä osa Pappilantietä, Orpanan kuja sekä Rantakuja. Näin ollen, niiltä osin, kun kyseisen alueen rakennuspaikat rakennusten sijainnin osalta ovat voimassa olevan rakennuskaavan mukaisia, ei olisi tarvetta kaavamutosta laatia. Voimassa oleva kaava on siten näiltä osin ajanmukainen ja voimassa olevan kaavan kiinteistöjako ja lunastukset voidaan toteuttaa loppuun voimassa olevan kaavan mukaisesti.
- Kortteliin 106 osoitettu uusi AO-tontti poistettu olemassa olevien viheralueiden jatkuvuuden säilyttämiseksi. Samassa yhteydessä poistetaan viheralueen nimi "Puotinrinne", koska se yhdistyy "Koulunharju" viheralueeseen.

Tehdyt muutokset ovat ehdotuksena nähtävillä olleeseen kaavakarttaan ja -määräyksiin nähden joko kaava-aluetta rajaavia eli pienentäviä, luonteeltaan kaavan sisältöä ja vaikutuksia vähentäviä eli mm. uusien rakennuspaikkojen poistot pohjavedenottamon lähisuojavyöhykkeeltä tai vähäisiä tarkistuksia ja korjauksia, joten kaava voidaan viedä suoraan hyväksymiskäsittelyyn mahdollisesti tarvittavan yksittäisten maanomistajien kuulemisen jälkeen.

Esityslistan liitteenä 1

623/AKM Kirkonkylän keskusta asemakaavan muutosehdotus (päiväty 24.10.2016) selostuksineen ja selostuksen liitteineen.

Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää

1. hyväksyä 623/AKM Kirkonkylän keskusta 8.8.2013 päivättyyn asemakaavan muutosehdotukseen aineistoinen tehdyt muutokset. Muutettu 623/AKM Kirkonkylän keskusta asemakaava-muutoskartta aineistoinen on päivätty päivämäärällä 24.10.2016,
2. suorittaa muutoksien johdosta mahdollisesti tarvittavan kuulemisen, jonka jälkeen siirtää 24.10.2016 päivämäärällä muutetun 623/AKM Kirkonkylän keskusta asemakaavaehdotuksen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Kopio: kaavoituspäällikkö
kaavoitusarkkitehti Poskela,
kaavoitussihteeri