

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2017-127
Päätöspäivämäärä 31.05.2017

Juha Mara

Rakennuspaikka

111-2-13-9
Pinta-ala 11635.0

Savontie 19
18100 HEINOLA

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YO-6
Kaavanmukainen rakennusoikeus	7500.0 k-m ²

Kerrosalat:
Rakennettu 6649.0 k-m²

Hakija

Heinolan kaupunki

Toimenpide

Koulurakennuksen laajennus.

Lausunnot

Heinolan kaavoitusyksikkö	19.04.2017	Ehdollinen
---------------------------	------------	------------

Hakemuksen liitteet

Selvitys pysäköinnin järjestämisestä
Valokuvia
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamista haetaan koulurakennuksen laajentamiselle.

Lyseonmäen koulun laajennus rakennetaan olemassa olevan koulurakennuksen eteläpäätyyn ja laajennus liittyy esteettömästi nykyiseen rakennukseen (1. ja 2. kerroksen tasoilta). Laajennus on 2-kerroksinen ja siihen liittyvä siipi (mm. jätekatos) on vastaavasti 1-kerroksinen. Laajennuksen kerrosala on 913.5 k-m² ja kokonaisala 970,5 b-m², tilavuus 3830 m³.

Hakija on hakemuksessaan esittänyt seuraavat poikkeukset asemakaavasta:
Haetaan poikkeamista rakentaa laajennus tontin rajaan kiinni (puisto), jolloin asemakaavan mukainen rakennusala ylitetään. Laajennuksen räystäs ylittää rajan (maksimissaan vesikouruineen 1 m) ja perustusten rakentaminen (sis. louhinnat), kuivatuksen järjestäminen sekä sadevesien johtaminen (kattovedet) ylittävät rajan (työaikana maksimissaan 2,5 m). Puistoalue palautetaan rakennustyön jälkeen ennalleen.

Hanke sijoittuu asemakaavan mukaiselle opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle

(Yo-6). Asemakaavan mukaan tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämättömästä henkilökuntaa varten.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 125 m² ja asuinhuoneistoa kohti. Yhtenäistä leikkiä ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 7500 k-m², josta on jäljellä 851 k-m². Laajennuksen kerrosala on 914 k-m², joten rakennusoikeus ylittyy 63 k-m² (0,8 %).

Asemapiirroksessa on esitetty, että 20 velvoiteautopaikasta 17 sijoitetaan kiinteistölle 111-2-12 ja loput 3 sijoitetaan Savontien vinopysäköintipaikoitukseen. Uusi selvitys autopaikoista on toimitettu rakennusvalvontaan 26.5.2017.

Laajennus sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle ja naapurin (Heinolan kaupungin) rajaan kiinni. Rakennus sijoittuu asemakaavan mukaiseen leikki- ja puistoalueeseen kiinni. Alue on myös kansallista kaupunkipuistoa.

Naapureita on kuultu ja kahdella heistä on ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kiinteistöjen 111-11-14-14 ja 111-406-3-111 omistaja on huomauttanut hankkeesta seuraavasti; "Pyydän poikkeuslupakäsittelyssä huomioimaan Rajakadun liikennejärjestelyt, koska kyseinen katu kapenee omistamani tontin kohdalla, joka hankaloittaa liikennettä laajennettavan koulun suuntaa ja kadun alkupäässä oleville kiinteistöille, kyseiseltä kadulta puuttuu myös kevyenliikenteenväylä. Liikenteen lisääntyminen ajoradan kapeuden takia tulee häiritsemään tonttien käyttöä."

Kiinteistö 111-2-13-4, "As Oy Kardemumma haluaa lupaa myönnettäessä otettavan huomioon, että Laaksokatu 2 kohdalla tie muuttuu 1-kaistaiseksi, kevyen liikenteen väylä puuttuu, joten Kailaankatua tulisi jatkaa Rajakadulle asti, jotta huolto- ja lastausliikenne ei rasita Rajakadun ja Laaksokadun risteyksen kiinteistöämme vaan liikennöinti tapahtuisi Kailaankadun kautta kokonaisuudessaan."

Nykyisellään katu on voimassa olevan katusuunnitelman mukainen. Lyseonmäen koulun vs. rehtorin Jani Alatalon mukaan liikennemäärät ovat varsin maltilliset. Kotitalousten huoltoliikenne on noin kerran kuussa, käsityötilan huoltoliikenne noin 2 – 3 kertaa vuodessa. Purukontin tyhjennys noin parin kuukauden välein.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa (MRL 133 §).

Maankäyttöosaston lausunto 19.4.2017: "Lyseonmäen koulun suunniteltu laajennus sijoittuu Maaherranpuiston ja Rantapuiston maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön sekä Heinolan kansallisen kaupunkipuiston rajalle. Lyseonmäen koulu on Heinolan kaupungin rakennusinventoinnissa inventoitu luokkaan I. Rakennusinventoinnin aluekohteissa on osoitettu arvokkaaksi Rajakadun alue. Koulun länsipuolella kulkeva Rajakatu muodosti Heinolan residenssin ja Heinolan pitäjän rajan ja samoilla kohdilla on kulkenut ikaikainen Savontie. Seudulle rakentuneesta kaupunkimaisesta asutuksesta on koulun lähetyvillä säilynyt joitakin pihapiirejä Rajakadulla. Inventoinnissa on erikseen osoitettu aluekokonaisuuden kannalta arvokkaina kohteina rinteessä, koulun takana sijaitseva puutaloryhmä. Poikkeamislupaa haetaan rakennusalueen rajan ylittämiseen ja rakennuksen rakentamiseen kiinni tontin rajaan. Tontti rajoittuu tältä puolelta kaupungin omistamaan puistoalueeseen, joka on osa kansallista kaupunkipuistoa. Rakentaminen aiheuttaa puistoalueella louhimistöitä ja muutaman vanhan puun poistamisen. Rakennusalan ylityksellä ei ole laajempia ympäristöllisiä vaikutuksia. Kansallisen kaupunkipuiston arvoja ei saa rakentamisella

kuitenkaan heikentää, joten rakentamisen jälkeen puisto tulee saattaa takaisin puistomaiseen asuun ja kaadetut puut tulee korvata uusilla. Laajennuksen räystäiden ja perustusrakenteiden ulottamiseen puistoalueelle ei ole maankäytöllistä estettä. Poikkeamislupahakemuksen mukaisen rakentamisen liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat Rajakatuun, jonka liikenne lisääntyy nykyisestä käsityö- ja kotitalousluokkien materiaalien kuljetusliikenteen verran. Koululta pyydetyn arvion mukaan kyseiset liikennemäärät ovat kuitenkin hyvin maltilliset. Kotitaloudessa käydään noin kerran kuussa, käsityössä noin 2 – 3 kertaa vuodessa. Purukontin tyhjennys noin parin kuukauden välein. Rajakadulla on asfaltoitu reunakivellinen ajorata. Ajoradan leveys on kapeimmalta kohdaltaan n.4,7 m. Kadulla ei ole erillistä jalkakäytävää. Katuosuuden luonne on hitaasti ajettava, lyhyt tonttikatu, jonka ajokaistan leveydeksi riittää katusuunnitteluohjeistusten mukaan 4,5 m. Katu ei ole läpiajettava, mutta jatkuu kaupunkiin johtavana kevyen liikenteen väylänä. Katumiljöön kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin kuuluu oleellisesti katualueella sijaitseva kookas puusto, joka tulee säilyttää. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi myös ajoradan leveys tulee säilyttää lähtökohtaisesti nykyisellään. Mikäli kuitenkin isompien ajoneuvojen kohtaamista ja kääntymistä varten on välttämätöntä järjestää leveämpiä katuosuuksia, voidaan sellainen järjestää mäen päälle, missä on jo olemassa puuton alue. Kaupungilla ei ole maanomistajana huomautettavaa hakemukseen omistamiensa naapurikiinteistöjen 111-2-12-8 ja 2-9903-300 osalta."

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vastaava rakennustarkastaja:

Lupa esitetään hyväksyttäväksi seuraavin ehdoin

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavin ehdoin:

Puistoalue tulee olla ennallistettu maankäyttöosaston 19.4.2017 lausunnon mukaisesti ennalleen ennen laajennuksen käyttöönottoa. Maankäyttöosaston lausunnon ehtoja 19.4.2017 tulee noudattaa rakentamisen aikana.

Autopaikkojen sijoituksesta toiselle kiinteistölle tulee perustaa kiinteistörasite.

Tämä päätös on voimassa yhden (1) vuoden siitä, kun se on saanut lainvoiman.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hakijan haettava ja saatava rakennuslupa.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen ja toimitetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle sekä huomautuksen tehneille naapureille (MRL 142 § ja MRA 88 §).

Perustelut:

Rakennus soveltuu hyvin jo rakennettuun ympäristöönsä.

Rakennuksen sijoittelulla voidaan taata piha-alueen turvallinen käyttö.

Tuleva toiminta soveltuu rakennettuun ympäristöön eikä siitä aiheudu haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle (MRL 58 §).

Poikkeamisella ja rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta olemassa olevaan ympäristö- ja kaupunkikuvaan (MRL 172 §).

Liikennemäärät eivät nouse nykyisestään, joten kadun leväntäminen tai yksisuunnuntaiseksi muuttaminen ei ole tarpeen. Huomautuksen tehneiden kiinteistöjen kohdilla on tien laitaan laitettu pysäköintikieltomerkit. Merkeistä huolimatta kiinteistöjen kohdilla pysäköidään autoja molemmin puolin, mikä kaventaa katualuetta huomattavasti ja vaikeuttaa kulkemista ylemmille kiinteistöille. Ongelmaan voidaan puuttua pysäköinninvalvontaa tehostamalla.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 58, 133, 171, 172, 173, 174 §:t
MRA 85, 86 ja 88 §:t

Päätös

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa. Rakennuslupaa on haettava vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.