

Elinvoimalautakunta	§ 3	24.01.2018
Elinvoimalautakunta	§ 70	26.09.2018
Elinvoimalautakunta	§ 14	13.02.2019
Elinvoimalautakunta	§ 23	13.03.2019

## **Asemakaava ja asemakaavan muutos 683 Kalliopohja, 26. Pirttiniemi**

198/10.02.03/2017

Elvoltk 24.01.2018 § 3

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen,  
puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan seurakunta ja Ulla Kurko-Eklund ovat jättäneet kaavamuu-  
toshakemuksen koskien omistamiaan kiinteistöjä. Hakijoiden kanssa  
on neuvoteltu kaavatyön tavoitteista.

Heinolan seurakunnan hakemuksessa toivotaan käytöstä pois jää-  
neen Kalliopohjan leirikeskuksen kiinteistön jakamista kahdeksi erilli-  
seksi pientalotontiksi. Kurko-Eklundin hakemuksessa toivotaan tilaa  
koskevan kaavamääräyksen muuttamista loma-asuntoalueesta eril-  
lispientalojen asuntoalueeksi. Esityksiä voidaan pitää maankäytön  
kehittämisen kannalta perusteltuina, koska kyseessä on jo rakenta-  
miskäyttöön otettu ja yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti sijait-  
seva alue.

Suunnittelutyöhön on otettu mukaan myös viereisiä loma-asuntoalu-  
eita, joiden asemakaavaa on tarkoituksenmukaista päivittää samas-  
sa yhteydessä. Asemakaavan muutoksella pyritään löytämään alu-  
eelle kaikkia osapuolia tyydyttävä ja tasapuolinen maankäytöllinen  
ratkaisu.

Esityslistan liitteenä 2 osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ehdotus: Vs. elinvoimajohtaja (HK): Elinvoimalautakunta päättää aloittaa ase-  
makaavan ja asemakaavanmuutoksen 683 Kalliopohja laatimisen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Elinvoimajohtaja Heikki Mäkilä ilmoitti esteellisyydestään hallintolain  
28 §:n 1 mom. 1) kohdan perusteella ja poistui kokouksesta asian  
käsittelyn ajaksi.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Kopio: Kaupunginarkkitehti  
Suunnittelija, kaavoitus

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

### *Asemakaavan muutosehdotus*

Kaava-alue koostuu rantatonteista ja Kalliopohjantien käyttötarkoitukseltaan asumisen ja työtilat sallivista tonteista sekä niiden väliin sijoittuvasta virkistysalueesta, joka on osa Laajalahden isompaa virkistysalueverkostoa.

Asemakaavan muutoksen 683 Kalliopohja vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 1.2.2018. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 24.3.-14.4.2018.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu valmisteluvaiheen palaute mahdollisuuksien mukaan huomioiden kaavaehdotus. Kaavan muutosehdotuksen keskeisenä sisältönä on seuraava:

Seurakunnan entisen leirikeskukseen alueelle osoitetaan kaksi erillispientalotonttia nykyisen loma- ja matkailualueen sijaan. Voimassa olevassa kaavassa olevat loma-asuntojen korttelialueet muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi ja niiden rakennusoikeutta lisätään.

Kalliopohjantien pohjoispuolen kuusi pientä teollisuustonttia, joista kolmelle on rakennettu omakotitalo, muutetaan pääkäyttötarkoitukseltaan erillispientalojen korttelialueeksi, joille saa rakentaa myös työtiloja.

Rantatonteille osoitetaan asemakaavaan katuyhteydet. Alueen kaikki rakennuspaikat määrätään liitettäväksi vesi- ja viemäriverkkoon, kun alueen vesihuolto rakennetaan. Kaavassa määrätään hulevesien käsittelystä, alimmista rakentamiskorkeuksista sekä annetaan keskeisiä yhtenäistä rakentamistapaa edistäviä määräyksiä.

Asemakaavaa koskevaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (kaavaselostuksen liite 1) on päivitetty valmisteluvaiheen jälkeen ja kaavaa koskeviin selvityksiin on lisätty Kalliopohjan kulttuuriympäristöinventointi (kaavaselostuksen liite 4) sekä selvitys kaava-alueen maankäytön muutoksesta (kaavaselostuksen liite 5). Kaavamuutos on pääosiltaan alueen vallitsevan maankäytön mukaista, eikä kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia.

Esityslistan liitteenä 1 on 16.8.2018 päivätty asemakaavan muutos-ehdotus ja kaavaselostus liitteineen 683/AKM, Kalliopohja.

Käsittely: Kokouksessa jaettiin ja esiteltiin pohjakartan tarkistamisen johdosta vähäisesti tarkistettu asemakaavakartta ja tilastolomake (päivätty 16.8.2018 / 25.9.2018).

Ehdotus: Vs. elinvoimajohtaja (HK): Elinvoimalautakunta päättää asettaa 16.8.2018/25.9.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 683 Kalliopohja nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merja Hakala, Heikki Mäkilä ja Jorma Peltonen ilmoittivat esteellisyydestään hallintolain 28 § 1 mom. 4) kohdan perusteella ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Kopio Heinolan seurakunta, vs. talouspäällikkö  
Kurko-Eklund Ulla  
Sähköposti kaupunginarkkitehti  
kaavoitussihteeri

Elvoltk 13.02.2019 § 14

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

### *Asemakaavan muutoksen hyväksyminen*

Kalliopohjan asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 15.10.-15.11.2018. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon ovat antaneet Hämeen ELY-keskus ja Päijät-Hämeen pelastuslaitos, muistutuksen on jättänyt Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry. Lausunnoissa ja muistutuksessa kiinnitettiin huomiota mm. lepakkoselvitykseen ja yhdyskuntarakenteeseen. Lausuntojen ja muistutusten pääkohdat ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liiteasiakirjana (liite 7).

Kaava-alueen luontoselvityksessä tehtäväksi suositeltava lepakkoselvitys tehtiin elo-syyskuussa 2018. Selvitysraportti valmistui 5.11.2018. Kalliopohjan alue on tietyiltä osilta lepakoille tärkeä kohde ja siellä esiintyy yleisimpiä lepakkolajejamme, korvayökköä lukuun ottamatta, sekä ainakin satunnaisesti myös harvalukuinen pikkulepakko. Lepakoiden elinympäristön turvaamiseksi asemakaavaan on ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen Hämeen ELY-keskuksen kanssa käydyn neuvottelun perusteella lisätty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet kaavamääräyksineen (luo-1 ja luo-2).

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen

seuraavat tarkennukset.

- Lepakkoselvitys lisätty kaavaselostuksen liiteasiakirjaksi nro 6 ja kaavaehdotuksen vastineet liiteasiakirjaksi nro 7.
- Lepakoiden elinympäristöt osoitettu asemakaavakartalla ja lisätty alueita koskevat määräykset.
- Lisätty maanalaista johtoa varten aluevaraus kortteli 67 tonttien 1 ja 2 rajalle.
- Rakennusalan rajaa on vähäisesti tarkistettu korttelin 70 tontilla 1.
- Hulevesimääräys on muutettu siten, että kaavassa viitataan rakennusjärjestyksen hulevesimääräyksiin.
- Kaavan selostukseen ja sen liitteeseen nro 5 on tehty vähäisiä tarkennuksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset eivät ole oleellisia eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kalliopohjan asemakaavan muutos on ylempiasteisten kaavojen ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaikutuksen mukainen. Kaavalla ei muodosteta uutta vaan täydennetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupungin hallintosäännön mukaisesti elinvoimalautakunta.

Esityslistan liitteenä 4 on 4.2.2019 tarkistettu asemakaavan muutos ja kaavaselostus liitteineen 683/AKM Kalliopohja.

Vs. elinvoimajohtajan (HK) ehdotus:

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä Kalliopohjan asemakaavan muutoksen 683/AKM Kalliopohja.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, kuntalaki, MRL

Tiedoksianto: Virallinen ote Heinolan seurakunta, talouspäällikkö  
Kurko-Eklund Ulla  
Sähköposti kaupunginarkkitehti  
kaavoitusarkkitehti Kuivalainen  
kaavoitussihteeri

Elvoltk 13.03.2019 § 23

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen,  
puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Asiassa on havaittu jälkikäteen, että kaavan hyväksymiskäsittelyssä on päätöksentekoon osallistunut esteellinen henkilö. Tämän vuoksi elinvoimalautakunta ottaa Kalliopohjan asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksen uudelleen käsittelyyn hallintolain mukaisen itseoikaisun periaatteella. Aiempi päätös kumotaan ja tällä päätöksäsit-

telyllä tehdään uusi hyväksymispäätös.

Esityslistan liitteenä on 4.2.2019 tarkastettu asemakaavan muutos ja kaavaselostus liitteineen 683/AKM Kalliopohja.

Elinvoimajohtajan (HM) ehdotus:

Elinvoimalautakunta päättää

1) Kumota ja poistaa päätöksensä 13.02.2019 § 14

2) Hyväksyä Kalliopohjan asemakaavan muutoksen 683/AKM Kalliopohja

Päätös: Elinvoimalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merja Hakala ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 § 1 mom. 5) kohdan perusteella ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, kuntalaki, MRL

Tiedoksianto: Virallinen ote Heinolan seurakunta, talouspäällikkö  
Kurko-Eklund Ulla  
Sähköposti kaupunginarkkitehti  
kaavoitusarkkitehti Kuivalainen  
kaavoitussihteeri