

Elinvoimalautakunta
Elinvoimalautakunta

§ 46
§ 68

30.05.2018
09.09.2019

Asemakaavan muutos, 684/Akm Heinolan lukio

190/10.02.03/2017

Elvotk 30.05.2018 § 46

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

Taustaa:

Heinolan uusi lukio on päätetty (kaupunginvaltuusto 14.11.2016) rakentaa Seminaarin kaupunginosan korttelin 1 tontille 12, jolta on purettu Seminaarin koulu. Rakennettavaan monitoimitaloon sijoittuu Heinolan lukion lisäksi kaupungin nuorisopalveluiden toimitilat. Liikuntasali ja auditorio tulevat palvelemaan laajasti eri käyttäjäryhmiä. Rakennuksen suunnittelusta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu keväällä 2017. Kilpailun voitti kilpailuehdotus "Notski", jonka tekijänä oli Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy. Kaupunki on tehnyt kilpailun voittaneen arkkitehtitoimiston kanssa suunnittelusopimuksen ja rakennuksen suunnittelu on käynnissä.

Heinolan seurakunta on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen koskien omistamaansa Laukkamäen kaupunginosan korttelin 14 tonttia 23. Tontilla sijaitsee kokoontumis- ja asumiskäytössä oleva nk. Festenin talo.

Suunnittelun tarve:

Voimassa olevassa asemakaavassa koulun tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennushanke poikkeaa kuitenkin joiltakin osin asemakaavan määräyksistä ja asemakaavaa on näiltä osin syytä päivittää, vaikka hankkeelle onkin jo myönnetty poikkeamislupa. Merkittävimmät asemakaavan muutostarpeet kaupungin omistamalla alueella koskevat rakennusoikeutta sekä Seminaarinkadun ja Lampikadun katualueita. Tarkoituksena on mahdollistaa tarvittavien autopaikkojen sijoittaminen kaupunkivallisesti sopivaan paikkaan.

Seurakunnan tontin osalta on tarve tarkastella tontin maankäyttöä ja lisärakentamisen mahdollisuuksia sekä Heinolan seminaarin rakennuskantaan kuuluvan huvilarakennuksen suojelua.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet:

Valtaosa suunnittelualueesta kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon ja osittain myös Heinolan seminaarin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Suunnittelun tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön ja ole-massa olevan huvilarakennuksen säilymisen turvaaminen sekä uu-den rakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kaupunkiku-vaan, kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelun tavoitteena on myös alueen liikennejärjestelyjen toimi-vuus ja turvallisuus. Kaavamuutosalueeseen otetaan mukaan suun-nittelualueen sisään jäävä asuinkerrostalotontti (kortteli 1 tontti 8) ja varsinaista suunnittelualuetta ympäröivät Taavilankadun, Maaher-rankadun ja Lampikadun katualueet.

Esityslistan liitteenä 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotus: Elinvoimajohtaja (HM): Elinvoimalautakunta päättää aloittaa asema-kaavan muutoksen 684/Akm Heinolan lukio laatimisen

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Heikki Mäkilä ja Tuomo Vesikko ilmoittivat esteellisyydestään hallin-tolain 28 §:n 1 mom. 4) kohdan perusteella ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Kopio Kaavoitus
Elvotk 09.09.2019 § 68

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

Kaavaehdotus ja tonttijako

Asemakaavan muutos koskee Seminaarin kaupunginosan (02) kort-telia 1, Laukkamäen kaupunginosan (11) korttelin 14 tonttia 23 ja sii-hen liittyvää puistoaluetta sekä osaa yleisestä alueesta 2K ja osaa yleisestä alueesta 11K, Taavilankadun, Lampikadun Seminaarinka-dun ja Maaherrankadun katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seminaarin kaupunginosan (02) korttelin 1 tontit 8 ja 13 sekä Laukkamäen kaupunginosan (11) korttelin 14 tontit 26 (ja 27), autopaikkojen korttelialuetta, puisto-alueita sekä katualueita.

Kortteliin 1 rakennetaan uudisrakennus Heinolan lukiolle ja nuoriso-palveluille. Korttelialueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1978. Alueella on tontti opetustoimintaa varten sekä yksi kerrostalo-tontti.

Festenin talon tontin voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1980. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Y-7, yleisten rakennusten korttelialue.

Asemakaavan luonnosvaihe

Asemakaavan muutoksesta laadittiin valmisteluvaiheessa kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehdot erosivat toisistaan Heinolan seurakunnan omistaman Festenin talon alueen osalta. Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa Festenin talolle jäävä tontti oli osoitettu rakennussuojelualueeksi (SR-1) alueen arvojen vuoksi. Luonnosvaihtoehdossa 1 (VE1) oli tontin alaosa osoitettu puistoalueeksi, jolloin alueen viherrakentamisen ja hoidon olisi kaupunki ottanut vastuulleen.

Luonnosvaihtoehdossa 2 (VE2) oli Festenin talon tontti osoitettu pieneksi ja alueen itäosaan muodostettu uusi tontti asuinkerros- tai rivitalolle, rakennusoikeuden ollessa 730 kerros-m². Lisäksi VE2:ssa oli pieni puistoalue.

Kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 26.2. - 26.3.2019.

Kaavaluonnosvaihtoehdoista saatiin kaksi mielipidettä ja seitsemän lausuntoa. Saadun palautteen sisältö ja kaavoittajan vastineet ovat esityslistan liitemateriaalissa. Ympäristöministeriö, Hämeen ELY-keskus ja Pääjät-Hämeen maakuntamuseo ottivat kaikki lausunnoissaan kantaa siihen, voidaanko pitää suotavana tai edes mahdollisena uuden asuinrakennuksen rakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle ja herkälle alueelle, kun huomioidaan myös lukion rakentuminen. Viranomaiset pitivät luonnosvaihtoehtoa 1 (VE1) parempana lähtökohtana kaavoitukselle. Ympäristöministeriö on kannanotossaan todennut, että vaihtoehdossa 2 (VE2) uusi rakentaminen heikentäisi kaavamuuotosalueen erityistä arvoa osana kansallista kaupunkipuistoa. Myös kirkkoneuvosto on omassa mielipiteessään esittänyt vaihtoehtoa 1 (VE1) valittavan omistamalleen alueelle.

Kaavamuuutosta käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 1.4.2019. Seurakunnan kanssa kaavaratkaisuista neuvoteltiin 20.5.2019, kun seurakunta oli tuonut esiin kaavaluonnosvaiheessa kirkkoneuvoston esittämästä mielipiteestä poikkeavan näkemyksen, minkä mukaan Festenin talon tontti tulisi jakaa ja voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten rakennusoikeus osoittaa uudelle asuinkerrostalolle.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Heinolan kansallinen kaupunkipuisto on perustettu 6.5.2002. Kaupunkipuiston alueeseen kuuluu osa koulun tontista ja Festenin talon tontti. Alue on otettu osaksi kansallista kaupunkipuistoa alueella olevien erityisarvojen vuoksi sekä koska se MRL 68 §:n 2 momentin mukaisesti on kaavassa osoitettu puistoksi, virkistys- tai suojelualue.

eeksi arvokkaaksi maisema-alueeksi tai muuhun kansallisen kaupunkipuiston kannalta sopivaan käyttöön. Koulun tontti ja Festenin talon tontti on voimassa olevassa kaavassa osoitettu yleisten rakennusten alueeksi.

Uuden lukion osalta kaavaehdotus pohjautuu arkkitehtuurikilpailussa valittuun ratkaisuun ja se jatkaa Heinolan seminaarialueen perinnettä vapaasti kaupunkitilaan sijoittuvista rakennuksista, tiukan ruutukaa-vakeskustan kaupunkitiloista poiketen. Rakennuksen korkeus mukaillee ympäristön rakennusten korkoja ja asemakaavaan on osoitettu kerrosluvuksi III. Autopaikat sijoitetaan erilliselle pysäköintialueelle rakennuksen taakse. Ympäristöministeriö on pitänyt suunniteltua uutta lukiorakennusta kansalliseen kaupunkipuistoon sopivana ja siihen uuden korkealaatuisen julkisen rakennuksen ja uuden ajallisen kerrostuman tuojana.

Jotta Festenin talon säilymistä tuetaan kaavaratkaisulla on tontin käyttötarkoitusta laajennettu myös asumisen ja liike- ja toimistotilat salliviksi. Kansallisen kaupunkipuiston tavoitteiden mukaisena ei kuitenkaan voida pitää uuden, tavanomaisen asuinrakentamisen rakentamista alueelle. Kaavaehdotuksessa on pyritty huomioidaan maanomistajan näkemys ns. Festenin talon tontin maankäytöstä niissä rajoissa kun kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella on kaavoitusta valvovien valtion viranomaisten lausunnot huomioiden katsottu mahdolliseksi.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja mitoitus

Lukion tontin rajoja tarkistetaan vähäisesti, rakennusala laajennetaan ja rakennusoikeutta nostetaan. Rakennusoikeuden nosto nostaa tonttitehokkuutta e=0,43:sta e=0,51:een.

Olemassa olevan kerrostalotontin osalta kaavaratkaisu on voimassa olevan kaavan kaltainen.

Festenin talon tontin käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (E-7) asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY). Tontin rajoihin tulee muutoksia kevyen liikenteen väylän rakentamisen vuoksi. Festenin talo suojellaan asemakaavalla (sr-7). Tontin rakennusoikeutta vähennetään. Rakennusoikeuden vähennys pienentää tonttitehokkuutta e=0,57:stä e=0,20:een.

Seminaarin kadulle osoitetaan uusi linjaus ja koulun tontin pohjoispuolelle osoitetaan pysäköintialue (LPA).

Asemakaavan muutoksen keskeiset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa. Koulutontin osalta kaavamuutoksen vaikutukset suhteessa voi-

massa olevaan kaavaan tai alueella vallinneeseen tilanteeseen silloin kun Seminaarin koulu oli vielä toiminnassa ovat melko vähäiset. Suhteessa nykytilanteeseen, kun vanha koulu on alueelta purettu, ovat vaikutukset merkittävämmät. Monitoimitalon rakentamisen toiminnalliset vaikutukset ovat kaupunkirakennetta tiivistäviä ja myönteisiä.

Festenin talon tontin osalta kaavamuutoksen vaikutukset ovat kaupunkikuvan ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta myönteiset.

Mikäli kaavaehdotukseen ei nähtävillä olon yhteydessä ilmene sellaisia muutostarpeita, jotka edellyttävät uutta nähtäville asettamista, etenee asia tämän jälkeen kaupunginhallitukseen.

Esityslistan liitteenä on asemakaavan muutoksen 684 selostus liitteeseen sekä kaavakartta ja sen liitteenä tonttijako TJ 1203.

Elinvoimajohtajan (HM) ehdotus:

Elinvoimalautakunta päättää

- 1) asettaa 30.8.2019 päivätyn asemakaavan 684/Akm Heinolan lukio ehdotuksena nähtäville 30 päivän ajaksi,
- 2) asettaa tonttijaon 1203 nähtäville 30 päivän ajaksi ja
- 3) pyytää kaavasta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

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

Toiseksi pöytäkirjantarkastajaksi tämän pykälän osalta valittiin Elisa Pasuri.

Kaavoitusarkkitehti Katri Kuivalainen oli kokouksessa läsnä keskustelun aikana.

Elinvoimalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen kohdat 1) - 3) yksimielisesti.

Pöytäkirjan liitteenä on asemakaavan muutoksen 684 selostus liitteeseen sekä kaavakartta ja sen liitteenä tonttijako TJ 1203.

Muutoksenhaku:

muutoksenhakukielto

Tiedoksianto:

Sähköposti kaavoitusarkkitehdit
kaavoitussihteeri

