

Asemakaavan muutos 684 Heinolan lukio ja tonttijaot TJ 1203 ja TJ 1215

190/10.02.03/2017

Elvoltk 11.03.2020 § 22

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

Aikaisempi käsittely:

- Vireille laittaminen Elvoltk 30.5.2018 § 46

- 1. kaavaehdotus ja tonttijako nähtäville Elvoltk 9.2019 § 68

Asemakaavan 2. ehdotus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan uuden lukion rakentamiseksi myönnettyä poikkeamislupaa sekä ratkaista Heinolan seurakunnan omistaman ns. Festenin talon tontin maankäyttö. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu lukion tontin lisäksi samassa korttelissa sijaitsevan kerrostalon tontti, Festenin talon tontti ja katu- ja puistoalueita. Lukion rakentamiseksi koulutontin rakennusoikeutta nostetaan 4000 kerrosneliömetristä 4800 kerrosneliömetriin ja tarvittaville autopaikoille osoitetaan pysäköinti-alue Seminaarinkadun nykyiselle katualueelle. Festenin talo suojellaan asemakaavalla. Festenin talon tontti jaetaan kolmeksi tontiksi mahdollistaen kahden uuden pientalon rakentaminen alueelle. Tontista osoitetaan myös osa kävely- ja pyörätietä varten.

Asemakaavan muutos laitettiin vireille ns. hankekaavana keväällä 2018 uuden lukiorakennuksen suunnittelun edettyä arkkitehtuurikutsukilpailun kautta ehdotusvaiheeseen.

Kaavan valmisteluvaiheessa asetettiin nähtäville kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, joista toisessa oli Festenin talon tontti jaettu seurakunnan kaavahakemuksen mukaisesti kahtia ja osoitettu myös pieni puistoalue Festenin talon eteen. Toisessa luonnosvaihtoehdossa oli tontin alaosa muodostettu puistoalue. Puistoalueen tarkoituksena oli mahdollistaa maanvaihto seurakunnan ja kaupungin välillä siten, että rakennusoikeuden ja maa-alueen menetys kompensoidaan haudausmaan laajennusalueella Heinolan vanhan paloaseman tontilla. Luonnosvaiheessa kaavoitusta valvovat viranomaiset ja seurakunta itsekin olivat puistovaihtoehdon kannalla.

Luonnosvaiheen ja ensimmäisen ehdotusvaiheen jälkeen seurakunta on pitänyt kuitenkin tärkeänä lisärakentamismahdollisuuden osoittamista omistamalleen alueelle siitä huolimatta, että kaavoitettava alue kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaupunkipuist-

to on perustettu vuonna 2002 alueen arvojen säilyttämiseksi. Kansallisen kaupunkipuiston alueella sekä valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella voidaan kaavoittaa uutta rakentamista vain siten, että ratkaisulla säilytetään ja vahvistetaan alueen arvoja. Toisin sanoen on tärkeää, ettei merkittävällä kulttuuriympäristöalueella tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa alueen ominaispiirteiden kanssa.

1. kaavaehdotus laadittiin kaavoitusta ohjaavien viranomaisten (ympäristöministeriö, ELY-keskus ja maakuntamuseo) kannan mukaisesti siten, että Festenin talon tontilta poistettiin vuonna 1966 alueelle osoitettua, toteutumaton yleisten rakennusten rakennusoikeutta. Seurakunta jätti kaavaehdotuksesta muistutuksen vedoten vanhassa kaavassa olevaan yleisten rakennusten rakennusoikeuteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 19.11.2019. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että Festenin talon kohdalla asemakaava on vanhentunut ja uusi asemakaava on laadittava ajanmukaisin perustein, ei vanhaan asemakaavaan ja sen rakennusoikeuteen nojaten. Kaavassa tulee huomioida kulttuuriympäristön arvot. Festenin alueen arvoihin kuuluu puistomainen ja väljä ympäristö, joka menetettäisiin, jos tontille rakennettaisiin asuinkerrostalo. Asemakaavan kohtuullisuuden varmistamiseksi viranomaisten mukaan voidaan kuitenkin tutkia pienhköä lisärakentamista Festenin talon tontille. Myöhemmin sovittiin lähtökohdaksi kaksi uutta pientalotonttia alueelle.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu 2. kaavaehdotus. Muutoin 2. ehdotus on pääosin 1. ehdotuksen kaltainen, mutta seurakunnan alueelle on osoitettu kolme tonttia. Kaikilla tonteilla käyttötarkoitus on ALY/s, asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue, jossa rakennetun ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Tonttien koot ovat 2110 m², 654 m² ja 500 m², rakennusoikeudet 300, 200 ja 200 kerrosneliometriä.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu erityisiä rakentamisen laatuvarmistavia määräyksiä, koska osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja osa kaava-alueesta kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon.

Tonttijako TJ1203 koskee lukion tonttia ja tonttijako TJ1215 Heinolan seurakunnan omistamia tontteja. Näiltä osin tonttijako sisältyy asemakaavaan.

Asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä olon jälkeen muuttunut merkittävästi, joten se asetetaan uudelleen nähtävillä.

Esityslistan liitteenä on asemakaavan muutoksen 684 Heinolan lukio

2. kaavaehdotus ja siihen liittyvä selostus liitteineen (lukuunottamatta liitteitä 3 ja 4, jotka valmistellaan ennen kaavan nähtäville asettamista) sekä tonttijaot TJ 1203 ja TJ 1215.

Elinvoimajohtajan (HM) ehdotus:

Elinvoimalautakunta päättää

1. asettaa asemakaavan muutoksen 684/Akm Heinolan lukio 2. kaavaehdotuksen nähtäville ja
2. pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Elinvoimalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen kohdat 1. ja 2. yksimielisesti.

Lautakunnan jäsen Merja Hakala ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28 §:n 1 mom. 5) kohdan perusteella. Hän ei osallistunut asian käsittelyyn.

Muutoksenhaku:

muutoksenhakukielto

Tiedoksianto:

Virallinen ote
Sähköposti

Heinolan seurakunta
kaavoitusarkkitehdit
kaavoitussihteeri