

Elinvoimalautakunta  
Elinvoimalautakunta

§ 29  
§ 58

10.06.2020  
07.10.2020

## **Asemakaavan muutos 705 Kauppakatu 13 a**

4974/10.02.03/2020

Elvoltk 10.06.2020 § 29

Valmistelija:

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

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Ydinkeskustassa, osoitteessa Kauppakatu 13 sijaitsevan kiinteistön omistaja on jättänyt kaavamuutoshakemuksen. Hakemus koskee Keskustan (1) kaupunginosan korttelin 15 tonttia 3. Muutosta asemakaavaan haetaan rakennuksen yksikerroksisen osan korottamiseksi kahdella täydellä kerroksella ja ullakkokerroksella. Laajennukseen on tarkoitus rakentaa 20 senioriasuntoa. Laajennusta varten haetaan rakennusoikeuden lisäämistä.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, rakennusoikeutta on 1350 kerrosalaneliometriä ja suurin sallittu kerrosluku on 3.

Hakemuksen mukainen rakentaminen tiivistää keskustan kaupunkirakennetta. Asemakaavan muutos on kaupungin strategian mukainen ja se tukee kaupungin elinvoimaisuutta.

Maanomistajan ja kaupungin välille laaditaan maankäytösopimus.

Esityslistan liitteenä on 29.5. päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Elinvoimajohtajan (HM) ehdotus:

Elinvoimalautakunta päättää laittaa vireille asemakaavan muutoksen 705/Akm Kauppakatu 13 a sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville siihen saakka, kunnes asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville.

Päätös:

Elinvoimalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Pöytäkirjan liitteenä on 29.5. päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Muutoksenhaku:

muutoksenhakukielto

Tiedoksianto:

Virallinen ote  
Sähköposti

Pentti Pakarinen  
kaavoitusarkkitehti Kuivalainen  
kaavoitusyksikön päällikkö Poskela  
kaavoitussihteeri

Elvoltk 07.10.2020 § 58

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

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kauppakatu 13 a sijaitsevan hotellin tonttia koskeva asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 22.8.-19.9.2020. Luonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa. Ely-keskuksen antamassa lausunnossa pidettiin kaavan tavoitteita hyvinä. Samalla kiinnitettiin huomiota siihen, että kaupunkirakennetta tiivistettäessä tulee huolehtia turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön luomisesta. Lausunnossa todettiin, että jatkosuunnittelussa tulee pohtia, miten pihajha-alueen toiminnot olisivat osoitettavissa tontilla ja todettiin, että autopaikoitus tulisi ensisijaisesti järjestää tontilla. Lausunnossa ehdotettiin myös, että täydennysrakentamisen ja kaupunkivihreän lisäämisen mahdollisuudet voisi selvittää kaavan yhteydessä koko korttelin alueella.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaavamuutoksesta on laadittu asemakaavaehdotus, jossa on huomioitu ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antama lausunto tämän kaavahankkeen puitteissa olevien mahdollisuuksien mukaisesti.

Mikäli kaavaehdotukseen ei ole tarvetta kaavan nähtävillä olon jälkeen tehdä merkittäviä muutoksia, etenee kaavamuutos suoraan kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksymiskäsittelyyn. Kaavaehdosta ei käsitellä tässä tapauksessa elinvoimalautakunnassa enää uudestaan.

### **Asemakaavan muutosehdotuksen sisältö ja mitoitus**

Asemakaavaa muuttamalla mahdollistetaan hotelli- ja liikerakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen joustavasti asumiseen, palveluasumiseen, liike- ja toimistotiloiksi tai hotellitoimintaan. Tontin rakennusoikeutta nostetaan siten, että Kaivokadun puolella olevaa matalaa rakennusosaa voidaan korottaa kolmella kerroksella. Tontin suu-

rinnaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan Kauppakadun puolella III½ ja Kaivokadun puolella IV. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1350 kerrosneliömetristä 2500 kerrosneliömetriin.

Tonttia koskeva autopaikkavaatimus esitetään kaavassa siten, että vaadittavien autopaikkojen määrä on riippuvainen tilojen käyttötarkoituksesta, vaatimus vaihtelee myymälä- ja liiketilojen vaatimuksesta 1 autopaikka kutakin 70 kerrosneliometriä kohti palveluasumisen vaatimukseen, joka on 1 autopaikka kutakin 200 kerrosneliometriä kohti. Suunnitellulla rakennushankkeella autopaikoiksi riittää kiinteistön käytössä olevat 20 autopaikkaa. Mikäli rakentamisen käyttötarkoitus tulee jatkossa kuitenkin painottumaan esim. tavanomaiseen asumiseen, joudutaan osa autopaikoista sijoittamaan korttelin ulkopuolelle.

### **Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset**

Kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen ydinkeskustaan sijoituvalla tontilla siten, että kaupunkirakenne tiivistyy. Kaava-alueen tonttitehokkuutta nostetaan huomattavasti. Asemakaavan muutos turvaa riittävää ja monipuolista asuntotuotantoa Heinolan keskustassa ja luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Kaavamuutos turvaa rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen joustavan muuttamisen keskusta-alueelle sopivien toimintojen puitteissa.

Kaivokadun kaupunkikuva yhtenäistyy ja katutila rajautuu voimakkaammin matalan rakennuksen korottamisen myötä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia teknisen huollon verkostoihin eikä katu ympäristöön. Kaavamuutoksen myötä Keskustan kaupunginosan (1) korttelin 15 mittavin lisärakentaminen sijoittuu tontille 3.

Kaava-alueen rakentamistehokkuus nousee Heinolan olosuhteissa korkeaksi. On mahdollista, että kaavan vaikutuksesta, kun muillakin tonteilla pyritään vastaavaan tehokkuuteen, paine keskitetyn pysäköinnin toteuttamiseen tai kadunvarsipaikoituksen myymiseen kiinteistöjen velvoiteautopaikoiksi kasvaa. Tarve voi konkretisoitua jatkossa vastaavien rakennushankkeiden yhteydessä.

Esityslistan liitteenä on asemakaavan muutosehdotus sekä kaavaselostus liitteineen.

Elinvoimajohtajan (HM) ehdotus:

Elinvoimalautakunta päättää

1. asettaa 705/AKM Kauppakatu 13 a asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja

2. pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös: Elinvoimalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen kohdat 1. ja 2. yksimielisesti.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Tiedoksianto: Virallinen ote Pentti Pakarinen  
Sähköposti kaavoitusarkkitehti Kuivalainen  
vs. kaavoituspäällikkö  
kaavoitussihteeri