

Asemakaavan muutos 706 Seurakuntakeskus

elvoltk 18.01.2023 § 2

61/10.02.03/2023

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Jäsen Mattila-Nousiainen ilmoitti esteellisyydestä hallintolain 28 § 5 mom. mukaan ja poistui asian käsittelyn ajaksi.</p> <p>Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Lehtimäki palasi tämän asian käsittelyn aikana.</p>
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää asettaa MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.1.2023 päivätyn Seurakuntakeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen 706 Akm ja tonttijaon muutosehdotuksen TJ 1244 sekä pyytää niistä tarvittavat lausunnot.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.2 §
Valmistelija	asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen, 044 769 4370
Valmistelu	<p>Heinolan seurakunta on maanomistajana hakenut seurakuntakeskuksen tontille asemakaavan muutosta.</p> <p>Asemakaavan muutosalue, johon on rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmasta otettu kirkkokorttelin lisäksi mukaan myös Harjukadun itäpuolen kiinteistöjä, sijaitsee Siltakadun ja Harjukadun varrella Heinolan keskustassa. Alueella on Heinolan kaupungin kirkko, kellotapuli, pappila ja entinen kanttorila, seurakuntakeskus sekä asuinrakennuksia. Kirkkokortteli kuuluu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon ja on myös osa Heinolan kirkkokorttelin ja vanhan hautausmaan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Kaava-alueen poikki kulkee Heinolan keskustan merkittävin kaupunkikuvallinen akseli ja jalankulkuyhteys Kirkkokatua ja Kirkkorinnettä myöten kohti harjun laella sijaitsevaa vesitornia. Kirkko ja kellotapuli sijaitsevat tämän akselin molemmin puolin.</p> <p>Maanomistajan tavoitteena on ollut mahdollistaa tyhjillään olevan, huonokuntoisen seurakuntakeskuksen ja samalla tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen, nk. Pikkupappilan, purkaminen. Tavoitteena on ollut mahdollistaa purettavien rakennusten paikalle joustavasti toteuttaa erilaisia asumisen muotoja palvelevaa rakentamista, myös palveluasumista. Lisäksi tavoitteena on ollut osoittaa Kanttorilalle oma tontti.</p>

Kaupungin tavoitteena on tukea kaavaratkaisulla elävän kulttuuriympäristön ja vetovoimaisen kaupunkiympäristön kehittämistä alueen arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Kaavamuuosprosessin aikana on tutkittu kirkkokorttelin rakennuskannan korjaamismahdollisuuksia sekä uudisrakentamisen vaikutuksia ympäristöön.

Aluetta ja rakennuksia koskevat suojelumääräykset tarkistetaan.

Alueen asemakaavat ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vanhentuneita, sillä ne ovat yli 13 vuotta vanhoja ja merkittävilta osalta toteutumattomia. Lisäksi ne ovat ohjausvaikutukseltaan vanhentuneita, sillä ne eivät riittävällä tavalla turvaa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Asemakaavan päivittämisen tarve koskee myös Harjukadun itäpuolen asuinkortteleita.

Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti aloittaa kaavan laatimisen 26.5.2021 ja asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 4.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS postitettiin osallisille.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 14.6.2021.

Asemakaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnosvaihtoehdot olivat MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 14.7.-14.8.2022 välisen ajan. Kaavan luonnosmateriaalista saatiin 4 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus, Lahden museot, Päijät-Hämeen pelastuslaitos sekä PHSOTEY:n terveydensuojeluviranomainen. Lausunnoissa ja mielipiteissä tuotiin erityisesti esiin alueen rakennetun kulttuuriympäristön merkittävyys. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin kaupunkisuunnittelun antamat vastineet ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavaehdotus perustuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, kaava-alueelta laadittuihin selvityksiin sekä viranomaisten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja viranomaislausuntoihin siten, että maanomistajan tavoitteet on pyritty mahdollisimman hyvin huomioimaan.

Selvitysten perusteella seurakuntakeskusta ei suojella asemakaavalla, mutta samalla tontilla sijaitseva työntekijöiden asuinrakennus Pikkupappila suojellaan. Myös tontilla sijaitseva talousrakennus suojellaan, koska sen alla sijaitseva kellari on kirkkokorttelin vanhin säilynyt rakennusosa. Kirkko, tapuli, vanha pappila ja Kanttorila ovat olleet suojeltuja rakennuksia jo ennestään.

Voimassa olevan asemakaavaan nähden on kirkkokortteliin osoitettu vähemmän rakennusoikeutta, mutta on mahdollistettu myös asuinrakentaminen, palveluasuminen ja yleiset rakennukset alueelle. Nykyinen asemakaava sallii kortteliin vain kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakentamisen.

Harjukadun itäpuolen tonteilla esitetään suojeltaviksi kaksi puutaloa. Harjukatu 6 ja Kirkkorinne 2 ovat nykyään harvinainen, pääasiassa asutokäytössä olleiden vanhojen puurakennusten pienmiljö Heinalan keskusta-alueella. Muut keskustassa säilyneet puutalokokonaisuudet edustavat pääasiassa julkista rakentamista tai ovat vanhoja kauppiastaloja. Puutalot liittyvät maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti kahteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön, Kirkkopuistoon ja Harjupuistoon. Suojeltavien asuinrakennusten tonteille on osoitettu rakennusoikeutta lisärakentamiseen sen verran, kun on katsottu mahdolliseksi huomioiden rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan ominaispiirteet. Kerrostalojen rakennusoikeudet poistetaan ko. tonteilta, uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa pientaloina.

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja asemakaavan yhteydessä hyväksyttävällä rakentamistapaohjeella ympäristöön soveltuvaksi.

Tonttijako TJ1244

Sitova tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä tonteille 1-13-12, 1-13-13, 1-13-14 ja 1-13-15. Osa MRA 38 §:n 1 momentissa mainituista tiedoista on osoitettu erillisellä kartalla TJ 1244, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Esityslistan liitteenä on asemakaavaehdotus 706 Akm sekä asemakaavan selostus liitteineen.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

seurakunnan talouspäällikkö Stenroos
kaupunginarkkitehti
asemakaava-arkkitehti
kaavoituskoordinaattori
maankäyttöinsinööri