

Asemakaavan muutos 719 Seminaari

elvotk 13.09.2023 § 45

1008/10.02.03/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Asemakaava-arkkitehti Kuivalainen poistui tämän asian käsittelyn jälkeen.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää 1. laittaa vireille asemakaavan muutoksen 719 Seminaari 2. lopettaa vireillä olevan Seminaarin alueen asemakaavan muutoksen 673/Akm Seminaarin alue.
Toimivalta	Hallintosääntö 23.2
Valmistelija	asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen, puh. 044 769 4370, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Heinolan seminaari perustettiin 1899 yhtenä maahamme 1800-luvun lopussa perustetuista seminaareista. Vuonna 1901 rakennetun päärakennuksen, sen itäpuolella olevan johtajan asuinrakennuksen, saunan, pesutuvan sekä seminaarin talousrakennuksen suunnittelivat Sebastian Gripenberg ja Jac. Ahrenberg. Seminaarille rakennettiin uusi päärakennus ja kirjasto vuonna 1939 arkkitehti Selim Savoniuksen suunnitelmin ja oppilasruokala 1931 arkkitehti Toivo Salervon suunnittelemana. Uutta päärakennusta laajennettiin 1952 ja oppilasruokalan laajennus valmistui 1960. Puistomaisessa ympäristössä oleva seminaari sijaitsee kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvassa tärkeällä paikalla Heinolan Perspektiivin päätepisteenä. Heinolan Perspektiivi, nykyinen Maaherranpuisto, on vuoden 1785 asemakaavaan merkityn maaherran residenssin keskeinen kaupunkitila ja toinen Suomessa 1700-luvun lopulla toteutetuista merkittävistä puistosommitelmista. Valtioneuvoston päätöksellä 17.6.1993 on suojeltu seminaarin päärakennus, sauna ja johtajan asuinrakennus sekä seminaari-puisto. Samalla asetuksella on varjeltu uusi päärakennus ja ruokala. Seminaarialueen kulttuurihistoriallinen merkitys on todettu muissakin yhteyksissä. Seminaarin alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja on osa 6.5.2002 ympäristöministeriön päätöksellä perustettua Heinolan kansallista kaupunkipuistoa.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 9 § mukainen päätös on annettu ELY-keskuksen toimesta 24.1. 2019. Päätöksen on vahvistanut Ympäristöministeriö 30.10.2019. Päätöksessä ELY-keskus määrää entisen seminaarin päärakennuksen, johtajan asunnon, saunan, uuden päärakennuksen ja opiskeluruokalan sekä kokonaisuuteen liittyvän seminaaripuiston suojeltaviksi. Tämä uusi päätös on tehty, koska Senaatti-kiinteistöt luovutti suojellut rakennukset toiselle vuonna 2016.

Seminaarin kiinteistön nykyinen omistaja, Kiinteistö Oy Heinolan Seminaari, on esittänyt 15.8.2023 päivätyn hakemuksen asemakaavan muuttamisesta Heinolan Seminaarin kaupunginosan (2) korttelin 5 tontilla 10. Kaavamuutoshakemuksen mukaan kiinteistön omistaja on hakemassa muutosta myös ELY-keskuksen päätökseen, jolla rakennukset on suojeltu. Muutosta päätökseen tullaan hakemaan huonokuntoisten seminaarin uudemman päärakennuksen ja ruokalarakennuksen suojelun osalta.

Kiinteistön omistajan tarkoituksena on kehittää aluetta asumiseen ja kaupungin toimintoja varten. Asemakaavan mukaiseen alueen käyttötarkoitukseen haetaan muutosta. Tarkka käyttötarkoitus ja uudisrakentamisen laajuus ratkaistaan kaavaprosessin kuluessa.

Voimassa olevassa asemakaavassa, joka on vahvistettu 13.7.1979, korttelialueen käyttötarkoitus on YO-7, Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on 13 400 kerros-m².

Kaupungin tavoitteena on asemakaavalla mahdollistaa Seminaarin alueen kehittäminen ja uudisrakentaminen siten, että alueen keskeisimmät kulttuurihistorialliset arvot kuitenkin turvataan. Kaupungin tavoitteena on kehittää Heinolan kansallista kaupunkipuistoa siten, että alueella mahdollistetaan ennakkoluulottomasti kaupunki-identiteettiä luova toiminta ja kulttuuriympäristöön sopiva rakentaminen.

Aueen käyttötarkoituksen muuttaminen monipuolisemmaksi kaupungin keskustassa edistää Heinolan kaupungin strategista päämäärää Uudistuva työ ja asuminen. Myös Lahden seudun MAL-sopimuksen voimassa oleviin toimenpidetavoitteisiin kuuluu esimerkiksi: Kunnat varmistavat seudun asuntotuotantarvetta vastaavan kaavavarannon vastaamaan vähintään viiden vuoden kehityksen tarvetta. Uusien asemakaavojen asuinkerrosalasta 80 % sijoitetaan keskustoihin ja kestävän liikkumisen kannalta hyvälle sijainneille.

Seminaarialueen aiempi omistaja Senaatti-kiinteistöt oli jättänyt aluetta koskevan asemakaavan muutoshakemuksen omistuskaudellaan. Kaavamuutoshakemuksen mukaisesti Seminaarin alueen asemakaavan muutos (673/Akm) tuli vireille 16.6.2014. Kaavamuutos ei kuitenkaan edennyt Senaatti-kiinteistöjen myytyä rakennukset.

Kaavamuutos aloitetaan alusta uudella kaavatunnuksella ja samalla päätetään vuonna 2014 aloitettu kaavaprosessi.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

Kiint. Oy Heinolan Seminaari
kaupunginarkkitehti
asemakaava-arkkitehti
kaavoituskoordinaattori