

Asemakaavan muutos 706/Akm Seurakuntakeskus ja tonttijako TJ 1244

elvotk 18.10.2023 § 51

712/10.00.02/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää antaa vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että se hyväksyy asemakaavan muutoksen 706/Akm Seurakuntakeskus ja tonttijaon TJ 1244.
Toimivalta	Hallintosäätö 23.2 §
Valmistelija	asemakaava-arkkitehti Katri Kuivalainen, puh. 044 769 4370, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Asemakaavan muutoksen hyväksyminen Asemakaavan muutos 706 Seurakuntakeskus koskee Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 13 tontteja 10 ja 11, korttelin 12 tontteja 2,3, ja 4, korttelin 26 tontteja 1,2 ja 3 sekä Harjukadun, Kirkkorinteen ja Pappilankujan katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Keskustan (1.) kaupunginosan korttelin 13 tontit 12,13, 14 ja 15, korttelin 12 tontit 2,3 ja 4, korttelin 26 tontit 1,2 ja 3 sekä katualueita. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä, sekä tonttijako TJ1244, joka käsittää korttelin 13 tontit 12,13,14 ja 15. Asemakaavan muutos on tehty kirkkokorttelin osalta maanomistajan hakemuksesta. Kaava-alueeseen on liitetty muut osat mukaan kaupungin aloitteesta. Kaavaehdotus perustuu kaava-alueelta laadittuihin selvityksiin. Kirkkokorttelin rakennuskannan säilyttämismahdollisuuksia on tutkittu ja myös seurakuntakeskuksen ja Pikkupappilan mahdollisen purkamisen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella arvioitu. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden on kirkkokortteliin osoitettu vähemmän rakennusoikeutta, mutta on mahdollistettu myös asuinrakentaminen, palveluasuminen ja yleiset rakennukset alueelle. Nykyinen asemakaava sallii vain kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakentamisen. Kirkkokorttelissa kaikki muut rakennukset seurakuntakeskusta ja kirkon talous- /wc-rakennusta lukuun ottamatta suojellaan asemakaavalla.

Harjukadun itäpuolen tonteilla esitetään suojeltaviksi kaksi puutaloa. Suojeltavien asuinrakennusten tonteille on osoitettu rakennusoikeutta lisärakentamiseen vain sen verran, kun on katsottu mahdolliseksi huomioiden rakennetun kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan ominaispiirteet. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella ympäristöön soveltuvaksi. Kerrostalotonteilla tarkistetaan rakennusoikeus nykylaisäädännön mukaiseksi nk. maanpäällisten kellareiden osalta, sekä mahdollistetaan Harjukadun varteen lisäksi pienimuotoisempaa lisärakentamista, joka mahdollistaa myös mm. autosuojien rakentamisen.

Asemakaavaehdotus 706 akm on ollut nähtävillä 31.1.- 2.3.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa ja neljä muistutusta. Lausunnon kaavaehdotuksesta antoivat Hämeen ELY-keskus, Lahden museot, Päijät-Hämeen ympäristöterveyskeskus sekä Heinolan kaupungin vesihuoltolaitos. Näiden lisäksi lausuntoa pyydettiin Ympäristöministeriöltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunnalta sekä tekniseltä lautakunnalta.

Kooste asemakaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä kaupunkisuunnittelun vastineet niihin ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotukseen on nähtävillä olon jälkeen tehty seuraavia tarkennuksia:

- Tonttia 13-14 on kasvatettu pohjoisrajan osalta.
- Tontin 13-14 rakennusoikeus nostettu 210:stä voimassa olevan kaavan mukaiseen 250 kerrosneliömetriin, jotta kellarissa olevat tilat ovat kokonaisuudessaan käytettävissä rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisina tiloina.
- Talousrakennuksen rakennusala on muutettu ohjeelliseksi ja rakennusoikeus nostettu $30 \text{ k-m}^2 > 50 \text{ k-m}^2$.
- /s määräykseen lisätty selvyyden vuoksi indeksi s-1
- lisätty t- merkinnälle selitys
- sr-1 määräyksestä on poistettu määräys arvokkaiden sisätilojen suojelusta. Sisätiloja koskeva määräys on siirretty ohjeeksi rakennustapaohjeisiin.
- Puuttunut maanalaisen johdon varaus tontilla 13-12 on lisätty kaavakartalle.
- Lisätty kaavaan Kirkkorinteen ja Pappilankujan katujen nimet
- s-2 suojelumääräystä on muutettu siten, että määräys julkisivujen kunnostamisesta entistään on muutettu suositukseksi.
- YK-8/s-1 korttelialueen kaavamääräykseen on lausunnon antajaksi muutettu Museoviranomainen (oli alueellinen vastuumuseo), jotta määräys on samassa muodossa muiden määräysten kanssa.
- Lisätty luo-1 kaavamääräys: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on lepakoiden elinympäristöä ja mahdollisia lisääntymis- ja levähdys-

paikkoja. Mikäli kohteita on tarpeen purkaa tai tehdä merkittäviä muutostöitä, on luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve selvitettävä alueelliselta ELY-keskukselta.

- Siirretty rakennustapaohjeita koskeva määräys yleisistä määräyksistä kaavakartalle osoitettavaksi määräykseksi rto.

Muutokset ovat luonteeltaan tarkennuksia, mm. saatujen lausuntojen pohjalta. Muutokset eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä tai haitallisia kaavahankkeen kokonaisuuden ja kiinteistönomistajien osalta, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Seurakunnan kanssa on tehty maankäytösopimus.

Esityslistan liitteenä on 12.5.2023 päivätty asemakaavan muutos 706/Akm Seurakuntakeskus ja kaavaselostus liitteineen sekä tonttijako TJ1244.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

Heinolan seurakunta, Mirja Stenroos
kaupunginarkkitehti
asemakaava-arkkitehti
kaavoituskoordinaattori
mittausteknikko
maankäyttöinsinööri