

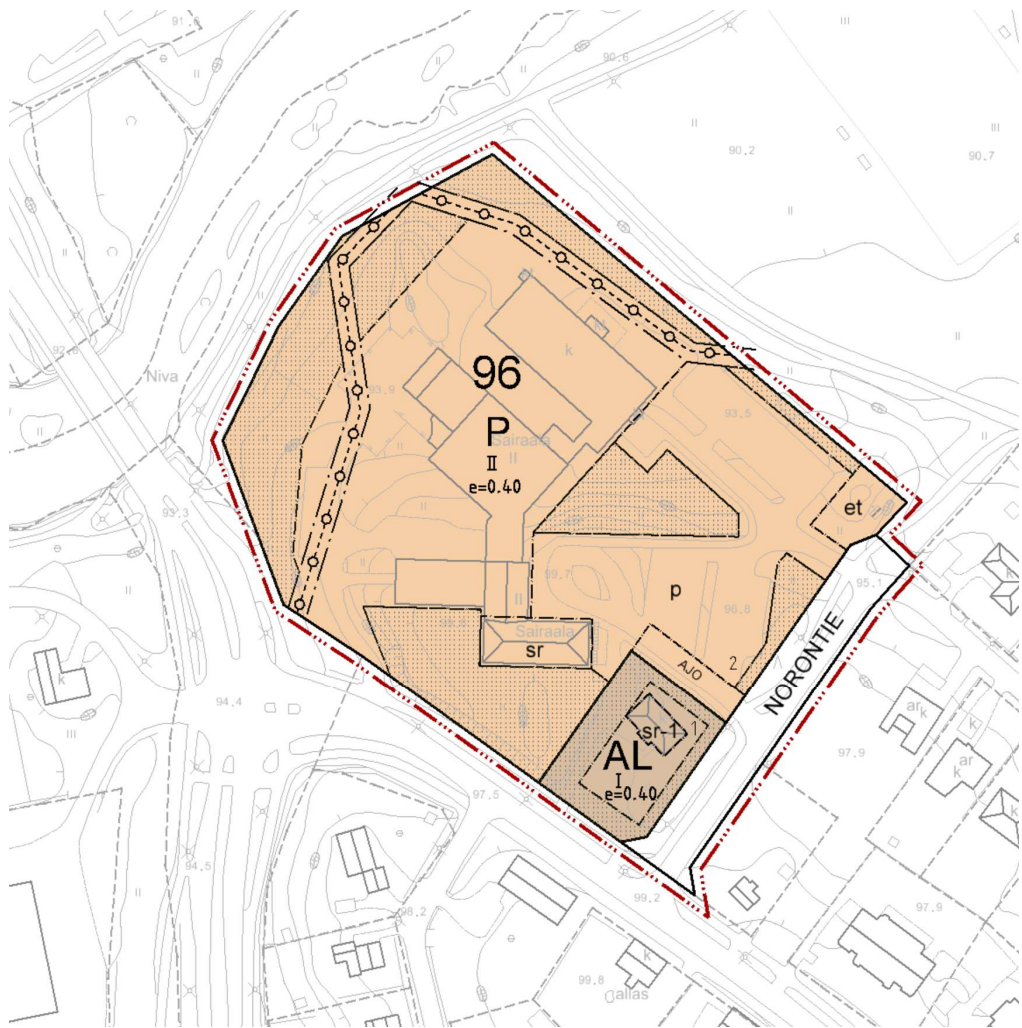


Kiuruveden kaupunki
Tekninen palvelukeskus

KIURUVEDEN KAUPUNKI

TERVEYSKESKUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVASELOSTUS 17.5.2024



Asemakaavaehdotus



MAANKÄYTÖN
SUUNNITTELU

KAVAHARJU

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaavan nimi.....	1
1.2	Alueen sijainti	1
1.3	Alueen rajaus ja kuvaus	1
2	SUUNNITTELUTILANNE.....	2
2.1	Maakuntakaava	2
2.2	Yleiskaava.....	3
2.3	Asemakaava	4
2.4	Pohjakartta	4
2.5	Rakennusjärjestys	4
3	MAANKÄYTÖN NYKYRAKENNE	5
3.1	Rakennettu ympäristö	5
3.2	Rakennusinventoinnit ja kuntokartoitukset.....	5
4	TAVOITTEET	7
4.1	Yleistä	7
4.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
4.3	Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	7
5	SUUNNITTELUMENETTELY	7
5.1	Asemakaavasuunnittelun tarve.....	7
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
5.2.1	Osalliset	8
5.2.2	Vireilletulo	8
5.2.3	Viranomaisyhteistyö ja -neuvottelut	8
5.2.4	Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja niiden huomioonottaminen	8
5.2.5	Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	11
5.2.6	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden huomioonottaminen	12
5.2.7	Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja niiden huomioonottaminen	15
5.2.8	Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset	15
6	ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT	15
6.1	Yleisperustelut	15
6.2	Aluevaraukset	15
6.3	Kulttuuriarvot.....	15
6.4	Yleismääräykset.....	16
7	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	16
7.1	Yleistä	16
7.2	Maankäytölliset vaikutukset	17
7.2.1	Yhdyskuntarakenne ja -talous.....	17
7.2.2	Palvelut	17
7.2.3	Yhdyskuntatekniset verkostot / liikenneyhteydet.....	17
7.2.4	Rakentaminen	17
7.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	17
7.4	Sosiaaliset vaikutukset	18
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18

Liitteet

- Asemakaavamuutos 1:2 000
- Asemakaavan seurantalomake (lopulliseen)

Erilliset liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Viranomaisneuvottelun muistio (aloitusvaihe)
- Pössilän kuntoarvio, Kiwa Inspecta 09.11.2022
- Terveyskeskusalueen rakennusinventointilomakkeiden täydennys, arkkitehti Juha-Pekka Husso 25.4.2023

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavan nimi

Terveyskeskusalueen asemakaavamuutos.

1.2 Alueen sijainti

Suunnittelualueita rajaavat Valtakatu, Nivankatu, Norontie ja Kuorevirran urheilualue.



KUVA 1: Asemakaavamuutosalueen sijainti

1.3 Alueen rajausta ja kuvaus

Suunnittelualueeseen kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukainen YSA-1 -merkinnällä oleva terveyskeskuksen tontti sekä viereinen Norontien katualue.

Suunnittelualue sekä alueella sijaitsevat rakennukset ovat kokonaisuudessaan Kiuruveden kaupungin omistuksessa.

Rakennukset on pääosin vuokrattu Ylä-Savon SOTE kuntayhtymälle, jonka tarjoamia palveluita alueella ovat esimerkiksi tehostetun palveluasumisen palvelut, lääkärin ja hoitajien vastaanottopalvelut, sosiaalipalvelut, neuvolapalvelut ja mielenterveyspalvelut. Laboratoriopalveluita alueella tarjoaa Islab Oy ja kantiinipalveluita yksityinen elinkeinonharjoittaja. Rakennuksissa toimii myös Kiuruveden kaupungin keskuskeittiö.



KUVA 2: Asemakaavan muutosalueen rajaus

2 Suunnittelutilanne

2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat maakuntakaavat:

- Ympäristöministeriön 7.12.2011 vahvistama Pohjois-Savon maakuntakaava 2030
- Ympäristöministeriön 15.1.2014 vahvistama Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava
- Ympäristöministerin 1.6.2016 vahvistama Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava
- Maakuntavaltuuston 19.11.2018 hyväksymä Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1.vaihe

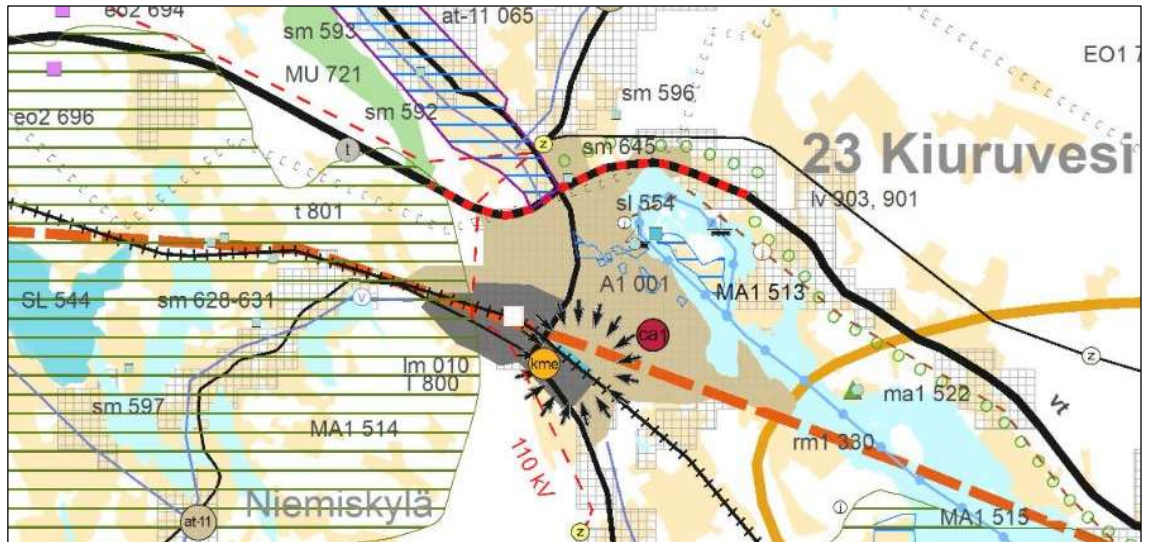
Valmisteilla oleva maakuntakaava,

- 2. vaihe käynnistettiin vuonna 2019.
- Maakuntahallitus hyväksyi Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2.vaiheen alustavan kaavaehdotuksen viranomaiskuulemista varten, 28.3.2023 § 40.
- Maakuntahallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi 16.1.-23.2.2024, 19.12.2023 § 176.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 2.vaihe;

Tarkistamisen tavoitteena on saada aikaan voimassaolevista maakuntakaavoista yksi kokonaisuus, samalla nostaa seudullisen maankäytön rajaa ja näin yleispiirteistää maakuntakaavaa. Tavoitteena on myös painottaa ja valita niitä maakuntakaavallisia keinoja, joilla tuetaan Pohjois-Savon maakuntastrategian toteutumista.

Kaavassa käsitellään seuraavia teemakokonaisuuksia: 1. aluerakenne, asuminen ja elinkeinon kehittäminen, 2. liikennejärjestelmä, 3. viherverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 4. luonnonvarat, 5. kulttuuriympäristö, 6. energia, yhdyskuntateknikka ja tekninen huolto ja 7. muut teemat. Läpileikkaava teema on ilmastomuutos.



KUVA 3: Ote Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä – Kiuruveden kuntakeskuksen kohdalta

Maakuntakaavoissa asemakaavamuutosalue on osa taajamatoimintojen aluetta (A1 001). Maakuntakaava 2040 2.vaihe -ehdotuksessa ei sisälly tälle asemakaava-alueelle merkityksellisiä merkintöjä.

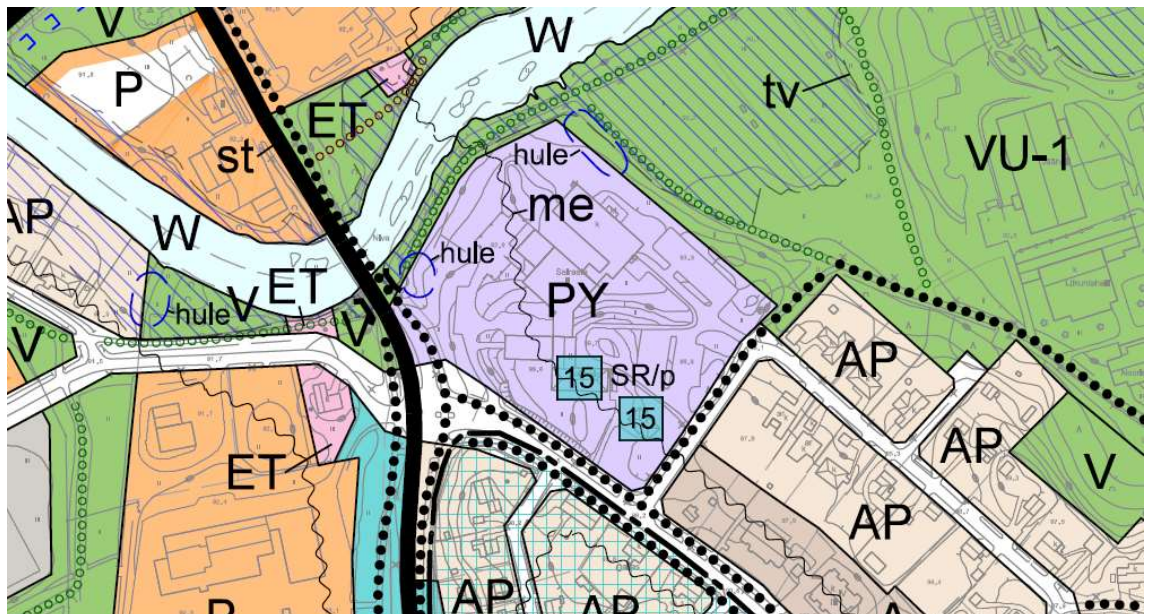
2.2 Yleiskaava

Aluetta koskee 14.8.2019 voimaan tullut Taajaman osayleiskaava.

Osayleiskaavassa alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Vuonna 1952 valmistunut kunnansairaalan osa terveystalosta ja samana vuonna valmistunut kunnanlääkärin asuintalo ”Pössilä” on merkitty osayleiskaavaan paikallisesti merkittäviksi rakennuskohteiksi, joiden suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa (SR/p 15).

Osayleiskaavassa on osoitettu myös hulevesien viivytysaltille sopivat alueet (hule) suunnittelualueen pohjois- ja länsiosaan sekä osoitettu liikenteen likimääräinen melualue 55 dBA (me).



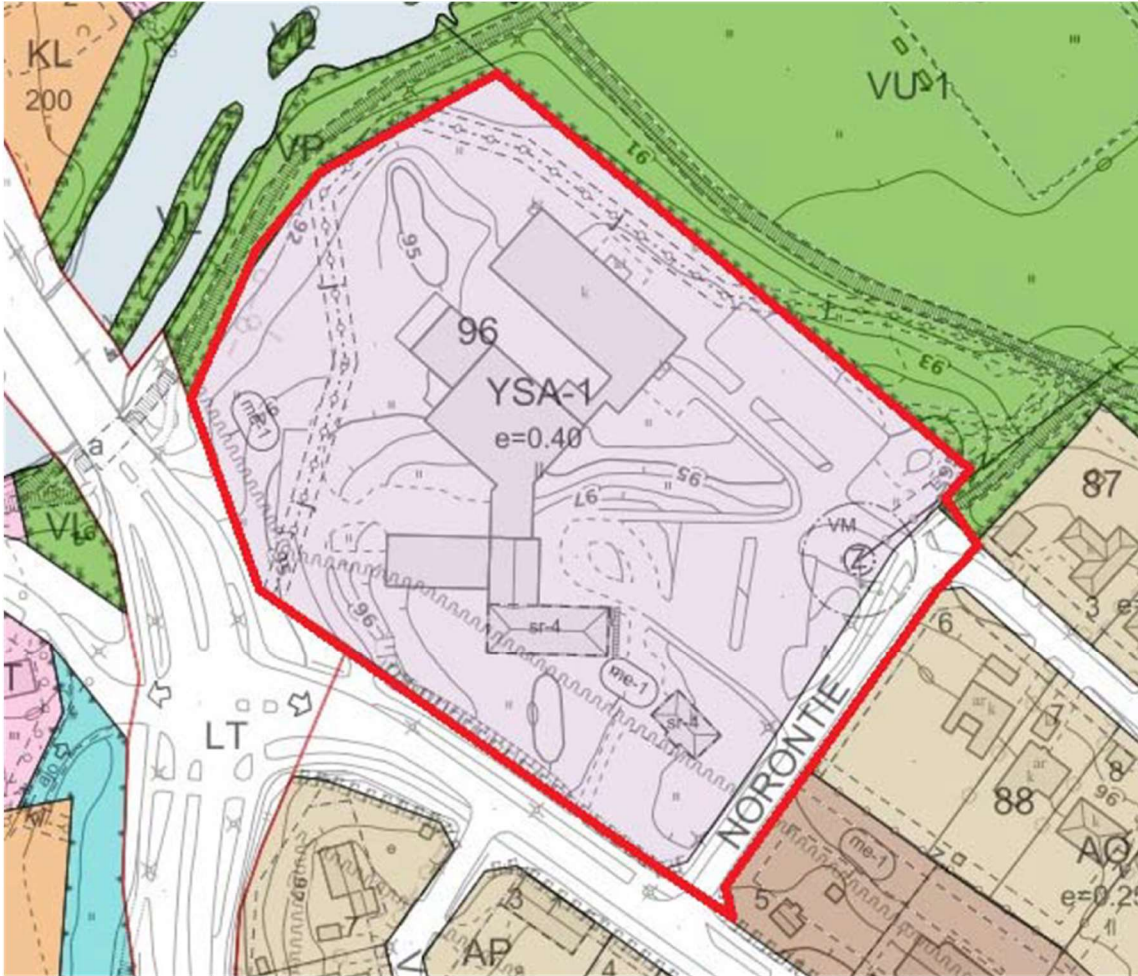
Kuva 4: Ote Taajaman osayleiskaavasta suunnittelualueen kohdalta

2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava Nivan alueen asemakaavan muutos on tullut voimaan 9.4.2008.

Asemakaavassa alue on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YSA-1). Korttelin kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää palveluasumista varten.

Kunnansairaalan osa terveyskeskuksesta sekä ”Pössilä” on merkitty asemakaavassa sr-4 merkinnällä suojeltaviksi rakennuksiksi. Ne ovat rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.



Kuva 5: Ote alueen asemakaavasta

2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on Kiuruveden kaupungin ylläpitämä numeerinen asemakaavan pohjakartta.

2.5 Rakennusjärjestys

Kiuruveden rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

3 Maankäytön nykyrakenne

3.1 Rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutos koskee kokonaisuudessaan korttelia 96. Asemakaavassa alue on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YSA-1).

Alueen rakennukset ovat alun perin olleet kunnanlääkärin asunto, kunnansairaala ja sairaalan laajennukset.

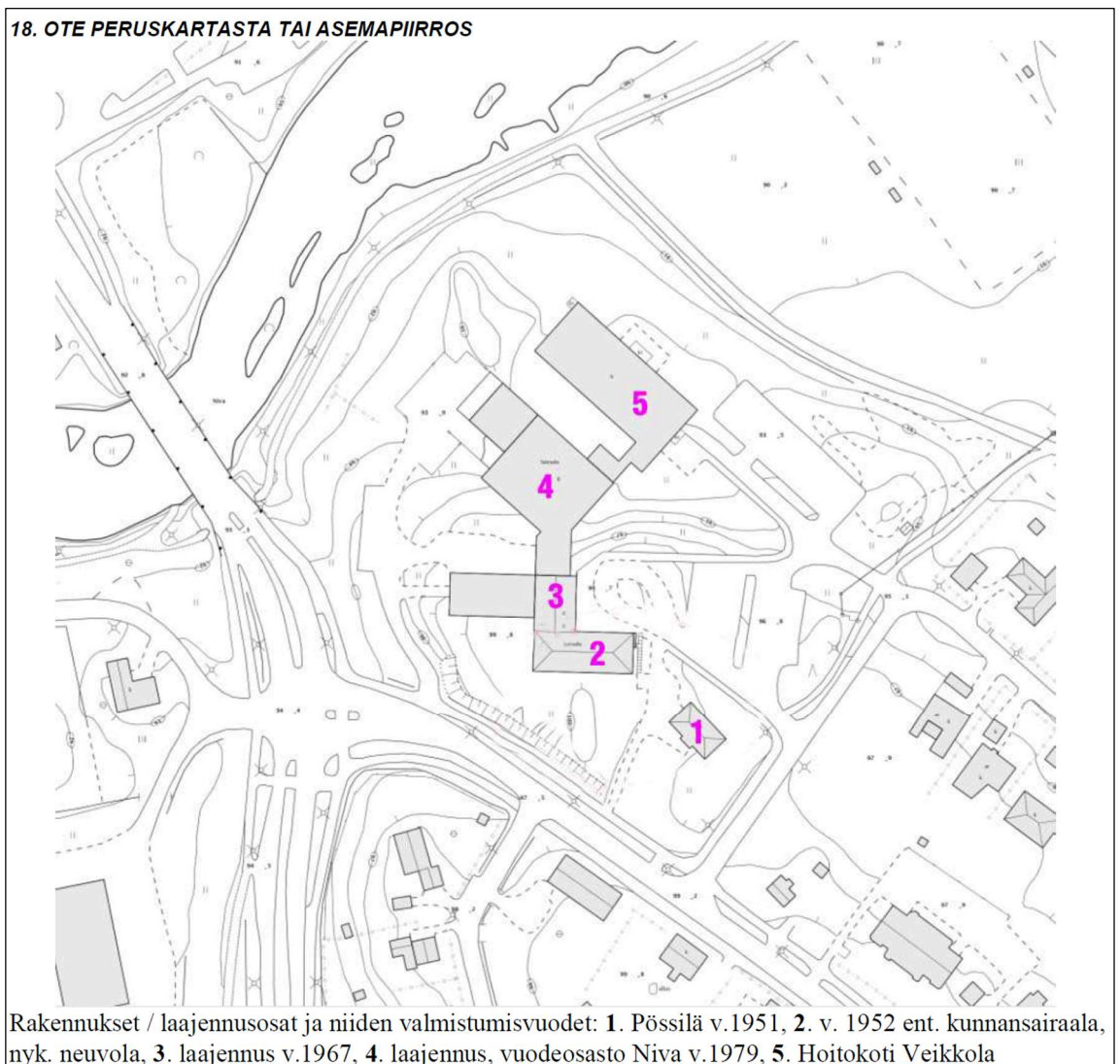
Nykyisin rakennukset on pääosin vuokrattu Pohjois-Savon hyvinvointialueelle. Palveluita rakennuksissa ovat esimerkiksi tehostetun palveluasumisen palvelut, lääkärin ja hoitajien vastaanottopalvelut, sosiaalipalvelut, neuvolapalvelut ja mielenterveyspalvelut. Laboratoriopalveluita alueella tarjoaa Islab Oy ja kantiinipalveluita yksityinen elinkeinonharjoittaja. Rakennuksissa toimii myös Kiuruveden kaupungin keskuskeittiö.

Kunnanlääkärin asunto on tällä hetkellä varastoluonteisessa käytössä.

3.2 Rakennusinventoinnit ja kuntokartoitukset

Sairaala-alueen rakennusinventointi 25.4.2023, arkkitehti Juha-Pekka Husso (erillisliite)

Rakennuksia on inventoitu museoviraston kohdeinventointilomakkeilla vuodesta 1989 alkaen. Viimeisin inventointi on tehty 25.4.2023 (arkkitehti Juha-Pekka Husso). Inventointilomake on erillisliitteenä.



Kuva 6: Inventointilomakkeen rakennuskohdekartta.

Pössilä ja 1950-luvun sairaalaosa eli entinen kunnansairaala ovat asemakaavassa (2008) osoitettu merkinällä; suojeltava rakennus (sr-4). Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Taajaman osayleiskaavassa 2019 vuonna 1952 valmistunut kunnansairaalan osa terveyskeskuksesta ja samana vuonna valmistunut kunnanlääkäriin asuintalo ”Pössilä” on merkitty paikallisesti merkittäviksi rakennuskohteiksi, joiden suojelua koskevat kysymykset ratkaistaan asemakaavassa (SR/p)

Entistä kunnansairaalaa on remontoitu ja se on ikäänsä nähden hyväkuntoinen. Pössilän kunto huonontunut; sisäilmaongelma, erityisesti kellarissa, sekä iän ja käytön tuomaa nuhjuisuutta (inventointi 25.4.2023 arkkitehti Juha-Pekka Husso).

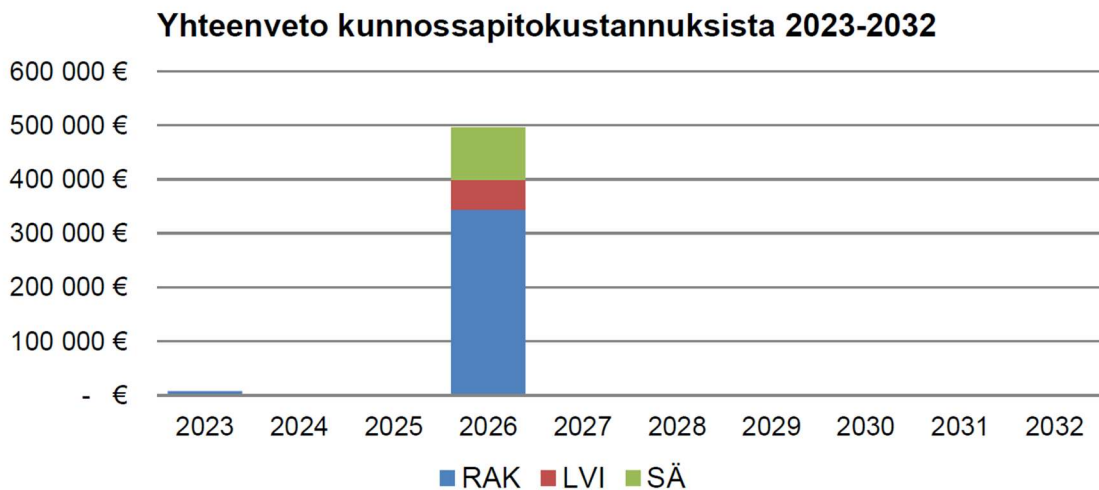
Kiuruveden terveyskeskuksen Bössilä, kuntoarvio 9.11.2022 Kiwa Inspecta (erillisliite)

Toimeksiantona oli tehdä kevennetty kuntoarvio ja energiainvestointiselvitys kohteeseen Kiuruveden terveyskeskuksen Bössilä. Tavoitteena on selvittää rakenteiden ja rakennusosien sekä lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähkötekniisten järjestelmien silmämääräinen kunto sekä uusimistarve, korjaustoimenpiteet, niiden aika- ja alustavat kustannusarviot.

Kuntoarviossa on todettu mm. seuraavaa:

Rakennuksen alapohja on maanvastainen betonilaatta, runko on massiivitiilirakenteinen ja vesikatto on tiilipintainen aumakatto. Rakennus on tyhjillään sisäilmaongelmien takia. Pinnoitteet ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä, ja on laajemman perusparannuksen tai uusimisen tarpeessa. Kierroksen aikana havaittiin rakenteissa lisätutkimustarvetta selkeiden kosteusriskien ja sisäilmaan vaikuttavien tekijöiden takia. Rakenteiden kunto huomioiden, voivat korjauskustannukset nousta suuriksi.

Yhteenvetona kunnossapitokustannuksiksi arvioidaan jopa 500 000 €. Tuosta suurin osa kohdentuu rakenteiden kosteusteknisen toimivuuden parantamiseen ja pinnoitteiden uusimiseen. Lopullinen hinta tarkentuisi tarkempien tutkimusten jälkeen.



Kuva 7: Yhteenveto kunnossapitokustannuksista (Kuntoarvio 9.11.2022 Kiwa Inspecta).

4 Tavoitteet

4.1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen.

Taajama-alueella yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja sitä kautta eri maankäyttötoimintojen mielekkästä keskinäistä sijoittumista. Muualla yleiskaava ohjaa haja-asutusrakentamista ja muuta maankäyttöä.

Asemakaavaa tarvitaan yleiskaavassa määriteltyjen taajama-alueiden käytön yksityiskohtaiseen järjestämiseen, rakentamiseen ja kehittämiseen.

Suunnittelussa on tärkeää vuorovaikutteisuus ja avoimuus kuntalaisten ja eri sidosryhmien kanssa. Kuntalaisilla tulee olla mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ennen kuin lopulliset ratkaisut ja päätökset on tehty.

4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Tavoitteiden uudistamisella pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (maankäyttö- ja rakennuslaki 24 §).

4.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteita ovat mm:

- Turvata alueen merkittävimpien kulttuuriympäristökohteiden säilyminen.
- Turvata terveyskeskuksen ja siihen liittyvien toimintojen jatkuminen ja kehittäminen.
- Muodostaa oma rakennuspaikka ”Pössilälle”, joka mahdollistaisi rakennuksen myynnin esimerkiksi asuinkäyttöön. Kunnanlääkäriin asuintalo ”Pössilä” valmistui v. 1952. Rakennus toimi asuintiloina vuoteen 1980, minkä jälkeen siinä on ollut mm. hammaslääkärien ja työterveysaseman tiloja, ja on nyt tyhjillään.
- Tutkittavaksi tulee myös kulttuuriarvoiltaan paikallisesti merkittävän ”Pössilä” -rakennuksen purkamisvaihtoehto. Rakennuksesta on tehty inventointi ja kuntokartoitus.
- Päivittää asemakaava ajantasalle.

5 Suunnittelumenettely

5.1 Asemakaavas suunnittelun tarve

Voimassa oleva asemakaava muutetaan vastaamaan tämän hetken maankäyttöä ja tulevia tarpeita asetettujen tavoitteiden mukaisesti (kts. kohta 4.3 asemakaavamuutoksen tavoitteet).

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

5.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2000) mukaan kaavoituksessa tulee huolehtia siitä, että eri intressiryhmien (osallisten) mahdollisuus osallistua asioiden käsittelyyn on riittävän laajaa, oikeisiin asioihin kohdistuvaa ja oikein ajoittuvaa.

Suunnitteluun osallistutetaan päättäjät, kuntalaiset ja ne intressiryhmät, joita suunnittelualan kehittäminen erityisesti koskettaa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeiset osalliset:

- Kuntalaiset, joiden oloihin kaavoitus saattaa vaikuttaa
- Kiinteistöjen ja maanomistajat
- Alueella toimivat palvelujen tuottajat, muut toimijat
- Kiuruveden kaupungin luottamuselimet ja hallintokunnat
- Kiuruveden kaupungin kaavoituksen seurantaryhmä, maapoliittinen työryhmä
- Pohjois-Savon ELY-keskus ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue
- Pohjois-Savon ELY-keskus liikenne ja infrastruktuuri –vastuualue
- Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo (Kuopion kulttuurihistoriallinen museo)
- Savon Voima

5.2.2 Vireilletulo

Kiuruveden kaupunki on päättänyt asemakaavamuutoksen laadinnasta.

Asemakaavan muuttamisen vireille tulosta kuulutettiin 2.11.2022 ja kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 2.11. – 1.12.2022 välisenä aikana.

5.2.3 Viranomaisyhteistyö ja -neuvottelut

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 14.11.2022 (viranomaisneuvottelun muistio liite).

5.2.4 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavamuutosluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 29.11. - 28.12.2023.

Luonnoksesta annettiin kolme (3) lausuntoa. Seuraavassa lausuntojen keskeinen sisältö ja vastineet niihin.

1. Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto 20.12.2023

Pohjois-Savon ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavaluonnoksessa Pössilän-kiinteistö on osa AL-asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kiuruveden kaupungin taajaman osayleiskaavassa kyseinen alue sijoittuu osittain maantien melualueelle.

Kaavamerkinnöissä tulee huomioida, että kiinteistön sijoittuminen melualueelle voi vaikuttaa tulevan käytötarkoituksen määrittelyyn.

Pohjois-Savon ELY-keskus katsoo, ettei asiakirjoista käy ilmi seikkoja, joiden perusteella voisi todeta Pössilän tai entisen kunnansairaalan vanhimman osan kulttuurihistoriallisten arvojen heikentymistä suhteessa vanhassa asemakaavassa todettuihin määräyksiin. Näin ollen kiinteistöjen osalta suojelumerkinnät sekä rakennusperinnön säilymiseen tähtäävät määräykset ovat edelleen asianmukaisia.

Ehdolliset ilmaukset kaavamääräyksissä eivät ole nykykäytäntöiden mukaisia. Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden mukainen ratkaisu olisi, että tulevassa kaavassa edistetään suojellun rakennuksen säilyttämistä. Määräyksessä ei ole tarpeen luetella mahdolliseen purkamiseen johtavia tekijöitä. Lisäksi esitetyn määräyksen voidaan katsoa olevan ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 139 (purkamisluvan edellytykset) ja 118 §:n (rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen) kanssa.

Vastine:

Kyseiselle alueelle ei ole tehty ajantasaista meluselvitystä. Asemakaavan yleisissä määräyksissä kuitenkin viitataan valtioneuvoston päätökseen meluntorjunnasta (993/1992) ja sen ohjeiden huomioon ottamisesta mm. rakennuslupamenettelyissä. Tarvittaessa liikenteestä aiheutuvan melun vaikutuksia voidaan lieventää esim. erilaisilla melun suojausrakenteilla.

Entisen kunnansairaalan vanhin osa on osoitettu sr-merkinnällä, joka on sisällöltään vastaava kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Pössilän osalta on tehty rakennusinventointi ja kuntokartoitus. Niiden perusteella rakennuksen kunnan voidaan todeta olevan erilainen eli huonontunut kuin voimassa olevan asemakaavan laadinnan aikana. Nykyinen asemakaava ei ole siltä osin ajantasalla.

Rakennusinventoinnissa todetaan, että Pössilän kunto on huonontunut; sisäilmaongelma, erityisesti kellarissa, sekä iän ja käytön tuomaa nuhjuisuutta (inventointi 25.4.2023 arkkitehti Juha-Pekka Husso).

Kuntoarviossa (Kuntoarvio 9.11.2022 Kiwa Inspecta) on todettu mm. seuraavaa: Rakennuksen alapohja on maanvastainen betonilaatta, runko on massiivitiilirakenteinen ja vesikatto on tiilipintainen aumakatto. Rakennus on tyhjillään sisäilmaongelmien takia. Pinnoitteet ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja on laajemman perusparannuksen tai uusimisen tarpeessa. Kierroksen aikana havaittiin rakenteissa lisätutkimustarvetta selkeiden kosteusriskien ja sisäilmaan vaikuttavien tekijöiden takia. Rakenteiden kunto huomioon, voivat korjauskustannukset nousta suuriksi.

Yhteenvetona kunnossapitokustannuksiksi arvioidaan jopa 500 000 €. Tuosta suurin osa kohdentuu rakenteiden kosteusteknisen toimivuuden parantamiseen ja pinnoitteiden uusimiseen. Lopullinen hinta tarkentuisi tarkempien tutkimusten jälkeen.

Pössilän rakennus osoitetaan kaavaan voimassa olevaa yleiskaavaa mukailleen merkinnällä **Paikallinen kulttuurihistoriallinen rakennus (sr-1)**.

Rakennusta ei tule ilman pakottavaa syytä purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Purkamisen perusteena voidaan pitää rakennuksen niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista eikä rakennukselle siten löydy käyttömahdollisuutta eikä käyttäjää. Kohteisiin merkittävästi vaikuttavista hankkeista on pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto.

Em. mainittu sr-1 -määräys pohjautuu osaltaan maankäyttö- ja rakennuslain **54 § Asemakaavan sisältövaatimuksiin** ja siinä mainittuihin huomioonotettaviin seuraaviin kohtiin:

- Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava
- Rakennettua ympäristöä tulee vaalia
- Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa

sr-1 -merkintä tuo rakennuksen kulttuuriarvot esille. Merkintä mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen. Merkintä ei pakota purkamaan rakennusta. Merkintä tuo esille sen, että jos rakennuksen huono kunto ja siitä mahdollisesti johtuvat kunnostustoimenpiteet ovat omistajalle kustannuksiltaan kohtuuttomia, niin purkamismahdollisuus voi olla perusteltua. Kaavamääräys ei suoraan ratkaise purkamisluvan edellytyksiä. Ne tulevat arvioitavaksi ja ratkaistavaksi siinä tilanteessa, jos kohteelle haetaan purkulupaa. Pössilän rakennuksen osalta kaavamääräyksessä on perusteltua tuoda esille em. eri näkökohdat, koska rakennuksen tulevaisuus ei ole yksiselitteinen.

2. Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon (Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) lausunto 19.12.2023

Kaavaluonnoksessa Pössilä (v. 1952) osoitetaan kulttuuriympäristön kannalta merkittäväksi rakennukseksi sr-1-merkinnällä. Merkintätapa ja määräyssiällö on monitulkintainen ja ehdollinen. Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo linjaa, ja että merkintä tarvitsee selkeän otsikon. Kulttuuriympäristöasiantuntija arvioi lisäksi, että määräyssiällössä luetellut purkamista puoltavat perusteet eivät edistä tunnistettujen kulttuuriympäristöarvojen säilymistä.

Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo on tutustunut Pössilästä vuonna 2022 laadittuun kuntoarvioon (Inspecta Oy). Selvityksen toimeksiantona on ollut tehdä kevennetty kuntoarvio ja energiainvestointiselvitys Pössilä-nimiseen rakennukseen. Selvityksessä ei tuoda ilmi sellaisia vaurioita, jotka puoltaisivat rakennuksen purkamista, ja se itse asiassa suosittaa tarkempia kuntoselvityksiä tehtäväksi.

Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo esittää kaavamääräyksen sr-1 määräyssidältöä kehitettäväksi.

Vastine:

Pössilän osalta on tehty rakennusinventointi ja kuntokartoitus. Niiden perusteella rakennuksen kunnon voidaan todeta olevan erilainen eli huonontunut kuin voimassa olevan asemakaavan laadinnan aikana. Nykyinen asemakaava ei ole siltä osin ajantasalla.

Rakennusinventoinnissa todetaan, että Pössilän kunto on huonontunut; sisäilmaongelma, erityisesti kellarissa, sekä iän ja käytön tuomaa nuhjuisuutta (inventointi 25.4.2023 arkkitehti Juha-Pekka Husso).

Kuntoarviossa (Kuntoarvio 9.11.2022 Kiwa Inspecta) on todettu mm. seuraavaa: Rakennuksen alapohja on maanvastainen betonilaatta, runko on massiivitiilirakenteinen ja vesikatto on tiilipintainen aumakatto. Rakennus on tyhjillään sisäilmaongelmien takia. Pinnoitteet ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja on laajemman peruserinnoituksen tai uusimisen tarpeessa. Kierroksen aikana havaittiin rakenteissa lisätutkimustarvetta selkeiden kosteusriskien ja sisäilmaan vaikuttavien tekijöiden takia. Rakenteiden kunto huomioon ottaen, voivat korjauskustannukset nousta suuriksi.

Yhteenvetona kunnossapitokustannuksiksi arvioidaan jopa 500 000 €. Tuosta suurin osa kohdentuu rakenteiden kosteusteknisen toimivuuden parantamiseen ja pinnoitteiden uusimiseen. Lopullinen hinta tarkentuisi tarkempien tutkimusten jälkeen.

Pössilän rakennus osoitetaan kaavaan voimassa olevaa yleiskaavaa mukaillen merkinnällä **Paikallinen kulttuurihistoriallinen rakennus (sr-1)**.

Rakennusta ei tule ilman pakottavaa syytä purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Purkamisen perusteena voidaan pitää rakennuksen niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista eikä rakennukselle siten löydy käyttömahdollisuutta eikä käyttäjää. Kohteisiin merkittävästi vaikuttavista hankkeista on pyydyttävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

Em. mainittu sr-1 -määräys pohjautuu osaltaan maankäyttö- ja rakennuslain **54 § Asemakaavan sisältövaatimukseen** ja siinä mainittuihin seuraaviin kohtiin:

- Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava
- Rakennettua ympäristöä tulee vaalia
- Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa

sr-1 -merkintä tuo rakennuksen kulttuuriarvot esille. Merkintä mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen. Merkintä ei pakota purkamaan rakennusta. Merkintä tuo esille sen, että jos rakennuksen huono kunto ja siitä mahdollisesti johtuvat kunnostustoimenpiteet ovat omistajalle kustannuksiltaan kohtuuttomia, niin purkamismahdollisuus voi olla perusteltua. Kaavamääräys ei suoraan ratkaise purkamislupaa edellytyksiä. Ne tulevat arvioitavaksi ja ratkaistavaksi siinä tilanteessa, jos kohteelle haetaan purkulupaa. Pössilän rakennuksen osalta kaavamääräyksessä on perusteltua tuoda esille em. eri näkökohdat, koska rakennuksen tulevaisuus ei ole yksiselitteinen.

3. Savon Voima Verkko lausunto 19.12.2023

Kaava-alueella sijaitsee Savon Voima Verkko Oy:n puistomuuntamo sekä maakaapeleita liitteenä olevan kartan mukaisesti. Kartassa on esitetty puistomuuntamo punaisella suorakulmiolla ja 20 kV maakaapelit sinisellä ja punaisella katkoviivalla. Kaava-alueella sijaitsee myös 0,4 kV maakaapeleita, joita ei karttaliitteessä ole esitetty.

Vastine:

Puistomuuntamon kohdalle on asemakaavaan osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa (et). Mainitut 20 kV maakaapelit sijoittuvat pääasiassa kaavan ulkopuolisille katualueille ja vähäisesti AL-alueen reunalle rakennusalan ulkopuolelle katualueen viereen. Asemakaavakartalle ei ole tarve osoittaa merkintää tuolta osin. Mahdollisten rakentamishankkeiden yhteydessä tulee kaapelien sijainnit selvittää joka tapauksessa erikseen.

5.2.5 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Luonnoksesta jätettiin yksi (1) kirjallinen mielipide. Seuraavassa mielipiteen sisältö ja vastine siihen.

1. Mielipide, päivätty 26.1.2023

Terveyskeskuksen alueella sijaitsee Bössilänä/Pössilänä tunnettu entinen lääkärinasunto, joka on rakennettu v.1952. Tämä rakennus on suunniteltu kauniisti yhteensopivaksi viereisen sairaalan kanssa, mm. kattojen muotoilu tiilipäälysteiseen ja samanväriset, rapatut ulkoseinät muodostavat harmonisen kokonaisuuden. Rakennukset kuuluvat selvästi yhteen. Ympäröivä puisto korostaa alueen kauneutta. Sijainti on hyvin keskeinen, kaikille keskustaan kulkeville molemmat rakennukset näkyvät hyvin, jopa Pössilän kaunis laattakivistä tehty kivijalka – harvemmin sellaisia enää näkee.

Taajaman yleiskaavassa vuodelta 2019 Pössilä on merkitty paikallisesti merkittäväksi rakennuskohteeksi. Vuoden 2008 asemakaavassa Pössilällä on sr-4 merkintä. Se on siis noteerattu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Nyt valmisteilla olevassa asemakaavassa Pössilälle on ehdotettu tulevaksi merkintä sr-1, mikä tarkoittaa, että ”rakennusta ei tule ilman pakottavaa syytä purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Purkamisen perusteena voidaan pitää niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista eikä rakennukselle siten löydy käyttömahdollisuutta eikä käyttäjää.”

Mielestäni Pössilälle kyllä voidaan laittaa AL-merkintä, jotta monipuolinen käyttö mahdollistuu. Sen sijaan en näe mitään ”pakottavaa syytä” sille, että rakennus pitäisi purkaa. Toki on erittäin hyvä, jos rakennukselle löytyy ostaja, joka pitää sen ulkoasun entisellään. Mikäli näin ei käy, on silti parempi ratkaisu säilyttää rakennus kuin purkaa se. Kiwa Inspectan yhteenveto kunnossapitokustannuksista sivulla 6/11 ei kerro esim. onko tarkoitus käyttää rakennusta asuintalona, toisin sanoen kuinka ”viimeisen päälle” korjatuksi rakennus Kiwan arvioissa tulee. Nythän rakennus on selvityksen mukaan lähinnä varastotiloina. Mielestäni rakennuksen säilyminen ulkoasultaan on niin merkittävä asia, että sisätiloiltaan se voi olla vaikka varastona. Näinhän on myös entinen kirjastotalo.

Juuri nyt on kaupungissamme monta murrosta käynnissä. Hyvinvointialueet ovat juuri aloittaneet. En kii-rehtisi Pössilän purkaa (mikä eittämättä kaavamuutoksesta tulee uhkaksi), terveyskeskuksen välittömässä läheisyydessä sille voi vielä tulla käyttöä hyvinvointialueen puolelta. Kaupungilla on juuri nyt mietinnässä kahden ison koulurakennuksen kohtalo, mitä niille tehdään. Suuret investoinnit ovat harkinnassa. Miksi kaiken tämän lisäksi vielä haluttaisiin purkukustannuksia ja tuhottaisiin kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus?

Edellä esitetyistä syistä johtuen Pössilä tulee ehdottomasti säilyttää Kiuruveden kulttuuri- ja rakennushistorian kannalta merkittävänä rakennuksena tästä eteenkin päin.

Vastine:

Pössilän osalta on tehty rakennusinventointi ja kuntokartoitus. Niiden perusteella rakennuksen kunnon voidaan todeta olevan erilainen eli huonontunut kuin voimassa olevan asemakaavan laadinnan aikana. Nykyinen asemakaava ei ole siltä osin ajantasalla.

Rakennusinventoinnissa todetaan, että Pössilän kunto on huonontunut; sisäilmaongelma, erityisesti kellarissa, sekä iän ja käytön tuomaa nuhjuisuutta (inventointi 25.4.2023 arkkitehti Juha-Pekka Husso).

Kuntoarviossa (Kuntoarvio 9.11.2022 Kiwa Inspecta) on todettu mm. seuraavaa: Rakennuksen alapohja on maanvastainen betonilaatta, runko on massiivitiilirakenteinen ja vesikatto on tiilipintainen aumakatto. Rakennus on tyhjillään sisäilmaongelmien takia. Pinnoitteet ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja on laajemman peruserän uusimisen tarpeessa. Kierroksen aikana havaittiin rakenteissa lisätutkimustarvetta selkeiden kosteusriskien ja sisäilmaan vaikuttavien tekijöiden takia. Rakenteiden kunto huomioiden, voivat korjauskustannukset nousta suuriksi.

Yhteenvedona kunnossapitokustannuksiksi arvioidaan jopa 500 000 €. Tuosta suurin osa kohdentuu rakenteiden kosteusteknisen toimivuuden parantamiseen ja pinnoitteiden uusimiseen. Lopullinen hinta tarkentuisi tarkempien tutkimusten jälkeen.

Pössilän rakennus osoitetaan kaavaan voimassa olevaa yleiskaavaa mukailleen merkinnällä **Paikallinen kulttuurihistoriallinen rakennus (sr-1)**.

Rakennusta ei tule ilman pakottavaa syytä purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Purkamisen perusteena voidaan pitää rakennuksen niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista eikä rakennukselle siten löydy käyttömahdollisuutta eikä käyttäjää. Kohteisiin merkittävästi vaikuttavista hankkeista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

Em. mainittu sr-1 -määräys pohjautuu osaltaan maankäyttö- ja rakennuslain **54 § Asemakaavan sisältövaatimuksiin** ja siinä mainittuihin huomioonotettaviin seuraaviin kohtiin:

- Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava
- Rakennettua ympäristöä tulee vaalia
- Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa

sr-1 -merkintä tuo rakennuksen kulttuuriarvot esille. Merkintä mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen. Merkintä ei pakota purkamaan rakennusta. Merkintä tuo esille sen, että jos rakennuksen huono kunto ja siitä mahdollisesti johtuvat kunnostustoimenpiteet ovat omistajalle kustannuksiltaan kohtuuttomia, niin purkamismahdollisuus voi olla perusteltua. Kaavamääräys ei suoraan ratkaise purkamisluvan edellytyksiä. Ne tulevat arvioitavaksi ja ratkaistavaksi siinä tilanteessa, jos kohteelle haetaan purkulupaa. Pössilän rakennuksen osalta kaavamääräyksessä on perusteltua tuoda esille em. eri näkökohdat, koska rakennuksen tulevaisuus ei ole yksiselitteinen.

5.2.6 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavamuutosehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 25.3.- 24.4.2024.

Kaavaehdotuksesta annettiin kolme (3) lausuntoa. Seuraavassa lausuntojen keskeinen sisältö ja vastineet niihin.

1. Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto 24.4.2024

Pohjois-Savon ELY- keskus toteaa lausunnossaan, että vuonna 1951 valmistuneelle entisen kunnanlääkärin asuintalo Pössilälle on osoitettu kaavaehdotuksessa merkintä sr-1 ja määräys: Paikallinen kulttuurihistoriallinen rakennus. Rakennusta ei tule ilman pakottavaa syytä purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Purkamisen perusteena voidaan pitää rakennuksen niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista eikä rakennukselle siten löydy käyttömahdollisuutta eikä käyttäjää. Kohteisiin merkittävästi vaikuttavista hankkeista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

ELY-keskus toteaa, etteivät rakennuksen peruskorjaustarve tai korjauksiin liittyvät kustannukset vaikuta kohteen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. ELY-keskus muistuttaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta tulee hoitaa niin, että sen suojeluarvot säilyvät. Kohteen suojeluarvojen voidaan katsoa heikkenevän, mikäli rakennusta ei voi korjata siten, että sen suojeluun johtaneita arvoja ja ominaispiirteitä ei korjaustyössä pystytä säilyttämään.

Pössilällä on todettu olevan rakennushistoriallisia, historiallisia sekä maisemallisia arvoja. Rakennuksen historiallinen ja maisemallinen merkittävyys erittäin harvoin heikkenee tai häviää kokonaan, mikäli rakennus säilyy paikallaan. Rakennushistoriallinen kunto voi heikentyä teknisen kunnan todellisen huonontumisen tai kohteelle tehtyjen epäsovivien muutosten tai korjausten myötä. Niin ikään kohteiden käytön löytymistä tai keinoja sen edistämiseksi ei voida tosiasiallisesti arvioida.

ELY-keskus edelleen toteaa, että mitä rakennuksen kuntoon tai käyttötarkoitukseen tulee, on ongelmallista ja vastoin nykykäytänteitä esittää kaavamääräyksissä ehdollisia ja tulkinnallisia vaihtoehtoja. ELY-keskus katsoo edelleen, että entisen kunnanlääkärin asuinrakennuksen Pössilän kaavamääräyksestä tulee poistaa tulkinnanvaraiset ja ehdolliset ilmaisut.

Vastine:

Pössilän osalta on tehty rakennusinventointi ja kuntokartoitus. Niiden perusteella rakennuksen kunnan voidaan todeta olevan erilainen eli huonontunut kuin voimassa olevan asemakaavan laadinnan aikana. Nykyinen asemakaava ei ole siltä osin ajantasalla.

Rakennusinventoinnissa todetaan, että Pössilän kunto on huonontunut; sisäilmaongelma, erityisesti kellarissa, sekä iän ja käytön tuomaa nuhjuisuutta (inventointi 25.4.2023 arkkitehti Juha-Pekka Husso).

Kuntoarviossa (Kuntoarvio 9.11.2022 Kiwa Inspecta) on todettu mm. seuraavaa: Rakennuksen alapohja on maanvastainen betonilaatta, runko on massiivitiilirakenteinen ja vesikatto on tiilipintainen aumakatto. Rakennus on tyhjillään sisäilmaongelmien takia. Pinnoitteet ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja on laajemman perusparannuksen tai uusimisen tarpeessa. Kierroksen aikana havaittiin rakenteissa lisätutkimustarvetta selkeiden kosteusriskien ja sisäilmaan vaikuttavien tekijöiden takia. Rakenteiden kunto huomioiden, voivat korjauskustannukset nousta suuriksi.

Yhteenvedona kunnossapitokustannuksiksi arvioidaan jopa 500 000 €. Tuosta suurin osa kohdentuu rakenteiden kosteusteknisen toimivuuden parantamiseen ja pinnoitteiden uusimiseen. Lopullinen hinta tarkentuisi tarkempien tutkimusten jälkeen.

Kaavaratkaisussa osoitetun sr-1 -merkinnän perustelu ei ole lausunnossa mainittu lause: ”ELY-keskus toteaa, etteivät rakennuksen peruskorjaustarve tai korjauksiin liittyvät kustannukset vaikuta kohteen kulttuurihistoriallisiin arvoihin”. Tähän vastineena voidaan todeta, ettei kaavassa ole kyseenalaistettu kohteen kulttuuriarvoja. Sen sijaan asemakaavaratkaisussa on punnittu ko. rakennuksen kulttuuriarvoja ja korjauskustannuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa todetaan, että kulttuuriarvoja tulee säilyttää, mutta toisaalta asemakaavalla ei saa aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia kohteen omistajalle.

Edellä mainitut MRL:n pykälät eli vaateet ovat tässä kohteessa ristiriitaisia – molempia ei voida toteuttaa. Tällöin tulee punnittavaksi kumpi MRL:n edellytys tulee määrääväksi.

Tässä tapauksessa on huomioitu se tosiasia, että korjauskustannukset ovat merkityksellisiä, jopa merkityksellisempiä kuin kohteen kulttuuriarvojen pakottava suojeleminen. Tällä perusteella on päädytty alla mainittuun ”yhteensovittavaan” merkintään.

Pössilän rakennus on osoitettu kaavaan voimassa olevaa yleiskaavaa mukailten merkinnällä **Paikallinen kulttuurihistoriallinen rakennus (sr-1)**.

Rakennusta ei tule ilman pakottavaa syytä purkaa, eikä sen ulkoasua muuttua siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Purkamisen perusteena voidaan pitää rakennuksen niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista eikä rakennukselle siten löydy käyttömahdollisuutta eikä käyttäjää. Kohteisiin merkittävästi vaikuttavista hankkeista on pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto.

Em. mainittu sr-1 -määräys pohjautuu osaltaan maankäyttö- ja rakennuslain **54 § Asemakaavan sisältövaatimuksiin** ja siinä mainittuihin huomioonotettaviin seuraaviin kohtiin:

- Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava
- Rakennettua ympäristöä tulee vaalia
- Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa

sr-1 -merkintä tuo rakennuksen kulttuuriarvot esille. Merkintä mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen. Merkintä ei pakota purkamaan rakennusta. Merkintä tuo esille sen, että jos rakennuksen huono kunto ja siitä mahdollisesti johtuvat kunnostustoimenpiteet ovat omistajalle kustannuksiltaan kohtuuttomia, niin purkamismahdollisuus voi olla perusteltua. Kaavamääräys ei suoraan ratkaise purkamisluvan edellytyksiä. Ne tulevat arvioitavaksi ja ratkaistavaksi siinä tilanteessa, jos kohteelle haetaan purkulupaa. Pössilän rakennuksen osalta kaavamääräyksessä on perusteltua tuoda esille em. eri näkökohdat, koska rakennuksen tulevaisuus ei ole yksiselitteinen.

2. Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon (Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) lausunto 26.4.2024

Museo toistaa luonnosvaiheessa esille tuodun huomion siitä, että monitulkintainen määräys ei ole asianmukainen. Sr-1:n kaavamääräys antaa ymmärtää, että rakennus voidaan purkaa, mikäli sen korjaaminen ei ole taloudellisesta näkökulmasta kannattavaa. Usein rakennusperintöön liittyvässä kuntotutkimuksessa tarkasteltavan kohteen säilymisedellytyksiä tarkastellaan subjektiivisesti. Tästä syystä asemakaavan tavoitteet tulisivat olla selkeitä.

Alueellinen vastuumuseo katsoo tarpeelliseksi huomauttaa, että rakennuksen peruskorjaustarpeeseen liittyvät kustannukset eivät vaikuta kohteen kulttuuriympäristöarvoihin. Aiemmin tunnistetut kulttuuriympäristöarvot eivät toisin sanoen ole kulttuuriympäristöasiantuntijan arvion mukaan heikentyneet. Suojelukäytännön määräys tulee muuttaa muotoon: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.

Vastine:

Pössilän osalta on tehty rakennusinventointi ja kuntokartoitus. Niiden perusteella rakennuksen kunnan voidaan todeta olevan erilainen eli huonontunut kuin voimassa olevan asemakaavan laadinnan aikana. Nykyinen asemakaava ei ole siltä osin ajantasalla.

Rakennusinventoinnissa todetaan, että Pössilän kunto on huonontunut; sisäilmaongelma, erityisesti kellari, sekä iän ja käytön tuomaa nuhjuisuutta (inventointi 25.4.2023 arkkitehti Juha-Pekka Husso).

Kuntoarviossa (Kuntoarvio 9.11.2022 Kiwa Inspecta) on todettu mm. seuraavaa: Rakennuksen alapohja on maanvastainen betonilaatta, runko on massiivitiilirakenteinen ja vesikatto on tiilipintainen aumakatto. Rakennus on tyhjillään sisäilmaongelmien takia. Pinnoitteet ovat ylittäneet teknisen käyttöikänsä ja on laajemman peruserinnoituksen tai uusimisen tarpeessa. Kierroksen aikana havaittiin rakenteissa lisätutkimustarvetta selkeiden kosteusriskien ja sisäilmaan vaikuttavien tekijöiden takia. Rakenteiden kunto huomioiden, voivat korjauskustannukset nousta suuriksi.

Yhteenvetona kunnossapitokustannuksiksi arvioidaan jopa 500 000 €. Tuosta suurin osa kohdentuu rakenteiden kosteusteknisen toimivuuden parantamiseen ja pinnoitteiden uusimiseen. Lopullinen hinta tarkentuisi tarkempien tutkimusten jälkeen.

Vastuumuseo mainitsee lausunnossaan seuraavaa: *”Alueellinen vastuumuseo katsoo tarpeelliseksi huomauttaa, että rakennuksen peruskorjaustarpeeseen liittyvät kustannukset eivät vaikuta kohteen kulttuuriympäristöarvoihin”*. Tähän vastineena voidaan todeta, ettei kaavassa ole kyseenalaistettu kohteen kulttuuriarvoja. Sen sijaan asemakaavaratkaisussa on punnittu ko. rakennuksen kulttuuriarvoja ja korjauskustannuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa todetaan, että kulttuuriarvoja tulee säilyttää, mutta toisaalta asemakaavalla ei saa aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia kohteen omistajalle.

Edellä mainitut MRL:n pykälät eli vaateet ovat tässä kohteessa ristiriitaisia – molempia ei voida toteuttaa. Tällöin tulee punnittavaksi kumpi MRL:n edellytys tulee määrääväksi.

Tässä tapauksessa on huomioitu se tosiasia, että korjauskustannukset ovat merkityksellisiä, jopa merkityksellisempiä kuin kohteen kulttuuriarvojen pakottava suojeleminen. Tällä perusteella kaavassa on päädytty alla mainittuun ”yhteensovittavaan” merkintään.

Pössilän rakennus on osoitettu kaavaan voimassa olevaa yleiskaavaa mukaillen merkinnällä Paikallinen kulttuurihistoriallinen rakennus (sr-1).

Rakennusta ei tule ilman pakottavaa syytä purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Purkamisen perusteena voidaan pitää rakennuksen niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista eikä rakennukselle siten löydy käyttömahdollisuutta eikä käyttäjää. Kohteisiin merkittävästi vaikuttavista hankkeista on pyydettyvä alueellisen vastuumuseon lausunto.

Em. mainittu sr-1 -määräys pohjautuu osaltaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 § Asemakaavan sisältövaatimuksiin ja siinä mainittuihin huomioonotettaviin seuraaviin kohtiin:

- Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava
- Rakennettua ympäristöä tulee vaalia
- Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa

sr-1 -merkintä tuo rakennuksen kulttuuriarvot esille. Merkintä mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen. Merkintä ei pakota purkamaan rakennusta. Merkintä tuo esille sen, että jos rakennuksen huono kunto ja siitä mahdollisesti johtuvat kunnostustoimenpiteet ovat omistajalle kustannuksiltaan kohtuuttomia, niin purkamismahdollisuus voi olla perusteltua. Kaavamääräys ei suoraan ratkaise purkamisluvan edellytyksiä. Ne tulevat arvioitavaksi ja ratkaistavaksi siinä tilanteessa, jos kohteelle haetaan purkulupaa. Pössilän rakennuksen osalta kaavamääräyksessä on perusteltua tuoda esille em. eri näkökohdat, koska rakennuksen tulevaisuus ei ole yksiselitteinen.

3. Savon Voima Verkko lausunto 19.12.2023

Savon Voima Verkko Oy puolesta Kiuruveden terveyskeskuksen alueen asemakaavamuutosehdotus ei ole huomautettavaa.

5.2.7 Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

5.2.8 Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset

Asemakaavaprosessin keskeisiä suunnittelu- ja käsittelyvaiheita:

- Asemakaavamuutokseen liittyvä ns. aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 14.11.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta ja nähtävillä asettaminen.
- Valmisteluvaiheen asemakaavamuutosluonnoksen laatiminen.
- Asemakaavamuutosluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 29.11. - 28.12.2023.
- Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja muut palautteet on käsitelty ja niihin on laadittu vastineet.
- Kaavaehdotuksen valmistelussa on luonnoksen mukainen YSA-1-merkintä muutettu P-merkinnäksi (Alueelle saa rakentaa rakennuksia sekä julkisia että yksityisiä palveluita kuten sosiaali-, terveys- ja opetuspalveluja sekä virkistys-, viihdetoimintoja varten), jotta alueelle mahdollistuu muidenkin kuin sosiaali- ja terveyspalvelujen toteuttaminen.
- Kaavoituksen seurantaryhmä on käsitellyt kaavaehdotusta kokouksessaan 13.03.2024
- Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 19.03.2024 ehdotuksen terveyskeskuksen alueen asemakaavan muutokseksi.
- Asemakaavamuutosehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 25.3.- 24.4.2024.
- Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot on kirjattu kaavaselostukseen ja niihin on laadittu vastineet.

6 Asemakaava ja sen perustelut

6.1 Yleisperustelut

Voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ei vastaa kaikilta osin nykyistä toimintaa. Tavoitteiden mukaisesti asemakaava on muutettu vastaamaan tämän hetken maankäyttötarpeita. Asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon alueen kulttuuriympäristöarvot tarvittavin ja soveltuvin kaavamerkinnöin.

6.2 Aluevaraukset

Asemakaavamuutoksessa on käytetty seuraavia aluevarausmerkintöjä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Merkinnällä on osoitettu ns. Pössilän alue. Ollut aikaisemmin osa YS-alueita.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Alueelle saa rakentaa rakennuksia sekä julkisia että yksityisiä palveluita kuten sosiaali-, terveys- ja opetuspalveluja sekä virkistys-, viihdetoimintoja varten.

Terveyskeskuksen alue on osoitettu tällä merkinnällä. Alueella toimii tällä hetkellä erilaisia terveys- ja sosiaalipalveluiden toimijoita.

Asemakaavassa aikaisemmin ollut YSA-1 -merkintä on muutettu P-merkinnäksi, jotta alueelle mahdollistuu muidenkin palveluiden kuin sosiaali- ja terveyspalvelujen toteuttaminen.

6.3 Kulttuuriarvot

Kaavanlaadinnassa on otettu huomioon alueella olevat kulttuuriympäristöarvot.

Kaavamerkintöinä on käytetty seuraavia:

Suojeltava rakennus (sr)

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus ja/tai rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa. Olennaisista muutos- ja korjaustoimenpiteistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

- Entinen kunnansairaala

Paikallinen kulttuurihistoriallinen rakennus (sr-1)

Rakennusta ei tule ilman pakottavaa syytä purkaa, eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Purkamisen perusteena voidaan pitää rakennuksen niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista eikä rakennukselle siten löydy käyttömahdollisuutta eikä käyttäjää. Kohteisiin merkittävästi vaikuttavista hankkeista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

- Vanha lääkärin asuintalo (Pössilä)

sr-1 -merkintä tuo esille sen, että jos rakennuksen huono kunto ja siitä mahdollisesti johtuvat kunnostustoimenpiteet ovat omistajalle kustannuksiltaan kohtuuttomia, niin purkamismahdollisuus voi olla perusteltua. Kaavamääräys ei suoraan ratkaise purkamisluvan edellytyksiä. Ne tulevat arvioitavaksi ja ratkaistavaksi siinä tilanteessa, jos kohteelle haetaan purkulupaa. Pössilän rakennuksen osalta kaavamääräyksessä on perusteltua tuoda esille em. eri näkökohdat, koska rakennuksen tulevaisuus ei ole yksiselitteinen.

Kaavassa ei ole kyseenalaistettu kohteen kulttuuriarvoja. Sen sijaan asemakaavaratkaisussa on punnittu ko. rakennuksen kulttuuriarvoja ja korjauskustannuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa todetaan, että kulttuuriarvoja tulee säilyttää, mutta toisaalta asemakaavalla ei saa aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia kohteen omistajalle. Edellä mainitut MRL:n vaateet ovat tässä kohteessa ristiriitaisia – molempia ei voida toteuttaa. Tällöin tulee punnittavaksi kumpi MRL:n edellytys tulee määrääväksi.

Tässä tapauksessa on huomioitu se tosiasia, että korjauskustannukset ovat merkityksellisiä, jopa merkityksellisempiä kuin kohteen kulttuuriarvojen pakottava suojeleminen. Tällä perusteella on päädytty yllä mainittuun ”yhteensovittavaan” sr-1 -merkintään.

6.4 Yleismääräykset

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti, 2 vieraspaikkaa ja vähintään 1 autopaikka liike- ja toimistotilojen 80 k-m2 kohti.

Valtioneuvoston päätöksen meluntorjunnasta (993/1992) mukaisesti asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso (LAeq) ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Ulkoa kantautuvasta melusta ohjeena on, että asuin- ja majoitustiloissa melutaso (LAeq) sisällä alittaa päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvo sisällä on max 45 dB.

Em. ohjearvot tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen ja toiminnan rakennuslupa- ja mahdollisissa ympäristölupamenettelyissä.

7 Asemakaavan vaikutukset

7.1 Yleistä

Kaavaratkaisusta aiheutuvien vaikutusten arvioinnin keskeisenä tarkoituksena on tukea kaavan päätöksentekoprosessia. Toisaalta vaikutustarkastelu ohjaa suunnitteluratkaisuja ja toimii osaltaan perusteena kaavaan lopullisesti valittaville maankäytöllisille aluevarauksille ja kaavamerkintöjen sisällöille.

Eri intressitahojen sekä suunnittelijan välisen osallistuvan suunnittelun ja edelleen vaikutusten arviointien kautta pyritään välttämään nykyrakennetta huonontavia suunnitteluratkaisuja sekä kehittämään alueen maankäytöllistä ja ympäristöllistä kokonaisuutta.

Suunnittelutyön pohjaksi määritellyillä tavoitteilla – ja edelleen kokonaisrakenteen hahmottamisella - on pyritty ohjaamaan suunnitteluratkaisuja siten, että maankäytöllisten aluevarausten vaikutukset olisivat mahdollisimman myönteisiä ja mahdollistavia kokonaisrakenteen kannalta.

7.2 Maankäytölliset vaikutukset

7.2.1 Yhdyskuntarakenne ja -talous

Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen ovat seuraavat:

- Asemakaavamuutos ei muuta juurikaan ns. sairaala-alueella vallitsevaa maankäyttöä. Muutoksena mahdollistetaan em. toimintojen ohella myös opetuspalvelut sekä virkistys- ja viihdetoimintoja.
- Merkittävin maankäytöllinen muutos on vanhan lääkärin asuintalon alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) alueeksi.
- Käyttötarkoituksenmuutos mahdollistaa tällä hetkellä ko. tyhjiillään ja osin huonokuntoisena olevan rakennuksen ja siihen liittyvän ”tontin” uusiokäytön.
- Mikäli ko. rakennusta ei ole taloudellisesti mahdollista kunnostaa, kaavamuutos mahdollistaa myös rakennuksen purkamisen.
- Ko. rakennuksen aktivoiminen ja/tai uuden rakentaminen lisää edellytyksiä yrittäjyydelle, asumiselle ja edelleen kuntatalouden kasvulle.

7.2.2 Palvelut

Asemakaavamuutos pääosin säilyttää alueen nykyisen käyttötarkoituksen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien toimintojen alueena. Osalla aluetta mahdollistetaan myös alueelle soveltuvia ja täydentäviä toimintoja kuten opetuspalvelut, asuin- ja liikerakentamista.

7.2.3 Yhdyskuntatekniset verkostot / liikenneyhteydet

Asemakaava-alue tukeutuu jatkossakin oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Samoin liikenneyhteyksien osalta tukeudutaan olevaan katu- ja päätieverkostoon.

7.2.4 Rakentaminen

Asemakaavan yleiset vaikutukset rakentamiseen ovat seuraavia:

- Asemakaava määrittelee maankäytön rakennusoikeuksineen ja niiden sijoittumisen.
- Rakentamiseen liittyen on annettu tarvittavat kulttuuriarvot huomioon ottavat kaavamääräykset.
- Asemakaavassa osalle aluetta osoitettu mahdollinen uusi maankäyttö (opetustoiminta, asuin-, liike- ja toimistorakentaminen) on ympäristönsä nähden täydentävää.

7.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaava tuo esille (lähtötietojen mukaisesti) alueen kulttuuriarvoja omaavat kohteet, jotka on edelleen huomioitu kaavaratkaisussa tarvittavin kaavamerkinnöin.

Arvot tulevat kaavan myötä nykyistä voimakkaammin yleiseen tietoisuuteen ja niiden säilymiseen voidaan kaavalla mahdollisuuksien mukaan myötävaikuttaa.

Entinen kunnansairaala on osoitettu suojeltavaksi (sr) rakennukseksi nykyistä asemakaavaa mukailleen.

Vanhan lääkäritalon osalta on päädytty kaavamerkintään (sr-1), joka mahdollistaa joko rakennuksen säilyttämisen tai purkamisen, jos rakennuksen säilyttäminen ei ole taloudellisesti mahdollista eli kohtuullisia rakennuksen omistajalle. Rakennuksen kunnossapitokustannukset on arvioitu tehdyssä kuntokartoituksessa varsin suuriksi.

Kaavamääräys ei suoraan ratkaise purkamisluvan edellytyksiä. Ne tulevat arvioitavaksi ja ratkaistavaksi siinä tilanteessa, jos kohteelle haetaan purkulupaa. Pössilän rakennuksen osalta kaavamääräyksessä on perusteltua tuoda esille em. eri näkökohdat, koska rakennuksen tulevaisuus ei ole yksiselitteinen.

Rakennus on todettu voimassa olevassa yleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi, jolloin kohteen säilyttämisen mahdollisuudet tai purkaminen ovat lähtökohtaisesti paikallisesti eli kaupungin ratkaistavissa. Kohteella ei ole todettu maakunnallista tai valtakunnallista arvoa.

Kaavassa ei ole kyseenalaistettu kohteen kulttuuriarvoja. Sen sijaan asemakaavaratkaisussa on punnittu ko. rakennuksen kulttuuriarvoja ja korjauskustannuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa todetaan, että kulttuuriarvoja tulee säilyttää, mutta toisaalta asemakaavalla ei saa aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia kohteen omistajalle. Edellä mainitut MRL:n vaateet ovat tässä kohteessa ristiriitaisia – molempia ei voida toteuttaa. Tällöin tulee punnittavaksi kumpi MRL:n edellytys tulee määrääväksi.

Tässä tapauksessa on huomioitu se tosiasia, että korjauskustannukset ovat merkityksellisiä, jopa merkityksellisempiä kuin kohteen kulttuuriarvojen pakottava suojeleminen. Tällä perusteella on päädytty yllä mainittuun ”yhteensovittavaan” sr-1 -merkintään.

7.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaprosessin ja siihen sisältyvien maankäyttöratkaisujen sosiaalisia vaikutuksia ovat mm.:

- Maanomistajien, palveluita tuottavien ja viranomaistahojen tietoisuus alueen ympäristöoloista, maankäytöllisestä nykytilasta ja tulevaisuuden mahdollisuuksista lisääntyy.
- Tietoisuus maankäytöllisestä tulevaisuudesta edesauttaa alueen kehittämisessä ja markkinoinnissa.
- Tietoisuuden lisääntymisen myötä eri osapuolien sitoutuminen tuleviin maankäyttöratkaisuihin voimistuu.
- Edesauttaa yrittäjiä, kuntaa, maanomistajia ja muita, joiden oloihin kaavaratkaisu vaikuttaa, valmistautumaan tuleviin muutoksiin ja hyödyntämään alueelle ominaisia maankäytöllisiä mahdollisuuksia.
- Maankäyttöhankkeisiin voidaan varautua ja aikatauluttaa.
- Mahdolliset ympäristöhaittoja aiheuttavat tekijät, esim. melu, tulee ottaa huomioon varsinaisen toiminnan suunnittelussa ja edelleen toteutuksessa.
- Tarvittavat luvat ratkaistaan ja myönnetään asianmukaisissa rakennuslupamenettelyissä. Toiminnot tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei merkityksellisiä haittavaikutuksia ympäristöön aiheudu.

8 Asemakaavan toteutus

Kaavan saatua lainvoiman, kaavan mukainen rakentaminen alueella mahdollistuu.

Rakennusluvat voidaan myöntää kaavassa osoitetulle rakentamiselle kaavassa määritellyillä reunaehdoilla.

Kuopiossa 17.5.2024

