

## AK 374 Rantalan pappilan alueen kaavamuutosluonnosten esittelytilaisuus

Aika	torstai 9.5.2019 klo 17.00–18.10 virallinen osuus klo 18.10–19.00 osallisten omat puheenvuorot
Paikka	Kirkonsalmen koulu, Koulutie 6
Läsnä	Osallistujat (erillinen lista, ei julkaista internetissä)

Vt. toimialajohtaja Kari Nissinen toimi puheenjohtajana ja toivotti osallistujat tervetulleiksi. Hän esitteli kaupungin edustajat. Hän kertoi, että tilaisuuden kulku etenee siten, että ensin kaavoituspäällikkö Sari Niemi esittelee kaavaluonnokset ja sen jälkeen niihin liittyvistä asioista keskustellaan ja kirjataan muistioon. Virallisen, kaavaan liittyvän osuuden jälkeen, on osallisilla mahdollisuus pitää omat esityksensä ja niihin liittyvät mielipiteet kirjataan muistioon erikseen pyydettäessä.

Kaavoituspäällikkö Sari Niemi kertoi, että kaavaluonnosvaihtoehdot on laadittu Arkkityypit Oy:n laatimien suunnitelmien pohjalta. Sari Niemi kertoi, että Arkkityyppien suunnitelmista saadun palautteen perusteella on kaavaluonnoksiin lisätty puistoaluetta.

Sari Niemi kertoi, että asemakaavan muutosta ohjaavat Iisalmen keskustaseudun osayleiskaava (hyv. 2007) ja yleiskaavan pohjaksi laadittu viheraluejärjestelmä (hyv. 2004). Molemmat ovat kaupunginvaltuuston hyväksymiä ja niistä on käyty laaja vuorovaikutus. Yleiskaavassa Rantalan pappila sijoittuu alueelle, jota voidaan kehittää omarantaisena. Tässä kaavassa ei kuitenkaan käsitellä rantapuistoa, vaan kaavamuutos koskee vain korttelialuetta.

Asemakaavassa (hyv. 1984) Rantalan pappilan tontilla (YK-korttelialue) on runsaasti rakennusoikeutta. Muutama vuosi sitten, ennen alueen asettamista rakennuskieltoon, seurakunnan olisi ollut mahdollista toteuttaa alueelle seurakunnallisia rakennuksia n. 6000 kerrosalaneliömetriä. Alue asetettiin rakennuskieltoon, koska pappilarakennuksen suojele tulee ratkaista ja tontin kokonaisrakennusoikeus oli liian suuri suhteessa alueen kulttuurihistorialliseen arvoon. Rakennuskieltojen purkaminen on kaupungin tavoitteena ja kaavoituksen työohjelmassa.

Sari Niemi esitteli erot kaavaluonnosvaihtoehtojen välillä.

### VE 1

- apupappilarakennus ei säily
- 11 uutta pientalotonttia
- ei omarantaisuutta tulevaisuudessa
- 6 m lisämaata naapuritonteille

### VE 2

- apupappilarakennus säilyy
- 7 uutta pientalotonttia
- omarantaisuusmahdollisuus säilyy
- ei lisämaata naapuritonteille
- 8 m leveä istutettava alueenosa uusien tonttien etelärajalle

Muilta osin kaavaluonnokset ovat hyvin samankaltaisia. Molemmissa vaihtoehdoissa on järjestetty kulkuyhteys Kirkonsalmentieltä puistoalueelle ja venevalkamaan. Molemmissa vaihtoehdoissa seurakunnan omistaman alueen rakennusoikeus vähenee todella paljon. Iso osa alueesta on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi tai sen kulttuuriympäristöksi. Kaavoittajan on pyrittävä löytämään ratkaisu, minne menetettävää rakennusoikeutta voidaan korvaavasti osoittaa. MRL:n mukaan suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Kaavamuutoksen aiheuttamia vaikutuksia on arvioitu. Kaavan vaikutusten arviointi löytyy kokonaisuudessaan kaavaselostuksesta. Keskeisimpänä vaikutuksena esille nousivat:

### *Sosiaaliset vaikutukset*

Naapurusto kokee alueen muuttamisen asumisen alueeksi hankalana muutoksena ja aluksi hankkeella on negatiivisia sosiaalisia vaikutuksia. Alueelle muuttavien mahdollisten uusien asukkaiden kokemus sen sijaa tulee muuttamaan alueen luonnetta tehden siitä tiiviimmän asumisen yhteisön.

Saadusta palautteesta voi päätellä, että asukkaat katsovat toteutunutta ympäristöä ja siihen kaavamuutoksella aiheutuvaa muutosta. Kaavoittaja katsoo asiaa hieman eri näkökulmasta – kaavamuutoksen sallima rakentaminen vähenee olennaisesti aiemmasta.

*Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*  
Rantalan pappilarakennus suojellaan vaihtoehdossa 1 ja tämä säilyttää maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Rantalan pappilarakennus ja apupappilarakennus suojellaan vaihtoehdossa 2 ja tämä ratkaisu säilyttää enemmän maakunnallisesti ja paikallisestikin arvokasta kulttuuriympäristöä. Molemmissa vaihtoehdoissa kulttuuriympäristön arvot on hyvin huomioitu, sillä osa Rantalan pappilan tonttialuetta on osoitettu puistoalueeksi, joka tuo alueelle väljyyttä verrattuna nykyiseen asemakaavaan.

### *Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön*

Rantalan pappilan alue on ollut seurakunnallisten ja kirkollisten rakennusten korttelialueena melkein vuosisadan ajan. Asukkaat ovat kokeneet alueen olevan yhteistä omaisuutta, onhan alueella toiminut seurakunnan kerhoja ja alueen läpi on kuljettu rannan venevalkamaan. Kaavamuutoksella aluetta muutetaan asumisen suuntaan, joka tarkoittaa sitä, että sen luonne myös muuttuu yksityisemmäksi. Etenkin vaihtoehto 1 aiheuttaa tämän. Vaihtoehdossa 2 apupappilan rakennukseen on sallittu asumisen lisäksi toimitiloja ja kerhotiloja siten osaltaan sen luonne säilyy ennallaan.

**Nyt on meneillään tärkeä vuorovaikutusvaihe. Osallisilta toivotaan kannanotot luonnoksiin 24.5.2019 mennessä.** Kaavoitukseen ei ole tullut kaavamuutoshakemuksia eteläpuolen kiinteistönomistajilta. Ilman hakemusta ei voi lisämaata tontteihin kaavoittaa.

Kaavoitus perehtyy saamiinsa lausuntoihin ja kannanottoihin, jonka jälkeen sovitetaan nyt esitettyjä vaihtoehtoja yhteen ja laaditaan kaavaehdotus. Seurakunnan kanssa neuvotellaan infran rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista ja niiden korvaamisesta (maankäyttösopimus). Kaavaehdotus on tavoitteena valmistua syksyllä.

Tilaisuudessa esitetyt kommentit, kysymykset ja vastaukset (vastaaja Sari Niemi, jos ei muuta mainintaa)

- Haluaisin tietää, mikä on maanomistajan intressi? Tai meidän seurakuntalaisten, joita te edustatte. Paljonko halutaan hyötyä taloudellisesti? Kaavaluonnoksessa rakennusoikeutta 2500 k-m<sup>2</sup> – onko se viimeinen tarjous?  
→ *Yhteinen kirkkoneuvosto on taho, joka päättää asiasta. Se käsittelee kaavaluonnoksia kokouksessaan 23.5.2019. Olemme täällä perehtymässä kaavaluonnoksiin. Kiinteistöstrategian mukainen tavoite on luopua molemmista rakennuksista. (Katariina Bergbacka, Ylä-Savon seurakuntayhtymä)*
- Alue edustaa harvinaista mahdollisuutta. Tarvitaan uudentyyppistä ajattelua, jolla saataisiin Wau! -ilmiö aikaan. Tämän kaltaisia alueita ei enää ole monia keskusta-alueella. Toivon, että kolmen eteläpuolisen omakotitalon tilalle jätettäisiin puistomainen alue, joka tulisi toimimaan alueen ihmisille ”viherparantolana”. Toivon, että mietittäisiin vielä erilaisia vaihtoehtoja.
- Iisalmen kauneinta aluetta. Minkä kokoinen puisto on? Vanhustentalosta ulkoillaan alueella, toivotaan istumapaikkoja puistoon.  
→ *Puiston pinta-alaa en ole laskenut, VE1 arviolta yhteensä 0,5 ha.*
- Kumpi vaihtoehto on seurakunnasta kiinnostavampi?  
→ *Seurakuntayhtymä on aikaisemmin antanut kannanoton, jonka mukaan jos apupappilan säilyttäminen osoittautuu kannattamattomaksi tai vaikeaksi, valitaan vaihtoehto, jossa apupappilan tilalle tulee asuinpientaloja. Tähän lopulliseen kaavaluonnokseen ei ole vielä otettu kantaa. (Katariina Bergbacka, Ylä-Savon seurakuntayhtymä)*
- Ympäristön säilyttäminen on tärkeää. Ympäristö ei kuitenkaan mene pilalle, vaikka pappilan viereen rakennettaisiin kolme uutta omakotitaloa. Ei ole järkevää pitää pappilarakennuksia seurakunnan omistuksessa. Kivirantala on järveltä päin katsottuna kaunis rakennus.
- Seurakunta hakee taloudellista hyötyä. Tekninen lautakunta päätti, että on laadittava maankäytösopimus seurakunnan kanssa. Kaavaluonnoksissa näyttää, että puistoalue lisääntyy, mutta todellisuudessa vihreä alue tulee vähenemään. Tällä hetkellä tonttialue on käytännössä vihreää. Kaavassa tulisi mahdollistaa asuinalueen palvelujen kehittäminen. Palvelutoiminnot sopisivat säilytettäväksi osoitettaviin rakennuksiin. Ja asuinalueella hyödyntävät palvelut toivottavasti toteutuisivat paremmin kuin kävi ns. kiviinavetan tapauksessa.  
→ *Vuoden 1984 kaavassa koko alue on tonttialuetta. Jos kaava olisi toteutunut, alueelle olisi voitu rakentaa 6060 k-m<sup>2</sup> seurakunnallisia rakennuksia. Kaavoittajan täytyy huomioida aiemmin kaavoitettu rakennusoikeus. VE2:ssa sallitaan apupappilarakennukseen toimitiloja sekä kerhotiloja.*
- Vanhusväestö lisääntyy. Alueelle voisi rakentaa palvelutalon. Seurakunnalla olisi suorastaan velvollisuus lahjoittaa tontti vanhuksille.

- Paljonko apupappilan purkaminen maksaa? Meneekö seurakunnan tavoittelema hyöty siihen?  
→ *Seurakunnalla ei ole tarkoitus lähteä purkamaan rakennuksia. Ostaja voi niin tehdä. (Ilmo Juutinen, Ylä-Savon seurakuntayhtymä)*
- MRL:n omukaisena tavoitteena on luoda kestävä kehitystä. Ei ole mitenkään välttämätöntä kaavoittaa tätä aluetta juuri nyt. Ehdotan, että alueen kaavoitus keskeytetään.  
→ *Alue on rakennuskiellossa kaavan vanhentuneisuuden vuoksi. MRL:n mukaan kaupungin on pidettävä asemakaavat ajan tasalla.*
- Seurakunnan tulisi tunnistaa muuttunut roolinsa ja painottaa sosiaalista vastuuta. Järkevä ratkaisu maanomistajan kannalta tulee löytää, mutta missä kulkee raja hyödyn tavoittelussa. Lähialueen asukkaat kaipaavat luonnon rauhaa, etenkin vanhetessaan.
- Tilanne on se, että kaava on vanhentunut ja se on saatava ajan tasalle. Seurakunnan alueen rakennusoikeus n. 6000 k-m<sup>2</sup> putoaa 2500 k-m<sup>2</sup>:iin. On parempi, että tontit saadaan hoidettua. Maisema alueella on muuttunut 30 vuoden aikana. Uskon edustavani seurakuntalaisten päälinjaa.
- MRL:stä löytyy ainakin 20 aihetta, joita joudutaan punnitsemaan, kun päätetään asioista luonnon ja kolmen omakotitalotontin välillä. Ihmisten terveyteen ja viihtyvyyteen liittyvät seikat on huomioitava. Hiilijalanjälki ”ryteikön” hävittämisestä huomioitava.  
→ *Hiilijalanjälkeä huomioidaan koko kaupungin mittakaavassa (Kari Nissinen)*
- Hampaittenkiristelyä asiassa aiheuttaa se, että koko prosessi lähti liikkeelle väärin. Seurakunta laati alueelle suunnitelmia, joista asukkaat ovat epä tietoisia.
- Voisiko kivipappilan ja puupappilan korttelialueilla olla laajempi käyttötarkoitus kuin pelkkä asuminen? Esimerkiksi pitopalvelutoiminta? Palvelutalo? Vaihtoehto 1:ssä on osoitettu puistoaluetta rannan puolelle – miten omarantaisuus? Entä Pänninsaaren tuleva käyttö, esim. luontokohde? Kulku ja pysäköinti saareen ja venevalkamaan tulisi huomioida.  
→ *VE 1 ottaa kantaa siihen, että pappilan tonteista ei tulisi omarantaisia. Puupappilan eteläpuolisesta tontista ei tule omarantaista kummankaan vaihtoehdon mukaan. Venevalkama on käytäntöön perustuva, ei perustu rasitteisiin. Kulku venevalkamaan on osoitettu molemmissa vaihtoehtoissa. Pänninsaareen ei ole osoitettu reittiä, se olisi yleiskaavan vastainen. Silta olisi kallis. VE 2:ssa, yleismääräyksissä, sallitaan apupappilan A-korttelialueelle myös toimittiloja ja kerhotiloja. Rakennustarkastuksessa on suhtauduttu myönteisesti palveluasumiseen A-korttelialueilla.*
- Arkkityypit Oy:lle maksettu 20 000 € kaavaluonnoksista. Kuitenkin minulle esiteltiin jo 15.8.2018 vastaavanlaiset Sari Niemen voipaperille piirtämät kuvat. Minne autot mahtuvat, kun on osoitettu vain yksi autopaikka per tontti. Vähintään kaksi autopaikkaa tarvittaisiin. Kadun varrelleko pysäköidään?  
→ *Vaatumuksena omakotialueilla käytetty 1 ap / tontti. Autopaikkoja saa toteuttaa tontille enemmän.*

- Voinko asukkaana vaikuttaa?  
→ *Myös asukas voi jättää kannanoton. Suhtaudumme kaikkiin jätettyihin kannanottoihin vakavuudella. Kannanottoon saa kirjallisen vastineen kaavoittajalta.*  
→ *Kaikkia kannanottoja ei voi aina ottaa huomioon, mutta tavoitteena on saada hyvä lopputulos. (Kari Nissinen)*
- Iisalmen kaavoitus on valtakunnallisesti korkealle arvostettua. Valmistelu on avointa. Miksi halutaan vastustaa muutosta alueella? Vetovoimatekijänä tonttitarjonta keskustan tuntumassa. Houkutteleva tonttitarjonta tärkeää.
- Kaava-alue rajoittuu yksityisomistuksessa olevaan tonttiin, rakennuksen seinään. Onko tontin omistajalla toiveita rajan siirtämiselle? Lisämaan kaavoittaminen vaatii selkeitä esityksiä tontin omistajalta. Jos lisämaata kaavoitetaan, vaatii lisäksi kaupankäyntiä seurakunnan kanssa. Tekniselle lautakunnalle on esitetty epäilyksiä siitä, onko kaavaprosessin valmistelu ja aloitus tapahtunut siten, että kaikki lait ja asetukset on huomioitu. Sain kysyessäni vastauksen, että kyllä on huomioitu.

Tilaisuuden virallinen kaavaluonnoksia koskeva osuus päättyi kello 18.10 ja muistion pitäminen lopetettiin. Tilaisuuden loppuun oli varattu mahdollisuus osallisille esittää omia mielipiteitään kaavan tavoitteista laajemmaltikin. Osallistujia pyydettiin erikseen kertomaan, mikäli he halusivat mielipiteensä kirjattavan muistioon.

Jorma Ryhänen esitteli oman mielipiteensä kaavaprosessiin ja kaavaluonnoksiin liittyen. Tilaisuus päättyi kello 19.00.

Muistion kirjasi

Heli Kärki  
kaavavalmistelija

Liitteet

osallistujalista