

AK 374 Rantalan pappilan alueen kaavamuutoksen alustavien luonnosten esittelytilaisuus

Aika	10.12.2018 klo 18.00 – 19.40
Paikka	Rantalan pappilan kerhotilat, Kirkonsalmentie 69
Läsnä	Osallistujat (erillinen lista, ei julkaista internetissä)

Vt. toimialajohtaja Kari Nissinen toimi puheenjohtajana ja toivotti osallistujat tervetulleiksi. Kaavoituspäällikkö Sari Niemi kertoi, että kaavatyö on vasta alkuvaiheessa, varsinaista kaavaa ei ole alettu laatimaan. Alustavia suunnitelmia kaavatyön pohjaksi on laatinut Arkkityypit Oy, Janne ja Saara Repo, Iisalmen kaupungin ja Ylä-Savon seurakuntayhtymän tilauksesta.

Kirkonsalmen alueella on aiemmin käyty laajaa vuorovaikutusta mm. Keskustaseudun osayleiskaavatyön (hyv. 2007) ja Iisalmen viheraluejärjestelmätyn yhteydessä (hyv. 2004). Viheraluestrategiassa, joka on osa viheraluejärjestelmätyn, päätettiin suuret linjat, kuinka viheryhteyksiä ja -alueita kehitetään. Sen jälkeen osa-alueittain mietittiin tarkemmin, missä mm. reitit kulkisivat. Keskustaseudun osayleiskaavassa suunniteltiin viheryhteysreitit yleiskaavatasolla. Samoin päätettiin mm. alueet, joiden omarantaisuutta selvitetään asemakaavalla.

Seurakunta jätti vuonna 2012 kaavamuutoshakemuksen, jossa haettiin mm. YK-korttelialueen eli ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen” käyttötarkoituksen muutosta asumiselle. Muutos päätettiin käsitellä Kirkonsalmen alueen omarantaisuutta käsittelevän kaavoitustyön yhteydessä. Kirkonsalmen ranta-alueiden kaavoitusta koskevaa asemakaavamuutosta ei kuitenkaan käynnistetty, koska alueen kiinteistönomistajista vain noin puolelta saatiin myönteinen kanta kaavamuutokseen, minkä lisäksi saatiin kielteisiä kannanottoja.

YK-korttelialue on rakennuskiellossa asemakaavan vanhentuneisuuden vuoksi. Syynä ovat kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen ja lisärakentamistarve. Koska Iisalmen kaupungin tavoite on saada poistettua rakennuskieltoalueita, päätettiin kaavoitustyöhön ryhtyä YK-korttelialueen osalta. Rantapuistoa ei oteta mukaan kaava-alueeseen. Kaavamuutoksen kohteena olevan korttelialueen koko on n. 1,5 ha ja siinä kaavan mukaista rakennusoikeutta n. 6000 k-m², josta on käytetty vajaa 1500 k-m².

Rantalan pappilan alue on kulttuuriympäristöltään arvokas ja alueen asukkaille tärkeä paikka. Pappilarakennus on osoitettu Pohjois-Savon maakuntakaavassa ja Iisalmen keskustaseudun osayleiskaavassa suojeltavaksi. Tässä asemakaavassa tutkitaan rakennuksen suojelu asemakaavatasolla.

Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksessa helmikuussa 2018, alustavien suunnitelmien esittelytilaisuus on nyt (joulukuussa 2018). Tavoitteena on, että kaavaluonnokset valmistuvat helmi-maaliskuussa 2019, kaavaehdotus syyskuussa 2019 ja kaava menisi valtuustoon

hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2019. Yleisötilaisuudet järjestetään luonnos- ja ehdotusvaiheissa tarvittaessa.

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

- Kuka omistaa ranta-alueen ko. kohdalta?
→ *Ylä-Savon seurakuntayhtymä.*
- On esiintynyt näkemyksiä, että ensi keväänä alueelle aletaan rakentaa. Suunnitelmia on nähty jo vuosi sitten.
→ *Rakentaminen ei ole mahdollista tämän kaavan aikataululla.*
- Seurakunta on teettänyt suunnitelmia (8 kpl) jo viime joulun aikaan. Asemakaavan aikataulu on äärimmäisen kireä. Kaavasta tiedotetaan kirjeillä vain lähinaapureille. Kuitenkin luonnosvaihe on ainoa vaihe, jolloin kansalainen voi oikeasti vaikuttaa kaava-asiassa. Pyysin saada nähdä seurakunnan teettämät suunnitelmat, mutta niitä ei minulle annettu ennen kuin pitkän kyselemisen jälkeen.
→ *Tästä asiasta on useaan otteeseen keskusteltu. Seurakunta on jättänyt kaavamuutoshakemuksen jo vuonna 2012. Viime vuonna teetimme suunnitelman, millaisia mahdollisuuksia alueen kehittämiseen olisi. Kun suunnitelmat oli esitelty seurakunnan luottamuselimissä, ne lähetettiin myös kysyjälle. Kyseiset suunnitelmat olivat teoreettisia mahdollisuuksia. Vasta nyt on tilattu yhdessä kaupungin kanssa varsinaisia suunnitelmia kaavatyön pohjaksi. (Katariina Bergbacka, Ylä-Savon seurakuntayhtymä)*
→ *Kaikilla maanomistajilla on oikeus tehdä/teettää suunnitelmia omistamalleen maalle. Vasta kaavoitusvaiheessa suunnitelmista tulee julkisia.*
- Miten apupappilarakennus on huomioitu suunnitelmissa?
→ *Pappilarakennusta tullaan esittämään asemakaavassa suojeltavaksi. Apupappilarakennuksen rakennuksen osalta vielä pohdimme. Kaavoittajalla ei ole tässä vaiheessa vastausta.*
- Lehtikirjoittelu on herättänyt kiinnostuksen, miten seurakunnan omaisuutta hoidetaan. Pappilan ympäristössä kasvaessani olen saanut hyvän perustan seurakuntaelämälle. Toivon, että luottamushenkilöt osaavat vaalia seurakunnan omaisuutta, yhteisöllisyys muistaen.
- Toivon, että rantayhteys säilyy ja aluetta ei rakenneta liian täyteen.

Arkkitehti Janne Repo Arkkityypit Oy:stä esitteli kaavaluonnosten pohjaksi laadittuja suunnitelmia. Hän totesi, että vähintään vuosi on hyvä varata aikaa kaavatyöhön, ja sen verran tässäkin näyttäisi menevän. Hän kertoi, että Arkkityypit sai toimeksiannossa reunaehdot: suunnittelualueen rajausta, pappilaan päin avautuva näkymä kadun suunnasta tärkeä, samoin näkymä vesistön suunnasta, pappilarakennus säilyy, mahdollisesti myös apupappilarakennus. Ei annettu määritelmiä kuinka paljon alueelle rakennetaan ja mihin.

Janne Repo kertoi, että aluetta lähdettiin suunnittelemaan pientalomittakaava huomioiden.

Hän esitteli ensin A-vaihtoehdon, jossa apupappilarakennusta ei säilytetä. Pappilarakennus säilytetään ja sen ympärillä on avoin näkymä-alue kadulta ja vesistöltä päin katsottaessa. Pappilan pihapiiri kaipaa symmetrisyyttä, jonka vuoksi pihapiiriin on lisätty toinen talusrakennus rakennettavaksi symmetrisesti nykyisen pariaksi. Leikkikenttä sijoittuisi Kirkonsalmentien varteen, pappilan kohdalle. Uusia pientalotontteja (tonttikoko n. 600 m²) on suunniteltu 8 kpl pappilan pohjoispuolelle, 3 kpl eteläpuolelle. Uudet asuinrakennukset olisivat 1 ½-kerroksisia, kokonaisrakennusoikeus 160 k-m². Suunnitelmassa YK-korttelialueen eteläpuoleista rajaa on siirretty n. 10 m, jolloin eteläpuolisia naapuritontteja voisi laajentaa. Puustoa ajateltu säilytettävän näkymäalueen ulkopuolella ja uusilla tonteilla. Havainnekuviissa istutukset ovat viitteellisiä. Reitti rantaan kulkee kahdesta kohtaa.

B-vaihtoehdossa apupappila on säilytetty ja sen vuoksi pappilan pohjoispuolelle on osoitettu vain 4 uutta tonttia. Apupappilarakennuksen käyttötarkoitukseen ei ole otettu kantaa. Muulta osin suunnitelma on vastaava kuin A-vaihtoehto.

- Mitä istutettava tontinosa, joka nykyisessä kaavassa on, tarkoittaa? Minulle on luvattu, että istutettavalle tontinosalle ei tule rakentamista. Mihin seurakunta tarvitsee lisää rakennusoikeutta?
→ *Rakennusoikeuden määrä vähenee kaavamuutoksella. Nykyinen rakennusoikeuden määrä mahdollistaisi kolmen 5-kerroksisen kerrostalon verran rakentamista alueelle. Kaavamuutoksella tutkitaan käyttötarkoituksen laajentamista muuhunkin kuin kirkkojen ja seurakunnallisten rakennusten rakentamiseen. Tämä suunnitelma ei ole vielä asemakaavaa, meille toimeksianto oli suunnitella, miten lisärakentaminen tontille alueen mittakaavassa sopisi. (Janne Repo)*
- Historiaselvitys oli suppea.
→ *Selvitys ei ole varsinaisesti historiaselvitys vaan kaavatyön pohjalle laadittu selvitys alueen kehittämisestä. Selvityksen tarkoitus on piirtää iso kuva alueen kehittämisestä eri vuosikymmeninä, jonka perusteella voisi nähdä, kuinka kehitys voisi jatkua tulevaisuudessa.*
- Tonttien pieni koko ihmetyttää. Jos seurakunta kaavoittaa suuren määrän pieniä tontteja, olisi mukava nähdä, että niille myös rakennetaan.
→ *Kaupungilta on kysytty nimenomaan pieniä tontteja. Isoja on riittävästi tarjolla.*
- Mikä kiire rakentaa ja tuhota arvokas paikka. Vuonna 1993 samanlaiset keskustelut. Iisalmessa paljon tontteja muutenkin.
- Toteutuessaan kaavamuutos vaikuttaa oleellisesti Rantalan pappilan ympäristöön. MRL:n vaatimusten vastaista. Tarvetta uusille tonteille ei ole. Kaupungilla tarjota 60 tonttia, yksityisillä 20. Kirkonsalmen alueella yksityisellä 10 rakentamatonta tonttia ja seurakunnallakin 3. Alueen rakennusten ikä tarjoaa mahdollisuutta uusille tonteille. Iisalmessa n. 300 asuntoa myynnissä, uusia omakotitaloja rakennetaan n. 10/vuosi (v. 2014 jälkeen).
→ *Alueelle on vuoden 1984 kaavassa osoitettu n. 6000 k-m² rakennusoikeutta, joka tulee uudessa kaavassa laskemaan ja lisäksi ratkaistaan rakennussuojelukysymykset. Kaavoituksen täytyy selvittää, miten kiinteistönomistajalle voidaan kompensoida esim.*

rakennusoikeuden menetyks. Luottamuselimissä tehdään ratkaisut. Alueella on valmis kunnallistekniikka, jonka hyödyntäminen kannatettavaa.

- Onko apupappilarakennuksesta tehty kuntokartoitus?
→ *Kyllä. 2000-luvun alkupuolella uusittiin perustuksia ja salaojia, samoin kate uusittiin. (Ilmo Juutinen, Ylä-Savon seurakuntayhtymä)*
→ *Rakennuksen säilyttäminen/suojeleminen tutkitaan tällä kaavalla. Todennäköisesti laadimme kaksi luonnosta, jotta saamme viranomaisten näkökulmat.*
- Iisalmelaisen arkkitehdin suunnittelema, olisi hyvä säilyttää 50-luvun rakennustyyliä.
- Pappilan taakse rannan puolelle jää paljon rantaa rakennettavaksi.
→ *Ei ole tarkoitus rakentaa, avoimen näkymän säilyttäminen tärkeää.*
- Reitti rantaan näyttää säilyvän, hyvä. Tontit saisivat olla suurempia, n. 1000 m².
- Mikä tulee pappilarakennuksen käyttötarkoitukseksi?
→ *Koko alue voisi tulla asumiseen, kaavassa merkintä esim. A/YK, joka sallisi sekä asumisen että kirkko- ja seurakunnalliset käyttötarkoitukset.*
- Saako vuonna 1984 tehdyn kaavan mukaiselle istutettavalle alueelle rakentaa?
→ *Kaavamuuotos meneillään, nyt haetaan ratkaisua, minne rakentaminen alueella sijoittuu.*
- Neljäs rakennus pohjoispuolelta pois.
- Mitä ovat pienet rakennukset suunnitelmissa?
→ *Talousrakennuksia. Rakennusten asemointi tontilla on vain suuntaa antava. Suunnitelmassa olevat "rakennusnappulat" ovat siirreltävissä. Tässä suunnitelmassa on tutkittu, kuinka saadaan kaavamuuotosalueella säilytettyä sama rakeisuus, joka alueella entuudestaan on. Rakennukset ovat pienemmillä tonteilla, mutta sama väljyys kuin ympäristössä, on pyritty säilyttämään. (Janne Repo)*
- Onko seurakunnalla ostajat tonteille tiedossa?
→ *Ei ole. (Katariina Bergbacka)*
- Aiotaanko kaavamuuotos tehdä vain osalle korttelia?
→ *Kyllä.*
- Pitäisi käsitellä Kirkonsalmen aluetta laajemmin, omarantaisuus ja Kirkonsalmen koulun alue mukaan kaavaan. Omarantaisuus olisi saanut suuremman kannatuksen, jos olisi kysytty vain niiltä, joilla tontti rajoittuu rantapuistoon. Rannasta kauempana olevat kiinteistöt suhtautuvat kielteisesti rantaoikeuksien menettämisen pelon vuoksi.
- Kaavaprosessi tulisi keskeyttää. Seurakunnalla ja kaupungilla ei todellista tarvetta kaavoittaa aluetta.
→ *Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Iisalmen kaupungin strategiassa väkiluku kasvaa, kehittämistä tarvitaan. (Kari Nissinen)*

Sari Niemi totesi, että on tärkeää, että asioista käydään keskustelua. Luottamushenkilöiden ja viranomaisten on hyvä tunnistaa alueen asukkaiden huoli. Yleisötilaisuuden järjestäminen kaavaluonnosten valmistuttua koettiin tärkeäksi ja apupappilan kerhohuoneisto todettiin hyväksi paikaksi seuraavaankin tilaisuuteen.

Sari Niemi kehotti kaavamuutosalueen eteläpuolisia naapureita jättämään kaavamuutoshakemuksen tammikuun loppuun mennessä, mikäli heillä on halua lisämaan liittämiseen tontteihinsa. Ilman hakemusta kaupunki ei tee asemakaavamuutoksia.

Mielipiteet nyt esitellyistä alustavista suunnitelmista kaavoitustyön pohjaksi pyydettiin toimittamaan tammikuun loppuun mennessä, jotta niitä voidaan huomioida kaavaluonnosta laadittaessa.

Muistion kirjasi

Heli Kärki
kaavavalmistelija

Liitteet osallistujalista