

Vastineraportti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (nähtävillä 1. – 29.6.2018)

Viranomaislausunnot ja -kommentit (OAS)

1. Etelä-Savon ELY-keskus

Maisemalliset arvot

Kaava-alue on entisenä kunta- ja nykyisenä taajamakeskuksena paikallisesti varsin merkittävä kohde, jonka suunnittelussa on syytä kiinnittää erityistä huomiota alueen korkealaatuiseen toteutukseen niin rakennusten kuin muun ympäristön osalta. Maaselänmäen itärinteeseen sijoittuva alue on myös maisemallisesti mielenkiintoinen. Uudis- ja täydennysrakentamista sekä muiden julkisten alueiden toteutusta on syytä ohjalla kaavamääräyksin ja arvioida eri vaihtoehtojen maisemallisia vaikutuksia esim. havainnekuvin.

Vastine:

Uudis- ja täydennysrakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu kaavaehdotuksen yleismääräyksiin sekä sr-16 määräykseen.

Kaupunkikuvaa koskevat yleismääräykset:

Rakennusten massoittelu ja sijoittelu tulee suunnitella siten, että alueelle tyypillisiä avoimia näkymiä säilyy. Uudisrakennukset tulee pyrkiä suunnittelemaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti nykyiseen koordinaatistoon sovitettuina, arkkitehtonisesti korkealaatuisia, mittasuhteiltaan sopusuhtaisia sekä väreiltään ja muotokieleltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön sopivia, joissa on harja- tai pulpettikatto räystäillä. Rakennusmateriaalien valinnassa suositaan ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja.

Ilmastointikonehuoneet tulee integroida rakennuksiin. Aurinkopaneelien ja –keräimien tai muiden vastaavien uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) lattian / sokkelin yläpinnan rakentamiskorkeuden on oltava vähintään 127.20 m mpy (N2000)

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava.

LPA-alueita tulee elävöittää valaistuksella, viherrakentamisella tai vastaavin keinoin. Tonteille sijoitettavat pysäköintialueet on rajattava ja jäsennöitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Kanttilaa koskeva sr-16 määräys:

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja

muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennukseen kytkeytyvän uudisrakennuksen massoittelemun tulee olla monipuolinen sekä sisältää postmodernismille tyypillisiä yksityiskohtia.

Kunnalliskotia koskeva sr-1 määräys:

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Kanttilan piha-aluetta koskeva s-5 määräys:

Suojeltava alueen osa. Piha-alueen kulttuurihistorialliset / rakennustaiteelliset / kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Piha-alueen korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Alueesta on laadittu havainnekuva kaavaehdotusvaiheeseen.

Kulttuuriympäristöarvot

Asemakaavamuutosta varten on laadittu Pieksämäen keskusta-alueen strategisen yleiskaavan yleismääräyksen mukaisesti yksityiskohtaisempi selvitys alueen kulttuuriympäristöarvoista (Seunalantien asemakaavamuutosalueen kulttuuriympäristö, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 07.05.2018). Selvitys on laadullisesti varsin hyvä ja täydentää erinomaisesti lähtökohtana ollutta yleiskaavan vastaavaa selvitystä (Pieksämäki - Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll 10.12.2015). Kohteiden yksityiskohtaisen inventoinnin ja arvottamisen lisäksi selvityksessä annetaan arvokasta ohjeistusta kaavasuunnitteluun niin rakennusten kuin niiden ympäristönkin osalta.

Kulttuuriympäristöselvityksen selvitysalueeksi on rajattu kaavasuunnittelualue ja kohteiksi yleiskaavan yhteydessä alustavasti inventoidut kohteet 29. Nuorisotalo, 40. Kanttila, 41. Maaselän koulu ja 42. Naarajärven seurakuntakeskus sekä alueena 10. Naarajärven julkisten rakennusten keskittymä, Ulkoasunsa melko hyvin säilyttäneeseen 1890-luvulla rakennettuun hirsirakenteiseen Nuorisotaloon (entinen kunnalliskoti) liittyy oleellisesti rakennuksen pohjoispuolella sijaitseva 1930-luvulla mielisairaalaaksi rakennettu kaksikerroksinen kivirakennus. Rakennus on kiinteä osa Naarajärven julkisten rakennusten keskittymää ja sillä on historiallisen merkityksen lisäksi myös kaupunkikuvallista ja rakennushistoriallista arvoa. ELY-keskus katsoo, että myös entinen mielisairaalan rakennus tulee sisällyttää inventointiin.

Selvityksessä ei suositella Maaselän koulun ja seurakuntakeskuksen suojelemista, mutta suositusta ei ote perusteltu. Kohteilla on yleiskaava-aineistonkin mukaan paikallishistoriallisia, arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, eivätkä erityisarvot ole selvityksen mukaan hävinneet.

Koska Etelä-Savon modernia rakennusperintöä ei teemana ole käsitelty maakuntakaavassa ja sitä koskeva inventointityö on vielä kesken, ei ELY-keskus voi ottaa kantaa kohteiden tarkempaan arvottamiseen (maakunnallisuus/paikallisuus).

Vastine:

Kulttuuriympäristöselvitystä täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen. Vanha mielisairaala lisätään inventoitavaksi kohteeksi.

Muut selvitykset

Kaavatyön yhteydessä on syytä arvioida hulevesiselvityksen laadinnan tarpeellisuutta ja selvittää mahdolliset pilaantuneet maat.

Vastine:

Hulevesiselvitys laaditaan kaavaehdotusvaiheessa. Mahdolliset pilaantuneet maat tarkistetaan kaavaehdotusvaiheeseen.

2. Savonlinnan maakuntamuseo

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. Keski-Savon ympäristötoimi

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Osallisten mielipiteet (OAS)

1. Telia Company

Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Kaavan suunnittelussa ja toteuttamisessa on syytä huomioida olevan verkon siirto tarve.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Savon Voima Verkko Oy

Savon Voima Verkko Oy esittää nykyisille keskijänniteilmajohtoille 10 metrin, keskijännitekaapeleille 6 metrin reittivarauksia ja muuntamolle 15 m x 15 m aluevarauksia. Vanhojen ilmajohtojen reittivaraukset voi poistaa.

Vastine:

Huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

3. Savon Voima Oyj

Savon Voima Oyj:n kaukolämpö ja sähkötuotanto liiketoiminnoilla ei ole huomautettavaa Pieksämäellä vireillä olevien kaavahankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. yksityinen henkilö

Esitän seuraavia huomautuksia vireillä olevaan Seunalan alueen asemakaavan muutostyöhön:

Koulu- ja päiväkotirakentaminen

Kaavamutoksen valmistelussa on syytä ottaa huomioon Naarajärven alueen väestökehitys. Alueella on paljon omakotitaloja, joiden omistajat ovat eläkeiässä ja todennäköisesti siirtyvät lähivuosina asumaan kerrostaloihin tai palvelutaloihin. Talojen uudet omistajat ovat mahdollisesti nuoria lapsiperheitä, jotka tulevat tarvitsemaan päivähoito- ja koulupalveluja. Kaavoituksen yhteydessä on esitettävä asiantuntija-

arvio alueen väestökehityksestä 10 - 20 vuoden tähtäimellä ottaen huomioon nykyisen väestörakenteen aiheuttamat muutostarpeet. Koulu- ja päiväkotirakennuksille on varattava kaavassa tilaa riittävän isojen tilojen toteuttamiseksi myös kasvavalle käyttäjäkunnalle. Koulu- ja päiväkotiviranomaisten arviot tulevista lapsimääristä perustuvat oletukseen, että Naarajärven alueelle ei muuta uusia lapsiperheitä. Tällainen arvio saattaa johtaa liian pienten tilojen rakentamiseen todelliseen tarpeeseen nähden.

Koulun ja päiväkodin piha- ja liikunta-alueet

Kaavoitettavalle alueelle on kunta rakentanut monipuoliset liikuntapaikat koulun ja muidenkin käyttäjien tarpeisiin. Tulevassa kaavassa on syytä säilyttää ko, liikunta-alue nykyisessä muodossaan. Päiväkotilapsille on tarve varata kaavoituksessa oma riittävän suuri piha-alue, jossa voidaan ottaa huomioon lasten turvallisuus ja eri ikäisten lapsiryhmien tarpeet.

Seunalantie 4, nykyisen päiväkodin tontti

Päiväkotiratkaisun vaihtoehtona on syytä säilyttää Seunalantien nykyisen päiväkodin tontti tulevassa kaavassa yleisenä alueena, jossa on mahdollista jatkaa päiväkotitoimintaa tai muuta alueen väestön kannalta tarpeellista julkista palvelua. Tontti on sijainniltaan optimaalinen erilaisten palvelujen tuottamiseen.

Vastine:

Naarajärven alueen väestökehitystä arvioidaan kaavaselostuksen vaikutusten arviointi kohdassa (kaavaehdotus). Kaavahankkeessa huomioidaan riittävät tilavarauksen yhdistetylle koulu-päiväkotirakennukselle ja sen tarvitsemille piha-alueille.

Maaselän ulkoliikunta-alue säilytetään kaavaratkaisussa sekä mahdollistetaan alueen jatkokehittäminen ulkoliikuntapalveluihin. Koululle ja päiväkodille varataan riittävät piha-alueet, lisäksi alueen ulkoliikunta-alueet ovat koulun ja päiväkodin käytettävissä.

Nykyinen päiväkotitoiminta on osoitettu kaavaluonnoksessa asuin-, liike- ja palveluasumISRakennusten korttelialueeksi (ALP). Päiväkodin korttelialuemääräystä tullaan tarkentamaan kaavaehdotukseen niin, että päiväkotitoimintaa on mahdollista jatkossakin järjestää nykyisessä paikassa.

Kaavaluonnos (nähtävillä 6.8. – 10.9.2018)

Viranomaislausunnot ja -kommentit (kaavaluonnos)

1. Etelä-Savon ELY-keskus

Maisemalliset arvot

Kaava-alue on entisenä kunta- ja nykyisenä taajamakeskuksena paikallisesti varsin merkittävä kohde, jonka suunnittelussa on syytä kiinnittää erityistä huomiota alueen korkealaatuiseen toteutukseen niin rakennusten kuin muun ympäristön osalta. Maaselänmäen itärinteeseen sijoittuva alue on myös maisemallisesti mielenkiintoinen. Uudis- ja täydennysrakentamista sekä muiden julkisten alueiden toteutusta on syytä ohjailta kaavamääräyksin ja arvioida eri vaihtoehtojen maisemallisia vaikutuksia esim. havainnekuvin.

Vastine:

Uudis- ja täydennysrakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu kaavaehdotuksen yleismääräyksiin.

Kaupunkikuvaa koskevat yleismääräykset:

Rakennusten massoittelu ja sijoittelu tulee suunnitella siten, että alueelle tyypillisiä avoimia näkymiä säilyy. Uudisrakennukset tulee pyrkiä suunnittelemaan alueen olevan rakennuskannan mukaisesti nykyiseen

koordinaatistoon sovitettuina, arkkitehtonisesti korkealaatuisia, mittasuhteiltaan sopusuhtaisia sekä väreiltään ja muotokieleltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön sopivia, joissa on harja- tai pulpettikatto räystäällä. Rakennusmateriaalien valinnassa suositaan ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja.

Ilmastointikonehuoneet tulee integroida rakennuksiin. Aurinkopaneelien ja –keräimien tai muiden vastaavien uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) lattian / sokkelin yläpinnan rakentamiskorkeuden on oltava vähintään 127.20 m mpy (N2000)

Kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle saadaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen tai leikki- ja oleskelupaikkoina, on istutettava.

LPA-alueita tulee elävöittää valaistuksella, viherrakentamisella tai vastaavin keinoin. Tonteille sijoitettavat pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla.

Kanttilaa koskeva sr-16 määräys:

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennukseen kytkeytyvän uudisrakennuksen massoittelemat tulee olla monipuolinen sekä sisältää postmodernismille tyypillisiä yksityiskohtia.

Kunnalliskotia koskeva sr-1 määräys:

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Kanttilan piha-alueita koskeva s-5 määräys:

Suojeltava alueen osa. Piha-alueen kulttuurihistorialliset / rakennustaiteelliset / kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Piha-alueen korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Alueesta on laadittu havainnekuva kaavaehdotusvaiheeseen.

Kulttuuriympäristöarvot

Nuorisotalona viimeksi toimineeseen entiseen kunnalliskotiin liittyy oleellisesti rakennuksen pohjoispuolella sijaitseva 1930-luvulta mielisairaalaaksi rakennettu kaksikerroksinen kivirakennus. Rakennus on samalla kiinteä osa Naarajärven julkisten rakennusten keskittymää ja sillä on paikallishistoriallisen merkityksen lisäksi myös rakennushistoriallista arvoa. ELY-keskus toistaa OAS-vaiheessa lausumansa ja katsoo, että myös

entinen mielisairaalan rakennus tulee sisällyttää kaavan inventointiin ja huomioida sen arvot kaavaratkaisussa.

Kaavaa varten laaditussa täydennysinventoinnissa (Seunalantien asemakaavamuutosalueen rakennettu kulttuuriympäristö, 2018) todetaan, että "työhön sisältyy myös kaavaratkaisun vaikutusten arviointi rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vaikutusten arviointi liitetään osaksi kaavaselostusta". Kaavaluonnoksessa esitetty arviointi on kuitenkin niin yleispiirteinen, ettei se riitä perusteluksi kaavamuutokselle. Arvioinnissa ei esim. tarkastella erilaisten vaihtoehtojen, eikä edes kaavan mahdollistaman maksimaalisen tilanteen, toteutumista. Nuorisotalon osalta vain todetaan kaavamääräys uudelleen, vaikka rakennuksen tilanne muuttuu oleellisesti voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Kaavan täydennysinventointiin sisältyy kohdekohtaiset kaavamerkintäsuositukset, joihin rakennuksiin tehdyt kunto- ja korjauskustannusarviot näkyvät vaikuttaneen ratkaisevasti etenkin Nuorisotalon ja Maaselän koulun osalta. Sinänsä kulttuuriympäristön arvojen punnitseminen suhteessa mahdollisen suojelun/säilyttämisen edellyttämiin toimenpiteisiin ja kustannuksiin on osa kaavaprosessia, mutta korjauskustannukset eivät yksinään voi olla peruste arvojen hävittämiseen.

Koska Etelä-Savon modernia rakennusperintöä ei teemana ole käsitelty maakuntakaavassa ja sitä koskeva inventointityö on viettä kesken, ei ELY-keskus voi ottaa kantaa kaava-alueella sijaitsevien modernin arkkitehtuurin kohteiden tarkempaan arvottamiseen (maakunnallisuus/paikallisuus).

Naarajärven julkisten rakennusten keskittymä

Vuonna 2016 hyväksytyyn Pieksämäen keskusta-alueen strategisen yleiskaavan inventoinnissa (Pieksämäki - Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, 2015) Naarajärven maakunnallisesti merkittäväksi arvotettuun postmodernismin ajan kuntakeskukseen sisältyy kolme erillistä rakennusta: Kanttila, Maaselän koulu ja seurakuntakeskus. Näistä Kanttila on osoitettu kaavaluonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-16).

Kanttilan rakennusmassaan liittyy oleellisesti myös pääsisäänkäynnin edustalle sijoittuva toriaukea portaineen sekä rakennuksen pohjoispuolen rinteeseen istutettu amfiteatteri, jota kaavan inventoinneissa ei mainita lainkaan. Inventoinnin kohdistuminen vain itse rakennukseen johtuu siitä, että tarkastelu on tehty talvella, jolloin ulkotilojen havainnointi jää puutteelliseksi. ELY-keskus katsoo, että tori ja teatteri ovat oleellinen osa itse rakennusta ja liittävät sen hienosti ympäröivään maastoon sekä viereiseen alakouluun. Kanttilan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on syytä muokata vielä myös nämä lähiympäristön rakenteet huomioiviksi.

Jotta julkisten rakennusten keskittymän inventoinneissa todetut kulttuuriympäristöarvot tulisivat riittävästi turvatuiksi, esittää ELY-keskus seurakuntatalon ja Maaselän koulun uudemman osan huomioimista säilyttävin merkinnöin asemakaavassa. Kaavamääräykset eivät muutoinkaan liiemmin ohjaa rakentamisen ja julkisten alueiden toteutuksen laatua, kuten niiden pitäisi kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja toiminnallisesti tärkeän taajamakeskuksen kyseessä ollessa tehdä. ELY-keskus suosittelee käyttämään arkkitehti Koiso-Kanttilan 1980-luvulla tekemää liikenteellistä ja maisemallista suunnitelmaa (täydennysinventointi s. 21) lähtökohtana kaava-alueen suunnittelussa niin rakennusalueiden kuin julkisten alueiden osalta.

Nuorisotalo

Nuorisotalolla (entinen kunnalliskoti) lähiympäristöineen on merkittävää paikallista arvoa. Täydennysinventoinnin mukaan se on mahdollista korjata alkuperäistä arkkitehtuuria ja rakenteita kunnioittaen sekä julkisivun yksityiskohtia palauttaen. Kyseisessä selvityksessä Nuorisotalo suositellaan suojeltavaksi asemakaavalla. Myös yleiskaavamääräyksen mukaan Nuorisotalon "ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet".

Kaavaselostuksessa ei perustella lainkaan miksi rakennusta ei inventoinnin suosituksesta huolimatta ole osoitettu suojeltavaksi. ELY-keskus muistuttaa, että Nuorisotalolla on inventoinneissa todettu kaupunkikuvallisten arvojen ohella olevan nimenomaan paikallis- ja rakennushistoriallisia arvoja, jotka uudisrakentaminen tuhoaisi. ELY-keskus katsoo, ettei kaavaluonnos Nuorisotalon ja sen lähiympäristön osalta toteuta asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisen osalta (MRL 54 §) eikä noudata voimassa olevaa yleiskaavaa (MRL 42.1 §).

Vanhana hirsirakennuksena Nuorisotalo on perusrakennustekniikaltaan toimiva ja oletettavaa onkin, että sisäilmaongelmat ovat saaneet alkunsa peruskorjausten ja käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tehdyistä korjausmenetelmistä ja -materiaaleista. Korjattuna rakennuksella voi hyvinkin kuvitella olevan käyttöä erinomaisen sijaintinsa ja monipuolisen tilatarjonnan ansiosta hoivapalvelutilana, asukkaiden "kylätalona" tai vaikka etätyötiloina. ELY-keskus suosittelee vielä selvittämään rakennukselle käyttöä, jonka edellyttämän korjauksen kustannukset olisivat kohtuulliset.

Vastine:

Kulttuuriympäristöselvitystä täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen. Vanhan mielisairaalan kulttuurihistorialliset arvot tutkitaan.

Kaavaratkaisun vaikutusten arviointia rakennetun kulttuuriympäristön osalta täydennetään kaavaehdotuksen selostukseen.

Kanttilan rakennusmassaan liittyvä toriaukea portaineen on huomioitu kaavaehdotuksessa aluemerkinällä (s-5), jolla turvataan alueen ominaispiirteiden säilyminen. Kanttilan pohjoispuolen rinteeseen istutettu amfiteatteri on purettu kesällä 2018 rakennuksen salaajajärjestelmän uusimisen yhteydessä. Järjestelmän uusiminen edellytti teatterin purkamista. Amfiteatterin kohta on osoitettu kaavaehdotuksessa täydennysrakentamisen alueeksi. Täydennysrakentamisen laatua ja kulttuuriympäristöarvojen huomioimista uudisrakentamisen yhteydessä ohjataan kaavan suojelumääräyksessä sr-16.

Seurakuntatalon ja Maaselän koulun uudempaa osaa ei osoiteta säilytettäväksi. Säilytettävänä rakennuksena osoitetaan Kanttila-talo sekä kunnalliskoti (sr-1). Uudisrakentamisen tulee tukea taajamakeskuksen maisemarakennetta ja kulttuurihistoriallisia kerrostumia. Uudisrakentamisen tulee olla korkeatasoista, rakennusten sijoittelussa on huomioita alueen maisema- ja kaupunkikuvalliset arvot. Seurakuntatalon ja vanhan mielisairaalan rakennuksissa suositellaan korjaustoimenpiteet tehtäväksi alkuperäisyyttä kunnioittaen, rakennuksia ei kaavaratkaisussa kuitenkaan osoiteta suojeltaviksi. Rakennusten korjauksissa tulisi huomioida alkuperäiset tyypilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mikäli rakennuksia joudutaan korvaamaan uudella tai alueita täydennysrakentamaan, tulisi uudisrakentamisen noudattaa alueen rakentamisen periaatteita: mm. olemassa olevien rakennusten koordinaatiston huomioiminen (rakennusten sijoittuminen alueelle).

Kaavaratkaisun voidaan katsoa turvaavan alueen historiallisten, rakennushistoriallisten sekä ympäristöarvojen säilymisen.

Muut selvitykset

Kaavaselostuksessa on todettu, että kaava-alueella on hulevesiongelmia. Kaavatyön yhteydessä on syytä arvioida hulevesisuunnitelman laadinnan tarpeellisuutta ja toimenpiteiden esittämistä ongelmien ratkaisemiseksi. Lisäksi tulee selvittää mahdolliset pilaantuneet maat.

Vastine:

Hulevesiselvitys laaditaan kaavaehdotusvaiheessa. Mahdolliset pilaantuneet maat tarkistetaan kaavaehdotusvaiheeseen.

2. Etelä-Savon maakuntaliitto

Kaavamuuatosta varten on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jossa on inventoitu ja arvotettu alueen rakennuskantaa. Selvityksessä on suositeltu Kanttilaa suojeltavaksi asemakaavassa maakunnallisesti arvokkaana rakennuksena. Lisäksi selvityksessä esitetty nuorisotaloa (ent. kunnalliskoti) suojeltavaksi ympäröivine puistoalueineen asemakaavassa paikallisesti arvokkaana. Sen sijaan inventoituja seurakuntakeskusta eikä Maaselän koulua ei esitetä selvityksessä suojeltavaksi.

Kanttila on selvityksen mukaisesti merkitty kaavaluonnokseen suojeltavaksi. Maakuntaliitto pitää maakunnallisesti merkittävänä arvioidun Kanttilan suojelumerkintää asemakaavassa hyvänä ratkaisuna.

Nuorisotalon (ent. kunnalliskodin) tulevaisuutta kaavaluonnoksessa ei ole vielä ratkaistu vaan sen osalta kaavamerkintä antaa mahdollisuuden sekä säilyttämiseen että purkamiseen. Rakennuksen kuntoarvioinnin pohjalta empimisen ymmärtää, onhan rakennuksessa mm. havaittujen mikrobikasvustojen ja lahovaurioiden korjaaminen on arvioitu uudisrakentamista kalliimmaksi. Paikallisesti arvokkaaksi arvioidun rakennuksen ja sen ympäristön tulevaisuus on puhtaasti kaupungin käsissä. Maakuntaliitto kannustaa kaupunkia tekemään kaavamuuatoksessa laadittujen selvitysten pohjalta luonnoksessa esitettyä selkeämmän linjaratkaisun ko. rakennuksen tulevaisuuden suhteen.

Maakuntaliitolla ei ole muuta kommentoitavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

[Nuorisotalon \(ent. kunnalliskodin\) kaavamääräystä on tarkennettu kaavaehdotukseen ja muutettu suojelumerkinnäksi sr-1.](#)

3. Pohjois-Savon ELY-keskus

Asemakaavan vaikutustarkastelussa on käsitelty myös liikennettä ja todettu kaavan luonteesta (Hieman tiivistämistä ja täydentämistä) johtuen vaikutusten liikenteeseen ja katuverkon toimivuuteen jäävän marginaalisiksi.

Maaselän alakoulun ja päiväkodin muutosten myötä on kuitenkin tarpeen täydentää tarkastelua koululaisten turvallisen liikkumisen ja saattoliikenteen tarpeet huomioiden sama koskee myös urheilu- ja virkistysalueelle suunniteltavien lisätoimintojen vaikutusta liikkumistarpeisiin. Selostuksessa on viitattu vuonna 2014 laadittuun liikenneverkkosuunnitelmaan, mutta se ei palvele detaljikaavan tarpeita, koska sen on laadittu strategista yleiskaavaan varten.

Asemakaavamuutokseen tulee ottaa mukaan Vilhulantien, yhdystie 15276, asemakaavassa LYT — varausmerkinnällä olevat osuudet tien pohjois- ja eteläpäässä ja osoittaa kaduksi. Ajantasa-aseamakaavassa on tiestä jo tällä hetkellä suurin osa katu-merkinnällä. Vilhulantie / Yhdystie 15226 sisältyy myös niihin väyliin, jotka eivät täytä MRL 83 S:n mukaisia edellytyksiä maantien liikennealueen osoittamiselle. Kaduksi päivittäminen tehdään yleensä asemakaavamuutosten yhteydessä tai erillisinä narukaavoina. Liikennevastuualue toimitti tästä kommenttinsa 25.5.2018 pidettyyn viranomasi neuvotteluun. Kadunpito ei siirry vielä kaavamuuatoksella kaupungille, vaan se vaatii erillisen kadunpito päätöksen (MRL 86 §).

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne-vastuualueella ei ole kaavaluonnokseen muuta huomauttamista.

Vastine:

[Kaavamuuatoksen vaikutuksia liikenteeseen on täydennetty kaavaehdotusvaiheessa.](#)

[Liikenneverkkosuunnitelma \(2014\) on poistettu käytössä olevista selvityksistä.](#)

Kaavan aluerajaus on päätetty aiemmin eikä sitä ole tarvetta laajentaa käsiteltävien teemojen johdosta. LYT-aluevaraukset tullaan käsittelemään myöhemmin erillisinä kaavatöinä.

4. Museovirasto

Suunnittelukohte sisältää kunnallisen elämän ja paikallishistorian kannalta merkittävää eri-ikäistä rakennuskantaa. Kaavaluonnoksessa on rakennussuojelukohteeksi osoitettu postmodernia tyyliä edustava Kanttila, joka valmistui vuonna 1988 arkkitehti Jouni Koiso-Kanttilan suunnittelemana. Myös eräiden muiden rakennusten suojelumerkinnot olisivat perusteltuja.

Nuorisotalo, jonka puuarkkitehtuuri ilmentää edelleen sen alkuperää 1890-luvun kunnalliskotina, ansaitsee selkeän rakennussuojelumerkinnot. Kaavaluonnoksessa se on osoitettu säilytettäväksi rakennukseksi / uudeksi rakennukseksi (sr/ur), mikä mahdollistaa rakennuksen purkamisen.

Myös nuorisotalon pohjoispuolisella, 1930-luvulla mielisairaalaan valmistuneella kivirakennuksella on paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei ole käsitelty kaavaa varten tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä, mikä vaikeuttaa sen suojeluarvon tarkempaa määrittämistä.

Maaselän koulu (1980) yhdistyy laajennusosansa (1988-1989, arkkitehti Koiso Kanttila) kautta kunnantaloksi rakennettuun Kanttilaan. Naarajärven seurakuntakeskuksen vanhin osa on arkkitehtitoimisto Aulis Blomstedtin suunnittelema. Inventoinneissa näillä rakennuksilla on todettu olevan rakennushistoriallisia ja paikallishistoriallisia arvoja, mihin perustuen kaavoituksen lähtökohtana tulee olla niiden säilyttäminen.

Asemakaavan selvityksissä tuodaan esille kohteiden vakaviakin teknisiä ongelmia, jotka liittyvät esimerkiksi sisäilman laatuun. Mikäli kaavoitettavan alueen rakennuksia ei ole mahdollista säilyttää ja hyödyntää, tulee asemakaavan tähdätä alueelta arvokkaiksi todettujen rakennushistoriallisten kerrostumien ja uudisrakentamisen korkealaatuiseen yhteensovittamiseen.

Vastine:

Nuorisotalon (ent. kunnalliskodin) kaavamääräystä on tarkennettu kaavaehdotukseen ja muutettu suojelumerkinäksi sr-1.

Kulttuuriympäristöselvitystä täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen. Vanhan mielisairaalan kulttuurihistorialliset arvot tutkitaan.

Maaselän koulun uudempaa osaa ei osoiteta säilytettäväksi. Säilytettävänä rakennuksena osoitetaan Kanttila-talo ja kunnalliskoti. Uudisrakentamisen tulee tukea taajamakeskuksen maisemarakennetta ja kulttuurihistoriallisia kerrostumia. Uudisrakentamisen tulee olla korkeatasoista, rakennusten sijoittelussa on huomioitava alueen maisema- ja kaupunkikuvalliset arvot. Seurakuntatalon ja vanhan mielisairaalan rakennuksissa suositellaan korjaustoimenpiteet tehtäväksi alkuperäisyyttä kunnioittaen. Rakennusten korjauksissa tulisi huomioida alkuperäiset tyyppilliset piirteet kuten käytetyt materiaalit ja julkisivusommittelu. Mikäli rakennuksia joudutaan korvaamaan uudella tai alueita täydennysrakentamaan, tulisi uudisrakentamisen noudattaa alueen rakentamisen periaatteita: mm. olemassa olevien rakennusten koordinaatiston huomioiminen (rakennusten sijoittuminen alueelle).

Kaavaratkaisun voidaan katsoa turvaavan alueen historiallisten, rakennushistoriallisten sekä ympäristöarvojen säilymistä.

5. Savonlinnan maakuntamuseo

Ei huomautettavaa.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Osallisten mielipiteet (kaavaluonnos)

1. Savon Voima Verkko Oy

Esittäisimme aluevarauksia nykyisille sähköverkon rakenteille.

Vastine:

Keskijännitemaakaapelireitti kulkee pääosin katualueilla sekä rakennusalueiden ulkopuolella. Kaapelireittiä ei merkitä kaavaratkaisuun.

2. Yksityinen henkilö

Ehdotan, että nykyisen päiväkodin tontin (Seunalantie 4) kaavamerkintää muutetaan siten, että tontin ja rakennuksen käyttö päiväkotitoimintaan on mahdollista myös tulevaisuudessa.

Koulu- ja päiväkotirakentamiseen tarkoitettun tontin rakennusoikeutta ehdotan lisättäväksi noin 5500 bruttoneliometriin. Tällaisen rakennusoikeuden lisäämisen tarkoitus on, että tontille voidaan suunnitella riittävän suuret tilat mahdollisesti kasvavan lapsimäärän tarpeisiin.

Koulun uuden pysäköintialueen ja Seunalantien väliin tulisi jättää puistokaista siten, että lähellä tietä olevat puut voidaan säilyttää. Tällaisella puuston säilyttämisellä saadaan Seunalantien puistotiemaisema pidettyä ennallaan, vaikka pysäköintialue tulee kaavaehdotuksen mukaiseen paikkaan.

Vastine:

Nykyinen päiväkotitoiminta on osoitettu kaavaluonnoksessa asuin-, liike- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP). Päiväkodin korttelialuemääräystä tullaan tarkentamaan kaavaehdotukseen niin, että päiväkotitoimintaa on mahdollista jatkossakin järjestää nykyisessä paikassa.

Koulun tontille on osoitettu rakennusoikeudeksi 5245 kem², Vireillä oleva rakennushanke on suuruudeltaan n. 3450 kem². Tontille on jäämässä käyttämätöntä rakennusoikeutta n. 1795 kem². Lisäksi vieressä olevalle Kanttila-talon tontille on osoitettu täydennysrakentamiseen 1000 kem². Kaavaratkaisussa on osoitetut riittävästi rakennusoikeutta mahdollisille lisärakentamistarpeille.

Kaavaehdotukseen on osoitettu istutettava/säilytettävä puurivi Seunalantien varteen. Myös kaavan yleismääräyksissä on ohjattu pysäköintialueiden rakentamista.

Kaavaehdotus (nähtävillä 12.11. – 12.12.2018)

Viranomaislausunnot ja -kommentit (kaavaehdotus)

1. Etelä-Savon ELY-keskus

Etelä-Savon ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunto on otettu varsin hyvin huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa; mm. Kotipesä eli entinen kunnalliskodin melisairaalarakennus on inventoitu, uudis- ja täydennysrakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu, havainnekuvia on laadittu sekä kaavan vaikutusten arviointeja täydennetty. Erityisen ilahduttavaa on, että Nuorisotalon (ent. kunnalliskoti) on osoitettu inventoinnin suositusten mukaisesti suojeltavaksi asemakaavalla. Etelä-Savon ELY-keskus haluaa kuitenkin vielä esittää joitakin kulttuuriympäristöarvoihin liittyviä seikkoja.

Kulttuuriympäristöarvot

Arkkitehti Jouni Koiso-Kanttilan 1980-luvulla tekemässä alueen liikenteellisessä ja maisemallisessa suunnitelmassa Maaselän koulun eteläpuolelle esitetty ns. kunnankenttä on käytännössä toteutunut aukeana rakentamattomana alueena, johon sitä ympäröivät julkisen rakennukset "katsovat". ELY-keskus katsoo, että kyseinen rakennusten vuorovaikutusta ja ulkotilojen jäsentelyä edistävä aukea tulisi säilyttää edelleen, siirtämällä sitä nyt liiaksi rajaavia rakennusaloja; tilanpuute tuskin tulee uhkaamaan uudisrakentamista.

ELY-keskus pitää valitettavana, että Kanttilan kokonaisuuteen oleellisesti kuulunut ja sen hienosti ympäristönsä liittänyt amfiteatteri on purettu kuluneena kesänä, käynnissä olleen kaavaprosessin aikana. Kyseinen maanrakennustyö on muuttanut maisemaa merkittävästi. Amfiteatterin uudelleenrakentaminen täydentäisi Kanttilan kokonaisuuden.

Kaavan kulttuuriympäristöselvityksessä on tarkasteltu ansiokkaasti Nuorisotalon arvoja. ELY-keskus kehottaa huomioimaan siinä esitetyt suositukset myös kaavassa (esim. säilytettävä alueen osa + määräykset).

Kokonaisuuden kannalta suositeltavaa on vaalia rakennusta ympäröiviä puistoalueita vanhoine puineen huomioiden kuitenkin rakennuksen näkyvyys Seunalantietä pitkin liikekeskuksen suunnasta. Puistojen oleellisimmat osat sijoittuvat kohteen eteläpuolelle sen ja lämpövoimalan Väliin sekä pohjoispuolella kohteen, entisen mielisairaalan ja Kerttulan väliselle alueelle. Kohteen lähiympäristön identiteettiä voisi vahvistaa vanhojen tielinjausten nykyistä tarkempi huomioiminen ja vapaat näkymät niitä pitkin jatkosuunnittelun lähtökohtana (Ote selvityksestä s.37).

Myös kunnalliskodin pohjoispuolella entisen mielisairaalan rakennuksen ympäristössä on puistomaista miljöötä vanhoine puineen.

Kaavaehdotuksessa Nuorisotalon tonttia on kutistettu noin puoleen nykyisestä, mikä todennäköisesti heikentää huomattavasti sen käyttömahdollisuuksia. Tontti on syytä suunnitella sellaiseksi, että se yhdessä suojellun rakennuksen kanssa muodostaisi houkuttelevan ja toimivan kokonaisuuden ja edesauttaisi siten kulttuuriympäristöarvojen säilymistä.

Suojeltava rakennus -kaavamerkintöihin tulee lisätä määräys museoviranomaisen kuulemisesta rakennuksia ja niiden ympäristöä koskevista oleellisista korjaus- ja muutostöistä sekä uudisrakentamisesta.

Muut selvitykset

Etelä-Savon ELY-keskus näkee myönteisenä, että suunnittelualueelle laaditaan hulevesiselvitys. Valitettavaa on, ettei selvitys valmistunut ehdotuksen nähtävilläoloaikana. Näin ollen ELY-keskuksella ei ole mahdollisuutta ottaa kantaa selvityksen riittävyyteen. Selvityksen sisältö tulee huomioida lopullisessa kaavaratkaisussa.

Vastine:

Maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen osalta kaavaselostuksen vaikutustenarviota on edelleen tarkennettu kaavan hyväksymiskäsittelyyn. Yleismääräyksiin tehdään lisäys: "sr-1 ja sr-16 kohteilla museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen muuttamista tai rakennuslupaa koskeva hakemusta."

Alueen hulevesiselvitys on lisätty kaava-aineistoon hyväksymiskäsittelyyn.

2. Etelä-Savon maakuntaliitto

Ei huomautettavaa.

Vastine:

[Merkitään tiedoksi.](#)

3. Pohjois-Savon ELY-keskus

Asemakaavan vaikutustarkastelussa on käsitelty hyvin myös liikennettä ja todettu kaavan luonteesta (Hieman tiivistämistä ja täydentämistä) johtuen vaikutusten liikenteeseen ja katuverkon toimivuuteen jäävän marginaalisiksi.

Maaselän alakoulun ja päiväkodin muutosten myötä on tarkastelussa huomioitu koululaisten turvallisen liikkumisen ja saattoliikenteen tarpeet sekä urheilu- ja virkistysalueelle suunniteltavien lisätoimintojen vaikutus liikkumistarpeisiin. On hyvä, että saattoliikenteen ja koulukuljetusten pysäköintijärjestelyjen suunnittelu on jo käynnissä ja kytketty tuoreeltaan kaavamuutoksen.

Liikennevastuualue esitti kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että asemakaavamuutokseen tulee sisällyttää Vilhulantien, yhdystie 15276, asemakaavassa LYT - varausmerkinnällä olevat osuudet tien pohjois- ja eteläpäässä ja osoittaa kaduksi. Ajantasa-aseamakaavassa on tiestä jo tällä hetkellä suurin osa katu-merkinnällä.

Lausunnosta annetussa vastineessa on todettu, että kaavamuutoksen aluerajaus on päätetty aiemmin eikä sitä ole tarvetta laajentaa käsiteltävien teemojen johdosta. LYT-aluevaraukset tullaan käsittelemään myöhemmin erillisinä kaavoina.

Pieksämäen kaupungin asemakaavoissa olevien yhdysteiden maantien alueiden (LT, LYT tai LYS), jotka eivät täytä MRL 83 §:n mukaisia edellytyksiä, kaduksi osoittamisesta kaavamuutoksilla keskusteltiin 15.1.2018 pidetyssä kehittämisseskustelussa.

Tämän prosessin käynnistämiseksi kaupungin tulee varautua ottamaan seuraavaan kaavoitusohjelmaan näitä katukaava-muutoskohteita. Kaavamuutoksissa voidaan edetä vaiheittain ja sopia erillisessä palaverissa kohteittainen etenemispolku kaavallisten valmiuksien luomiselle.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne-vastuualueella ei ole kaavaehdotukseen huomauttamista.

[Vastine:](#)

[Merkitään tiedoksi.](#)

4. Museovirasto

Kaavassa on tutkittu entisen kuntakeskuksen ja nykyisen taajamakeskuksen maankäyttöä. Siihen kuuluneeseen julkiseen rakentamiseen sisältyy paikallishistoriallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden tulee olla myös alueen tulevan käytön lähtökohtia.

Ehdotetussa kaavaratkaisussa 1800-luvulta peräisin olevalle Kunnalliskodille on annettu sr-1-rakennussuojelumääräys, joka on aiemmin esitettyä kaavamääräystä yksiselitteisempi ja parempi.

Suojeltuun Kanttilan rakennuskokonaisuuteen on lisätty hyvin perustein pihapiiriä koskeva s-5-määräys, mikä tähtää arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Kaavaratkaisu ei huomioi 1980-luvulla rakennettua Maaselän koulua, Naarajärven seurakuntakeskusta ja mielisairaalaksi valmistunutta 1930-luvun kivirakennusta rakennussuojelukohteina, vaikka tähän olisi ollut

perusteta. Alueen uusiutuminen, joka on kaavaehdotuksessa huomattavissa määrin mahdollista, tulee tehdä arvokkaiksi todettuja ominaispiirteitä ja uudisrakentamista yhteensovittaen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. Savonlinnan maakuntamuseo

Ei huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Osallisten muistutukset (kaavaehdotus)

1. Savon Voima Oyj:n kaukolämpö ja sähkötuotanto

Ei huomautettavaa. Ehdotuksessa on huomioitu hyvin jo aikaisemmin sopimamme seikat. Nykyisen kaukolämpöverkon aluevaraukset eivät näy kattavasti kaavaehdotuksessa, mutta ne tulisi lisätä tarpeellisilta osin.

Vastine:

Alueen kaukolämpöverkko sijaitsee pääasiassa kavasuunnitelman mukaisilla katualueilla muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Korttelin 91 alueella putkia kulkee ALP-3 -alueen poikki ja pohjoisosassa putkireitti kulkee lyhyen matkaa YO-korttelinosassa. YO-korttelissa putken nykyinen sijainti ei aiheuta haittaa koulurakentamiselle ei toisaalta ole tarpeellista merkitä rasitteenakaan. ALP-3-korttelinosan poikki kulkevaa putkea ei merkitä rasitteeksi. Mikäli alueelle tulee myöhemmin täydennysrakentamista, on putkien siirrot tehtävissä kohtuullisin kustannuksin kaavassa osoitetuille katu- ja johtorasitealueille.