



AK 374 Rantalan pappilan asemakaavan muutos

Tekninen lautakunta 9.4.2019 § 51

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Sari Niemi, puh. 040 830 4366

Ylä-Savon seurakuntayhtymä on tehnyt kaavamuutosanomuksen Rantalan pappilan tontista kaupunginosassa 7 korttelissa 8. Alueella on tällä hetkellä kaava, jossa tontti on osoitettu kirkollisten ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Tontti on rakennuskiellossa kaavan vanhentuneisuuden vuoksi. Rakennuskielto johtuu siitä, että tontilla on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta ja maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu arkkitehti Kerttu Rytkösen suunnittelema pappilarakennus vuodelta 1928. Lisäksi tontilla on apupappilana tunnettu rakennus, jonka on suunnitellut arkkitehti L.V. Huttunen. Rakennus on valmistunut 1957.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 21.5.-15.6.2018. Kaavatyön pohjaksi on tehty selvitys maankäytön edellytyksistä ja kulttuuriympäristöselvitys. Alustavia luonnosvaihtoehtoja kaavatyön pohjaksi esiteltiin 10.12.2018. Alustavat luonnosvaihtoehdot on suunnitellut arkkitehtitoimisto Arkkityypit. Näihin luonnosvaihtoehtoihin oli mahdollisuus ottaa kantaa 31.1.2019 saakka.

Kaavaluonnoksia on kaksi kappaletta. Kummassakin kaavaluonnoksessa on suojeltavana rakennuksena arkkitehti Kerttu Rytkösen suunnittelema pappilarakennus. Molemmissa kaavaluonnoksissa on esitetty puistoaluetta pappilarakennuksen Kirkonsalmentien puolelle ja vesistön puolelle, jotta näkymä arvokkaaseen kulttuuriympäristöön säilyisi sekä kadulta että vesistöstä. Molemmissa kaavaluonnoksissa on myös esitetty kevyen liikenteen yhteys voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rantapuistoon.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 kaava-alueeseen kuuluu kortteli 8 Talaskujaan saakka. Tässä suunnitelmassa on korttelissa 8 oleviin Rantalan pappilan alueeseen rajoittuviin tontteihin pappilan eteläpuolella osoitettu lisämaata Rantalan pappilan alueelta. Osa Rantalan pappilan tontista on osoitettu puistoalueeksi. Tontille sallitaan rakennettavan yhteensä 11 uutta pientaloa omille tonteilleen. Rakennusoikeus Rantalan pappilan tontilla on kaavaluonnoksessa 1 yhteensä 2070 k-m² (ennen 6000 k-m²).

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 kaava-alueeseen kuuluu korttelissa 8 sijaitseva Rantalan pappilan tontti. Tässä vaihtoehdossa on osoitettu säilyvänä rakennuksen apupappila rakennus. Rantalan pappila sijoittuu omalle tontilleen ja apupappila omalle tontilleen. Lisäksi on esitetty



mahdollisuus 7 uuden pientalon rakentamiseen alueelle. Rakennusoikeus Rantalan pappilan tontilla on kaavaluonnoksessa 2 yhteensä 2530 k-m² (ennen 6000 k-m²).

Strategisten tavoitteiden arviointi

(sis. yritysvaikutusten ja EVA-arvioinnin):

Kaava toteuttaa strategista ohjelmaa toimiva kaupunkiympäristö ja rakentaminen, koska se osaltaan turvaa laadukkaat asuintonttialueet uusille rakentajille. Palveluverkko on hyvin saavutettavissa näiltä tonteilta. Lisäksi kaavalla turvataan tunnettua kulttuuriympäristöä ja historiaa.

Lisätietona jaetaan:

- kaavakartat määräyksineen (2 kpl; vaihtoehdot 1 ja 2)
- kumoutuva kaava
- yhteenveto OAS –vaiheen lausunnoista
- yhteenveto kahdesta alustavasta luonnoksesta saaduista kannanotoista
- lehdistötiedote

Vt. toimialajohtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Rantalan pappilan asemakaavan muutosluonnokset (2 kpl) ja asettaa ne kuukaudeksi nähtäville sekä pyytää lausunnot Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon liitolta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Savon Voima Oy:ltä, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristö ja terveysvalvontapalveluilta, sivistys- ja hyvinvointilautakunnalta, tekniseltä jaostolta, Iisalmen Luonnonystäväin yhdistys ry:ltä, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Savon Voima Oyj/Energiatuotanto ja kaukolämmöltä, Kaisanet Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Iisalmen Vedeltä, Iisalmen Omakotiyhdistys ry:ltä, Nuorisoneuvostolta, Ikäihmisten neuvostolta ja Vammaisneuvostolta.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Keskustelun kuluessa Ensio Tikkanen esitti, että vt. toimialajohtajan päätösehdotusta täydennetään seuraavasti:

Tehdään maankäyttösopimus, jossa kaavoituksesta perittävät kustannukset peritään maan omistajalta täysimääräisinä.

Markku Rautio kannatti Ensio Tikkasen tekemää esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava, kannatettu ehdotus, on asiassa äänestettävä.

Äänestystavaksi hyväksyttiin kädennostoäänestys. Suoritettua äänestyksessä vt. toimialajohtajan päätösehdotus sai 0 ääntä ja Ensio Tikkasen esitys 9 ääntä (Haanketo, Hartikainen, Kauppinen, Kekkonen, Pietikäinen, Piippo, Pirhonen, Rautio, Tikkanen).



Teknisen lautakunnan päätökseksi tuli näin vt. toimialajohtajan päätösehdotus täydennettynä Ensio Tikkasen esityksellä.

Merkitään, että kaavoituspäällikkö Sari Niemi esitteli asiaa kokouksessa. Hän poistui kokouksesta päätöksenteon ajaksi.

Toimenpiteet:
Ote Heli Kärki/ kuulutus
Ote Sari Niemi
Lausuntopyynnöt

Tekninen lautakunta 29.10.2019 § 147

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Sari Niemi, puh. 040 830 4366

Rantalan pappilan asemakaavan muutosluonnokset (2 kpl) olivat nähtävillä 23.4.-24.5.2019 välisen ajan. Lausuntonsa kaavasta antoivat kaikki tahot, joilta lausunto pyydettiin lukuun ottamatta Iisalmen Vesi liikelaitos ja Telia Finland Oyj:tä. Kannanottoja tuli yhteensä kahdeksan. Yleisötilaisuus kaavaluonnosvaiheessa pidettiin toukokuussa 2019.

Asemakaavan muutosluonnoksia yhdistelemällä ja annetun palautteen pohjalta niitä muuttamalla päädyttiin nyt liitteenä olevaan kaavaehdotukseen. Suojeltavana rakennuksena on arkkitehti Kerttu Rytkösen suunnittelema pappilarakennus talousrakennuksineen. Puistoalue on osoitettu pappilarakennuksen Kirkonsalmentien puolelle ja vesistön puolelle, jotta näkymät arvokkaaseen kulttuuriympäristöön säilyisivät sekä kadulta että vesistöstä. Kevyen liikenteen yhteys voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rantapuistoon on esitetty suunnitelmassa.

Seurakunnan maita vastaan oleva naapuritontin omistaja on toivonut lisämaata tonttiinsa Rantalan pappilan eteläpuolella Kirkonsalmentien varressa. Asemakaavan muutosehdotuksessa on esitetty korttelin 8 Kirkonsalmentiehen rajoittuvien tonttien osalta seuraavaa. Seurakunnan maita vastaan oleva tila saa lisämaata 8 m ja luovuttaa puolestaan rajanaapurilleen maata 3 m. Näin Ylä-Savon seurakuntayhtymän luovuttamasta 8 m lisämaasta molemmat Kirkonsalmentiehen rajoittuvat tontit hyötyvät.

Voimassa olevan kaavan mukaisesta Rantalan pappilan tontista on osoitettu puistoaluetta, katualuetta ja tonttialuetta. Uusille asemakaavaehdotuksen mukaisille tonteille sallitaan rakennettavan yhteensä 6 uutta pientaloa. Rakennusoikeus Rantalan pappilan tontilla on suunnitelmassa yhteensä 2650 k-m² (ennen 6000 k-m²).

Lisäksi apupappilarakennus on mahdollista säilyttää ja korjata sitä rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen. Toisena



vaihtoehtona on korvata rakennus uudisrakennuksella, jonka arkkitehtuurin on sovittava arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavakartalle on esitetty tähän ohjaavia kaavamääräyksiä. Rantalan pappila sijoittuu omalle tontilleen ja apupappila omalle tontilleen. Käyttötarkoituksena näillä molemmilla tonteilla on asuminen ja palvelut (A/P).

Kaavamuutosalueelle on osoitettu kaksi jalankukulle ja pyöräilylle varattua katua, joilla tontille ajo on sallittu. Näiden katujen nimet ovat Rantalankuja ja Kertunkuja nimistötyöryhmän esityksen mukaisesti.

Strategisten tavoitteiden arviointi

(sis. yritysvaikutusten ja EVA-arvioinnin):

Kaava toteuttaa strategista ohjelmaa toimiva kaupunkiympäristö ja rakentaminen, koska se osaltaan turvaa laadukkaat asuintonttialueet uusille rakentajille. Palveluverkko on hyvin saavutettavissa näiltä tonteilta. Lisäksi kaavalla turvataan tunnettua kulttuuriympäristöä ja historiaa.

Lisätietona jaetaan:

- kaavakartta määräyksineen
- kumoutuva kaava
- yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja kannanotoista sekä kaavoittajan vastine

Toimialajohtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Rantalan pappilan asemakaavan muutoksen ja esittää sitä kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja nähtäville asetettavaksi MRL 65 §:n mukaisesti sekä lausuntojen pyytämistä Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon liitolta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristö ja terveysvalvontapalveluilta, tekniseltä jaostolta, Iisalmen Luonnonystävään yhdistys ry:ltä, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Telia Finland Oy:ltä, Iisalmen Vedeltä, Iisalmen Omakotiyhdistys ry:ltä ja Ylä-Savon seurakuntayhtymältä.

Päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen. Merkitään, että kaavoituspäällikkö Sari Niemi oli asiantuntijana kuultavana kokouksen alussa. Hän poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Toimenpiteet:

Ote kaupunginhallitus/ hallintojohtaja Tiina Karppinen ja hallintosihteeri Marika Heinonen

Kaupunginhallitus 25.11.2019 § 267

Lisätietona jaetaan:



- kaavakartta määräyksineen
- kumoutuva kaava
- yhteenvedo luonnosvaiheen lausunnoista ja kannanotoista sekä kaavoittajan vastine

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Rantalan pappilan asemakaavan muutoksen ja asettaa sen nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Elina Sirola ilmoitti olevansa esteellinen yhteisöjäävyyden perusteella ja poistui kokoushuoneesta käsittelyn ajaksi.

Toimenpiteet
Kuulutus / Heli Kärki
Sari Niemi

Lausuntopyynnöt / hallintosihteeri ja kaavoitus

Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon liitolta, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristö ja terveysvalvontapalveluilta, tekniseltä jaostolta, Iisalmen Luonnonystävään yhdistys ry:ltä, Savon Voima Verkko Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Iisalmen Vedeltä, Iisalmen Omakotiyhdistys ry:ltä ja Ylä-Savon seurakuntayhtymältä.
Iisalmen

Tekninen lautakunta 18.2.2020 § 29

Valmistelu

Valmistelijana kaavoituspäällikkö Sari Niemi p. 040 830 4366

Valmistelijan selostus

Rantalan pappilan asemakaavan muutos oli nähtävillä 9.12.2019 – 17.1.2020 välisen ajan. Lausuntonsa kaavasta antoivat Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon Liitto, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunta, Ylä-Savon seurakuntayhtymä, Tekninen jaosto, Savon Voima Verkko Oy ja Iisalmen Omakotiyhdistys. Kaavaan tuli yhteensä kolme muistutusta, joista yhdessä oli useita allekirjoittajia. Kaavan nähtävillä pitämisen aikana pidettiin yleisötilaisuus tammikuussa 2020.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo esitti edelleen Maaseurakunnan virasto- ja asuintalon merkitsemistä paikallisesti arvokkaana rakennuksena suojelukohteeksi. Lausunnoissa ei tullut esille sellaisia asioita, että kaavaratkaisua olisi perustetta muuttaa. Kaavoittaja ei lähde osoittamaan Maaseurakunnan virasto- ja asuintaloa suojeltavaksi



rakennukseksi kaavaselostuksessa esitetyin perustein. Sen kulttuurihistoriallinen arvo ei yllä paikallisesti arvokkaan suojelurakennuksen statukseksi. Maanomistajan kaksi rakennusta on tässä asemakaavan muutoksessa suojeltu. Sen sijaan kaavoittaja on halunnut osoittaa Maaseurakunnan virasto- ja asuintalolle sellaisen tontin, rakennusoikeuden ja olosuhteet, että kaava kannustaa säilyttämään rakennuksen.

Muistutuksissa esitettiin erityisesti Rantalan pappilarakennuksen eteläpuolisten kahden erillispientalojen tontin poistamista kaavasta. Myöskään muistutuksissa ei tullut esille sellaisia asioita, että kaavaratkaisua olisi mahdollisuutta muuttaa. Kaavoittajalla ei ole mahdollisuutta vähentää suunniteltuja omakotitontteja, koska maanomistajan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueelta (YK) on poistettu rakennusoikeutta 57 % ja muutettu se asumisen ja lähipalvelujen käyttötarkoitusta palvelevaksi. Samalla kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta on muutettu katualueeksi ja puistoalueeksi yhteensä 0,4574 ha ja lisäksi on suojeltu kaksi Ylä-Savon seurakuntayhtymän rakennusta. Erillispientalojen tonttien vähentäminen ei olisi enää maanomistajalle kohtuullista.

Lisäksi muistutuksessa esitettiin yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakennuksia mahdollistavan alueen siirtämistä Kirkonsalmentien varrella. Aluetta ei voi poistaa, sillä se on välttämätön. Aluetta siirrettiin siten, että sen vaikutukset naapurustoon olisivat mahdollisimman vähäiset.

Kaava toteuttaa kaupunkistrategian tavoitetta 3. toimiva ja turvallinen Iisalmi. "Iisalmen yhdyskuntarakenne on tiivis ja toimiva palveluverkko on hyvin saavutettavissa." Rantalan pappilan alueelle on mahdollista sijoittaa täydennysrakentamista, joka palvelee asumisen käyttötarkoitusta. Olemassa olevat rakennukset voivat asumisen lisäksi toimia lähipalvelujen tarjoajina, joten kaavalla turvataan rakennuksille uusia käyttötarkoituksia, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. "Iisalmi tunnetaan kulttuuriympäristöstään, historiastaan ja tarinoistaan." Asemakaavamuutoksella suojellaan kaksi Rantalan pappilan pihapiiriin sijoittuvaa rakennusta ja ohjataan ympäristön muutoksia kulttuuriympäristön säilyttämiseksi.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

Vaikutukset ovat pitkävaikutteisia ja ratkaisulla voi olla myönteisiä yritysvaikutuksia lähipalvelujen tarjoamisen näkökulmasta. Asemakaavaprosessiin sisältyy lakisääteinen vaikutusten arviointi, johon sisältyy myös arviointi vaikutuksista ihmisten elinoloihin ja ympäristöön (kaavaselostuksessa).

Lisätietona jaetaan



- kaavakartta määräyksineen
- kumoutuva kaava
- yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastine

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy Rantalan pappilan asemakaavan muutosehdotuksen ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle sen hyväksymistä.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen.

Merkittään, että Sari Niemi, Hannele Kelavuori ja Jyrki Könttä olivat kokouksessa asiantuntijoina.

Muutoksenhaku

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus / Karppinen Tiina ja hallintosihteeri Kirsi Miettinen
Kaavavalmistelija Kärki Heli
Kaavoituspäällikkö Niemi Sari