

Kontion koulun alueen asemakaavan muutoksen nähtäville asettaminen ehdotuksena

Tekltk 20.05.2021 § 35

Valmistelija Maanmittausinsinööri Mika Hakkarainen, puh 044 725 5258

Kuhmon kaupungin keskeisen alueen maankäyttö käytöstä poistuneiden Kontion koulujen alueella on muuttuvassa tilanteessa. Alueen maankäytön ratkaisemiseksi ja jatkotoimenpiteiden mahdollistamiseksi alueelle on tarpeen laatia asemakaavan muutos, jossa tutkitaan erilaiset vaihtoehdot ja ratkaistaan alueen maankäyttö tuleville vuosille ja vuosikymmenille. Alue sisältyy kaupunginhallituksen 11.5.2021 § 158 hyväksymään kaavoitusohjelmaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Vuorovaikutteinen kaavoitusmenettely käynnistetään laatimalla kaavahankkeesta maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (MRL 9 §). OAS:n tarkoituksena on kertoa kaavoituksen lähtökohdat ja periaatteet sekä se miten kaavatyö etenee, kuinka ratkaisujen vaikutukset arvioidaan ja kuinka osalliset voivat osallistua kaavoitukseen.

Kaavatyön lähtökohdat:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista Kontion koulun alueen tuleva maankäyttö. Alueella ennestään voimassa oleva asemakaava ei ole enää ajantasainen opetustoimintojen siirryttyä Kontion koulusta Tuupalan alueelle. Voimassa olevalla asemakaavalla ei voida toteuttaa alueelle uutta käyttöä.

Suunnittelussa huomioidaan koko ranta-alue ja sen käyttö. Alueella on entuudestaan mm. käytettyjä virkistysreittejä, leikkipaikkoja ja viheralueita, joilla viihdytään ja käydään esimerkiksi piknikillä. Alueella on myös urheilukenttä.

Suunnittelussa huomioidaan alueen erityispiirteet, kuten tärkeät viheralueet ja kulkuyhteydet sekä Kuhmo-talosta ranta-alueille ja järvelle avautuvat näkymät.

Kontion vanha koulu ei ole enää koulukäytössä. Rakennuksesta on tehty suojeluesitys, joka on ELY-keskuksella ja Museovirastolla käsittelyssä. Asemakaavatyössä Kontion koulu huomioidaan vaihtoehtoisesti sekä alueelle jäävänä että purettavana rakennuksena.

Lähtökohtaisesti ranta-alueelle on ajateltu suunniteltavaksi matkailuun liittyvää liiketoimintaa sekä matkailijoita ja kaupunkilaisia palvelevia palveluita. Kaupunki

ei lähtökohtaisesti ole suunnittelemassa alueelle asuinrakentamista. Rantaan on alustavasti ideoitu myös uimahallin paikkaa.

Kaavatyö käynnistyy ideointi- ja keskustelutyöpajalla, joissa osalliset pääsevät kommentoimaan alustavia malleja ja alueen tulevaa käyttöä.

Esitys

Tekninen lautakunta edelleen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Kontion koulujen alueen asemakaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan vireille tulon kuuluttamisen

Esittelijä Tekninen johtaja Juntunen Jari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta edelleen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Kontion koulujen alueen asemakaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan vireille tulon kuuluttamisen.

Asiantuntijana kuultiin maanmittausinsinööri Mika Hakkarasta.

Päätös Tekninen lautakunta yksimielisesti hyväksyi tekninen johtaja Jari Juntusen päätösehdotuksen.

Khall 25.05.2021 § 178

Esittelijä Kaupunginjohtaja Määttä Tytti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy Kontion koulujen alueen asemakaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan vireilletulon kuuluttamisen.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Elinvval 23.02.2022 § 22

Valmistelija Maanmittausinsinööri Mika Hakkarainen, puh 044 725 5258

Kontion alueen asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 1.6.2021. Alueen suunnittelun aikana on järjestetty useita osallistamis- tilaisuuksia seuraavasti:

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 10.6.2021.
- Työpaja 1 on järjestetty 30.6.2021.
- Työpaja 2 on järjestetty 16.9.2021.
- Avoin yleisötilaisuus alustava luonnos 26.1.2022

- Suunnittelupalaverit Kuhmon kaupungin kanssa:
- aloituskokous 27.4.2021
- asemakaavaluonnos 7.10.2021, 25.11.2021, 21.12.2021

Tiivistelmä asemakaava ratkaisusta:

Asemakaava mahdollistaa maankäytön muutokset Kuhmon kaupungin Kontion koulun alueella.

Kontion koulun korttelialue osoitetaan asemakaavassa palvelurakennusten korttelialueena, P. Kontion koulu on poistunut koulukäytöstä. Rakennuksen tuleva käyttö ei ole vielä tiedossa.

Asemakaavan tavoitteena on tukea koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut. Kontion koulua ei ole asemakaavaluonnoksessa osoitettu suojelumerkinnällä.

Asemakaava mahdollistaa sekä Kontion koulun säilymisen että sen paikalle sijoittuvan uudisrakennuksen rakentamisen. Kaava ohjaa mahdollista korvaavaa uudisrakentamista Kontion koulun paikalle siten, että uudisrakennuksesta muodostuu kaupunkikuvallisesti saman kaltainen rakennus mitä Kontion koulu on. Koulun paikalle mahdollisesti rakennettava uudisrakennus tulee toteuttaa vähintään kolmen, enintään neljän kerroksen korkuisena, jolloin se muodostaa kaupunkikuvallisen merkkirakennuksen ja kadun päättteen, samaan tapaan kuin Kontion koulu. Palvelurakennusten korttelialueella rakennusala osoitetaan asemakaavassa Kontion koulun mukaisena ja sitovana. Rakennus määrätään rakennettavaksi kiinni Kontionkadun puoleiseen rakennusalan sivuun. Rakennusoikeutta osoitetaan 3 000 k-m² .

Kontion koulun ja Lammasjärven väliselle alueelle osoitetaan asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, RM. Korttelialueelle on tavoitteena sijoittaa palvelu- ja majoituspalveluita. Uudisrakennuksen rakennusala on osoitettu asemakaavassa sitovana. Tavoitteena on, että uudisrakennus rajaa yhdessä vanhan Kontion koulun kanssa lounaaseen avautuvaa sisäpihaa. Rakennusalan rajauksessa on huomioitu majoitushuoneista avautuvat näkymät: L-kirjaimen muotoisesta rakennuksesta näkymät avautuvat koilliseen puistoalueelle ja Lammasjärvelle, luoteeseen Lammasjärvelle, lounaaseen sisäpihalle ja edelleen puisto alueelle ja Lammasjärvelle sekä kaakkoon sisäpihalle ja Kontion koulun suuntaan. Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeutta osoitetaan 3 000 k-m².

Kuhmo-talon korttelialue osoitetaan asemakaavassa olemassa olevan tilanteen mukaisesti kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena. Kuhmo-talo on määritelty maakunnallisessa selvityksessä Kainuun maakunnallisesti arvokkaat rakennushistorialliset kohteet maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi ja se on myös Kainuun maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti arvokkaana kulttuurihistoriallisena kohteena. Se on todettu sivistyshistoriaa

edustavana kohteena rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi. Arvokohde osoitetaan asemakaavassa suojelumääräyksellä, sr-2.

Lammajärven rannassa sijaitsevat viheralueet osoitetaan asemakaavassa puistoalueena. Puistoalueella on olemassa olevia jalankulkureittejä, olemassa oleva ja edelleen kehitettävä leikki- ja oleskelualue, pieni pelialue ja olemassa oleva uimaranta-alue. Puistoalueen keskeisiä osia on tarkoitus jatkossa kehittää edelleen alueelle laadittavan erillisen puistosuunnitelman pohjalta. Puistoalueella sijaitseva komea puusto huomioidaan asemakaavassa olennaisena osana miljöökokonaisuutta. Uimarannalle osoitetaan asemakaavassa ohjeellisella rajauksella rakennuksen paikka. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi, rakennusoikeutta osoitetaan 250 k-m².

Asemakaava toteuttaa sille asetettuja tavoitteita: asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kontion koulun alueen kehittäminen uuteen käyttötarkoitukseen. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusten muutokset ja alueen uuteen toimintaan liittyvät rakentamistarpeet. Asemakaavassa huomioidaan Kontion koulun alueen maisemalle ja rakennuskannalle ominaiset erityispiirteet ja arvot huomioiden Kontion koulun luonne. Kontion koulun mahdollinen suojelumerkintä (sr) tulee ratkaista asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotuksessa.

Esitys

Elinvoimavaliokunta edelleen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Kontion koulujen alueen asemakaavamuutosta koskevan luonnoksen nähtäville asettamisen lausuntopyyntöineen.

Esittelijä Tekninen johtaja Juntunen Jari

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta edelleen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Kontion koulujen alueen asemakaavamuutosta koskevan luonnoksen nähtäville asettamisen lausuntopyyntöineen

Päätös Elinvoimavaliokunta yksimielisesti hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Asiantuntijana kuultiin maanmittausinsinööri Mika Hakkarasta.

Khall 14.03.2022 § 69

Esittelijä Kaupunginjohtaja Määttä Tytti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kontion koulujen alueen asemakaavamuutosta koskevan luonnoksen nähtäville asettamisen lausuntopyyntöineen.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Valmistelija Maanmittausinsinööri Mika Hakkarainen, puh 044 725 5258

Kontion koulujen aluetta koskeva asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.3.2022-25.4.2022. Kaavaluonnoksesta saapui 5 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Tiivistelmä palautteesta ja vastineet liitteenä.

Asemakaavaehdotukseen on lisätty viranomaislausuntojen ja mielipiteiden perusteella Kontion koululle suojelumerkintä,

sr-3 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että kohteen luonne säilyy. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas Kontion koulu osoitetaan asemakaavassa suojelumääräyksellä sr-3. Määräys tukee sekä rakennukselle ominaisten arvojen säilymistä että rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ja korjaamista uuteen käyttöön. Suojelu kohdistuu rakennuksen ulkoasuun, sisätiloihin on mahdollista tehdä käytön vaatimia muutoksia.

Lisäksi koulun alueen kaavamerkintä (P-1) on muutettu laveammaksi, joka mahdollistaa monipuolisen käytön.

RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa myös keskusta-alueella palvelevia toimintoja. Korttelialueelle saa sijoittaa määräaikaista asumista palvelevia tiloja, työtiloja, näyttelytiloja ja myymälätiloja sekä muita toimintoja palvelevia toimistotiloja. Tilojen tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa. Aluetta ei saa aidata.

Kontion koulun korttelialue osoitetaan asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena. Kontion koulu on poistunut koulukäytöstä. Rakennuksen tuleva käyttö ei ole vielä tiedossa. Asemakaavan tavoitteena on tukea koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rakennusala osoitetaan asemakaavassa Kontion koulun mukaisena ja sitovana. Rakennus määrätään rakennettavaksi kiinni Kontionkadun puoleiseen rakennusalan sivuun. Rakennuksen kerrosluvuksi määrätään vähintään kolme, enintään neljä. Rakennusoikeutta osoitetaan 3 000 k-m².

Muilta osin kaavaehdotus on luonnoksen mukainen lukuun ottamatta pieniä tarkennuksia ja selvennyksiä.

Esitys

Elinvoimavaliokunta edelleen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Kontion koulujen alueen asemakaavamuutoksen nähtäville asettamisen ehdotuksena.

Esittelijä Tekninen johtaja Juntunen Jari

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta edelleen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Kontion koulujen alueen asemakaavamuutoksen nähtäville asettamisen ehdotuksena.

Keskustelun jälkeen tekninen johtaja teki muutetun päätösehdotuksen:

Elinvoimavaliokunta edelleen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Kontion koulujen alueen asemakaavamuutoksen nähtäville asettamisen ehdotuksena sillä muutoksella, että Kontion koulun suojelumerkintä sr-3 jätetään pois.

Päätös Elinvoimavaliokunta yksimielisesti hyväksyi teknisen johtajan muutetun päätösehdotuksen.

Merkitään, että asiantuntijana kuultiin maanmittausinsinööri Mika Hakkarainen.

Khall 07.02.2023 § 40
266/10.02.03/2021

Valmistelija Maanmittausinsinööri Mika Hakkarainen, puh 044 725 5258

Esittelijä Kaupunginjohtaja Määttä Tytti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy Kontion koulujen alueen asemakaavamuutoksen nähtäville asettamisen ehdotuksena liitteen mukaisena.

Keskustelun aikana Mikko Polvinen teki esityksen, että kaupunginhallitus hyväksyy Kontion koulujen alueen asemakaavamuutoksen nähtäville asettamisen ehdotuksena sillä muutoksella, että Kontion koulun suojelumerkintä sr-3 jätetään pois. Polvisen esitystä kannattivat Seija Lukkarinen, Heikki Huotari, Jorma Kyllönen ja Kirsi Virtanen.

Koska oli tehty kaupunginjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava esitys, puheenjohtaja esitti suoritettavaksi äänestyksen. Puheenjohtaja esitti nimenhuutoäänestystä, jossa kaupunginjohtajan päätösehdotusta kannattavat äänestävät JAA ja Mikko Polvisen päätösehdotusta kannattavat äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin yksimielisesti.

JAA äänestivät: Jaakko Kyllönen

Ei äänestivät: Mikko Polvinen, Eija Komulainen, Maija Inget, Timo Klemetti, Jorma Kyllönen, Seija Lukkarinen, Kirsi Virtanen ja Heikki Huotari.

Puheenjohtaja totesi Mikko Polvisen esityksen voittaneen äänestyksen.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi Kontion koulujen alueen asemakaavamuutoksen nähtäville asettamisen ehdotuksena sillä muutoksella, että Kontion koulun suojelumerkintä sr-3 jätetään pois.

Päätöksen perustelut:

Kaupungilla ei ole rakennukselle käyttöä. Rakennuksen saaminen asumisterveysasetuksen mukaiseen tasoon on erittäin kallista. Asumisterveysasetuksen mukaiset rajat ylittyvät valtaosassa rakenteissa. Asumisterveydellä tarkoitetaan asuntojen, päivähoito- ja koulutilojen, oppilaitosten, lastenkotien, vanhainkotien ja muiden vastaavien julkisten tilojen terveydellisiä olosuhteita. Ilmanvaihtojärjestelmä on kokonaisuudessaan teknisen käyttöikänsä lopussa. Sähkötekniikka on pääosin vuodelta 1989 ja käyttöikä on ylittynyt. Karkea arvio korjauskustannuksista tämän tyyppisissä kohteissa on noin 50-70%:a uudisrakentamiseen verrattavista kustannuksista. Kustannukset olisivat karkean arvion mukaan 3,8-5,4 miljoonaa euroa. Tarkan kustannusarvion muodostaminen vaatisi hankesuunnitelman laatimista kohteesta.

Kaupunginhallitus toteaa, että se tiedostaa, että rakennuksen huono kunto ei ole peruste suojelematta jättämiselle. Selvyiden vuoksi kaupunginhallitus kuitenkin toteaa, että Kuhmon sijainti huomioiden, kyseisen rakennuksen kunnostamiseen on vaikea löytää ulkopuolinen taho ja vaarana on, että kuntakuvaan jää ränsistynvä ja lopulta vaarallinen rakennus. Tämän vuoksi kaavaehdotuksessa ei ole syytä suojella rakennusta sr-3 merkinnällä, jolloin rakennus voidaan tarvittaessa purkaa. Rakennuksesta luopuminen voidaan toteuttaa kunnan kiinteistön kaupan sääntelyä noudattaen. Liitteenä selvitys rakennuksen kunnosta.