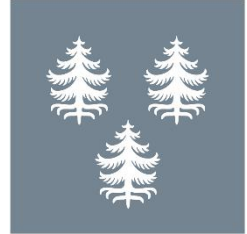


Vastineet – ehdotusvaihe

Kuhmon kaupunki

Kontion koulun alueen asemakaavan muutos



Päiväys:
Kaavan laatija:

15.6.2023
Kaisa Winblad
Arkkitehti TkT, YKS-664

Sisältö

Lausunnot	2
1. Kainuun ELY-keskus	2
2. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus	4
3. Museovirasto	5
Muistutukset.....	6
4. Kuhmon Kotiseutuyhdistys Ry.....	6
5. Kiinteistö Oy Kuhmon Kulttuuritalo.....	7
6. Kuhmon Vihreät ry.....	8
7. Kuhmo-seura ry	9
8. Asunto-osaakeyhtiö Kuhmon Kontiolinna	10

Vastineet Kontion koulun alueen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.2023 - 4.5.2023 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta annettiin 4.5.2022 mennessä 3 lausuntoa ja 5 muistutusta.

Lausunnot

1. Kainuun ELY-keskus

Lausunto 28.4.2023

Lausunto asemakaavaehdotuksesta Kontion koulujen alue, Kuhmo

Kuhmon kaupungilla on vireillä Kontion koulun aluetta koskeva asemakaavamuutos ja kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavaehdotuksesta. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä ja keskeisellä paikalla keskustan tuntumassa ja alueelle sijoittuu sekä maakunnallisesti että paikallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Tämän lisäksi alueella olevan Kontion koulun suojeluesitys rakennusperintölain (498/2010) nojalla on vireillä Kainuun ELY-keskuksessa.

Kainuun ELY-keskus on antanut kaavaluonnoksesta lausunnon 25.4.2022. Kaavallisen tilanteen sekä alueidenkäytön ja sääntelyn osalta Kainuun ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa lausutun.

Selvitykset

Selvitysten osalta Kainuun ELY toistaa luonnoksessa lausutun ja lisää seuraavan:

Lausuntopyyntöasiakirjoina Kainuun ELY-keskukselle on toimitettu Raksystemsillä laatima rakennetekninen kuntotutkimus Kontion koulusta. Kuntotutkimus on laadittu rakennuksen tulevaisuuden käytön, ja korjaustarpeiden selvittämiseksi eli se ei ole korjaussuunnitelma. Korjausten osalta todetaan, että ne vaativat erikoissuunnittelua, mikä tulee tehdä kosteusvaurio- ja sisäilmakorjauksiin erikoistuneen suunnittelijan toimesta.

Tutkimusmenetelminä on käytetty rakenneavauksia, materiaalinäytteiden mikrobianalyysiä, rakenteen hetkellistä kosteusmittausta ja kosteuspitoisuuden määrittämistä painoprosentteina piikkimittarilla.

Useiden rakenneosien osalta todetaan asumisterveysasetuksen toimenpiderajan ylittyvän. Toimenpidesityksinä on lueteltu joukko toimenpiteitä eri rakenneosien kohdalla. Todettakoon, että rakennusta ei ole todettu purkukuntoiseksi.

Käsillä oleviin asiakirjoihin perustuen, Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennuksen nykyinen tila johtuu monelta osin ylläpitoon liittyvistä seikoista ja tilanteen pysyessä nykyisenkaltaisena vaurioituminen tulee jatkumaan.

Kainuun ELY-keskus toteaa, että rakennussuojelua koskevan oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden mukaan pakottavana syynä purkamiselle ei voida pitää rakennuksen omistajan taloudelliseen asemaan liittyviä syitä eikä yleensä myöskään hoidon laiminlyöntiä tai tahallisesti aiheutettuja vaurioita. Rakentamislainsäädännön yksi keskeisimmistä periaatteista on rakennuksen kunnossapitovelvollisuus (MRL 166 §) ja laiminlyöntiin tulisi puuttua tarpeeksi ajoissa, ettei rakennuksesta tule korjaus- ja käyttökelvotonta laiminlyönnin seurauksena. Koska purkaminen on peruuttamaton toimenpide, tulee purkamisen olla toissijaista muihin vaihtoehtoihin nähden.

Hoidon ja ylläpidon puutteet johtavat valitettavan usein ilkeältä ja rakennuksen lopulliseen rapistumiseen, joka pitkään jatkuvana tilana alentaa alueen viihtyvyyttä ja jopa turvallisuutta. Kainuun ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavoituksen vireillä olo ei vapauta rakennuksen omistajaa maankäyttö- ja rakennuslain 166.1 §:n mukaisesta kunnossapitovelvollisuudesta (esim. KHO 2003:65).

Kontion koulu on Kuhmo-talon ohessa tärkeä maamerkkirakennus ja alueen eri aikakausien arvot rakennukset muodostavat alueelle vahvan identiteetin, joka on tärkeä säilyttää. Kaavaehdotus toteutuessaan mahdollistaa vanhan koulun purkamisen ja uudisrakentamisen.

Kaavamerkinnot

Aiemmassa lausunnossaan Kainuun ELY-keskus on nostanut esille sr-2 kaavamääräyksen. Kaavaehdotuksessa Kainuun ELY-keskus pitää edelleen kaavamerkinnot sr-2 kaavamääräystä ”Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto” käytännön kannalta hieman ongelmallisena. Kuten luonnosvaiheen lausunnossa on todettu, poikkeamismenettelyissä (MRL 173 §) on aina pyydettävä ELY-keskuksen lausunto, kun poikkeaminen koskee rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta. Kuhmo-taloa voidaan pitää em. kohteen sen maakuntastatuksen ja kaavaehdotuksessa esitetyn suojelumerkinnot perusteella.

Autopaikkojen korttelialue on esitetty kaavaehdotuksessa merkinnällä LPA-1 ja kaavaselostuksessa LPA-3. Nämä olisi hyvä yhdenmukaistaa. Lisäksi olisi hyvä arvioida, onko paikoitukseen varattua määrää suhteessa kerrosalaan (pysäköinnin mitoitusnormi) korttelissa 25 riittävä, kun huomioidaan korttelialueille RM-1 ja RM-2 osoitettu rakennusoikeuden määrä.

Maisema- ja kaupunkiselvityksen (Sweco 15.2.2022) yksi johtopäätöksistä on, että Kontion koulun merkitys maamerkkikohteena on hyvä huomioida. Kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa on pyritty huomioimaan selvityksen johtopäätös osoittamalla matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM-1) rakennusala asemakaavassa Kontion koulun mukaisena ja sitovana. Lisäksi rakennus määrätään rakennettavaksi kiinni Kontionkadun puoleiseen rakennusalan sivuun. Kainuun ELY-keskuksen näkemyksen mukaan annetut määräykset eivät ole riittäviä, kun huomioidaan selvityksen johtopäätös.

Kainuun ELY-keskus pitää eheän kaupunkikuvan kannalta tärkeänä, että kaavaratkaisun RM-1 korttelialue toteutetaan ennen RM-2 korttelialuetta, joka on myös kaavan toteutumisen kannalta parempi ratkaisu ja tästä olisi hyvä antaa tarpeelliset määräykset. Kainuun ELY-keskus ehdottaa edelleen Kontion koululle sr-merkintää tai vaihtoehtoisesti merkintää sr/ur. Jälkimmäisellä kaavamerkinnot osoitetaan kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa.

Johtopäätös

Kainuun ELY-keskus muistuttaa Kontion koulu kaupunkikuvallisesta ja historiallisesta merkityksestä sekä siitä, että yhdessä Kuhmo-talon kanssa ne muodostavat alueen vahvan identiteetin, joka on tärkeä säilyttää.

Kainuun ELY- keskus pitää puutteena, että Kontion koululle ei ole osoitettu suojelumerkintää, vaikka Kontion koulu on selvityksissä tunnistettu arvokohteena ja tämä on tuotu esille myös kaavaselostuksessa. Lausuntopyyntö mukana toimitetuista asiakirjoista ei myöskään käy ilmi perusteluja, miten ja miksi on päädytty ratkaisuun, jossa suojelumerkintä jätetään kaavasta pois. Näin ollen Kainuun ELY-keskus muistuttaa edelleen asemakaavan sisältövaatimuksista muun muassa rakennetun ympäristön vaalimisen osalta, yleiskaavan ohjausvaikutuksesta ja siitä, että viranomaisten on katsottava, ettei suunnitelmilla tai toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaava toteutumista. Mikäli tästä poiketaan, tulisi se perustella hyvin.

Kainuun ELY-keskus muistuttaa edelleen myös kiertotalouden asettamista vaatimuksista, joista rakennuskannan kunnossapito sekä uusien käyttötarkoitusten löytäminen olemassa olevalle ovat keskeisessä roolissa.

Vastine

- Asemakaava on viimeistelty hyväksyttäväksi Kuhmon kaupunginhallituksen päätöksen (Khall 07.02.2023 § 40, 266/10.02.03/2021) pohjalta ilman Kontion koulua koskevaa suojelumerkintää sr-3. Kuhmon kaupunginhallituksen kannan mukaisesti perusteina sille, että Kontion koulua ei esitetä asemakaavassa rakennuksen säilyttämistä edellyttävällä suojelumerkinnällä, ovat rakennuksen heikko tekninen kunto ja korjaamisen korkeat kustannukset: Rakennuksen teknisen kunnan sisäilman osalta todetaan olevan erittäin heikko. Aluehallintovirasto on antanut rakennukselle koulutoiminnan osalta käyttökiellon vuonna 2015. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen käyttökelpoiseksi saattaminen käyttötarkoituksesta riippumatta on kaupungin näkemyksen mukaan ainakin Kuhmon kaupungille kohtuuttoman suuri kustannus. Samoin rakennuksen kunnossapitokustannusten nykyisellään käyttökeltomalle rakennukselle nähdään olevan kohtuuttoman suuret. Kuhmon kaupunki ei näe tarkoituksenmukaisena säilyttää kaupungin keskeisellä paikalla rakennusta, joka voi hidastaa alueen kehittymistä uudisrakentamisen ja toimintojen osalta.
- Asemakaavassa Kontion koulun korttelialuetta RM-1 koskevat kaavamääräykset tukevat olemassa olevan koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut. Kontion koulun korttelialuetta koskevat myös uudisrakentamista ohjaavat kaavamääräykset. Kaavamääräyksissä ohjataan Kontion koulun paikalle mahdollisesti rakennettavan uudisrakennuksen sovittamista maisemaan, kaupunkikuvaan ja ranta-alueen miljöökokonaisuuteen. Määräykset turvaavat kaupunkikuvan ja katunäkymien säilymistä, myös siinä tapauksessa, että kaupunkikuvan ja maiseman kannalta merkittävä Kontion koulu päädytään purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksella. Ne eivät kuitenkaan turvaa Kontion kouluun liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.
- Asemakaavakartalle ja asemakaavaselostukseen on tehty lausunnossa esille tuodut korjaukset ja täsmennykset.
 - Autopaikkojen korttelialuetta koskeva kaavamerkintä on täsmennetty kartalle ja selostukseen.
 - Selostukseen on täydennetty perusteet pysäköintialueen mitoitukselle. Tavoitteena on ollut, että Lammasjärven rantojen viheralue säilytetään mahdollisimman laajana. Rantaa myötäilevä reitti ja jo olemassa oleva leikkikenttä on säilytetty. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu vesimaisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma), joten asemakaavassa alueelle on osoitettu pääasiassa puistoalueita, ja rakennettavat alueet ja pysäköinti on rajattu selkeiksi kokonaisuuksiksi. Korttelialuetta 25 palveleva pysäköintialue on pyritty osoittamaan asemakaavassa siten, että siitä ei muodostu Lammasjärven rantojen maisemakokonaisuutta hallitsevaa. Pysäköintialue sijoittuu pääosin alueelle, jolla on jo entuudestaan avoimia, pysäköintiä varten varattuja alueita. Pysäköintialueelle on osoitettu istutettavia puurivejä, mikä auttaa pysäköintialueen sovittamisessa vihermaisemaan.
 - sr-2 kaavamääräystä on täydennetty. Lisätty: Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon ja ELY-keskuksen lausunto.

2. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Lausunto 19.4.2023

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastualueella ei ole huomautettavaa Kontion koulun alueen asemakaavan muutokseen liittyvästä asemakaavaehdotuksesta, josta Kuhmon kaupunki on pyytänyt lausuntoa 4.4.2023 lähettämässään lausuntopyyntönsä.

Vastine

- Lausunto ei edellytä muutoksia kaavaratkaisuun.

3. Museovirasto

Lausunto 3.5.2023

Kuhmon Kontion koulun asemakaava

Kuhmon Kontion koulun asemakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen. Asemakaava-alue on keskeisellä ja kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla Kuhmon keskustassa. Lammasjärveen rajautuvalla alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Kontion koulun (1950) lisäksi Kuhmo-talo (1993). Alueelta on jo purettu 1970-luvun koulu. Muuten suunnittelualue muodostuu puisto- ja viheralueista, kulkureiteistä ja urheilukentästä.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), ja kaavassa määrätään varmistamaan, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa alueen kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät. Kuhmo-talo on osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistoriallisiksi kohteeksi.

Yleiskaavassa (2014) sekä Kuhmo-talolla että Kontionkoululla on suojelumerkintä, sr-1 (kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai pihapiiri, jota ei saa purkaa eikä tehdä arvoa alentavia muutoksia). Kohteet on huomioitava alueelle rakennettaessa ja asemakaavaa laadittaessa. Alue on osoitettu myös vesimaisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma).

Alueen asemakaavat ovat vuosilta 1989 ja 1996. Ne eivät enää ole ajantasaisia, koska koulutoiminta on siirtynyt pois alueelta. Laadittavana olevalla kaavamuutoksella ratkaistaan alueen tuleva maankäyttö.

Ehdotuksessa alueelle on osoitettu sekä kulttuuritoimintaan että matkailuun liittyvät korttelialueet. Suunnittelussa on otettu huomioon tärkeät viheralueet, kulkureitit ja esimerkiksi Kuhmo-talosta järvelle avautuvat näkymät. Kuhmo-talo on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä. Museovirasto pitää kaavaehdotusta, joka säilyttää alueen puistomaisen luonteen, pääosin onnistuneena. Alue jää yleiseen-, kulttuuri- ja matkailukäyttöön, jolloin se palvelee niin asukkaita kuin matkailijoita.

Kaavassa ei kuitenkaan osoiteta Kontion koulua suojeltavaksi rakennukseksi, vaikka vielä luonnosvaiheen palautteista annetuissa vastineissa alkuun niin luvattiin tehdä. Museovirasto pitää koulurakennuksen suojelua asemakaavassa erittäin tärkeänä. Rakennus on tunnistettu ja tunnustettu arvokohde ympäristössään, sen kulttuuri- ja paikallishistorialliset arvot ovat kiistattomat. Koulusta on myös vireillä rakennusperintölain mukainen suojeluesitys.

Kontion koulun kulttuurihistorialliset arvot tuodaan hyvin esiin rakennushistoriaselvityksessä (Kaisa Mäkinieniemi, Sweco ympäristö Oy, Oulu, 22.1.2021). Kontion koulu on esitetty tärkeänä ja arvokkaana maamerkkirakennuksena myös kaavaan liittyvässä kaupunkikuva-analyysissä ja arvokohteiden kuvauksessa. Kontion koulu on jälleenrakennuskauden arvokohde, ja sen rooli kaupunkikuvassa on keskeinen. Sitä korostaa erityisesti sijainti Koulukadun päätteenä. Yhdessä Kuhmo-talon kanssa koulu rakentaa alueen vahvaa ja säilytettävää identiteettiä.

Koulun kaupunkikuvallista merkitystä osoittaa myös kaavaselostuksessa esitetty ajatus siitä, että jos koulurakennus purettaisiin, tulisi sen paikalle rakentaa vastaava, arvokas ja pitkälti samankokoinenkin rakennus. On luontevampaa ja kaikin puolin järkevämpää säilyttää nykyinen rakennus. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon myös nykyinen pyrkimys vähähiilisyys- ja haitallisten ilmastovaikutusten minimointiin. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen on myös kestävä kehityksen mukainen ratkaisu.

MRL:n mukaan asemakaavan sisältövaatimukseen kuuluu rakennetun ympäristön vaaliminen ja kielto siihen liittyvien arvojen hävittämisestä. Asemakaavoitukseen kuuluu velvoite edistää kulttuurisesti kestävä kehitystä

ja tavoite edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista sekä velvoite huolehtia historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaista rakennuksista ja kaupunkikuvasta. Lisäksi asemakaavan laatimista ohjaa yleiskaava, jossa Kontion koulu on osoitettu sr-1 merkinnällä. Nyt tämä ohjausvaikutus on jäänyt huomiotta. Museovirasto arvioi kaavaratkaisun olevan MRL:n vastainen (42§ ja 54§).

Vastine

- Asemakaava on viimeistelty hyväksyttäväksi Kuhmon kaupunginhallituksen päätöksen (Khall 07.02.2023 § 40, 266/10.02.03/2021) pohjalta ilman Kontion koulua koskevaa suojelumerkintää sr-3. Kuhmon kaupunginhallituksen kannan mukaisesti perusteina sille, että Kontion koulua ei esitetä asemakaavassa rakennuksen säilyttämistä edellyttävällä suojelumerkinnällä, ovat rakennuksen heikko tekninen kunto ja korjaamisen korkeat kustannukset: Rakennuksen teknisen kunnan sisäilman osalta todetaan olevan erittäin heikko. Aluehallintovirasto on antanut rakennukselle koulutoiminnan osalta käyttökiellon vuonna 2015. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen käyttökelpoiseksi saattaminen käyttötarkoituksesta riippumatta on kaupungin näkemyksen mukaan ainakin Kuhmon kaupungille kohtuuttoman suuri kustannus. Samoin rakennuksen kunnossapidokustannusten nykyisellään käyttökelvottomalle rakennukselle nähdään olevan kohtuuttoman suuret. Kuhmon kaupunki ei näe tarkoituksenmukaisena säilyttää kaupungin keskeisellä paikalla rakennusta, joka voi hidastaa alueen kehittymistä uudisrakentamisen ja toimintojen osalta.
- Asemakaavassa Kontion koulun korttelialuetta RM-1 koskevat kaavamääräykset tukevat olemassa olevan koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut. Kontion koulun korttelialuetta koskevat myös uudisrakentamista ohjaavat kaavamääräykset. Kaavamääräyksissä ohjataan Kontion koulun paikalle mahdollisesti rakennettavan uudisrakennuksen sovittamista maisemaan, kaupunkikuvaan ja ranta-alueen miljökokonaisuuteen. Määräykset turvaavat kaupunkikuvan ja katunäkymien säilymistä, myös siinä tapauksessa, että kaupunkikuvan ja maiseman kannalta merkittävä Kontion koulu päädytään purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksella. Ne eivät kuitenkaan turvaa Kontion kouluun liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Muistutukset

4. Kuhmon Kotiseutuyhdistys Ry

Muistutus 27.4.2023

Muistutus, joka koskee Kontion koulun alueen asemakaavan muutosehdotusta

Muistutuksen sisältö

Kontion koulun kivirakennuksen suojelemiseksi Kuhmon Kotiseutuyhdistys ry (jäljempänä: yhdistys) pitää välttämättömänä, että em. koulurakennuksen alueen asemakaavassa on suojelumääräys, joka estää kyseisen rakennuksen purkamisen ja velvoittaa omistajaa huolehtimaan rakennuksen asiallisesta kunnossapidosta.

Perustelut

Kontion koulun alueen asemakaavamääräyksen varustaminen suojelumerkinnällä on välttämätöntä, jotta yhdistyksen Kainuun ELY-keskukselle 5.9.2018 tekemän esityksen mukainen tässä tarkoitettu koulurakennuksen suojelu voi toteutua. Myös yhdistyksen Kuhmon kaupungille 22.4.2022 antama lausunto po. alueen asemakaavan luonnoksesta tähtää koulurakennuksen suojeluun asemakaavaan otettavalla määräyksellä. Perustelut suojeluesitykselle käyvät yksiselitteisesti ilmi yhdistyksen ELY-keskukselle 5.9.2018 lähettämästä suojeluesityksestä.

Vastine

- Asemakaava on viimeistely hyväksyttäväksi Kuhmon kaupunginhallituksen päätöksen (Khall 07.02.2023 § 40, 266/10.02.03/2021) pohjalta ilman Kontion koulua koskevaa suojelumerkintää sr-3. Kuhmon kaupunginhallituksen kannan mukaisesti perusteina sille, että Kontion koulua ei esitetä asemakaavassa rakennuksen säilyttämistä edellyttävällä suojelumerkinnällä, ovat rakennuksen heikko tekninen kunto ja korjaamisen korkeat kustannukset: Rakennuksen teknisen kunnan sisäilman osalta todetaan olevan erittäin heikko. Aluehallintovirasto on antanut rakennukselle koulutoiminnan osalta käyttökiellon vuonna 2015. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen käyttökelpoiseksi saattaminen käyttötarkoituksesta riippumatta on kaupungin näkemyksen mukaan ainakin Kuhmon kaupungille kohtuuttoman suuri kustannus. Samoin rakennuksen kunnossapitokustannusten nykyisellään käyttökeltomalle rakennukselle nähdään olevan kohtuuttoman suuret. Kuhmon kaupunki ei näe tarkoituksenmukaisena säilyttää kaupungin keskeisellä paikalla rakennusta, joka voi hidastaa alueen kehittämistä uudisrakentamisen ja toimintojen osalta.
- Asemakaavassa Kontion koulun korttelialuetta RM-1 koskevat kaavamääräykset tukevat olemassa olevan koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut. Kontion koulun korttelialuetta koskevat myös uudisrakentamista ohjaavat kaavamääräykset. Kaavamääräyksissä ohjataan Kontion koulun paikalle mahdollisesti rakennettavan uudisrakennuksen sovittamista maisemaan, kaupunkikuvaan ja ranta-alueen miljöökokonaisuuteen. Määräykset turvaavat kaupunkikuvan ja katunäkymien säilymistä, myös siinä tapauksessa, että kaupunkikuvan ja maiseman kannalta merkittävä Kontion koulu päädytään purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksella. Ne eivät kuitenkaan turvaa Kontion kouluun liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

5. Kiinteistö Oy Kuhmon Kulttuuritalo

Muistutus 2.5.2023

Kontion koulujen asemakaavan muutos on nähtävillä 4.5. saakka. Asiakirjoihin voi tutustua Kuhmon kaupungin kaavoituksen sivulla kuhmo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kartat/kaavoitus/

Esitetään, että Kuhmo-talo lausuu asemakaavasta muistutuksia:

Kuhmo-talon tarvitsemia pysäköintiratkaisuja sekä linja-autoille että henkilöautoille täytyy tarkentaa kaavassa. Tällä hetkellä kartta on epäselvä ja merkinnällä LPA-1 oleva tontti on rajattu vain korttelin 25 tarpeisiin. Kuhmo-talolla täytyy olla varsinkin festivaalien aikana mahdollisuus käyttää pysäköintialueita laajasti. Tähän liittyen myös Kainuuntien varressa olevaa pysäköintialuetta (kiinteistötunnus 290-405-140-107) ja sen viitoitusta on kehitettävä. Samoin toivotaan, että hautausmaan paikoitusalue ja Pallokuja 1:n tontti voitaisiin ottaa paikoituskäyttöön.

Aiemman lausumansa mukaisesti Kuhmo-talo puoltaa ns. Vanhan Kontion koulun säilyttämistä alueellisesti merkittävänä kohteena. Jos koulu säilytetään, sopii sen sisäpiha myös muissa alustavissa suunnitelmissa käsitellyn esiintymislavan paikaksi, muussa tapauksessa esiintymislavan kaltainen elementti voi haitata ympäristöä ja se on harkittava erikseen. Kaksi hallituksen jäsentä (Vilén ja Jaakkola) huomauttaa, että he ovat sitoutuneet Kuhmon kaupungin elinvoimavaliokunnan näkemykseen, jonka mukaan velvoittava sr/3 merkintä voidaan poistaa Kontion koululta.

Kuhmo-talon ja rannan välisen puistoalueen kehittämistä toivotaan kiirehdyttäväksi ja sen suunnittelussa halutaan yhteistyötä Kuhmo-talon ja suunnittelijoiden välille.

Merkinnällä "katuaukio/tori" olevaa aluetta halutaan suunnitella yhdessä kaupungin kanssa, koska se liittyy elimellisesti Kuhmo-talon piha-alueeseen ja sen hyödyntämiseen. Tähän liittyen merkintä "tori" toivotaan poistettavaksi. Myös alueen liittäminen Kuhmo-talon vuokratonttiin olisi syytä miettiä.

Vastine

- Kaavaselostukseen on täydennetty perustelut pysäköintiratkaisulle. Asemakaavan kattamalla ranta-alueella ei ole tilaa muistutuksessa toivotulle Kuhmo-taloa palvelevalle linja-autojen ja henkilöautojen

- pysäköinnille, ilman että ranta-alueen merkitys kaikkien yhteisenä viheralueena uhkaa kadota. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu vesimaisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma), mikä on perusteena rannan suunnittelulle kaupunkilaisten yhteiseksi viher- ja virkistysalueeksi.
- Kuhmo-taloa palvelevan pysäköinnin tarpeet on hyvä selvittää ja ratkaista kaupungin keskusta-alueita kehitettäessä. Muistutuksessa ehdotetut alueet ovat mahdollisia Kuhmo-taloa palvelevia pysäköintialueita, mutta ne eivät sijaitse tällä asemakaava-alueella, joten niiden käyttöä ei voida tutkia ja ratkaista tässä asemakaavassa. Kirjataan ylös, että ne on hyvä huomioida jatkossa mahdollisina pysäköintialueina.
 - Kirjataan tiedoksi ja huomioidaan jatkosuunnittelussa toiveet puistoalueen kehittämistä ja torialueen suunnittelusta yhteistyössä Kuhmo-talon kanssa.
 - Asemakaava on viimeistelty hyväksyttäväksi Kuhmon kaupunginhallituksen päätöksen (Khall 07.02.2023 § 40, 266/10.02.03/2021) pohjalta ilman Kontion koulua koskevaa suojelumerkintää sr-3. Kuhmon kaupunginhallituksen kannan mukaisesti perusteina sille, että Kontion koulua ei esitetä asemakaavassa rakennuksen säilyttämistä edellyttävällä suojelumerkinnällä, ovat rakennuksen heikko tekninen kunto ja korjaamisen korkeat kustannukset: Rakennuksen teknisen kunnan sisäilman osalta todetaan olevan erittäin heikko. Aluehallintovirasto on antanut rakennukselle koulutoiminnan osalta käyttökiellon vuonna 2015. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen käyttökelpoiseksi saattaminen käyttötarkoituksesta riippumatta on kaupungin näkemyksen mukaan ainakin Kuhmon kaupungille kohtuuttoman suuri kustannus. Samoin rakennuksen kunnossapitokustannusten nykyisellään käyttökeltomalle rakennukselle nähdään olevan kohtuuttoman suuret. Kuhmon kaupunki ei näe tarkoituksenmukaisena säilyttää kaupungin keskeisellä paikalla rakennusta, joka voi hidastaa alueen kehittämistä uudisrakentamisen ja toimintojen osalta.
 - Asemakaavassa Kontion koulun korttelialuetta RM-1 koskevat kaavamääräykset tukevat olemassa olevan koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut. Kontion koulun korttelialuetta koskevat myös uudisrakentamista ohjaavat kaavamääräykset. Kaavamääräyksissä ohjataan Kontion koulun paikalle mahdollisesti rakennettavan uudisrakennuksen sovittamista maisemaan, kaupunkikuvaan ja ranta-alueen miljöökokonaisuuteen. Määräykset turvaavat kaupunkikuvan ja katunäkymien säilymistä, myös siinä tapauksessa, että kaupunkikuvan ja maiseman kannalta merkittävä Kontion koulu päädytään purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksella. Ne eivät kuitenkaan turvaa Kontion kouluun liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

6. Kuhmon Vihreät ry

Muistutus 3.5.2023

Kontion koulun alueen asemakaavan muutos

Kuhmon Vihreät ry on tutustunut kyseessä olevaan asemakaavaehdotukseen. Yhdistyksen näkemyksen mukaan ehdotusta on korjattava Kontion koulua koskevan suojelumääräyksen osalta. Muilta osin ehdotus asemakaavan muutokseksi on kannatettava.

Ehdotuksessa (luku 3.2.4, luku 5.4. alalukuineen) käydään perusteellisesti läpi Kontion koulurakennuksen arvoihin ja suojeluun liittyvää pohdintaa kaavaprosessin eri vaiheissa ja asiasta saatuja lausuntoja: asukkaat toivovat rakennuksen suojelua ja Kainuun ELY-keskus on jättänyt ehdotusvaiheessa lausunnon, jonka mukaan suojelumerkinnän poisjättäminen olisi maankäyttö- ja rakennuslain vastaista. Niinpä kaavan laatija Sweco Finland Oy päätyi esittämään omana lopputulemana Kontion koululle suojelumerkintää sr-3.

Nähdäksemme suojelumerkintä sr-3 helpottaa rakennuksen uusiokäyttöä verrattuna voimassa olevan asemakaavan merkintään sr-1. Kontion koulu on rakennushistoriallisesti arvokas rakennus ja sen merkitys taajamakuvaan kannalta on keskeinen. Koululle on kuitenkin löydettävä uusi käyttötarkoitus ja sr-3 merkintä mahdollistaa tämän. Nähtävillä olevassa ehdotuksessa kuitenkin on poistettu koulun suojelumerkintä kokonaan.

Suojelumerkinnän poistaminen kokonaan olisi virheellinen johtopäätös ottaen huomioon asemakaavaprosessin aikana saadut lausunnot ja arviot koulurakennuksen arvoista. Lisäksi suojelumerkinnän poistamisen mahdollinen lainvastaisuus (Kainuun Ely-keskuksen lausunto kaavan luonnosvaiheessa) vaatii mielestämme selvityksen, jos koulurakennukselle ei panna suojelumerkintää.

Kuhmon vihreät ry esittää, että säilytetään suojelumääräys, ja samalla muutetaan se sr-3:ksi.

Vastine

- Asemakaava on viimeistelty hyväksyttäväksi Kuhmon kaupunginhallituksen päätöksen (Khall 07.02.2023 § 40, 266/10.02.03/2021) pohjalta ilman Kontion koulua koskevaa suojelumerkintää sr-3. Kuhmon kaupunginhallituksen kannan mukaisesti perusteina sille, että Kontion koulua ei esitetä asemakaavassa rakennuksen säilyttämistä edellyttävällä suojelumerkinnällä, ovat rakennuksen heikko tekninen kunto ja korjaamisen korkeat kustannukset: Rakennuksen teknisen kunnan sisäilman osalta todetaan olevan erittäin heikko. Aluehallintovirasto on antanut rakennukselle koulutoiminnan osalta käyttökiellon vuonna 2015. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen käyttökelpoiseksi saattaminen käyttötarkoituksesta riippumatta on kaupungin näkemyksen mukaan ainakin Kuhmon kaupungille kohtuuttoman suuri kustannus. Samoin rakennuksen kunnossapitokustannusten nykyisellään käyttökeltottomalle rakennukselle nähdään olevan kohtuuttoman suuret. Kuhmon kaupunki ei näe tarkoituksenmukaisena säilyttää kaupungin keskeisellä paikalla rakennusta, joka voi hidastaa alueen kehittymistä uudisrakentamisen ja toimintojen osalta.
- Asemakaavassa Kontion koulun korttelialuetta RM-1 koskevat kaavamääräykset tukevat olemassa olevan koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut. Kontion koulun korttelialuetta koskevat myös uudisrakentamista ohjaavat kaavamääräykset. Kaavamääräyksissä ohjataan Kontion koulun paikalle mahdollisesti rakennettavan uudisrakennuksen sovittamista maisemaan, kaupunkikuvaan ja ranta-alueen miljöökokonaisuuteen. Määräykset turvaavat kaupunkikuvan ja katunäkymien säilymistä, myös siinä tapauksessa, että kaupunkikuvan ja maiseman kannalta merkittävä Kontion koulu päädytään purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksella. Ne eivät kuitenkaan turvaa Kontion kouluun liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

7. Kuhmo-seura ry

Muistutus 4.5.2023

Haluamme jättää muistutuksen Kontion koulujen alueen asemakaavan muutoksesta.

Kontion alueesta tehty kaavaehdotus ei noudata Keskustataajaman osayleiskaavassa 2014 Kontion alueelle annettua kaavamerkintää sr-1 ja on ristiriidassa sen kanssa. Kaavamerkintä tulisi huomioida alueen asemakaavaa laadittaessa.

Osayleiskaavassa on mainittu, että "Kaupunkikuva, kulttuuri- ja viihtyisyysarvot sekä luonnonympäristö ovat kaavoitustyössä erityisesti huomioon otettavia". Näitä arvoja on eritelty sekä kaupunki- ja maisemakuvaselvityksessä että rakennushistoriallisessa selvityksessä, mutta kaavaehdotuksessa ne on ohitettu ja siten se poikkeaa suuresti kyseisistä selvityksistä.

Kummassakin mainitaan Kontion koulun muodostavan yhdessä Kuhmo-talon kanssa arvorakennusten kokonaisuuden. Lisäksi siihen liitetään historiallisia, maisemallisia, rakennushistoriallisia, rakennustaiteellisia sekä identiteetti-arvoja. Nämä kaikki sivuutetaan poistamalla suojelumerkintä kokonaan. Myös selvityksessä mainittu Kontion koulun merkitys maamerkkikohteena jää kaavaehdotuksessa huomiotta.

Kuhmo-seura esittää että kaavaan tehdään muutos Kontion koulun merkinnän osalta ja lisätään siihen Museoviraston ehdotuksen pohjalta merkintä sr-3 (Museoviraston lausunto 25.4.2022). Alueelle voidaan rakentaa muuta toimintaa ja rakennukselle löytyä käyttötarkoitus suojelumerkinnästä huolimatta, mutta se turvaa rakennuksen edustamien arvojen ja kaupunkikuvan säilymistä. Aiemmissa lausunnoissa ja

osallistumissuunnitelman mukaisissa tapaamisissa on vahvasti oltu rakennuksen säilyttämisen puolesta, joten tätä mieltä pidettä pitäisi nyt kaavassa tukea. Asiantuntijoiden näkemystä ei voi ohittaa päätöstä tehdessä.

Museovirasto ja ELY-keskus käsittelevät samaan aikaan rakennuksen suojelua omissa ympyröissään. Kuhmon etu on toteuttaa suojelu asemakaavassa, sillä näin taataan suojelumerkinnän sopiva taso kaupungin kehittämisen ja kehittämisen kannalta.

Vastine

- Asemakaava on viimeistelty hyväksyttäväksi Kuhmon kaupunginhallituksen päätöksen (Khall 07.02.2023 § 40, 266/10.02.03/2021) pohjalta ilman Kontion koulua koskevaa suojelumerkintää sr-3. Kuhmon kaupunginhallituksen kannan mukaisesti perusteina sille, että Kontion koulua ei esitetä asemakaavassa rakennuksen säilyttämistä edellyttävällä suojelumerkinnällä, ovat rakennuksen heikko tekninen kunto ja korjaamisen korkeat kustannukset: Rakennuksen teknisen kunnan sisäilman osalta todetaan olevan erittäin heikko. Aluehallintovirasto on antanut rakennukselle koulutoiminnan osalta käyttökiellon vuonna 2015. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen käyttökelpoiseksi saattaminen käyttötarkoituksesta riippumatta on kaupungin näkemyksen mukaan ainakin Kuhmon kaupungille kohtuuttoman suuri kustannus. Samoin rakennuksen kunnossapitokustannusten nykyisellään käyttökeltomalle rakennukselle nähdään olevan kohtuuttoman suuret. Kuhmon kaupunki ei näe tarkoituksenmukaisena säilyttää kaupungin keskeisellä paikalla rakennusta, joka voi hidastaa alueen kehittämistä uudisrakentamisen ja toimintojen osalta.
- Asemakaavassa Kontion koulun korttelialuetta RM-1 koskevat kaavamääräykset tukevat olemassa olevan koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut. Kontion koulun korttelialuetta koskevat myös uudisrakentamista ohjaavat kaavamääräykset. Kaavamääräyksissä ohjataan Kontion koulun paikalle mahdollisesti rakennettavan uudisrakennuksen sovittamista maisemaan, kaupunkikuvaan ja ranta-alueen miljöökokonaisuuteen. Määräykset turvaavat kaupunkikuvan ja katunäkymien säilymistä, myös siinä tapauksessa, että kaupunkikuvan ja maiseman kannalta merkittävä Kontion koulu päädytään purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksella. Ne eivät kuitenkaan turvaa Kontion kouluun liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

8. Asunto-osakeyhtiö Kuhmon Kontiolinna

Muistutus 20.4.2023

Muistutus Kontion koulun alueen asemakaavan muutoksesta

Kaavaehdotus ottaa huomioon Kontion koulun alueen maisema- ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä. Ehdotamme siihen tehtäväksi kaksi muutosta (RM-2 muutetaan VP:ksi ja suojelumerkintä sr-3 pidetään voimassa).

Kontion koulun alue on Kuhmossa ainutlaatuinen puisto- ja virkistysalue ja sellaisena se pitäisi säilyttää. Hyvällä suunnittelulla sitä voitaisiin edelleen kehittää. Matkailua palvelevaa tai muuta uudisrakentamista alueelle pitäisi välttää. Ehdotamme, että, matkailua palvelevien rakennusten (uudisrakennusten) korttelialue, kaavamerkintä RM-2, muutetaan puistoalueeksi, VP. Kontion koulu saneerattuna riittää hyvin Kuhmon matkailun ja monen muun toiminnan tarpeisiin. Majoituskapasiteettia Kuhmossa on jo nyt riittävästi. Jos tilapäisille näyttelyille, myyjäisille tms. tarvitaan paikkaa, voidaan niitä varten käyttää Kontion koulun tiloja tai sitten esim. Kuhmon toria.

Kontion koulurakennus on keskustaajaman oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (valtuusto 17.6.2014) suojeltu kaavamerkinnällä sr-1: "Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemankuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai pihapiiri, jota ei saa purkaa eikä tehdä kohteen arvoa alentavia muutoksia." Asemakaavaehdotuksessa suojelu on esitetty lievemmassä muodossa sr-3, joka tekee mahdolliseksi korjaus- ja muutostöiden tekemisen kunhan kohteen luonne säilyy. Kaavamerkinnän muutos on perusteltu koska se antaa väljemmät mahdollisuudet rakennuksen sisätilojen muuttamiseen kun rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu. Sen sijaan perusteltua ei ole – sikäli kun edes mahdollista – suojelumerkinnän

poistaminen ehdotuksesta niin kuin kaupunginhallitus on 7.2.2023 tehnyt. Jos taka-ajatuksena on tehdä rakennuksen purkaminen mahdolliseksi, niin purkaminen ei ole todellakaan mikään vaihtoehto. On huomattava, että suojelumerkintä sr-1 on ja pysyy edelleen osayleiskaavassa. Muistutamme, että osayleiskaavan kaavamerkinnot on otettava huomioon alemmanasteista, asemakaavaa, laadittaessa.

Rakennus on nyt ollut vuosia käyttämättömänä eikä sen hyväksi ole kerrottu tehdyn mitään konkreettista. Huolimatta ylläpidetystä peruslämmöstä sen on annettu vain hiljalleen rapistua.

Ehdotamme, että

- rakennukseen tehdään yksityiskohtainen kuntotarkastus ja -arvio päivittämällä jo tehdyt kuntotekniset tutkimusraportit (ISS Proco Oy, Raksystems 3.6.2022), tehdyt laboratoriotutkimukset ja mahdolliset muut kuntokartoitukset
- suunnitellaan ja ideoidaan rakennuksen tulevaa käyttöä tavoitteena "monitoimitalo", johon sijoitettaisiin jo ehdotettuja ja ehkä muitakin realistisiksi katsottavia toimintoja. Tässä yhteydessä olisi ehkä laajempi ideariihä paikallaan, jotta kaikki ajatukset saataisiin käyttöön.
- näiden perusteella laaditaan rakennuksen perusteellinen kunnostussuunnitelma ja sitä varten objektiivinen kustannusarvio
- haetaan saneerausta varten ulkopuolista rahoitusta, esimerkiksi Euroopan Unionilta, Museovirastolta ja mahdollisesti myös muilta kulttuurihistoriallisia arvoja vaalivilta tahoilta
- koulurakennus myydään ulkopuoliselle toimijalle, joka sitoutuu sen kunnostamiseen ja käynnistämään sen taloudellisesti kannattavan toiminnan. Myyntihinnan tulee olla kohtuullinen niin ettei se muodostu kaupan esteeksi. Vaihtoehtoisesti selvitetään, voitaisiinko perustaa osakeyhtiö, joka huolehtisi em. toimista.

Vastine

- Asemakaava on viimeistelty hyväksyttäväksi Kuhmon kaupunginhallituksen päätöksen (Khall 07.02.2023 § 40, 266/10.02.03/2021) pohjalta ilman Kontion koulua koskevaa suojelumerkintää sr-3. Kuhmon kaupunginhallituksen kannan mukaisesti perusteina sille, että Kontion koulua ei esitetä asemakaavassa rakennuksen säilyttämistä edellyttävällä suojelumerkinnällä, ovat rakennuksen heikko tekninen kunto ja korjaamisen korkeat kustannukset: Rakennuksen teknisen kunnan sisäilman osalta todetaan olevan erittäin heikko. Aluehallintovirasto on antanut rakennukselle koulutoiminnan osalta käyttökiellon vuonna 2015. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen käyttökelpoiseksi saattaminen käyttötarkoituksesta riippumatta on kaupungin näkemyksen mukaan ainakin Kuhmon kaupungille kohtuuttoman suuri kustannus. Samoin rakennuksen kunnossapitokustannusten nykyisellään käyttökeltvottomalle rakennukselle nähdään olevan kohtuuttoman suuret. Kuhmon kaupunki ei näe tarkoituksenmukaisena säilyttää kaupungin keskeisellä paikalla rakennusta, joka voi hidastaa alueen kehittymistä uudisrakentamisen ja toimintojen osalta.
- Asemakaavassa Kontion koulun korttelialuetta RM-1 koskevat kaavamääräykset tukevat olemassa olevan koulurakennuksen korjaamista ja muutosta uuteen käyttötarkoitukseen mahdollistamalla korttelialueella monenlaiset matkailutoimintaa palvelevat, keskusta-alueelle sopivat, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toiminnot ja palvelut. Kontion koulun korttelialuetta koskevat myös uudisrakentamista ohjaavat kaavamääräykset. Kaavamääräyksissä ohjataan Kontion koulun paikalle mahdollisesti rakennettavan uudisrakennuksen sovittamista maisemaan, kaupunkikuvaan ja ranta-alueen miljöökokonaisuuteen. Määräykset turvaavat kaupunkikuvan ja katunäkymien säilymistä, myös siinä tapauksessa, että kaupunkikuvan ja maiseman kannalta merkittävä Kontion koulu päädytään purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksella. Ne eivät kuitenkaan turvaa Kontion kouluun liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.