



RANTASALMEN KUNTA

KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS K. 31 SEKÄ OSIN K.29 JA K.35

Kaavaselostus ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.10.2019 *Hyväksymisvaihe*

Asemakaavan muutos koskee Rantasalmen kunnassa kiinteistöjä
681-421-5-21, 681-421-7-57 ja 681-421-7-11 sekä osin 681-421-7-50.



Kaavan vireilletulo:

Rantasalmen kunnan kaavoituskatsaus 11.2.2019 § 26

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo:

19.6.2019 - 19.7.2019

Kaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus

Kaava tullut lainvoimaiseksi:



Sisällys

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	1
1.1 Suunnittelualaue ja työn tavoite.....	1
1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset.....	1
1.3 Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun.....	1
1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelun eteneminen.....	2
1.5 Yhteystiedot.....	2
2. Lähtökohdat.....	2
2.1 Asemakaavamuutoksen tarve ja päätökset.....	2
2.2 Selvitys suunnittelualaueen olosuhteista.....	2
2.3 Suunnittelutilanne.....	5
3. Asemakaavamuutoksen kuvaus.....	8
3.1 Kaavan rakenne ja perustelut	8
3.2 Kaavamerkinntät ja määräykset.....	9
3.3 Mitoitus ja aluevaraukset.....	20
4. Kaavaprosessin eteneminen	8
4.1 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet	8
5. Asemakaavamuutoksen vaikutukset.....	10
5.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	10
5.2 Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen	10
5.3 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön.....	10
5.4 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen	20
5.5 Asemakaavan toteuttaminen	

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § edellyttää, että kaavatyön yhteydessä riittävän varhaisessa vaiheessa tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään seuraavat asiat:

1. *Mihin ja mitä suunnitellaan?*
2. *Mitä vaikutuksia kaavalla saattaa olla ja miten vaikutuksia arvioidaan?*
3. *Miten ja missä vaiheessa voi vaikuttaa kaavan valmisteluun ja sisältöön sekä mistä saa tietoa kaavoituksesta?*

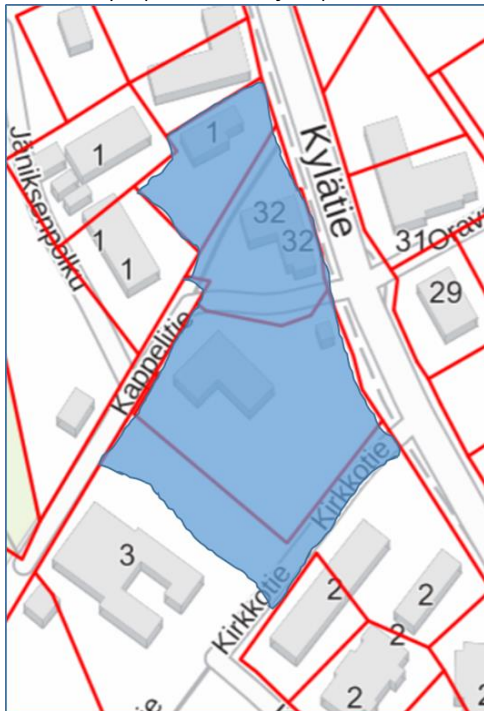
1.1 Suunnittelualue ja työn tavoite

Kirkonkylän asemakaavan muutos K.31 ja osin K.29, ”Päiväkodin kaavamuutos 2019” suunnittelualue rajautuu Kylätiehen, Kirkkotiehen, seurakuntakodin piha-alueeseen, osin Kappelitiehen sekä korttelin 29 tontteihin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,0350 ha.

Rantasalmen kunnassa on valmisteltu uuden varhaiskasvatuksen yksikön uudisrakentamista tai toimintojen uudelleen sijoittelua korvaamaan nykyisen, korttelissa 31 sijaitsevan.

Päiväkotihanketta varten on laadittu melko tuore asemakaavamuutos, joka tuli voimaan 2.7.2018. Tällä uudella asemakaavamuutoksella oli kaavaprosessin käynnistymisvaiheessa tarkoituksena laajentaa päiväkodin käyttöön varattavaa maa-aluetta ja samalla tehdä muutoksia Kappelitien linjaukseen. Päiväkotihankkeen kiireellisyyden vuoksi kaavamuutos vietiin suoraan ehdotusvaiheeseen ja se oli nähtävillä 19.6. – 19.7.2019. Rantasalmen kunnanhallitus päätti päiväkotiyksikön hankinnan keskeyttämisestä 1.7.2019 § 135.

Hyväksymisvaiheessa kaavamuutoksen tärkeimmät tavoitteet ovat Leipomo-rakennuksen kulttuuriympäristöarvojen paikallinen arviointi ja liikenteellisten ratkaisujen osoittaminen.



Kuva: Suunnittelualueen rajaus osoitettu likimain ilmakuvaan sinisellä. (paikkatietoikkuna.fi 15.5.2019)



1.2 Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnissa tukeudutaan 7.11.2018 voimaan tullutta Rantasalmen keskustan osayleiskaavaa varten tehtyihin selvityksiin (mm. Luonnonympäristön inventointi, Sipari Jouko, huhti – marraskuu 2014 ja Kulttuuriympäristöselvitys, Ahola Teija, 2015). Kaavan aiheuttamia vaikutuksia arvioidaan myös yhteistyössä eri viranomaisten kanssa. Samoin käytössä on edellisen asemakaavamutoksen (voimaantulo 2.7.2018) vaikutusten arviointi ja selvitykset.

Uudistuneet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ei ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia yksittäisen rakennusluvan, poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun myöntämisedellytyksiin maaseudulla tai muualla. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa. Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtioneuvoksen päätöksessä uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista todetaan mm. seuraavaa:

Maailmassa ja suomalaisessa yhteiskunnassa tapahtuva kehitys edellyttää uusia toimia kaikilla yhteiskunnan osa-alueilla. Varsinkin ilmastonmuutos, kaupungistuminen ja väestön muutokset, elinkeinojen uusiutuminen ja digitalisaatio sekä luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen ovat kehityssuuntia, joilla on pitkäaikaisia vaikutuksia Suomen menestymisen mahdollisuuksiin. Ne haastavat alueidenkäytön ja sen suunnittelun uudenlaiseen ajatteluun ja ratkaisuihin.

Alueidenkäytön suunnittelulla vaikutetaan suoraan asumisen, elinkeinoelämän ja vapaa-ajan toimintojen sijoittumiseen sekä niitä yhdistäviin verkostoihin. Kestävällä alueidenkäytön suunnittelulla edistetään yhteiskunnan toimivuutta, rakennetun ympäristön laatua ja ihmisten arjen sujuvuutta. Nyt tehtävät alueidenkäyttöä koskevat ratkaisut vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tässä kaavatyössä vaikutusten arvioinnissa erityistä huomiota kiinnitetään:

Yhdyskuntarakenne, taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

- Alueen liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tekniikkaan
- Liikenteelliset vaikutukset

Ympäristö ja ihmiset

- Rakennettu ympäristö, turvallisuus ja viihtyisyys

1.3 Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun

Henkilöitä ja yhteisöjä, jotka voivat osallistua kaavaprosessiin, kutsutaan osallisiksi. Osalliset voivat esittää mielipiteitä ja toivomuksia kaavoittajalle koko kaavoitusprosessin ajan. Lisäksi kaava asetetaan julkisesti nähtäville ehdotusvaiheissa, jolloin osallisille on varattu erityinen mahdollisuus kommentoida kaavaa. Osallisia ovat kaikki ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat



- Kaavan vaikutusalueella toimivan päiväkodin henkilökunta ja lapset perheineen
- Muut yhteisöt
- Rantasalmen kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet
- Rantasalmen ev.lut seurakunta
- Etelä-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Museovirasto

1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelut eteneminen

<p>1. Kaavoitushankkeen aloitus- ja ehdotusvaihe (kevät - kesä 2019)</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaavahanke vireille kaavoituskatsaus 2019 (hyv.KuValt 11.2.2019 § 26)• Kaavoittaja laati kaavaehdotuksen (kaavakartta, määräykset ja kaavaselostus)• Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.6.–19.7.2019. Nähtävillä olosta tiedotettiin Rantasalmen kunnan internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä Rantasalmen Lehdessä. Nähtävillä olosta tiedotettiin kaavoitettavan alueen ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia kirjeitse. Aineisto oli nähtävillä Rantasalmen kunnan internet-sivuilla (www.rantasalmi.fi/kuulutukset) ja rakennusvalvonnassa (Poikkitie 2).• Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta.• Osallisilla oli mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide kaavaehdotuksesta.• Kaavoittaja laati vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.
<p>2. Kaavan hyväksymisvaihe (syksy 2019)</p> <ul style="list-style-type: none">• Kaavoittaja kokosi kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot ja kirjoitti vastineet, sekä täydensi hyväksymisvaiheen kaava-asiakirjoja, jotka on päivätty 1.10.2019.• Asemakaavan hyväksymisestä päättää Rantasalmen kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 § mukaan.• Kunnanvaltuuston päätöksestä voi tarvittaessa valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kunnallisvalitus on tehtävä 37 päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.• Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL 191 §:ssä.• Kaavan voimaantulo: Jos kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, siitä kuulutetaan valitusajan jälkeen Rantasalmen Lehdessä ja kaava tulee voimaan esitetyn aikataulun mukaan.

1.5 YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija

Järvi-Saimaan Palvelut Oy / Maankäyttömestarin työhuone, Kauppatie 1, 58700 Sulkava
Kaavoitusinsinööri Henna Arkko, p. 044 417 5242, henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi

Rantasalmen kunnan yhteystiedot

Tekniset palvelut / rakennusvalvonta, Poikkitie 2, 58900 Rantasalmi
Rakennustarkastaja Mauri Ruuskanen, p. 040 571 1689, mauri.ruuskanen@rantasalmi.fi



2 Lähtökohdat

2.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve ja päätökset

Rantasalmen kunnassa on suunniteltu uuden päiväkodin rakentamista. Talvella 2018 valmisteltiin uudisrakentamista mahdollistavaa kaavamuutosta laatimalla vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.2.–23.3.2018 ja kaavamuutos hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 14.5.2018 § 21.

Vuoden 2018 kaavamuutoksen jälkeen päiväkotiin liittyvät suunnitelmat ovat kuitenkin muuttuneet siinä määrin, että on tarpeen käynnistää uusi kaavamuutos. Lisäksi Rantasalmen kunta on hankkimassa omistukseensa päiväkotitontin pohjoispuolella olevaa AL-tonttia, jolla sijaitseva vanha puurakennus on päätetty purkaa. Ehdotusvaiheessa päiväkodin kaavamuutoksella 2019 tutkittiin päivähoitoyksikön sijoittamista nykyisen päiväkotitontin (Y-alue) lisäksi myös viereiselle AL-tontille. Kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa tutkittiin myös päiväkotiin liittyviä liikenne- ja pysäköintitarpeita sekä tonttien välissä olevan Kappelitien siirtoa pohjoisemmaksi.

Rantasalmen kunnanhallitus käsitteli 21.1.2019 § 14 uuden päiväkotiyksikön suunnittelua ja rakentamista. Kokouksessa todettiin, että suunnittelussa on mahdollista hyödyntää aiempia asema- ja pohjapiirustuksia. Päiväkotiin liittyvät lapsimääräennusteet ja tilantarpeeseen liittyvät mitoitukset päätettiin tarkistuttaa ennen lopullisen suunnittelun aloittamista. Kokouksessaan kunnanhallitus päätti:

- 1) uuden päivähoitoyksikön suunnittelu käynnistetään välittömästi
- 2) valtuutti Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n valmistelemaan yksikön suunnittelun
- 3) edellytti, että suunnittelussa selvitetään puu- /hirsirakentamisen mahdollisuus
- 4) edellytti, että kunnan varhaiskasvatus toimittaa suunnittelua ja päätöksentekoa varten kunnan tuoreimmat lapsimääräennusteet
- 5) että suunnitelmien ja selvitysten tulee olla valmiina päätöksentekoa varten toukokuun 2019 loppuun mennessä

Kaavamuutos on tullut vireille Rantasalmen kunnan vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.2.2019 § 26. Koska päiväkodin uudistamista varten laadittu edellinen asemakaavamuutos on varsin tuore ja tarve päästä toteuttamaan päiväkotirakentamista kiireellinen, laaditaan tämä uusi kaavamuutos suoraan ehdotuksena. Kaavan laatijana toimii kaavoitusinsinööri Henna Arkko Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n Maankäyttömestarin työhuoneelta. Asemakaava laaditaan mittakaavassa 1:1000.

Rantasalmen kunnanhallitus käsitteli 27.5.2019 § 101 uuden päiväkotiyksikön suunnittelun etenemistä. Uusi varhaiskasvatuksen yksikkö oli tarkoitus toteuttaa nykyisen päiväkodin, Kerttulan yhteyteen. Rakennettava pinta-ala olisi ollut noin 580 m². Aiheen käsittelyssä todettiin Tilastokeskuksen ennusteen mukaisesti vuosille 2020 – 2040 kunnassa asuvien 1-5 vuotiaiden osalta olevan 24 – 28 lasta. Syntyvyyden toteuma Rantasalmella vuosina 2010 – 2018 on ollut noin 20 lasta vuodessa. Kokouksen päätöksellä varhaiskasvatuksen yksikön suunnittelua jatkettiin.

Rantasalmen kunnanhallitus kokouksessaan 10.6.2019 § 113 hyväksyi päiväkotiin liittyvät, korttelia 31 sekä osin kortteleita 29 ja 35 koskevan asemakaavaehdotuksen. **Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 19.6. – 19.7.2019.**



Kokouksessaan 1.7.2019 § 135 Rantasalmen kunnanhallitus käsitteli jälleen uuden päiväkotiyksikön suunnittelua. **Kokouksen päätöksenä oli päiväkotiyksikön hankinnan keskeyttäminen.** Rantasalmen kunnassa on kesän 2019 aikana jouduttu toimiin kunnan heikentyneen taloudellisen tilanteen korjaamiseksi.

27.8.2019 päivätyssä asemakaavamuutoksen hyväksymisvaiheen aineistossa kaavoittaja on huomionnut kaavamuutoksen osittain muuttuneen tavoitteenasettelun. Kunnassa on edelleen aikomus toteuttaa Kappelitien muutostyöt ja Kirkkotien kevyenliikenteen väylä on jo toteutunut, ja se tulee osoittaa kaavassa. Näiltä osin käynnistetty kaavamuutos on tarpeellinen viedä päätökseen. Kaavamuutoksen laadinnan aikaan päiväkotikortteli on edelleen varhaiskasvatuksen käytössä korttelissa 31. Jatkossakin kortteli tulee olemaan käyttötarkoitukseltaan *Yleisten rakennusten korttelialue*, mutta sen käyttötarkoitusta ei tahdota sitoa pelkästään päiväkotitoimintaan. Kaavaehdotusta muokataan hyväksymisvaiheessa osoittamalla rakennusala entistä väljemmin ja kielletään ajoneuvoliittymä Kirkkotien ja uuden Kappelitien linjauksen väliseltä korttelin osalta. Tämä määräys ohjaa alueen liikennetarkoituksia ja pysäköintiä.

Kaavamuutoksen yksi tärkeä tavoite on viimeistellä entisen Leipomo-rakennuksen purkamisen ja kulttuuriympäristöarvojen käsitteleminen. Kun Leipomo-rakennuksen purkulupaa on kunnassa käsitelty vuosin 2011 - 2013, lausui Etelä-Savon ELY-keskus (11.12.2012), että purkaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella. Leipomo-rakennuksella on joitain kulttuuriympäristöarvoja, mutta ne ovat puhtaasti paikallisia ja sen takia rakennukseen liittyvät ratkaisut on kokonaan Rantasalmen kunnan omassa päätäntävallassa. Kaavamuutoksen hyväksymisvaiheessa kaavaselostusta on täydennetty entisen Leipomo-rakennuksen arvojen ja niiden vaikutusten arvioinnin osalta.

Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

- Kaavakartta 1:1000 ja kaavamääräykset
- Asemakaavan tilastolomake (ns. Tyvi-ilmoitus)
- Rantasalmen kunnan ympäristölautakunnan pöytäkirjat Leipomo-rakennuksen purkuluvan käsittelyistä

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Keskustan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittu luonnonympäristön inventointi (Sipari Jouko, huhti – marraskuu 2014), jossa ei ole todettu erityisiä luontoarvoja eikä -kohteita suunnittelualueella.



Kuva: Yllä ilmakekuva (www.paikkatietoikkuna.fi, 8.5.2019), jossa punaisin viivoin kuvattu kiinteistörajoja. Päiväkodin ja siihen liittyvän täydennysrakentamisen suunnittelualue on esitetty ilmakekuvotteeseen violetilla viivaraajauksella.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu Rantasalmen taajaman keskusta, Kylätien varteen. Nykyisellään suunnittelualueella on toiminnassa oleva kunnan päiväkotiki, sekä avointa tilaa, jota osin käytetään pysäköintiin ja osin kesäisin torikahvilan sijaintipaikkana. Alueen pohjoisosassa on vanha leipomorakennus, joka on päätetty purkaa. Alueen läpi kulkee Kylätiehen liittyvä Kappelitie.

Päiväkotiki Kerttula on keltatiilinen, yksikerroksinen rakennus ja se on kooltaan 410 m². Rakennus säilyy osana suunniteltua uutta päiväkotikokonaisuutta.

Keskustan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Ahola Teija, 2015).

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on olemassa oleva kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto sekä katuverkosto.

Maanomistus

Kaavamuutosalueella kiinteistöt 681-421-7-57 ja 681-421-7-11 omistaa Rantasalmen kunta, kiinteistön 681-421-7-50 Savonlinnan seurakunta. Kiinteistön 681-421-5-21 maanomistus on yksityinen.



Kuva: Suunnittelualue rajautuu Kirkkotiehen (kuvassa vasemmalla) ja seurakuntakodin piha-alueeseen. Seurakuntakoti on sininen rakennus taustalla, myös kirkon torni näkyy kuvassa puiden latvusten takana. Nykyinen päiväkotiki on keltatiilinen rakennus kuvan vasemmassa laidassa. Päiväkodin piha on rajattu keltaisella puuaidalla pysäköintialueena toimivasta alueen osasta, joka rajautuu Kylätiehen.



Kuva: Suunnittelualueen Kylätiehen rajautuvalla asfalttialueella toimii kesäisin pieni torikahvila / myymälä. Suunnittelualueen läpi kulkee Kylätiehen liittyvä Kappelitie, ja tien linjaus aiotaan kaavamuutoksella siirtää pohjoisemmas, paikkaan, jossa se on aikoinaan ollutkin. Kuvan oikeassa laidassa näkyy vaalea puutalo. Se on entinen leipomorakennus, joka puretaan pois ja vapautunut tila käytetään uuden päiväkodin alueeseen.



Kuvat: Yllä olevassa kuvassa entinen leipomorakennus näkyy kokonaan.

Alla olevassa kuvassa pensasaitojen välissä oleva vapaa alue on Kappelitien vanha tien linja, ja juuri tähän tie on kaavamuutoksella tarkoitus siirtää takaisin.

ENTINEN LEIPOMO, KYLÄTIE 32 (kiinteistö 681-421-7-11, ”Pullakulma”)

”Leipomo”-rakennus on aikaisemmin ollut Etelä-Savon maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaana kohteena. Merkintä kuitenkin poistui 2.vaihemaakuntakaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2009. Rantasalmen taajaman yleiskaava on tullut voimaan 7.11.2018, ja tähän kaavaan ei Leipomo-rakennukselle osoitettu mitään suojelu- tai arvokkaan rakennuksen merkintää,

Rantasalmen kunnassa ”Leipomo”-rakennuksen purkulupaa on käsitelty vuosina 2011 – 2013. Purkulupaa hakivat kiinteistön Pullakulma 7:11 omistajat ja purkamisen perusteena oli rakennuksen huono kunto sekä korjaamisen kustannusten kohtuuttomuus.

Rantasalmen kunnan ympäristölautakunta ei kokouksessaan 19.4.2011 § 14 myöntänyt purkulupaa, koska Etelä-Savon ELY-keskukselta pyydettyssä lausunnossa (26.1.2011) ELY-keskus totesi, ettei purkulupaa tulisi myöntää rakennuksen rakennushistoriallisten arvojen takia.

Kiinteistön omistajat valittivat tästä ympäristölautakunnan päätöksestä Kuopion hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi ympäristölautakunnan päätöksen ja palautti asian lautakuntaan uudelleen käsiteltäväksi. Kiinteistön omistajat teettivät myös kuntokartoituksen ja esittivät sen ympäristölautakunnalle.

Rantasalmen kunnan ympäristölautakunta käsiteli purkulupahakemusta jälleen kokouksessaan 17.4.2013 § 22. Kunta on pyytänyt toistamiseen Etelä-Savon ELY-keskukselta lausuntoa Leipomo-rakennuksen purkulupaan liittyen. ELY-keskuksen lausunnossa 11.12.2012 todettiin, että purkaminen hävittäisi rakennetun ympäristön arvoja ja asia tulee ratkaista asemakaavamuutoksella. Rantasalmen kunnan vuoden 2013 kaavoituskatsauksella käynnistettiin taajaman yleiskaavatyö sekä asemakaavamuutos, jossa liikennealueita muutetaan kaduiksi ja samalla osoitetaan asemakaavaan maakuntakaavaan merkityt arvokkaan rakennukset. Tämän pohjalta ympäristöpäällikkö esitti lautakunnalle, että purkulupaa ei myönnetä, vaan asia ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä. Lautakunnan jäsen teki vastaesityksen, että purkulupa myönnettäisiin. Vastaesitys sai kannatusta ja lautakunta äänesti purkulupa-asiasta. Rantasalmen ympäristölautakunta hyväksyi purkuluvan äänestystuloksella 17.4.2013 § 22.

2.3 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Etelä-Savon maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava päivittää vuoden 2010 maakuntakaavaa (hyväksytty 29.5.2009) kaikkien aluevaraustyyppien osalta. Lisäksi on voimassa tuulivoimaa käsittelevä 1.vaihemaakuntakaava (voimaantulo 3.6.2016).

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu keskusta-alueelle seuraavat merkinnät:

- Rantasalmen kirkonkylä, paikalliskeskuksen alue (kohdemerkintä, ruskea rengas)
- Ruutananmarju, pohjavesialue, pv 14.271 (sininen piste-katkoviiva-rajaus)



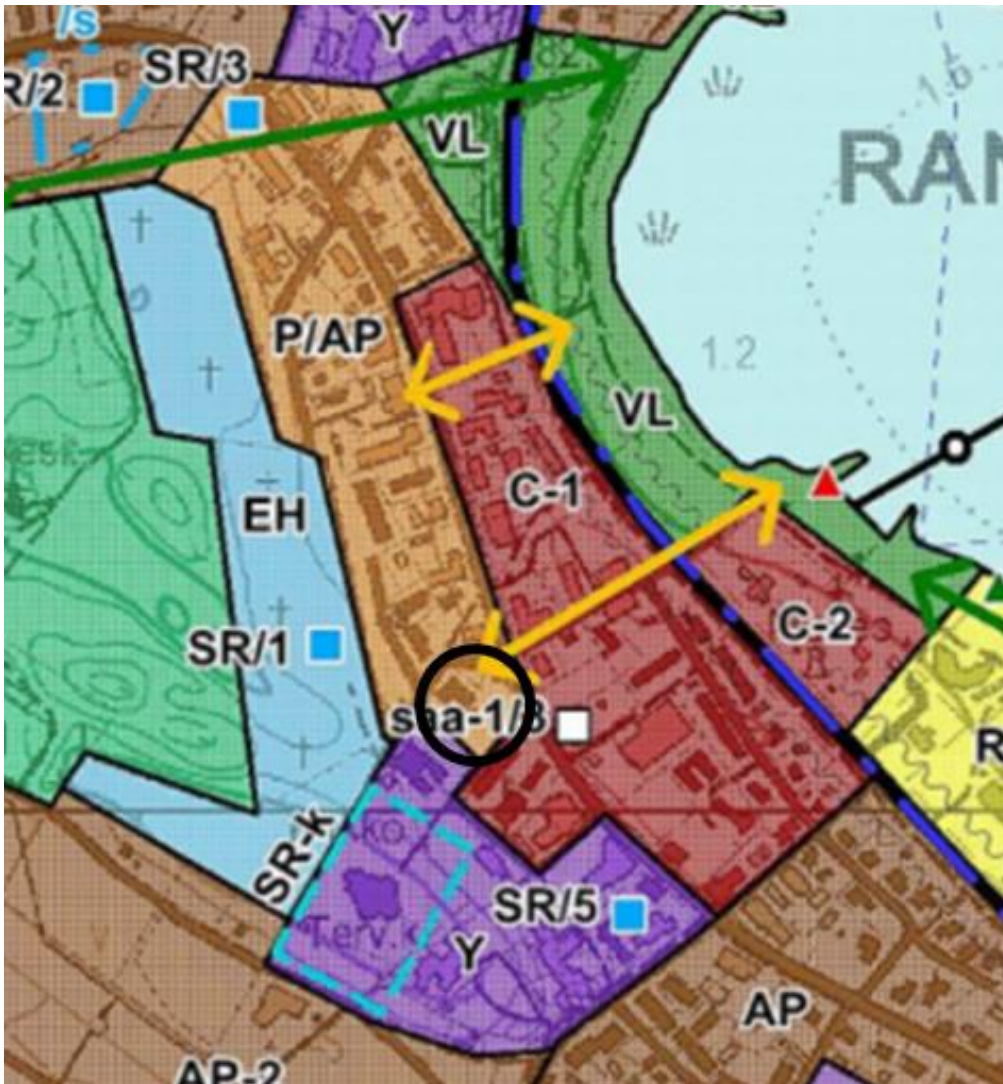
Kuva: Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä (30.1.2017). Asemakaavamuutoksen alue on osoitettu violetilla pisteellä.

Yleiskaava

Rantasalmen kuntaan on laadittu hiljattain ensimmäinen taajaman keskustaa tarkasteleva yleiskaava. Keskustan osayleiskaava ja Haukiveden – Haapaselän rantayleiskaavan muutos hyväksyttiin Rantasalmen kunnanvaltuustossa 24.9.2018 § 44 ja se on tullut voimaan 7.11.2018

Päiväkodin asemakaavamuutoksen suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä **P/AP**, asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuinalue ja/tai palvelujen alue.

Lisäksi suunnittelualue liittyy osayleiskaavan merkinnän (keltainen nuoli) *Kyläkuvallisesti tärkeä alue* vaikutuspiiriin.

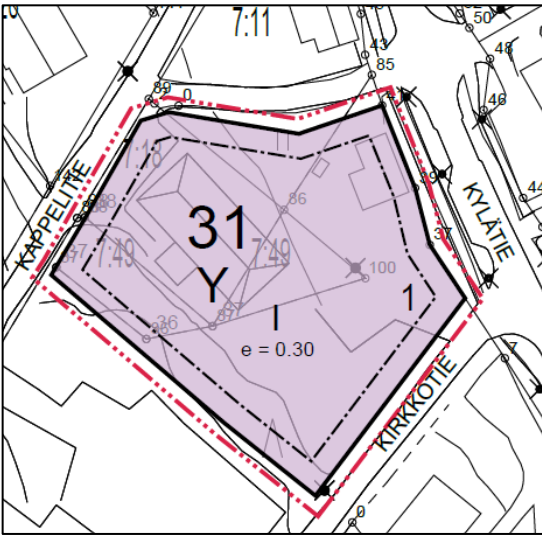


Kuva: Ote Rantasalmen taajaman osayleiskaavan kartasta, johon suunnittelualue on osoitettu mustalla ympyröinnillä.

Asemakaavat

Korttelissa 31 on voimassa kaava
KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS, K31 "PÄIVÄKOTI"
 (voimaantulo 2.7.2018)

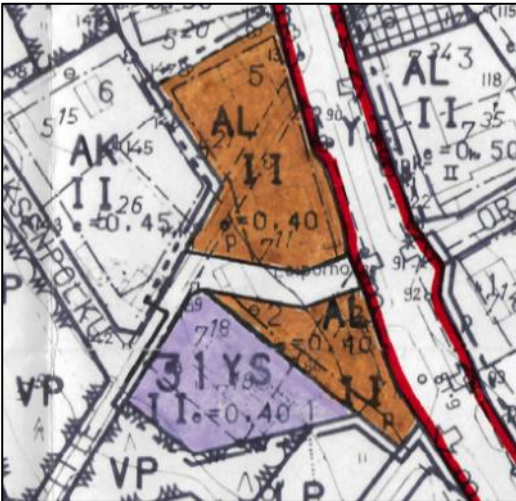
Kortteli 31 on osoitettu määräyksellä:
Y, Yleisten rakennusten korttelialue.



Korttelissa 29 on voimassa kaava Kirkonkylä keskusta (tiealue)
 korttelit 1, 14, 15, 19, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 40 – 45 ja 60 (vahvistettu
 17.2.1992)

Tämä karttaote on kaavasta "Kirkonkylä keskusta (tiealue)
 korttelit 1, 14, 15, 19, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 40 – 45 ja 60".
 Kyseinen kaavamuutos koostuu useista pienialaisista
 muutoskohteista kirkonkylän asemakaava-alueella.

Leipomon tontti (tontti nro 5) on osoitettu määräyksellä:
AL, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



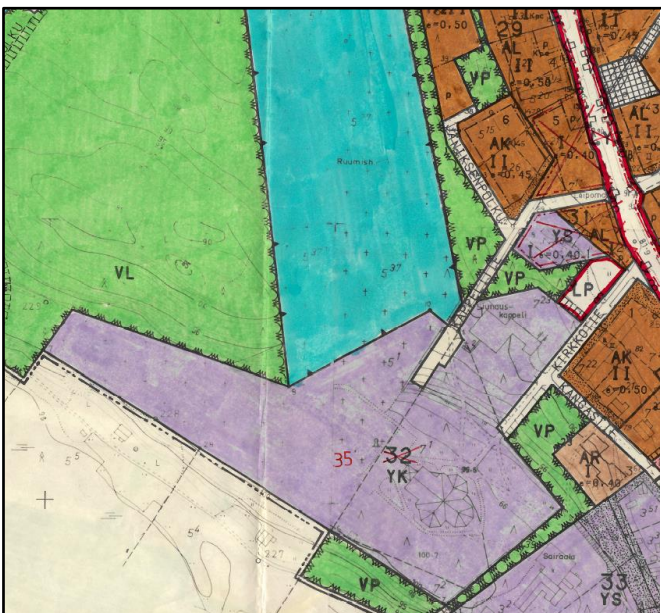
Korttelissa 35 on voimassa kaava Kirkonkylän keskusta, korttelit
1-56 ja 101-102 (vahvistettu 7.8.1991)

Kortteli 35 ja sen lähialueet on osoitettu määräyksillä:
YK, Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten
 korttelialue.

VP, Puisto

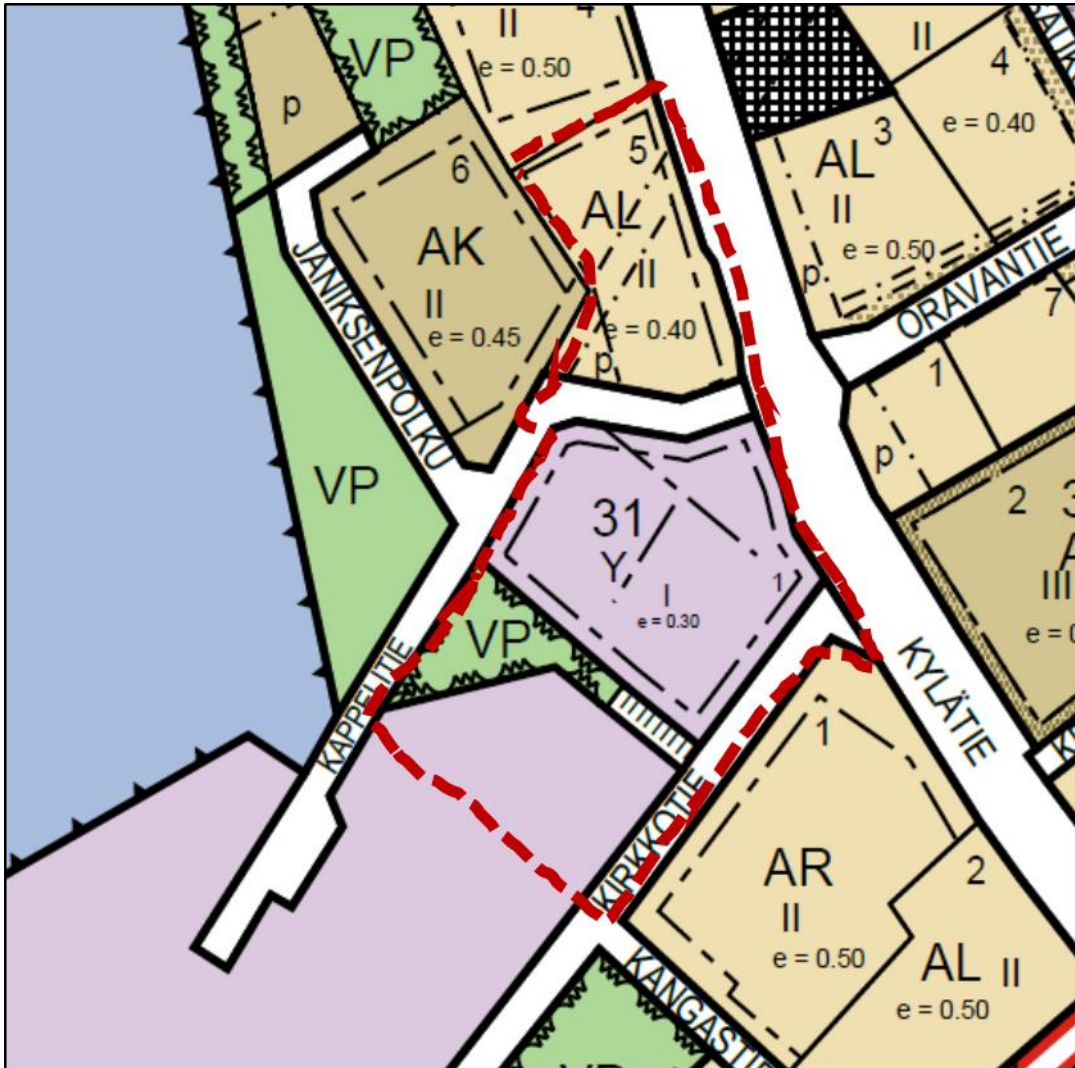
LP, Yleinen pysäköintialue

Lisäksi on osoitettu pysäköintialueen ja YK-alueen väliin
 Kirkkotiehen liittyvä "Yleiselle jalankululle varattu alueen
 osa".



Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaavamuutosalue on osoitettu otteelle punaisella katkoviivalla.



Rakennusjärjestys

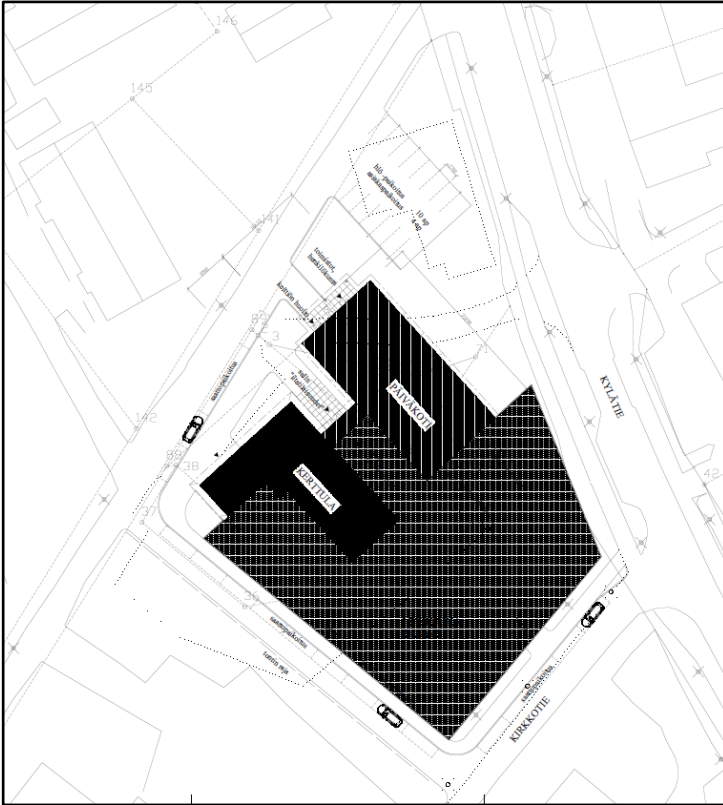
Rantasalmen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.3.2010 § 8. Sitä on sovellettu 1.8.2010 alkaen.

Pohjakartan hyväksyminen

Asemakaava-alueen osalta pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

3 Asemakaavamuutoksen kuvaus

3.1 Kaavoitettavan alueen maankäyttösuunnitelmia



ARKKITEHDIN SUUNNITELMA PÄIVÄKODIN TÄYDENNYSRAKENTAMISESTA

Vuoden 2019 aikana arkkitehti Heimo Varis on laatinut päiväkodin rakentamisesta luonnossuunnitelman. Arkkitehdin laatimassa asemapiirustuksessa on määritelty tontin käyttöä ja Kappelitien tulevaa sijaintia.

Luonnoksen ajatuksena on, että päiväkotiliikenne Kirkkotieltä Kappelitielle kulkisi pihan läpi. Päiväkodin henkilökunnan pysäköinnille on varattu alue Kappelitien ja Kylätien kulmaukseen. Päiväkodin saattopysäköintiä on ympäri päiväkodin piha-alueita kiertävän tien laidalla.

(Kuva on valitettavan huonolaatuinen pienennettynä tähän selostuksen sivulle.)



KIRKKOTIEN KEVYENLIIKENTEEEN VÄYLÄN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS

Järvi-Saimaan Palvelut Oy (Ilkka Lautamäki) on laatinut vuonna 2018 suunnitelman Kirkkotien kevyenliikenteenväylästä, siihen liittyvistä saattopaikoista sekä seurakuntakodin (kappelin) ja päiväkodin piha-alueen välisestä pysäköintialueesta.

Kirkkotien kevyenliikenteenväylä on jo rakennettu, ja tältä osin on tarve muuttaa kaavaa, koska uusi kevyenliikenteenväylä ei mahdu kaavassa osoitetulle teialueelle, vaan on osittain aluevarauksen Y, Yleisten rakennusten korttelialue, päällä.

PÄIVÄKODIN JA LÄHIYMPÄRISTÖN LIIKENNERATKAISUT, VIIHTYVYYS JA TURVALLISUUS

Kaavoittaja esittää näkemyksensä, että päiväkodin liikennejärjestelyissä tulee huomioida turvallisuus sekä päiväkodin piha-alueen yhtenäisyys ja viihtyvyys. Samoin tulee muistaa Rantasalmen kunnan ja kirkonkylän mittakaava sekä päiväkodin käyttäjämäärä. Kaavoittajan mielestä päiväkodin saattoliikenteelle riittää tilavaraukset Kappelitien varteen ja lisäksi saattoliikenteelle voidaan osoittaa pysäköintitilaa Kappelitien ja Kylätien kulmaukseen. Päiväkodin henkilökunnan pysäköintiin voisi osoittaa paikkoja yleiselle pysäköintialueelle päiväkodin ja seurakuntakodin (kappelin) väliin. Kaavoittaja ei pidä päiväkodin piha-alueen viihtyvyyttä lisäävänä tekijänä sitä, että autoille annetaan mahdollisuus kiertää kokonaan päiväkodin pihaa ympäri.

Päiväkotia koskeneen edellisen asemakaavamutoksen ehdotusvaiheen nähtävillä olon yhteydessä Etelä-Savon ELY-keskus totesi lausunnossaan (ESAELY/187/2018) 16.3.2018: *"että vaikutusten arvioinnissa ja rakennusten sijoittelussa on syytä huomioida Kylätieltä mahdollisesti kantautuva liikennemelu suhteessa päiväkodin leikki- ja oleskelualueisiin"*. Viranomaisnäkökulmasta asia tuskin on muuttunut vuoden aikana, ja edelleen viranomaiset tullenee kiinnittämään liikenneturvallisuuteen ja meluun huomioita lausunnoissaan.

Alla kaavoittajan koostama havainnekuva, joka mukaillee arkkitehdin asemapiirusta sekä Kirkkotien kevyenliikenteenväylän ja pysäköintialueen suunnitelmaa.



3.2 Kaavamerkinnyt ja määräykset

AL Asuin-, liikenne- ja toimistorakennusten korttelialue

Y Yleisten rakennusten korttelialue

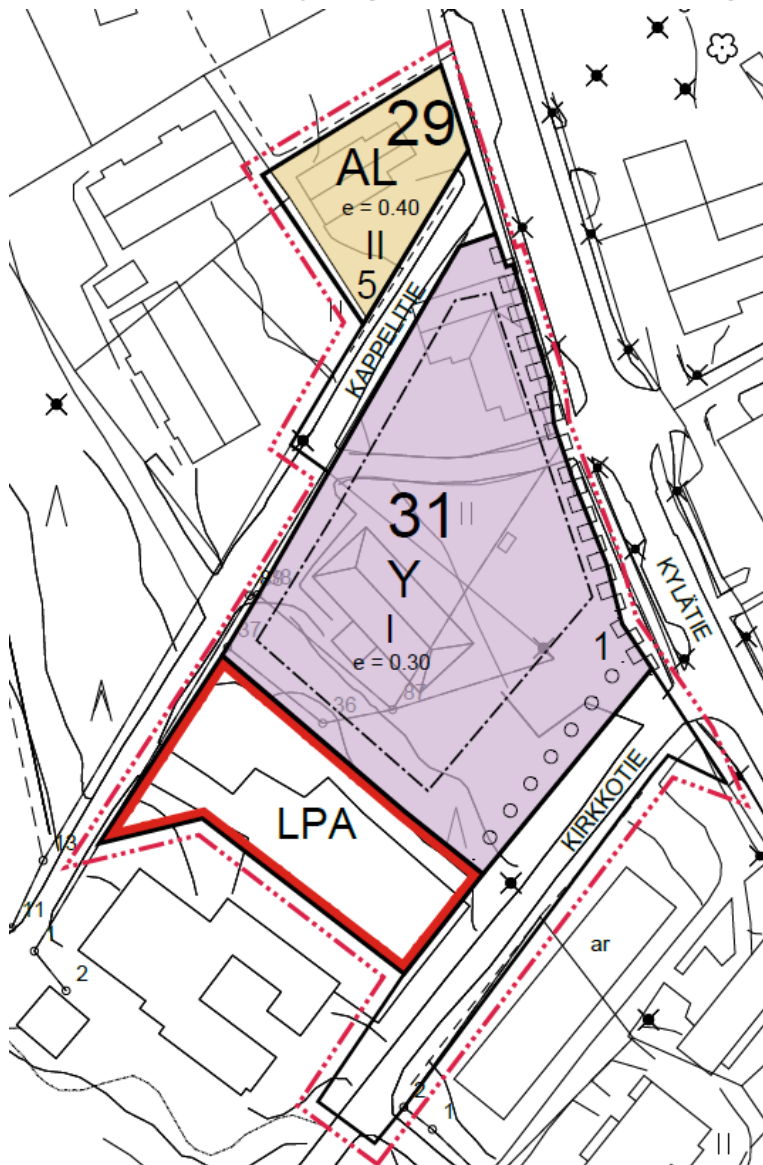
LPA Autopaikkojen korttelialue

Kaavamerkinnyt ja – määräykset ovat tarkemmin kaavakartan yhteydessä erillisellä asiakirjalla. Yleisissä kaavamääräyksissä todetaan seuraavasti:

Alue on kirkonkylässä tärkeällä paikalla, joten alueen eheyttävällä rakentamisella on myönteiset vaikutukset taajamakuvaan sekä Kylätien miljööseen. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta soveltuvat ympäristöönsä.

Korttelialueen rakentumattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolittellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa, erityisesti kookkaita mäntyjä, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Alueen sisäisessä liikennesuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota korttelin liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, huomioiden mahdollinen huolto- ja saattoliikenne. Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös alueen pysäköinnin järjestelyihin ja korttelin liittymistä olemassa olevaan kevyen liikenteen verkostoon. Autopaikkoja tulee varata Y-kortteliin sen käyttötarkoitukseen nähden riittävästi.



3.3 Mitoitus ja aluevaraukset

voim.oleva				muutos			
aluemerk.	p-ala	e-luku	rak.oikeus	aluemerk.	p-ala	e-luku	rak.oikeus
AL	2525 m ²	0,40	1010 k-m ²	AL	982 m ²	0,40	393 k-m ²
Y	4144 m ²	0,30	1245,3 k-m ²	Y	5427 m ²	0,30	1628 k-m ²
YK	852 m ²	---	---	LPA	1813 m ²		
VP	907 m ²						
<i>Katualueet:</i>				<i>Katualueet:</i>			
Kappelitie	497 m ²			Kappelitie	574 m ²		
Kirkkotie	1150 m ²			Kirkkotie	1558 m ²		
Yhteensä:	10 075 m²		2 255 k-m²	Yhteensä:	10 355 m²		2 021 k-m²

Taulukko: Suunnittelualueen pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain.

4 Asemakaavamuutoksen vaiheet

4.1 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.6. – 19.7.2019 ja siihen annettiin neljä (4) lausuntoa.

Etelä-Savon maakuntaliitto, 26.6.2019 (§31/2019)

Etelä-Savon maakuntaliitto toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole kommentoitavaa kaavaehdotuksesta.

Savonlinnan maakuntamuseo, 28.6.2019

Savonlinnan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole kommentoitavaa kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rakennetun kulttuuriperinnön osalta lausunto pyydetään tarvittaessa Museovirastolta.

Pohjois-Savon ELY-keskus, 4.7.2019 (POSELY/932/2019)

Pohjois-Savon ELY-keskus toteaa lausunnossaan, ettei se ole varsinainen kaavamuutoksen osallinen, koska kaavamuutosalue ei rajaudu Pohjois-Savon ELY-keskuksen vastuualueelle kuuluvaan yleiseen tiehen. Kylätie on muuttunut kunnan ylläpidettäväksi kaduksi kadunpito päätöksellä 29.10.2018.

ELY-keskus haluaa kuitenkin kommentoida, että päiväkodin saattoliikenteen osalta on erityisen tärkeää, ettei saattoliikenteen pysäköintipaikalla peruuteta ja että pysäköintipaikalta johtaa kävely-yhteys päiväkodin pihaan. ELY-keskus myös toteaa, ettei selostuksesta käy ilmi päiväkodin koko (käyttäjämäärä), jonka perusteella saattoliikenne ja paikoituksen määrää voisi arvioida.

Kaavoittajan vastine

Kaavoittaja kiittää Pohjois-Savon ELY-keskusta kommentista. Päiväkodin koon osalta selostukseen on täydennetty kunnasta saatu tieto aikeesta rakentaa pinta-alaltaan noin 580 m² kokoinen uudisrakennus ja että Tilastokeskuksen ennuste vuosille 2020 – 2040 kunnassa asuvien 1-5 vuotiaiden osalta on 24 – 28 lasta. Koska kunnan tavoitteet tämän kaavamuutoksen osalta päiväkodin uudisrakentamisessa ovat muuttuneet, tullaan tässä kaavamuutoksessa Yleisen rakentamisen korttelialueen määräykset osoittamaan melko yleispiirteisesti.



Etelä-Savon ELY-keskus, 11.7.2019 (ESAELY/558/2019)

Etelä-Savon ELY-keskus huomauttaa lausunnossaan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä, entisen Leipomo-rakennuksen kulttuuriympäristöarvoista, yleiskaavan ohjausvaikutuksesta ”Kyläkuvallisesti tärkeä näkymä”-nuolimerkinnän osalta sekä pyytää tarkentamaan onko suunnittelualue melualueita. Huomautuksien tarkempi sisältö on kuvattu alla olevassa kaavoittajan vastineessa.

Kaavoittajan vastine

Kaavoittaja kiittää Etelä-Savon ELY-keskusta yksityiskohtaisesta ja kaavatyötä konsultoivasta lausunnosta paikallisia vaikutuksia sisältävään asemakaavamuutokseen. Rantasalmen kunnassa on varsin äskettäin hyväksytty likimain tämän kaavamuutoksen suunnittelualueita vastaava asemakaavamuutos (*Kirkonkylän asemakaavan muutos, K31 ”Päiväkoti”, voimaantulo 2.7.2018*), joten kaavaprosessi tällä uusintakerroksella on haluttu pitää kevyenä ja hankelähtöisenä, jotta kaavoitus palvelisi kunnan palvelujen järjestämisen ja rakentamisen tarpeita mahdollisimman nopeasti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoittaja on täydentänyt Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ELY-keskuksen lausunnon kehotusten perusteella kunnan internet-sivun osoitteen, ilmoituslehden nimen ja kunnan rakennusvalvonnan osoitteen. Lisäksi kaavoittaja korjasi kaavan hyväksymisestä tehtävästä päätöksestä valittamisen ohjeistusta ELYn ohjeistuksen mukaisesti.

Kaavoittaja pyysi Museovirastolta pyysi lausunto 27.8.2019 ja lisäsi Museoviraston kaavamuutoksen osallisiin kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Museovirasto antoi lausuntonsa 29.8.2019 ja sen on käsitelty tässä vastineessa Etelä-Savon ELYn lausunnon jälkeen.

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että kaavamuutos on laitettu vireille kaavoituskatsauksessa, mutta maankäyttö- ja rakennuslain mukaista valmisteluvaiheen kuulemistä (MRL 62 §, MRA 30 §) ei ole järjestetty. Koska lähes kaavamuutoksen suunnittelualueita vastaavalla alueella on varsin tuore asemakaavamuutos (Kirkonkylän asemakaavan muutos, K31 ”Päiväkoti”, voimaantulo 2.7.2018), kaavoittaja näki mahdolliseksi viedä nyt laadittavan kaavamuutoksen suoraan ehdotusvaiheena nähtäville samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS nähtäville asettamisen kanssa (kaavoittajan asiakirjan laatimistapa on yhdistää OAS kaavaselostukseen sen alkuosaksi). Vaikka jokainen kaavamuutos on oma, erillinen prosessinsa, on nyt laadittava asemakaavamuutos kunnan maankäytönsuunnittelussa jatkumoa korttelin 31 ja sen lähiympäristön alueella. Nyt laadittava asemakaavamuutoksen suunnittelualue poikkeaa v.2018 voimaantulleen K.31 kaavamuutoksen vahvistusalueesta seuraavasti:

- Korttelista 29 mukana on osa tontista 5 ja siinä sijaitsee entinen Leipomo-rakennus. Leipomo-rakennuksen purkamista on kunnassa käsitelty usean vuoden ajan ja päätös purkamisesta on jo tehty 17.4.2013 § 22.
- Korttelista 35 mukana on YK-alueen osa, jossa sijaitsee seurakuntakodin parkkipaikka.
- Kirkkotie on mukana kaavamuutosalueella, jotta voidaan päivittää kaavaa kadun varteen rakennetun kevyenliikenteen väylän osalta.

Ns. Entinen Leipomo-rakennus, eli Pullakulma

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että Leipomo-rakennuksella on erityisiä arvoja ja ne tulee tuoda kaavaselostuksessa ilmi. ELY-keskus myös muistuttaa MRL:n 54.2 §:stä, jossa todetaan että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Ellei rakennusta voi korjata / säilyttää, tulee ratkaisu kaavaselostuksessa perustella.

Kaavoittaja toteaa, että Rantasalmen kunnassa on kyseisen rakennuksen osalta käyty vuosien mittaan runsaasti keskustelu ja tehty päätöksiä. Ne on kuvattu tässä kaavaselostuksessa. Koska rakennukselle ei ole maakuntakaavassa, eikä Rantasalmen taajaman osayleiskaavassa osoitettu suojeltavia kulttuuriympäristöarvoja, on kaavoittajan näkemyksen mukaan täysin paikallisen harkinnan varassa ratkoa rakennukseen kohdistuvat toimet. Tällä hetkellä rakennus on edelleen yksityisessä omistuksessa, eikä omistajalla ole käyttöä, aikomusta eikä resursseja ylläpitää rakennusta.

Etelä-Savon maakuntaliiton toimesta oli hiljattain hanke (Maakuntaliiton taajamahanke 2018–2019), jossa pohdittiin kehittävässä hengessä kulttuuriympäristöarvoja sisältävien rakennusten säilyttämisen edellytyksiä rakennetussa ympäristössä. Tässä hankkeessa tavoitteena oli tuoda kaavoituksen käyttöön työvälineitä taajamien elinvoimaisuuteen ja uudistumiseen. Kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa yhtä tärkeiksi arvon määrittämisen tekijöiksi nostettiin ”Käyttö ja merkitys käyttäjille” ja ”Kunto, ylläpito ja rahallinen arvo”.

Rakennusten arvo tulee siis punnita näiden kolmen näkökulman tasapainoisena kompromissina. Kaavoittaja näkee tämän kaltaisen rakennusten arvon määrittelyn tärkeänä erityisesti **etelä-savolaisessa toimintaympäristössä**. Toisaalta arvokkaille rakennuksille ei ole aina osattu antaa niille kuuluvaa arvoa, mutta toisaalta eri tahojen välillä käyty vastakkainasettelu rakennusten arvojen määrittelyssä on hidastanut ja hankaloittanut taajamien uusiutumista hankelähtöisissä maankäytönsuunnittelun kohteissa. Toimintaympäristössä, **jossa elinvoimaisuuden ylläpitäminen on jo sinällään suuri haaste, tulisi kaikkien maankäytönsuunnitteluun osallistuvien tahojen kyetä näkemään ratkaisujen kokonaisuus ja vaikuttavuus pitkällä tähtäimellä**. Varsin usein taloudellisilla vaikutuksilla on painava rooli ja sitä ei voida sivuuttaa.



Kuva: Reittiopas. Rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon, käytön ja kunnan selvittäminen. Könttä Eveliina. Ramboll. 24.5.2019. Lähde: www.esavo.fi/taajamahanke



Rakennuksen arvojen selvittämisen työvälineeksi hankkeessa laadittiin **Tiekartta** (www.esavo.fi/reittiopas).

Siinä ensimmäinen arvojen selvittämisen kysymys on, että onko rakennuksen kulttuuriympäristöarvot selvitetty. Rakennuksen arvojen selvittämiseen käytetään **kulttuuriympäristöselvitystä** sekä **rakennusinventointia**. Leipomo-rakennus on mukana Rantasalmen taajaman yleiskaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä v. 2015.

Merkittävyyden arviointi tapahtuu kaavaprosessissa. Kun kyseessä on **paikallisesti arvokas kohde**, arvon **määrittäminen tapahtuu paikallisesti**. Leipomo-rakennukselle on kunta jo myöntänyt purkuluvan ja tässä asemakaavamuutoksessa päätös purkaa rakennus vahvistuu kaavoituksen keinoin.

Kuva: Reittiopas. Reittioppaan selainversio.
Lähde: www.esavo.fi/taajamahanke

Leipomo-rakennuksen kulttuuriympäristöarvot

Rantasalmen osayleiskaavaa varten laadittu kulttuuriympäristöselvitys (*Raportti 20.3.2015 / täydennetty 6.5.2015. Selvitystyö Ahola. FM Teija Ahola*) toteaa Leipomo-rakennuksen poistuvan katukuvasta purkuluvan myötä. Selvityksessä ei kuvailla rakennuksen arvoja. Selvityksessä todetaan, että talo on osoitettu maakuntakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, mutta selvityksen jälkeen on Etelä-Savon maakuntakaava päivittynyt (2016), ja kohde ei ole enää siinä arvokkaaksi osoitettu (koska oletus, että rakennus puretaan purkuluvan saamisen myötä).

Myöskään Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa (ESKU) ei Leipomo-rakennusta ole huomioitu kohteena. Näin ollen tässä asemakaavamuutoksessa ei ole käytettävissä rakennuksen arvojen määritelmiä. Kaavoittaja tulkitsee, että maakuntakaavan, yleiskaavan ja kulttuuriperintötietokannan tietojen mukaan Leipomo-rakennusta ei enää arvoteta arvokkaana rakennuksena sille jo kunnassa myönnetyn purkuluvan takia.

d Kylätie 32, entinen leipomo

Ilmiö: Liike- ja asuinrakennus, kotiteollisuus; leipomo

Kuvaus: Nykyään kirkonkylän liike-elämä painottuu Urheilutien ja kunnantalon välille, ydinkeskustan sijaitessa linja-autoaseman ympäristössä. Alueella on puutalovaiheesta jäljellä enää yksittäisiä rakennuksia. Kyläkuvasta on poistumassa Kylätie 32:n (purkulupa myönnetty) vuonna 1885 rakennettu vinkkelitalo. A. Natunen aloitti talossa yritystoimintansa 1909, jatkajana oli Leipomo Viljo Natunen. Talo on Etelä-Savon maakuntakaavassa osoitettu taajama-alueella sijaitsevaksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.



Kuva: Ote Rantasalmen taajaman osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksestä

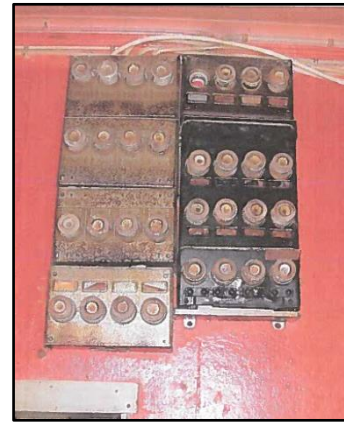


Kuva: Kaavoittaja on merkinnyt Leipomo-rakennuksen ESKUn kartalle, jossa rakennusta ei ole osoitettu kulttuuriympäristökohteena (Viitattu 1.10.2019
http://www.esku.fi/asp/kartta_det.aspx?IKOO=568224&PKOO=6883566&pikselikoko=128)

Leipomo-rakennuksen kunto 2010-luvulla

Vuonna 2011 päivättyssä asiakirjassa rakennus – ja yhdyskuntateknikko Matti Muukkonen arvioi Leipomo-rakennuksen peruskorjauksen kustannukset suuruusluokaltaan miljoonaksi euroksi. Peruskorjauksessa olisi ulkoseinien hirsiosat uusittava mahdollisesti ikkunoiden alareunan tasolle asti ja pystyrunko-osiltaan kokonaan. Samoin vesikatto ja alapohja olisi uusittava kokonaan, yläpohja suurelta osin. Myös sähkö- ja LVI-tekniikka edellyttäisi täydellistä uusintaa. Muukkonen myös toteaa hajuaistin varaisesta, lahonneista rakenteista johtuvasta homeongelmasta.

Pekka Muukkonen ja Sisko Muukkonen kuvailevat Leipomo-rakennuksen kuntoa Kuopion hallinto-oikeudelle 13.5.2011 leimatussa valituksessaan. Muukkosen viittaavat valituksessaan Matti Muukkosen rakennukselle tekemään kuntoarvioon. Muukkosen toteavat, ettei heillä rakennuksen omistajina ole mahdollisuuksia peruskorjauksen toteutukseen ja epäilevät ostajan löytymistä heikkokuntoiselle rakennukselle. Heidän mielestään päätös kieltää rakennuksen purkamisen on kohtuuton, koska silloin rakennus jää hiljalleen lahoamaan paikoilleen.



Leipomo-rakennuksen purkuluvan käsittelyä varten tehdystä kuntoarviosta ja valituksesta on jo kahdeksan vuotta, ja tuon ajan rakennus on seissyt kylmillään.

Kuvat: Kuvat ovat Muukkosen laatimasta kuntoarviosta.



Museovirasto, 29.8.2019 (MV/58/05.02.00/2018)

Lausunnossaan Museovirasto kuvailee Leipomo-rakennusta kylänraitin vanhimman rakennuskannan edustajaksi. Vuonna 1885 valmistuneeseen rakennukseen on tehty sen ulko-osiin vain kauppaalikeelle ominaisia uudistuksia. Museovirasto toteaa, että Leipomo-rakennus on poistettu Etelä-Savon 2.vaihe- ja asemakaavasta kulttuuriympäristökohteena, ja ettei se myöskään sisälly Rantasalmen taajaman osayleiskaavaan kulttuurihistoriallisena kohteena.

Museovirasto mainitsee lausunnossaan, että kohteelle on myönnetty purkulupa ja nyt käsiteltävässä asemakaavaehdotuksessa rakennuksen paikalle on osoitettu pysäköintialue. Museovirasto toteaa lausunnossaan, että Leipomo-rakennuksen purkaminen merkitsee rakennushistoriallisesti arvokkaaksi inventoidun rakennuksen menetystä, mikä on valitettavaa Rantasalmen Kylätien rakennetun ympäristön kannalta.

Kaavoittajan vastine

Kaavoittaja on täydentänyt kaavaselostukseen Leipomo-rakennuksen nykytilan kuvausta ja arviointia rakennuksen rakennushistoriallisen arvojen paikallisesta vaikuttavuudesta.

5 Asemakaavamuutoksen vaikutukset

5.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutos täydentää kirkonkylän rakennettua ympäristöä. Uutta rakentamista ohjataan kaavamääräyksiin niin, että rakentaminen sopeutuu sijoitukseltaan, malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään kulttuurimaiseman luonteeseen.

5.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella on useanlaisia liikenteellisiä vaikutuksia. Kaavamuutos siirtää Kappelitien linjauksen takaisin sen entiselle paikalle muuttaen liittymän paikkaa Kylätiellä. Kaavamuutoksella ratkaistaan sekä tonttikohtaisen pysäköinnin järjestelyjä kuin myös yhteisesti kaavamuutosalueella. Kaavamuutos ei ota kantaa siihen minkälaista yleisen rakentamisen toimintaa korttelissa on jatkossa toteuttaa. Päiväkoti Kerttula näillä näkymin jatkaa toimintaansa, mutta uutta päiväkotiyksikköä kortteliin ei ole nyt rakenteilla.

5.3 Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen

Kaavamuutoksessa on laajasti käsitelty Leipomo-rakennusta erityisesti Etelä-Savon ELY-keskuksen ehdotusvaiheen lausunnon takia. Leipomo-rakennus on ollut paikallisesti arvokas kohde ja sen arvon määrittäminen on tapahtunut paikallisesti. Leipomo-rakennukselle on kunta jo myöntänyt purkuluvan ja tässä asemakaavamuutoksessa päätös purkaa rakennus vahvistuu kaavoituksen keinoin.

Leipomo-rakennusta ei ole osoitettu arvokkaana kohteena Etelä-Savon maakuntakaavassa, eikä Rantasalmen taajaman yleiskaavassa. Rantasalmen ympäristölautakunta on antanut rakennukselle purkupäätöksen 17.4.2013 § 22. Tältä osin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

5.4 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät ole mainittavia.

Kaavamuutosalue sijoittuu taajaman yleiskaavan ”Kyläkuullisesti tärkeä alue”-nuolimerkinnän vaikutusalueelle. Kaavamuutos mahdollistaa rakentamisen melko väljästi uudelle, kaavamuutoksella muodostuvalle yleisten rakennusten korttelialueen rakennusalueelle. Kaavamuutoksella ei ole tarkoituksenmukaista ohjata rakentamista liian tiukasti. Täydentävällä rakentamisella voi olla myönteiset vaikutukset taajamakuvaan sekä Kylätien miljööseen erityisesti silloin, jos uusi rakentaminen sijoittuu Kylätien suuntaisesti melko lähelle katulinjaa.

5.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuksesta vastaa kunta.



5.6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavakartan ja -määräysten ohella tämä selostus. Aluetta voidaan alkaa toteuttamaan heti kun kaava on saanut lainvoiman. Rantasalmen kunta valvoo viranomaistoiminnallaan alueen rakentamista.

Järvi-Saimaan Palvelut Oy

Kangasniemellä 1.10.2019

Henna Arkko
Kaavoitusinsinööri, ins. amk, YKS 599

Maankäyttömestarin työhuone
p. 044 417 5242
henna.arkko@jarvisaimaanpalvelut.fi