

Asemakaavaselostus

Sodankylän kirkonkylä, Kirkonkylän asemakaavan muutos, kortteli 25

Kaavatunnus: 758AS405SO015



Ehdotus 30.1.2017

Sodankylän kunta

Tekninen osasto

PL 60, 99601 Sodankylä

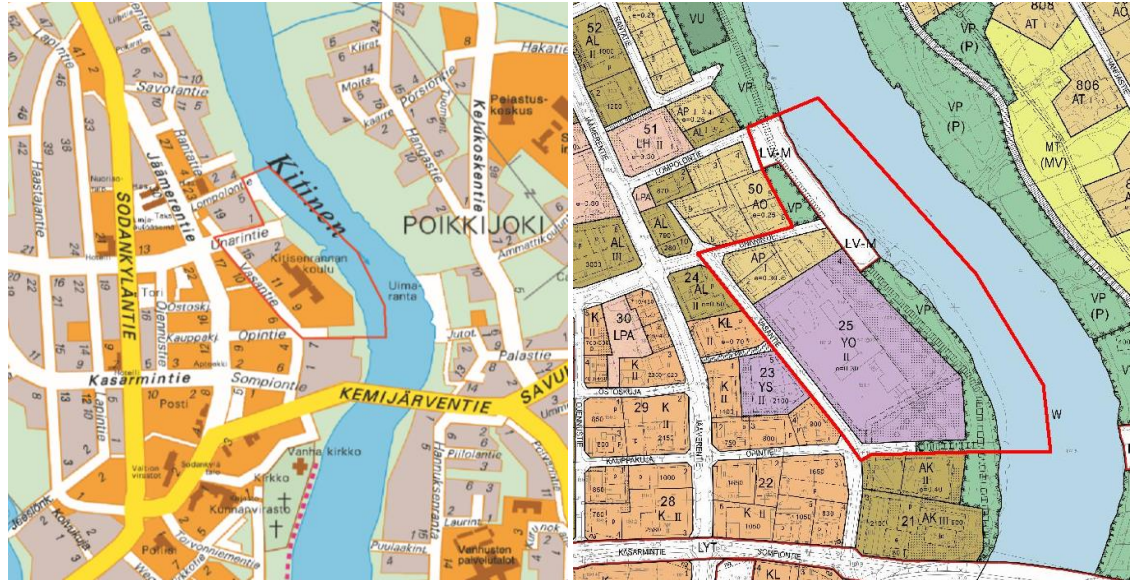
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alueen nimi	KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVA
Kaavatunnus	758AS405SO015
Kunta	Sodankylä
Kunnanosa	Kirkonkylä
Muutuskortteli	25
Kaavan nimi	KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS, kortteli 25
Kaava	Asemakaava
Laatija	Sodankylän kunta, tekninen osasto
Yhteystiedot	Sodankylän kunta Jäämerentie 1 PL 60 99601 Sodankylä Puh. 0400 618 870
Kunnanhallitus	6.9.2011
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	21.11.2011
Luonnos nähtävillä	1.6. – 2.7.2012
Kunnanhallitus	
Ehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Kirkonkylän asemakaavan korttelia 25 ja sen läheisiä katu- ja puistoalueita. Kaava-alue sijaitsee Sodankylän keskustaajaman keskiosassa, Kitisen länsirannalla. Alue kuuluu Sodankylän kunnan kirkonkylän maarekisterikylään.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kirkonkylän asemakaavan muutos, Kortteli 25**. Asemakaavan tarkoitus on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävä entinen koulurakennus ja samalla selvittää, kuinka laajasti alueelle voidaan sijoittaa asuintuotannon rakennuspaikkoja.

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	2
1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	4
1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5

2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Suunnittelualue.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Maanomistus.....	5
3.1.3	Luonnonympäristö	5
3.1.4	Rakennettu ympäristö	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset.....	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	12
4.5.1	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	14
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
4.5.3	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.1.1	Mitoitus	23
5.1.2	Palvelut.....	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset.....	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.2	Muut alueet	24
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.3	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
5.4.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	26
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	27
5.7	Nimistö	27

6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	27
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	27
6.2	Toteutuksen seuranta.....	27
1.5	Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	
	1. Asemakaavakarttaluonnokset	
	2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
1.6	Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä	
	1. Kitisenrannan koulu, rakennushistoriaselvitys 2010	
	2. Kitisenrannan koulu, liite rakennushistoriaselvitykseen 2011, arvio Sodankylän kunnan kaavatavoitteista	
	3. Kitisenrannan koulun muutos ja peruskorjaus hankesuunnitelma 2015, koskien rakennuksen sisätilojen uudiskäyttöä	

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuotos on tullut vireille kunnan tarpeesta suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävä entinen koulurakennus sekä samalla tutkia mahdollisuutta kaavoittaa lisää asuntotuotannon rakennuspaikkoja suunnittelualueelle.

Kunnanhallitus on päätöksellään 6.9.2011 antanut teknisen osaston valmisteltavaksi kirkonkylän asemakaavan muutoksen, koskien korttelia 25 sekä viereisiä katu- ja puistoalueita.

Kaavamuuotosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville ja lähetetty tiedoksi osallisille 21.11.2011.

Viranomaisneuvottelu pidettiin ELY- keskuksessa Rovaniemellä 2.2.2012.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.6. -2.7.2012.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuuotoksella muutetaan korttelissa 25 YO - merkintä. Kortteliin muodostuu kaksi uutta aluetta; alueen pohjoisosaan osoitetaan uusi rakennuspaikka ja eteläosaan uusi AK-alue. Ranta-alueen VP - merkintä laajenee pohjoisen suuntaan. Ranta-alueella oleva LV-M – alue pienenee ja muuttuu LV – alueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sodankylän keskustaaajan keskiosassa, Kitisen länsirannalla. Alue on pääosin rakennettu. Alueella sijaitsee maakuntakaavassa suojeltavaksi esitetty entinen koulurakennus sekä alueen pohjoisosassa kolme omakotitalokiinteistöä.

3.1.2 Maanomistus

Kaavamuuotosalue on sekä yksityisessä että kunnan omistuksessa.

3.1.3 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Maisemaa hallitsee alueella sijaitseva entinen koulurakennus. Alueen pohjoisosa on pientalovaltaista aluetta ja kaava-alueen ulkopuolella eteläosassa, on kerrostalovaltaista aluetta.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1952 valmistunut, entinen koulurakennus sekä vuonna 1976 rakennettu lisärakennus. Lisäksi alueen pohjoisosassa on kolme omakotitalotonttia. Alueen eteläosa, kaava-alueen ulkopuolinen alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Virkistys

Kitisen ranta-alue on puistoaluetta, johon on vuonna 2011 valmistunut kevyenliikenteen väylä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee kirkonkylän keskustan palveluiden ja työpaikkojen välittömässä läheisyydessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsee rakennushistoriallisesti merkittävä koulurakennus, joka on maakuntakaavassa merkitty suojeltavaksi kohteeksi. Alueella ei ole muinaismuistoja.

Liikenne

Vasantie toimii alueen pääkatuna. Pohjoisosassa alue rajoittuu Unarintiehen ja eteläosassa Opintiehen.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on kunnan teknisen huollon piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön meluun, tärinään ja ilmanlaatuun liittyvät mahdolliset häiriötekijät aiheutuvat pääosin katuliikenteestä.

Tulva

Kitisenjoen ranta-alueen läheisyyden vuoksi rakentamisessa on huomioitava kerran sadassa vuodessa toteutuvan tulvan mukainen alin rakentamiskorkeus N60 +177,30 (luonnoksessa) ja N2000 +177,60 (ehdotuksessa).

Kouluympäristön rakentamisselvitys

Sodankylän kunta on tilannut vuonna 2010 konsulttityönä Sipark Oy:ltä koulurakennuksesta rakennushistoriaselvityksen sekä vuonna 2011 lisäselvityksen, jossa tutkittiin uudisrakentamisen mahdollisuuksia koulurakennuksen läheisyyteen.

Koulurakennuksen rakennushistoria selvitys 2010 referoituna

Sodankylässä sijaitseva, kansakouluksi rakennettu Kitisenrannan koulu on arkkitehti Yrjö Lindgrenin suunnittelema. Kitisenrannan koulun erityispiirre on sen kaunis sijoitus jokirannalla. Sijoituksen ansiosta koulun tilat avautuvat jokimaisemaan ja toisaalta taas rakennuksen voimakas hahmo leimaa jokimaisemaa.

Rakennushistoriallinen selvitys tehtiin, sekä rakennuksen ulkopinnoista, että sisätiloista. Hankalaksi inventoinnista teki puutteellinen suunnitelma vanhan koulurakennuksen osalta, sitä ei löytynyt laajoista etsinnöistä huolimatta.

Laajennuksen yhteydessä tiilikatto on vaihdettu vastaamaan laajennus osaa, muilta osin ulkopinnat ovat entisellään, ainoastaan julkisivu ja ikkunarakenteita on huoltokäsitelty. Laajennustyön yhteydessä vanhan koulurakennuksen tiloihin on tehty pieniä käyttötarkoituksen ja tila muutoksia. Kaikki koulun ovet on vaihdettu samankaltaisiksi laajennuksen kanssa ja lattiat on pinnoitettu uudestaan. Ilmastoinnin ja sähkötekniikan korjausten yhteydessä osiin sisätiloihin on jouduttu rakentamaan sisäkattoja. Alkuperäistä kalustusta ja varustusta ei juuri ole jäljellä. Ensimmäisistä sisäilmaongelmista on raportoitu 1997, koulu on ollut opetuskäytössä vuoteen 2007 asti.

On voitu todeta, että laajennuksesta huolimatta alkuperäinen koulu hahmottuu jokirannalla kohtuullisen hyvin säilyneenä: sen perushahmo erottuu selvärajaisesta laajennuksesta, julkisivuihin on tehty pieniä muutoksia ja pintamateriaalit ovat kattopintaa lukuun ottamatta säilyneet. Ikkunat ovat alkuperäiset. Sisätilat ja keskeiset detaljit ovat kohtuullisen hyvin säilyneet. Laajennus sopeutuu ensisijaisesti alkuperäiseen rakennukseen.

Rakennushistoriaselvitys 2011 referoituna

Lähtökohtana on tutkittu muuttaako mahdollinen uusi rakentaminen rakennuksen suhdetta jokimaisemaa ja kyläkuvaan. Lähtötiedoista esitettyjä tavoitteita on arvioitu Museoviraston lausunnon perusteella ja paikalla havainnoiden.

Rakentamatta tulisi jättää niin että näkymä pohjoisesta - koillisesta säilyisi koululle, samoin myös suoraan Kitisen vastarannalta näkymää ei tulisi rajata. Rakentaminen ei tulisi olla koulurakennusta korkeampaa. Etelä puoliselle alueelle voisi rakentaa kaksi kerrostaloa, korkeintaan kolme. Näkymä sillalta koululle tulisi säilyttää, jolloin uudisrakentaminen tulisi sijoittua korkeintaan olemassa olevan kerrostalo ja koulurakennuksen tasalle, ei kauemmas joen puolelle. Koulurakennuksen luoteiskulmalle voisi rakentaa uudisrakennuksen, joka ei kuitenkaan tulisi oleellisesti pienentämään piha-aluetta ja rakennus tulisi olla huomattavasti matalampi kuin päärakennus. Olemassa olevalle laajennusosalla ei katsota olevan päärakennuksen kaltaista arvoa, mutta on kuitenkin hyvin suunniteltu yhteen so-pivaksi päärakennuksen kanssa.

3.2 Suunnittelutilanne

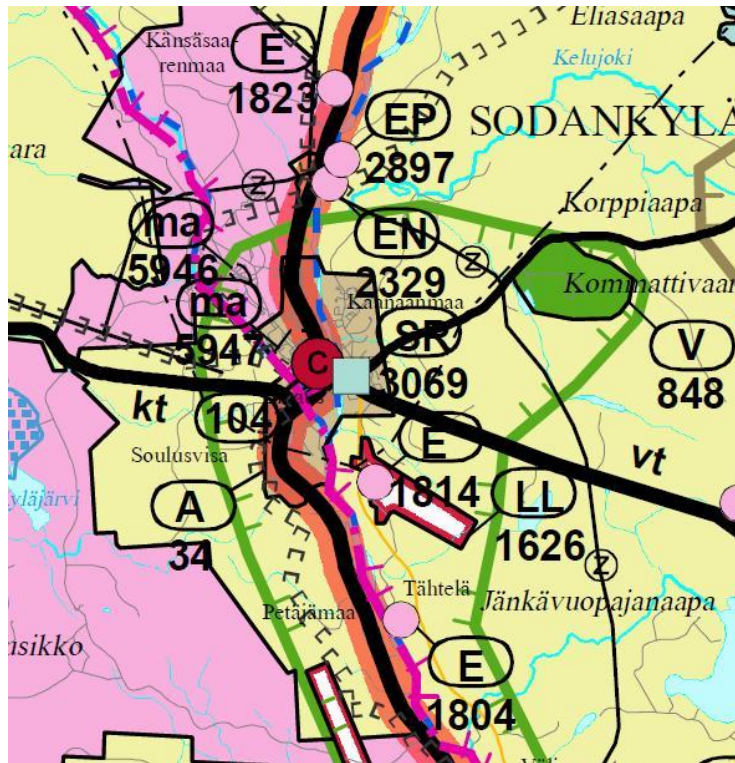
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.6.2001. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Maakuntakaava

Sodankylä kuuluu Pohjois-Lapin maakuntakaava-alueeseen, jossa suunnittelu-alue kuuluu C-merkinnällä Kirkonkylän keskustatoimintojen alueeseen.



C Keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen.

ma 5947 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue Sodankylän peruskoulu. Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu kunnanvaltuuston 28.8.2014 hyväksymän Kirkonkylän osayleiskaavan alueelle, jonka kunnanhallitus on MRL 201§:n mukaan määrännyt tulemaan lainvoimaiseksi kokouksessaan 28.10.2014, 346§. Yleiskaavassa alueet on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), palvelujen ja hallinnonalueeksi (PY) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Lisäksi alueelle on osoitettu ulkoilureitti ja suojeltava rakennus (sr-4, Kitisenrannan koulurakennus)

Pohjakartta

Valmisteluvaiheen kuulemisessa luonnosvaihtoehtoisissa on numeerisena pohjakarttana käytetty 24.2.1999 hyväksyttyä pohjakarttaa (N60). Ehdotusvaiheessa pohjakarttana on käytetty 13.3.2014 valmistunutta numeerista pohjakarttaa, joka on laadittu N2000 korkeusjärjestelmässä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävä entinen koulurakennus ja samalla selvittää, kuinka laajasti suunnittelualueelle voidaan sijoittaa asuintuotantoon osoitettuja rakennuspaikkoja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen aloittamisesta 6.9.2011.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisten toivotaan ottavan osaa kaavoitukseen liittyvään suunnitteluun esitettyjen periaatteiden ja tavoitteiden saavuttamiseksi. Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva. Luetteloa voidaan täydentää, jos itsensä osallisiksi kokevia tahoja ilmenee lisää.

- Suunnittelualueen ja lähikortteleiden maanomistajat
- Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten
 - Lähikorttelien asukkaat
 - Lähikorttelien maanvuokralaiset
- Viranomaiset
 - Kunnanhallitus
 - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Lapin liitto
 - Lapin pelastuskeskus
 - Museovirasto / Lapin maakuntamuseo
- Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Aukkaita edustavat yhteisöt
 - Rovakaira Oy
 - Sodankylän vesi Oy
 - Lämpö Oy Juurakkotuli

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 21.11.2011.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.11.2011 lähtien.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Viranomaisneuvottelu järjestettiin ELY-keskuksessa 2.2.2012.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

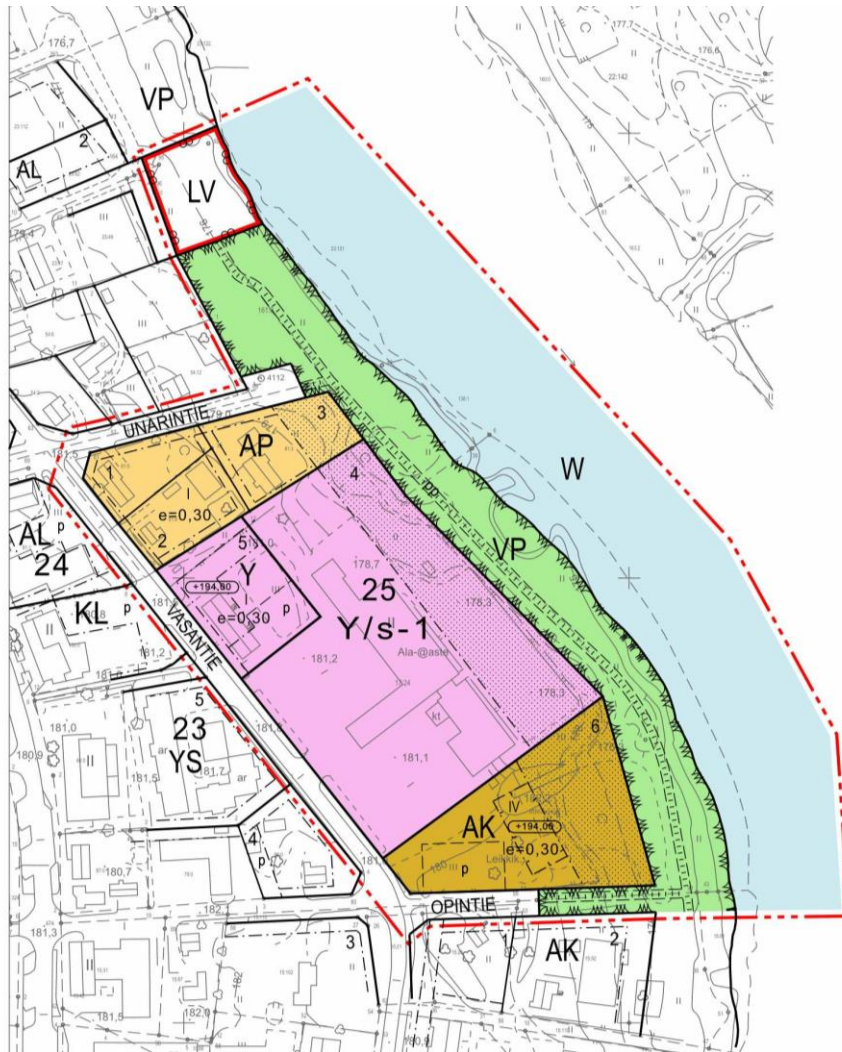
Asemakaavan tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävä entinen koulurakennus ja samalla selvittää, kuinka laajasti suunnittelualueelle voidaan sijoittaa asuintuotantoon osoitettuja rakennuspaikkoja.

Kouluympäristön rakentamisselvityksen tavoitteet

Sodankylän kunta on tilannut vuonna 2010 konsulttityönä Sipark Oy:ltä koulurakennuksesta rakennushistoriaselvityksen. Selvityksen perusteella koulurakennus on merkittävä Sodankylän historialle ja sen suojelu on ymmärrettävää. Lisärakennuksella ei katsota olevan erityistä arvoa eikä sitä näin ollen ole arvotettu päärakennuksen veroiseksi.

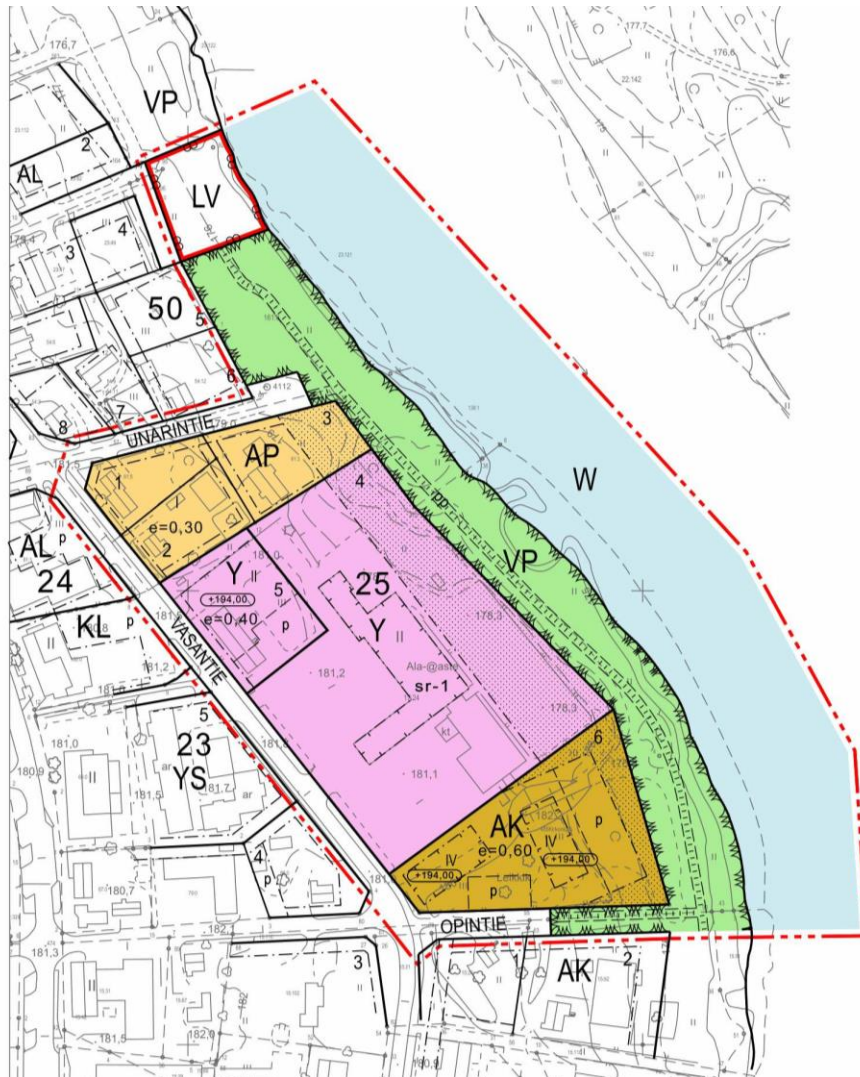
Sodankylän kunta tilasi vuonna 2011 rakennushistoriaselvitykseen lisäselvityksen, jossa tutkittiin uudisrakentamisen mahdollisuuksia koulurakennuksen läheisyyteen. Selvityksessä todetaan, että mikäli koulun etelänpuoleiselle alueelle rakennetaan, tulisi rakennus sijoittaa siten, ettei se peittäisi näkymää koululle Kitisenjoen sillalta päin katsottuna.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot



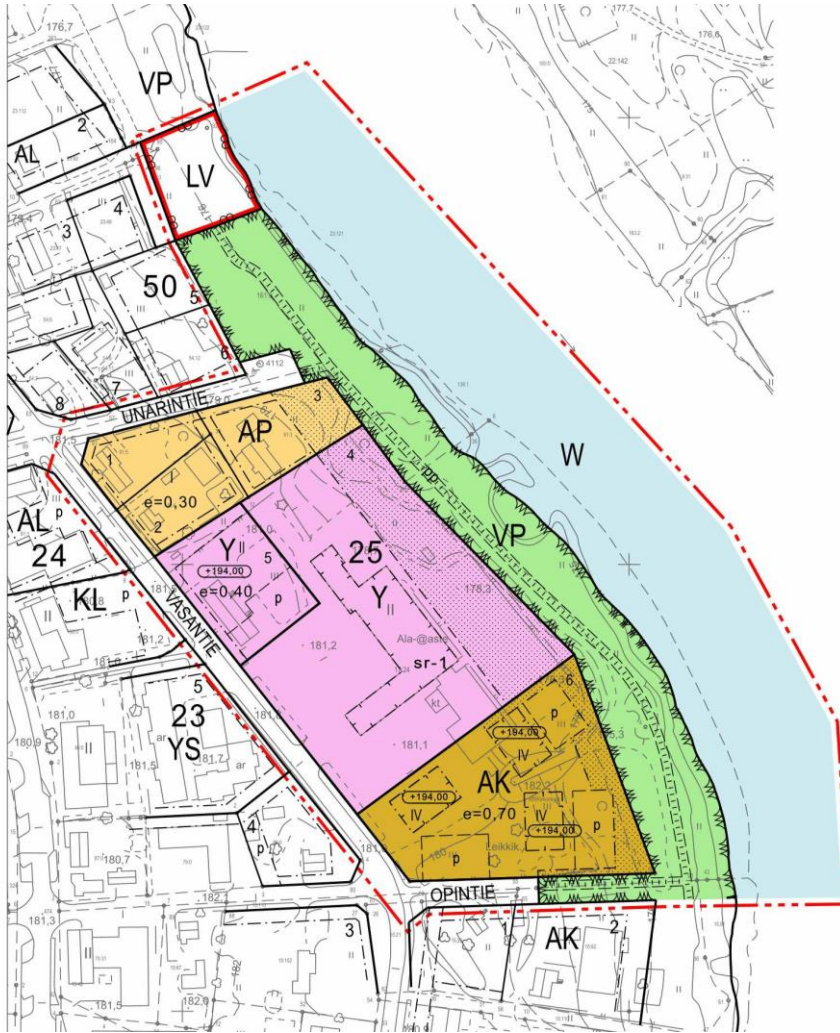
VE 1

Vaihtoehto 1:ssä koulun päärakennus, lisärakennus sekä suurin osa koulun pihapiiristä suojellaan kaavamerkinnällä Y/s-1. Suunnittelualueelle Vasantien varrelle muodostuu uusi Y - alue, jolle sallitaan yksikerroksinen rakennus, tehokkuudella $e=0,30$. Suunnittelualueen eteläosaan tulee uusi AK - alue, jolle voidaan rakentaa maksimissaan neljäkerroksinen kerrostalo, jonka rakentamisen tehokkuus on $e=0,30$. Rakennuksien harjakorkeudet eivät saa ylittää korkeusaseman +194,00 metrin (N60) rajaa. VP-alue laajenee pohjoiseen päin ja samalla LV-M alue muutetaan LV-alueeksi ja sen kokoa pienennetään.



VE 2

Vaihtoehto 2:ssa suojellaan koulun päärakennus merkinnällä sr-1. Koulun lisärakennus puretaan. Suunnittelualueelle Vasantien varrelle muodostuu uusi Y - alue, jolle sallitaan enintään kaksikerroksinen rakennus, tehokkuudella $e=0,40$. Suunnittelualueen eteläosaan tulee uusi AK - alue, jolle voidaan rakentaa kaksi, maksimissaan neljäkerroksista kerrostaloa, joiden yhteenlaskettu rakentamisen tehokkuus on $e=0,60$. Rakennuksien harjakorkeudet eivät saa ylittää korkeus-aseman +194,00 metrin (N60) rajaa. VP-alue laajenee pohjoiseen päin ja samalla LV-M alue muutetaan LV-alueeksi ja sen kokoa pienennetään.



VE 3

Vaihtoehto 3:ssa suojellaan koulun päärakennus merkinnällä sr-1. Koulun lisärakennus puretaan. Suunnittelualueelle Vasantien varrelle muodostuu uusi Y - alue, jolle sallitaan enintään kaksikerroksinen rakennus, tehokkuudella $e=0,40$. Suunnittelualueen eteläosaan tulee uusi AK - alue, jolle voidaan rakentaa kolme, maksimissaan neljäkerroksista kerrostaloa, joiden yhteenlaskettu rakentamisen tehokkuus on $e=0,70$. Rakennuksien harjakorkeudet eivät saa ylittää korkeus-aseman +194,00 metrin (N60) rajaa. VP-alue laajenee pohjoiseen päin ja samalla LV-M alue muutetaan LV-alueeksi ja sen kokoa pienennetään.

4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaikki vaihtoehdot edesauttavat yhdyskuntarakenteen eheytymistä.

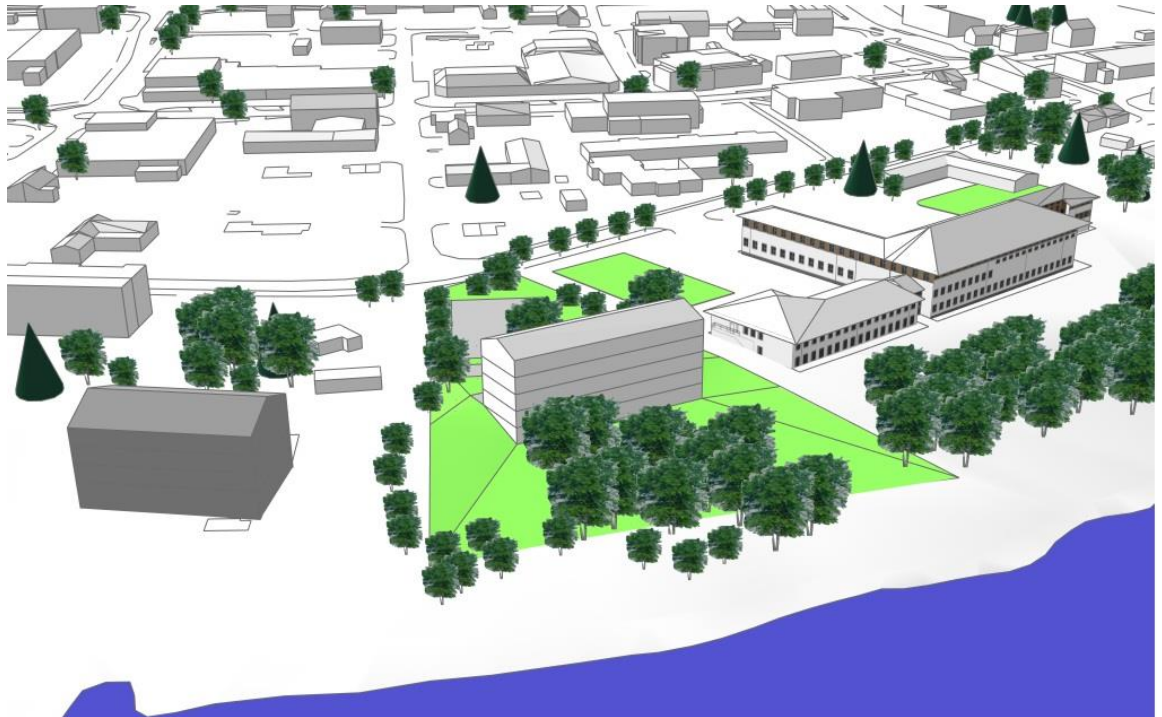
Vaikutukset talouteen

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka valmiina, joten olemassa oleva kunnallistekniikka on tehokkaasti hyödynnettävissä. Uudet rakennukset pystytään liittämään kaukolämpöverkkoon. Kerrostaloasuntojen tarjonta on kysyntään nähden

vähäistä, joten uusien asuntojen tulo asuntomarkkinoille on taloudellisesti merkittävää.

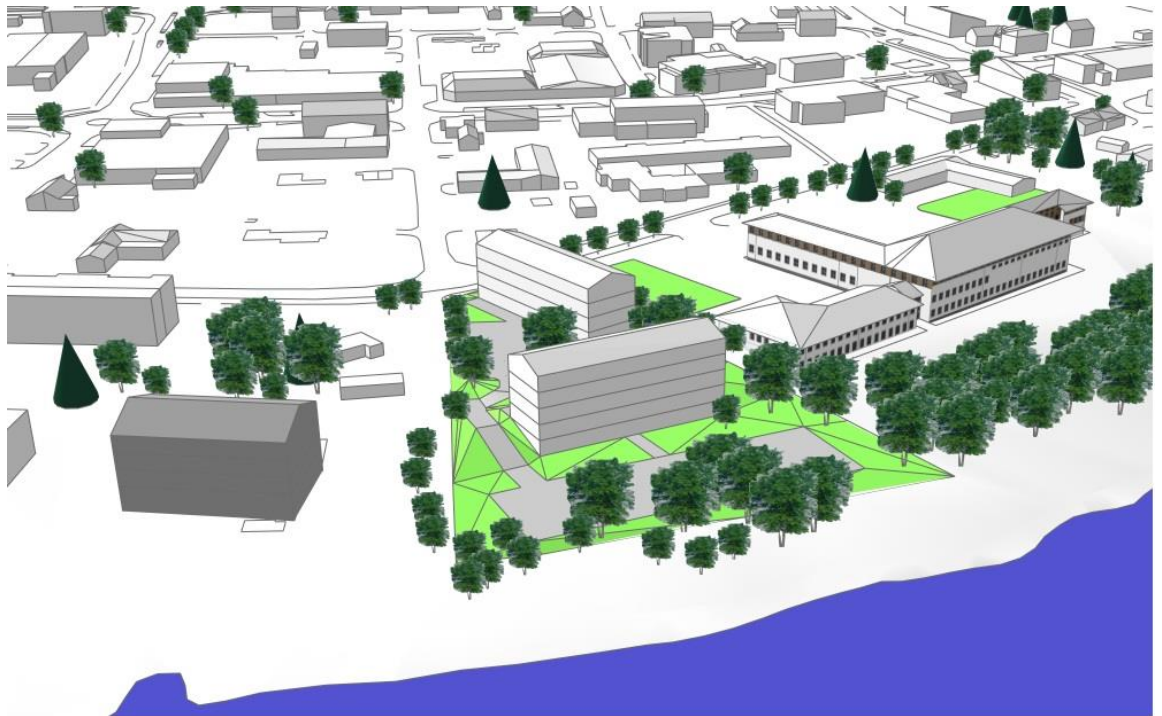
Yhteenveto vaihtoehtoista havainnekuvilla

Vaihtoehdot ovat pääperiaatteiltaan samankaltaisia. AK-alueen rakennusten määrä ja sijoittelu sekä rakennustehokkuus vaihtelevat eri vaihtoehtojen välillä.

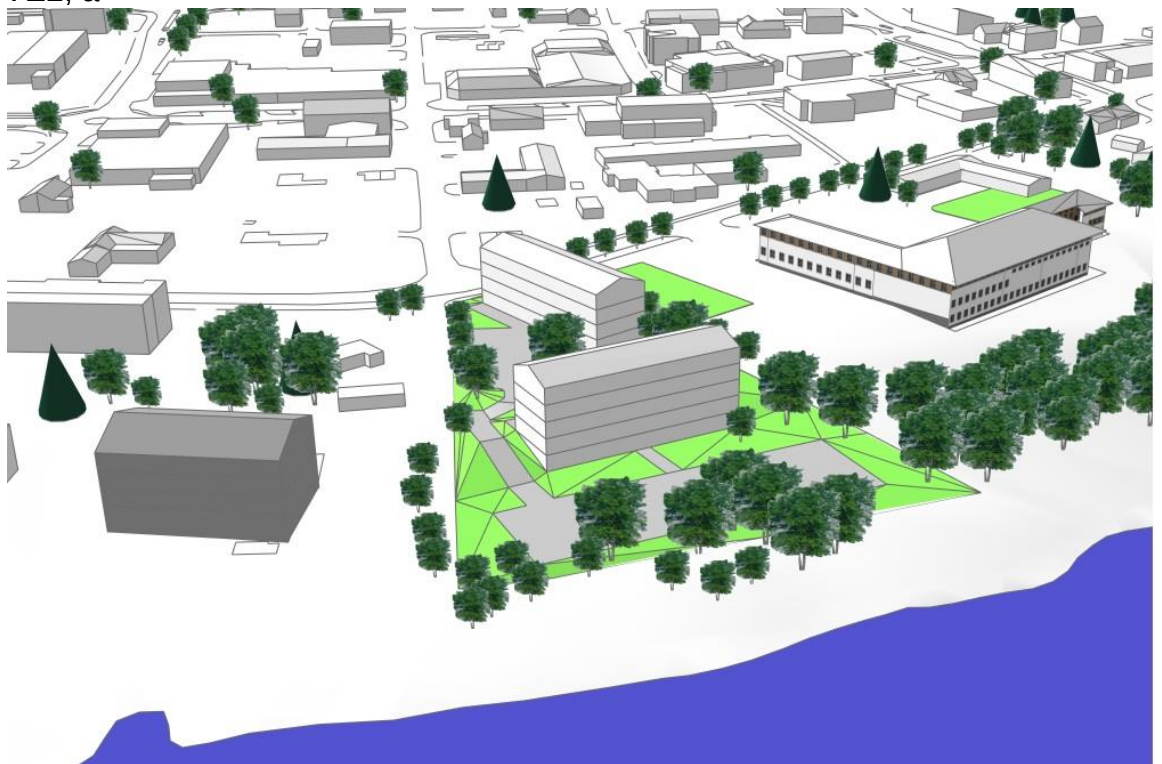


VE1

Vaihtoehto 1:ssä AK - alueelle tulee yksi kerrostalo, joka sijoitetaan alueelle joen suuntaisesti. Rakennukseen liittyvä pysäköintialue sijoittuu hyvin tontille, jolle jää reilusti tilaa myös viheralueille. Koulun pihapiiri säilyy nykyisessä muodossaan. Vasantien varrella sijaitsevalle uudelle Y – alueelle voidaan rakentaa yksikerroksinen rakennus.

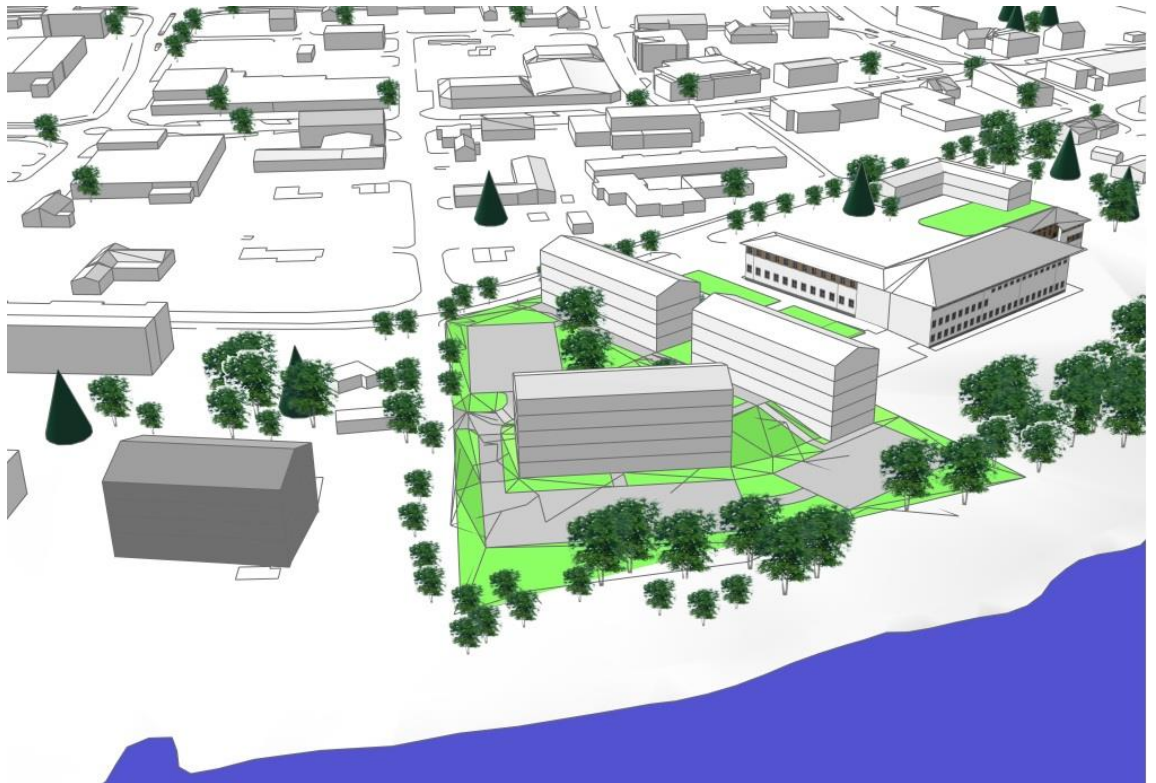


VE2, a

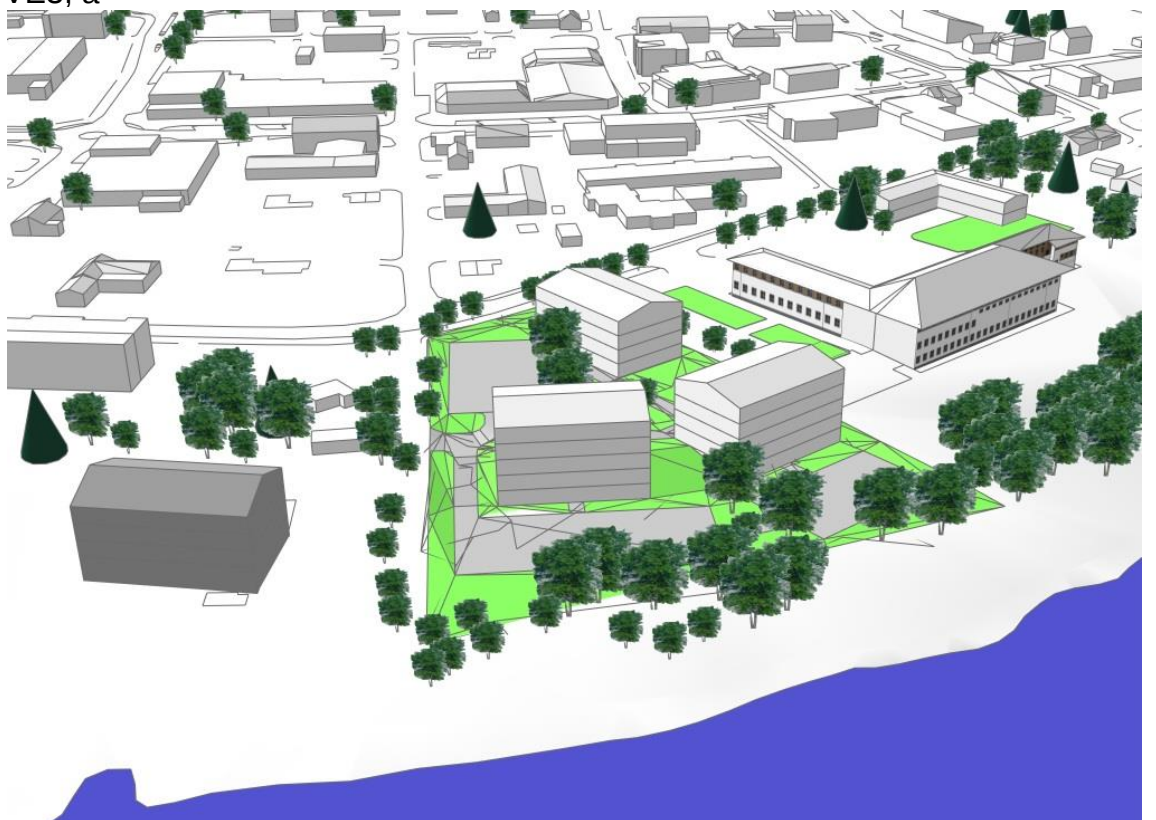


VE2, b

Vaihtoehto 2:ssa havainnekuvista on kaksi versiota, joissa VE2b:ssä on poistettu koulun lisärakennus ja VE2a:ssa lisärakennus on säilytetty nykyisellään. AK – alueelle sijoitetaan kaksi rakennusta, joista toinen tulee rannan suuntaisesti ja toinen itä – länsi suuntaisesti. Rakennuksiin liittyvät pysäköintialueet sijoittuvat osin talojen väliselle alueelle ja osittain rannan puoleisen talon ja joen väliselle alueelle. Koulun lisärakennus voidaan säilyttää tai purkaa pois. Uudelle Y – alueelle voidaan rakentaa maksimissaan kaksikerroksinen rakennus.



VE3, a



VE3, b

Vaihtoehto 3:ssa on esitetty kaksi mallinnusta, joissa rakennuksien määrä on molemmissa kolme, mutta rakennuksien muodot ovat erimallisia. VE3a vaihtoehdossa kaksi rakennusta sijoittuu itä – länsi suuntaisesti ja yksi rakennus joen suuntaisesti. VE3b vaihtoehdossa kaksi rakennusta sijoittuu joen suuntaisesti ja

yksi rakennus itä – länsi suuntaisesti. Molemmissa vaihtoehtoissa rakennuksiin liittyvät pysäköintialueet sijoittuvat osin rakennuksien muodostamaan sisäpihaan ja osittain joen suuntaisesti olevien rakennuksien ja joen väliselle alueelle. Näiden kahden vaihtoehdon väliltä valittiin mallinnus VE3b, jonka pohjalta luonnosvaihtoehto VE3 on muodostunut.

Koulun lisärakennus puretaan pois. Uudelle Y – alueelle voidaan rakentaa enintään kaksikerroksinen rakennus.

Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen vertailussa ensimmäiseksi käsitellään pysäköintiä. Ensimmäisessä vaihtoehdossa (VE1) pysäköinnin osoittaminen tontille on varsin helppoa ja tilan riittävyys vuoksi pysäköinnin järjestämiselle löytyy paljon erilaisia vaihtoehtoja. Toisessa (VE2) ja kolmannessa (VE3) vaihtoehtoissa joudutaan osa pysäköinnistä osoittamaan joen suuntaisesti sijoittuvan rakennuksen ja joen väliselle alueelle. Alue on tulvariskialuetta, jolloin pysäköintiin käytettävä alue jouduttaisiin pengertämään. Se lisäisi rakentamiskustannuksia jonkin verran.

Koulun lisärakennuksen kohtaloa ei ole vielä päätetty, joten sen huomioiminen tässä vaiheessa on tärkeää. VE1 ja VE2 suunnitelmissa rakentaminen onnistuu, vaikka lisärakennus säilytettäisiinkin. VE3 vaatii lisärakennuksen purkamista, jotta suunnitelma voitaisiin toteuttaa. Kaikissa vaihtoehtoissa lisärakennuksen purkamisen jälkeen jäisi koulun päärakennuksen ja uusien rakennuksien väliin riittävästi tilaa koulun pihapiirissä tapahtuvalle toiminnalle.

Näkymäalue koulun suuntaan Kitisenjoen sillalta päin säilyisi VE1 ja VE2 vaihtoehtoissa varsin hyvin. VE3:ssa uudisrakentaminen rajoittaisi näkymää jonkin verran.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotuksen valinnassa on otettu huomioon luonnoksesta saatu palaute ja asiaan liittyvät selvitykset. Asemakaavaehdotuksen pohjana on käytetty vaihtoehtoa 2.

Vaihtoehto 2 mahdollistaa alueen tehokkaan käytön, kuitenkin vaarantamatta kaavassa suojeltavan rakennuksen ympäristöä ja arvoa. Lisäksi vaihtoehto 2 mahdollistaa vanhan koulurakennuksen uuden osan mahdollisen säilyttämisen, mikäli sitä ei katsota aiheelliseksi purkaa. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa laajennusosan tilalle rakentaa uuden kooltaan vastaavanlaisen rakennuksen, museoviraston lausunto huomioiden rakennuslupa vaiheessa.

Luoteiskulmaan osoitetaan luonnosta pienemmällä tehokkuudella lisärakentamista ja reilusti matalampana, jotta uudisrakennus ei tulisi hallitsevaksi rakennukseksi suojeltuun koulurakennukseen ja sen pihapiiriin nähden.

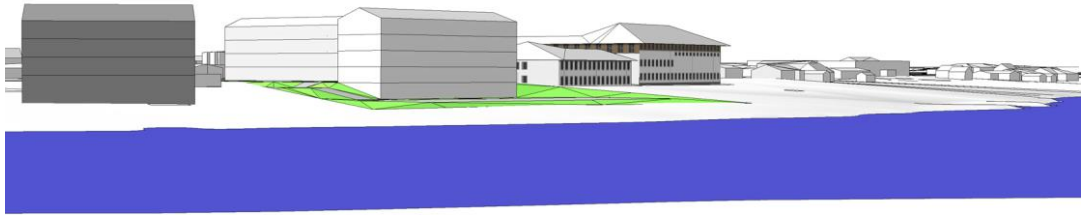
Vanha koulurakennus suojellaan ja sen lähiympäristö. Joelta päin katsottaessa vanhakoulurakennus hallitsee erityisesti maisemaa ja sen rakennuskulttuurilliset arvot korostuvat erityisesti jokimaisemasta katsottaessa. Luonnokseen nähden istutettavan alueen osaa pienennetään vastaamaan nykytilaa, jotta ranta-alue ei

kasvaisi umpeen ja tulisi peittämään arvokkaan koulurakennuksen esiin tulemis-
ta tulevaisuudessa.

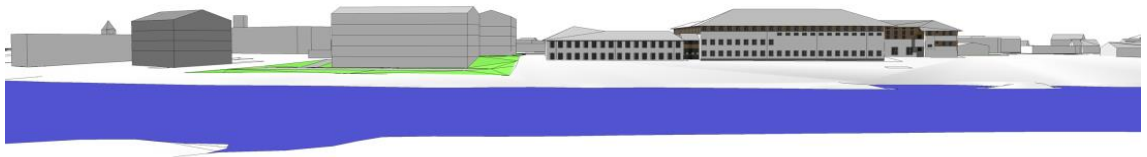
Kerrostalo korttelin parkkipaikka-alueen sijoittuminen rannan puolelle ei tule hal-
litsemaan näkymää koululle päin, koska p-alue tulee sijoittumaan huomattavasti
alemmas mitä on koulurakennuksen korkeus sijainti. Korttelin 25 rantaan on
osoitettu venevalkama alue kerrostalokorttelin asujille ja yleiseksi venevalka-
maksi esimerkiksi Kitisenrannan entisellä koulurakennuksella kävijöille.



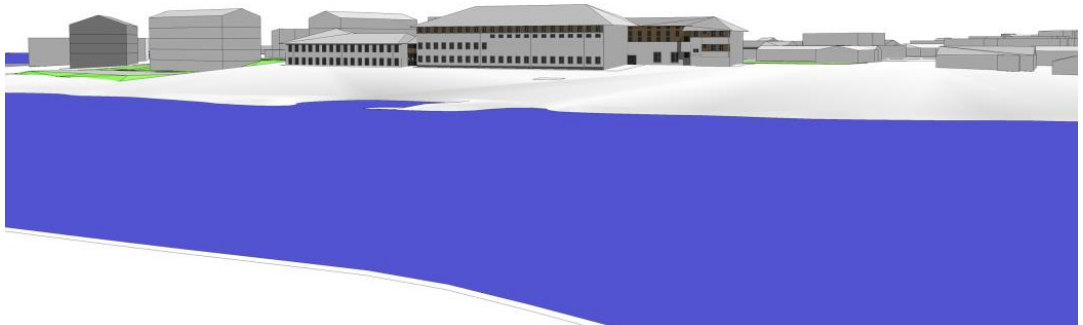
(Kaavaratkaisu)



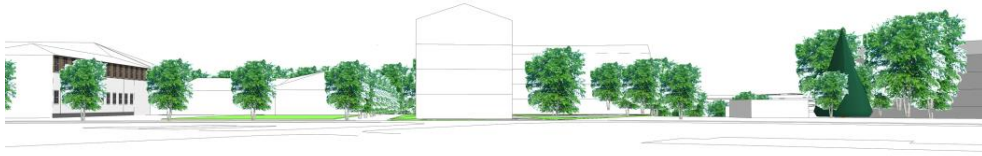
(Mallinnos kaavaratkaisusta Kitisen sillalta koulurakennuksen suuntaan)



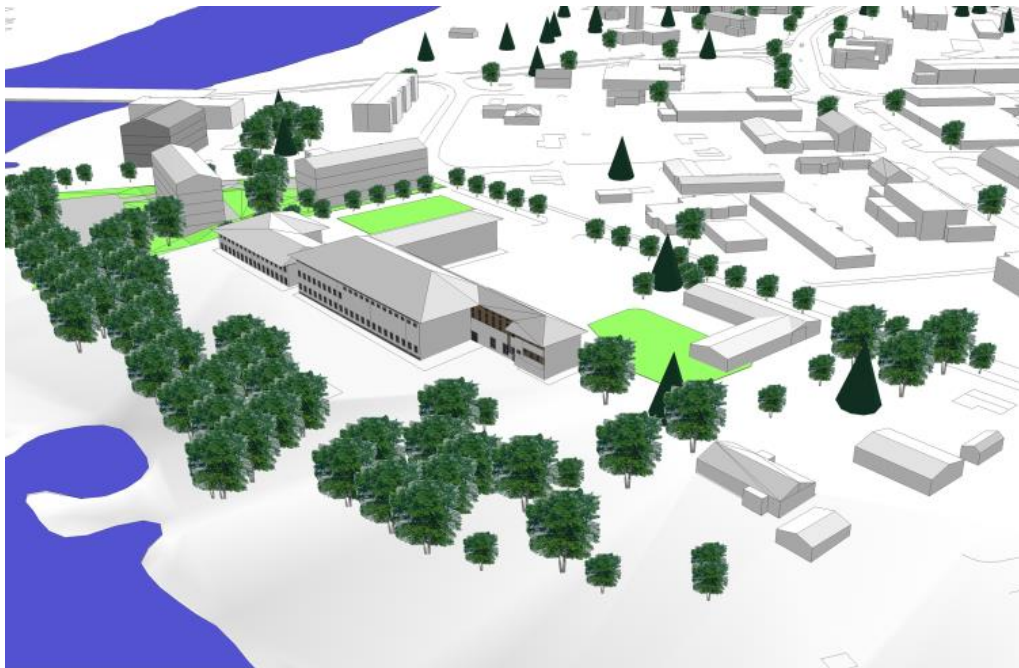
(Mallinnos kaavaratkaisusta vastarannalta päin katsottuna)



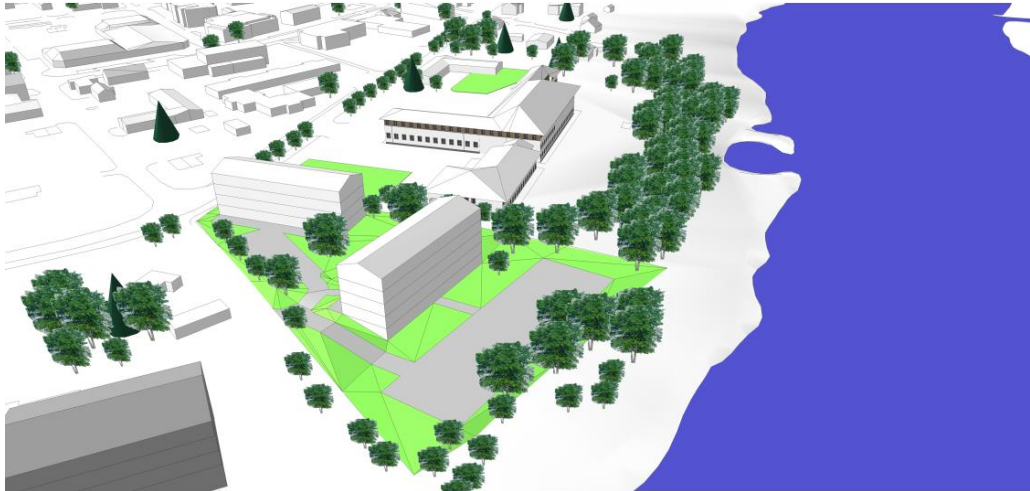
(Mallinnos kaavaratkaisusta vastarannalta koillisen suunnasta)



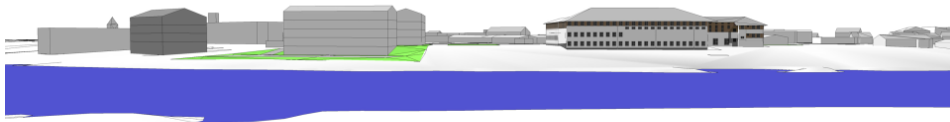
(Mallinnos Vasantieltä katsottuna koulun laajennusosan kohdalta)



(Mallinnos koillisensuunnasta katsottuna)



(Mallinnos etelästä päin katsottuna)



(Mallinnos kaavaratkaisusta koulurakennuksen laajennusosa purettuna)

4.5.3 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Luonnosvaiheesta annettiin 4 lausuntoa ja 6 mielipidettä. Näistä on laadittu yhteenveto selostuksen liitteeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostetaan uusi asuinkerrostalon korttelialue (AK), johon rakennetaan 2 kerrostaloa. Muutosalueella sijaitseva vanha koulurakennus suojellaan lähiympäristöineen, ennen kaikkea joen puolelta katsottuna. Vuonna 1976 valmistunut lisäosa voidaan säilyttää nykyisellään, purkaa pois tai rakentaa lähes vastaavan kokoinen rakennus tilalle. Suunnittelualueen luoteiskulmaan muodostuu uusi Y-alue, johon on mahdollista rakentaa enintään yksikerroksinen rakennus.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 7,4290 ha.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavalla ei muodostu uusia palveluita. Alue sijaitsee keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Kitisenrannan koulun tiloissa toimii erilaiset harrasteryhmät.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusten on sopeuduttava hyvin ympäristöönsä ja rakentamisessa on noudatettava hyvää rakennustapaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Asuinkerrostalo korttelialueen pinta-ala on 6098m². Korttelialueen rakennustehokkuus on 3659 k-m² eli tehokkuuslukuna e=0.60. Tontille saa sijoittaa kaksi kappaletta neljäkerroksisia rakennuksia, joiden maksimikorkeus ei saa ylittää korkeusaseman 194,30 metrin (korkeusjärjestelmä N2000) rajaa.

Yleisten rakennusten korttelialue Y/S-1

Yleisten rakennusten korttelialueen luoteenpuoleisen rakennusalan rakennusoikeus 530k-m². Tontille voi sijoittaa enintään yksikerroksisen rakennuksen. Rakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää korkeusaseman +190,00 metrin (N2000) rajaa. Laajennusosan rakennusalan rakennusoikeus on noin 1300 k-m², asema-kaaratkaisussa on esitetty 2000 k-m². Tontille saa rakentaa yhden maanpäällisen kerroksen ja $\frac{3}{4}$ rakennusoikeudesta kellarikerrokseen. Rakennuksen hajakorkeus ei saa ylittää korkeusasemaa +188,00 metrin (N2000) rajaa, joka on tämän hetkisen laajennusosan likimääräinen harjan korkeus. Suojeltavan rakennuksen rakennusalan rakennusoikeudeksi esitettiin olemassa olevan rakennuksen rakennusoikeuden verran ja kerrosluvut eli 3920 k-m² ja kaksi maanpäällistä kerrosta sekä yksi maanalainen kerros. Tämän rakennusalueen sisäinen rakennus on sr-1 merkinnällä kuitenkin suojeltu. Yhteensä yleisten alueiden korttelin pinta-ala on 18215 m² ja rakennusoikeutta 6450 k-m² eli korttelin tehokkuus on e=0.35.

Erillispientalojen korttelialue AP

Erillispientalojen korttelialueen pinta-ala on 4956 m² ja tehokkuus $e=0,30$ eli 1487 k-m².

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalue

Alueen puiston (VP) pinta-ala 12085 m².

Katu- ja liikennealueet

Katualuetta kaava-alueella on yhteensä 5034 m². Kaava-alueelle ei muodostu uusia katualueita. Venevalkama (LV) alue on yhteensä 2650 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Koulun lisärakennuksen purkamisella on merkittävä vaikutus suojeltavan koulurakennuksen ympäristöön. Koulun ympärillä oleva tila kasvaa purkamisen jälkeen ja se tuo entistä enemmän esille itse päärakennusta. Kuitenkin purettavan rakennuksen tilalle rakennettava uudisrakennus ei heikennä tämän hetkistä tilannetta, mutta mahdollistaisi kuitenkin vanhan koulurakennuksen paremman uusio-käytön ja sitä kautta säilytettävän arvokkaan rakennuksen paremman säilyvyyden kunnossapidon tarpeen lisääntyessä. Luoteiskulmaan matala uudisrakennus ei vaikuta hallitsevasti luoteesta päin tulevaan näkymään. Koska ympäristö on kohtalaisen tiivistä ja matalana rakentunutta, ettei suojeltava koulurakennus näy nykyisinkään kovin etäälle. AK-alueelle rakennettavien kerrostalojen määrällä on vaikutusta alueen ympäristöön. Kahden uuden kerrostalorakennuksen sijoittaminen alueelle tiivistää olemassa olevan kerrostalon ja vanhan koulurakennuksen välistä aluetta, mutta kuitenkin tiivistyminen ei tapahdu niille sektoreille, joihin vanha koulurakennus erityisesti edukseen luo näkymän eli Kitisen vastarannalle ja Kitisen sillalle päin. Rakennusoikeuden muutosalueiden Yleistenrakennusten ja asuinkerrostalojen kortteleiden tehokkuus nousee maltillisesti 0.3:sta 0.41:een, kun ympäröivien kortteleiden tehokkuus vaihtelee 0.3 ja 0.7 välillä, joten kaavaratkaisun muutosalue jää ympäröivään rakentamiseen verrattuna huomattavasti väljempi rakentamis kanta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavoituksella ei katsota olevan negatiivista vaikutusta ympäröivään luontoon, koska rakentaminen sijoittuu rakennettua ympäristöä tiivistäen.

5.4.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
Toimiva aluerakenne Aluerakenteen kehittäminen hyödyn-tämällä olemassa olevia rakenteita ja	Suunnittelussa on huomioitu alueen kes-keinen sijainti.

alueen omia vahvuuksia.	
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen. Palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa. Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten. Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.	Suunnittelualueen uudisrakentamisessa hyödynnetään tehokkaammin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue sijoittuu Sodankylän kirkonkylän palveluiden ja työpaikkojen välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueen joen puoleiselle viheralueelle on rakennettu uusi kevyenliikenteen väylä. Suunnittelualue on liitettävissä kaukolämpöverkostoon.
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Suunnittelussa on otettava huomioon virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet.	Asemakaavamuutoksella suojellaan arvokas, vanha koulurakennus. Asemakaavamuutos ei heikennä alueen virkistyskäyttöä. Suunnittelualueen viheralue laajenee.

5.4.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

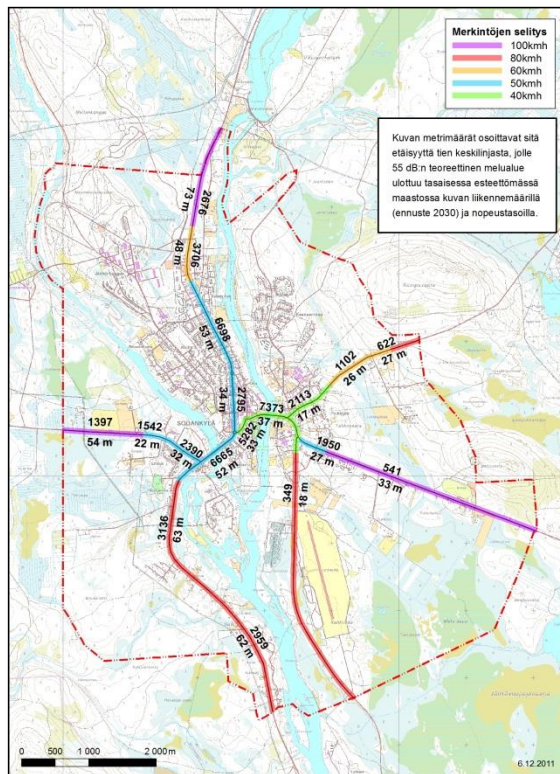
Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.8.2014 hyväksymä oikeusvaikutteinen kirkonkylän osayleiskaava, joka on tullut voimaan kunnanhallituksen 28.10.2014 § 346 päätöksellä. Hyväksytty yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa (MRL42.1§).

Kirkonkylän osayleiskaava	Asemakaavamuutos
Osayleiskaava alueella rakentaminen toteutettava asemakaavalla	Alueelle laaditaan asemakaava muutos
Pääasiassa muutettavana alueena on kerrostalovaltainen alue (AK) ja julkisten palvelujen hallinnonalue (PY)	Vanhassa asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavamuutoksessa alue osoitetaan pääosin yleiskaavan mukaisel-

	le käyttötarkoitukselle kerrostalovaltaiseksi ja yleisten rakennusten korttelialueeksi. Osalle alueesta osoitetaan toteutuneen vanhan asemakaavan mukaisesti asuinpientalojen korttelialueeksi
Alueella suojeltava rakennus (kitisen rannan vanhakoulu). Kohteeseen liittyvissä toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.	Asemakaava muutoksessa suojellaan vanhaosa koulurakennuksesta ja rajoitetaan ympäristön rakentamista niin ettei suojeltavan rakennuksen suojeluarvo heikentyisi. Muutos mahdollistaa myös uuden osan säilyttämisen. Määräyksissä on otettu huomioon Museovirastolta pyydetävän lausunnon tarve.
Yleiskaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen	Asemakaava muutoksella tiivistetään olemassa olevaa rakennetta ja käyttötaroituksen muutoksella mahdollistetaan alueiden uusiokäyttö, sekä osoitetaan osittain alueiden nykytila.
Asemakaavaa laadittaessa liikenneväylän tuntumaan on melutaso selvitettävä ja tarvittaessa edellytettävä riittävä etäisyys melunlähteeseen	Asemakaavaa laadittaessa on huomioitu asumisen riittävä etäisyys Kemijärventiestä

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä. Keskusta-alueen ja Kemijärventieltä liikenteestä saattaa aiheutua jonkin verran liikennemelua, joka nykyisillä liikennemäärillä on kuitenkin vähäistä. Yleiskaava työssä tehdyn ennusteen 2030 vuoden liikennemääristä ja niiden lisääntyvä melu ei myöskään tulisi aiheuttamaan meluhaittoja alueelle.



Meluselvityskartta, yleiskaava-aineistosta

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle ei muodostu uusia katualueita. Alueen nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo ensisijaisesti kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Sodankylässä 31.1.2017

Ari Pesonen
Maankäyttöpäällikkö

Ville Mäkitalo
Suunnitteluinsinööri

SEURANTALOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus	Pinta- alan muutos	Kerrosalan muutos	Vanha pinta-ala	Vanha kerrosala
	ha	%	%	k-m2	ek	+/- ha	+/- k-m2	ha	k-m2
AP	0,4956	44,83445		1487	0,30004	0,4956	1487		
AK	0,6098	55,16555		3659	0,600033	0,6098	3659		
A yhteensä	1,1054	100	14,87953	5146	0,465533	1,1054	5146		
Y-S-1	1,8216	100		6450	0,35	1,8216	6450		
Y yhteensä	1,8216	100	24,52012	6450	0,35	1,8216	6450		
VP	1,2085	100				1,2085			
V yhteensä	1,2085	100	16,27			1,2085			
LV	0,2650	100				0,2650			
L yhteensä	0,2650	100	2,482164			0,2650			
W	2,5251	100				2,5251			
W yhteensä	2,5251	100	33,98977			2,5251			
Kadut	0,5034	100				0,5034			
KADUT, TIET	0,5034	100	6,776148			0,5034			
KAAVA-ALUE yht.	7,429			11596	0,16	7,429	11596		

Sodankylän kunta

Kirkonkylän asemakaavan laajennus ja muutos,
Kortteli 25

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

17.7.2012

Sisällysluettelo:

<u>1.</u>	<u>Lapin liitto</u>	32
<u>2</u>	<u>Lapin pelastuslaitos</u>	33
<u>3.</u>	<u>Sodankylä-Seura ry.</u>	34
<u>4.</u>	<u>Sodankylän elokuvafestivaali ry.</u>	35
<u>5</u>	<u>Oulun yliopisto, Arkkitehtuurin osasto</u>	36
<u>6</u>	<u>Antti Torikka</u>	38
<u>7</u>	<u>Marja Mustakallio</u>	39
<u>8</u>	<u>Museovirasto</u>	40
<u>9</u>	<u>ELY- keskus</u>	41

1. Lapin liitto

- 1.1** Voimassa olevassa Pohjois-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (c 104). Sodankylän keskustan alueen kehittämisperiaatteeksi on määritelty palvelujen lisärakentamisen suuntaaminen keskustan tiivistämiseen.
- 1.2** Suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle (ma 5947), jonka suunnittelussa on turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.
- 1.3** Sodankylän peruskoulun alue on määritelty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.
- 1.4** Maakuntakaavassa esitettyjen kehittämisperiaatteiden mukaan kohdealueella sijaitsevat rakennukset tulee säilyttää, ja mahdolliset kunnostustyöt sekä lisä- tai uudisrakentaminen tulee sovittaa alkuperäiseen arkkitehtuuriin ja julkisten rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen.
- 1.5** Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat myös seuraavat kaavamerkinnot: matkailun vetovoima-alue matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv 8401), sekä erityisesti poronhoitoa varten tarkoitettu alue.
- 1.6** Lapin liiton viraston näkemyksen mukaisesti esitetyistä vaihtoehtoista VE 2 tukee parhaiten Pohjois-Lapin maakuntakaavassa esitettyjä Sodankylän keskustaa koskevia kehittämisperiaatteita.

Vastine:

- 1.1** Asia on kirjattu muistiin.
- 1.2** Asia on kirjattu muistiin.
- 1.3** Asia on kirjattu muistiin.
- 1.4** Asia on kirjattu muistiin.
- 1.5** Asia on kirjattu muistiin.
- 1.6** Asia on kirjattu muistiin.

2 Lapin pelastuslaitos

- 2.1** AK-alueelle tulevien rakennusten ympärille tulee varata tilaa siten, että pelastusajoneuvoilla on mahdollista liikkua rakennusten ympärillä.
- 2.2** Pelastuslain 30 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin.

Vastine:

- 2.1** Asia huomioidaan.
- 2.2** Asia huomioidaan.

3. Sodankylä-Seura ry.

3.1 Vastustaa kerrostalorakentamista kortteliin 25.

Vastine:

3.1 Asia on kirjattu muistiin

4. Sodankylän elokuvafestivaali ry.

- 4.1** Sodankylän elokuvafestivaali ry. esittää, että kaavamuutosprosessi ko. alueella tulee keskeyttää. Kitisenrannan tilojen sekä tontin käyttöä tulee tarkastella laajempänä kokonaisuutena, jossa huomioidaan kaikki Sodankylän kunnan vapaa-ajan, kulttuurin ja virkistystoiminnan käyttötarpeet.

Vastine:

- 4.1** Mielipide on huomioitu.

5 Oulun yliopisto, Arkkitehtuurin osasto

- 5.1 Kitisenrannan koulua ja lähialuetta koskien on laadittu rakennushistoriaselvitys (RHS). Näin tehtyjä selvityksiä voidaan pitää suojelu-prosessin kannalta riittävinä.
- 5.2 Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston, arkkitehtuurin historian ja korjaussuunnittelun laboratorion Restaurointi-kurssin harjoitustyönä laadittuja käyttö- ja restaurointiluonnoksia sekä meneillään olevien diplomitöiden tuloksia toivotaan hyödynnettävän.
- 5.3 Kitisenrannan koulun arvo on todettu kiistattomasti monella tasolla. Kitisenrannan koulun suojelu voidaan ratkaista asemakaavalla, jos suojelun taso ja tavoitteet varmistetaan kaikilla tasoilla.
- 5.4 Koulun 1970-luvulla rakennettua laajennusosaa ei nähdä Kitisenrannan koulun alkuperäiseen osaan verrattavia rakennustaiteellisia arvoja, vaan lähinnä käyttöarvoja.
- 5.5 Kitisenrannan koulun eteläpäässä olevan puistoalueen asuntorakentamisesta tulee luopua ja varata alue julkiseksi puistoalueeksi.
- 5.6 Kitisenrannan koulun rannan puoleinen osa, kenttä ja VP-alue tulisi hoitaa avoimena ja puistomaisena alueena.
- 5.7 Kitisenrannan koulun piha-alueen kulmakuseen jäävä Y-merkinnällä varustettu tontti tulisi liittää käytön osalta Kitisenrannan koulun tulevaan kulttuurikäyttöön.
- 5.8 Kitisenrannan koulu on Sodankylän elokuvajuhlien sydän, ilman koulua tapahtumaa ei olisi.
- 5.9 Kitisenrannan koulun suojelu on ajankohtainen myös valtakunnallisesti, liittyen arkkitehti Yrjö Lindegrenin tuotannon meneillään oleviin merkittäviin korjaushankkeisiin

Vastineet:

- 5.1 Asia huomioitu.
- 5.2 Asia huomioitu.
- 5.3 Kitisenrannan koulun päärakennus suojellaan.

- 5.4** Asia huomioitu.
- 5.5** Asia huomioitu.
- 5.6** Asia huomioitu.
- 5.7** Alue on varattu kunnan käyttöön, jonka merkinnällä alueelle voidaan rakentaa kunnan harkinnan mukaan.
- 5.8** Kaavoituksella ei katsota olevan negatiivista vaikutusta elokuvajuhlien järjestämiselle koulun ympäristössä.
- 5.9** Kaavoituksen tarkoituksena on suojella Kitisenrannan koulun päärakennus, joka on arkkitehti Yrjö Lindegrenin suunnitelma rakennus.

6 Antti Torikka

6.1 Asuinkerrostaloja ja niiden autopaikkoja ei pitäisi rakentaa liian lähelle suojeltua rakennusta, vaan niille suunnitelmassa ajateltu alue olisi parasta pitää reservinä mahdollisille myöhemmille julkisille rakennushankkeille.

6.2 Kunnan tulisi panostaa enemmän kulttuuriin.

Vastine:

6.1 Asia tullaan huomiomaan.

6.2 Kunta panostaa kulttuuriin kunnostamalla Kitisenrannan koulun kulttuurijärjestöjen käyttöön.

7 Marja Mustakallio

- 7.1** Esittää, että puistoalueelle ei rakennettaisi kerrostaloja.
- 7.2** Kitisenrannan koulun lisärakennuksen purkamista ei tulisi estää kaavalla.

Vastine:

- 7.1** Asia huomioitu.
- 7.2** Asia huomioitu.

8 Museovirasto

- 8.1** Asemakaavassa tulee turvata sekä koulurakennuksen asema taajamakuvassa ja jokinmaisemassa että koulurakennukseen (vaalittavine sisätiloineen) liittyvät arvot.
- 8.2** Suojelumääräyksenä tulee käyttää sekä merkintää /s että sr-merkintää, joka on ensisijainen. Suojelumääräyksessä rakennusta on käsiteltävä kokonaisuutena sisätiloineen.
- 8.3** Museoviranomaiselle on varattava kaavamääräyksessä mahdollisuus lausunnon antamiseen koulurakennuksen korjaus- ja muutostöistä ennen rakennus- ja toimenpide-luvasta päättämistä.
- 8.4** Museovirasto ei pidä VE1:n suojelumerkintää /s asemakaavatasolla riittävänä. VE2 ja VE3 eivät sisällä lainkaan /s merkintää ympäristön säilyttämisestä, mikä tulee lisätä. Kaavamääräyksen sr-1 tulee korjata siten, että se ohjaa pyytämään lausunnon museoviranomiselta rakennuslupaa vaativissa korjaus- ja muutostöissä.
- 8.5** Museovirasto ei edellytä 1976 laajennuksen säilyttämistä.
- 8.6** Museovirasto pitää mahdollisena korttelin kaakkoisosan maltillista lisä rakentamista.

Vastine:

- 8.1** Asemakaava ratkaisussa huomioidaan koulurakennuksen sekä sen ympäristöön liittyvät arvot.
- 8.2** Vanha koulurakennus suojellaan sr-merkinnällä ja ympäristön suojelu huomioidaan /s-merkinnällä.
- 8.3** Huomioidaan kaava määräyksin.
- 8.4** Huomioidaan kaava määräyksissä.
- 8.5** Asia kirjattu muistiin.
- 8.6** Asia kirjattu muistiin.

9 ELY- keskus

9.1 Kaavaselostukseen tulee referoida lähtökohta-aineiston keskeiset kuvaukset ja johdopäätökset.

9.2 Ely-keskus pitää tärkeänä vaihtoehtojen vaikutusten arviointeja siten, että arvioinnin lähtökohtana on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen sekä maisema-arvojen vaaliminen. Kuvasovitteita tulisi laatia myös Kitisen rannan itäpuoliselta rannalta katsottuna ja ottaa huomioon myös ne vaikutuksen arvioinneissa.

Tämän hetkisen aineiston perusteella VE1 tuottaisi maisemallisesti parhaan tasapainoisimman lopputuloksen. Massoittelu tulee alistaa koulurakennukselle. Korttelin 25 tontin 6 uudisrakennuksen harjakorkeus tulisi olla enintään koulun harjakorkeuden tasolla.

9.3 Kulttuuriympäristön muotokieli ja värimaailma tulee olla asemakaavaratkaisun lähtökohtana. Myös olemassa olevan puuston säilyttäminen ja viherrakentaminen tulee huomioida. Maisemalliset arvot huomioiden ja asukkaiden viihtyvyyden kannalta pysäköinti alueiden sijoittuminen asuntojen ja rannan väliin ei ole suotavaa.

9.4 Asemakaavaa laadittaessa on ohjenuorana pitää Museoviraston lausuntoa (Dnro 073/600/2009).

9.5 Kaavaratkaisun laatiminen siten, että se mahdollistaisi koulun laajennusosan säilymisen olisi suotavaa.

9.6 Korttelin 25 tontin 5 osalta vesikaton ylin sallittu korkeusasema tulee olla huomattavasti matalampi kuin koulurakennuksen harjakorkeus.

9.7 Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin ottaa huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa säädetään. Asuntorakentamista ja uuden rakentamisen sijoittumista tulisi pohtia laajemmin yleiskaavatasoisesti. Lisäksi alueen kulttuuriympäristöllistä ja maisemallista arvoa tulee tarkastella suunnittelualueella laajempuna kokonaisuutena ja kyseisen tarkastelun, selvitysten ja vaikutusarviointien tulee raportoida kaavaselostuksessa.

9.8 Alueella jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa tulee asemakaavaa laadittaessa ottaa huomioon kaavan suhde valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin. Valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita tulee täydentää kaavaselostuksessa.

Vastine:

9.1 Täydennetään selostukseen.

9.2 Täydennetään selostukseen, sekä huomioidaan kaavaratkaisussa.

9.3 Huomioidaan kaavaratkaisussa.

9.4 Huomioidaan kaavaratkaisussa.

9.5 Huomioidaan kaavaratkaisussa.

9.6 Huomioidaan kaavaratkaisussa.

9.7 Suunnittelu alueelle on jäljestä laadittu kirkonkylän osayleiskaava, jonka kunnan valtuusto on 28.8.2014 hyväksynyt ja kunnanhallitus MRL 201§:n mukaan määrännyt

täytäntöön 28.10.2014 § 346. Yleiskaava sisältövaatimuksia ei täten tarvitse käsitellä kaavaa laadittaessa.

9.8 Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen kirkonkylän osayleiskaava.