



Kiuruveden kaupunki
Tekninen palvelukeskus

Asemakaavan selostus

joka koskee 12.9.2016 päivättyä asemakaavakarttaa

Kaavatunnus 263V071116A32

KIURUVEDEN KAUPUNKI

Vanhan meijerin asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 64a tonttia 2 ja siihen liittyvää puistoaluetta.



Vireille tulo		16.12.2015
Hyväksytty	teknisessä lautakunnassa	11.10.2016
	kaupunginhallituksessa	27.10.2016
	kaupunginvaltuustossa	7.11.2016

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Asemakaavan muutosalue	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Kaavaprosessin vaiheet	4
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista	4
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
2.1.2	Luonnonympäristö	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö	5
	Rakennushistoria	5
	Inventoinnit ja arvot selvityksissä ja kaavoissa	8
	Kulttuurihistorialliset arvot	9
	Rakennuksen käyttöarvot ja korjausmahdollisuudet	10
	Tekninen huolto	12
	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	12
2.1.7	Maanomistus	12
2.2	Suunnittelutilanne	12
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	15
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
3.3.1	Osalliset	15
3.3.2	Vireille tulo	15
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
3.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
3.4	Asemakaavan tavoitteet	17
3.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
3.5	Asemakaavasta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	19
3.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
3.6.1	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	22
3.6.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25
3.6.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	26
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
4.1	Kaavan rakenne	26
4.2	Aluevaraukset	26
4.2.1	Korttelialueet	26
4.3	Kaavan vaikutukset	27
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
4.5	Nimistö	27
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	28

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Viranomaisneuvottelun muistio
3. Vanhan meijerin inventointikortti
4. Asemakaava, jota muutetaan 1:2000
5. Asemakaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja vastineet niihin
6. Asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset ja vastineet niihin
7. Asemakaavan seurantalomake

KARTAT

Asemakaavan muutosehdotus 1:2000

(Kannen kuva: TM Oy, Kiuruveden kaupungin kuva-arkisto)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Asemakaavan muutosalue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 64a tonttia 2 ja siihen liittyvää puistoaluetta. Muutosalueen pinta-ala on 0,6 ha.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavan muutosalue sijaitsee keskusta-alueella Kiurujärven rannassa osoitteessa Maitokuja 4.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Vanhan meijerin asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää vanhan meijerin suojelumerkinnän poistamismahdollisuus asemakaavasta ja laajentaa viereistä puistoaluetta.

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireille tulo

- teknisen lautakunnan päätös vanhan meijerin asemakaavan muuttamisesta 8.12.2015 / §58
- kuulutus vireille tulosta 16.12.2015 (Kiuruvesi-lehti, kaupungin ilmoitustaulu ja kaupungin kotisivut). OAS nähtävänä 16.12.2015-11.1.2016
- aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.2.2016

Kaavaluonnos

- kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 23.3.-21.4.2016

Kaavaehdotus

- kaavaehdotus pidettiin nähtävänä 3.8.-2.9.2016

Hyväksyminen

- hyväksyminen teknisessä lautakunnassa 11.10.2016
- hyväksyminen kaupunginhallituksessa 27.10.2016
- hyväksyminen kaupunginvaltuustossa 7.11.2016.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus



Vanhan meijerin ranta. (TM Oy, Kiuruveden kaupungin kuva-arkisto)

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kiurujärven rannassa. Ympäristö on entistä taajaman teollisuusaluetta, jolla on vielä vanhan meijerin toimintaan liittyviä rakennuksia. Meijeritoiminta päättyi alueella v. 1996, minkä jälkeen rakennuksia on otettu uusiin käyttötarkoituksiin. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee vanha meijerirakennus. Pohjoispuolella sijaitsevat vierasvenesatama ja kirkko.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue lähiympäristöineen on rakennettua taajamaympäristöä. Rannassa on kapea puistovyöhyke, jossa sijaitsee jätevedenpumppaamo. Meijerirakennuksen eteläseinustalla kasvaa kookas tammi. Suunnittelualueen maaperä on hietamoreenia. Ranta-alue on osittain täyttömaata.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennushistoria



*Kiuruveden osuusmeijeri 1920-luvulla.
(Kiuruveden kaupungin kuva-arkisto)*

Kiuruvesi on ollut jo 1800-luvulla merkittävää aluetta karjan kasvatuksessa ja maidon tuotannossa. Tärkeän sysäyksen sille antoivat 1860-luvun katoavuodet. Maidon jalostus käynnistyi ensimmäisten ostomeijerien myötä 1880-90-lukujen vaihteessa. Vuoden 1901 osuustoimintalaki mahdollisti osuusmeijereiden perustamisen. Kiuruvedelle perustettiin useita osuusmeijereitä. Kirkonkylän osuusmeijerille rakennettiin oma meijerirakennus v. 1908 Kiurujärven rantaan. Rakennuksen suunnitteli Hankkija, ja siihen sovellettiin uusia tekniikoita. Laitteet olivat höyrykäyttöisiä ja rakenteina käytettiin paljon betonia, joka palveli hyvin maidontuottajien hygieniatavoitteita.



*Meijeri ja autotalli-asuinrakennus
1950-luvulla. (Kiuruveden kaupungin
kuva-arkisto)*

Meijeriin tehtiin v. 1930 ensimmäinen laajennus, johon tuli kerman vastaanottopuoli. Vuoden 1934 rajuilma rikkoi ikkunoita, kaatoi savupiipun ja vei katon. Seuraavana vuonna rakennettiin jäähuoneen päälle viisi asuinhuonetta rakennusmestari Eino Mikkosen piirustusten pohjalta. Meijeristä tuli v. 1938 maitomeijeri, joka ryhtyi vastaanottamaan maitoa. 1950-60-lukujen vaihteessa tehtiin laajennus, johon tulivat uusi maidon vastaanottohuone ja lämpökeskus, myös lastauslaituria uusittiin. Toinen vastaanotto valmistui v. 1962, ja samalla yläkertaan tehtiin sosiaalitilat sekä uusittiin savupiippu. Vuosina 1967-68 tehtiin uudet vesisäiliöt, voivarasto ja jäähdytyskuone. Lämpökeskus ja vastaanottohalli uusittiin v. 1976 ja uusi voivarasto valmistui pari vuotta myöhemmin. Kiuruveden meijeri siirtyi maidon, kerman ja piimän valmistuksesta voimariinin tuotantoon v. 1979. Voimariiniosasto valmistui v. 1984.



*Meijerirakennus lastauslaitureineen
1950-luvulla (Kiuruveden kaupungin
kuva-arkisto)*



*Meijeri rannan suunnasta 1950-luvulla.
(Kiuruveden kaupungin kuva-arkisto)*

Meijerin alueelle rakennettiin autotalli- ja asuinrakennus v. 1953 ja konttori- ja asuinrakennus v. 1961. Rakennukset ovat asuinkäytössä ja päiväkotina. K. P. Lappalainen oli perustanut meijerin eteläpuolelle saha-, mylly- ja höylälaitoksen v. 1912, mutta saha paloi v. 1926. Toiminta ei jatkunut enää yhtä vilkkaana, vaikka uusi saha valmistuikin pian. Saha siirtyi Antti Matikalle 1941 ja sahaus elpyi uudelleen. Matikka rakennutti puusepänverstaan v. 1947 vanhoista Yhdyspankin hirsistä. Kun yritys päättyi v. 1958 konkurssiin, meijeri osti rakennuksen ja 1960-luvun alussa vielä saharakennuksen ja sahan konttorin. Myöhemmin saharakennusta laajennettiin autotalleiksi, autokorjaamoksi ja asunnoksi. Rakennuksessa on ollut yritystoimintaa, mutta tällä hetkellä rakennuksessa on vain asunto. Sahan konttorirakennus purettiin 1980-luvun loppupuolella. Rehusiilot rakennettiin v. 1970-75. Teräsrakenteiset kaarihallit rakennettiin varastotiloiksi v. 1960- ja 1970-luvuilla ja ne toimivat nyt

myymälä- ja varastotiloina. Alueelle rakennettiin vielä v. 1996 meijerin myymälän puurakenteinen varastorakennus.



Meijerin alueen rakennuksia. (Lentokuva Vallas Oy. Kiuruveden kaupungin kuva-arkisto)

Meijerin toiminta päättyi v. 1996 ja meijerirakennus oli joitakin vuosia tyhjillään. Kiinteistöt siirtyivät v. 2001 fuusion myötä Alueosuuskunta Promilkin omistukseen. Alueosuuskunta myi meijerirakennuksen ja viereisen entisen puusepänverstaan Kiuruveden Kehittämisosakeyhtiölle v. 2002.

Kehittämisosakeyhtiö kunnosti meijerirakennusta luonnontuote- ja elintarvikeyritysten hautomoksi. Sisätiloihin rakennettiin tuotantotiloja, esikäsittely- ja jalostustiloja, varasto- ja pakkaustiloja sekä kylmä-, jäähdytys ja pakastevarastoja. Myös rakennuksen julkisivuja kunnostettiin. Rakennus siirtyi Kiuruveden kaupungin omistukseen v. 2015. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii vuokratiloissa kolme elintarvikealan yritystä. Pääosa tiloista on tyhjillään.



Vanha meijeri syksyllä 2015.



Vanha meijerin etelän suunnasta



Vanha meijeri rannan suunnasta

Inventoinnit ja arvotus selvityksissä ja kaavoissa

Vanha meijerin alueen rakennukset on inventoitu v. 1989. Inventoinnissa on mainittu meijeri, konttori/toimitusjohtajan asunto, asuinrakennus-autotalli ja entinen puusepänverstaas. Luettelointiperusteina ovat rakennushistorialliset, historialliset ja maisemalliset arvot. ”Vanhan meijerin alue on taajaman vanhin säilynyt teollisuusympäristö ja 1900-luvun alun osuustoiminta-aatteen ensimmäinen konkreettinen tulos. Vanhan meijerin alue piippuineen muodostaa yhdessä kirkon kanssa merkittävältä osin taajaman maisemaprofiilia. Alueen historiallinen kerroksisuus ilmenee rakennusten iän ja tyyppien kirjossa. Useaan kertaan muutetun ja laajennetun meijerirakennuksen vanhimmat osat ovat 1900-luvun alkupuolelta. Hirsirunkoinen 1940-50-lukujen puusepänverstaas on jääne alueen saha- ja puuyritystoiminnasta. Asuinrakennus edustaa 1950-lukua ja konttorirakennus 1960-lukua.”

Kiuruveden kulttuuriympäristöohjelmassa (Kiuruveden kulttuuriympäristö ja sen hoito 2002) osuusmeijeri on todettu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jolla on historiallisia ja maisemallisia arvoja. Ohjelmassa todetaan, että viime vuosina meijeritoiminta on

siirtynyt muualle, mutta keskeisen sijainnin, historiallisen kerroksellisuuden ja tyhjenevien rakennusten vuoksi alue on kehittämisen arvoinen. Alueella on potentiaalia rantamiljöön kehittämiseen, ja se liittyy myös vihervyöhyke- ja satama-alueen suunnitteluun. Alueen käyttö on muuttumassa ja kokonaissuunnitelma on tarpeen.

Taajaman osayleiskaavassa (2005) vanha meijeri on osoitettu paikallisesti merkittäväksi rakennuskohteeksi. Vanhan meijerin alue on työpaikka-alue (TP). Selostuksessa mainitaan viherympäristön erityisenä kohteena meijerinrannan lehtikuuset, hopeapajut ja iso tammi rakennusten kulmauksessa.

Asemakaavassa (2003) vanha meijeri on suojeltava rakennus (sr-3), kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- tai muutostöissä säilyttää. Rakennuksen vieressä oleva tammi on asemakaavassa osoitettu suojeltu puu –merkinnällä.

Kulttuurihistorialliset arvot

Kiuruvedellä nurmiviljelyyn perustuva maa- ja karjatalous on mahdollistanut voimaperäisen maidontuotannon ja sitä kautta meijeritoiminnan. Vanha meijeri liittyy Kiuruveden elinkeinojen historiaan ja maatalouden kehitykseen. Meijeritoiminta mukautui eri aikoina ajan vaatimuksiin. Rakennuksen vaiheet ja laajennukset kuvastavat näitä muutoksia ja kehitystä yli 90 vuoden aikana. Vanhan meijerin alue muodostuu eri vuosikymmeninä eri tarkoituksiin rakennetuista rakennuksista. Meijerin ranta oli ensimmäinen kirkonkylän teolliseen toimintaan liittyvä alue. Meijeritoiminnan lisäksi alueella oli puutavaran jalostusta, saha ja puusepäntehtäjä sekä sähkölaitos. Vanhan meijerin alueella on historiallista merkitystä kirkonkylän ensimmäisenä teollisuusalueena ja symbolista merkitystä maitopitäjän identiteetin kuvastajana.



Näkymä vanhalle meijerille etelästä Maitokujan päästä. Oikealla entinen puusepäntehtävä.

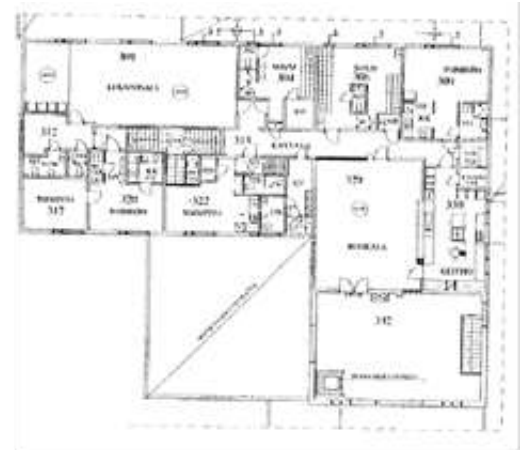
Rakennukseen on tehty kahdeksan laajennusta vuosina 1930-1984 ja myös sisätiloihin lukuisia muutoksia. Rakennuksen vanhin osa jää rakennuksen keskelle eikä ole enää selvästi hahmotettavissa. Vanhimman osan julkisivut ikkunoineen on muutettu. Rakennuksen julkisivut edustavat eri aikakausia ja ne on tehty erilaisista julkisivumateriaaleista.

Vanha meijeri ei edusta julkisivuiltaan mitään tiettyä aikakautta eikä ole rakennuksena alkuperäinen tai meijerirakennuksenakaan tyypillinen. Julkisivuissa ilmenevät pitkän toiminta-ajan eri vuosikymmeninä tuomat toiminnalliset muutokset, historiallinen kirjo ja kerroksisuus. Rakennuksella ei ole erityisiä rakennustaiteellisia arvoja.

Vanha meijeri piippuineen sijaitsee rantamaisemassa, liittyy viereiseen satamaan ja kirkonrantaan ja muodostaa niiden kanssa merkittävältä osin taajaman maisemaprofiilia ja kaupunkikuvaa. Rakennus on osa taajaman maisemallisesti arvokasta ranta-aluetta.

Rakennuksen käyttöarvot ja korjausmahdollisuudet

Vanha meijeri on 2-kerroksinen tuotantorakennus, jossa on pieni kellaritila ja vanhalla osalla myös kylmä ullakko. Vanhin rakennusosa on hirsirunkoinen, alaosa tiilirakenteinen, ja laajennukset tiili- ja sekarakenteisia. Vanhimmilla osilla on harjakatto saumatulla peltikatolla, muualla tasakatto bitumikermikatteella. Rakennus on aluelämmössä, liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon ja varustettu koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla sekä lämmön talteenotolla. Meijerirakennuksen kautta jaetaan lämpö ja sähkö viereisiin meijerin entiseen toimistorakennukseen ja makasiiniin. Vanhan meijerin kerrosala on 2343 k-m².



Pohjapiirros 1. ja 2. kerros. Eetiplan Oy

Vuonna 2012 tehdyssä kuntoselvityksessä havaittiin rakennuksen eri puolilla kosteusvaurioita, paikoin myös mikrobikasvustoa. Kosteutta havaittiin alapohjissa, ulkoseinien alaosissa, yläpohjissa sekä vuotoja vesikatossa. Osalla yläpohjista oli lahovaurioita. Ilmanvaihdon toiminta oli puutteellista, ja tuotantotiloissa oli hajuhaittoja. Sisäpintarakenteet olivat huonokuntoisia ja alakatot sopimattomia

elintarviketuotantotiloihin. Rakennus ei vastannut työtilojen turvallisuudelta ja terveellisyydeltä vaadittavia ominaisuuksia mm. kylmyyden, kuumuuden ja tasoerojen osalta. Rakennuksen saattaminen kunnoltaan yritystoimintaan sopivalle, käyttökelpoiselle tasolle vaatii mittavia rakennus- ja LVI-tekniisiä parannuksia. Suojeltu tammi rakennuksen eteläpuolella on osittain esteenä hulevesien hallinnan parantamistoimille.

Rakennuksen käyttö alkuperäisessä tarkoituksessaan meijeritoimintaan päättyi v. 1996. Vuodesta 2002 lähtien rakennuksessa on toiminut elintarvikealan yrityksiä, ja rakennukseen on tehty uutta toimintaa vastaavia muutoksia, mm. esikäsittely- ja jalostustiloja, varasto- ja pakkaustiloja sekä kylmä-, jäähdytys ja pakastevarastoja. Yritykset jalostavat kalaa ja marjoja. Rakennuksessa on kantavia väliseiniä, joita ei ole voitu poistaa, ja huonetilat ovat jääneet sokkeloisiksi. Tilojen käyttö on tehotonta, kun osa tiloista on eri tasoilla eikä niitä voi käyttää tuotantotiloina. Toisessa kerroksessa olevat kokoustilat, keittiöt ja sosiaalitilat eivät ole käytössä. Rakennuksesta ei voi enää hahmottaa alkuperäistä huonejakoa. Rakennuksen kannattavan ylläpidon kannalta kaikki rakennuksen tilat tulisi saada vuokrakäyttöön. Eri kerroksissa ja eri tasoilla sijaitsevien sokkeloisten tilojen muuttaminen yritystoimintaan soveltuviksi vaatii laajoja muutos- ja korjaustöitä.

Rakennukseen kiinteästi liittyvä symboli ja maamerkki, savupiippu, on uusittu v. 1962, mutta se on ollut vuosia pois käytöstä. Savupiippu on rapautunut ja murenee vaarallisesti. Putoavien tiilien vuoksi piipun ympäristö on aidattu.



Rakennuksen eteläseinustan suojassa kasvava kookas tammi on asemakaavassa suojeltu. Puu vaikeuttaa hulevesien hallinnan järjestämistä rakennuksen seinustalla. Savupiipun ympäristö on aidattu piipun rapautumisen vuoksi.

Rakennuksessa toimii tällä hetkellä enää yksi yrittäjä. Osa varastotiloista on myös vuokrattu. Rakennuksen tämän hetkiset käyttäjät pystyvät toimimaan vuokraamisessaan tiloissa, vaikkakaan tilat eivät ominaisuuksiltaan täytä työtilojen turvallisuuden ja terveellisyyden vaatimuksia, ja ovat sokkeloisuutensa vuoksi tehottomassa käytössä. Tilojen muuntelu käyttöön sopiviksi on vaikeaa. Korjauskustannukset riippuvat siitä, mihin korjaustasoon pyritään. Kuntoselvityksessä mainittujen puutteiden korjaaminen merkitsee noin 0,5 milj. €:n kustannuksia. Mikäli tilojen käyttökelpoisuutta pyritään

parantamaan ja toimintatiloja järkeistämään, on puututtava kantaviin rakenteisiin ja tasoeroihin. Korjausaste nousee helposti 80 %:iin ja kustannukset 1-2 milj. €:oon. Näköpiirissä ei ole toimijaa, jota varten mittavat muutostyöt tehtäisiin. Rakennuksen tilat ovat vajaakäytöllä, eivätkä vuokratulot kata toimintakustannuksia. Rakennuksen käyttöaste on heikko, ja vuokratulot vain noin 10 % siitä, mitä rakennuksen tehokkaalla käytöllä voisi saada. Vuokratulot ja käyttökulut ovat epätasapainossa ja vuosittaiset tappiot kunnalle noin 100 000 €.

Tekninen huolto

Muutosalueella on vesijohto-, viemäri-, sadevesiviemäri- ja kaukolämpöverkosto. Rannan puistoalueella on jäteveden pumppaamo. Tontilla on muuntamo ja 20 kV sähkölinja, jotka puretaan kesällä 2016. Sähkölinja on korvattu maakaapelilla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristöhaittoja aiheuttavia laitoksia tai häiriökohteita. Tontilla ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita (MATTI –maaperän tilan tietojärjestelmä).

Viereisellä tontilla (tontti 3, Meijerikatu 6) havaittiin rakennuksen purkutyön yhteydessä pilaantunutta maaperää, jota on puhdistettu vuosina 2002, 2004 ja 2008. Tällä hetkellä ei puhdistustarvetta ole.

2.1.7 Maanomistus

Muutosalueen maanomistaja on Kiuruveden seurakunta.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon kuntien kaavoituksessa. Tätä kaavahanketta koskevat seuraavat tavoitteet:

- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu: Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat: Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Maakuntakaava

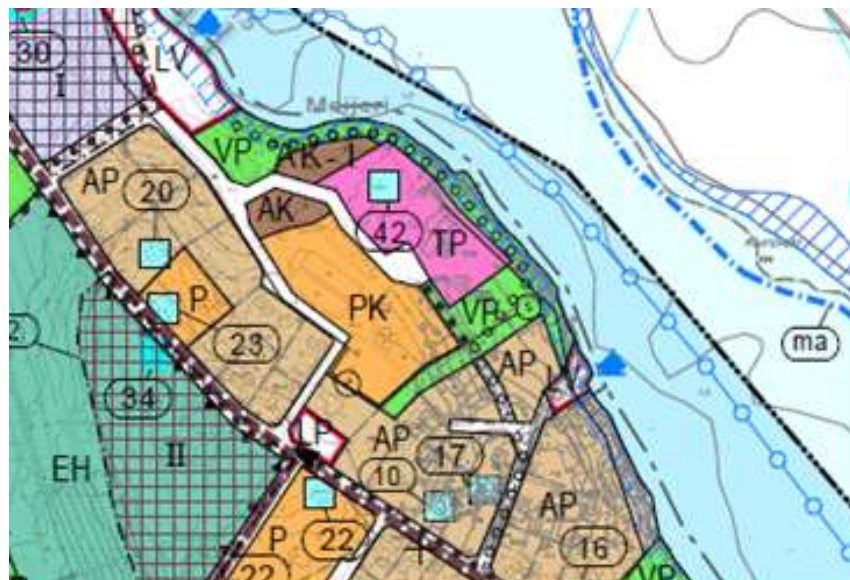
Pohjois-Savon maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A1). Suunnittelumääräyksessä määrätään, että aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille. Alueiden käytön suunnittelussa on säilytettävä riittävät virkistys- ja viheryhteydet viheralueiden välillä.

Keskusta on seudullisesti merkittävä keskustoimintojen alakeskus (ca-11), alakeskus, johon sijoittuu seudullisia yksityisiä ja julkisia palveluita. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelulla eheytetään yhdyskuntarakennetta ja osoitetaan tilaa seudullisille toiminnoille, joilla tuetaan alakeskuksen vetovoimaa.

Osayleiskaava

Taajaman osayleiskaavassa (2005) suunnittelualaue on varattu työpaikka-alueeksi (TP). Vanha meijeri on paikallisesti merkittävä rakennuskohde (42).



Ote taajaman osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualan asemakaava on tullut voimaan 23.12.2003.

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on varattu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Tontilla on rakennusoikeutta 2500 k-m². Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/100 k-m². Vanha meijeri on suojeltava rakennus (sr-3), kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- tai muutostöissä säilyttää. Meijerin vierellä on suojeltava puu. Korttelialueella on varattu alue viemäri-, sähköjohdolle ja muuntamolle. Alueelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintipaikka (p).

Ranta on varattu puistoalueeksi (VP). Puistoalueen osalle voidaan sijoittaa laitureita (lv). Alueella on ohjeellinen kevyenliikenteen reitti.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Alueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- olevaa puustoa tulee säilyttää
- katu- ja piharakentaminen on tehtävä siten, että valumavedet virtaavat hallitusti öljynerotuskaivojen tai sadevesiviemärien kautta yleiseen viemäriverkostoon
- liike- ja toimitilarakennusten korttelialueilla ei sallita tavaroiden ja laitteiden avovarastointia, vaan ne on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin. Avokatoksia ei sisällytetä rakennusoikeuteen
- tuotannossa syntyvien elintarvikejätteiden pitkäaikainen ja suurimittainen ulkovarastointi on kielletty.

Suunnittelualuetta koskevat selvitykset ja määräykset

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat määräykset, selvitykset ja ohjeet:

- Rakennusjärjestys 2012
- Maapoliittinen ohjelma 2013-16
- Kiuruveden kaupunki. Yleispiirteinen hulevesien hallintasuunnitelma 2013 (Pöyry Finland Oy)
- Rakennusinventointilomake. Vanha meijeri 1989, päivitetty 2003
- Kuntoselvitys Leivonen 2012. Rakennussuunnittelu Esko Väyrynen.

Kiinteistörekisteri, tonttijako ja pohjakartta

Kaava-alue kuuluu maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Pohjakarttana on Kiuruveden kaupungin ylläpitämä numeerinen asemakaavan pohjakartta.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiuruveden kaupungin yritysenteistöt-työryhmä teki 29.9.2014 esityksen Yrityspuisto Leivosen (vanhan meijerin) suojelupäätöksen purkamisesta tavoitteena mahdollistaa rakennuksen purkaminen. Työryhmä esitti seuraavaa: Vanha meijeri on rakennettu vuonna 1908 ja siihen on tehty vuosina 1930-84 lukuisia toiminnan vaatimia laajennuksia ja muutoksia. Kuntoselvityksen mukaan rakennuksessa on havaittu eri puolilla kosteusvaurioita ja puutteellisuuksia. Mm. savupiippu on rapautunut ja mureneva. Rakennuksen kunnostaminen yritystoimintaan sopivalle, käyttökelpoiselle tasolle vaatisi mittavia rakennus- ja LVI-tekniisiä parannuksia ja muutostöitä. Rakennuksen käyttöaste on heikko, vuokratulot ja toimintamenot epätasapainossa ja rakennuksen ylläpito tappiollista.

Esitystä käsiteltiin vanhan meijerin työryhmässä v. 2015 aikana sekä kaavoituksen seurantaryhmässä 24.11.2015.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiuruveden kaupungin tekninen lautakunta päätti asemakaavan muutoksen käynnistämisestä 8.12.2015 / § 58.

Kaavan vireille tulosta kuulutettiin 16.12.2015 Kiuruvesi-lehdessä, kaupungin kotisivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävänä 16.12.2015-11.1.2016.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.2.2016.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- maanomistaja, rajanaapurit, lähialueen asukkaat, yrittäjät ja toimijat
- viranomaiset: Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon liitto, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä / ympäristönsuojelu ja terveysvalvonta ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Kiuruveden kaupungin hallintokunnat: elinkeinotoimi, tekninen palvelukeskus.

3.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 16.12.2015 Kiuruvesi-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitus tulee järjestää niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Asemakaavan muutos on laadittu vuorovaikutteisesti maanomistajien, viranomaisten ja muiden osallisten kanssa. Kuulemis- ja päätöksentekovaiheista on ilmoitettu Kiuruvesi-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla. Maanomistajille ja muille osallisille on tiedotettu kaavan vaiheista ja nähtävänä olostä kirjeitse.

Kaavan etenemistä eri vaiheissa on voinut seurata kaupungin kotisivuilla (www.kiuruvesi.fi), missä on ollut esillä myös viimeisin kaavahankkeeseen liittyvä aineisto.

Kaavahankkeen käynnistämisvaihe

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 16.12.2015 Kiuruvesi-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla www.kiuruvesi.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 16.12.2015-11.1.2016. OAS:sta voi esittää mielipiteitä.

Vireille tulosta ilmoitettiin ja OAS lähetettiin nähtäväksi Pohjois-Savon ELY-keskukselle, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymälle (Ympäristönsuojelu ja terveysturvallisuus), Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle, Kiuruveden kaupungin elinkeinotoimelle (yritysneuvoja Tuula Parkkonen-Suhonen) sekä tekniselle palvelukeskukselle (kiinteistöpäällikkö Matti Jokitalo). Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävänä olostä tiedotettiin osallisille, maanomistajalle, lähialueen asukkaille sekä alueen yrittäjille ja toimijoille. OAS:sta esitettiin 1 lausunto, joka esitetään kappaleessa 3.5.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.2.2016. Muistio on selostuksen liitteenä 2.

Kaavahanketta esiteltiin Kiuruveden seurakunnan kirkkoneuvostolle 3.2.2016.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 23.3.-21.4.2016. Luonnoksesta voi esittää mielipiteitä. Luonnoksen nähtävänä olostä ilmoitettiin Kiuruvesi-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon liitolta, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymältä, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta, Savon Voima Oyj:ltä ja Kiuruveden elinkeinotoimelta. Nähtävänä olostä tiedotettiin alueen asukkaille, maanomistajille ja alueen toimijoille.

Luonnoksesta annettiin 6 lausuntoa. Lausunnot vastineineen on referoitu kappaleessa 3.5 sekä esitetty liitteessä 5.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittiin kaavaehdotus, joka pidettiin nähtävänä 3.8.-2.9.2016. Ehdotuksen nähtävänä olosta ilmoitettiin Kiuruvesi-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksia.

Luonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet lähetettiin lausuntojen antajille. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Pohjois-Savon liitolta ja Ylä-Savon SOTE kuntayhtymältä, Kuopion kulttuurihistorialliselta museolta ja Savon Voima Oyj:ltä.

Ehdotuksesta annettiin 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnot ja muistutus vastineineen on referoitu kappaleessa 3.5 ja esitetty liitteessä 6.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi viranomaisille.

Käynnistysvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.2.2016.

Viranomaisilta pyydettiin lausuntoja kaavaluonnoksesta.

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen edustajat tutustuivat Vanhaan meijeriin 2.5.2016.

Viranomaisilta pyydettiin lausuntoja kaavaehdotuksesta.

Pohjois-Savon ELY-keskus katsoi, että kaavoista on neuvoteltu riittävästi eikä ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelutarvetta ELY:n näkökulmasta ole.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

- selvitetään vanhan meijerin suojelumerkinnän poistamismahdollisuus asemakaavasta

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon kuntien kaavoituksessa. Tätä kaavahanketta koskevat seuraavat tavoitteet:

- edistetään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle
- edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Pohjois-Savon maakuntakaava:

- uusi rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutetaan suunnittelulla ympäristöönsä niin että eheytetään yhdyskuntarakennetta, vahvistetaan taajaman omaleimaisuutta ja turvataan ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten esittämät tavoitteet

Savon Voima Oyj:n tavoitteet

- mahdollisten uusien rakennusten liittäminen alueelle rakennettuun kaukolämpöverkoston ja olemassa olevan yhdyskuntatekniikan hyödyntäminen
- meijerirakennuksen mahdollisen purkamisen suunnittelun yhteydessä selvitettävä kaukolämpöverkoston tarvittavat muutostyöt.

Kiuruveden kaupungin teknisen palvelukeskuksen tavoitteet

- rantapuistoalue lisätään asemakaavan muutosalueeseen ja puistoaluetta laajennetaan niin, että jätevesiviemäri ja –pumppaamo huoltoväylineen jäävät puistoalueelle

Kiuruveden elinkeinotoimen esittämät tavoitteet

- vanhan meijerin korjaaminen ei ole kannattavaa, koska korjauskustannukset ylittävät vastaavan uuden tilan rakennuskustannukset, tilojen ylläpito on tappiollista eivätkä vanhanaikaiset ja epäkäytännölliset tilat palvele yritystoiminnan tarpeita.

Viranomaisten esittämät tavoitteet

Pohjois-Savon ELY-keskus ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museon esittämät tavoitteet käynnistysvaiheessa

- rakennus puretaan joiltakin osin ja hyödynnetään jäljelle jäävää osaa
- erityisesti vanhimman osan osalta on syytä käydä läpi säilyttämisedellytyksiä
- suojeltu puu säilytetään myös purkamistilanteessa
- mietitään laaja-alaisemmin, onko kaavoissa muita muuttamistarpeita
- mikäli käyttötarkoitusta muutetaan asunnoiksi meijerin korttelissa, kiinnitettävä huomiota puhdistettuihin pilaantuneisiin maihin ja mahdollisuuteen, että alueelta löytyy jatkossakin paikallisesti pilaantuneita, rakentamisen yhteydessä puhdistettavia maa-aineksia
- alueelta mahdollisesti purettavien rakennusten yhteydessä syntyviä purkujätteitä hyötykäytetään mahdollisuuksien mukaan esim. maarakentamisessa.
- suojeltu tammi on liian lähellä rakennusta ja sen suojelu on vaikeaa.

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon tavoitteet luonnosvaiheessa

- ainakin osa rakennuksen vanhimista osista syytä säilyttää kaupunkikuvallisesti näkyvässä määrin
- jatkotyössä puolletaan vaihtoehtoa 2 (Vanhan meijerin säilyttäminen osittain).

Pohjois-Savon ELY-keskuksen tavoitteet luonnosvaiheessa

- toivotaan rakennuksen vanhimman osan säästämistä ja säilyttämistä asianmukaisella kaavamerkinnällä

- hyötykäytetään esim. maarakentamisessa mahdollisesti purettavien rakennusten purkujätteitä.

3.5 Asemakaavasta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Vireilletulovaiheessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet

Pohjois-Savon ELY-keskus esitti lausunnossaan OAS:sta harkittavaksi, voisiko rakennuksesta purkaa jotkin osat ja hyödyntää jäljelle jäävää osaa. Erityisesti rakennuksen vanhimman, 1900-luvun alkupuolelta olevan osan osalta on syytä vielä käydä läpi säilyttämisedellytyksiä. Vanha meijeri on maisemallisesti merkittävälle paikalle sijoittuva Kiuruveden taajaman vanhin säilynyt teollisuusympäristö ja 1900-luvun alun osuustoiminta-aatteen ensimmäinen konkreettinen tulos, joka muodostaa yhdessä kirkon kanssa merkittävän osan taajaman maisemaprofiilia. Suojeltu puu tulee pystyä säilyttämään myös mahdollisessa purkamistilanteessa. Samassa yhteydessä kannattaa miettiä laaja-alaisemmin, onko kaavoissa muita muuttamistarpeita. Mikäli käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa esim. asunnoiksi meijerin korttelissa, tulee huomiota kiinnittää siihen, että alueella on useaan kertaan puhdistettu pilaantuneita maita ja on ehkä todennäköistä, että alueelta löytyy jatkossakin paikallisesti pilaantuneita maa-aineksia, joita saattaa olla tarve puhdistaa rakentamistoimintojen yhteydessä. ELY haluaa myös korostaa, että alueelta mahdollisesti purettavien rakennusten yhteydessä syntyviä purkujätteitä tulisi mahdollisuuksien mukaan hyötykäyttää esim. maarakentamisessa.

Mielipiteen huomioon ottaminen: Asemakaavan muutosluonnoksessa vertaillaan kolmea vaihtoehtoa: vanhan meijerin säilyttäminen, vanhan meijerin säilyttäminen osittain ja vanhan meijerin purkaminen ja uudisrakentaminen.

Neuvottelussa Kiuruveden kaupungin vesihuoltolaitoksen ja teknisen palvelukeskuksen Tiet ja alueet –palvelualueen kanssa tuli esille tarve laajentaa asemakaavan muutosaluetta koskemaan vanhan meijerin vieressä olevaa rantapuistoaluetta tontin leveydeltä. Asemakaavaa tulisi muuttaa laajentamalla puistoaluetta siten, että jätevesiviemäri ja jätevesipumppaamo huoltoyhteyksineen jäävät kokonaan puistoalueelle.

Mielipiteen huomioon ottaminen: Esitys otetaan huomioon asemakaavan muutosluonnosta laadittaessa.

Aloitustavaiheen viranomaisneuvottelussa 15.2.2016 Pohjois-Savon ELY:n ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon edustajat totesivat, että lausunnon mukaisesti on tarkasteltu hyvin eri vaihtoehtoja, mutta vanhimman osan säilymistä toivotaan. Tammi on liian lähellä rakennusta ja sen suojelu on vaikeaa. Uudessa rakennuksessa voisi noudatella vanhan, 2-kerroksisen osan hahmoa runkosyvyyksineen. Vanhalla meijerillä ei ole valtakunnallisia eikä maakunnallisia arvoja, mutta paikallishistorian kannalta on perusteita säilyttää rakennuksen vanhin osa.

Mielipiteen huomioon ottaminen: Asemakaavan muutosluonnoksen vaihtoehtoja tarkastellessa on päädytty purkamisen mahdollistavaan vaihtoehtoon kulttuurihistoriallisten arvojen, rakennuksen kunnon, käyttökelpoisuuden ja taloudellisuuden arvioinnin perusteella.

Luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet

Luonnoksesta annettiin 6 lausuntoa. Lausunnot vastineineen on esitetty liitteessä 5.

Pohjois-Savon liitolla ei ollut huomautettavaa.

Savon Voima Oyj toivoi, että alueelle mahdollisesti rakennettavat uudet rakennukset liittyisivät kaukolämpöön ja näin voitaisiin hyödyntää jo olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Meijerirakennuksen mahdollisen purkamisen suunnittelun yhteydessä on tärkeää olla yhteydessä Savon Voimaan, koska kaukolämpöverkostoon on todennäköisesti tehtävä muutostöitä rakennuksen purkautumisen johdosta.

Kiuruveden seurakunnalla ei ollut huomautettavaa.

Kiuruveden elinkeinotoimen mukaan vanhan meijerin tilat ovat vanhanaikaiset, epäkäytännölliset ja useassa tasossa, eivätkä palvele nykyisellään yritystoiminnan tarpeita. Tiloissa on korkoeroja ja kallistumia ja lämpötilaerot ovat suuret. Rakennuksen saattaminen yritystoimintaan sopivaksi maksaa noin 2 milj. €, ja korjauskustannukset ylittävät vastaavan uuden tilan rakennuskustannukset. Vanhan meijerin tilojen 1000 %:n hyötykäyttö on mahdotonta. Rakennuksen ylläpito tuotti kaupungille vuonna 2015 tappiota 117 558 €, tulot olivat 27 560 €. Savupiipusta irtoaa tiiliä ja se on varustettu turva-aidalla.

Lausunnon huomioon ottaminen: esitetyt seikat on otettu huomioon asemakaavan perusteluissa.

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon totesi lausunnossaan, että rakennuksen vanhimmat osat (1908-1930-luku) edustavat tyypillistä 1900-luvun alun meijerirakentamista. Hankkijan suunnitteleman rakennuksen 1. kerros on tiili- ja 2. kerros puurakenteinen. Laajennukset ympäröivät vanhaa osaa useammalta puolelta. Sisätiloihin on tehty tilarakenteellisia muutoksia. Meijeritoiminta päättyi vuonna 1996, minkä jälkeen tiloissa on ollut muuta yritystoimintaa. Kohteen kulttuurihistorialliset arvot ovat pääasiassa paikallishistoriallisia. Maitotaloudella ja siihen liittyvällä meijeritoiminnalla on Kiuruvedellä suuri elinkeinohistoriallinen merkitys. Lisäksi rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä ranta-alueella. Tältä pohjalta ainakin osa rakennuksen vanhimmistä osista (joissa toinen kerros on puurakenteinen) on syytä säilyttää. Museo puoltaa asemakaavan jatkotyössä vaihtoehtoa 2 (Vanhan meijerin säilyttäminen osittain). Kaava-aineistossa viitataan rakennussuunnittelun vaikeuteen kyseisessä vaihtoehdossa, mistä syystä museo ei pidä koko tämän osan säilyttämistä välttämättömänä. Säilytettävän kokonaisuuden on kuitenkin aiheellista olla kaupunkikuvallisesti näkyvä.

Pohjois-Savon ELY-keskus totesi lausunnossaan, että rakennuksen inventoinnin mukaan rakennuksella on historiallista ja symboliarvoa sekä maisemallista arvoa. Laajennusten jälkeen sillä ei juuri ole arkkitehtonisia tai rakenteellisia arvoja. Savupiippu on rakennettu 1960-luvulla ja mainitaan huonokuntoiseksi. Rakennuksen kuntoselvitys on tehty vuonna 2013. Vanhin osa meijeristä sisältyy asemakaavan rakennusalaan ja tätä kautta se on mahdollista myös säilyttää. ELY toivoo edelleenkin, että rakennuksen vanhin osa voitaisiin säästää ja säilyminen turvattaisiin myös asianmukaisella kaavamerkinnällä. Vanha meijeri on maisemallisesti merkittävälle

paikalle sijoittuva Kiuruveden taajaman vanhin säilynyt teollisuusympäristö ja 1900-luvun alun osuustoiminta-aatteen ensimmäinen konkreettinen tulos, joka muodostaa yhdessä kirkon kanssa merkittävän osan taajaman maisemaprofiilia. Alueelta mahdollisesti purettavien rakennusten yhteydessä syntyviä purkujätteitä tulisi mahdollisuuksien mukaan hyötykäyttää esim. maarakentamisessa.

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausuntojen huomioon ottaminen: Meijerin vanhin osa on jäänyt eri aikoina tehtyjen laajennusten sisälle, ja laajennusten yhteydessä ulkoseiniä on purettu ja aukotuksia muutettu. Vanhan osan säilyttäminen edellyttäisi ulkoseinien laajaa uusimista ja aukotusten palauttamista, ikkuna-aukkojen palauttamista ja kaikkien ikkunoiden uusimista sekä länsi- ja pohjoispäätyjen uudelleen rakentamista. Peruskorjattuna ja alkuperäiseen asuun palautettuna meijerin vanha osa olisi julkisivuiltaan suurelta osin kopio alkuperäisestä rakennuksesta. Sisätiloissa ei ole peruskorjauksen yhteydessä säilytettävää. Rakennuksen historiallinen suojeluarvo on olennaisilta osin menetetty eikä palaudu korjausten myötä. Rakennuksen maisemallinen vaikuttavuus ranta-alueella on perustunut laajaan rakennusmassaan ja korkeaan, maamerkkimäiseen savupiippuun, mikä purkamisten jälkeen ei enää olisi niin huomattava, että se maisemallisten arvojen perusteella vaatisi suojelua. Vanhan meijerin symboliarvo vahvan maitopitäjän identiteetin ja historian kuvastajana jäisi vieraaksi pääosin purettuna ja vanhaan osaan typistettynä. Vanhan osan korjauskustannukset muodostuisivat ylivoimaisen suuriksi ja ylittäisivät vastaavan uudisrakennuksen kustannukset. Vanhan osan korjaaminen ei ole kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen kannalta eikä taloudellisesti perusteltua. Asemakaavan muutosluonnokseen merkitty rakennusalan rajausta mahdollistaa vanhimpien osien säilyttämisen, mikäli siihen kuitenkin päädyttäisiin. Lausunnot eivät anna aihetta muuttaa kaavaluonnosta.

Ehdotusvaiheessa esitetyt mielipiteet

Ehdotuksesta annettiin 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnot vastineineen on esitetty liitteessä 6

Pohjois-Savon ELY-keskus totesi, että Vanhan meijerin alueen asemakaavan muutoksesta ja taajaman osayleiskaavan muutoksesta on annettu lausunto luonnosvaiheessa ja käyty paikan päällä 2.5.2016. Kaavaehdotus sallii meijerin vanhimman osan säilymisen niin haluttaessa. Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoonsa.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo totesi, että museo on antanut kaavasta aiemman lausunnon luonnosvaiheessa 9.5.2016. Lausunnossa museo esitti meijerin vanhimman osan ainakin osittaista säilyttämistä. Lausunnossa annetussa vastineessa todetaan, että ”vanhan osan korjaaminen ei ole kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen kannalta eikä taloudellisesti perusteltua”. Museo pitää valittua ratkaisua kulttuurihistorialliselta kannalta negatiivisena.

Lausunnon huomioon ottaminen: Asemakaavan ja osayleiskaavan muutosten perustelut ilmenevät Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle luonnosvaiheen lausuntoon annetussa vastineessa. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotuksia.

Savon Voima Oyj:n kaukolämpö- ja sähköntuotantoliiketoiminnoilla ei ollut huomautettavaa Vanhan meijerin asemakaavaehdotuksesta.

Pohjois-Savon liitolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksista.

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksista. Ympäristölautakunta kuitenkin toteasi, että yleisesti ottaen kaupungit, joissa on pystytty säilyttämään kaupungin historiaan liittyvää eri ikäistä rakennuskantaa, ovat ympäristöllisesti mielenkiintoisempia ja omaleimaisempia kuin kaupungit, joissa vanhaa rakennuskantaa ei ole säilytetty.

Päivänkakkara Oy totesi muistutuksessaan, että vuodesta 2012 toiminut päiväkotijoukko sijaitsee vanhan meijerin naapurissa ja on kiinnostunut tietämään mahdollisimman hyvissä ajoin, miten mahdollinen purkutyö ja uuden rakentaminen vaikuttaa päiväkodin työrauhaan. Lasten päiväunet voivat tulla haasteelliseksi, jos desibelit nousevat ulkona, kun osa pienistä nukkuu ulkona vaunuissa. Päiväkotijoukko on siirtymässä evakkoon mahdollisesti jo kesällä 2017 LVI-remontin vuoksi. Remontin voisi yrittää ajoittaa vanhan meijerin pahimpaan rytinään.

Muistutuksen huomioon ottaminen: Kiuruveden kaupunki tulee tiedottamaan naapureita hyvissä ajoin mahdollisesta purkamisesta, niin että päiväkotijoukko voi varautua tilanteeseen omassa toiminnassaan.

3.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.6.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoina on tarkasteltu

- Vanhan meijerin säilyttämistä (asemakaavaa ei muuteta)
- Vanhan meijerin osittaista säilyttämistä ja osittain uudisrakentamista
- Vanhan meijerin kokonaan purkamista ja uudisrakentamista.

Vaihtoehto 1: Vanhan meijerin säilyttäminen

Vaihtoehdossa vanha meijeri säilytetään eikä asemakaavan muutosta tehdä. Vanhan meijerin alueen rantamaisema ja siihen liittyvät historialliset piirteet säilyvät. Rakennuksen korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa eikä sille löydy kannattavaa käyttöä. Rakennus jää rapistumaan, ellei sille löydy yksityistä ostajaa ja kunnostajaa. Vähitellen ympäristö rapistuu.

Suojeltava puu, tammi on mahdollista säilyttää, joskin se vaikeuttaa rakennuksen kuivatusten ja hulevesien käsittelyn parantamista.

Vaihtoehdossa rannan puistoaluetta ei voi laajentaa. Jätevesiviemärit jäävät rasitteeksi tonttialueelle.



- + rantasilhuetti säilyy
- + alueen historiallinen identiteetti säilyy
- rakennukselle ei ole käyttöä eikä korjaaminen ole taloudellisesti kannattavaa
- rakennus jää rapistumaan ja käyttämättömänä rumentaa ympäristöään

Vaihtoehto 2: Vanhan meijerin säilyttäminen osittain

Vaihtoehdossa osa vanhasta meijeristä säilytetään. Rakennuksen vanhin osa on vuosilta 1908-1930. Vanhin osa on 2-kerroksinen ja osittain kellarillinen, yläosaltaan hirsirunkoinen ja alaosaltaan tiili/betonirakenteinen. Siihen on tehty useita muutoksia poistamalla väliseiniä ja rakentamalla uusia. Laajennusosien rakentamisen yhteydessä ulkoseiniin on tehty uusia aukotuksia ja suljettu vanhoja. Huoneiden välillä on tasoeroja.

Vanhan osan kunnostaminen toimitilakäyttöön edellyttää suuria muutoksia rakennuksen sisätiloihin, julkisivujen kunnostuksia ja purettavien laajennusosien kohdalla olevien aukotusten korjaamista. Julkisivuja, mm. ikkuna-aukotuksia ja julkisivumateriaaleja, on vuosikymmenien aikana muutettu. Käyttökelpoisuus uuteen tarkoitukseen riippuu rakennuksen tulevasta käyttötarkoituksesta. Vanha osa voi soveltua parhaiten yrityksen toimisto- ja henkilöstötiloiksi. Rakennuksen muuntaminen tuotannolliseen toimintaan on vaikeaa.

Vanha osa antaa mittasuhteet laajennusosan massoitteille. Vanha osa rajoittaa joiltakin osin uudisrakennuksen tilojen sijoittelua ja julkisivujen suunnittelua. Hyvällä suunnittelulla vanhan osan korjaus ja muuntaminen uuteen tarkoitukseen sekä siihen nivelletty uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa ja näin säilyttää alueen historiallista kerroksellisuutta.

Vaihtoehdossa rannan puistoaluetta voidaan laajentaa. Jätevesiviemäri ja –pumppaamo huoltoväylineen jäävät puistoalueelle.



- + osa vanhasta miljööstä säilyy
- + mahdollista sovittaa vanha osa uuteen
- vanha osa rajoittaa uudisrakennuksen suunnittelua
- vanhaa osaa vaikeaa korjata tuotannolliseen toimintaan
- vanhan osan korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa
- vanhan osan julkisivuja on korjattava ja palautettava laajasti

Vanhan osan säilyttäminen voidaan mahdollistaa asemakaavassa rakennusalan rajauksella. Vanhan osan velvoittava säilyttäminen asemakaavan muutoksessa ei ole tarkoituksenmukaista.

Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu puu, tammi, on periaatteessa mahdollista säilyttää hyvällä suunnittelulla vanhan osan korjauksen ja uudisrakentamisen yhteydessä. Tammi sijaitsee lähellä rakennusta, ja sen säilyttämistä vaikeuttavat rakennuksen kuivatukseen ja hulevesien käsittelyyn tarvittavien järjestelmien korjaaminen ja rakentaminen sekä lähelle tulevan uudisrakennusosan rakentaminen. Käytännössä puun suojaaminen niin, että se säilyy elinvoimaisena purkamisen, rakentamisen, korjaustöiden ja tarvittavien kaivausten yhteydessä on erittäin vaikeaa. Tammi ei ole Kiuruvedellä ainutlaatuinen, mutta Kiuruveden korkeudella näin kookaana kuitenkin melko harvinainen. Puu sijaitsee lähellä meijerin ulkoseinää. Puun säilyttävä kaavamerkintä on estänyt rakennuksen kuivatuksen ja hulevesien kunnostuksen eteläseinustalla. Puun velvoittava säilyttäminen asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista.

Vaihtoehto 3: Vanhan meijerin purkaminen ja uudisrakentaminen

Vaihtoehto mahdollistaa vanhan meijerin purkamisen ja uudisrakentamisen. Vaihtoehto edellyttää hyvää suunnittelua, jolla alueelta poistuva vanhan teollisuusympäristön rakennus korvataan uudella ja sovitetaan ympäristöönsä ja rantamaisemaan. Rakennuksen purkaminen antaa enemmän vaihtoehtoja rakennuksen sijoittamiseen tontilla sekä piha-alueiden, pysäköinnin ja huoltoliikenteen järjestämiseen.



- miljöön historialliset piirteet häviävät
- rantamaiseman maamerkki ja kiintopiste poistuu
- purkaminen aiheuttaa kustannuksia
- + mahdollistaa tontin, katunäkymän ja rannan puistoalueen suunnittelun väljemmäksi ja piha-alueen toimivammaksi
- + vanhan osan ylläpitoon liittyvä taloudellinen rasite poistuu

Tammi on mahdollista periaatteessa säilyttää hyvällä suunnittelulla uudisrakentamisen yhteydessä ottamalla puu huomioon rakennuksen sijoittelussa. Käytännössä puun suojaaminen juuristoineen niin, että se säilyy elinvoimaisena purkamisen, kaivutöiden ja uudisrakentamisen yhteydessä on erittäin vaikeaa. Puun velvoittava säilyttäminen asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista.

3.6.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on valittu e.m. vaihtoehtojen tarkastelun pohjalta purkamisen mahdollistava vaihtoehto.

Perusteina ovat:

- Kulttuurihistorialliset arvot. Rakennus on arvoitettu inventoinnissa paikallisesti merkittäväksi. Rakennuksella ei ole erityisiä rakennustaiteellisia arvoja.

Rakennus on osa taajaman maisemaprofiilia. Rakennuksen arvot liittyvät taajaman maisemallisesti arvokkaaseen ranta-alueeseen sekä paikkakunnan historialliseen identiteettiin.

- Rakennuksen kunto. Rakennuksessa on todettu kosteusvaurioita, puutteellista LVI-tekniikkaa, elintarviketuotantoon sopimattomia pintarakenteita sekä puutteita turvallisuudessa ja työtilojen terveellisyydessä. Rakennuksen saattaminen kunnoltaan yritystoimintaan sopivalle, käyttökelpoiselle tasolle vaatii mittavia korjaustöitä, joiden kustannukset ylittävät rakennuksesta pitkällä aikavälillä saatavat tuotot.
- Käyttökelpoisuus. Alkuperäiseen rakennukseen on tehty eri vuosikymmeninä kahdeksan toiminnan muutosten vaatimaa laajennusta sekä sisätiloihin lukuisia muutoksia. Tilat ovat sokkeloiset ja tiloja on eri tasoilla. Rakennuksen muuttaminen toimiviksi tuotantotiloiksi vaatii laajoja muutoksia. Kantavien rakenteidenkin vuoksi kaikkia tiloja ei saada tehokkaaseen käyttöön. Rakennus on ollut jo vuosia vajaalla käytöllä eikä tiloille ole kysyntää.
- Taloudellisuus. Rakennus vaatii mittavat korjaukset. Korjausaste on noin 80 % ja korjauskustannukset 1-2 milj. €. Vuokratulot eivät kata käyttökuluja.

Kaavoituksen seurantaryhmä käsitteli kolmea vaihtoehtoa kokouksessaan 8.2.2016 ja kannatti purkamisen mahdollistavaa vaihtoehtoa.

3.6.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- kaavamuuosesityksen käsittely kaavoituksen seurantaryhmässä 24.11.2015.
- teknisen lautakunnan kaavoituspäätös 8.12.2015 / §58
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä 16.12.2015-11.1.2016
- kaavamuuosluonnoksen käsittely ja valinta kaavoituksen seurantaryhmässä 8.2.2016
- aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.2.2016
- kaavaluonnos nähtävänä 23.3.-21.4.2016
- kaavaehdotus nähtävänä 3.8.-2.9.2016
- kaavamuuoksen hyväksyminen teknisessä lautakunnassa 11.10.2016, kaupunginhallituksessa 27.10.2016 ja kaupunginvaltuustossa 7.11.2016.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.2 Aluevaraukset

Alueen käyttötarkoitus toimitilarakennusten korttelialueena ja puistoalueena säilyy ennallaan.

4.2.1 Korttelialueet

Korttelin 64a tontin 2 käyttötarkoitus säilyy ennallaan. Tontti 2 varataan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Käyttötarkoitusalueen rajausta on muutettu Maitokujan kohdalla oikaisemalla katualueen rajausta ja puistoalueen kohdalla laajentamalla puistoaluetta. Tontin 2 pinta-ala on 4733 m². Tontti pienenee 551 m².

Tontin etelä- ja pohjoisrajalle osoitetaan alueet huoltoliikenteelle rannan jätevesipumppaamoja varten. Tontille osoitetaan myös oleva sadevesiviemäri.

Rakennusoikeus pienenee 2500 kerrosalaneliömetristä 1800 kerrosalaneliömetriin. Suurin sallittu kerrosluku on II. Tontille tulee rakentaa 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti. Rakennusala rajataan niin, että turvataan riittävät etäisyydet naapurirakennuksiin, katualueelle ja rantaan, ja samalla mahdollistetaan rakennuksen vanhan osan säilyttäminen. Suojeltava rakennus ja suojeltava puu –merkinnät poistetaan.

Rannan puistoalue laajenee, jolloin jätevesiviemäri huoltoväylineen jää puistoalueelle. Rantaan osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) jätevesipumppaamolle.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset, korttelialueella noudatettavat määräykset säilyvät ennallaan: Olevaa puustoa tulee säilyttää. Katu- ja piharakentaminen on tehtävä siten, että valumavedet virtaavat hallitusti öljynerotuskaivojen tai sadevesiviemärien kautta yleiseen viemäriverkostoon. Liike- ja toimitilarakennusten korttelialueilla ei sallita tavaroiden ja laitteiden avovarastointia, vaan ne on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin. Avokatoksia ei sisällytetä rakennusoikeuteen. Tuotannossa syntyvien elintarvikejätteiden pitkäaikainen ja suurimittainen ulkovarastointi on kielletty.

4.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu vaikutuksia kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Taajaman rantamaiseman maisemakuva muuttuu pysyvästi purkamisen myötä. Alueelta häviää vanhaan teollisuusympäristöön liittyviä historiallisesti ja symbolisesti merkityksellisiä piirteitä.

Haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää. Hyvällä suunnittelulla voidaan luoda uutta, rantamaisemaa täydentävää ja elävöittävää uudisrakentamista. Purettava rakennus voi korvautua uudella rakentamisella, joka täydentää rantasilhuettia. Rakennusala on rajattu niin, että uudisrakennus sijoittuu kauemmaksi rannasta ja etäämmälle Maitokujasta. Rakennusalan rajausta mahdollistaa myös meijerin vanhan osan säilyttämisen.

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Purkamisen myötä kuntataloutta rasittavat rakennuksen ylläpito- ja korjauskustannukset poistuvat. Rakennuksen purkaminen aiheuttaa kustannuksia. Purkukustannuksia pienentää purkujätteiden (esim. murskattu tiili) hyödyntäminen maarakennuksessa, esim. katurakentamisessa.

4.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä asemakaavakartassa.

4.5 Nimistö

Nimistö ei muutu.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Purkaminen toteutetaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Päätöksiä uudisrakentamisesta ei ole tehty.

Kiuruvedellä 8.10.2016



Mirja Nuutinen
Kaavoittaja
Kiuruveden kaupunki
040 7144 908
mirja.nuutinen@kiuruvesi.fi

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Viranomaisneuvottelun muistio
3. Vanhan meijerin inventointikortti
4. Asemakaava, jota muutetaan 1:2000
5. Asemakaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja vastineet niihin
6. Asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutus ja vastineet niihin
7. Asemakaavan seurantalomake

KARTAT

Asemakaavan muutosehdotus 1:2000