

KANGASNIEMEN KUNTA

Kirkonkylän asemakaava

”Meijerin alueen kaavamuutos”

Hyväksymisvaihe 27.3.2018



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27.maaliskuuta 2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Kangasniemen taajaman itäosassa Puulan Meijerinlahden koillisrannalla.

Kaavamuutos koskee korttelin 15 luoteisosaa ja tapahtuu Kangasniemen kylän (407) Maitotalon tilan 213-407-40-2 alueella.



Ilmakuva ja kiinteistörajat: Kiinteistötietopalvelu

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä "Meijerin alueen kaavamuutos". Hyvin pienialaisella, mutta paikallisesti merkittävällä kaavamuutoksella osoitetaan vanhan meijerikiinteistön alueelle täysin uutta maankäyttömuotoa. Teollisuusrakennusten korttelialue on tarkoitus muuttaa senioriasumisen ja hoivapalveluiden alueeksi. Kaavamuutoksessa tarkastellaan meijeritontin vaikuttavuutta taajaman alue- ja palvelurakenteessa sekä taajamakuvallisia vaikutuksia. Kaavamuutoksessa on myös ratkaistu kohteen kulttuuriympäristöarvojen säilyttäminen. Kaavamuutosprosessi on kestänyt pitkään, koska selvitettäviä asioita on ollut paljon.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaava-alueen sijainti	
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	
1.3	Sisällysluettelo	
1.4	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	
2.2	Asemakaava	
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	
3.1.1	<i>Luonnonympäristö</i>	
3.1.2	<i>Rakennettu ympäristö</i>	
3.1.3	<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu</i>	
3.1.4	<i>Kiinteistöllä toimiva lämpökeskus</i>	
3.1.5	<i>Maanomistus</i>	
3.2	Suunnittelutilanne	
3.2.1	<i>Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	
4.2	Osallistaminen ja yhteistyö	
4.2.1	<i>Osalliset</i>	
4.2.2	<i>Vireilletulo</i>	
4.2.3	<i>Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettely</i>	
4.3	Luonnonvaiheen nähtävillä olon palaute ja vastineet	
4.4	Ehdotusvaiheen nähtävillä olon palaute ja vastineet	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavoitettavan alueen maankäyttösuunnitelmia	
5.2	Kaavan rakenne ja perustelut	
5.2.1	<i>Mitoitus ja aluevaraukset</i>	
5.2.2	<i>Kaavamerkinnot ja määräykset</i>	
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	30
6.1	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	
6.2	Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen	
6.3	Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön	
6.4	Elinkeinorakenne ja kunnan elinvoimaisuus	
6.5	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen	

1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

- Tilastolomake
- Rakennusinventointi Kangasniemen meijerin kiinteistö, Selvitystyö Ahola, 19.12.2011
- Meijeritontin ideasuunnitelma, Karttaako Oy / Arkko Henna, elokuu 2012, tarkennetut vaihtoehdot tammikuussa 2013
- Rakennusinventointia täydentävä viesti (ns. myllykirje), Selvitystyö Ahola, 19.8.2013

- Kaavamerkinnot
- Kaavakartta 1:500

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunta on antanut Karttaako Oy:n tehtäväksi kyseisen suunnittelutehtävän jo talvella 2013. Aloite kaavamuutokseen on tullut alueen omistajilta ja kunnalta.

Kesällä 2013 haettiin tontilla olevalle myllylle purkulupaa, johon ELY-keskus lausui (ESAELY/281/07.01/2013), ettei purkamiselle ole tässä vaiheessa edellytyksiä ja myllyn kohtalo tulee ratkaista asemakaavamuutoksella punniten kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen suhteessa uuteen rakentamiseen.

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 7.11. – 9.12.2013. Luonnoksesta saatiin runsaasti palautetta liittyen kulttuuriympäristön säilyttämiseen, uuden rakentamisen soveltuvuuteen ympärillä olevan pientaloalueen miljööseen sekä kiinteistöllä toimivan lämpökeskuksen vaikutuksiin.

Kangasniemen kunta, kaavoittaja ja maanomistaja kävivät työneuvottelun 24.5.2017 kaavamuutoksen tavoitteiden tarkentamisesta. Neuvottelussa käytiin läpi luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana tullutta palautetta sekä maanomistajan kuulumisia maankäytön suunnitelmien päivittämisestä ja kiinteistön lämmitysratkaisuista. Lisäksi keskusteltiin rakennusten kulttuuriympäristöarvojen säilyttämisen periaatteista.

Kaavoittaja ja maanomistaja ovat käyneet ELY-keskuksen kanssa työneuvotteluja liittyen meijerin alueen kulttuuriympäristöarvoihin. 9.10.2017 ELYn kulttuuriympäristöasiantuntija Laura Hesso vieraili kaavamuutoskohteella ja tutustui olemassa olevaan rakennuskantaan sekä maanomistajan suunnitelmiin. Käynnin jälkeen Hesso toimitti 3.11.2017 kaavoittajalle sähköpostitse ELY-keskuksen arvion meijerin kiinteistöjen kulttuuriympäristöarvoista.

Selvitettävien asioiden runsaudesta johtuen kaavaprosessi on edennyt verkkaisesti.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.2 - 12.3.2018 ja sen aikana kuntaan toimitettiin neljä lausuntoa ja yksi osallisen mielipide (vastineet kohdassa 4.4).

2.2 Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 5.10.1982. Alue on osoitettu meijerin ja myllyn osalta teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT, tehokkuus $e=0,30$, kerrosluku II). Kaksi ohjeellista rakennusalamerkintää noudattelevat meijerin ja myllyn rakennusaloja (lukuun ottamatta teollisuusrakennusten myöhempiä katoksia ja halleja).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Meijerinlahti sijaitsee Puulaveden pohjoisosassa taajaman maisemallisesti keskeisellä paikalla sataman ja Meijerinniemen välissä. Meijerin kiinteistön piha on suurilta osin asfaltoitu. Rantavyöhykkeen nurmikolla kasvaa erikokoista puustoa ja aivan rannassa vesikasveja, kuten siperiankurjenmiekköjä. Merkittäviä maisemallisia arvoja alueella ei ole luonnonympäristön kannalta, vaikka se sijaitsee taajamakuvan kannalta keskeisellä paikalla. Kohteeseen ei sisälly merkittäviä luonnonarvoja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoskohteena olevalla tontilla sijaitsee useita, erilaisia rakennuksia. Vanhinta rakennuskantaa edustaa 1900-luvun alussa valmistunut meijerirakennus, jota on laajennettu useasti eri vuosikymmenten tyyllisillä rakenteilla. Meijerirakennuksen vieressä on vuonna 1950 valmistunut myllyrakennus.

Meijeri- ja myllyrakennusten lisäksi tontilla on myös suuri peltinen hallirakennus ja lämpökeskuksen sisäänkäynnin yhteyteen rakennettu katos. Rannalle on rakennettu 1990-luvulla pieni perinnealue, jossa on maitolaituri ja riukuaita.

Meijeritoiminta päättyi vuonna 2004. Tällä hetkellä meijerin tiloissa on asuin-, työ- ja varastotilavuokralaisia. Meijerin pannuhuoneessa tuotetaan kiinteistön oman lämmitystarpeen lisäksi lämpöenergiaa läheisiin rivitaloihin. Myllyssä on edelleen toimintakuntoinen koneistus. Myllytoimintaa on viimeksi ollut vuonna 2010. Myllyn purkamiseen on haettu purkupäätöstä kesällä 2013, jolloin sitä ei myönnetty.

Vanha meijerin päärakennus on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde. Se on osoitettu maakuntakaavassa kohdamerkinnällä ma 6.626 sekä taajaman yleiskaavassa merkinnällä s-1, *Rakennus tai rakennusryhmä, jolla ympäristö säilytetään (kulttuurihistoriallisia arvoja)*. Meijeri- ja myllyrakennusten vaiheista on kerrottu tarkemmin tässä selostuksessa seuraavassa kappaleessa (3.1.3 kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu), johon on poimittu pääkohdat Selvitystyö Aholan tekemästä rakennusinventoinnissa ja sitä täydentävästä ns. Myllykirjeestä (liitteenä).



Näkymä Kirkkoniementielleä saavuttaessa meijerille. Lippu liehuu hallintorakennuksen edessä.



Meijerin etupihalla, Kirkkoniemientien varressa on 300m² kylmä peltihalli. Hallintorakennuksen (kaksikerroksinen, harjakattoinen osa) kylkeen valmistui vuonna 1977 maidon vastaanottohalli, joka peitti vanhan meijerirakennuksen järven puoleisen julkisivun kokonaan. Hallintorakennuksen kokonaishahmo tulee säilyttää.



Mylly ja meijeri sijaitsevat tontilla hyvin lähellä toisiaan. Rakennusten välistä siintää Puulavesi. Meijerin kattilahuoneen sisäkäynnin yhteyteen valmistui vuonna 2005 suojakatos tilapäissäilytystä varten. Konehuoneen säilytettävä kaakkoissivun julkisivu suurine ruutuikkunoineen näkyy kuvissa hyvin.



Meijerin savupiippu ja myllyn vaaleankeltainen rakennusmassa hallitsevat Meijerinlahden maisemaan. Meijerin rannassa on viehättävä perinnealue maitolaitureineen. Perinnealueen toivoisi säilyvän avoimena kaikille meijeritoiminnan ja Kangasniemen historiasta kiinnostuneille.

3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

MEIJERI

Kangasniemen entisen Osuusmeijerin kulttuurihistoriallista merkittävyyttä on arvioitu Etelä-Savon maakuntakaavan yhteydessä. Maakuntakaava toteaa meijerin maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi ja kuvailee meijeriä seuraavasti: *”Kangasniemen varhaista teollisuutta edustava kohde, joka on elänyt ja laajentunut 1950–80 luvulla uusien tuotantotarpeiden mukaisesti. Meijerinniemen merkittävin rakennusryhmä”*. Maakuntakaavaan meijeri on valikoitunut arvokohteeksi Kangasniemen Taajaman osayleiskaavan suojelumerkinnän ja siihen liittyvän kulttuuriympäristöinventoinnin perusteella. (Etelä-Savon maakuntakaava on vahvistettu v. 2010 ja Taajaman osayleiskaava on hyväksytty v. 2016).

Meijerirakennus valmistui joulukuussa 1907. Rakennuksen lohkokivigraniittiset ulkoseinät ja suuret ruutumalliset ikkunat edustivat kansallisromantiikkaa.

Kuva alla on Kangasniemen Kotiseutuyhdistyksen valokuvakokoelmasta. Kuva osoittaa meijerin alkuperäistä ulkomuotoa järven suuntaan. Huomaa metallinen piippu, joka myöhemmin korvattu tiilisellä.



Meijerirakennukseen on tehty useita muutoksia niin sisätiloissa kuin laajennuksin. Vuonna 1952 valmistui kaksikerroksinen hallintorakennus. 1950-luvulla tehdyt laajennukset ja muutostyöt ilmentävät sotien jälkeistä teollisuusrakentamista. 1960-luvun alussa tehtiin mittavia muutostöitä: koko meijerirakennus sai vaaleat rapatut julkisivut ja loivan harjakaton. Myös vanha metallipiippu todennäköisesti vaihtui tuolloin nykyiseen savitiilipiippuun. 1970-luvulla meijerin rannanpuoleinen julkisivu jäi maidonvastaanottohallin sisälle. (Teksti on poimintoja Selvitystyö Aholan tekemästä rakennusinventoinnista).

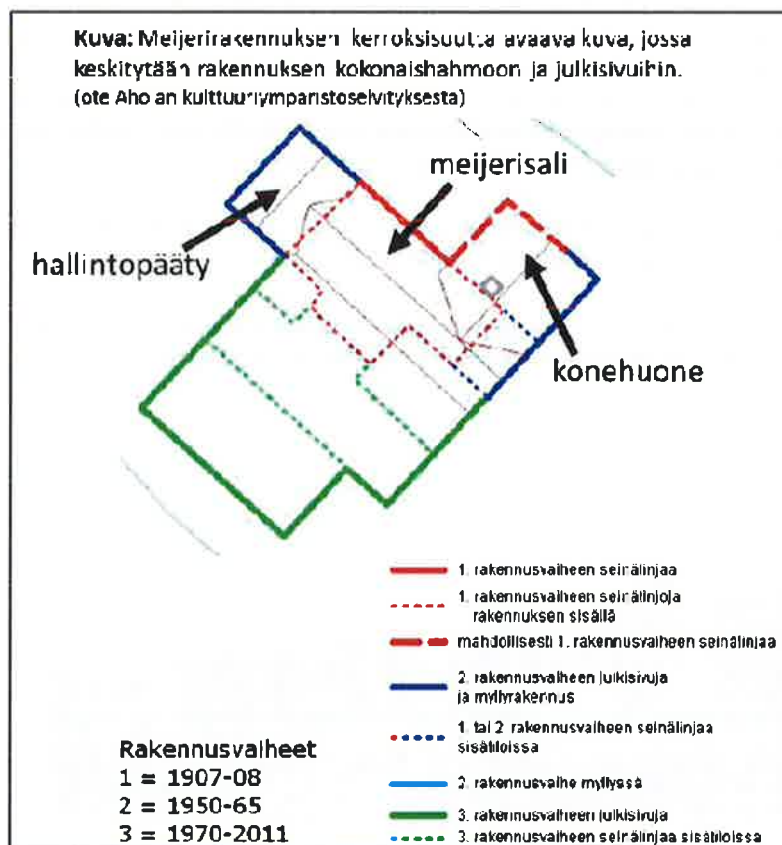
Selvitystyö Aholan (v.2011) tekemässä rakennusinventoinnissa meijerin säilyttämisen arvoisia osia arvioidaan seuraavasti:

Alkuperäistä ja vanhaa ovat

- osa rakennuksen rungosta
- osa vanhimman osan (v.1907–08) julkisivuaukuksesta
- 1900-luvun alun kansallisromanttisen kivifasadin jäljellä olevat osat ja niissä olevat suuret ruutumalliset ikkunat

Meijerin ehjimmät, 1950-luvulle palautuvat julkisivukatkelmat

- konehuoneen kaakkoissivu (erityisesti isot sisätiloihin valoa antavat ikkunat)
- entisen meijerisalin koillissivu (erityisesti isot sisätiloihin valoa antavat ikkunat)
- ennallaan säilynyt hallintopäädyn kokonaishahmo



ELY-keskuksen kulttuuriympäristöasiantuntija Laura Hesson 3.11.2017 antamassa kirjallisessa konsultaatiossa meijerin arvot esitetään seuraavasti:

"Meijerirakennuksen osalta ei kuitenkaan ole kattavaa tai luotettavaa tietoa, miten esimerkiksi vanhat seinämateriaalit ovat säilyneet. On mahdollista, että ainakin osa vanhaa luonnonkiviseinää on palautettavissa. Kulttuurihistoriallisesti meijerin arvo on merkittävä, mutta rakennushistoriallisesti sen ominaispiirteet ovat jo melko huomattavilta osin kadonneet. Meijerissä on kuitenkin säilynyt osia julkisivuista joko alkuperäisinä tai muuten autenttisine pintoineen ja mm. suurine ikkunoineen. Näiden osien säilyttäminen olisi rakennus- ja kulttuurihistoriallisessa mielessä tärkeää. Toisaalta meijerirakennuksessa on osia, joilla rakennushistoriallista arvoa ei selvästikään ole. Näitä ovat peltikuorinen rekkakatos sekä n. 1970-luvulla rakennettu vastaanottohalli ja sen läheiset uudempaa rakennushistoriaa ilmentävät tilat. Myös toimisto-osa on kokenut sellaisia julkisivumuutoksia, että sen rakennushistoriallinen arvo on vähentynyt."

MYLLY

Meijerin vieressä oleva korkea myllyrakennus valmistui vuonna 1950. Sitä ennen myllytoimintaa oli suoritettu meijerin sisällä. Myllyn seinät ovat ilmaraollista betoniitiilimuuria, joka ohenee rakennuksen yläosissa. Puiset välipohjat tukeutuvat tiiliseiniin sekä vankkoihin pysty- ja vaakaparruihin. Myllyn korkea hahmo perustuu vehnän jauhatuksessa käytettyyn tekniikkaan. Myllyssä jauhettiin ruis- ja vehnäjauhoja sekä kaurarehua.

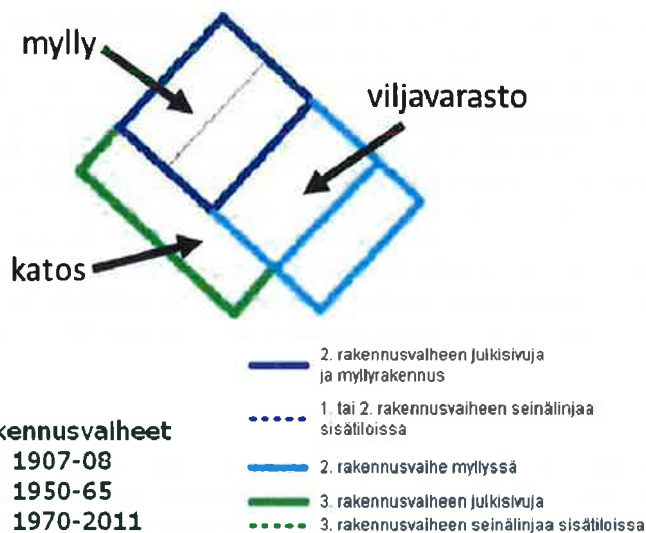
Myllyrakennus laajeni vuonna 1964, jolloin sen kupeeseen rakennettiin lautaverhoiltu viljavarasto. Mylly ja viljavarasto ovat säilyneet pitkälti alkuperäisessä asussaan ja kuvaavat maatalousyhteiskunnan teollisuutta nykypäivän muuttuvassa keskustaympäristössä. Rakennuksen monikerroksinen hahmo on osa kirkonkylän sataman ja ranta-alueen avointa maisematilaa. (Teksti on poimintoja Selvitystyö Aholan tekemästä rakennusinventoinnista).

Meijeritontin nykyisen omistajan tavoitteena on purkaa mylly pois uudisrakentamisen tieltä. Myllyä on siivottu ja osin purettu sisältäpäin. Myllyn vanha, metallinen koneisto on edelleen myllyn sisällä ja se on tarkoitus säilyttää joko osana uudisrakentamisen sisustamista tai myydä siitä kiinnostuneelle. Myllyn korjausrakentamista palvelurakennukseksi omistaja ei pidä mahdollisena myllyn rakenteellisten ominaisuuksien ja sisätilojen sankan jauhopölyn takia.



Mylly ja siihen kiinteästi liittyvä viljavarasto kuvattuna kaakosta. Taustalla näkyy meijerin vanhimpiin osiin kuuluva konehuoneen julkisivu isoline ruutuikkunoineen. Kuva on Aholan laatimasta rakennusinventoinnista.

Kuva: Myllyrakennuksen kerroksisuutta avaava kuva, jossa keskitytään rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuihin. (ote Aholan kulttuuriympäristöselvityksestä)



Selvitystyö Aholan tekemässä, rakennusinventointia täydentävässä vehnämyllyn arvioinnissa (19.8.2013) todetaan myllystä seuraavaa:

Rakennushistorialliset arvot

- rakennushistoriallisina arvoperusteina voidaan yleisen tietämyksen perusteella esittää rakennuksen tyypillisyyttä ja säilyneisyyttä
- lauta- tai tiilirunkoiset, sähkökäyttöiset vehnämyllyt eivät ole olleet järjestelmällisen kartoituksen kohteena, joten ei voida osoittaa, että Kangasniemen vehnämylly olisi Etelä-Savossa rakennustyyppinä harvinainen taikka erityisen poikkeuksellinen kohde, jolloin suojelupyrkimyksillä olisi painokkaammat perusteet
- koneistukseltaan ja tilaratkaisuiltaan mylly on tyypillinen

Taajamakuullinen merkitys

- OMALEIMAISUUS – Mylly ei määritä sijaintipaikkansa taajaman osan identiteettiä (Meijerinniemi, Meijerinlahti) eikä myllyn rakentamisajankohta v.1950 liity satamaan eikä vesiliikenteen aikakauteen
- SOPUSUHTAISUUS – Helposti tunnistettava, tornimainen tuotantorakennus on poikennut maaseututaajaman muusta rakentamisesta. Entisenä teollisuusrakennuksena mylly (ja meijeri) ei ole sopusoinnassa asuntoalueeksi muuttuneen ympäristön kanssa
- ELÄMYKSELLISYYS – Meijeri ja mylly eivät muodosta visuaalista kokonaisuutta eivätkä arkkitehtuurinsa puolesta tai tilanmuodostajina synnytä elämysarvoja
- HISTORIALLINEN JATKUVUUS – Myllyrakennus osaltaan ilmentää alueella ollutta teollista toimintaa. Mutta mylly-meijeri – toiminnalla ei ole ollut merkittävää roolia kuntakeskukseksi kasvaneen kirkonkylän kehityksessä, joten mylly ei ole tärkeä taajaman kehityksen kuvaaja.
- RAKENNUSTEN ELINKAARIOMINAISUUDET – Myllyn soveltuvuus uusiin käyttömuotoihin rakennuksen materiaalien kunnon ja teknisen iän perusteella? Saneerauksen vaikutukset suojeluarvoihin? Jos päädytään suojeluun / säilyttämiseen, tarpeen pohtia osasuojelua

ELY-keskuksen kulttuuriympäristöasiantuntija Laura Hesson 3.11.2017 antamassa kirjallisessa konsultaatiossa myllyn arvoja pohditaan seuraavasti:

"Uudisrakentamisen, korjausrakentamisen sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvojen yhdistämisen osalta meijeriä haastavampi rakennus on vanha vehnämylly."

"Maitotalon kiinteistö on kokonaisuudessaan arvotettu maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi, joka on myös maakuntakaavassa rakennetun kulttuuriympäristön erikseen mainittuna kohteena osana Kangasniemen taajamaa. Mylly on säilyttänyt alkuperäisen asunsa varsin hyvin, sillä 1960-luvun varastolaajennukset on selvästi suunniteltu myllyn alkuperäinen arkkitehtuuri huomioiden, toisin kuin meijerin nuorempien laajennusten kohdalla. Myllyn korkealla rakennusmassalla on myös maisemassa, etenkin nykytilanteessa, huomattavasti suurempi merkitys kuin meijerillä."

"Etelä-Savon kulttuuriympäristötietokanta Eskussa ei Kangasniemen vehnämyllyä vastaavia kohteita juuri ole. Koska Esku-tietokanta ei ole täydellinen kuvaus maakunnan rakennusperinnöstä etenkin paikallisesti arvokkaiden kohteiden osalta, niin on mahdollista, että Etelä-Savossa vastaavia myllyrakennuksia on. Rakennustyyppiä ei kuitenkaan voi sanoa alueella yleiseksi."

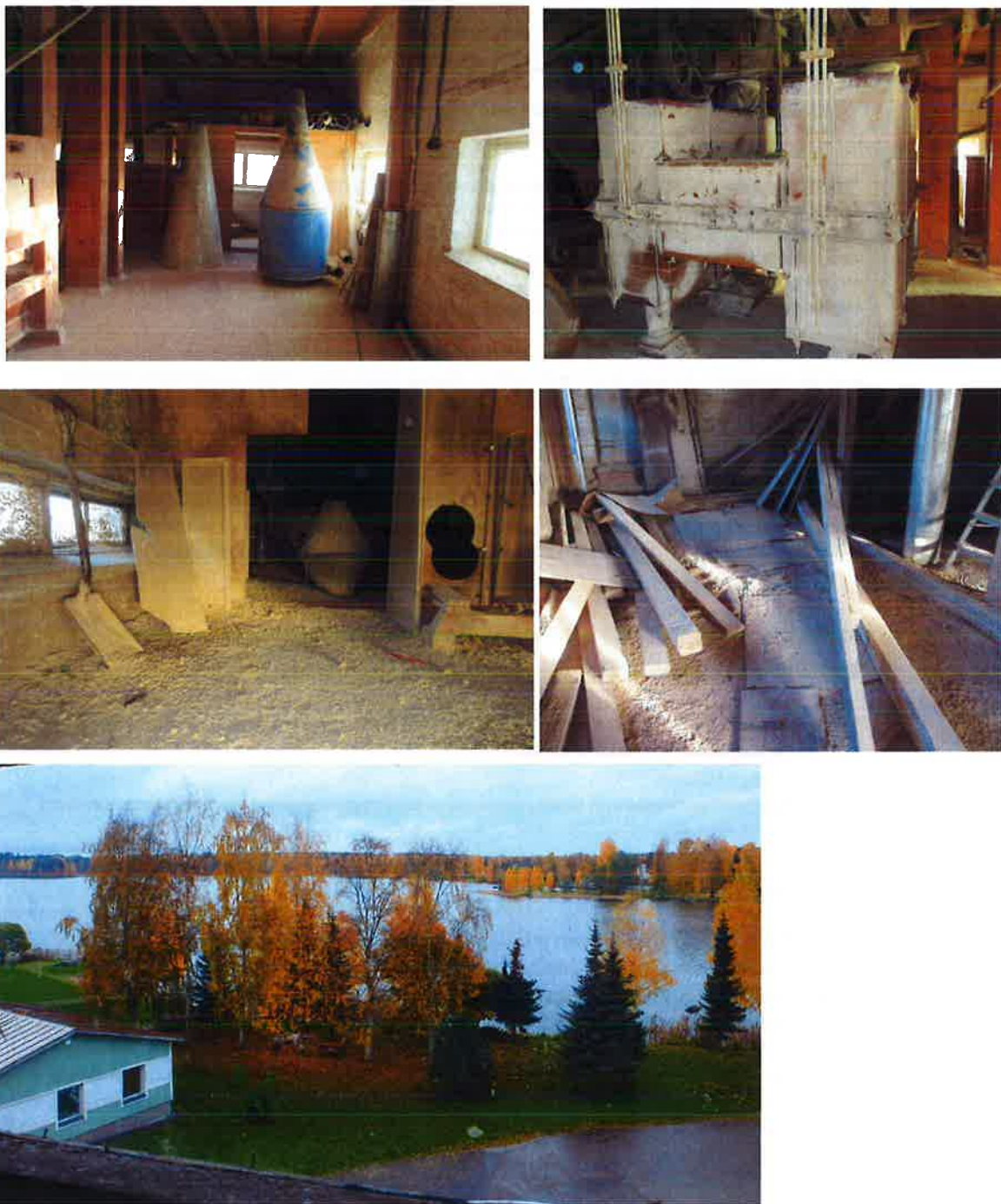
"ELY-keskukselle välittyvä vaikutelma on, ettei myllyn säilyttämisen tosiasiallisia mahdollisuuksia ole kaavatyössä tutkittu. On toki mahdollista, että tiiliosienkin säilyttäminen osoittautuu liian vaikeaksi, mutta päätöksen tulee perustua asian huolelliseen tarkasteluun kaavaratkaisun yhteydessä. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen olemattomuudella myllyn purkamista ei voi perustella."

ELY-keskuksen (3.11.2017) antaman arvion mukaisesti Maitotalon kiinteistön säilyttämisen arvoisia osia ovat:

- Meijerin 1. ja osin 2. rakennusvaiheen ulkoseinät alkuperäisinä tai muuten iäkkäine aukotuksineen ja ikkunoineen
- Myllyn tiiliosat
- Mahdollisesti meijerin piippu riippuen piipun käyttötarpeesta ja teknisestä kunnosta

SÄILYTTÄMISEN PERUSTEET:

- Rakennusten alkuperäisen arkkitehtuurin säilymiseen ja tunnistettavuuteen
- Rakennusten maisemavaikutukseen
- Rakennusten kulttuurihistorialliseen merkitykseen Kangasniemen kirkonkylän historiassa. Kaikki edellä mainitut rakennusosat ovat olleet osa kangasniemeläistä taajamakuva yli 50 vuoden ajan, ja ovat käytettävissä olevien tietojen mukaan ainutlaatuisia rakennustyyppisiä Kangasniemellä. Samalla ne ovat todistusvoimaisia rakennetun kulttuuriympäristön elementtejä: tunnistettavia rakennustyyppisiä, joiden käyttö on lisäksi ollut alkuperäisessä toiminnassa pitkäaikaista.



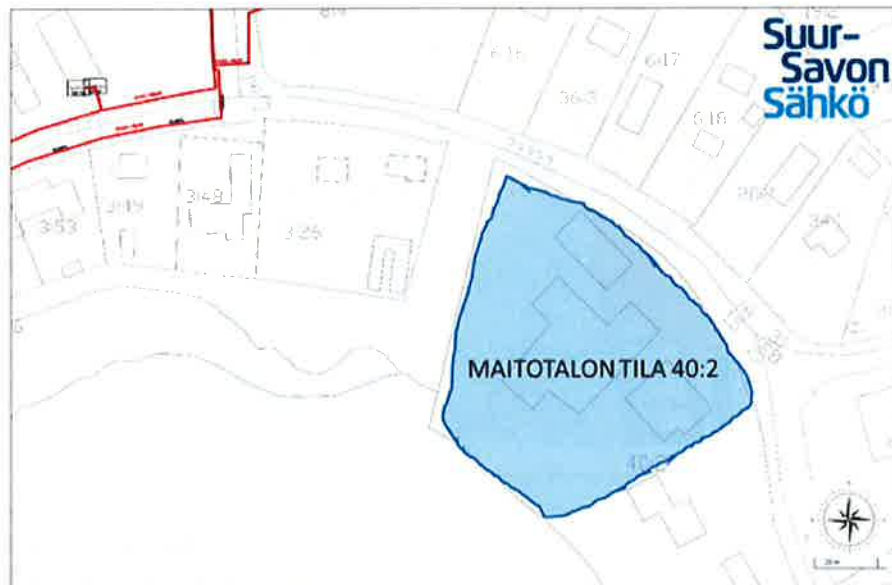
Kuvat: Myllyn nykyistä kuntoa kuvaavat nämä sisätiloista otetut kuvat. Kaikki pinnat ovat paksun pölyn peitossa. (Kuvat ovat kiinteistön omistajalta keväältä 2017.) Korkeana rakennuksena myllyn ylempien kerrosten ikkunoista avautuu useaan eri suuntaan vaikuttavat näkymät Meijerinniemeä ympäröivälle Puulalle. (Karttaako syksy 2017)

3.1.4 Kiinteistöllä toimiva lämpökeskus

Meijerissä on edelleen toiminnassa siellä oleva lämpökeskus, jolla tuotetaan meijerirakennuksen ja läheisten, saman omistajan rivitalojen tarvitsema lämpö. Lämpö tuotetaan polttamalla puuta, joka lämmittää rakennuksissa kiertävää vettä.

Kiinteistön omistajan mukaan lämpökeskus on vanhanaikainen, kattila alkaa olla käyttöikänsä päässä. Samoin meijerin korkea tiilipiippu on rapautunut sisältäpäin ja edellyttää mittavan kunnostuksen tai kokonaan uuden piipun rakentamista. Nykyisellään lämpökeskuksen toiminta ei ole myöskään taloudellisesti järkevää.

Kiinteistön omistaja on selvittänyt vaihtoehtoisia lämmitystapoja, kuten kauko- tai maalämpöä ja päättänyt liittää tontin Kangasniemen keskustan alueen kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöä toimittaa Suur-Savon Sähkö.



Kuva: Suur-Savon Sähkön 25.5.2017 antama kartta, jossa olemassa oleva kaukolämpöverkosto on osoitettu punaisin viivoin. Karttaotteeseen on kaavoittaja lisännyt havainnollisuuden vuoksi kaavamuutoskohteen sinisellä.

3.1.5 Maanomistus

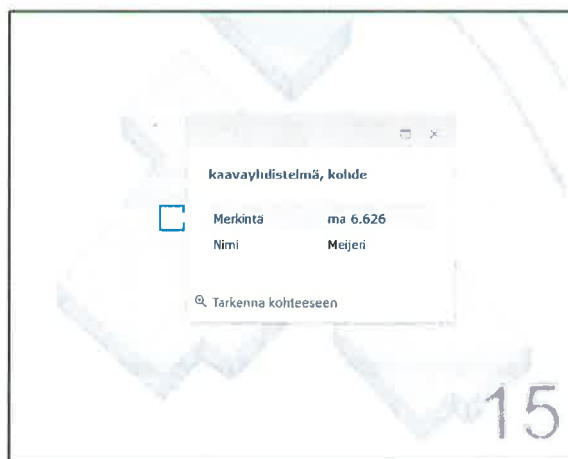
Maitotalon tila 213-407-40-2 on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

Vuoden 2010 maakuntakaavassa meijerin alue sijoittuu paikalliskeskuksen alueen (a 6.1, ruskea rengas) vaikutuspiiriin. Meijerin luoteispuolella on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Kangasniemen kirkon ympäristö (maV 6.552).



Maakuntakaavan aineistoissa **Meijerirakennus** on yksilöity maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristökohteeksi. Valintaperusteena maakuntakaavan kohteeksi päättymiseen on ollut meijeriin liittyvä osayleiskaavan suojelukohdemerkintä.

Oikeusvaikutuksettomassa taajamayleiskaavassa:

- Meijerin alue on osoitettu merkinnällä **C**, *Keskustatoimintojen alue*
- Meijerin vanha päärakennus merkinnällä **s-1**, *Rakennus tai rakennusryhmä, jolla ympäristö säilytetään (kulttuurihistoriallisia arvoja)*

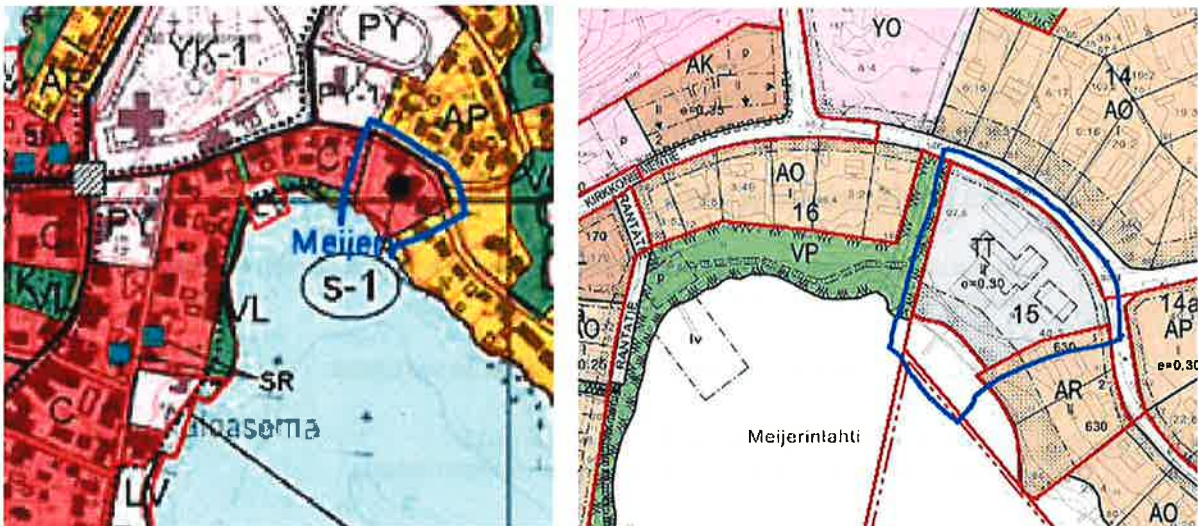
Osayleiskaavan selostuksessa (s.21) meijeri on mukana ”säilytettävänä rakennusperinnön kohteina ja alueina (s-1)”. Taajaman yleiskaavaan liittyvässä kulttuurihistoriallisessa selvityksessä Meijeristä (kohde sk 7) todetaan seuraavaa:

Arvot: Historiallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävä

Merkittävyys: paikallisesti merkittävä

Suojelutie: merkintä kaavassa säilytettävänä kohteena

”Kokonaisuutena säilynyt Kangasniemen meijeri sijaitsee Meijerinniemessä Puulaveden rannalla. Päärakennus edustaa kokonaisuuden vanhinta rakennuskantaa. Päärakennus ei ole enää alkuperäisessä asussa, katteet ja ikkunat on vaihdettu. Muita rakennuksia on rakennettu eriaikaan. Uusimmilla rakennuksilla ei ole rakennushistoriallista arvoa. Meijeri on edelleenkin toiminnassa.” (s. 29, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 19.8.2005)



Kuvat: Yleiskaavaote (vasen) ja asemakaavaote (oikea), joihin kaavamuutosalue on osoitettu sinisillä rajauksilla. www.kangasniemi.fi

Nykyinen asemakaavatilanne. Muutosalueella nykyisin voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 5.10.1982. Alue on osoitettu meijerin ja myllyn osalta teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT, tehokkuus $e = 0,30$, kerrosluku II). Kaksi ohjeellista rakennusalamerkintää noudattelevat meijerin ja myllyn rakennusaloja (lukuun ottamatta teollisuusrakennusten myöhempiä katoksia ja halleja).

Kangasniemen kunnassa on uusi rakennusjärjestys, jota on kaavamuutoksessa tarkoitettu soveltaa. Uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.11.2017 § 71 ja tuli voimaan 12.1.2018.

Pohjakarttana käytetään 26.8.2008 hyväksyttyä asemakaavan numeerista pohjakarttaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavamuutokseen on tullut yksityisiltä maanomistajilta ja kunnalta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Laajasti ottaen osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavamuutoksen vaikutuspiiriin. Tärkeimpiä osallistumisryhmiä ovat mm. lähialueen asukkaat, maanomistajat sekä kunnan viranomaiset.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulo mainitaan käsitteenä maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 2 momentissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos kuulutettiin ja asetettiin nähtäville samanaikaisesti syksyllä 2013 (MRL 62 ja 63 §).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumista ja vuorovaikutusta on tarkemmin kuvattu erillisenä liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.3 Luonnosvaiheen nähtävillä olon palaute ja vastineet

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 7.11. – 9.12.2013.
Nähtävillä oloaikana jätettiin neljä lausuntoa ja viisi huomautusta.

Etelä-Savon ELY-keskus, lausunto

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (9.1.2014), että kaavan lähtöselvitykseksi on laadittu varsin perusteellinen rakennusinventointi suunnittelukohteen rakennuskannasta ja että tontin ja olemassa olevien rakennusten hyödyntämistä on tutkittu aidosti ja ennakkoluulottomasti. ELY-keskuksen mukaan kaavamuutosluonnoksessa esitetty tontin uusi käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä soveltuvat hyvin vanhan meijerin paikalle.

ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että kaavaa on syytä muuttaa siten, että se kannustaa myös myllyrakennuksen säilyttämiseen ja hyödyntämiseen. ELY-keskus muistuttaa, että rakennusten inventoinnista käy ilmi, että meijeri- ja myllyrakennuksella ja niiden muodostamalla kokonaisuudella on kulttuurihistoriallisia arvoja. ELY-keskuksen mukaan kaavaluonnoksessa esitetyssä ratkaisussa ei ylempien kaavatasojen ohjausvaikutus toteudu riittävästi kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi. ELY-keskus esittää, että P-alueen merkintää ja kaavamääräyksiä muutetaan niin, että nämä arvot säilyvät

paremmin. Samoin tulee esittää kaavaratkaisun maisemalliset vaikutukset ja suhde lähialueen rakennettuun ympäristöön.

Osallisiin tulee lisätä Savonlinnan maakuntamuseo.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamuutoksen lähtökohtana on ensisijaisesti teollisuustontin käyttötarkoituksen muuttaminen paremmin ympäröivän alueen nykyiseen (pientaloalue) ja oletetun tulevaisuuden kannalta soveltuvampaan käyttöön (seniori- ja palveluasuminen). Kaavamuutoksessa on tarkkaan arvioitu ja huomioitu olemassa olevien rakennusten ja niiden muodostaman kokonaisuuden kulttuuriympäristöarvot. Arvojen säilyttäminen toteutuu kaavakartan merkinnöillä ja kaavamääräyksillä. Kaavoittajan tavoitteena on ollut laatia sellainen kaavaratkaisu, joka mahdollistaa kaavamuutoskohteen kiinteistön elinvoimaisen kehittämisen osana Kangasniemen kirkonkylän taajama- ja palvelurakennetta, kuitenkin niin että kohteen kulttuuriympäristöarvot säilyvät tunnistettavina.

Kaavamuutosprosessi on ollut hyvin pitkä (rakennusinventointi v. 2011, maankäyttösuunnitelmia alkaen v. 2012, kaavoitustyön aloitus talvella 2013). Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on laadittu lisää vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia, joiden pohjalta on arvioitavissa uudisrakentamisen tavan vaikutuksia. Samoin ehdotusvaiheessa kaavamääräyksiä ja merkintätapoja on tarkennettu kulttuuriympäristöarvojen säilyttämiseksi. Meijerin ja myllyn kulttuuriympäristöllisten ominaisuuksien arvottamista on lisäselvitetty ja täsmennetty. Kaavoittaja pitää hyvän kaavanlaadinnan tavan mukaisena tukeutua kaavaratkaisussa ylempien kaavatasojen (maakuntakaava ja yleiskaava) ohjausvaikutukseen sekä kaavan laadintaa varten laadittuihin selvityksiin (Rakennusinventointi Kangasniemen meijerin kiinteistö, Selvitystyö Ahola, 19.12.2011 ja Rakennusinventointia täydentävä viesti (ns. myllykirje), Selvitystyö Ahola, 19.8.2013).

Maisemallisesti ja taajamakuullisesti myllyn rakennusmassalla on vaikutusta erityisesti maisemakuvaan järvelle päin, Meijerinlahden kirkonkylän rannoille avautuviin näkymiin, kuten torille ja satamaan. Maisemallisten arvojen säilymistä tutkittiin ja kaavaratkaisussa myös päädyttiin sellaiseen uudisrakentamisen vaihtoehtoon, joka säilyttää myllyrakennusta vastaavan hahmon (korkeus, sijainti tontilla).

Kaavoittajan näkemyksen mukaan myllyn kunto ja rakenteelliset ominaisuudet eivät ole tontille aiotun käyttötarkoituksen kannalta rakennuksen säilyttämiseen kannustavia. Edes myllyn tiiliosa ei ole rakenteellisesti sellainen, että se missään määrin soveltuisi palvelu- ja senioriasumisen korjausrakennuskohteeksi. Vaaleasta betonitiilestä muuratut kerrokset on rakennettu ylöspäin kerros kerrokselta oheneviksi ja kerrosten väliset laitalattiat ovat puisten parrujen varassa. Nykyaikaisten rakentamisvaatimusten (paloturvallisuus, lämmöneristävyys, hiilineutraalius, elinkaariajattelu) ja senioriasumiseen välttämättömän hissin toteuttaminen tekevät myllyn korjausrakentamisesta kohtuuttoman.

Myllyn kulttuuriympäristöarvojen ja kunnostamisen kohtuullisuuden arvottaminen suhteessa tontin erinomaiseen sijaintiin kirkonkylän taajamarakenteessa palvelujen lähellä ei kaavoittajan näkemyksen mukaan puolla myllyn suojelua. Tontin kehittäminen ja käyttäminen kohtuuhintaisten senioriasuntojen / palveluasuntojen ja niihin liittyvien palvelutilojen rakentamiseen vahvistaa kirkonkylän elinvoimaisuutta ja eheyttää taajaman yhdyskuntarakennetta.

Savonlinnan maakuntamuseo lisätään osallisiin.

Mikkelin ympäristöpalvelut, lausunto

Mikkelin ympäristöpalvelut suhtautuu lausunnossaan (12.12.2013) myönteisesti keskeisellä asuinalueella olevan entisen teollisuusalueen käyttötarkoituksen muutokseen palveluille ja senioriasumiselle osoitetuksi alueeksi. Myös puistomaisen viheralueen säilyttämistä ja kytkemistä Meijerinlahden rannan virkistysalueeseen pidetään hyvänä. Mikkelin ympäristöpalvelut toteaa lausunnossaan, että myllyn purkaminen tulee olemaan kaavan toteutumisen vaikein kysymys rakennussuojelullisista syistä.

Mikkelin ympäristöpalvelut huomauttaa, että kaavaluonnoksen lämpökeskusta koskeva osuus on puutteellisesti käsitelty. Aineistosta ei käy ilmi, onko tarkoitus tuottaa lämpöä pelkästään kiinteistön omiin tarpeisiin vai laajemmalti. Mikkelin ympäristöpalveluiden mukaan 3MW kiinteistön omiin tarpeisiin on reilusti ylimitoitettu. Lausujan näkemyksen mukaan meijerin sijainti asuinalueen keskellä ja tontin tuleva käyttötarkoitus eivät puolla suuren lämpökeskuksen sijoittamista alueelle ja ehdottavat kaukolämpöverkkoon liittymisen mahdollisuutta. Jos kuitenkin suuren lämpökeskuksen sijoittuminen meijerin yhteyteen sallittaisiin, tulisi kaavamääräyksiä tarkentaa mm. savukaasupäästöjä ja melutasoa koskevilla määräyksillä.

Mikkelin ympäristöpalvelut lisäksi toteaa, että meijerin nykyisestä toiminnasta on tullut kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle muutamia yhteydenottoja, jotka ovat koskeneet alueen yleistä siisteyttä sekä kiinteistön aiheuttamia savu- ja nokihaittoja.

Kaavoittajan vastine:

Ehdotusvaiheen valmistelussa on selvitetty tarkemmin kohteen nykyistä lämmitystapaa ja kiinteistön omistajan suunnitelmia lämmityksen järjestämisestä. Kiinteistönomistaja on aktiivisesti tutkinut eri lämmitysvaihtoehtojen toteutettavuutta ja kustannustehokkuutta. Nykyisenlaisena kohteen oma lämpökeskustoiminta ei tule jatkumaan.

Museovirasto

Museovirasto toteaa lausunnossaan (9.12.2013), että kaava-aineistossa tuodaan esille Meijerin tontin olemassa olevan rakennetun ympäristön historialliset ja maisemalliset ominaispiirteet, mutta esittää, että suojelun arvoisat osat (kuten meijerin rakennuksen vanhat osat ja savupiippu) osoitetaan ja merkitään selkeämmin, ei vain yleisissä kaavamääräyksissä ilmaistuna pyrkimyksinä.

Museovirasto toteaa lausunnossaan, että kaavaratkaisu sisältää myllyrakennuksen purkamisen ja pitää tärkeänä, että myllyn rakenteiden säilyttämismahdollisuudet on huolella selvitetty ja huomioitu.

Museovirasto toteaa, että Etelä-Savon ELY-keskus on myllyn purkamislupakäsittelyn yhteydessä suosittanut etsimään asemakaavaa muuttaessa sellaisia vaihtoehtoja, joissa myllyrakennuksen historiallisia rakenteita hyödynnettäisiin uusiin käyttötarkoituksiin.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan jatkovalmistelussa meijerin säilyttämisen arvoisat osat osoitetaan kaavakartalla ja yksilöidään kaavamääräyksissä ja –selostuksessa.

Kaavamuutosta varten tutkitaan vielä sellaisia vaihtoehtoja, joissa huomioidaan myllyrakennuksen historiallisten rakenteiden hyödyntäminen uusissa käyttötarkoituksissa. Kaavaselostukseen lisätään osio, jossa selostetaan entistä tarkemmin myllyn kuntoa, rakennuksen ja sen osien käytettävyyttä senioriasumisessa ja myös esitetään jo tehtyjä myllyä koskevia selvityksiä (ns. myllykirje).

Kangasniemen rakennuslautakunta

Rakennuslautakunnan kokous (§ 40, 19.12.2013) esittää lausuntonaan, että kaavaluonnoksen mukainen lämpökeskuksen mitoitus 3,0 MW on nykyiseen tehotarpeeseen suhteutettuna sangen iso ja että kaavoituksessa tulisi huomioida, ettei kaukolämpöä tuottavaa lämpölaitosta sijoiteta asutuksen keskelle. Lisäksi rakennuslautakunta huomauttaa, että kiinteistön omistajan tulee selvittää mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkkoon, jolloin omaa lämpökeskusta ei tarvita lainkaan.

Rakennuslautakunnan kokouspöytäkirjassa viitataan kiinteistönomistajan kesällä 2013 vireille laittamaan myllyn purkulupahakemukseen. Tuohon hakemukseen ELY-keskus lausui, ettei purkamislupaa voida myöntää kyseisessä vaiheessa, vaan myllyn säilyttämisen laajuus on ratkaistava vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa. Edelleen pöytäkirjassa todetaan, että myllyn uusiokäyttöä vaikeuttaa se, että tilat ovat suunniteltu ainoastaan viljanjauhatuskseen ja rakenteissa oleva sankka jauhöpöly ja välipohjan puurakenteiden paloturvallisuusriski vaikeuttavat merkittävästi uusiokäyttöä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan jatkovalmistelussa kiinteistön erilaisia lämmitysvaihtoehtoja, kuten liittäminen kaukolämpöverkkoon, on selvitetty. Lisäksi kiinteistöomistajalta on pyydetty tarkempaa selvitystä rakennusten suunnitelluista energiaratkaisuista.

Kaavoittaja on samaa mieltä rakennuslautakunnan kanssa myllyrakennuksen uusiokäytön haasteista ja huomioi ne kaavaehdotusta laatiessa.

Asunto Oy Kangasniemen Myllymäki

Asunto Oy Kangasniemen Myllymäki (osallinen), kokous 3.1.2013, ei huomautettavaa.

Myllynranta Oy

Myllynranta Oy (kiinteistön omistaja) kokous 4.12.2013, toteaa, ettei suurempaa huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Myllynranta Oy toivoo, että alueen rakentamista hoivapalvelu-/ virkistyskäyttöön edistäisi rantasaunan ja asianmukaisen laiturin rakentamismahdollisuus. Tämä palvelisi hoivayksikön tarpeita ja samalla erinomaisesti mm. avantouimareiden tarpeita koko kirkonkylän alueella.

Kaavoittajan vastine:

Ehdotusvaiheessa tutkitaan mahdollisuus rantasaunan rakennusalan osoittamiseen kaavassa.

Osallinen N.N., muistutus

Osallinen, N.N. (3.12.2013) esittää, että kaavasta tulee poistaa kokonaan lämpölaitos. Esitystään osallinen perustelee sillä, että kaavaluonnoksessa esitetty 3 MW on huomattavasti yli tontin oman tarpeen ja oma lämmöntuotanto aiheuttaa raskasta autoliikennettä (läheinen alakoulu) sekä saastuttaa asuinalueen keskellä.

Osallinen huomauttaa, että kaavaluonnoksessa esitetyt 2-kerroksiset rivitalot eivät palvele senioriasumista esteettömyyden näkökulmasta, vaan rivitalojen kerrosluvuksi tulisi osoittaa yksi (1) kerros. Osallisen mukaan kaavaluonnoksessa on myös varattu liian vähän pysäköintitilaa ja esittää, että autopaikkoja tulee varata rakennusohjeiden mukainen määrä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan jatkovalmistelussa kiinteistön erilaisia lämmitysvaihtoehtoja, kuten liittäminen kaukolämpöverkkoon, on selvitetty. Uudisrakentamisen osalta on etsitty vaihtoehtoa, joka olisi paras mahdollinen tulevan käytön, taloudellisuuden ja maisemallisten sekä kulttuuriympäristön arvojen kannalta. Kaavoittajan näkemyksen mukaan tontille sopii kerroskorkeudeltaan useampikerroksinen ratkaisu mukaillen nykyisten rakennusmassojen hahmoa. Kerrostalomainen vaihtoehto säilyttäisi 1-kerroksista rakentamista paremmin piha-alueen väljyyttä ja järvelle avautuvia näkymiä.

Kiinteistön tulevaa autopaikkojen määrää arvioidaan ehdotuksen laatimisen yhteydessä ja osoitetaan riittävällä tarkkuudella ehdotuksen kaavamääräyksissä.

Osallinen N.N., muistutus

Osallinen N.N. (4.12.2013) vastustaa uuden voimalaitoksen rakentamista Meijerin tontille. Osallisen mukaan nykyinenkin voimalaitos savuttaa häiritsevästi ja toisinaan säästä riippuen savu tunkee ikkunoista sisään. Osallinen on myös huolissaan voimalaitokseen liittyvän rekkaliikenteen lisääntymisestä keskustan asuinalueelle olevalla kadulla.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan jatkovalmistelussa kiinteistön erilaisia lämmitysvaihtoehtoja, kuten liittäminen kaukolämpöverkkoon, on selvitetty.

Naapurit, yhteinen muistutus (9 allekirjoittanutta)

Naapurit, (9.12.2013) vastustavat meijerin tontille sijoittuvaa lämmöntuotantoa ja esittävät, ettei kaavamuutos sallisi lainkaan omaa lämpökeskusta. Osalliset huomauttavat, että alueellinen kaukolämpö on muutaman sadan metrin päässä meijerin tontista.

Osalliset esittävät rivitalojen kerrosluvuksi yhtä (1) kerrosta ja meijerirakennuksen kerrosluvuksi kahta (2). Esitystään osalliset perustelevat sillä, että esittämänsä mukainen rakentaminen sulautuu paremmin nykyiseen rakennuskantaan, eikä estä alueella jo olevien kiinteistöjen nykyisiä näköaloja. Kerrostaloa osalliset vastustavat. Osallisten mielestä vapaalle piha-alueelle tulee jättää reilusti tilaa ja pitävät kaavaluonnoksen mukaista autopaikkojen määrää alimitoitettuna.

Kaavoittajan vastine:

Katso vastine edellisiin osallisten muistutuksiin.

Kaavaluonnoksesta annetun palautteen pohjalta kaavaratkaisua tutkitaan lisää. Moniin palautteissa esitettyihin näkemyksiin on syytä kiinnittää huomiota tarkemmassa jatkosuunnittelussa (rakennussuojelu ja kohteen kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen, uuden rakentamisen lisävaihtoehtojen selvittäminen ja lämmöntuotanto tontilla).

Alla on kooste luonnoksen nähtävillä olon aikana saadusta palautteesta.

MYLLYN PURKAMINEN Suojelun arvoisat osat osoitetaan ja merkittään selkeämmin kaavaratkaisussa (MV) Myllyn rakenteiden säilyttämismahdollisuuksien huolellinen selvittäminen ja huomiointi (MV) Sellaisten (kaava)vaihtoehtojen etsiminen, joissa myllyrakennuksen historiallisia rakenteita hyödynnettäisiin suunniteltaviin uusiin käyttötarkoituksiin (MV) Uusiokäyttöä vaikeuttaa: tilat suunniteltu ainoastaan viljanjauhukseen, rakenteiden sankaa jauhopölyä, välipohjan puurakenteet paloturvallisuusriski (Rak.Ltk) Kaavan tulee kannustaa myllyrakennuksen säilyttämiseen ja hyödyntämiseen (rakennusala, kerroskoku) (ELY) Ylempien kaavatasojen ohjaus välityttävä paremmin. Käytä esim. säilyttämismerkintää /S (ELY)	LÄMMÖNTUOTANTO TONTILLA Ei tule sallia lainkaan omaa lämmöntuotantoa 3 MW ylittää oman lämmöntuotantarpeen Mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkkoon (muutaman sadan metrin päässä?) Lämmöntuotannon päästöt ja vaikutus liikenneturvallisuuteen (raskas liikenne asuinalueen ja alakoulun naapurissa) (Osali) Tulee selvittää mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkkoon, jolloin omaa lämmöntuotantoa ei tarvita lainkaan (Rak.Ltk) Lämmöntuotanto puutteellisesti käsitelty. 3MW ylimitoitettu. Mikäli sallitaan, kaavamääräyksiä tarkennettava. (Ymp.palv)	UUDISRAKENTAMISEN SOVELTUVUUS Kerroskorkeus senioriasumiseen soveltuvasti Rivitalot vai kerrostalo Autopaikkojen mitoitus ja määrä Olemassa olevien asuintalojen näkymien säilyttäminen Vapaa piha-alueen riittävyys Meijerin tontin liittyminen ympäröivien virkistysalueisiin Rantasaunan rakentamismahdollisuus Tontin käyttötarkoituksenmukaisla käyttäjä palvelun laiturin rakentaminen Ehdotusvaiheessa esitettävä kaavaratkaisun malsmalliset vaikutukset ja suhde lähialueen rakennettuun ympäristöön. (ELY)
---	---	---

4.4 Ehdotusvaiheen nähtävillä olon palaute ja vastineet

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.2 - 12.3.2018.

Nähtävillä oloaikana jätettiin neljä lausuntoa ja yksi osallisen mielipide.

Etelä-Savon ELY-keskus, lausunto

ELY -keskus toteaa lausunnossaan ESAELY/156/2018 (28.2.2018), että kaavaehdotuksessa on pyritty kompromissiratkaisuun alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja uudisrakentamisen ja kaavamuutosalueen käyttötarkoituksen muutoksen suhteen. Ratkaisua ELY-keskus pitää kohtuullisen onnistuneena.

ELY-keskus toteaa, että kohteen rakennusperinnön osalta arvokkaat osat ovat meijerin vanhimmat osat sekä myllyrakennus ja pitääkin valittavana, ettei myllyrakennuksen säilyttämiseen tähtäävää vaihtoehtoa löytynyt kaavoitusprosessissa. ELY-keskus kuitenkin näkee, että kaavamääräysten perusteella on mahdollista sopeuttaa rakentaminen Kangasniemen kulttuuriperinnön kannalta arvokkaaseen maisemaan.

ELY-keskus huomauttaa kaavaehdotuksessa olevasta, aiemmin maisemaan kuulumattomasta rantasaunasta, joka lähelle rantaa sijoitettuna on maisemavaikutuksiltaan häiritsevä. ELY-keskus myös kehottaa harkitsemaan, tulisiko kaavamääräystä P, *palvelurakennusten korttelialue*, täsmentää siltä osin, millaisia palveluja alueelle on tarkoitus sallia.

ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa on meijerin alueen rakennusten jatkokäytön eri vaihtoehtoja esitelty hyvin. Kaavan vaikutusten arviointi on painottunut rakennetun kulttuuriympäristön arvioihin, kun puolestaan alueen tulevien liikenteellisten vaikutusten arviointi on jäänyt puutteelliseksi.

Kaavoittajan vastine:

Kaavoittaja yhtyy ELY-keskuksen näkemykseen, että kaavaratkaisu on ennen kaikkea kompromissiratkaisu alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi ja samalla uudisrakentamisen mahdollistamiseksi alueen uuden käyttötarkoituksen pohjalta.

Kaavamääräystä P, *palvelurakennusten korttelialue* täsmennetään siten, että kaavamääräys ohjaa seniori- ja palveluasumiseen, kuten kaavamuutoksen tavoitteena on alusta alkaen ollut. Rantasaunan sijaintia ja tarpeellisuutta on tarkasteltu myös kaavan jatkovalmistelussa. Sauna sijoitetaan kauemmas rannasta ja rakennusala muotoillaan kapeammaksi järveltä päin katsottuna lausunnon mukaisesti. Meijerin ikkunoiden osalta kaavamääräykset ovat riittävät.

Kaavamuutoksen liikenteellisistä vaikutuksista voidaan todeta, että nykyiseen alueen teollisuuskäyttöön verrattuna liikenne kevenee ainakin siltä osin, ettei nykyiseen lämmöntuotantoon liittyvä puukuljetus enää jatku alueella.

Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, lausunto

Mikkelin seudun ympäristöpalvelut toteaa lausunnossaan MliDn0-2018-426 (20.2.2018) seuraavaa: *"Kaavaehdotus mahdollistaa alueen kehittymisen huonosti lähiympäristöönsä sulautuvasta teollisuusalueesta viihtyisäksi palvelurakennusten korttelialueeksi. Mikkelin seudun ympäristöpalveluilla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa."*

Museovirasto

Museovirasto yhtyy lausunnossaan MV/686/05.02.00/2013 (7.3.2018) Etelä-Savon ELY-keskuksen lausuntoon ESAELY/156/2018. Kaavaratkaisua voidaan pitää kulttuuriympäristön kannalta kohtuullisen onnistuneena.

Museovirasto toteaa, että lopputuloksena on kompromissiratkaisu, jossa yhdistyvät rakennussuojelutavoitteet ja uudisrakentamisen mahdollistaminen. Museoviraston lausunnossa todetaan myös, että *"Rakennusryhmän kunnostaminen tavoiteltuun uudiskäyttöön on mahdollista vain sallimalla olennaisia rakenteisiinkin kohdistuvia muutoksia."*

Kangasniemen rakennusvalvonta

Kangasniemen rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan (26.2.2018), että pitää hyvänä ratkaisuna myllyrakennuksen maisemallisten arvojen säilyttämistä uudisrakentamisen massan ja sijainnin ohjaamisella. Samoin kaavaehdotuksen esittämää meijerirakennuksen

vanhimpien osien säilyttämisen ratkaisua rakennusvalvonta pitää hyvänä ja toteaa, että ratkaisu tuo kohteen suunnitteluun haastetta toimivan lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Rakennusvalvonta pitää erittäin tärkeänä, ettei sr-ur-merkittyjä rakennusten osia saa purkaa, ennen kuin säilyttävälle korjausrakentamiselle tai tilalle tulevalle uudisrakentamiselle on myönnetty rakennuslupa.

Rakennusvalvonta huomauttaa, että kaavamääräyksiin tulee lisätä saunan osalta määräys, että sen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan julkisivujen ja värien osalta. Lisäksi määräyksiin tulee pysäköinnin osalta lisätä autopaikkojen mitoitus/määrä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamääräyksiin lisätään rakennusvalvonnan esittämät täydennykset koskien saunaa (vrt. ELY-keskuksen lausunto edellä) ja pysäköintiä. Tontille vai tarkennetun määräyksen mukaan sijoittaa korkeintaan 40 autopaikkaa. Kaikkea uudisrakentamista ohjaa jo hyvin tiukat kaavamääräykset.

Osallinen, mielipide

Lähialueen maanomistaja ilmoittaa sähköpostitse (12.3.2018) vastustavansa esitettyä kaavamuutosta kokonaisuudessaan.

Kaavoittajan vastine:

Osallinen ei ole toimittanut kaavaehdotuksen nähtävillä olon päättymiseen 12.3.2018 mennessä mitään perustelua kaavamuutoksen vastustamiselle.

Edellä mainituista vähäisistä muutoksista ja tarkennuksista kaavakarttaan sekä -määräyksiin on informoitu alueen maanomistajaa, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutokset eivät vaaranna osallisten asemaa hankkeessa millään lailla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavoitettavan alueen maankäyttösuunnitelmia

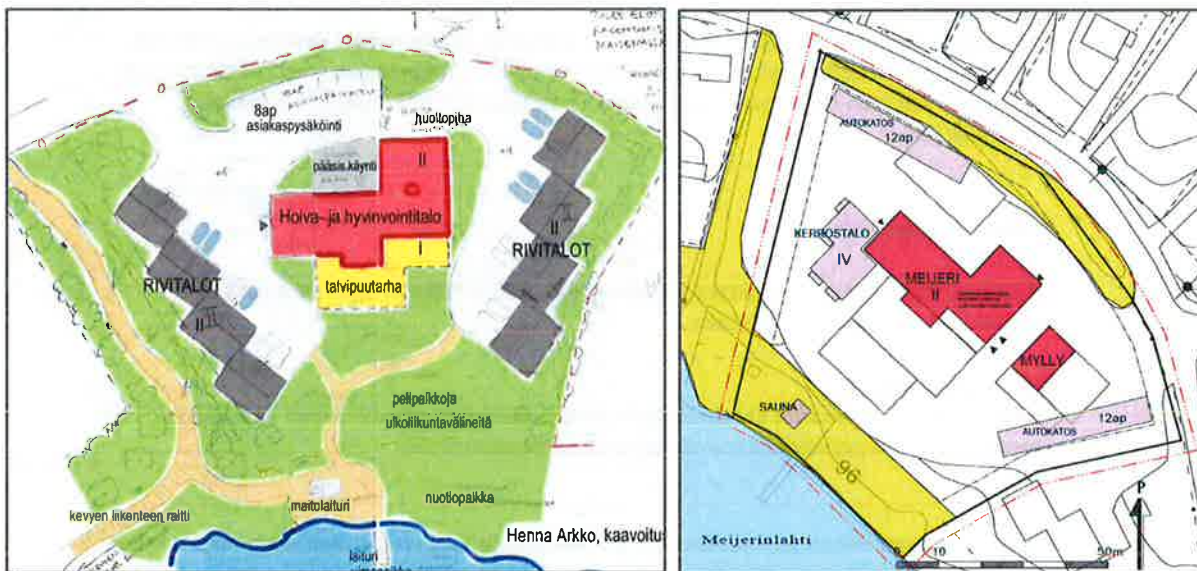
Vaihtoehtoisia maankäytön suunnitelmia on tuotettu sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa.

Luonnosvaiheen vaihtoehdot on koottuna liitteenä olevassa "Meijerintien ideasuunnitelma, Karttaako Oy / Arko Henna, elokuu 2012, tarkennetut vaihtoehdot tammikuussa 2013".

Tässä esitellään kaavaluonnoksen lähtökohdaksi valittu vaihtoehto (VE1) sekä uudet, ehdotusvaiheessa tuotetut vaihtoehdot.

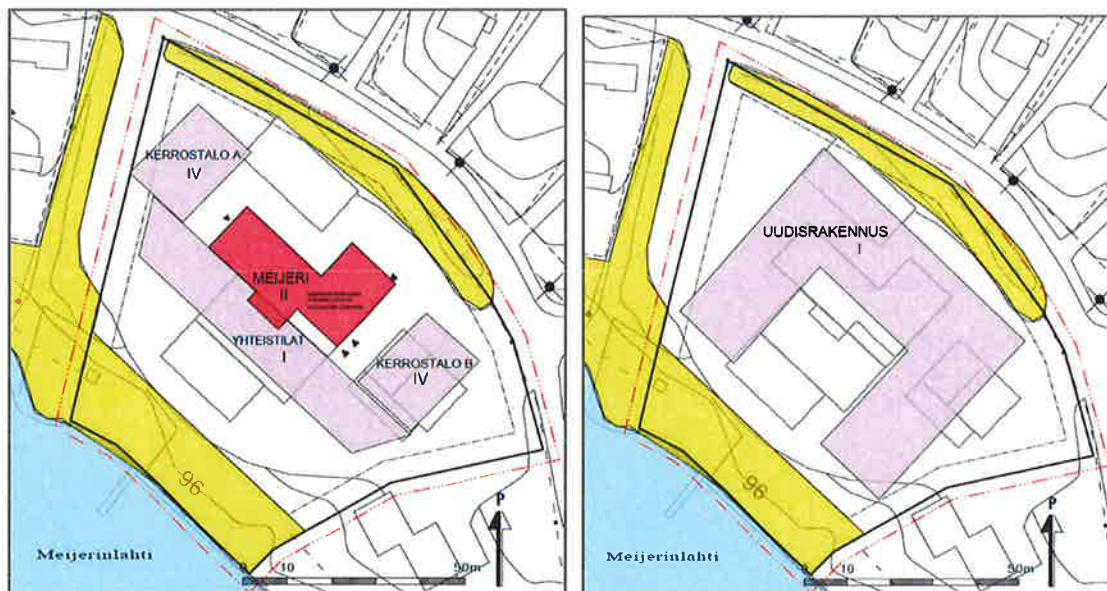
VE1. Kaksikerroksiset rivitalot ja meijeri hyvinvointitalona (Luonnosvaiheen malli), 1 930 k-m²

VE2. Yksi kerrostalo ja suojelurakennukset yhteistiloina, 2 515 k-m²



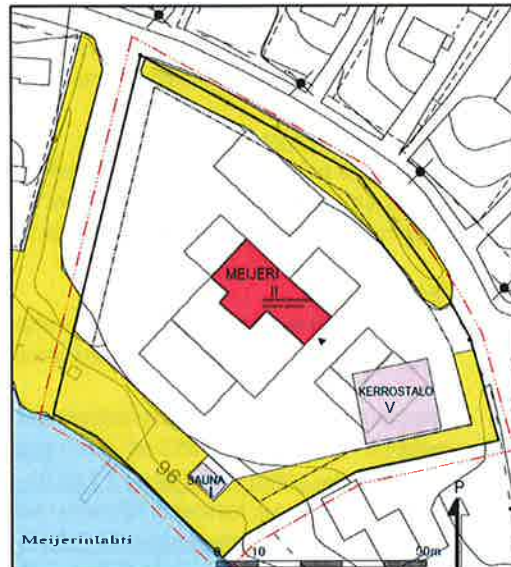
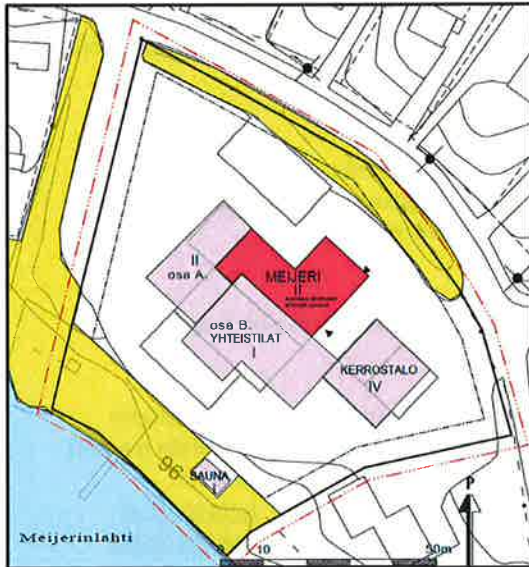
VE3. Kaksi kerrostaloa ja runsaasti yhteistiloja, säilyttää meijerirakennuksen, 4 800 k-m²

VE4. 1.kerroksinen hevosenkä – malli, kaikki olemassa oleva rakennuskanta puretaan, 2 400 k-m²



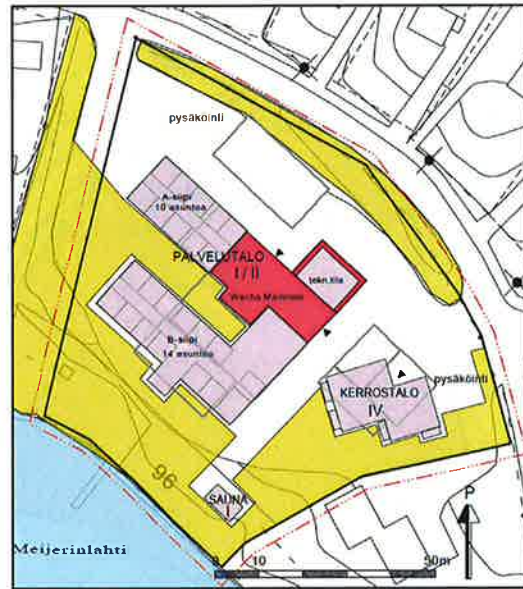
VE5. Maitotalon vanhat osat säilyvät, uudisrakennetaan yhteistiloja ja 4.krs-kerrostalo, 3 225 k-m²

VE6. Maitotalosta säilyy vanhimmat osat ilman konehuonetta, uusi 5.krs-kerrostalo, 2 040 k-m²



VE7. Meijerin ilmettä säilyttää punaisella osoitetut julkisivut osana uudisrakennettavaa palvelutaloa. Lisäksi rakennetaan uusi 4.krs-kerrostalo. Yhteensä 2 945 k-m²

VE8. Meijeristä säilytetään vanhin osa ja uudisrakennettavan konehuoneen julkisivun sijainnissa ja ulkonäössä säilytetään alkuperäinen ilme. Uudisrakennetaan palvelutalo rinnettä hyödyntäen. Lisäksi 4.krs-kerrostalo. Yhteensä 2 894 k-m²



5.2 Kaavan rakenne ja perustelut

Kaavaehdotuksen lähtökohdaksi on valittu edellä esiteltyjen vaihtoehtojen perusteella sellainen ratkaisu, joka mahdollistaa Maitotalon kiinteistön elinvoimaisen kehittämisen osana Kangasniemen kirkonkylän taajama- ja palvelurakennetta, kuitenkin niin että kohteen kulttuuriympäristöarvot säilyvät tunnistettavina.

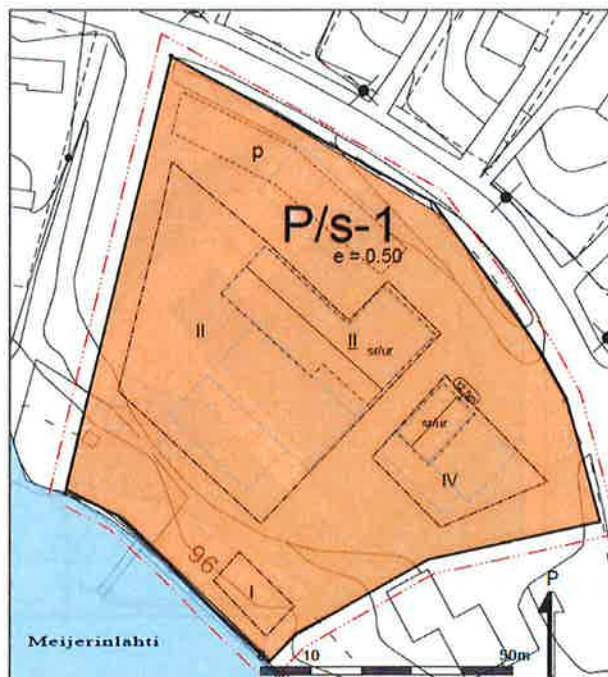
Kaavamuutoksella mahdollistetaan:

- Seniori- ja palveluasumiseen soveltuvien uudisrakennusten rakentamisen
- Kulttuuriympäristöarvojen säilyminen: rakennusten maisemavaikutus ja tunnistettavuus, alkuperäistä vastaavan arkkitehtuurin ja massan säilyminen

PERUSTELUT

Kaavaratkaisu toteuttaa ylempien kaavatasojen ohjausvaikutuksen ja perustuu kaavamuutosta varten tehtyihin selvityksiin.

Rakennusoikeus sallii runsaasti lisärakentamista tontille. Tontin KTJ-kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 7 453 m², joten kaavamuutoksen mukaisella tehokkuudella $e = 0.50$ rakennusoikeudeksi muodostuu 3 726,5 k-m². Kaavamuutosta varten laadituista vaihtoehtoista vain kahdessa käytetty rakennusoikeus ylitti 3 000 k-m². Jotta tontti ei rakennu täyteen peittäen näkymiä tieltä järvelle, on osa rakentamisesta haluttu ohjata kerrostalon rakentamiseen. Tontille soveltuu hyvin 4-kerroksinen kerrostalo sijoitettuna olemassa olevan myllyn paikalle. Nykyisen myllyrakennuksen harjakorkeus on noin 12,5 metriä, joka vastaa 4-kerroksista kerrostaloa (kaavoittaja mitannut laser-etäisyysmittarilla joulukuussa 2017). Kerrostalon rakentamisen tarkka ohjeistus säilyttää myllyn kulttuuriympäristöarvot: ulkoasultaan alkuperäistä arkkitehtuuria vastaavan tyylinen ja värinen julkisivu, massaltaan tunnistettava ja myös maisemavaikutuksensa korkeana rakennuksena säilyttävä.



Kuva: Kaavaratkaisua esittävä kartta, johon on osoitettu sr/ur-merkinnällä ne rakennusten osat, joissa on tunnistettu säilytettävää kulttuuriympäristöarvoja.

Meijerin osalta sr/ur-merkitty rakennusala on kerrosalaltaan ehdottomasti 2-kerroksinen ja säilyttää vanhimpien ja tunnistettavimpien julkisivujen sijainnin ja hahmon. Rakennuksen harjasuunta on määritelty olemassa olevan rakennuksen mukaisesti.

Myllyn tiiliosan rakennusalan Kirkkoniemmentien puoleisen julkisivun ehdoton korkeus on määritelty 12,5 metriksi, jolloin myllyrakennuksesta säilyy tunnistettava hahmo ja sen vaikutus maisemassa. Rakennuksen harjasuunta on määritelty olemassa olevan rakennuksen mukaisesti.

Edellä kaavaehdotus 9.1.2018. Kaavaratkaisuun on tehty pieniä täsmennyksiä mm. pysäköinnin ja rakennusalojen osalta viranomaispalautteen perusteella (ks. kohta 4.4.)

HAVAINNEKUVA MEIJERINLAHDELTA

Valokuva, jossa näkyy meijerirakennus piippuineen ja vieressä vaalea myllyrakennus.

Piirros, jossa meijeristä on purettu osia, ja kuvaan hahmoteltu meijerin vanhimman osan massa nykyisellä sijainnillaan. Mylly on purettu ja sen sijainnista hieman oikealle on hahmoteltu 5-kerroksinen kerrostalo. Meijerin ja kerrostalon väliin on purettu uusi rantasauna.



HAVAINNEKUVA KIRKKONIEMENTIELTÄ

Valokuva, jossa näkyy korkea vaalea mylly laajennusosineen sekä meijerirakennus piippuineen.

Piirros, jossa mylly purettu, samoin meijeristä on purettu kaikki laajennusosat sekä piippu. Myllyn paikalle, hieman vasemmalle, on hahmoteltu 5-kerroksinen kerrostalo. Meijerin vanhimman osan massa on hahmoteltu nykyiselle sijainnilleen.

5.2.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-aluetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot aluevarauksineen on esitetty seuraavassa taulukossa ja liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

Alue	Kortteli	e	Ala	kerrosluku	k-m ²
Nykyinen			7453		
TT	15	0.30	7250	II	2175
W (vesijättö)			203		
Uusi					
P	15	0.50	7453	I / IV	3726,5
Muutos					
			0	osin +II	+1551,5

Nykyinen rakennuskanta

Mitoitus Insinööri toimisto Kari Pennasen piirtämien (1997) rakennusten pohjapiirustuksien mukaan

Rak./rak.osa	Ala m ²	kerrosluku	puretaan	korjattavat osat
Mylly	579,8	II	kyllä	ei
Rehuväasto	300,0	I	kyllä	ei / siirrettävissä
Meijeri:		II		
kuorma-a-kat.	200,0	I	kyllä	ei
vast.otto-halli	265,0	I	kyllä	ei
vanhin osa	400,0	II	osittain	osia julkisivusta
2.krs vintti	164,0		kyllä	ei
YHTEENSÄ: 1 908,8				

5.2.2 Kaavamerkinnät ja määräykset

KÄYTTÖTARKOITUS

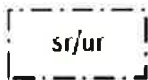


Palvelurakennusten korttelialue, jolla taajamakuvaan sekä Meijerinlahden maiseman kannalta tärkeät ominaispiirteet ja kohteen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään. Alueelle voi rakentaa seniori- ja palveluasumiseen soveltuvia sekä niihin liittyviä rakennuksia.

Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kiinteistön kulttuurihistoriallisten arvojen ja maisemavaikutusten kanssa.

Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kiinteistön *kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennuksen osa* - kohdamerkinnällä osoitettujen rakennusten kanssa massoittelun sekä julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

Kiinteistön kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaiden rakennusten tai niiden osien osoittaminen



Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennuksen osa

Kulttuurihistoriallisesti sekä taajamakuvaan ja Meijerinlahden maiseman kannalta tärkeä rakennuksen osa, jota ei saa purkaa, ennen kuin säilyttävälle korjausrakentamiselle tai tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Korjaus- ja uudisrakentamisessa tulee säilyttää kohdamerkinnällä osoitettujen rakennuksien osien ominaispiirteet.

Meijeristä säilytetään rakennuksen vanhimpien osien runkoa ja ulkoseiniä niiden sijainnin, aukotuksen ja hahmon osalta. Meijerin ominaispiirteitä ovat 1900-luvun alun kansallisromanttisen kivifasadin jäljellä olevat osat ja niissä olevat suuret ruutumalliset ikkunat.

Myllystä säilytetään rakennuksen tunnistettavuuteen sekä maisemavaikutukseen liittyvät tekijät, eli sijainti, massa, korkeus ja julkisivun väritys. Rakennuksessa tulee olla myös loiva harjakatto. Uudisrakennuksen tulee säilyttää purettavan rakennuksen hahmo.

Kaavassa on runsaasti alueen ympäristön säilyttämiseen ohjaavia muitakin yleisiä määräyksiä, jotka selviävät selostuksen yhteydessä olevasta kaavakartasta ja -määräyksistä.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Uudisrakennusten tulee sulautua lähiympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan. Ympäristössä on pääasiassa puuverhoiltuja I-kerroksisia erillis- ja rivitaloja.

Kaava eheyttää nykyistä aluerakennetta ja hyödyntää jo olemassa olevia rakenteita. Kaava lisää ja monipuolistaa kirkonkylän palvelurakennetta, kun tontille toteutuu palvelu- ja senioriasumista lähelle taajaman keskeisiä palveluita.

Korjausrakentamisen sovittaminen

Korjausrakentamisen haasteena on uusien toimintojen yhteensovittaminen vanhoihin rakenteisiin. Erityisesti korjausrakentamisessa tulee kiinnittää huomiota esteettömyyteen, jotta kohde soveltuu seniori- ja palveluasumisen käyttöön.

Täydennysrakentaminen ja purkaminen

Rakennusinventoinnissa todetaan, että myllyn mahdollisen uusiokäytön haasteena on pelkästään viljanjauhatusta palvelemaan suunnitellut tilat ja arkkitehtuuri. Lisäksi myllyssä oleva sankka jauhopöly ja välipohjien puurakenteiden paloturvallisuusriski vaikeuttavat myllyn uusiokäyttöä. Mylly edustaa aikansa tyyppillistä ja yleistä rakennuskantaa. Myllyn purkaminen on tontin käytön kehittämisen kannalta parempi vaihtoehto kuin rakennuksen säilyttäminen.

Myllyn purkamisesta nousi vilkas keskustelu syksyllä 2013, kun maanomistaja jätti purkamislupahakemuksen aiheeseen liittyen. Aihe on erittäin vaikeasti ratkaistavissa ja näkökulmia on hyvin laajasti. Kaavoittaja pyysi rakennusinventoinnin tekijää täydentämään aiempaa työtään, jotta kaavaratkaisulle on selkeämmät perusteet (ks. viesti selostusosan liitteenä). ELY-keskus katsoo omassa lausunnossaan (27.8.2013), ettei myllyrakennukselle voi tässä vaiheessa myöntää purkamislupaa ja säilyttämisen laajuus on ratkaistava käynnistyneessä asemakaavan muutoksessa. Lisäksi ELY-keskus suosittelee, että asemakaavaa muutettaessa etsittäisiin sellaisia ratkaisuja ja vaihtoehtoja, joissa historialliset rakenteet, jotka säilytetään, voisivat toimia alueelle suunniteltavien uusien käyttötarkoitusten palveluksessa.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on em. lausunnosta huolimatta myllyn purkaminen. Jo useita vuosia kestäneen vaihtoehtojen vertailun ja ideoinnin aikana ei ole löydetty taloudellisesti kestävä ratkaisua, jossa myllyrakennus säilytettäisiin. Myllyn kunto on kiistatta sellainen, että MRL 5 § mukaisten tavoitteiden ensimmäisen kohdan täyttäminen edellyttäisi erittäin korkeita kustannuksia:

"Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;"

Voidaan jopa kärjistetysti todeta, että myllyn kunnostamisen korkeat kustannukset vaarantaisivat koko alueen kehittämisen.

6.2 Vaikutukset kulttuuriympäristön säilymiseen

Kaavamuutoskohteen kulttuuriympäristöarvojen säilyttämisen periaatteet

Kaavaratkaisussa muutoskohteen todettujen kulttuuriympäristöarvojen säilyttäminen perustuu ylempien kaavatasojen ohjausvaikutukseen sekä tätä kaavamuutosta varten tehtyihin selvityksiin (Selvitystyö Ahola, rakennusinventointi, 2011).

Maakuntakaavan (v. 2010) aineistoissa **meijerirakennus** on yksilöity maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristökohteeksi. Taajamayleiskaavassa (v. 2005) **meijerin vanha päärakennus** on osoitettu merkinnällä s-1, Rakennus, jolla ympäristö säilytetään. Yleiskaavaan liittyvässä kulttuurihistoriallisessa selvityksessä meijeri on arvotettu paikallisesti merkittäväksi, ja ainoaksi kiinteistön Maitotila rakennuksista, jolla on rakennushistoriallista arvoa.

Kaavamuutosta varten tehty rakennusinventointi (v.2011) esittää säilytettäväksi **osia meijeristä**. Muilla kohteen rakennuksista inventointi ei näe sellaisia arvoja, mikä edellyttäisi niiden säilyttämistä. Meijerin säilytettäviä osia rakennusininventoinnin mukaan ovat:

- 1) Alkuperäistä ja vanhaa edustavat osat
 - osa rakennuksen rungosta
 - osa vanhimman osan (v.1907–08) julkisivuaukuksesta
 - 1900-luvun alun kansallisromanttisen kivifasadin jäljellä olevat osat ja niissä olevat suuret ruutumalliset ikkunat
- 2) Meijerin ehjimmät, 1950-luvulle palautuvat julkisivukatkelmat
 - konehuoneen kaakkoissivu (erityisesti isot sisätiloihin valoa antavat ikkunat)
 - entisen meijerisalin koillissivu(erityisesti isot sisätiloihin valoa antavat ikkunat)
 - ennallaan säilynyt hallintopäädyn kokonaishahmo

Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa ELY-keskus (syksy 2017) antoi oman *arvionsa* kaavamuutoskohteen kulttuuriympäristöarvojen säilyttämisestä. ELY-keskus määrittää säilyttämisen periaatteiksi rakennusten alkuperäisen arkkitehtuurin säilymiseen, tunnistettavuuteen sekä maisemavaikutukseen ja rakennusten kulttuurihistorialliseen merkitykseen Kangasniemen kirkonkylän historiassa. ELYn näkemyksen mukaan kiinteistön Maitotila säilyttämisen arvoisia osia ovat:

- 1) **Meijerin 1. ja osin 2. rakennusvaiheen ulkoseinät** alkuperäisinä tai muuten iäkkäine aukotuksineen ja ikkunoineen
- 2) **Myllyn tiiliosat**
- 3) **Mahdollisesti meijerin piippu** riippuen piipun käyttötarpeesta ja teknisestä kunnosta

Kaavaehdotuksessa on päädytty ratkaisuun, joka riittävässä määrin säilyttää kohteen kulttuuriympäristöarvot samalla mahdollistaen kiinteistön elinvoimaisen kehittämisen.

Kaavaehdotus säilyttää:

- 1) Meijeristä rakennuksen vanhimpien osien runkoa ja ulkoseiniä niiden sijainnin, aukotuksen ja hahmon osalta. Ratkaisu mahdollistaa sekä alkuperäisten rakenneosien säilyttämisen osana täydennysrakentamista kuin myös sen, että uudisrakentamisessa jäljitellään vastaavia osia mahdollisimman identtisesti.
- 2) Myllyrakennuksen tunnistettavan ja maisemavaikutuksiltaan merkittävän hahmon, massan ja sijainnin mahdollistamalla 4-kerroksisen kerrostalon rakentamisen purettavan myllyn paikalle.

Säilytettävät rakennuksen osat ja arvotettujen rakenneosien hahmot on osoitettu kaavakartalla ja kaavamääräyksissä. Uudisrakentamista on ohjattu tarkasti.

6.3 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia alueen luonnonympäristöön, mutta maisemavaikutukset voivat olla huomattavia riippuen kaavan rakennuskannan toteutuvista muutoksista. Yleisesti voidaan todeta, että taajamakuva alueella kohenee, kun tontin vanhoja rakennuksia ja laajennusosia puretaan.

Myllyn purkaminen poistaa Meijerinlahden maisemasta tutun ja yli 60 vuotta hallinneen elementin. Mylly on huomattavasti muuta rakennuskantaa korkeampi, vain meijerin punatiilinen piippu nousee sen yli. Vanhimman myllyrakennuksen massan (ei v. 1964 valmistunut viljavarasto-osa) uudelleen rakentaminen tontille asuinkerrostalon muodossa säilyttää totutun maisematekijän Meijerinlahden maisemassa.

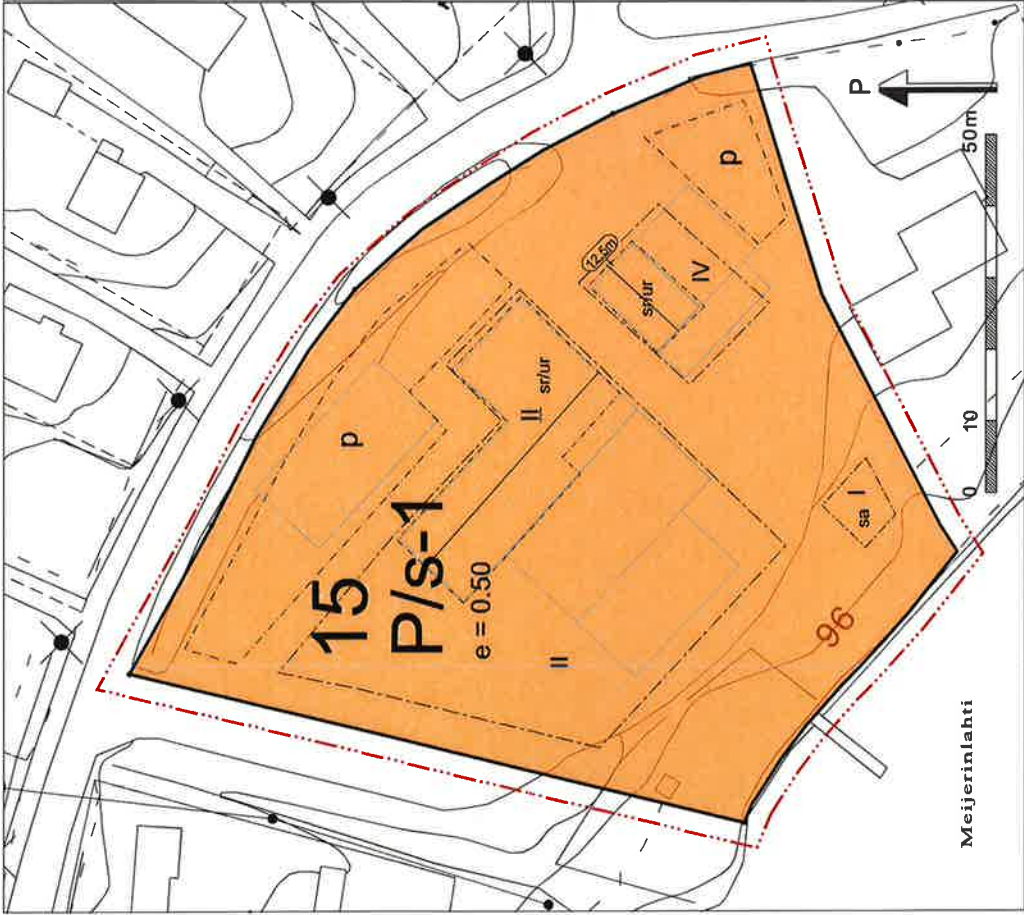
Uudisrakennukset tulee sijoittaa niin, etteivät ne peitä kokonaan järvinäkymiä Kirkkonientieltä katsottaessa. Tontilla tulee säilyttää riittävästi väljyyttä ja viheralueita ja istutuksia lisätä entisestään.

6.4 Elinkeinorakenne ja kunnan elinvoimaisuus

Kaavamuutoksella voi olla huomattavia vaikutuksia kunnan elinvoimaisuuteen mahdollistamalla taajamarakenteen ja palvelutuotannon uusiutumista kirkonkylän keskusta-alueella.

6.5 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Yksityiset maanomistajat vastaavat jatkossa omalta osaltaan alueillaan kaavan toteuttamisesta (purkamisluvat, rakennuslupamenettely).



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

P/S-1

Palvelurakennusten korttelialue, jota laajennuksen sekä Meijerilahtien muuttamisen yhteydessä tarkoitetaan korttelialueeksi ja kortteliksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen osana. Alueella voi rakentaa asuin- ja palvelusummeeseen soveltuvia sekä niihin liittyviä rakennuksia.

Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kiinteistön kulttuurihistoriallisten arvojen ja maisemavakautuksen kanssa. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kiinteistön kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvokas rakennuksen osa - kohteiden kanssa. Osoitettujen rakennusten kanssa rakennuksen osa - julkisivun rakennusmuoto, mittasuhteiden, pintojen ja värttyksen osalta.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja

Osa-alueen raja

15 Korttelin numero

Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.

Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävä kerrostalo.

Tehokkuusluku eli kerrosten suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennuksen harjasuntaa osoittava viiva.

Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Nuoli osoittaa sen rakennuksen sivun, jota merkintä koskee.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa suuren. Suuren kerrostalo on yksi ja enimmäiskorkeusluku enintään 25 k-m.

Pysäköintiä varattu alueen osa (tontille korkeintaan 40 ap).

Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennuksen osa Kulttuurihistoriallisesti sekä laajennuksen ja Meijerilahtien muuttamisen kannalta tärkeitä rakennuksen osa, jota ei saa purkaa, ennen kuin säilytettävä korjausrakentamisen tai tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Korjaus- ja uudisrakentamisessa tulee säilyttää kohteiden ominaispiirteet.

Meijerisä säilytettävien rakennusten vanhimpien osien runkos ja ulkosienä niiden sijainti, aukokseen ja hahmon osalta. Meijerin ominaispiirteitä ovat 1900-luvun alun kansallismuunnoksen tyylisäädin jäljellä olevat osat ja niissä olevat suuret ruutulliset ikkunat.

Muuttajien säilytettävien rakennuksen tilien tunnistettavuuden sekä maisemavakautuksen tiivytätä, on sijainti, massa, korkeus ja julkisivun väri. Rakennuksessa tulee myös olla löyly harjakkaita. Uudisrakennuksen tulee säilyttää purettavan rakennuksen hahmo.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alue on kirkonkylän laajennuksessa olevaa kotonaista, jonka kulttuurihistoriallisen ja maisemalliset arvot on pyrittävä säilyttämään. Ennustettavissa on kiinteistöjen laajennuksen ja jatkuvuuden.

Korttelialueen rakennusmääräykset, joita ei täydestä liitteenä, oleskelun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolellisessa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

HYVÄKSYTTY KUNNANVALTUUSTOSSA 2018 §

TULLUT LAIVOIMAINSEKSI 2018

Kangasniemi, kirkonkylän asemakaava
MEIJERIN ALUEEN KAAVAMUUTOS
Hyväksymisvalhe 27.3.2018

Suunnittelija
Kaarlelahti/Meijerilahti
Tarkastanut
Di. Jarmo Mäkelä

MITTAKAAVA 1:500
KARTTAALOKO
K. 0400 220032
sähköposti: jarmo.makela@karttaalo.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	213 Kangasniemi	Täyttämispvm	27.03.2018
Kaavan nimi	Kirkonkylä, Meijerin alueen kaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.01.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.11.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7453	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7453

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7453	100,0	3727	0,50	0,0000	1552
A yhteensä						
P yhteensä	0,7453	100,0	3727	0,50	0,7453	3727
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,7250	-2175
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,0203	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,7453	100,0	3727	0,50	0,0000	1552
A yhteensä						
P yhteensä	0,7453	100,0	3727	0,50	0,7453	3727
P/s-1	0,7453	100,0	3727	0,50	0,7453	3727
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,7250	-2175
TT					-0,7250	-2175
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,0203	
W					-0,0203	