

09:078, HOITAJANTIE 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot) sekä vastineet niihin

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 24.10.–7.11.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävänäolon aikana neljä (4) lausuntoa, mielipiteitä ei annettu.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus, Telia Finland Oyj ja Alva yhtiöt Oy. Lausunnoista ELY-keskuksella ei ollut kaavasta lausuttavaa.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot (joissa huomautettavaa) ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

LAUSUNNOT

Keski-Suomen museo

Lausunnon mukaan suunnitteluasiakirjoihin tulee lisätä tieto, että suunnittelualueella ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, eikä kaavahankkeella ole vaikutusta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteisiin.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueen kehityksen ratkaisemista tonttikohtaisilla kaavoilla, ja huomautetaan, että suojelumerkintöjä koskevien tavoitteiden, suojelumerkintöjen sekä niitä koskevien määräyssisältöjen osalta Kukkulan alueen ja entisen Keskussairaalanmäen maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä olisi ensisijaisesti syytä ohjata yhdenmukaisin suojelumerkinnöin kokonaisuutena. Lisäksi kaavaan kuuluvaa tausta-aineistoa sekä asemakaavan selostusta ja vaikutusten arviointia tulee täydentää.

Lausunnon mukaan ”rakennuksen suojelumääräys tulee muuttaa muotoon, jossa muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää itse rakennuksen eikä maakunnallisen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, johon se liittyy. Lähtökohtana on, etteivät mahdolliset korjaus- ja muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Korjaustoimenpiteiden tulee perustua riittäviin selvityksiin kulttuurihistoriallisista arvoista. Lisäksi kaavamääräyksestä tulee poistaa sana ”tai” toiseksi viimeisestä lauseesta ja korvata se sanalla ”ja”.

Lisäksi lausunnossa esitetään, että kiinteistön pysäköintiratkaisuissa olisi pitänyt hyödyntää kaavamuutosalueen ulkopuolella olevia mahdollisuuksia, jotka kokonaissuunnittelulla olisivat olleet hyödynnettävissä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty arkeologista kulttuuriperintöä koskevia tietoja koskien sekä alueelta laadittujen selvitysten sekä vaikutusarviointien osalta.

Hoitajantie 4 kaavamutokseen on ryhdytty yksityisen omistajatahon omistuksessa olevaa yhtä kiinteistöä koskevan kaavamutoshakemuksen perusteella. Kukkulan alueen osayleiskaavan yhteydessä on selvitetty alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kokonaisuutena, mikä edesauttaa mahdollisimman yhdenmukaisten suojelumerkintöjen käyttämisen alueen asemakaavamutoksia laadittaessa.

Rakennuksen suojelua koskeva kaavamääräys on palautteen perusteella muutettu muotoon ”Suojeltu rakennus, rakennusta ei saa purkaa. Rakennus muodostaa osan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen eivätkä Kukkulan alueen maakunnallisesti arvokkaiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Korjaustoimenpiteiden tulee perustua riittäviin selvityksiin kulttuurihistoriallisista arvoista. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteissä tulee säilyttää rakennusten ulkoasun

*arkkitehtoniset ominaispiirteet kuten värit, materiaalit, ikkuna-aukotus ja kattomuoto ja käyttää alkupe-
räistä vastaavia materiaaleja ja ratkaisuja. Rakentamislupaa vaativista toimenpiteistä on pyydettävä lau-
sunto museoviranomaiselta ennen luvan myöntämistä.”*

*Kukkulan alueen kehittäminen on käynnissä, ja alueen pysäköintiratkaisut tarkentuvat kaavamuutosten yh-
teydessä. Hoitajantie 4 tontin olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksia varten tutkittua pysäköinti-
ratkaisua ei voida perustaa vielä kehittämisvaiheessa olevaan, usean eri kiinteistön omistaman
Kukkulan alueen maankäyttöön. Tontin pysäköintiratkaisut eivät heikennä Hoitajantie 4 tontilla olevan ra-
kennuksen suojelun edellytyksiä.*

Telia Finland Oyj

Teliällä on infraa asemakaava-alueella.

Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siir-
totarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.

Kaavoittajan vastine:

*Asemakaavassa on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Mahdolliset kaapeleiden siirrot
ja niistä aiheutuvat kustannukset ajoittuvat asemakaavan toteuttamisvaiheeseen.*

Alva yhtiöt Oy

Käyttötarkoituksen muutokset voivat aiheuttaa kiinteistöille muutoksia nykyisiin veden
liittymismaksuihin ja -sopimuksiin, jotka tulee tarkistaa suunnittelun/rakentamisen yhteydessä. Muutoksista
tulee olla yhteydessä Alva-yhtiöt Oy:n liittymäpalveluun.

Kaavoittajan vastine:

*Asemakaavassa on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Mahdolliset johtosiirrot ja niistä
aiheutuvat kustannukset ajoittuvat asemakaavan toteuttamisvaiheeseen.*