

Muistio: Huhmarannankadun asemakaavaluonnosten verkkotilaisuus ja kaavakävely

Aika: etäesittely 13.10.2026 klo 17.30–18.30 & kaavakävely 15.10.2026 klo 16.30-17.30.

Paikka: Microsoft Teams ja Huhmarannankatu 3

Aihe: Huhmarannankatu 3, 5, 7, 9, 11, 13 ja 15:n asemakaavaluonnokset

Kaupungin edustajat: Marja Mustakallio, kaavoitusarkkitehti; Kimi Toivola, kaavoitusarkkitehti; Anna Tervo, tilapalvelupäällikkö; Ilona Reiniharju, vuorovaikutussuunnittelija; Juuso Heinämäki, vuorovaikutussuunnittelija

Tilaisuuksien kulku ja kaavatyön lähtökohdat

Vuorovaikutussuunnittelijat avasivat tilaisuudet, esittelivät illan ohjelman ja kertoivat osallistumisen käytännöistä. Marja Mustakallio esitteli asemakaavatyön lähtökohdat, tavoitteet ja luonnosvaihtoehdot. Joutjärven rannalla sijaitseva kaava-alue käsittää Huhmarannankadun tontit 3, 5, 7, 9, 11, 13 ja 15. Kaavatyön tavoitteena on ratkaista entisen lastenkodin tontin tuleva käyttö, rakennusten mahdollinen suojele, tonttijako ja uudisrakentamisen mahdollisuudet. Samalla tarkastellaan ympäröivien tonttien rakennusoikeuksia ja kaavamerkintöjä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioiden.

Tilaisuudessa esiteltiin vaihtoehdot VE0+, VE1A, VE1B ja VE2. Vaihtoehdot eroavat toisistaan erityisesti siinä, miten entisen lastenkodin tontti jaetaan, mitä rakennuksia säilytetään ja kuinka paljon uutta asumista alueelle voidaan sijoittaa.

Yksityisillä tonteilla on vain yksi kaavaluonnos. Suunnittelualueen tonttitehokkuudeksi on esitetty kauttaaltaan tonttitehokkuutta $e=0,2$, joka on sama kuin Huhmarannankatu 1:n tontilla. Yksityisillä isoilla tonteilla on erilaisia ratkaisuja riippuen tontin koosta esim. tontille on mahdollista rakentaa paritalo tai kytketty pientalo tai toinen erillinen asuinrakennus. Kaavassa on määräyksiä mm. rakennusten väryksestä, rantamaisemaan sovittamisesta, rantavyöhykkeen istutuksista, hulevesien käsittelystä. Luonnoksessa on esitetty rantasaunojen rakentamismahdollisuus. Rantasauna tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, mikä voi edellyttää tonttikohtaista jäteveden pumppausta. Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu rantaviiva mitattu. Tonttien etelärajat on osoitettu rantaviivaan asti kiinni, jolloin vesialueen ja nykyisen tontinrajan väliin ei jää maakaistaa, joka olisi kaupungin tai yhteisvesialueen omistuksessa. Ns. vesijättömaan lunastukset käsitellään eri toimituksissa.

Entisen lastenkodin alue

Huhmarannankatu 3:n tontilla sijaitsevat vuonna 1918 valmistunut lautarakenteinen rakennus, vuonna 1919 valmistunut hirsirunkoinen huvilarakennus, vuoden 1958 laajennusosa, rantasauna sekä pienimuotoisia talousrakennuksia. Alue kuuluu paikallisesti

arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Entinen lastenkoti on ollut pääosin tyhjillään vuodesta 2017. Rakennusta on ylläpidetty, ja lämmitys on pidetty päällä. Ukrainan sodan alussa rakennus varattiin mahdolliseksi hätämajoituskohteeksi. Kaupungilla ei ole palveluverkon mukaista käyttöä entisen lastenkodin tontin rakennuksille. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaavamuutoksella rakennuksille uutta käyttöä, ratkaista suojelun laajuus sekä myydä tontti/tontit rakennuksineen kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Keskustelu, kysymykset ja vastaukset

Rakennusten ja pihapiirin säilyminen. Osallistujat pitivät tärkeänä vanhimpien rakennusten ja yhtenäisen pihapiirin säilyttämistä. Tontin jakamisen nähtiin voivan heikentää kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta. Vuoden 1958 laajennusosan arvo nähtiin keskustelussa vanhempia rakennuksia vähäisempänä. Kaupungin edustajat totesivat, että kaavatyössä tutkitaan erilaisia vaihtoehtoja, joissa säilytettävien rakennusten määrä ja tonttijako vaihtelevat.

Vuoden 1958 laajennusosan purkaminen. Osallistujat kysyivät, voisiko kaupunki purkaa laajennusosan ennen myyntiä. Tilapalvelujen näkökulmasta purkaminen voisi helpottaa rakennuksen myyntiä ja käyttöönottoa asumiseen. Mahdollinen purkaminen riippuu kuitenkin lopullisesta kaavaratkaisusta ja mahdollinen purkuasia on selvittelyn alla.

Käyttötarkoituksen muuttaminen. Keskustelussa kysyttiin, voisiko kaupunki hakea rakennukselle valmiiksi muutoksen asuinkäyttöön ennen myyntiä. Kaupungin edustajien mukaan rakennusluvan yhteydessä haettava käyttötarkoituksen muutos jää tulevan omistajan tehtäväksi, koska tulevan käytön ja kunnostuksen tarkempi toteutustapa on omistajasta riippuvainen asia. Käyttötarkoituksen muutos tulee voimaan vasta, kun esim. asumisen edellyttämät toimenpiteet on toteutettu, eikä ole tarkoituksenmukaista, että kaupunki alkaisi toteuttamaan niitä.

Kiinteistön myynti. Osallistujat tiedustelivat, millä tavalla kohde myöhemmin myydään. Myyntitavasta päätetään vasta kaavan valmistuttua ja se on kaavoitusprosessista erillinen asia. Vaihtoehtoina voivat olla esimerkiksi kiinteistöarvioon perustuva myyntihinta tai tarjouskilpailu. Tavoitteena on toteuttaa myynti niin, että kohde saa laajan näkyvyyden ja mahdollisimman paljon tarjouksia.

Rakennuksen nykytila ja ylläpito. Rakennuksen kunnosta ja tyhjillään olosta kysyttiin. Hyvinvointikuntayhtymän käyttö päättyi vuosien 2017–2019 tienoilla, minkä jälkeen rakennus on ollut pääosin tyhjillään. Kiinteistöhuolto on hoitanut kohdetta normaalisti, lämmitys on pidetty päällä ja sisätiloissa on ollut vain vähän ilkivaltaa.

Kaavatyön aikataulu. Osallistujat kysyivät, miksi alueen tulevaisuuden ratkaiseminen ja kaavatyön käynnistyminen ovat kestäneet pitkään. Marja Mustakallio kertoi kaavatyön jääneen aiemmin muiden töiden varjoon ja vastuun siirtyneen kaavoittajalta toiselle eläköitymisen yhteydessä. Työtä on nyt kiirehditty eteenpäin.

Palautteen antaminen. Osallistujat tiedustelivat, mihin asioihin kaavoittajat erityisesti toivovat kannanottoja. Kaavoittajat toivovat avoimesti mielipiteitä ja näkemyksiä kaikista esitellyistä vaihtoehdoista. Tilaisuudessa käyty keskustelu oli vapaamuotoista. Virallinen mielipide tulee jättää erikseen nähtävillä olon aikana, eli 22.10 mennessä.

Kaavakävelyn ajankohta. Kaavakävelyn ja kaupunkiympäristölautakunnan kokouksen päällekkäisyyttä pidettiin ongelmallisena. Kaupungin edustajat totesivat päällekkäisyyden olleen tiedossa. Suunnitelmat on esitelty lautakunnalle aiemmin, ja tarvittaessa voidaan järjestää erillisiä esittelyjä tarvittaessa. Myös tiistain etäesittelyyn lautakunnan jäsenet olivat tervetulleita.

Muistiinpanoja kaavakävelyä

-VE2 vaihtoehto sai kannatusta

-Vanhan päärakennuksen suojelua kannatettiin, mutta ei rapatun uudemman osan. Toisen alkuperäisosan säilyttäminen jakoi mielipiteitä.

- Nykyisen tontin ympäristöön ei toivottu suuria muutoksia. Kaavaluonnoksissa on esitetty viiden suuren puun säilyttämistä

- Asuminen olisi lähinaapureiden mielestä toivottava tuleva käyttö. Kokoontumistilat isommille joukoille ym saattavat synnyttää asumisesta poikkeavaa melua ym.

Miksi ei tutkita Y-tontin, eli yleishyödyllisen tontin vaihtoehtoa?

Kaupungilla ei ole palveluverkon mukaista toimintaa, jota sijoitettaisiin rakennuksiin tai rakennukseen kaupungin toimesta. Kaupunki ei ole kunnostamassa rakennuksia vuokrattavaksi, vaan ne on tarkoitus myydä. Tontti on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa laitoksen hoidon vaatimat asunnot (Y5). Sen takia tontille ja rakennuksille selvitetään uutta käyttötarkoitusta ja kaavan tultua lainvoimaiseksi tontti/tontit rakennuksineen myydään. Tällä hetkellä entinen lastenkotikokonaisuus on laitosrakennus.

Korttelin käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen on ollut ensisijaisesti esillä, koska näin uskotaan tonteille ja rakennuksille parhaiten löytyvän uusi omistaja/omistajat. Samoin tontin jakaminen pienempiin kokonaisuuksiin uskotaan edistävän myyntiä. Yhdessä osassa koko tontin pinta-ala on 4015 m².

Suojelun kannalta on tärkeintä, että suojeltavat rakennukset säilyvät käytössä. Vrt Rakennushistoriaselvitys. Kaikki sellainen toiminta, joka voi toimia suojeltavien rakennusten ehdoilla ja soveltuu asumisen läheisyyteen on mahdollista eli toiminta, joka ei aiheuta melua tai muuta ympäristöhäiriötä. Esimerkiksi palvelurakennusten korttelialue voisi olla mahdollinen entisen lastenkodin tontilla, mutta tontin ja rakennusten omistajan sekä toiminnan pyörittäjän tulee olla yksityinen taho. Tontti ei sovellu jyrkkyytensä takia hyvin esim. palveluasumiseen, koska esteettömien reittien järjestäminen tontilla ei onnistu.

Pienimuotoisten ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen sijoittaminen asumisen ohella voi olla mahdollista.

Voisiko tontilla toimia julkinen sauna?

Saunatoiminta voisi olla mahdollista, jos toiminta kokonaisuutena ei aiheuta ympäristöhäiriötä ja soveltuu asumisen rinnalle. Kaupungilla ei ole suunnitelmia ryhtyä tämän tyyppisen toiminnan pyörittäjäksi.

Myydäänkö tontit ja kiinteistöt yksitellen vai yhdessä, ja kuka hoitaa rakennusten purun ja kustannukset?

Tontit myydään rakennuksineen. Purkuasia, mikäli jotain rakennusta tai rakennusosaa ei suojella kaavassa, on vielä selvityksen alla.

Mikä on rakennusten kunto, onko selvityksiä tehty?

Rakennuksiin on tehty vuonna 2019 kuntoarvio, joka käsittää rakennustekniikan, LVI- ja sähköjärjestelmät. Vuonna 2023 on tehty vuonna 1958 rakennetusta B-osasta ja saunasta kosteus- ja sisäilmatekniset tutkimukset sekä asbesti- ja haitta-ainetutkimukset.

Rakennuksista on tehty myös rakennushistoriaselvitys. Kaikki selvitykset ovat nähtävillä kirjastossa, palvelutorin osallisuustila Kymmissä sekä kaavatyön verkkosivulla.

Voisiko pihan leikkimökin hyödyntää toisaalla tai myydä?

Selvitetään mahdollisuutta. Myynnistä vastaa tilakeskus ja maapolitiikan yksikkö.

Muistion kokosivat vuorovaikutussuunnittelijat Juuso Heinämäki ja Ilona Reiniharju. Avuksi on käytetty myös Microsoft Copilot -tekoälyä.