

3.12.2014

LIITE 7

AS OY TULLIPIORTINKATU 27

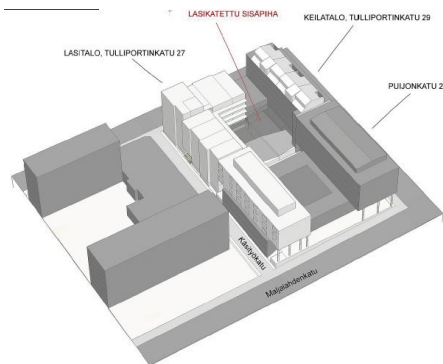
VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT MIELIPIITEET JA LAUSUNNOT VASTINEINEEN

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 14.5.2014 § 109 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 26.5.–27.6.2014. Valmisteluaineistoa esiteltiin avoimessa keskustelu- ja yleisötilaisuudessa 11.6.2014.

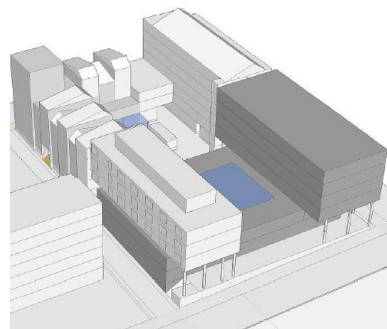
Lausunnon aineistosta antoivat laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä, Pelastuslaitos ja ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue. Lausuntokokous järjestettiin 2.9.2014, jossa antoivat lausunnon strateginen maankäytön suunnittelu, maaomaisuuden hallinta, Kuopion Vesi Liikelaitos ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Lausuntokokouksesta kirjoitettiin muistio. Keilatalon hallitus esitti näkemyksensä asemakaavamuutoksesta 15.8.2014.

Kaikille lausunnoille on laadittu yhteinen vastine, jossa käsitellään kootusti lausunnoissa esitettyjä seikkoja. Vastine on tämän liitteen lopussa lausuntojen jälkeen.

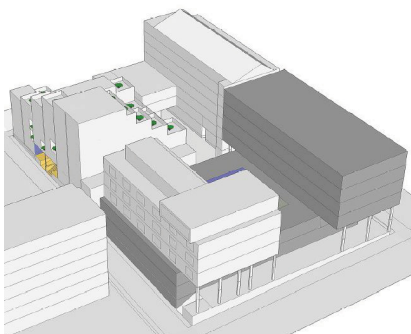
Valmisteluaineistoon sisältyneet vaihtoehdot, joista lausunnot on annettu:



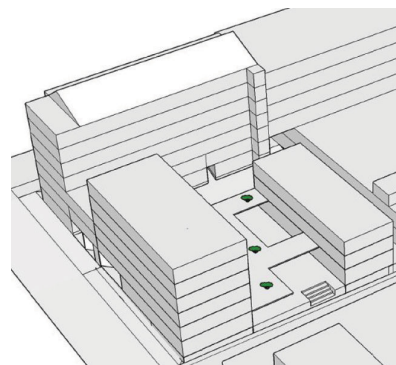
PERUSVAIHTOEHTO



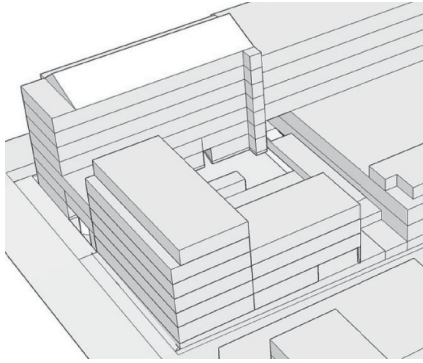
VAIHTOEHTO 1



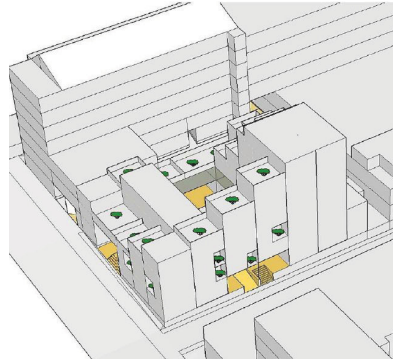
VAIHTOEHTO 2



VAIHTOEHTO 3



VAIHTOEHTO 4



VAIHTOEHTO 5

SISÄLLYSLUETTELO:

Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto	2
Pohjois-Savon pelastuslaitoksen lausunto.....	3
Laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.....	4
Strategisen maankäytön suunnittelun lausunto.....	4
Maaomaisuuden hallinnan lausunto	4
Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausunto.....	4
Kuopion Vesi Liikelaitoksen lausunto.....	4
Keilatalon hallituksen mielipide.....	5
Asemakaavoituksen vastine	5

Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastualueen lausunto 27.6.2014:

ELY-keskus toteaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta seuraavaa:

Lasitalon kulttuurihistorialliset arvot

Lasitalo tontilla 8-3 on valmistunut vuonna 1962 liikerakennukseksi. Rakennuksen suunnitteli kuopiolainen arkkitehti Kaj Michael moderniksi liiketaloksi ulkopuolella kiertävine kaupakäytävineen. Samaan aikaan 1963 valmistui Puijonkatu 26 - 28:aan rakennustekniikaltaan ja arkkitehtuuriltaan samanlainen liiketalo helsinkiläisen arkkitehti K.A. Pinomaan suunnittelemana. Lasitalon osalta ei ole tehty varsinaista rakennushistoriaselvitystä, mikä on selvä puute kaava-aineistossa. Puijonkatu 26 - 28 rakennushistoriaselvityksen tehnyt arkkitehti Hannu Puurunen toteaa Puijonkadun rakennuksesta mm. seuraavaa: ”Puijonkatu 26-28:a voidaan pitää yhtenä harvoista 1960-luvun alun kevyen ja elegantin modernismin vaiheen liiketalloista Kuopiossa, mikä nostaa sen arvoa omaleimaisena ja kaupunkikuvaa rikastuttavana rakennuksena. Puijonkadun ja Suokadun näkymissä rakennuksella on tärkeä asema. Myös sen pihajulkisivulla on merkitystä näkymissä.”

Sekä Lasitalo että Puijonkatu 26 - 28 ovat ensimmäisiä moderneja liiketaloja Kuopiossa. Niille on tyypillistä pilari – palkki - runko, liiketilojen sijoittaminen kahteen kerrokseen ja niihin meno joko suoraan kadulta tai arkadikäytävältä. Ikkunat ovat suuret ja julkisivu-pinnoissa käytettiin metallilevyjä ja kuten Puijonkadulla valkoista marmoria.

Edellä kerrotusta arkkitehti Hannu Puurusen arvottamisesta Puijonkatu 26 - 28:aa rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi voisi tehdä johtopäätöksen, että myös Tulliportinkatu 27 rakennus omaa näitä arvoja. Nyt esitetyissä kaavan valmisteluvaiheen vaihtoehtoluonnoksista puuttuu säilyttävä ja rakennusta korottava vaihtoehto. Puijonkatu 26 - 28:n kaavamuutoksella olemassa olevaa liike/toimistorakennusta korotetaan kahdella ja osin kolmella kerroksella. Tällöinen vaihtoehto tulisi tutkia myös Lasitalon osalta.

Kuopion kaupungin rakennuskannan inventoinnin täydentäminen ja varsinkin 1950-luvun jälkeen rakennettujen osalta on puutteellinen kuten nämäkin kohteet sen osoittavat. Nyt kaavaselostuksen liitteessä 7 oleva kohdeinventointi on osin ristiriitainen.

Vaihtoehdot

As Oy Tulliportinkatu 27 asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa on tehty 6 kpl vaihtoehtoja. Perusvaihtoehdossa ja vaihtoehdossa 1 on korotetun korkeana (7.krs) Tulliportinkadun ja Käsityökadun kulmauksen rakennusmassa. Käsityökatu on rännikatu, jonka varrella tulisi olla lähtökohtaisesti enintään 2-3-kerroksista rakentamista. Vaihtoehdot 3 ja 4 ovat esitetyistä parhaimmat. Keilatalon ullakkoasunnot ovat hyvä ratkaisu. Parkkitalon takana olevan rakennuksen korottaminen kolmella kerroksella ei noudata rännikadun varren kerroskorkeuksia.

Muita huomioita

Ratkaisun liikenteellinen toimivuus tulee varmistaa. Voiko korttelin liikenne- ja ratkaisu pelata pelkästään yhden sisääntulon varasta Puijonkadulta, kun sisääntulo on yksikaistainen ja sitä ohjaa nyt liikennevaloin, myös toriparkin sisäänajo tapahtuu korttelin Puijonkadulta kohdalta ja Puijonkatu on yksisuuntainen Keilatalon kohdalla? Hotellirakennuksen liikennejärjestelyt vaativat tarkasteluja.

Kaupunkikuvalliset vaikutustarkastelut tulisi tehdä laajemmalla alueella kuin vain nyt suunnittelun alla olevan korttelin osalta. kaupungilla on ollut periaatteet keskustaluonnon ja rännikatujen varsien kerroskorkeuksista, nyt niitä ei ole noudatettu. Parhailaan laadittavassa keskustan osayleiskaavassa tulisi ottaa kantaa Kuopio kaupunkikuvaan ja sen kehittämiseen.

Koska asuminen on korttelin keskeinen toiminta, asumisen toiminnalliset edellytykset kuten oleskelu- ja leikkipaikat, tulee turvata tonteilla.

Pohjois-Savon pelastuslaitoksen lausunto 21.8.2014:

Pelastuslaitoksella ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa, koska suurin osa asioista on rakentamiseen liittyvää.

Laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 12.6.2014:

Suosittelaaan jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa 4. Jatkossa ympäristöön liittyminen on esitettävä laajemmin, mm. katujulkisivuissa on esitettävä naapurirakennukset kahden korttelin matkalta. Julkisivuissa on esitettävä mittakaavaa havainnollistavaa aukotusta.

Strateginen maankäytön suunnittelu lausuntokokouksessa 2.9.2014:

Käsityökadun puoleinen sivu edellyttää julkisivun elävöittämistä ja paikoin sisään vetämistä, jotta se ei tunnu niin raskaalta ja ikävän oloiselta. Ympäröivää rakentamista tulee kuvata havainneaineistossa ja leikkauksissa laajemmalti, jotta saadaan oikea käsitys esitetyn rakentamisen korkeudesta suhteessa ympäröivään rakentamiseen.

Maaomaisuuden hallinta lausuntokokouksessa 2.9.2014:

Keskustan täydennysrakentaminen on maaomaisuuden hallinnan tavoitteen mukaista maankäytön tehostamista. Maankäyttösopimukset on laadittava.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lausuntokokouksessa 2.9.2014:

Pääkatujen ja rännikatujen välinen hierarkia tulisi välittyä myös toria ympäröivällä rakennusten muodostamalla kehällä. Pääkaduilla rakentaminen voi noudattaa vallitsevaa 6-7-kerroksisuutta, mutta Käsityökadun osalla rakentaminen voi olla korkeintaan 4-5-kerroksista. Käsityökadun vastapuolella oleva rakentaminen on onneksi matalaa, muutoin Käsityökadusta tulisi pimeän oloinen. Museo ei tule vastustamaan Lasitalon purkamista, vaikka sillä on omat arvot, jotka on kirjattu inventiokortille. Laadittu inventio on tässä tapauksessa riittävä. Myös hotelliosan L-ratkaisuvaihtoehto Maljalahdenkadun puolella nähtiin onnistuneena.

Kuopion Vesi Liikelaitos lausuntokokouksessa 2.9.2014:

Rakennettaessa yli 5-6. kerroksisia rakennuksia, tulee tarkastella vesijohtoverkoston osalta kiinteistökohtaisen paineenkorotuksen tarve. Mikäli rakennuksiin suunnitellaan sprinklausta tai olemassa olevan sprinklausjärjestelmän vaatima vedentarve/painevaatimus kasvaa esim. kerrosalojen lisääntyessä, tulee kiinteistön olla hyvässä ajoin suunnittelun aikana yhteydessä Kuopion Veden asiakaspalveluun sprinklausmahdollisuuksien selvittämiseksi. Voi olla mahdollista, että kiinteistön tulee varautua sprinklausvesialtaan rakentamiseen sprinklausvaatimusten täyttämiseksi.

Lasitalon kiinteistöä lukuun ottamatta muut kaava-alueen kiinteistöt on liitetty hulevesiverkkoon. Myös Lasitalo on liitettävä hulevesiviemäriverkkoon, koska hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Kiinteistöjen alueilla syntyviä hulevesiä on ensisijaisesti imeytettävä ja viivytettävä tonteilla, koska kiinteistöt sijoittuvat hulevesiviemäriverkoston latvaosiin ja verkoston purkupaikassa, Maljapuron läheisyydessä hulevesiviemäreissä on havaittu kapasiteettiongelmia.

Keilatalon hallituksen osoittama kirje kaavapäällikölle 15.8.2014

Keilatalon hallitus on tutkinut kaavahankkeen mahdollisuuksia Keilatalon osalta. Ullakkorakentaminen on otettu talonyhtiössä positiivisesti vastaan. Sijainti on erinomainen ja käsityksemme mukaan rakentaminen teknisesti olisi toteutettavissa samanaikaisesti muun korttelin rakentamisen kanssa. Toki lisää haastetta tuo se, että ullakolla on paljon taloyhtiön tekniikkaa ja siellä oleville yhteisille tiloille tulisi löytää uusi sijoituspaikka. Koska kiinteistöyhtiöllä ei itsellään ole mahdollisuutta lähteä toteuttamaan erittäin vaativaa ullakon rakentamisprojektia, olemme keskustelleet mahdollisten rakennusoikeuden ostajien kanssa. Valitettavasti näytämme tällä hetkellä olevan sellaisessa tilanteessa, että taloudellisesti ullakon rakentaminen ei ole massa olevilla edellytyksillä onnistu. Rakennusoikeudesta saatavalla hinnalla ei pystytä kattamaan maankäyttö ja autopaikkamaksuja. Olemme myös tutkineet mahdollisuutta rakentaa pelkästään katutasoon esitetty 100m² liiketilat. Tähänkään vaihtoehtoon emme ole vielä löytäneet taloudellisesti kannattavaa vaihtoehtoa esiteltäväksi eteenpäin. Rakentaminen vaatisi mittavat remontit taloyhtiön pihassa ja pihan kattamisen jne. Keilatalo on investoinut viime vuosina huomattavat summat talon kunnossapitoon. Kaavaluonnos tuo paljon ongelmia talonyhtiölle emmekä ole pystyneet osaltamme löytämään sen etuja. Tuntuu, että muut hyötyvät ja me makamme. Emme kuitenkaan halua olla kaavaprosessin esteenä. Olemme avoimin mielin etsimässä vaihtoehtoja, jotta voisimme olla keskustan kehittämisessä ja kaavassa mukana. Onko esim. mahdollista, että meille mahdollisesti merkattua rakennusoikeutta käytettäisiin muualla korttelissa? Ja kompensatioksi siitä, pystyisimme kehittämään piha-alueitamme kaavaan paremmin sopivaksi? Tai löytyisikö muita vaihtoehtoja? Kuulisimme mielellämme asiantuntijan mielipidettä asiasta.

Asemakaavoituksen vastine annettuihin lausuntoihin 3.12.2014:

Lasitalon säilyttävä ratkaisu ja korottaminen:

Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa on lähtökohtana ollut, että nykyinen Lasitalo korvataan tontilla uudella asuin-liikerakennuksella ja muiden tonttien osalta tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuudet asuin-liike-toimistorakentamisen lähtökohdasta. Säilyttävä vaihtoehto ei ole ollut kaavamuutoksen realistinen vaihtoehto korttelin kehittämisessä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Myöskään Lasitalon korottaminen 2-3 lisäkerroksella ei ole pidetty realistisena muutosvaihtoehtona ottaen huomioon Lasitalon tekniset ja rakenteelliset rajoitteet ja rakennuksen huono/välttävä kunto. Lasitalon arkkitehtuurinen arvo myös nähtiin korottamisessa menettävän sen alkuperäisen modernistisen arvonsa. Lasitalon purkamisen jälkeen keskustaan jää säilymään kuitenkin Puijonkatu 26 - 28:aan saman aikakauden moderni liiketalo, jonka korottaminen on kaavamuutoksella mahdollistettu. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ei vastusta lasitalon purkamista.

Rakentamisen korkeus ja tehokkuus

Suunnittelun lähtökohtana on pääkatujen, Puijonkadun ja Tulliportinkadun osalta, rakentamisen sovittaminen viereisten rakennusten räystäskorkoon (6-7 kerrosta). Rännikatu-
jen osalla yleisenä lähtökohtana on keskustan kortteleissa 2-3-kerroksisuus. Toria ympäröivällä ensimmäisellä rakentamiskehällä on sallittu poikkeuksellisesti Ajurinkadun ja Torikadun tapaan myös 4-5 kerroksinen rakentaminen, mikäli esitetty ratkaisu nähdään

sopivan ympäristöön ja se on muutoinkin perusteltu. Käsityökadulla korkeampi rakentaminen on myös mahdollista viereisen korttelin avoimen rakennustavan takia, jolloin katutilasta ei muodostu liian ahdasta ja kuilumaista. Ratkaisua tukee myös sen eteläpuolisen korttelin kehittämistavoite (Mega Center), jossa rännikatu on esitetty katettavaksi (Master Plan). Rännikadun korottaminen yli 2-kerroksiseksi toria ympäröivällä ensimmäisellä kehällä on yleiskaavallinen tavoite. Tehokkaalla täydennysrakentamisella tiivistetään keskustarakennetta: alueen väestö lisääntyy, ikärakenne monipuolistuu, palveluiden kannattavuus ja kehittämismahdollisuudet paranevat. Keskustan palvelujen säilyminen on paremmin turvattu pitkällä aikajänteellä. Rakentamisen tehokkuus korttelissa 4-8 vastaa torin viereisen Carlsonin korttelin 4-19 tehokkuutta, jossa on samaan tapaan hotelli ja liiketiloja.

Pysäköintiajoratkaisun liikenteellinen toimivuus:

Lasitalon osalta pysäköintipaikkojen kokonaismäärä on 32 autopaikkaa, jolloin vuorokautinen liikenne on korkeintaan n. 70 ajon/vrk. Ilmarisen kiinteistön osalta pysäköintipaikkojen määrä on 84 ap, joiden ollessa tehokkaassa asiointipysäköinnissä, on liikennemäärä enimmillään n. 330 ajon/vrk. Kiinteistöjen huoltoliikenne on suhteellisen vähäistä ja aiheuttaa yhteensä n. 10 ajon/vrk. Edellä mainittuihin maksimi-liikennemääriin pohjautuen voidaan todeta, että vuorokauden vilkkaimman liikenteen aikaan n. klo 15.30 - 16.30 on huipputuntiliikenne 48 ajon/h. Näin ollen voidaan todeta, että oleva, yksisuuntainen, valo-ohjattu Ilmarisen pysäköintihallin ramppi toimii myös huippuliikenteen aikaan. Kaavamuutoksen toteutuminen edellyttää mahdollisesti muutoksia Puijonkadun nykyisiin liikennejärjestelyihin. Puijonkadulle, Maljalahdenkadun eteläpuolelle voidaan merkitä vasemmalle, ko. korttelin pysäköintihalliin kääntyville erillinen kaista, joka mahdollistaa kolmen henkilö- tai pakettiauton jonon. Järjestelyt toteutetaan, mikäli todetaan, ettei kiinteistöllä oleva kahden auton jonotusalue ole riittävä.

Muut kannanotoissa esitetyt seikat

Ehdotusvaiheen julkisivukaavioissa on kuvattu viereistä rakentamista laajemmin ja havainneaineistossa esitettäviin julkisivuihin on lisätty mittakaavaa havainnollistavaa aukotusta.

Kaupungin maaomaisuuden hallinta ja tonttien omistajat ovat löytäneet yhteisen näkemysmaankäyttömaksusta. Keilatalo on asemakaavamuutoksessa edelleen mukana. Keilatalon tontilla ullakkoasuntojen rakentaminen mahdollistetaan.

Rakennuksien tarvitsemat leikki- ja oleskelutilat voidaan toteuttaa tonttien 4-8-3 ja 5 sisäpihalle/kattoterassille. Leikki- ja oleskelualueen ei tarvitse sijoittaa omalle tontille, eikä leikki-alueen koon tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa. Leikki- ja oleskelualueeksi katsotaan myös kattoterassit.

Kuopion Veden lausunnossaan esittämät tekniset asiat (paineenkorotus ja sprinklaus) selvitetään rakennuslupavaiheessa. Kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys (hule), jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Liitos- ja padotuskorkeudet selvitetään ennen tarkempien rakentamissuunnitelmien käynnistämistä.