

LIITE 6

ASEMAKAAVAN MUUTOS / TULLINKULMA JA RENGASTALO
LAUSUNNOT JA MIELIPIIDE VASTINEINEEN

1.4.2019

TULLINKULMAN JA RENGASTALON ASEMAKAAVAN MUUTOS

VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT VASTINEINEEN

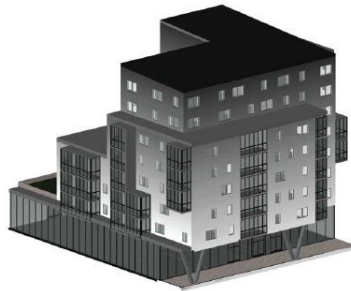
Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 27.6.2018 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 2.7.–10.8.2018. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 3.7.2018. Lausunnon aineistosta antoivat Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue ja Kuopion Toriportin puolesta Kuopion Isännöintikulma Oy. Lausuntokokous järjestettiin yhteistyötahoille 8.8.2018, josta on laadittu oma muistio.

Kaikille lausunnoille on laadittu omat vastineet. Saadut lausunnot on huomioitu ehdotusaineiston laadinnassa. **Muutokset tai vaikutukset kaavaan on korostettu vastineissa tummemmalla.**

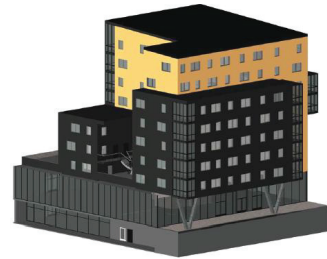
Valmisteluaineistoon sisältyneet Rengastalon vaihtoehdot, joista lausunnot on annettu:



VAIHTOEHTO 1



VAIHTOEHTO 2



VAIHTOEHTO 3

Valmisteluaineistoon sisältyneet Tullinkulman vaihtoehdot, joista lausunnot on annettu:



VAIHTOEHTO 1



VAIHTOEHTO 2



VAIHTOEHTO 3

SISÄLLYSLUETTELO:

Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto.....	2
Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausunto	4
Kuopion Toriportin mielipide	6



Kuopion kaupunki
Asemakaavoitus
kaavoitus(a)kuopio.fi

Lausunto / valmisteluaineisto

Asemakaavan muutos / Tullinkulma ja Rengastalo

Valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävänä 2.7.-10.8.2018. Pohjois-Savon ELY-keskuksen edustaja on osallistunut aiemmin kaavan lausuntokokoukseen 8.8.2018. Kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kuukausikokouksessa 24.9.2018 sovitusti ELY-keskus antaa asiasta tässä vaiheessa vielä kirjallisen lausunnon.

Kaavamuutoksella suunnitellaan mittavaa asuin- ja liiketilauudisrakentamista. Rengastalon tontin (korttelin 4-13 tontti 7) oleva rakennuskanta purettaisiin uudisrakentamisen myötä kokonaan ja Tullinkulman korttelin (kortteli 4-10) rakennuskanta suurimmalta osin.

Alue on kaupunkikuvalliselta kannalta erittäin näkyvää. Tullinkulman kortteli rajautuu kolmeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Kuopion tori (johon sisältyy kaupungintalon kortteli), Kuopion Iso hautausmaa (Sankaripuisto) ja Kuopion rännikatuverkko. Näistä Sankaripuisto ja rännikatuverkko liittyvät välittömästi myös Rengastalon tonttiin.

Kaavasuunnitteluun liittyen on tehty havainneaineistoja erilaisista rakentamisvaihtoehdoista. Järjestelmällistä arviointia rakentamisen kaupunkikuvallisista vaikutuksista ei ole kuitenkaan suoritettu. Kaavaluonnoksessa esitetään Rengastalon tontille uutta kahdeksankerroksista rakentamista ja Tullinkulman kortteliin pääkatujen varsille kahdeksankerroksisia sekä rännikadun puolelle kuusikerroksisia rakennusmassoja. Ylimmät kerrokset esitetään toteutettavan hieman sisäänvedettyinä. Sisäänvedoilla ei ole olennaista kaupunkikuvallista vaikutusta, kun kohteita katsotaan keskeisistä valtakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristöistä (torialue ja Sankaripuisto). Esitetty Tullinkulman rakentaminen olisi selkeästi korkeampaa kuin kaupungintalon vastakkaisella puolella olevan seitsemänkerroksisen rakennuksen (Keilatalo, Puijonkadun ja Tulliportinkadun kulma) korkeus.

Pohjois-Savon ELY-keskus pitää esitettyä rakentamista kaupunkikuvalliselta kannalta liian korkeana suhteessa lähiympäristön valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvoihin. Rakentamisen mittakaava ylittäisi myös Kuopion ruutukaavakeskustassa pitkään yleisesti käytetyt maksimikerrosluvut (pääkatujen varsilla enimmillään 7 kerrosta, rännikatujen varsilla 2-3-kerrosta). Rakentamisen

korkeutta on tarpeellista madaltaa sekä Tullinkulman korttelin että Rengastalon tontin osalta kauttaaltaan vähintään yhdellä kerroksella.

Haapaniemenkadun ja Maljalahdenkadun kulmassa oleva, vuonna 1942 valmistunut liiketalo on osoitettu kaavaluonnokseen sr-13-merkinnällä. Rakennuksen säilyttäminen on lähtökohtana asianmukainen. Asian tarkemman määrittelyn kannalta kaava-aineistoa on syytä täydentää kohteen rakennusinventointitiedoilla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt kulttuuriympäristöasiantuntija Tapio Laaksonen ja ratkaissut ympäristönsuojelun erityisasiantuntija Ossi Tukiainen. Merkintä hyväksymisestä on asiakirjan lopussa.

Vastine

Keskustan rakentamisessa noudatetaan ruutukaavakeskustan keskeisiä suunnitteluperiaatteita ja tehtyjä päätöksiä, jossa pääkatujen varsille rakennetaan enintään 7 kerrosta ja rännikatujen varsille enintään 3 kerrosta. Keskeiseksi periaatteeksi on viime vuosina noussut toria ympäröivällä ensimmäisellä rakennusten muodostamalla kehällä sallia enintään 8-kerroksinen rakentaminen ja sen rännikadun puoleisella osalla toteutua enintään 6 –kerroksisena silloin, kun kadun vastakkaisen puolen rakentaminen sen mahdollistaa. Tullinkulma kuuluu toria ympäröivään ensimmäiseen rakennusten muodostamaan kehään ja Rengastalo toiseen.

Tullinkulman madaltaminen tekee rakennuttajan mielestä hankkeesta taloudellisesti kannattamattoman ja aiemmin esitettyä kerroslukumäärää kahdeksan pidetään reunaehtona hankkeeseen ryhtymiselle. Esitetty rakentaminen on nähty kaupungin puolelta kuitenkin nykytilannetta parempana vaihtoehtona.

Maanpinta on torin länsilaidalla yli 4 metriä korkeammalla kuin torin itälaidalla Tulliportinkadun kohdalta tarkasteltuna. Kerroskorkeudet ovat aiempaan rakentamiseen nähden kasvaneet (nykyisin vähintään 3 metriä, kun ne aiemmin olivat 2,8 metriä). Lähtökohtana on hyvä kaupunkikuva ja maanomistajien tasa-arvoinen kohtelu niillä alueilla, jossa noudatetaan samoja sääntöjä ja suunnitteluperiaatteita. Edellä mainituista lähtökohdista johtuen 8-kerroksinen rakentaminen on eri korkuista torin eri puolilla. Korkeuserojen havaitseminen torin eri laidoilla jää kuitenkin vähäiselle huomiolle rakennusten ollessa 150 metrin päässä toisistaan. Rakentamisen korkeusero erottuu selvemmin viereisiä rakennuksia toisiinsa verrattaessa.

Rakentaminen on muuttunut keskustassa korkeammaksi. Jatkuva muutos on tärkeä toteuttaa vähitellen ja vaiheittain pitkällä aikavälillä.

Rengastalon korkeutta madalletaan yhdellä kerroksella ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema määritetään viereisen Toriportin mukaan. Tullinkulma säilytetään 8-kerroksisena, mutta vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa madalletaan. Pyörätalon osalta lisätään rakennusinventointi kaava-aineistoon ja kaavaselostusta täydennetään kaupunkikuvallisella arvioinnilla.

**KUOPION
KULTTUURIHISTORIALLINEN MUSEO**

Kauppakatu 23 70100 Kuopio

23.8.2018

Asemakaavoitus
pauli.sonninen(at)kuopio.fi

LAUSUNTO TULLINKULMAN JA RENGASTALON ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN

Kuopion torin laidalle suunnitellaan nykyistä tehokkaampaa rakentamista: korttelille 4-10 ja tontille 4-13-7 valmistellaan asemakaavan muutosta. Tämä tarkoittaa merkittäviä muutoksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kuopion tori kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin eli RKY-alueisiin. Asemakaavan muutosalue rajautuu kuitenkin juuri tämän ulkopuolelle. Siitä huolimatta vaikutus kulttuurihistoriallisesti merkittävään miljööseen on ilmeinen, varsinkin kun muutosalue sijoittuu kahden muun RKY-alueen välittömään läheisyyteen. Torin lisäksi valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin kuuluu rännikatuverkosto ja Kuopion Iso hautausmaa.

Suunnitelma esittää tonteilla nykyisin sijaitsevien Tullinkulman ja Rengastalon korvaamista korkeilla asuin- ja liiketilakäyttöön suunnitelluilla kerrostaloilla. Kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppasen mukaan asuin- ja liiketilojen osuus yli kaksinkertaistuu nykyiseen rakennusoikeuteen nähden. RKY-alueiden läheisyyteen suunnitellaan siis valtavaa kaavamutosta.

Torin pohjoislaidalla sijaitseva kaupungintalo hallitsee näkymää, mutta tämä rooli on vaarassa muuttua, jos asemakaavamuutoksessa ei tunnisteta alueen kulttuurihistoriallista arvoa. Vaikka Kuopion kulttuuriympäristö -strategia ja hoito-ohjelma pitää mahdollisena korkeamman kerrostalon torin länsilaidalle, ovat asemakaavan kerrostalovaihtoehdot liian korkeita kaupungintalon rinnalle. Ehdotetut suunnitelmat peittävät toria hallitsevan kaupungintalon Tullinportinkadulta katsottuna. Kaavamutoksen mahdollistaman kerrostalon ei tule kilpailla huomiosta kaupungintalon rinnalla.

Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma vuodelta 2017 mainitsee, että: ”ruutukaava-alueella on runsaasti arvokkaita suojeltuja vanhoja rakennuksia ja rakenneryhmiä, joihin uudisrakentaminen sopeutetaan. Mittakaava määräytyy yleensä ympäröivien rakennusten mukaan, erityisesti liikekeskustassa ja uudelleen rakennettavissa kortteleissa. Ruutukaava-alueen silhuetti on päätetty pitää lähtökohtaisesti nykyisellä tasolla siten, että korkea rakentaminen ohjataan muille alueille.”

Kuopion tori ei ole kaupunkikuvalliselta, rakennushistorialliselta tai historialliselta kannalta sovelias alue korkean kerrostalon rakentamiselle, siksi Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ehdottaa esitettyjen rakennussuunnitelmien madaltamista.


Merja Heiskanen
Museonjohtaja


Mikko Paalanen
Intendentti

TIEDOKSI Museovirasto
Pohjois-Savon ELY- keskus

Vastine

Torin länsipuolen liiketilojen toimintaedellytyksiä kehitetään. Tähän muutokseen liittyy tavoitteellisesti myös rakennusten korottaminen ja asumisen mahdollistaminen. Tullinkulman ja Rengastalon kehittäminen ja korottaminen on osa tätä tulevaa, laajempaa keskustan rakentamisen tulevaa muutosta.

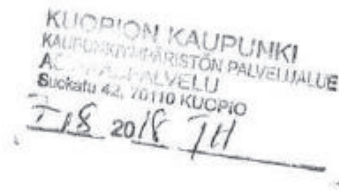
Rengastalon korkeus määritetään viereisen Toriportin korkeuden mukaiseksi madaltamalla rakennusta yhdellä kerroksella. Tullinkulman kerroslukumäärä säilytetään kahdeksassa kerroksessa, mutta rakennuksen räystääslinjoja hieman madalletaan.

Ks. edellisen lausunnon vastine.



KUOPION ISÄNNÖINTIKULMA OY

Asunto Oy Kuopion Toriportti
Torikatu 5
70110 Kuopio



Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristön suunnittelupalvelut
Asemakaavoitus
Suokatu 42
70110 Kuopio

MIELIPITEEN ESITTÄMINEN KAAVALUONNOKSESTA RENGASTALO (4-13-7)

Naapurikiinteistö Rengastalo on hakemassa kaavamuutosta omistamalleen tontille. Nykyisessä asemakaavassa tontti on merkitty liike- ja toimistorakennukseksi.

Kaavamuutoksessa haetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialuetta.

Asunto Oy Kuopion Toriportin sekä Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalon kesken on tehty rasitesopimus koskien mm. yhtiöiden välisien kulkuyhteyksien, vesi- ja viemärijohtojen sekä palomuurin rakentamisesta.

Asunto Oy Kuopion Toriportin hallitus vastustaa kaavaluonnoksessa uuden rakennuksen kerroslukumäärää sekä suunniteltua kulkuväylää Asunto Oy Kuopion Toriportin pysäköintihallin kautta.

Asunto Oy Kuopion Toriportin hallituksen mielipide on se, että suunniteltava rakennus ei saa ylittää naapurikiinteistöjen lakikorkeutta (Torikatu 5 ja Savonkatu 25). Kaupunkikuvallisesti näin korkea rakennus ei sovellu sankaripuiston vastapäätä.

Rasitesopimuksella on sovittu, että Rengastalolla on oikeus järjestää kulkuyhteys kiinteistölle Asunto Oy Kuopion Toriportin pysäköintihallin kautta nykyiseen liikerakennukseen. Rasitesopimus muuttuu kohtuuttomaksi Asunto Oy Kuopion Toriportin kannalta, jos nykyisen liikerakennuksen rakennusoikeus kasvaa esitetyssä muodossa ja siihen rakennetaan myös asuntoja. Rasitesopimus on tehty nykyisen kaavamääräyksen ollessa voimassa. Asunto Oy Kuopion Toriportti katsoo, että rasitesopimus on kohtuuton asemakaavan muuttuessa merkittävästi.

Kaavaluonnoksessa on suunniteltu ajoneuvoliikenteen tapahtuvan Asunto Oy Kuopion Toriportin pysäköintihallin kautta. Asunto Oy Kuopion Toriportin autohallissa on 34 autopaikkaa. Asunto Oy Kuopion Toriportin



pysäköintihalli on suunniteltu palvelemaan ainoastaan sen talon käyttäjiä. Ajoväylät ovat kapeat. Kapeat ajoväylät aiheuttavat turvallisuusriskin autohallissa liikkuville. Toiseksi kerrostasojen välillä on mahdollisuus kulkea vain yksi auto kerrallaan. Jos liikennemäärät Asunto Oy Kuopion Toriportin autohallissa kolmenkertaistuvat, tämä aiheuttaa turvallisuusriskin kaikille sen tilan käyttäjille läpiajon salliessa.

Toiseksi naapurikiinteistön käyttäjille avataan mahdollisuus tulla toisen kiinteistön omistamiin tiloihin. Tämä lisää taloyhtiön asukkaiden turvattomuutta, kun toisenkin kiinteistön käyttäjillä on mahdollisuus liikkua toisen hallinnassa olevassa tiloissa.

Lisäksi Sokoksen maanalainen tila on kaventunut uusien lastausiltojen takia. Kun Sokoksen hallissa on kuorma-autoja purkamassa lastia tai jäteautot noutamassa jätteitä, kulkuväylä on poissa käytöstä. Jos Sokoksen paikoitusalueen rakentaminen toteutuu tulevaisuudessa, sen kiinteistön käyttäjät tulevat käyttämään samaa sisääntuloa. Liikennesolmu on tällöin odotettavissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rasite ei saa aiheuttaa huomattavaa rasitetta rasitetulle kiinteistölle eikä se saa olla sille kohtuutonta. Esitettyssä asemakaavamuutoksessa Rengastalon tontin asuin- ja liiketilojen osuus kaksinkertaistuu nykyiseen rakennusoikeuteen nähden ja kiinteistölle suunniteltujen 63 autopaikan määrä on huomattavan suuri. Edellä mainituista syistä Asunto Oy Kuopion Toriportti katsoo, että asemakaavamuutos aiheuttaa sille huomattavaa lisärasitusta suunnitellun ajoneuvojen kulkuoikeuden takia. Ajoneuvoliikenteen tapahtuminen Rengastalon pysäköintihalliin Asunto Oy Kuopion Toriportin autohallin kautta on kohtuutonta ja epätarkoituksenmukaista.

Asunto Oy Kuopion Toriportti vaatii suunnittelemaan Rengastalon pysäköintihalliin kulun toista reittiä pitkin kuin Asunto Oy Kuopion Toriportin autohallin kautta.

Kuopiossa 6.8.2018

Asunto Oy Kuopion Toriportin hallituksen puolesta


Juha Vartiainen
Isännöitsijä

Vastine

Kuopion kaupunki on neuvotellut Rengastalon, Toriportin ja Torikulman edustajien kanssa 11.12.2018, jossa sovittiin, että Toriportin rakentamisvaiheessa perustettu rasiteoikeus säilytetään, mutta ensisijainen ajoyhteys voidaan luoda Torikulman kautta torin pysäköintilaitokseen. Rengastalon autopaikkainnormi on uudessa asemakaavassa lievempi, joten autopaikkamäärä ei paljoa kasva.

Asemakaavassa mahdollistetaan rasitemerkinnällä ajoyhteys Rengastalon kautta ja lisäksi mahdollistetaan vaihtoehtoinen pysäköinti- ja huoltoajoyhteys ajoluiskan kautta Tullinportinkadulta, mikäli maanlaista ajoyhteyttä ei jostakin syystä Torikulman kautta toteuteta, ei päästä yhteisymmärrykseen maanalaisten pysäköinti- ja huoltoajoyhteyksien rakennuskustannusten jaosta tai Toriportin ajoyhteyksien käyttöoikeudesta.

Rengastalon ylimmän vesikaton korkeusasema ns. lakikorkeus määritetään Toriportin korkeuksien mukaisesti ja kerroslukumäärää vähennetään kahdeksasta seitsemään kerrokseen, jossa ylin kerros on sisäänvedetty.

Rengastalon jatkosuunnittelussa huomioidaan paremmin Rengastalon suhde naapurirakennuksiin, avautuviin näkymiin ja kaupunkikuvaan.