

13.2.2020

LIITE 8

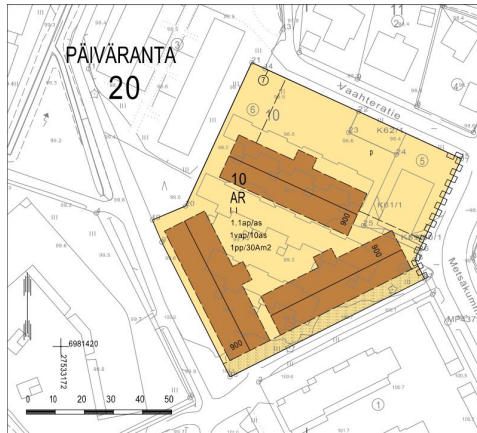
METSÄKUMMUNTIE 18

VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT VASTINEINEEN

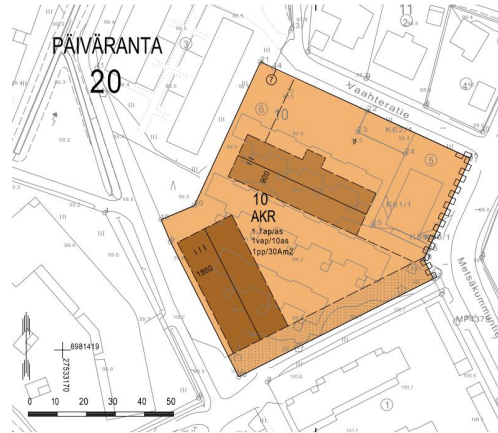
Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 4.9.2019 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 9.9.–11.10.2019. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 30.9.2019. Lisäksi lausunnon valmisteluvaiheen aineistosta antoi Kuopion Vesi Liikelaitos (1.1.2020 alkaen Kuopion Vesi Oy).

Valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus 18.9.2019 Puijonsarven koululla. Valmisteluvaiheen nähtävöoloaikana jätettiin neljä kirjallista mielipidettä.

Valmisteluaineistoon sisältyneet vaihtoehdot, joista lausunto ja mielipiteet on annettu:



Vaihtoehto I



Vaihtoehto II

Sisällys

Kuopion Vesi Liikelaitoksen lausunto 30.9.2019:.....	2
Asemakaavoituksen vastine 13.2.2020:.....	2
Mielipide I 23.9.2019:.....	3
Asemakaavoituksen vastine 13.2.2020:.....	3
Mielipide II 3.10.2019:.....	3
Asemakaavoituksen vastine 13.2.2020:.....	4
Mielipide III 9.10.2019:.....	5
Asemakaavoituksen vastine 13.2.2020:.....	5
Mielipide IV 18.10.2019:.....	5
Asemakaavoituksen vastine 13.2.2020:.....	7

Kuopion Vesi Liikelaitoksen lausunto 30.9.2019:

Metsäkumuntien 18:n asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on julkisesti nähtävillä 9.9.-11.10.2019. Kaavamuutoksessa kiinteistöt 297-20-10-6 ja 297-20-10-5 yhdistetään, rakennusoikeutta kasvatetaan 1690 k-m²:stä 2700 k-m²:n ja rakennusten kerroslukua lisätään (2-3 kerroksiset rakennukset). Kuopion Vesi Liikelaitos esittää aineistosta lausuntonaan seuraava:

Vesijohtoverkoston ja jätevesiviemärin kapasiteetti

Kuopion Veden vesihuollon runkoverkostot sijaitsevat Metsäkumuntien alueella. Kaavamuutoksen vaikutukset vesihuoltoverkostojen virtaamiin on vähäinen. Mitoitusvirtaama kasvaa asemakaavamuutoksen myötä n. 0,23 l/s. Vesihuoltoverkostojen kapasiteetti on riittävä.

Vesijohtoverkoston painetaso

Asemakaavamuutos alueella olevat nykyiset kiinteistöt ovat yksikerroksisia rakennuksia. Alue kuuluu Huuhan painepiiriin. Alueella mitattu minimipainetaso on n. +145. Kiinteistöjen maanpinnan korkeusasema on n. +99, jolloin painetaso on riittävä, kun rakennusten kerroslukua kasvatetaan kaavan valmisteluaineistossa esitetyllä tavalla.

Tonttiliittymät

Kiinteistöllä 297-20-10-6 on rakennetut vj 63 ja jv 160 tonttiliittymät, joiden kapasiteetti riittää myös asemakaavamuutoksen jälkeen uudelle rakennusoikeudelle, mikäli asemakaava-alueelle ei sijoiteta sprinklerilaitteistoja. Kiinteistölle 297-20-10-5 ei ole tällä hetkellä vesi- eikä jätevesiliittymää. Kiinteistön 297-20-10-6 vesi- ja jätevesiliittymät jäävät entiseen sijaintiinsa palvelemaan uutta kiinteistöä. Jäteveden padotuskorkeus säilyy nykyisen liitosilmoituksen mukaisena.

Asemakaavoituksen vastine 13.2.2020:

Lausunto ei edellytä toimenpiteitä kaavan osalta.

Mielipide I 23.9.2019:

Kantani ehdotettuun muutokseen on korkeintaan 2-kerroksiset ratkaisut, olemme ostaneet omamme siinä tiedossa että vieressä on kaavan mukaan 1-kerrosratkaisuinen rivitalotontti. 3-kerroksinen olisi jo pienkerrostalo ja vaikuttaisi myös tämän yhtiön huoneistojen jälleenmyyntiarvoon mahdollisesti negatiivisesti, olen siis sitä vastaan.

Toinen seikka on se miten varmistetaan ettei viereen tulevan Y-säätiön asukkaista aiheudu meille ja meidän asumisellemme haittaa? Kokemuksia Y-säätiön kohteiden asukkaiden aiheuttamista haitoista löytyy mm keskustelupalstoilla paljon kirjoituksia. Tämä huolettaa myös minua. Vaikuttanee myös oman asuntomme jälleenmyyntiarvoon negatiivisesti.

Asemakaavoituksen vastine 13.2.2020:

Kaavaehdotuksessa on päädytty laatimaan valmisteluvaiheen vaihtoehtoon kaksi pohjalta, koska kolmikerroksinen vaihtoehto tarjoaa avaramman maiseman kuin vaihtoehto yksi, jossa tontin eteläosaan oli osoitettu rajan suuntainen rivitalo, joka koetaan sijoittuvan liian lähelle.

Kaavaehdotuksessa alue osoitetaan aiempaan tapaan asumiskäyttöön. Käyttötarkoitus mahdollistaa alueen käytön normaalissa asumisessa eikä sen arvioida aiheuttavan tästä poikkeavia vaikutuksia. Kuopion kaupungin asuntopoliittisena tavoitteena on rakentaa sosiaalisesti tasapuolisia asuinalueita. Tutkimusten ja kokemusten mukaan ongelmat ovat vähäisempiä sellaisilla alueilla, jossa omistus- ja vuokra-asuminen ovat sekoittuneet. Ongelmat kärjistyvät helpommin sellaisilla alueilla, jossa on yksistään vuokra-asumista.

Mielipide II 3.10.2019:

1. Ensisijaisesti emme hyväksy ko. kohteen uusien rivitalojen kerroskorkeuden nostamista nykyisestä (yksikerroksinen -> kaksi-/kolmikerroksinen), koska se peittäisi näköalat etelään Puijon metsikköön päin (ja talvella auringonpaisteen) vastapäisen Vaahteratien 25 paritalomme keittiön- ja olohuoneen ikkunoista.

2. Mikäli päädytään "tehokkuuden" nostoon, parempana ratkaisuna pidämme vaihtoehtoa 2 eli 2+3 -kerroksiset kaksi rivitaloa. Se soisi mahdollisuuden väljempään ja viihtyisämpään piha-alueeseen, mikä varsinkin lapsiperheille olisi suotavaa. Heillehän asuntojen sijainti on ihanteellinen mm. koulun läheisyydenkin vuoksi.

Meistä lähimmän rivitalon siirto 24,5 metriin (nyt 17,5)tontinrajasta on positiivinen ja voisi kompensoida osin kerroskorkeuden nostoa. Yksilappeisessa vinokattoratkaisussa vaadimme, että kaltevuus viettäisi pohjoisen suuntaan eli seinäkorkeus olisi matalampi Vaahteratien puolella.

3. Liikenne talojen pihaan ja parkkialueelle tulisi ohjata Metsäkumuntien puolelta kohdasta, jossa tie kaartuu. Siitä olisi paras näkyvyys tontilta kumpaankin suuntaan. Näin Vaahteratien lyhyelle pätkälle ei tulisi ylimääräistä ja -voimaista liikennekuormia.

tusta, melua ja saastetta.

Niinikään pihastamme autolla peruuttaessa Vaahteratielle lisääntynyt liikenne kasvattaisi onnettomuusriskiä tuntuvasti vallankin, kun tonttimme (ja naapurien) pensasaidat rajoittavat näkyvyyttä kumpaankin suuntaan.

Lisäksi vaadimme uuden parkkialueen reunaan puu- ja pensasistuksia Vaahteratien puolelle, jottei välitön näkymä ikkunoistamme olisi kuin varikkoalueelle tai käytettyjen autojen kaupan takapihalle.

Asemakaavoituksen vastine 13.2.2020:

Kaavamuutos toteuttaa Kuopion kaupungin strategiaa tiivistämällä olemassa olevaa taajamarakennetta. Rakenteen tiivistämisellä pyritään edesauttaa nykyisen palvelurakenteen säilymistä alueella. Vaahteratietä lähimmäksi suunniteltu rakennus on pyritty sijoittamaan riittävän kauaksi, ettei rakennus pääse varjostamaan Vaahteratien vastapuolen taloja.

Kaavan viitesuunnitelmassa esitetyissä taloissa on loivat harjakatot, jolloin vesikaton leikkauskohta on matala rakennuksen molemmilta puolelta. Toive pulpettikaton viettosuunnasta on lisäksi pyritty huomioimaan rakennustapaohjeissa.

Tonttiliittymän järjestäminen on kielletty Metsäkummuntieltä asemakaavaehdotuksessa liittymäkieltomerkinä. Metsäkummuntie toimii vilkasliikkeisempänä kokoojakatuna, jota myös joukkoliikenne hyödyntää, joten liikenneturvallisuuden kannalta Vaahteratie soveltuu paremmin tonttiliittymälle. Keskeinen liikennesuunnittelun periaate on, että tonteilta tuleva liikenne johdetaan tonttikatujen kautta kokoojakaduille, ei siis suorina tonttiliittyminä kokoojakaduille. Tonttiliittymä on mahdollista toteuttaa lähelle Vaahteratien ja Metsäkummuntien risteystä, jolloin liikenteen ei tarvitse kulkea koko Vaahteratien mitalta.

Kaavaehdotukseen on lisätty istutettava alueen osa Vaahteratien puoleiselle tontin reunalle mielipiteessä esitetyllä tavalla. Esitystä pidetään hyvänä ja tarkoituksenmukaisena.

Mielipide III 9.10.2019:

Olisimme vahvasti sitä mieltä, että uusi liittymä tulisi tehdä Metsäkumuntieltä parkki-paikalle, olisi parempi liikennejärjestelyjenkin kannalta. Lyhyt Vaahteratie patkka kuormittuu liikaa, pakokaasupäästöt, meluhaitat ja liikenneonnettomuuksien riskit kasvavat. Myös jalankulkijoita paljon Vaahteratie patkalla. Omakotitojen pihosta pakitetaan Vaahteratielle, kolaririski kasvaa jos liikenne siinä kasvaa.

Toivomme uuden parkkialueen ympärille pensaita\puita melua ja pölyä sitomaan ja näköesteeksi. Luonnoksessa roskakatostus liian lähellä omakotitaloa, hajuhaitat ja näköesteenä risteysalueella.

Hyvänä asiana näemme jos uusi kerrostalo tehdään kauemmaksi Vaahteratiestä kuin entinen.

Asemakaavoituksen vastine 13.2.2020:

Tonttiliittymän järjestäminen on kielletty Metsäkumuntieltä asemakaavaehdotuksessa liittymäkieltomerkinä. Metsäkumuntie toimii vilkasliikkeisempänä kokoojakatuna, jota myös joukkoliikenne hyödyntää, joten liikenneturvallisuuden kannalta Vaahteratie soveltuu paremmin tonttiliittymälle. Keskeinen liikennesuunnittelun periaate on, että tonteilta tuleva liikenne johdetaan tonttikatujen kautta kokoojakaduille, ei siis suorina tonttiliittymänä kokoojakaduille. Tonttiliittymä on mahdollista toteuttaa lähelle Vaahteratie ja Metsäkumuntien risteystä, jolloin liikenteen ei tarvitse kulkea koko Vaahteratie mitalta.

Kaavaehdotukseen on lisätty istutettava alue Vaahteratie puoleiselle tontin reunalle.

Jätekatoksen sijoittamisessa huomioidaan jätehuollon antamat ohjeet sijoittamisen, etäisyyden ja tilan suhteen.

Mielipide IV 18.10.2019:

Otsikkoasiassa vireille tullen Y-Säätiö/M2-Kodit Oy:n asemakaavamuutoksen johdosta Asunto Oy Vaahterantie 24 ja sen asukkaat toistavat alla olevassa lausumassa 19.6.2019 esitetyn sekä toteavat seuraavaa:

Valmisteluaineiston, joka on ollut nähtävänä 11.10.2019 saakka, johdosta todetaan lisäksi seuraavaa:

1. As Oy Vaahteratie 24:n tonttia (jäljempänä tonttimme) lähimmäksi suunniteltua rakennusta ei hyväksytä tehtäväksi enemmän kuin yksikerroksisena. Tätä korkeampi rakentaminen olisi kaavoituksen yleisperiaatteiden sekä As Oy Vaahteratie 24 ja sen asukkaiden omaisuudensuojan vastaista.
2. Tonttiamme lähinnä olevaksi suunnitellun rakennuksen - vaikka se olisi yksikerroksinen ja etenkin, jos se olisi kaksikerroksinen - rakennus alaa tulee siirtää olen-

naisesti suunnitellusta niin rakennuksen pituussuunnassa kauemmaksi tonttimme rakennuksesta (A-talo) kuin sivusuunnassakin hiljattain rakennetun päiväkodin ohitse kulkevan kevyen liikenteen väylän suuntaan.

Esillä olleessa suunnitelmassa tonttiamme lähinnä olevan rakennuksen rakennusala ulottuisi 13,7 metriä tonttimme A-talon kulmasta rakennuksen suuntaisesti eli oheisissa valokuvissa nro:t 1-4 näkyvän kepin kohdalla ja A-nuolella osoitetun ikkunan tuuletusikkunan ja lasi-ikkunan rajakohtaan saakka.

Suunniteltu rakennusala tarkoittaisi sitä, että A-talon huoneiston A1 kahden makuuhuoneen ikkunat kokonaan ja A-nuolella merkitty kolmannen makuuhuoneen ikkuna osittain olisivat suunnitellun uudisrakennuksen rakennusalan kohdalla ja ”korkeasti” peittäminä. Samoin tietysti A3 huoneiston pesuhuoneen ikkuna (B-nuoli) ja saunan ikkuna (C-nuoli) jäisivät suunnitellun uudisrakennuksen katveeseen.

Kun vielä otetaan huomioon tonttimme ja kaavamuutoksen kohteena olevan tontin korkeuserot, joihin viitataan jäljempänä 3 kohdassa, tarkoittaisi uudisrakennuksen suunniteltu rakentaminen kaksikerroksisena sitä, että tonttimme A-rakennuksen huoneiston A3 kaikista makuuhuoneiden ikkunoista avautuisi ainoana ”näköalana” suunnitellun uudisrakennuksen korkea pääty.

Tämän lisäksi suunnitellusta uudisrakennuksesta ja osin jopa sen tontilta olisi ”ylhäältäpäin” esteetön näköala kaikkiin A3 huoneiston makuuhuoneisiin sekä saunaan ja pesutilaan, joiden ikkunat tulisi jatkossa käytännössä olla jatkuvasti sälekaihtimin suljettuina.

Erityistä lisähaittaa aiheutuisi luonnoOllisesti siitä, jos suunnittelun uudisrakennuksen tonttimme puoleiseen päätyyn tulisi ikkunoita.

3. Mahdollista uudisrakennusta rakennettaessa tulee tontin rakentaminen aloittaa samalta korkeustasolta kuin missä sijaitsee tonttimme A-talon maapinnan korkeustaso.

Tällä hetkellä Metsäkumuntie 18 tontin korkeusasema on sellainen, että kevyen liikenteen väylää lähinnä olevan nykyisen rakennuksen (A-talomme päädyn kohdalla) piha-alueen taso on valokuvasta nro 1 D-nuolella osoitetulla korkeudella eli huoneiston A3 makuuhuoneen ikkunoiden ikkunapeltien tasolla.

Jos Metsäkumuntie 18:n tontille rakennettaisiin kaksikerroksinen rakennus, jonka korkeus olisi maanpinnasta 7-8 metriä, tarkoittaisi tämä käytännössä sitä, että rakennus ulottuisi pystysuunnassa ainakin 8-9 metriä tonttimme A-talon huoneiston A3 ikkunoiden alareunan tasolta, mikä entisestään lisäisi suunnitellun rakennuksen tonttialueettamme sekä huoneistoja A2 ja A3 olennaisesti haittaavaa ja huoneistojen arvoa ratkaisevasti alentavaa haitallista vaikutusta. Tonttimme jäisi täysin vaille suora auringonvaloa.

Suunnitellun uudisrakentamisen aiheuttama pysäköintipaikkatarve tulee ratkaista siten, etteivät pysäköintialueelle saapuvien ja poistuvien autojen valot häikäise suoraan tonttimme A-talon makuuhuoneisiin.

4. Rakentaminen tulee toteuttaa tonttiamme lähinnä olevalla yksikerroksisella ratkaisulla sekä vastaavasti Metsäkumuntie 18 tontille tulevien muiden rakennusten kerroslukua tai pinta-alaa lisäämällä.

5. Metsäkumuntie 18 tontin suunniteltujen uusien liittymien osalta ei ole huomaut-

tamista.

6. Ennen kaavaehdotuksen laatimista tulisi paikan päällä suorittaa katselmus, jossa – havainnekuvien asemesta – pystytään havaitsemaan kaksikerroksisen rakentamisen Asunto Oy Vaahterantie 24:lle ja sen asukkaille aiheuttamat kohtuuttomat haitat ja menetykset sekä ainakin rakennuspaikan edellä vaaditun olennaisen muuttamisen tarpeellisuus.

Asemakaavoituksen vastine 13.2.2020:

Kaavamuutos toteuttaa Kuopion kaupungin tavoitteita tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydennysrakentamisella ja paikoin myös rakentamisen tehokkuutta nostamalla.

Rivitalon rakennusala ei ole mahdollista viedä lähemmäksi Metsäkumuntietä, koska asuntojen ja autopaikoituksen väliin ei jää riittävästi vapaata rakentamatonta tilaa. Rakennuksen vieminen lähemmäksi Metsäkumuntietä edellyttäisi pysäköinnin järjestämistä kokonaisuudessaan Vaahteratie vastaisella reunalla.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu naapurikiinteistöjen näkymät. Nykytilaan verrattuna kolmen rivitalon ja myymälärakennuksen kokonaisuus korvataan kahdella asuinrakennuksella, joka mahdollistaa suuremman piha-alueen leikkiin ja oleskeluun ja nykyistä avoimemmat näkymät naapuritaloista.

Uudisrakentamisen aloittamista samalta korkeustasolta naapurikiinteistön kanssa ei ole sitä edellyttäviä perusteita. Suunnittelualueen tonttia ei koroteta, vaan maanpinnan korkeuserot säilytetään likimäärin nykyisessä tasossa.

Kaavaehdotuksessa pysäköimisalue rajataan kauemmaksi tontin luoteisrajasta, kuin nykyisessä asemakaavassa, minkä nähdään parantavan olosuhteita.

Rakentaminen muuttaa lähialueen kaupunkikuvaa ja katunäkymiä. Uusien aiempaa korkeampien rakennuksen rakentaminen myös vaikuttaa luonnollisesti naapurirakennusten ja korttelien asunnoista avautuviin näkymiin sekä tonttien valoisuuteen. Se on kuitenkin tyypillistä uudistamisessa ja täydennysrakentamisessa. Muutosten ei kuitenkaan katsota aiheuttavan sellaista kohtuutonta haittaa tai menetyksiä naapurikiinteistölle ja jotka voitaisiin nähdä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla kohtuuttomiksi.