

22.9.2019

LIITE 7.

METSÄKUMMUNTIE 18

VIREILLETULOVAIHEESTA SAADUT MIELIPITEET VASTINEINEEN

Vireilletulovaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.5.2019 ja se on ollut nähtävänä 27.5.–14.6.2019. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 19.5.2010. Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 6.6.2019 ja siinä olivat edustettuina alueellinen rakennusvalvonta, Pohjois-Savon pelastuslaitos, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, Kuopion Vesi, tonttipalvelut ja asemakaavoitus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä. Alueen asukkaille järjestettiin yleisötilaisuus 18.6.2019 Päivärannan päiväkodissa. Yleisötilaisuuden jälkeen jätettiin yksi kirjallinen mielipide.

Sisällysluettelo

Mielipide I. 13.6.2019:	1
Asemakaavoituksen vastine 22.8.2019:	2
Mielipide II. 13.6.2019	2
Asemakaavoituksen vastine 22.8.2019:	2
Mielipide III. 19.6.2019	3
Asemakaavoituksen vastine 22.8.2019:	4

Mielipide I. 13.6.2019:

Emme hyväksy rivitalojen kerroskorkeuden nostamista nykyisestä (yksikerroksinen -> kaksikerroksinen). Perustelumme:

1. Suunnitellut kaksikerroksiset talot pilaisivat näköalat Vaahteratien vastapäisistä taloista Puijon metsikköön päin. Rivitalot olisivat vain parinkymmen metrin etäisyydellä mm. paritalomme keittiön- ja olohuoneen ikkunoista, joista näkymä tarjoaisi siten vain vastapäistä korkeaa seinää.

2. Maisemallisen haitan lisäksi korotetut rivitalot estäisivät lyhyinä talvipäivinä aurin-
gonvalon pääsyn etelästä huoneistoihin, muutenkin pimeänä aikana.

3. Lisätehokkuus toisi merkittävästi lisää moottoriliikennettä eli pakokaasuja ja melua muutenkin jo ahtaaseen perukkaan.

4. Toteutuessaan kaavaillut ratkaisut alentaisivat kiinteistömme jälleenmyyntiarvoa mitä todennäköisimmin.

5. Nykyinen yksikerrosratkaisu on ollut toimiva näissä kahdessa rivitalossa. Ne on peruskorjattu ja uudistettu ulkovuorauksella ja vinokatolla. Nykymuodossaan talot ovat pehmentäneet ja tasoittaneet siirtymää alueen vanhasta rakennuskannasta korkeampiin ratkaisuihin niiden takana. Sinne rakennettujen uusien kaksikerroksisten talojen arkkitehtuurinen esimerkki ei sovi vanhan rakennuskannan kylkeen kadun toisella puolella.

Asemakaavoituksen vastine 22.8.2019:

Valmisteluvaiheeseen on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua. Kummassakin vaihtoehdossa rakentamiskorkeus kasvaisi vähintään kaksi kerroksiseksi. Vaihtoehdoissa rakentaminen on pyritty keskittämään suunnittelualueen eteläreunaan kauemmaksi Vaahteratiestä, jolloin maisemavaikutus on vähäisempi. Rakentaminen ei myöskään olisi niin korkeaa, että se merkittävästi varjostaisi ympäristöään. Suunnittelualueen ympäristössä on myös sallittu entuudestaan kaksikerroksista rakentamista.

Kummassakin vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaisi saman verran eli n. 1000 k-m². Rakennusoikeuden kasvu ja sitä kautta asuntojen määrän kasvu suunnittelualueella ei ole sellainen, että se merkittävästi lisäisi liikennettä ja vaihtoehdoissa on esitetty vain asuinrakentamista. Alueen nykyinen asemakaava sallii alueelle liikerakentamista, jonka liikenteelliset vaikutukset ovat korkeammat, kuin asuinrakentamisen.

Suunnittelualueen tiivistymisen ei voida arvioida laskevan suunnittelualueen ympäristön maanarvoa.

Vaihtoehdoissa rakennukset on pyritty sijoittamaan suunnittelualueen eteläosaan siten, että ne sopivat paremmin ympäristöönsä huomioiden sekä uudemmat rivitalot, että vanhemman rakennuskannan. Suunniteltuja rakennuksia on lisäksi mahdollista sovittaa ympäristöönsä sopivilla pintamateriaaleilla.

Mielipide II. 13.6.2019

Emme hyväksy rakennuskorkeuden nostamista nykyisestä yksikerroksisesta korkeampaan kaksikerroksiseen rakennukseen, perustelut:

Rakennuskorkeuden mahdollinen lisäys estää näkyvyyttä ja vähentää varsinkin talviaikaista auringonvaloa.

Vanhaa omakotitaloaluetta.. korkeampi rakennus ei sovellu ympäristökuvaan ja tyyliin.

Lisärakentaminen, lisäys asukkaisiin.. auto- ym liikenteen lisäys, meluhaitat kasvavat. Pienemmät nopeusrajoitukset, hidasteet, nykyiselläkin asukaskannalla liikennemeluhaitat ja nopeudet välillä huomattavat.

Toivomme piha- ja maisemasuunnittelussa otettavan huomioon, että Puijon metsä takana, puistomaista viherrakentamista asemakaavaan, pehmentää yleisilmettä.

Asemakaavoituksen vastine 22.8.2019:

Katso mielipiteen I vastine kerrosluvun, liikenteen ja kaupunkikuvan osalta. Asemakaavaluonnoksissa Puijon metsä on pyritty huomioimaan istutettavilla alueilla.

Mielipide III. 19.6.2019

Tiedoksiannon 20.5.2019 sekä yleisötilaisuuden 18.6.2019 johdosta toteamme jo alustavasti seuraavaa:

Asunto Oy Vaahteratie 24 ja sen asukkaat

- eivät ole hyväksymässä Metsäkummuntie 18:n tontin rakennusten rakennuskorkeuden nostamista;
- edellyttävät mahdollisen rakentamisen tapahtuvan selväsi kauemmaksi tonttimme rajasta;
- pitävät parhaana mahdollisuutena mahdollisten uudisrakennusten sijoittamista tontin äärimmäiseen vastakkaiseen nurkkaukseen eli viimeksi rakennettujen kaksikerroksisten rivitalojen vastapäätä kevyenliikenteen väylän toiselle puolelle;
- pitävät oikeana uudisrakennusten rakentamista yksikerroksisina;
- vastustavat ehdottomasti kolmikerroksista rakentamista
- vastustavat pysäköintipaikkojen rakentamista siten, että autopaikat tulisivat välittömästi rajan tuntumaan ja siten, että niiden käyttäminen häiritsisi erityisesti A-talon asukkaiden asumista.

Mahdollisessa suunnittelussa tulee huomioida Metsäkummuntie 18 tontin korkeusasma Vaahteratie 24:n tonttiin nähden huomattavasti korkeammalla. Nykyinen Metsäkummuntie 18 tontin Vaahteratieltä päin katsottuna toisen rivitalon edustan maanpinnan taso on jopa metrin korkeammalla kuin maanpinta Vaahteratie 24:n tontilla. Metsäkummuntie 18 tontin uudisrakentaminen ei ainakaan laske maanpinnan tasoa. Maanpinnan tasoerot vaikuttavat suoraan uudisrakennuksen todelliseen korkeuteen tonttiimme verrattuna.

Rakennusten korottaminen kaksikerroksiseksi – puhumattakaan kolmikerroksisesta rakentamisesta – poikkeaa alueen perinteisestä rakennuskannasta ja tulee täysin pimentämään Vaahteratie 24:n A-talon ikkunanäkymät.

Jo kaksikerroksisen rakentamisen ilmoitettiin tarkoittavan 8 – 9 metrin harjakorkeuteen yltämistä. Tämä tarkoittaa maanpinnan tasoerot huomioiden käytännössä vielä metriä (9-10 m) korkeamman sekä Vaahteratie 24:n A-talon ikkunan tasoita ylöspäin mitattuna 8-9 metrin ”muuria”. Kaksi- tai kolmikerroksisen rakennuksen ikkunoista avautuisi esteetön näköala Vaahteratie 24:n A-talon ikkunoista sisään huoneistoihin. Rakennukset estäisivät niin auringonvalon kuin entisen maisemankin avautumisen erityisesti A-talolle.

Metsäkummuntie 18 tontin haltijan kaavailemat ja toivomat rakentamisratkaisut tekisivät Vaahteratie 24:n rakennukset ja huoneistot arvottomiksi ja myyntikelvottomiksi. Kukaan ei tulisi ostamaan ensin jopa kaksi vuotta rakennustyömaan keskellä ja rakentamisen jälkeen korkeiden ”seinämuurien” ympäröimiä ja pimentämiä huoneistoja (erityisesti A-talon päädyssä juuri lähimpänä naapuritontin rajaa ja rakennuksia omistamaa 160 neliön huoneistoa A 3). Joka tapauksessa kerrosrakentaminen naapuritontilla alentaisi olennaisesti em. huoneiston A 3 ja muidenkin vaahteratie 24:n huoneistojen myyntiarvoa.

Lisärakentaminen lisää merkittävästi moottoriajoneuvoliikennettä pakokaasuineen ja meluhaittoineen.

Uudisrakentamista pidetään sinällään järkevänä ja hyvänä asiana, mutta suunniteltu rakennuskorkeuden nostaminen olisi kaavoitusperiaatteiden vastaista ja olemassa olevasta rakennuskannasta haitallisesti tyystin poikkeavaa. .

Vertaaminen viimeksi kaksikerroksisena rakennetun lähitontin kaavaan ja sen myöntämiseen on siinä mielessä ongelmallista, että tuolloin käytännössä ainoana lähinaapurina on ollut - kävelytien toisella puolella ja huomattavasti kauempana tuolloin suunnitelluista rakennuksista kuin mitä nyt on Vaahteratie 24:n rakennukset Metsäkummuntie 18 suunnitelluista rakennuksista - juuri Metsäkummuntie 18:n tontti, jonka tuolloiset haltijat ovat luonnollisesti puoltaneet asemakaavan muutosta omien tulevien ja sittemmin toteutettujen ja nyt suunniteltujen uudistusten läpisaamisen toivossa.

Asemakaavoituksen vastine 22.8.2019:

Katso mielipiteen I vastine kerrosluvun, liikenteen ja kaupunkikuvan osalta.

Kaavakarttojen luonnoksissa pysäköimispaikka on osoitettu kauemmaksi rajasta. Lisäksi rakentaminen on keskistetty suunnittelualueen eteläosaan. Sijoittelua mahdollistaa, että rakentaminen ei ole suoraan Vaahteratie 24:n ikkunoiden edessä.