

4.6.2020

LIITE 9

NIIRALAN TEBOIL JA KOTKANKALLIO

VIREILLÄOLOVAIHEESTA SAADUTMIELIPITEET

Vireilläolovaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 30.10.2019 ja aineisto on ollut nähtävänä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 4.11.–3.12.2019. Kaavahanketta esiteltiin 26.11.2019 yleisötilaisuudessa. Nähtävänäoloaikana jätettiin neljä mielipidettä, joista yhdessä mielipiteessä 28 allekirjoittanutta.

Vireilläoloaineistoon sisältyi osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SISÄLLYSLUETTELO:

Kahden yksityishenkilön allekirjoittama mielipide 2.12.2019.....	2
Yksityishenkilön mielipide, jonka 28 henkilöä on allekirjoittanut 3.12.2019.....	3
Yksityishenkilön mielipide 3.12.2019.....	4
Niiralan Omakotiyhdistys ry.....	4

Kahden yksityishenkilön allekirjoittama mielipide 2.12.2019:

”Alueen täydennysrakentaminen tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikan verkostoa” (Tiedonanto vireilletulosta, asemakaavan muutos / Kotkankallio ja Niiralan Teboil/ Niirala 7-1-2, 7-23-6 ja 7-23-7).

Ymmärrettävää on, että vanhan käyttökelvottoman tilalle on järkevää rakentaa uutta. Yhdyskunnan tiivistäminen esitetyn kaavamuutoksen mukaisesti on Niiralan alueen ominaispiirteiden ja luonteen tuhoamista.

Kunnallistekniikkaverkosto joudutaan varmastikin uusimaan alueella täysin, 1970-luvun linjat tuskin ovat kohdallaan ja tekniikka oin käyttöikänsä päässä.

Uudisrakentaminen tulee muuttamaan myös lähiympäristön kaupunkikuvaa” (Tiedonanto vireilletulosta, asemakaavan muutos / Kotkankallio ja Niiralan Teboil/ Niirala 7-1-2, 7-23-6 ja 7-23-7).

Suunniteltu kaava tulee muuttamaan kaupunkikuvaa Niiralan omakotialueelta katsottuna merkittävästi. Yli kolmekerroksiset talot sijoitettuna Kotkankallionkatu 12 tontilla nousevat yli puuston korkeuden. Metsän ja taivaan näkyminen tulee rajautumaan monen Niiralan asukkaan kohdalla. Siis myös kauempaa Huuhaanmäen puolelta katsottuna. Talviaikaan, jolloin puissa ei ole lehtiä, loistavat talot valoineen vasten tummaa taivasta. Korkeiden talojen näkyminen ja läheisyys heikentää merkittävästi elinympäristön laatua.

Kalliokatu 40-54 asukkaiden yksityisyys heikkenee huomattavasti. Myös toisella puolen Kalliokatu 35-41 talojen pihapiireihin kerrostaloista olisi mahdollista nähdä. Kotkankallionkatu 12:sta sijoitettavien kerrostalojen eteläsuunnan ikkunoista ja parvekkeilta olisi suora näkymä omakotitalojen pihalle. Myös sisätiloihin ylempää kerrostalosta olisi helppo katsella. Varsinkin kerrostalon ylimmissä kerroksissa asuvat tulisivat rikkomaan kotirauhaa katselemalla aidatuille piha-alueille ja muihin omakotitalojen yksityistiloihin.

Kalliokadulla Kotkankallion puolella asuvien elinympäristön laatua suunniteltu kaava heikentää merkittävästi. Näkymät pohjoisen suuntaan muuttuvat metsästä kerrostaloiksi ja niiden valoiksi. Niiralan omakotialueellisuus rikkoutuu ja asukkaiden toimintaa omalla pihalla häiritään.

”Rakentaminen saattaa vaikuttaa muutosalueen ajoliikenteen järjestelyihin ja liikennemääriin ” (Tiedonanto vireilletulosta, asemakaavan muutos / Kotkankallio ja Niiralan Teboil/ Niirala 7-1-2, 7-23-6 ja 7-23-7).

Liikenteellisesti Niiralan asukkaiden tilanne heikkenee. Autojen määrä alueella lisääntyy, pysäköinti katujen varsilla tulee lisääntymään ja heikentämään katujen kunnossapitomahdollisuuksia. Jalankulku ja pyöräily töihin ja opiskelemaan on Kotkankallion ympäristössä vilkasta. Runsas asukasmäärän lisääntyminen lisää autoliikennettä ja kiinteistöhoitokoneiden liikkumista. Nykyiset reitit käyvät alueen asukkaille vaaralliseksi ja ruuhkaisiksi.

”Vaikutukset ilmastoon ovat positiivisia kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistyessä” (Tiedonanto vireilletulosta, asemakaavan muutos / Kotkankallio ja Niiralan Teboil/ Niirala 7-1-2, 7-23-6 ja 7-23-7).

Kaavahanke tuhoaa kuitenkin luontoympäristöä, liikenne ja melu alueella lisääntyvät. Jo rakentamisen aikana vaara tonttien viereisen puistometsän runtelemiseen on suuri isoja kerrostaloja rakennettaessa. Kotkankallion metsäalueella elää paljon erilajisia lintuja, oravia, jäniksiä ja monia muita eläimiä. Metsän eläinten elinympäristöön kaavamuutoksella on suuri vaikutus, mutta Kotkankallion metsä on myös Niiralalaisille tärkeä virkistytymisalue.

”Kaavahankkeella on vaikutuksia myös luonnon ympäristöön, ihmisiin, talouteen sekä yrityksiin”. (Tiedonanto vireilletulosta, asemakaavan muutos / Kotkankallio ja Niiralan Teboil/ Niirala 7-1-2, 7-23-6 ja 7-23-7).

Niiralan alueella nyt asuvat eivät tule hyötymään kaavamuutoksesta. Taloudellinen hyöty suuntautuu tonttien myyjille ja talojen tehtaileville rakennusyhtiöille. Kärsijöinä ovat Niiralan asukkaat.

Nyt asemakaavan vireilletulossa esitetyn kaltaista kaavaa tulemme vastustamaan.

Yksityishenkilön mielipide ja nimelistalla 28 henkilöä 3.12.2019:

Suunniteltujen talojen korkeus: Mielestämme Kotkankallionkatu 11 ja 12 tonteille ei tulisi rakentaa nykyistä korkeampia rakennuksia. Alueen rakennuskanta on kauttaaltaan matalaa. Kyseisiä tontteja ympäröivät kaksikerroksiset omakotitalot ja paritalot. tonteille Kotkankallionkatu 11 ja 12 ei ole perusteltua rakentaa korkeampia rakennuksia kuin mitä yleiskaavassa on määritelty tai muuttaa yleiskaavan määrittelemää rakennustyyppiä asuinrakentamiseksi. Tontit Kotkankallionkatu 11 ja 12 ovat korkealla mäellä AP alueen ympäröimiä. Vaikka ne hallinnollisesti kuuluvat Savilahden kaava-alueeseen, maantieteellisesti ja maisemallisesti ne kuuluvat Etu-Niiralaan ja ovat pientaloalueen naapuri tontit. Suunniteltu, nykyistä huomattavasti korkeampi harjakorkeus ylittäisi reilusti AP alueen toisella puolella olevien kerrostalojen harjakorkeuden, koska Ylen talon perusta on nykyisellään ko. kerrostalojen harjan korkeudella. Olisi kohtuutonta Rajakadun pientaloasukkaita kohtaan rakentaa Kotkankatu 12 tontille kerrostaloja, kun toisella puolen pientaloja kerrostaloja jo on. Yleiskaavasta poikkeaminen tontin Kotkankallionkatu 11 osalta muuttaisi puolestaan kohtuuttomalla tavalla viereisten tonttien (Kotkankallionkatu 9 ja Rajakadun pohjoispää) omakotitalojen ympäristöä. Tällaisen kaavoituksen ei voi katsoa luovan lain määrittelemää viihtyisää ympäristöä.

Ristiriita lain kanssa: Kyseiset muutokset olisivat ristiriidassa lain asemakaavan sisällöstä kanssa (5.2.1999/132,54§): ”Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää”.

Suojeltu Niiralan tyyppitaloalue: Tontteja Kotkankallionkatu 11 ja 12 ympäröivä pientaloalue liittyyvät suoraan suojeltuun Niiralan tyyppitaloalueeseen. Rajakadun, Kalliokadun ja Kotkankallionkatu 9 pientalot ovat hyvin kunnossa pidettyjä taloja, joiden käyttöikä ei ole täyttymässä. Nämä pientalot edustavat hyvin rakennusajankohtansa aikakautta ja ovat osa Kuopion Niiralan kaupunginosan rakennus- ja kulttuurihistoriaa. Rakennettua ympä-

ristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoituksen tulisi olla rakennettua ympäristöä säilyttävä ja suojeleva.

Pientaloalueen säilyttäminen: Jos aluetta halutaan tiivistää ja rakentaa sinne asuntoja, tulisi se tehdä kaavoittamalla alueet AP alueeksi. Nykyisten omakotialueiden jättäminen kahdelta puolin kerrostalojen väliin ei edistä alueen viihtyvyyttä tai muita tavoitteita, mitkä laissa todetaan kaavoituksen tehtäväksi. Nykyistä korkeampien asuinrakennusten mukaisella tiivistämiskäytöksellä ei saavuteta sellaista merkittävää ilmastollisia vaikutuksia, että se olisi perusteltua.

Alueen liito-oravat: Tonttien Kotkankallionkatu 11 ja 12 rakentamiseen määriteltyä aluetta ei voi kasvattaa nykyisestä, koska aluetta koskee liito-oravien pesintä- ja levähdysalueitten heikentämiskiello. Nykyinen puusto tulee säilyttää, sen osittainenkin poistaminen voidaan katsoa levähdysalueitten heikentämiseksi. Tästä ei voi poiketa, koska yleiskaavan määrittelemä nykyinen tilanne on tyydyttävä ratkaisu. Poikkeuksen voisi tehdä vain, jos mitään muuta tyydyttävää ratkaisua ei ole.

Kotkankallion jyrkkä mäki: Kaavoituksen tulisi tähdätä toimivaan kaupunkiympäristöön. Kotkankallionmäki on erittäin haastava talvikunnossapidettävä. Mäkeen juuttuu joka vuosi autoja ja kunnossapidossa on jatkuvasti haasteita talvikausina. Esimerkkinä mainittakoon konttiauton tapaus, joka liukuessaan takaperin mäkeä alas, kaatoi mennessään erittäin korkean kuusen. Hyvällä tuurilla henkilövanhingoilta vältyttiin. Nyt suunnitellun asuinrakentamisen myötä autoliikenne kasvaisi alueella huomattavasti. Vuosien kokemuksella alueella asuneena ja liikennettä seuranneena, voi todeta, että asukasmäärien kasvattaminen suunnittelussa mittakaavassa ei ole realistinen. Mäen 30 km/h nopeusrajoitus tulotisiin rikkomaan jatkuvasti. Koululaisten kulku Kotkankallionkadulla olevan suojatien kautta vaarantuisi. Katupysäköinti lähikadulla ja sen haitat kunnossapidolle kasvaisivat kestävämmiksi, sillä ne ovat jo nyt ääriarjoilla. Tässäkin suunniteltu kaavamuuotos on ristiriidassa lain kanssa, edellytykset liikenteen järjestämiselle eivät täyty.

Liikenteen lisääntyminen: Lisääntyvä liikenne heikentää alueen viihtyvyyttä ja jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

Niiralankatu: Niiralankadun kehitys on ollut viime aikoina myönteistä. Niiralankadun rauhoittaminen ja pyöräilyn sujuvoittaminen keskustan ja savilahden alueella tulee säilyttää. Alueen rauhallisuuden ja liikenneturvallisuuden turvaamiseksi Niiralankadulta ei tule järjestää liikenneyhteyttä Rajakadulle.

Vastustamme suunniteltua hanketta.

Yksityishenkilön mielipide, 3.12.2019:

Asun osoitteessa Kotkankallionkatu. Vastustan ehdottomasti korkeiden kerrostalojen rakentamisesta Kotkankalliolle.

1. Valon vähäisyys Rajakadun ja Kotkankallionkadun pihapiireille. Rajakadulla ja Kotkankallionkadulla olevien talojen pihapiirit ovat muutenkin varjoisia ja kerrostalojen jälkeelle ei paistaisi iltapäivä- ja ilta-aurinko lähes lainkaan. Muutos olisi kohtuuton. Kerrostalojen kellari olisi meidän talon harjakorkeuden tasolla (kyse siis paljon "korkeammasta" talosta kuin 5-kerroksinen talo!).

2. Alue on luonteeltaan rauhallinen ja alueen asukkaat arvostavat juuri tätä piirrettä. Monet ovat tehneet merkittävät taloudelliset sijoitukset omiin koteihin Rajakadulla, Kotkankallionkadulla ja Kalliokadulla. Muutos aiempaan koskien alueen luonnetta, lisääntyvää liikettä ja liikennettä olisi kohtuuton alueen nykyisille asukkaille.

3. Korkeat talot kiinni omakotitaloalueessa olisi yksityisyyden näkökulmasta kohtuuton muutos alueen nykyisille asukkaille. Nykyisin talojen oleskelupihat ovat juurikin suunniteltuihin kerrostaloihin päin ja lähes tai täysin niissä kiinni. Kerrostaloista näkisi suoraan myös kauemmas kaikkiin nykyisin suojaisiin pihoihin. Korkeat talot ja suuri asukasmäärä muuttaisi tilannetta kohtuuttomasti.

4. Lisääntyvä autoliikenne muuttaisi esimerkiksi meidän pienen pihan ympäristön täysin. Vastustan voimakkaasti autopaikkojen suuren määrän kasvua alueella. Aluetta tulee kehittää jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta. Niiralankatua ei saa missään nimessä katkaista enää missään kohti, kyseessä on keskeinen pyöräilyväylä Savilahden ja keskustan välillä ja tätä on kehitetty viime vuosina. Kotkankallion mahdollinen autoliikenne tulisi suunnitella Viestikadun kautta (ei Niiralan asuinalueen kautta).

Jos mäkeä ei olisi tai tontit olisivat selvästi kauempana omakotitaloista, olisi tilanne toinen. Nykyisellään alueelle voi korkeintaan suunnitella hyvin maltillisesti matalia pientaloja, rivitaloja, paritaloja tai pienkerrostaloja. Aivan vieressä Savilahdessa on käynnissä suuri rakennusprojekti ja siellä on enemmän tilaa. Myöskin mieltäisin vaikkapa Haapaniemen teollisuusalueen hyödyntämistä korkeiden talojen osalta, parantaisi kyseisen alueen ja lähialueiden tunnelmaa ja olisi lähellä keskustaa ja Savilahtea. Ei pilata Niirala-aa näillä asemakaava 864 -suunnitelmillä!

Niiralan Omakotiyhdistys ry, 9.1.2019:

Asemakaavan muutos / Niirala 7-1-2, 7-23-6 ja 7-23-7

Niiralan Omakotiyhdistys ry toivoo huomioitavaksi Niiralan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan omakotialuekokonaisuuden rajapinnoissa tapahtuvissa kaavavalmisteluissa rakennusmassoittelun maisemallisen sopivuuden.

Ei ole suotavaa, että rakennusmassojen korkeusero omakotirakennusten ja kerrostalojen rajapinnoissa olisi suuri.

Niiralan Omakotiyhdistys ry kantaa huolta alueen säilymisestä yhtenäisenä kokonaisuutena, muistona sodan jälkeisestä rakentamisesta.

Yhdistys toivoo, että voimme olla tiivistä mukana alueen rajapinnoissa ja alueella tapahtuvissa kaavoitus- ja muissa kehityshankkeissa yhteistyössä kaupungin toimielinten kanssa.