

**ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS / TULLINKULMA (JA RENGASTALO)**

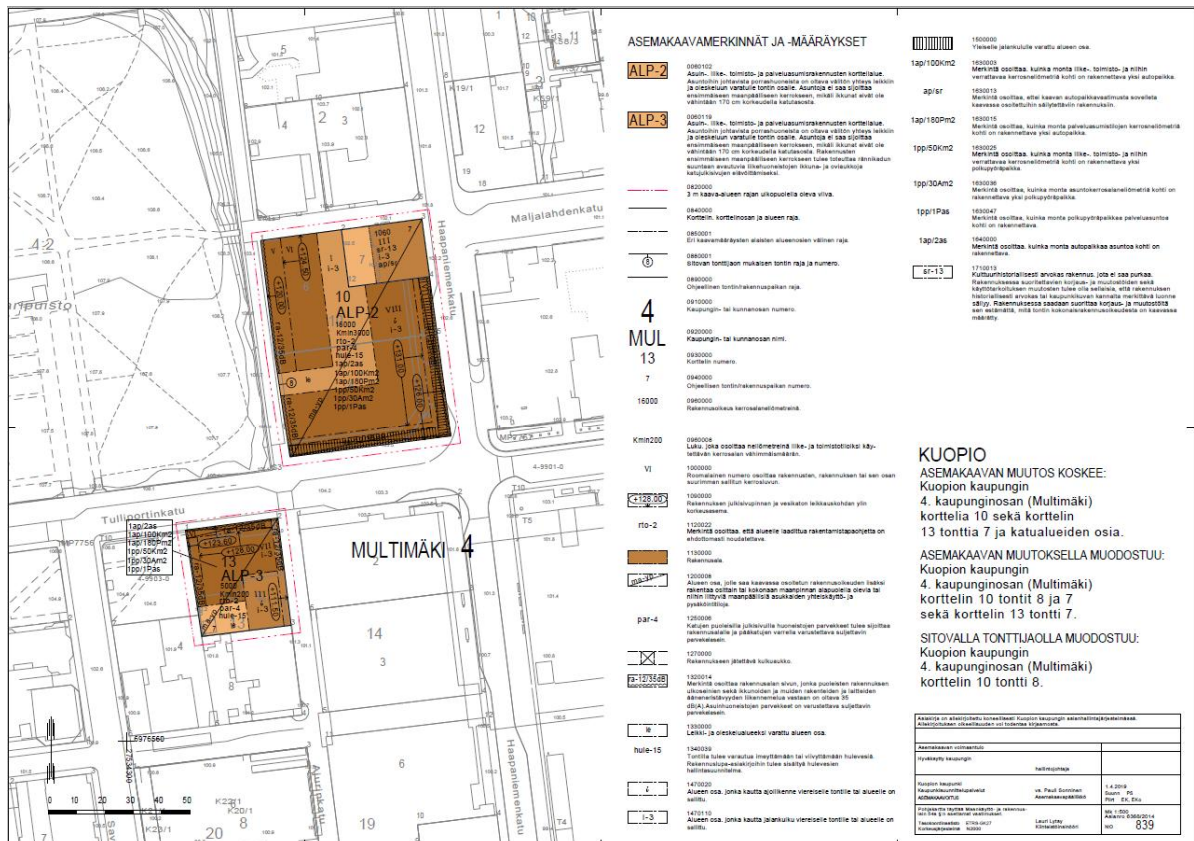
**EHDOTUSVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUS VASTINEINEEN**

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 10.4.2019 korttelia 4-10 ja tonttia 4-13-7 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen sisältyvän rakentamistapaohjeen sekä ehdotukseen liittyvän sitovan tonttijaon MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi vähintään 30 päivän ajaksi.

Aineisto oli julkisesti nähtävänä 15.4.–15.5.2019. Aineisto toimitettiin tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon liitolle. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle ja Asunto Oy Kuopion Toriportille. Lausunnon ehdotusaineistosta antoivat alueellinen ympäristönsuojelu ja ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue sekä Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Lisäksi ehdotusaineistosta jätettiin yksi muistutus.

Kaavanmuutostyö jaettiin tämän jälkeen kahdeksi erilliseksi kaavaksi. Tonttia 4-13-7 (Rengastalo) koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.11.2019 ja se on tullut voimaan 31.12.2019. Lausunnoissa ja muistutuksissa sitä kaavaa koskevat kannanotot on käsitelty hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

**Ehdotusaineistoon sisältynyt kaavakartta, jota lausunnot ja muistutus koskevat:**



## MUISTUTUS

15.5.2019

Kaupunki voisi osoittaa Tullinkulman eteen myös Haapaniemenkadulle linja-autopysäkit, jolloin osa Sankarihautausmaan muurin edessä olevista pysäkeistä, ellei jopa kaikki voisivat siirtyä Haapaniemenkadun varteen ja kyseisessä kohdassa hautausmaan edessä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttäjien väliset konfliktit vähenisivät ja erityisesti pyöräilyn sujuvuus lisääntyisi. Siirto auttaisi joukkoliikenteen matkustajia vaihtoyhteyksien kävelymatkoja lyhentäen niitä.

### Asemakaavoituksen vastine:

Kyseiset katualueet eivät kuulu kaava-alueeseen, lisäksi nykyinen asemakaava mahdollistaa muistutuksessa esitetyn ratkaisun. Pysäkkien sijoituksesta vastaa kunnallistekniikan suunnittelu.

## LAUSUNTO / Alueellinen ympäristönsuojelu

3.5.2019

Ympäristönsuojelupalvelut esittää lausuntonaan Tullinkulman ja Rengastalon asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa:

Asemakaavaselostukseen ei sisälly selvitystä tieliikenteen melutasoista asuinkortteleissa. Koska kaava-alueella Haapaniemenkadulla ja Tulliportinkadulla ei ole läpialueita muutoin, kuin busseille ja takseille, voidaan kaava-alueen tulevaa melutilannetta (vuoden 2030 ennuste) arvioida vuonna 2017 valmistuneen Kuopion EU-meluseelvityksen pohjalta. Sen perusteella voidaan arvioida, että asuinkortteleihin jää riittävät melulta suojatut oleskelupihat ja rakennusten julkisivujen ääneneristävyydelle ei ole tarvetta asettaa tavanomaista korkeampia ääneneristävyysvaatimuksia. Sen sijaan asuinhuoneistojen parvekkeita koskien kaavaan on tarpeen asettaa täsmällisempi kaavamääräys: ”Merkintä osoittaa korttelialueen, jonka asuinhuoneistojen parvekelasituksella saavutettavan äänitasoeron on oltava riittävä, jotta parvekkeilla ei ylitetä päiväjän keskiäänitasoa 55 dB. Rakennuslupaasiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma”

### Asemakaavoituksen vastine:

Lausunnossa esitetty määräys on lisätty kaavaan (ra-18/35dB).

## LAUSUNTO / ELY-KESKUS, YMPÄRISTÖ JA LUONNONVARAT -VASTUUALUE

17.11.2010

Pohjois-Savon ELY-keskus on antanut kaavahankkeesta aiemman lausunnon valmisteluvaiheessa 1.10.2018.

Rengastalon tontille esitetään nyt 7-kerroksista rakennusta, joka mukautuu aiempia suunnitelmia paremmin alueen kaupunkikuvaan. Kaupunkikuvalliselta kannalta on vielä toivottavaa, että ylimmän kerroksen rakentaminen osoitetaan myös Ajuurinkadun puolelta sisennettynä.

Tullinkulman korttelin kohdalla ei suunnitelmissa ole tapahtunut olennaista muutosta. Pohjois-Savon ELY-keskus pitää esitettyä pääkatujen puoleista 8-kerroksista ja Ajuurinkadun varren 6-kerroksista rakentamista liian korkeana ja näin huonosti kaupunkikuvaan sopivana. Tämä koskee erityisesti torialueelta ja Sanka-

ripuistosta avautuvia näkymiä, joihin ylimmän kerroksen sisäänvedolla ei ole juuri vaikutusta. Kaupunkikuvalliseen sopeuttamiseen riittää rakentamisen korkeuden alentaminen yhdellä kerroksella.

Rakentamisen korkeutta on kaavoittajan puolelta perusteltu ajatuksella sallia 8-kerroksinen rakentaminen jatkossa, muusta ruutukaavakeskustan alueesta poiketen, toria ympäröivällä 1. rakennuskehällä. Kaupunkikuvalliselta ja kulttuurihistorialliselta kannalta tällainen linjaus olisi hyvin ongelmallinen. Uuden rakentamisen korkeusero suhteessa vanhoihin kehällä oleviin arvorakennuksiin kasvaisi epäsuhtaisen suureksi. Valtakunnallisesti merkittävät rakennuskohteet Kuopion lyseo ja Kuopion kaupungintalo ovat kaksikerroksisia. Kulttuurihistoriallisia arvoja kohdistuu myös muihin torialuetta reunustaviin olemassa oleviin rakennuksiin (asemakaavallisesti suojeltu Carlsonin-liiketalo, useiden nuorempien liiketalojen vielä tarkemmin määrittelemättömät modernin rakennusperinnön arvot).

Rakentamista on tarkoitus ohjata kaavakartan lisäksi ehdottomasti noudatettavaksi määritetyllä rakentamistapaohjeella (rto-2). Rakentamistapaohjeena toimivat kaava-aineiston liitteinä 3.1.–3.3. olevat havainnekuvat, mikä kerrotaan ainoastaan kaavaselostuksen tekstissä sivulla 29. Havainnekuvien rakentamistapaohjemerkitys on aiheellista tuoda kaava-aineistossa selkeämmin esiin. Lisäksi kaavaselostuksen sivujen ylätunniste on tarpeellista korjata tämän kaavan mukaiseksi.

### **Asemakaavoituksen vastine:**

Rengastalon Ajurinkadun puolella on kolmikerroksinen Ajurinkatuun rajautuva rakennusala, joka sopeutuu korkeudeltaan rännikadun kevyen liikenteen ympäristöön. Tämän seurauksena seitsemän kerroksisen rakennusalan idänpuoleista osuutta ei ole tarpeen ohjata sisäänvedetyksi. Rengastalon kaavanmuutos on tullut voimaan 31.12.2019.

Tullinkulman korttelissa kerrosluvun laskeminen lausunnossa esitetyn mukaan yhdellä kerroksella ei merkittävästi vaikuttaisi kaavan synnyttämään kaupunkikuvan muutokseen. Seitsemän kerroksisenakin uudisrakentaminen olisi korkeampaa, kuin ympäröivä historiallinen rakentaminen. Tullinkulman osalta kerroslukumäärä säilytetään kaavassa korkeimmillaan kahdeksankerroksisena siten, että ylin kahdeksas kerros toteutetaan sisäänvedettynä. Vastaavaa korkeaa rakentamista on kaupungintalosta samalla etäisyydellä sen itäpuolella sijaitsevassa Keilatalossa, ja nämä molemmat puoliset rakennukset tulevat muodostamaan symmetrisen kehikon kaupunkitalolle torilta katsottaessa. Kaupungintalon itsenäinen asema torin pohjoispäässä ei vaarannu eivätkä sen viereiset rakennukset ahdistaa tai alistaa sitä, koska kaupungintalon molemmat puolin jää riittävästi rakentamatonta puistomaista aluetta, joka säilyttää omaleimaisen väljän tilan kaupungintalolle. Kaupungintalon torinäkömää hallitseva asema ei näin ollen muutu oleellisesti.





Samanaikaisesti on vireillä torin länsipuolen kehittäminen, jossa tutkitaan korkeampaa rakentamista; se tulee muuttamaan entisestään torialueen ilmettä korkeamman rakentamisen suuntaan. Torin itäpuolella on jo korkeaa rakentamista, samoin osittain torin eteläreunassa (Aapeli). Lyseo muodostaa matalamman, kaupapahallin takana olevan vastinparin torin toisella puolella olevalle kaupungintalolle. Lyseon asema kaupunkikuvassa on kaupungintaloon verrattuna erilainen, koska sen molemmilla puolilla ei ole vapaata tilaa, vaan korkeampi rakentaminen nivoutuu siihen suhteellisen kiinteästi.

Ajurinkadun toisella puolella ei ole asuin- tai muuta rakentamista vaan Sankaripuiston alue. Kerroskorkeuden madaltamiseen kaava-alueella ei siis esimerkiksi viereisen asuinrakentamisen takia ole tarvetta ja esitetty viisikerroksinen (sisäänvedettynä kuusi kerrosta) rakentaminen peittyi Sankaripuiston suuntaan osittain puuston taakse. Esitetty rakentaminen ei heikennä Sankaripuiston ase-

maa.

Havainnekuvien rakentamistapaohjemerkitys on tuotu selkeämmin esiin ja sivujen ylätunniste korjataan. Koska kaavatyön ehdotusvaiheessa alueen rakentaja on vaihtunut, rakentamistapaohjeen ehdottomasti noudatettava sitovuus on muutettu tarvittavan joustavuuden aikaansaamiseksi koskemaan massoittelua ja julkisivupe-riäätteitä (rto-2 -> rto-1), suunnittelua ja toteutusta ohjaa tarkemmin kaupunkikuva-työryhmä ja laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä.

## **LAUSUNTO / Kuopion kulttuurihistoriallinen museo**

15.15.2019

Tullinkulmaa ja Rengastaloa koskeva asemakaavamuu- tos on edennyt ehdotusvai- heeseen. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lausui luonnoksesta 23.8.2018. Museo mainitsi lausunnossaan kaavaillun muutoksen vaikutuksen valtakunnalli- sesti merkittäviin rakennuttuihin kulttuuriympäristöihin ja ehdotti uudisrakennuksien rakennusmassojen sopeuttamista olemassa olevana ympäristöön. Ehdotusvaihee- seen suunnitelmat eivät ole juuri muuttuneet – Tullinkulma on säilynyt edelleen kahdeksankerroksisena, mutta Rengastaloa on laskettu kerroksella.

Kulttuuriympäristön kannalta nimenomaan Tullinkulma on vaikea. Torin pohjois- päässä sijaitseva kaupungintalo hallitsee torinäkymää. Museoviranomainen kat- soo, että torialueelle suunniteltavien uudisrakennuksien tulee ehdottomasti sopeu- tua alueen vanhaan rakennuskantaan. Tässä tapauksessa torin pohjoislaitaa tulee kehittää niin, että Kaupungintalon asema torimiljöössä säilyy. Kuopion kulttuurihis- toriallinen museo ei pidä suunniteltua kahdeksankerroksista kerrostalorakennusta Kaupungintalon rinnalla mahdollisena. Museo perustelee kantaansa alueen histo- riallisella arvolla – suunnittelualue kuuluu kahteen RKY –alueeseen: Kuopion rän- nikatuverkko ja Kuopion Iso hautausmaa. Kaupungintalo on myös osa valtakunnal- lisesti merkittävää kulttuuriympäristöä – Kuopion tori.

*”RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valta- kunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen”*

Tullinkulman suunnittelua kiinteistömässä tulee kokonaisuudessaan madaltaa ja sen vaikutus Kaupungintaloon tulee kuvata myös torin eteläpäädyistä. Rengastalon jo tehtyä madallusta Kuopion kulttuurihistoriallinen museo pitää hyvänä, mutta ylin kerros tulisi toteuttaa sisäänvedettynä. Pyörätalon suojelumerkintää Kuopion kult- tuurihistoriallinen museo pitää asianmukaisena.

### **Asemakaavoituksen vastine:**

Kaava-aineistoon on lisätty tarkastelu torin eteläpäädyistä, liite 3.3. Muutoin vasti- neena toistetaan edellä esitetty ELY-keskuksen lausuntoon annettu vastine.