

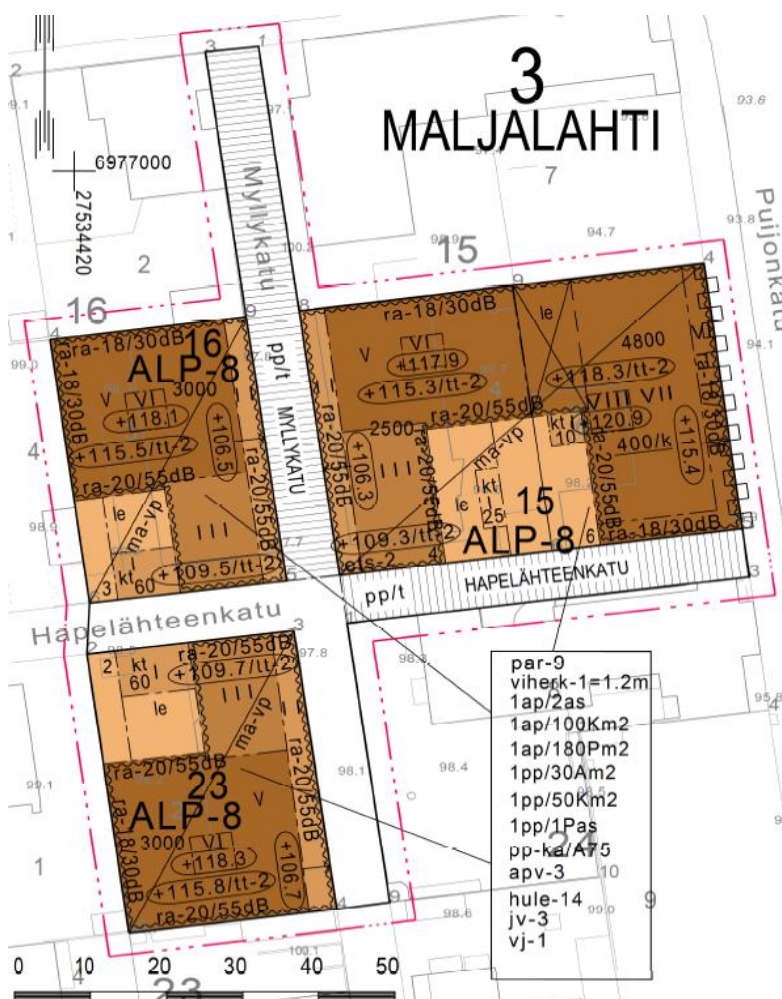
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS / MYLLYKATU 8 JA HAPELÄHTEENKATU 31, 33 JA 35 / MALJALAHTI 3-15-4 JA 6, 3-16-3 JA 3-23-2

EHDOTUSVAIHEEN MUISTUTUS JA LAUSUNTO VASTINEINEEN

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 8.9.2021 tontteja 3-15-4 ja 5, 3-16-3 ja 3-23-2 sekä niihin liittyviä katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi vähintään 30 päivän ajaksi.

Aineisto oli julkisesti nähtävänä 15.9.–15.10.2021. Aineisto toimitettiin tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle ja Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle. Muistutuksen jätti Asunto Oy Kuopion Kotikulma ja lausunnon antoi Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Pohjois-Savon ELY-keskus ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Ehdotusaineistoon sisältynyt kaavakartta, jota muistutus ja lausunto koskee:



MUISTUTUS / ASUNTO OY KUOPION KOTIKULMA:

MYLLYKATU 8 JA HAPENLÄHTEENKATU 31, 33 JA 35 / MALJALAHTI 3-15-4 JA 6, 3-16-3 JA 3-23-2

ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ASUNTO OY KUOPION KOTIKULMA, MYLLYKATU 12 / MUISTUTUS

As Oy Kuopion Kotikulma viittaa aikaisemmin annettuihin palautteisiin ja haluaa vielä tuoda esille kaksi seikkaa

1. Uusi rakennus - Hapenlähteenkatu 35 (tontti 16-3)

As Oy Kuopion Kotikulma haluaa aiempien kaavavaiheiden mielipiteiden lisäksi esittää muistutuksen koskien Hapenlähteenkatu 35 sijoitettavan rakennuksen pohjoissivun ikkuna-aukotusta.

Taloyhtiömme jätekatos/pyörävaja palomuureineen sijaitsee tontin rajalla naapurikiinteistöä vasten. Nyt suunnitelmassa näyttää olevan mm. ikkunoita siinä kohti, joten tilanne on mahdoton. Lisäksi ikkunoiden sijoittaminen suoraan pihaamme päin rikkoo yksityisyyttämme ja rajoittaa pihamme virkistyskäyttämömahdollisuutta.

Naapurikiinteistö ei pohjoissivultaan rajoitu julkiseen katu- tai puistoalueeseen, vaan kyseessä on oleskelupihamme, joka on yksityistä tilaa.

Rakennuksen sijoittaminen kiinni tontin rajaan rajoittaa merkittävästi naapurikiinteistöjen oikeutta hallita ja käyttää omaa tonttiaan, vähimmäisvaatimus on pienentää ensimmäisen kerroksen ikkunoiden kokoa ja sijoittelua. Tilat pohjoissivulla voisivat olla toissijaisia, esimerkiksi varasto tai saunatiloja, jolloin suuria huoneistojen ikkunoita ei tulisi suoraan pihatasoon."



Naapurirakennuksen seinään heijastuvat As Oy Kuopion Kotikulman eteläpuolen ikkunat ja parvekelasit.

2. As Oy Kuopion Kotikulman piha-alue

Nykyisellään kiinteistön piha-alue on oikea aito viherpiha ja keidas As Oy Kuopion Kotikulman asukkaille ja naapureille. Piha on osa kaupungin keuhkoja. Vastaavanlaista ei löydy lähikortteleista. Lähin yleinen viheralue on Ajurinkadulla.

Koska Hapenlähteenkatu 35:n rakennus on nykyisellään kaksi kerrosta korkea, ja lisäksi rakennus ei täytä koko tonttia, As Oy Kuopion Kotikulman pihaan aurinko pääsee paitamaan pitkin päivää. Kiinteistön pihalla on erilaisia kasveja, puita ja pensaita, jotka tarvitsevat menestyäkseen auringon valoa.

Kaupunkirakennelautakunta ehdottaa, että Hapenlähteenkatu 35:n tontti rakennetaan täyteen, ja toiseksi rakennuksesta tulee viisikerroksinen. Silloin As Oy Kuopion Kotikulman viherpiha jää täysin varjoon, ja aurinko pääsee paistamaan pihaan myöhään iltapäivällä.

Ympäristörakentamisessa korostetaan viheralueiden säilyttämistä ja rakentamista.

Ehdotettu rakennusratkaisu tulee peittämään As Oy Kotikulman viherpihan, ja sen monipuolinen käyttö siten heikkenee. Pihalla on nykyisellään lasten keinuja ja pihakalusteita. Pahimmassa tapauksessa As Oy Kuopion Kotikulman viherpiha, keuhkot, joudutaan uusimaan ja muuttamaan kuivaksi, kolkoksi asfaltiksi.



Kuvassa näkyy nykyiset puut ja "aurinkoaukko".



As Oy Kuopion Kotikulman vehreä viherpiha



Aurinkoaukko kahden olemassa olevan kiinteistön välistä.



Kuva As Oy Kotikulman piha syysloistossa ja komea tuijarivistö.

Asemakaavoituksen vastine:

As Oy Kuopion Kotikulman aiempien kaavavaiheiden mielipiteisiin on esitetty vastineet valmisteluvaiheessa, ja ne sisältyvät kaavan asiakirjoihin.

Kaavan havainneaineistoa on korjattu niin, että siinä huomioidaan naapuritaloyhtiön jätekatos/pyörävaja palomuuereineen (liite 3). Tontin 16-3 rakentamisvaiheessa ratkaistaan, onko As Oy Kuopion Kotikulman jätekatos/pyörävaja mahdollista säilyttää vai puretaanko se ja rakennetaan tontin 16-3 rakentajan kustannuksella tilalle uusi. As Oy Kuopion Kotikulmalle ei siitä aiheudu kustannuksia.

Asemakaavassa ei määritetä ikkunoiden kokoa eikä sijoittelua eikä myöskään muistutuksessa esiin tuotua tilojen käyttötarkoitusta. Asia ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, jolloin rakennuslupaviranomainen suorittaa naapurien kuulemisen ja naapureilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä.

Uudisrakentaminen noudattaa ruutukaavakeskustassa käytettyä periaatetta, jossa korkeampi massoittelu sijoitetaan kortteleiden sisäosiin. Nykyistä korkeampi uudisrakentaminen vaikuttaa luonnollisesti naapurikiinteistöihin. Ruutukaavakeskustan rakentaminen ja rakenne johtaa aina vääjäämättä siihen, että naapurirakennuksista on jonkinlainen näköyhteys toisten pihoihin. Näin ollen yksityinen tila, yksityisyys ja pihojen käyttömahdollisuus on ruutukaavakeskustassa erilaista kuin väljemmillä asuinalueilla.

Uudisrakentaminen sijoittuu muistutuksen jättäneen taloyhtiön eteläpuolelle, mutta länsi- ja itäpuolelle jää vapaampaa aluetta. Vaikka olosuhde naapurikiinteistöillä muuttuu, auringon noustessa idästä ja laskiessa länteen auringonvaloa on kuitenkin päivän mittaan suuntautumassa piha-alueelle niin, ettei piha-alueen kasvillisuus tule kohtuuttomasti kärsimään.

MUISTUTUS / KUOPION KULTTUURIHISTORIALLINEN MUSEO:

Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunta pyytää Pohjois-Savon alueellisen vastuuseon lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavan muutosehdotuksesta. Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua, ja sen rakennuskanta on peräisin 1960-1980-luvuilta. Rakennuskantaa on inventoitu ainakin vuosina 2015, 2016 ja 2021.

Olevan rakennuskannan kulttuuriympäristöarvot perustuvat rännikatuverkoston matalaan ja yhtenäiseen rakentamistapaan. Inventoinnin mukaan Hapelähteenkatu 33:n rakennuksen kulttuuriympäristöarvot liittyvät myös liikehistoriaan. Hapelähteenkatu 33:n Sähkötalon on suunnitellut arkkitehti Kaj Michael. Saman suunnittelijan käsialaa on myös viereinen alun perin Savon Sähkö Oy:lle suunniteltu rakennus (Hapelähteenkatu 35, v.1974). Arkkitehdin kädenjälki näkyy kuopiolaisessa rakennusperinnössä ja kaupunkikuvassa. Teemallisesti siis Kaj Michaelin suunnittelemaa rakennuskokonaisuutta voidaan pitää Kuopiossa hyvin merkittävänä. Tältä osin Pohjois-Savon alueellinen vastuuseo pitää esitettyä purkamissuunnitelmaa valitettavana.

Suunnittelualueella sijaitsevaan rakennuskantaan ei voida kuitenkaan katsoa liittyvän edellä mainittujen arvojen lisäksi erityisesti muita kulttuuriympäristöarvoja. Asemakaavalla on silti toteutuessaan merkittävä kaupunkikuvallinen vaikutus. Rännikatujen pienimittakaavaisuus huomioidaan kaavaehdotuksessa muun muassa Myllykadun kaksikerroksisilla ja Hapelähteenkadun kolmikerroksisilla osilla. Korkeammat kerroskorkeudet ovat sisäänvedettyjä. Puijonkadulle esitetään korkeampaa rakentamista. Pohjois-Savon alueellinen vastuuseo pohjaa, että sopiiko esitetty parvekesuunnitelma rännikatuympäristöön.

Pohjois-Savon alueellisella vastuuseolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Asemakaavoituksen vastine:

Kaavaratkaisua on kaavatyön aikana kehitetty yhteistyössä laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän kanssa. Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon edustajat ovat osallistuneet valmisteluvaiheen lausuntokokoukseen, eikä tällöin tullut esille uudisrakentamista vastustavia kantoja. Kulttuurihistoriallisen museon edustaja piti tällöin laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän antamaa lausuntoa hyvänä ja totesi, että rakennustapaan on syytä kiinnittää huomiota (rakennustapa ja räystäskorot ympäristöön sopeutuvia). Lopullinen kaavaratkaisu on laadittu laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän kanssa yhteistyössä. Uudisrakentamisen korkeusasema Puijonkadulla noudattaa viereisten rakennusten korkeuksia.

Kaavaratkaisuun ei sisälly havaintoaineistoon sidottuja rakennustapaohjeita, havaintoaineisto kuvaa yhtä mahdollista toteutustapaa. Kaupunkikuvatyöryhmä ja laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä ohjaa alueelle tulevaa rakentamista ja sen toteutuksen suunnittelun tasoa rakennuslupavaiheessa.

Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ollut lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen.