

5.4.2023

LIITE 7

Aarneenkallionkatu 7 asemakaavan muutos

VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT MIELIPITEET JA LAUSUNTO VASTINEINEEN

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.11.2022 ja ja aineisto on ollut nähtävänä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 9.11.–9.12.2022. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 17.11.2022. Lausunnon aineistosta antoi Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ja mielipiteen jättivät kaksi yksityishenkilöä.

Valmisteluaineistoon sisältyneet vaihtoehdot, jota lausunto ja muistutukset koskeva



Vaihtoehto 1A



Vaihtoehto 1B



Vaihtoehto 2

Sisällysluettelo

Yksityinen mielipide 4.12.2022	1
Asemakaavoituksen vastine 5.4.2023	2
Yksityinen mielipide 7.12.2022	3
Asemakaavoituksen vastine 5.4.2023	3
Kulttuurihistoriallisen museon lausunto 13.12.2022	5
Asemakaavoituksen vastine 5.4.2023	5

Yksityishenkilön mielipide 4.12.2022:

Viereisellä tontilla olevat kolme terassitaloa pitäisi säilyttää omana kokonaisuutena jolloin niiden erityispiirre säilyisi. Esitetyistä vaihtoehdoista sopii 50-luvun tyyliin suunniteltu talo tontin eteläpäässä oleviin taloihin.

VE2 olisi näin ollen sopivin vaihtoehto. Talo on sijoitettu purettavan talon paikalle ja vaikuttaa vähiten Myhkyrinkatu 6:n kahden alimman asunnon maisema- ja valo-olosuhteisiin. Kyseisten asuntojen ikkunat ovat vain itään ja etelään. Jos uusi rakennus tulee samalle kohdalle kuin Myhkyrinkatu 6 jää ko. asunnoille näkymä vain itään. Valo- ja maisemaolosuhteet huononevat dramaattisesti ja erityisesti ensimmäisen kerroksen kohdalla.

Rakennusoikeus tulisi olla sama kuin muissa vieressä olevissa 50-luvun taloissa, jolloin se sopisi ympäristöön parhaiten. Myös rakennuksen päätyikkunoiden määrää tulisi vähentää.

Asemakaava olisi laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, eikä sen muutoksella saisi heikentää jo olemassa olevaa ympäristöä ja siihen liittyviä erityisiä arvoja.

Asemakaavoituksen vastine 5.4.2023

Aarneenkallionkatu 7:n asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Suunnittelun tavoitteet ovat perustuneet uudisrakennuksen sopivuuteen terassitalojen kokonaisuuteen ja mittakaavaan, sekä ympäröivän alueen rakennettuun ympäristöön. Uudisrakentamista on tutkittu kaavan valmisteluvaiheessa kolmella erilaisella massoitteluvaihtoehdoilla. Suunnittelussa on huomioitu arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista sopivuutta ympäröivään rakennettuun ympäristöön sopivan lopputuloksen löytämiseksi. Kaavaratkaisuja on arvioitu kaavaprosessin kuluessa mm. sidosryhmäneuvotteluissa, joissa on arvioitu esitettyjen ratkaisujen olevan alueelle soveltuvia.

Asemakaavan muutoksen vaihtoehdoissa on osoitettu neljä kerroksinen uudisrakennus lähelle viereistä tonttia, joka voi jossain määrin heikentää elinympäristön viihtyisyyttä ja varjostaa olemassa olevaa viereistä asuinrakennusta. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta. Kaavatyössä on arvioitu, että joidenkin olemassa olevien puiden ja vehreännäköalan menetys, sekä valoisuuden väheneminen eivät keskusta alueen olosuhteissa ja uudisrakennuksen ylin korkeusasema huomioon ottaen merkitse elinympäristön merkityksellistä heikentämistä. Asemakaavan muutos täyttää ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista, jonka mukaan asemakaavassa voidaan määrätä rakennusten etäisyydestä toisiinsa, sekä 5§ mahdollistaa täydennysrakentamisen keskusta-alueilla.

Ympäristöön soveltuvan täydennysrakentamisen rakennusoikeuden edellytykset on tutkittu kaavoitettavalle alueelle huomioiden mm. alueen arvot, näkymät, korkeusasemat ja tontin sijainti rinnemaisemassa. Näin ollen suurempi lisärakennusoikeus ei olisi mahdollista, ja tontin uudisrakennusoikeus voi olla erilainen kuin muissa 50-luvun rakennuksissa. Asemakaavan muutoksessa ei määritetä ikkunoiden kokoa eikä sijoittelua eikä myöskään muistutuksessa esiin tullutta määrää. Asia ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

MRL 54§ Keskusta-alueella tapahtuvasta täydennysrakentamisesta saattaa aiheutua elinympäristöön jossain määrin vaikuttavia muutoksia, jotka on tässä kaavahankkeessa arvioitu kaavan tarkoitus ja sijainti huomioon ottaen kohtuullisiksi. Näin ollen asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön merkityksellistä laadun, terveellisuuden, turvallisuuden ja olemassa olevan ympäristön sekä siihen liittyvien erityisten arvojen heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään aseteta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuteta sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Lähialueen asukkaiden valmisteluvaiheessa jättämät mielipiteet ja sidosryhmien lausunnot on huomioitu, sekä kaavaratkaisua on kaavatyön ehdotusvaiheen aikana kehitetty edelleen yhteistyössä sidosryhmien ja kaupunkikuvatiimin kanssa, jossa on huomioitu uudisrakentamisen sopeutuminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Ehdotusvaiheeseen on valittu 4-kerroksinen 50-luvun kerrostalojen tyyliä mukaileva vaihtoehto (vaihtoehto 2). Tämä vaihtoehto mahdollistaa piha-alueelle pysäköinnin, oleskelu- ja leikkialueen ja viherrakentamisen, eikä se ole kaupunkikuvallisesti ympäristörakenteesta poikkeava. Toteutuessaan uudisrakentaminen voi jossain määrin vaikuttaa läheisten talojen näkymiin ja varjostaa olemassa olevaa viereistä asuinrakennusta. Suunniteltu asuinkerrostalo on julkisivultaan, toiminnoiltaan ja kaupunkikuvallisesti sopivin alueelle. Suunnitelman mukaan etäisyyttä lähimmän asuinrakennuksen ulkoseinän ja uuden kerrostalon väliin jää vähintään n. 10 metriä.

Oleellisia arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia seikkoja ohjataan asemakaavamuutoksen kaavamääräyksillä, niin että rakentaminen on laadukasta ja alueen ympäristöön sopivaa.

Yksityishenkilön mielipide 7.12.2022:

Annan tässä viestissä arvioni asemakaavaehdotuksestanne, silmäkantaman päästä katsottuna.

Muutos nykyiseen tilanteeseen on hyvä, koska nykyinen rakennus rumentaa aluetta. Kaikista uusista vaihtoehdoista voi sanoa yleisesti, että ovat aika vaatimattomia ja matkivat liikaa vanhaa rakennettua ympäristöä. Tähän paikkaan olisi toivonut jotain muuta, rohkeampaa otetta. Aarneenkallionkadulle ajo on hankala ja sitä toivoisi parannettavan samalla kerralla. Samoin Aarneenkallionkadun puistoalueen voisi parantaa samalla kerralla.

Vaihtoehto 1A:

Rakennus on ilmeeltään aika vaisu, mutta siinä on kuitenkin moderni ote. Rakennuksen parvekesivu on ihan hyvä, mutta voisi olla kevyempi. Parvekelasit puuttuvat (tarkoituksellako?). Viherrakentaminen on esitetty epärealistisesti, koska rakennus sijoittuu niin, että kaikki nykyiset isommat puut on joko kaadettava tai ne kuolevat muutamassa vuodessa rakentamisen jälkeen. Rakennukseen on esitetty huomattavan vähän ikkunoita asuntomäärään verrattuna. Tällä sijainnilla rakennus varjostanee naapurua.

Vaihtoehto 1B:

Rakennuksen parvekesivun vino muoto näyttää päälle liimatulta ja kopioidulta. Rakennus on ilmeisesti edellistä vaihtoehtoa nähden lähempänä Myhkyrinkatua, jolloin kuvissa esitetyt puut Myhkyrinkadun puolella eivät ole säilymässä. Parvekelasit puuttuvat tästä ilmeisesti tarkoituksella, ei kovin modernin näköinen ratkaisu. Tässäkin versiossa rakennukseen on esitetty huomattavan vähän ikkunoita asuntomäärään verrattuna ja rakennus varjostanee naapurua, etenkin vinon ja massiivisen parvekelinjan takia.

Vaihtoehto 2:

Rakennus näyttää modernilta rakennukselta ja istuu alueelle kelpollisesti. Parvekkeet voisi olla sirompia tässäkin vaihtoehdossa. Positiivista on, että ikkunoita on paljon, niin ei tulisi niin pimeitä asuntoja, kuin näissä nykyisissä terassitaloissa. Rakennuksen sijoittuminen purettavan rakennuksen paikalle vaikuttaa järkevältä ratkaisulta ja Myhkyrinkadun puolella olevat puut voisinevat säästyä.

Asemakaavoituksen vastine 5.4.2023

Aarneenkallionkatu 7:n asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelevalle uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Suunnittelun tavoitteet ovat perustuneet uudisrakennuksen sopivuuteen terassitalojen kokonaisuuteen ja mittakaavaan, sekä ympäröivän alueen rakennettuun ympäristöön. Tämän kaavatyön yhteydessä tutkitaan vain kiinteistön 297-8-2-4 (Aarneenkallionkatu 7) asemakaavan muutokseen liittyviä vaikutuksia. Asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle sijoittuvat Aarneenkallionkatu ja Aarneenkallion puiston alue.

Uudisrakentamista on tutkittu kaavan valmisteluvaiheessa kolmella erilaisella massoittelevaihtoehdoilla. Suunnittelussa on huomioitu arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista sopivuutta ympäröivään rakennettuun ympäristöön sopivan lopputuloksen löytämiseksi. Kaavaratkaisuja on arvioitu kaavaprosessin kuluessa mm. sidosryhmäneuvotteluissa, joissa on arvioitu esitettyjen ratkaisujen olevan alueelle soveltuvia.

Uudisrakentamisen sijoittelussa on otettu huomioon mm. rakennettu ympäristö ja näkymien säilyminen. Asemakaavan havainnekuvassa esitetty viherrakentaminen on viitteenomaista eikä perustu tarkempaan tontinkäyttösuunnitelmaan, joka esitetään rakennusluvan yhteydessä. Kaavatyön aikana puuston säilymisen mahdollisuuksia on tutkittu puuston sijainnin mittaamisella, sekä rakennusten sijoittelulla mahdollisuuksien mukaan lähelle tontin eteläreunaa, jolloin on arvioitu Myhkyrinkadun varressa olemassa oleva puusto kolmessa eri vaihtoehdossa pystyttävän säilymään. Muun puuston osalta mahdollinen säilyttäminen arvioidaan rakentamisvaiheessa.

Valmisteluvaiheessa on tutkittu esitettyjen vaihtoehtojen parvekeratkaisuja mm. melun ja rakennettuun ympäristöön sopivuuden kannalta. Vaihtoehdoissa 1A ja 1B on esitetty terrassitalomaista parvekeratkaisua ja vaihtoehto 2:ssa 50-luvun tyylistä parvekeratkaisua. Ehdotusvaiheessa vaihtoehtoa 2 on kehitetty edelleen 50-lukea mukailevammaksi. Asemakaavan muutoksessa ei määritetä ikkunoiden kokoa eikä sijoittelua eikä myöskään muistutuksessa esiin tullutta määrää. Asia ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Asemakaavan muutoksen vaihtoehdoissa on osoitettu neljä kerroksinen uudisrakennus lähelle viereistä tonttia, joka voi jossain määrin heikentää elinympäristön viihtyisyyttä ja varjostaa olemassa olevaa asuinrakennusta. Naapurialueenasukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta. Kaavatyössä on arvioitu, että joidenkin olemassa olevien puiden ja vehreän näköalan menetys, sekä valoisuuden väheneminen eivät keskusta alueen olosuhteissa ja uudisrakennuksen ylin korkeusasema huomioon ottaen merkitse elinympäristön merkityksellistä heikentämistä. Asemakaavan muutos täyttää ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista, jonka mukaan asemakaavassa voidaan määrätä rakennusten etäisyydestä toisiinsa, sekä 5§ mahdollistaa täydennysrakentamisen keskusta-alueilla.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu toteutusta ohjaavaa havainnekuva-aineistoa. Havainnekuva-aineisto kertoo kuvallisesti rakentamistapaa ohjaavien kaavamääräysten tavoitteen muun muassa julkisivuarkkitehtuurin ja massanmuotoilun osalta. Havainnekuvat eivät ole määrääviä, vaan kaavamääräysten tulkintaa helpottavia. Vaihtoehdoissa 1A ja 1B valmisteluvaiheessa ei ole esitetty parvekelasitusta havainnekuva aineistossa, vaan parvekelasitus on huomioitu asemakaavan kaavamääräyksissä ja kaavaselistuksessa kohdassa 3.1.4. Vaihtoehdossa 2 valmisteluvaiheen jälkeen ehdotusvaiheessa on tutkittu parvekkeen kokoa, ja päädytty parvekelasitukset toteutettavaksi vähäeleisinä ja parvekkeiden kaventamista 50-luvun kerrostalojen tyyliä mukailevaksi.

Lähialueen asukkaiden valmisteluvaiheessa jättämät mielipiteet ja sidosryhmien lausunnot on huomioitu, sekä kaavaratkaisua on kaavatyön ehdotusvaiheen aikana kehitetty edelleen yhteistyössä mm. sidosryhmien ja kaupunkikuvatiimin kanssa, jossa on huomioitu uudisrakentamisen sopeutuminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Ehdotusvaiheeseen on valittu 4-kerroksinen 50-luvun kerrostalojen tyyliä mukaileva vaihtoehto (vaihtoehto 2). Tämä vaihtoehto mahdollistaa piha-alueelle pysäköinnin, oleskelu- ja leikkialueen ja viherrakentamisen, eikä se ole kaupunkikuvallisesti ympäristörakenteesta poikkeava. Toteutuessaan uudisrakentaminen voi jossain määrin vaikuttaa läheisten talojen näkymiin ja varjostaa olemassa olevaa viereistä asuinrakennusta. Suunniteltu asuinkerrostalo on julkisivultaan ja toiminnoltaan ja kaupunkikuvallisesti sopivin alueelle. Suunnitelman mukaan etäisyyttä lähimmän asuinrakennuksen ulkoseinän ja uuden kerrostalon väliin jää vähintään n. 10 metriä.

Oleellisia arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia seikkoja ohjataan asemakaavamuutoksen kaavamääräyksillä, niin että rakentaminen on laadukasta ja alueen ympäristöön sopivaa.

Kulttuurihistoriallisen museon lausunto 13.12.2022:

Kuopion kaupunki pyytää Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon (Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) lausuntoa Arneenkallionkatu 7:n asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Edellisvuonna vireille tulleen asemakaavamuutoksen tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen, joka merkitsee olevan puutalon purkamista.

Kaksikerroksisen puutalon todennäköisenä valmistumisajankohtana pidetään vuotta 1941. Kohteeseen ei liity yleiskaavassa (v.2001) määrättyjä suojelutavoitteita, ellei sitten säilytettävää ympäristöä osoittavaa /s-merkintää lasketa. Vuonna 2020 laaditussa kohdeinventoinnissa rakennukseen on katsottu liittyvän paikallisesti merkittäviä, muun muassa rakennushistoriaa ja historiaa ilmentäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Museoviranomaisen arvion mukaan kohde on säilyttänyt alkuperäisasunsa hyvin. Sen sijaan lähiympäristönsä rakennuskannasta kohde poikkeaa kaupunkikuvallisesti. Toisaalta kohteeseen liittyvät kulttuuriympäristöarvot viittaavatkin alueen vanhimpaan kerrostumaan (Kuopion kulttuuriympäristö – Strategia ja hoito-ohjeet, 2008).

Valmisteluaineisto käsittää kolme erilaista luonnosvaihtoehtoa. Alueellinen vastuumuseo jää pohtimaan, edistävätkö nähdyt luonnosvaihtoehdot toteutuessaan ympäristön säilymistä, ja olisiko kestävä kehityksen edistämiseksi ollut syytä tutkia myös säilyttäviä vaihtoehtoja.

Asemakaavoituksen vastine 5.4.2023

Kaavaratkaisua on kaavatyön aikana kehitetty edelleen sidosryhmäneuvotteluissa ja kaupunkikuvatiimissä käytyjen keskustelujen pohjalta, joissa on huomioitu arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista sopivuutta ympäröivään rakennettuun ympäristöön sopivan lopputuloksen löytämiseksi.

Uudisrakennuksen rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä- ja merkintöjä on tarkennettu. Uudisrakennus on sopeutettu sijoittumisensa ja materiaalimaailmansa puolesta olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, jota on tutkittu ja ohjataan kaavamääräyksillä, niin että rakentaminen on laadukasta ja alueelle sopivaa. Valmisteluvaiheen lausuntokokouksessa ei ole tullut esille uudisrakentamista vastustavia kantoja. Lausuntokokouksessa on todettu mm, että säilyttävä ratkaisu olisi perusteltu lähtökohta, jos olisi osa saman aikakauden kokonaisuutta, tässä tapauksessa säilyttämisen ei voi katsoa olevan välttämätöntä.