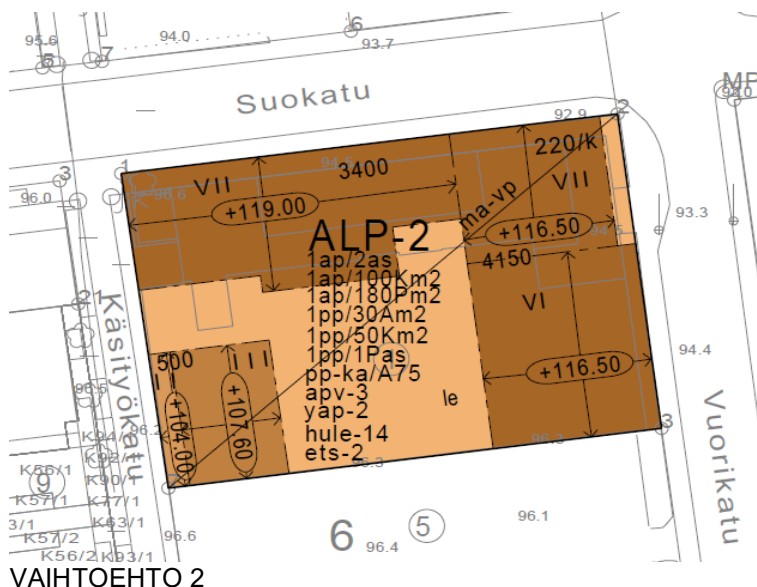
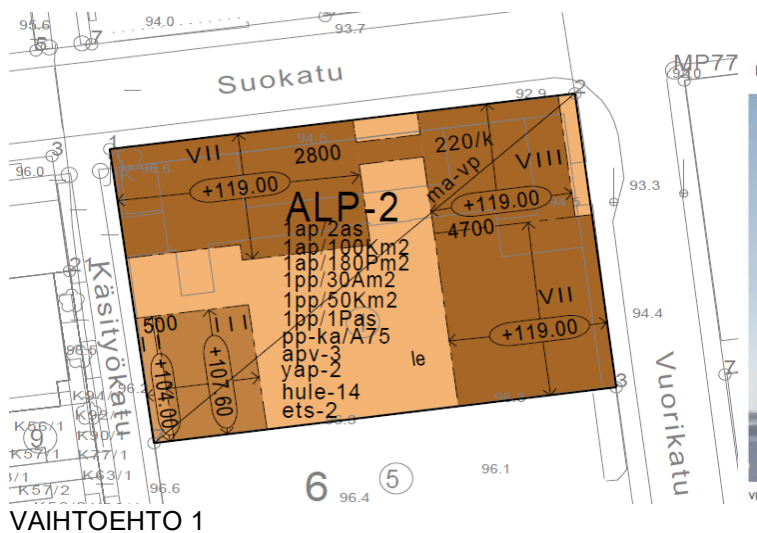


## KESKUSSEURAKUNTATALO

### VALMISTELUVAIHE 1, SAADUT MIELIPITEET JA LAUSUNNOT

Valmisteluvaihe 1:n aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.1.2022 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 2.2.–4.3.2022. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 10.2.2022 ja yleisötilaisuus pidettiin 10.2.2022. **Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ei ole tässä vaiheessa annettu vastineita, koska kaavatyössä laaditaan esitetyn mukaisesti uudet valmisteluvaiheen uudisrakentamisvaihtoehdot, jotka annetaan lautakunnalle tiedoksi ja asetetaan sen jälkeen uudelleen julkisesti nähtäville. Tällöin niistä voi antaa uudelleen lausunnon tai mielipiteen. Aineiston nähtävänäolosta lähetetään tiedote naapurikiinteistöjen edustajille ja kuulutetaan sanomalehdessä ja kaupungin nettisivuilla.**

Valmisteluvaihe 1:n aineistoon sisältyneet vaihtoehdot, joista mielipiteet ja lausunnot on annettu:



## As Oy Helmimarian, Adolfinan ja Vuorikatu 36:n mielipide:

1. Vaihtoehtoina on esitelty ainoastaan kaksi toisiaan hyvin paljon muistuttavaa suunnitelmaa. Valmisteluvaiheessa kaupunkikuvan arvioinnin kannalta on uudisrakentamisen vaikutuksia tutkittava ja esitettävä myös selvästi erilaisia vaihtoehtosuunnitelmia.
2. Rakentamisen määrä ja tonttitehokkuus on esitetyissä vaihtoehdoissa ennalta määrätty. Vaihtoehdoissa tulee tutkia myös ratkaisuja, joissa rakentamisen määrää ei ole ennalta määrätty, vaan se sovitetaan yhteen ympäristön rakentamisen kanssa kaupunkikuvallisin perustein.
3. Kaavamuutosalueen eteläpuolella olevan tontin 297-4-6-5 asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole mahdollista, sillä suunnitteluvaihtoehdoissa on uudisrakennusten eteläsivuille esitetty asuinhuoneiden ikkunoita alvan tontin rajalle. Vaihtoehdoissa tulee osoittaa, että asemakaavan mukainen uudisrakentaminen etelän puoleisella tontilla on mahdollista.
4. Esitetyissä vaihtoehdoissa uudisrakennukset on asemoitu kiinni tontin rajaan kaikkien kerrosten osalta. Vaihtoehdoissa ei ole esitetty Suokadulla useassa paikassa käytettyä arkadiaihetta, eli ensimmäisen katutasen kerroksen sisäänvetoa tontin rajasta. Tällainen vaihtoehto tulee esittää valmisteluaineistossa.
5. Vaihtoehdoissa ei ole myöskään esitetty ratkaisua, missä uudisrakennuksen ylin kerros on sisäänvedetty Suokadun, Vuorikadun ja Käsityökadun puoleisilta sivuilta. Tällainen vaihtoehto tulee esittää valmisteluaineistossa.
6. Esitetyissä vaihtoehdoissa uudisrakennusten etäisyys on paikoin alle 8 m olevien rakennusten julkisivuista ja parvekkeista. Vaihtoehdoissa tulee realistisesti ratkaista myös olemassa olevien naapuritalojen asuntojen paloturvallisuus. Myös etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.
7. Esitettyjen vaihtoehtojen uudisrakennusten korkeus ja kerrosten lukumäärä on johdettu nykyisestä Keskussekuntatalosta. Keskussekuntatalo on julkinen rakennus ja sen asema ja merkitys voi silloin poiketa ympäristön asuinrakennuksista. Mikäli Keskussekuntatalon käyttötarkoitus muutetaan asuinrakennukseksi, ovat nykyinen rakennuksen korkeus ja mittasuhteet hyväksyttäviä. Vaihtoehdoissa ei ole esitetty lainkaan sitä, miten Keskussekuntatalo olisi muutettavissa asuinrakennukseksi. Kaava-aineistossa olevissa asiakirjoissa on kuitenkin esitetty, miten olemassa olevaan rakennusrunkoon on suunniteltu asuntoja. Piirustusten perusteella näyttää ilmeiseltä, että olevan rakennuksen tilat on muunnettavissa uusiksi asunnoiksi melko vähäisin toimenpitein. Keskussekuntatalo on tyyliltään aikansa betoni-brutalismia, jota ei ole liiemmästi Suomessa säilytetty. Rakennuksen runkorakenteet ovat edelleen käyttökelpoiset ja oikealla ammattitaitoisella suunnittelulla täydentävät rakennusosat voidaan valmistaa elementtitekniikkaa hyväksikäyttäen kustannustehokkaasti siten, että rakennuksen ulkoinen ilme saadaan säilytettyä, vaikka rakennuksen käyttötarkoitus muuttuisikin. Strukturalistisen arkkitehtuurin syvin ajatus on juuri siinä, että rakennuksen ilme ja olemus säilyy rakennusrungon säilyessä, vaikka muut täyterakennusosat ajan saatossa korvattaisiin uusilla. Tämä olisi rakennussuojelun kannalta kansallinen ja kenties myös kansainvälinen arkkitehtuurin merkkiteko.
8. Mikäli Keskussekuntatalo kuitenkin päätetään purkaa, ei uudisrakennuksen korkeutta tai kerroslukua tule johtaa purettavasta rakennuksesta. Uusien asuinrakennusten korkeus ja kerrosluku tulee määrittellä suhteessa ympärillä olevaan rakennettuun ja tulevaisuudessa rakennettavaan ympäristöön. Valmisteluvaiheessa esitettävissä vaihtoehdoissa tulee esittää ympäristön rakennusten korkeuksiin sovitettuja ratkaisuja.
9. Kaavoltajan tulee esittää näkemyksensä kaavamuutosalueen lähiympäristön tulevaisuuden rakentamismahdollisuuksista. Keskussekuntatalon pohjoispuolella oleva liikerakennus on jäämässä ympäristöään selkeästi pienemmäksi, jolloin on todennäköistä, että sen paikalle tulevaisuudessa suunnitellaan suurempi ja ympäristön rakennustehokkuutta vastaava uudisrakennus (asuin- tai liiketalo). Tämä visio tulee esittää myös valmisteluvaiheen aineistossa.

10. Vuorikadun puoleisen uudisrakennussiiven, joka täyttää itä-länsi suuntaisten rakennusten nykyiset välit, korkeuden tulee olla enimmillään Kouluviraston räystäskorkeuden mukainen (kuten viereiselle tontille suunnitteilla oleva uudisrakennus), mikäli se sopii muutoin kaupunkikuvaan. Vaihtoehto tulee tutkia ja esitellä valmisteluvaiheen materiaaleissa.
11. Vuorikadun puoleiseksi uudisrakennussiiveksi tulee myös tutkia rakennusmassa, jonka korkeus vastaa nykyisen Keskusseudakuntatalon sisäpihan rakennusmassojen korkeutta. Tällöin itä-länsi suuntaisten pitkien rakennusten kaupunkikuvallinen ilme ja vaikutus on mahdollista säilyttää myös uudisrakentamismuutoksissa. Vaihtoehto tulee esittää valmisteluaineistossa.
12. Valmisteluvaiheen aineistoissa esitetyissä havainnekuviissa ei ole esitetty naapurirakennuksia siten, että katutila ja kaupunkikuva olisi realistisesti havaittavissa. Havainnekuvaoputukset tulee tehdä nykytilanteen mukaisiin valokuviiin ilman keinotekoisia sumennuksia tai häivytyksiä.
13. Erillistalon vaihtoehtona tulee tutkia Käsityökadun puolelle uudisrakennussiipi rakennusmassana, jonka korkeus vastaa nykyisen Keskusseudakuntatalon sisäpihan rakennusmassojen korkeutta.

### MUISTUTUKSEN YKSILÖINTIÄ JA TAVOITTEITA NAAPUREIDEN NÄKÖKULMASTA

Me allekirjoittanut taloyhtiöt ja osakeyhtiöt vaadimme, että srk-talon asemaakaavamuutos palautetaan uudelleen valmisteluun. Valmisteluvaiheen materiaaleissa on oleellisia virheitä, puutteita ja vääristävää aineistoa. Aineistossa on mm. vääriä korkoja? (ei vertailukelpoisia korkoja?) ja esim. yli viisi vuotta vanha ilmakehä johon uudisrakennus on istutettu. Samoin uudiskohteesta esitetyt havainnekuvat on esitetty irrallisina ulos nykyisestä rakennuskannasta. Yksikään esitetyistä kuvista ei ole sellainen, että kadulla kulkevan olisi realistista nähdä sama näkymä luonnossa. Kuvissa on käytetty hyvin laajaa kuvakulmaa häivyttäen ympäristö ja nykyinen rakennuskanta. On oleellista, että kuvat sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Nyt jopa Käsityökadun kuvissa kuva on niin laaja, ettei kadulla kulkija voisi sellaista milloinkaan nähdä. Lisäksi on huomionarvoista, että kuviin on laitettu ihmisiä ja vihreää esim. Vuorikatu 36 tontille. Näin on tehty myös muissa harhauttavissa havainnekuviissa. Siis valheellista visiota tulevasta hienosta talosta ympäristöön nähden. Näitä kuvia on jaettu julkisuuteen ja näin haettu positiivista hyväksyntää yleisöltä.

Havainnekuviissa ei myöskään tuoda esille, kuinka rakennusmassa siirtyy kiinni tontin reunoihin. Näin mm. Suokadun varressa julkisivun pituus kasvaa 10 m entiseen verrattuna. Kuvista on häivytetty mm. jalkakäytävät, joilla luodaan lisää avaruutta ja näin todellisuus vääristyy. Kun rakennusmassat siirtyvät kiinni tontinrajaan, niin samalla poistuu 8 puuta ja paljon pensaita katualueiden reunasta. Käsityökadulla havainnekuviissa on n. 2 m leveä puurivistö kivilaatikoissa, jolloin kaavan mukaan kulmaan jää vain n. 5,5 m leveä rännikatu. Esittelytilaisuudessa esitetyssä 3-D kuvassa oli ainakin virhe YIT:n uuden talon sijoittelussa Suokadulla. Se oli sijoitettu vanhan pankkitalon paikalle. Myöskään tuossa 3-D esityksessä ei pystytty havainnollistamaan kuinka horisontaalinen näkymä muuttuu Käsityökadun varren asunnoista. Kaavan esittelytilaisuudessa todettiin, että hankekortin mukaan rakennuksia ei tulisi sijoittaa tontin rajaan.

Esittelytilaisuudessa vedottiin siihen, että rakennuksen tehokkuusluku on verrannollinen aiempiin tehtyihin kaavoihin. Nykyinen tehokkuusluku tontilla on 2 ja muutoksen myötä se nousisi n 3,5:een. Toisaalta esittelytilaisuudessa kerrottiin, että hankekortilla tavoitettavaksi on määritelty 3,0 – 3,5. Tehokkuutta ei pidä verrata vain muihin, vaan se pitää pystyä katsomaan tapauskohtaisesti. On myös tässä vaiheessa huomioitava se, että onko tehokkuudessa menty jo yli hyvän asumisviihtyvyyden. Jossain vaiheessa on myös pysähdyttävä ajattelemaan tätä näkökulmaa. Rakentajien ja kaupungin lisäneliöistä saamat tulot eivät voi ohjata sitä, mitä viihtyisälle rakennusympäristölle tapahtuu.

Erityisesti kaavaa uudelleen suunniteltaessa on otettava huomioon, että korkea rakennusmassa pimentää naapuruston asuntojen valoisuutta. Tämä tapahtuu erityisesti Käsityökadun varrella. Sinne syntyy vastakkain kaksi 7. kerroksista taloa, joiden väliin jää vain 7.5 m. Lisäksi Vuorikadulle suunniteltu 7 kerroksinen siipi vie horisontaalisen näköalan kaikilta siihen suuntaan olevilta asunnoilta. Laskelmiemme mukaan n. 4 kerrosta uudessa kaavassa vastaa suurin piirtein samaa, kuin vastapäätä oleva Lujatalon katon korko viidennen kerroksen kohdalla. Lähdemme siitä, että tuon uuden siiven korko voi maksimissaan olla sama kuin Lujatalolla.

Erityistä haittaa korkea rakennusmassa aiheuttaa myös viereiselle Helluntaiseurakunnalle. Seurakuntarakennuksessa on korkealla isot ikkunat, jotka luovat valoisuuden seurakuntasaliin. Nyt kaavan myötä tuo valon määrä oleellisesti vähenee. Uusi kaava puuttuu myös voimakkaasti Vuorikatu 36 kiinteistön jatkokehittämiseen. Kaavassa oltaisiin tontin rajaan tekemässä asuntoihin ikkunoita, jotka rajaisivat mm. jatkossa kyseisen tontin rakentamisoikeuksia.

On väärin, että kaavaa suunnitellaan pelkästään kiinteistön myyjän ja ostajan näkökulmasta, joka on sidottu toteutuvaan 7700 kerrosneliöön. Eli jos tuo määrä ei toteudu, niin kauppakin voi purkautua. Kaavan suunnittelun pitää ottaa oleellisesti huomioon naapurusto, rakennettu ympäristö ja koko kaupunkikuva, ei vain mahdolliset kaupan ehdot.

Ohessa liitteenä varsinainen tarkempi yksilöity mielipiteemme kaavaluonnoksista, joihin me kaikki yhdyimme.

#### AS OY KUOPION HELMIMARIAN JA AS OY KUOPION ADOLFIINAN MIELIPITEET KESKUSSEURAKUNTATALON KAAVAALUONNOKSIIN (KOMMENTOIMME V2-LUONNOSTA)

##### TALO B (Vuorikadun suuntainen rakennus)

- Vuorikadun osalla on kuusi asuinkerrosta, lisäksi katutasosta on sisäänkäynti mm. autohalliin ja teknisiin tiloihin, näin rakennus vastaa korkeusasemaltaan seitsemää kerrosta. Vastaavasti vastapäisessä rakenteilla olevassa Lujatalon rakennuksessa on katutasossa toimistoja ja kolme kerrosta asuntoja sekä lisäksi sisäänvetokerros. Kuusi asuinkerrosta ja katutaso on liian korkea suhteessa alapuolella olevaan Lujatalon kohteeseen sekä yläpuolella oleviin As Oy Helmimariaan ja As Oy Adolfiinaan peittäen heidän näkymät satamaan ja Kallavedelle.

##### Esityksemme:

Talo B, nykyisen seurakuntatalon siipirakennuksen korkuinen rakennus (II-kerrosta) rakennettuna A-talon siipirakennukseksi.

##### TALO C (Käsityökadun erillistalo)

- Asemakaavan vireilletuloaineiston yleisötalaisuudessa 3.1.2019 on Helmimarian osalta pyydetty huomioimaan, että As Oy Helmimarian Käsityökadun puoleisten asuntojen kaikki ikkunat ja parvekkeet suuntautuvat seurakuntatalon suuntaan. Käsityökadun puoleisten asuntojen luonnonvalon määrää rajoittaa jo tällä hetkellä merkittävästi As Oy Vuorikatu 36:n Maljalahdenkadun suuntainen korkea rakennus. Tästä syystä uuden siipirakennuksen räystäskoroksi esitettiin nykyisen siipirakennuksen räystäskorkoa.
- Helmimarian Käsityökadun puoleisista asunnoista näkymä aina III kerroksen asuntoihin asti olisi erillistalon C ikkunat. Isot ikkunat olisivat siis vastakkain 8 metrin etäisyydellä toisistaan.
- Erillistalon C parvekkeet kaventavat Käsityökadun vapaata väliä 7,5 metriin. Vastaavalla kohdalla Käsityökadun toisella puolella on useita isoja betonisia istutusaltaita (syv. n. 2 metriä), mitkä yhdessä C-talon parvekkeiden kanssa vaikeuttaisivat Käsityökadun talvikunnossapitoa. Lisäksi pyydämme huomioimaan Käsityökadun puoleisista asunnoista pelastautumismahdollisuuden asuntojen parvekkeilta. Kaavaselostuksen kuvasta 5 Käsityökadulta voi havaita talvikunnossapidon ja pelastautumisen haasteet, vaikka Käsityökatu on kuvassa Helmimarian kohdalla puoli metriä leveämpi kuin kaavaluonnoksissa ja kuva on otettu alku talvesta.



**Esityksemme:**

Talo C, Käsityökadun erillistalo tulisi olla A-talon siipirakennus, räystäskorkeudeltaan sama kuin seurakuntatalon nykyinen siipirakennus. Ylimpään kerrokseen sisäänveto. Parvekkeiden sijoittaminen sisäpihan puolelle. Käsityökadun vapaan välin säilyttäminen nykyisellään.

**Muuta:**

- kaavaan tulee kirjata ehdottomat rakennusten räystäiden maksimikorkeudet, joiden yläpuolelle ei saa sijoittaa mitään.
- Julkisivut puuta, ei jäljitelmiä

**Vuorikatu 36:**

**Rakennuksen suunnitteluun/sijaintiin liittyvät huomautukset:**

- Suunnitteilla olevissa luonnoksissa Käsityökadun ja Vuorikadun suuntaisissa rakennuksissa on ikkunat Vuorikatu 36 suuntaan. Tämä estää nykyisessä kaavassa Vuorikatu 36 rakennuksen laajentamisen tai lisärakentamisen srk-talon puoleiselle pihalle päin. Vuorikatu 36 puoleisen seinän pitää ollapalomuri, jolloin siihen ei saa laittaa ikkunoita. Huomioitavaa on myös Vuorikatu 36:n suunnitelmat autokatosten rakentamisesta omalle tontille, jota ei saa srk-keskuksen uudisrakennusten ikkuna-aukotusten suuntaus estää (Käsityökadun varrella oleva matalampi rakennus, sekä Vuorikadun puolella oleva rakennus).
- →asetus v. 2018 rakentamismääräyskokoelmasta. Etäisyyden määrittely lähtee rakennuksen korkeudesta. Kaavassa etäisyydestä voidaan poiketa. Minimi on 8 m rakentamatonta tilaa. Pientalojen kohdalla esim. rivitalorännikadun varressa, siinä toimii 45-asteen valokulma. Kun rännikadun leveys on 7,2 m niin seinän korkeus rajalla on 7,2 m. Tämä ok. Miksi kuitenkin kaavassa käytetään minimiä kerrostalon kohdalla? Tätä ei ole kaavassa perusteltu, eikä kaavassa ole mitään merkintää ikkunan etäisyysmerkinnästä. Naapurikiinteistön rakennusoikeuden maksimointi on ristiriidassa MRL:n tavoitteiden kanssa eikä ota huomioon olevaa tilannetta. Suunnittelu ei huomioi Rännikatujen kehittämissuunnitelmaa, jossa on ohjeet. Suunnitelmassa ei huomioida, että rännikatu on rky -kohde eikä sitä, että rännikatu on Kansallista kaupunkipuistoa.
  - o Vuorikadun 36 kohdalla uusi srk-rakennus estää rakennuksen rakentamisen rajaan. Ts tontilla ei ole samanlaista käyttöoikeutta kuin nyt valmisteilla olevalla tontilla. Kaavasta puuttuu vaikutustarkastelu ympäröivään maankäyttöön.

**Rakentamismääräyskokoelma/asuntosuunnittelu**

Helsingissä 6 päivänä helmikuuta 2018

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun

ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta

**5 §, Asuin-, majoitus- ja työtilan ikkuna**

Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla

viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.

- Nykyinen srk-rakennus on tontin rajoista irti Suokadun, Käsityökadun ja Vuorikadun osalta. Uusi rakennus on suunniteltu kiinni tontin rajoihin, mikä aiheuttaa ahtautta ja vähentää näkyvyyttä Vuorikatu 36:n Käsityökadun ja Vuorikadun päädyissä olevista asunnoista Asemakadun suuntaan. Lisäksi Vuorikadun puoleisen 7 kerroksinen uudiskohde peittää täysin näkymät Vuorikatu 36 pohjoisen puolen lähes kaikista asunnoista myös Männistön suuntaan.
- Suunniteltu 7 kerroksinen Vuorikadun suuntainen rakennus varjostaa myös Vuorikatu 36 piha-alueen ja tuottaa näin ongelmia mm puustolle ja muulle viherrakentamiselle –&gt; Nykyisen srk-rakennuksen mittasuhteet tulee huomioida myös sivusuunnassa, ei ainoastaan Suokadun puolella olevan rakennuksen osalta korkeussuunnassa kuten esitysmateriaaliin oli kirjoitettu.
- Srk-keskuksen piha-alue tulee korkeampaan korkoon kuin Vuorikatu 36 piha-alue on nykyisin. Uudiskohteen korkeamman piha-alueen reuna tulee verhota kivellä tms. verhoilumateriaalilla, jotta se on viihtyisä myös Vuorikatu 36 pihalle päin. Lisäksi pihakallistukset tulee tehdä siten, että rankkasateen myötä tulevat hulevedet eivät ohjaudu alemmalla tasolla olevan Vuorikatu 36 pihaan.
- Miksi uudisrakennukseen ei ole tulossa palomuuria Vuorikatu 36 puolelle? Nykyinen kaava sallii maanalaisen autoparkin rakentamisen Vuorikatu 36:en. Vaarantaako ilman palomuuria tehtävä uudisrakennus kaavanmukaista rakentamista Vuorikatu 36:ssa (mm. maanalaisen pysäköinnin savunpoiston toteuttaminen jne?).
- Huomioitavaa on myös katujen puolella sijaitsevien uudisrakennuksen asuntojen parvekkeet, joiden tulisi olla sisäänvedetyt. Havainne aineiston mukaan muutamat parvekkeet Vuorikadulla ja Suokadulla ylittävät tontin rajat. Nämä tulisi poistaa yleisen viihtyisyyden vuoksi, jotta katukuva pysyy yhtenäisenä.

Yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen:

- Mihin perustuu se, että Vuorikatu 36 liikehuoneistoja ei saanut muuttaa asuinhuoneistoksi v. 2019, vaan kaupunki esti liikehuoneistojen omistajan hankkeen vetoamalla siihen, että keskustassa tulee olla riittävästi yritystiloja/autopaikkamitoitus ei olisi riittävä? Nyt asemakaavamuutoksen myötä vastaava lupa myönnetään srk-keskukselle? Jos liikehuoneistojen omistaja saisi vastaavan luvan kaupungilta nyt, se tukisi Vuorikatu 36 peruskorjauksen rahoitusta.
- Saako myös Vuorikatu 36 yhdenvertaisuuden periaatteella lisää rakennusoikeutta? Tämä tukisi tulevaa Vuorikatu 36 peruskorjauksen rahoitusta.

Muut huomiot:

Miten varmistamme, että srk-keskuksen rakentaja korvaa Vuorikatu 36 parkkialueen puut, jotka varmasti vioittuvat/kaatuvat purkutyön ja rakentamisen yhteydessä, koska vanhojen puiden juuret ovat hyvin lähellä tontin rajaa?

---

Srk-keskuksen kiinteistökauppa toteutuu 7700 rakennusneliöllä. Suunnitelmien vaikutuksia suhteessa naapureihin päin ei ole tehty, tai niitä ei ainakaan esitetty 10.2. yleisötilaisuudessa. Naapureina puollamme uudishankkeen toteutusta, edellyttäen että suunnittelu toteutetaan huolellisesti; suunnitelmien vaikutukset naapureiden kanssa tulee käsitellä yhteistyössä rakentajan ja tonttinaapureiden kanssa. Suunnittelussa tulee huomioida naapureiden rakennusoikeudet ja näkemykset, joista suunnittelijat saivat yleisötilaisuudessa erinomaisia syötteitä.

### As Oy Vuorikatu 36:

Olemme kirjanneet seuraavat keskusseurakuntatalon asemakaavan muutokseen liittyvät seikat, jotka pyydämme huomioimaan ja käsittelemään tulevan kiinteistön suunnittelussa.

#### Rakennuksen suunnitteluun/sijaintiin liittyvät huomautukset:

- Suunnitteilla olevissa luonnoksissa Käsityökadun ja Vuorikadun suuntaisissa rakennuksissa on sijoitettu ikkunat Vuorikatu 36 suuntaan. Tämä estää nykyisessä kaavassa Vuorikatu 36 rakennuksen laajentamisen tai lisärakentamisen srk-talon puoleiselle pihalle päin. Vuorikatu 36 puoleisen seinän pitää olla palomuuuri, jolloin siihen ei saa laittaa ikkunoita. Vuorikatu 36:n suunnitelmissa on autokatosten rakentaminen omalle tontille, jota srk-keskuksen uudisrakennusten ikkuna-aukotusten suuntaus EI SAA estää (Käsityökadun varrella oleva matalampi rakennus, sekä Vuorikadun puolella oleva rakennus).  
→ asetus v. 2018 rakentamismääräyskokoelmasta. *Etäisyyden määrittely lähtee rakennuksen korkeudesta. Kaavassa etäisyydestä voidaan poiketa. Minimi on 8 m rakentamatonta tilaa. Pientalojen kohdalla esim. rivitalo rännikadun varressa, siinä toimii 45-asteen valokulma. Kun rännikadun leveys on 7,2 m niin seinän korkeus rajalla on 7,2 m.*
- Miksi esitellyssä kaavassa käytetään minimiä kerrostalon kohdalla? Tätä ei ole kaavassa perusteltu, eikä kaavassa ole mitään merkintää ikkunan etäisyysmerkinnästä. Naapurikiinteistön rakennusoikeuden maksimointi on ristiriidassa MRL:n tavoitteiden kanssa eikä ota huomioon olevaa tilannetta. Suunnittelu ei huomioi Rännikatujen kehittämissuunnitelmaa, jossa on ohjeet. Suunnitelmassa ei huomioida, että rännikatu on rky -kohde eikä sitä, että rännikatu on Kansallista kaupunkipuistoa.
- Vuorikadun 36 kohdalla uusi srk-rakennus estää rakennuksen rakentamisen rajaan. Ts tontilla ei ole samanlaista käyttöoikeutta kuin nyt valmisteilla olevalla tontilla. Kaavasta puuttuu vaikutustarkastelu ympäröivään maankäyttöön.

→ *Rakentamismääräyskokoelma/asuntosuunnittelu*

*Helsingissä 6 päivänä helmikuuta 2018*

*Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta*

*5 §, Asuin-, majoitus- ja työtilan ikkuna*

*Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapuri-kiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattia-tasoon nähden täyttyy.*

- Nykyinen srk-rakennus on tontin rajoista irti Suokadun, Käsityökadun ja Vuorikadun osalta. Nykyinen srk-rakennus on suunniteltu kiinni tontin rajoihin, mikä aiheuttaa ahtautta ja vähentää näkyvyyttä Vuorikatu 36:n Käsityökadun ja Vuorikadun päädyissä olevista asunnoista Asemakadun suuntaan. Lisäksi Vuorikadun puoleisen 7 kerroksinen uudiskohde peittää täysin näkymät Vuorikatu 36 pohjoisen puolen lähes kaikista asunnoista myös Männistön suuntaan.
- Suunniteltu 7 kerroksinen Vuorikadun suuntainen rakennus varjostaa myös Vuorikatu 36 piha-alueen ja tuottaa näin ongelmia mm puustolle ja muulle viherrakentamiselle → Nykyisen srk-rakennuksen mittasuhteet tulee huomioida myös sivusuunnassa, ei ainoastaan Suokadun puolella olevan rakennuksen osalta korkeussuunnassa kuten esitysmateriaaliin oli kirjoitettu.
- Srk-keskuksen piha-alue tulee korkeampaan korkoon kuin Vuorikatu 36 piha-alue on nykyisin. Uudiskohteen korkeamman piha-alueen reuna tulee verhota kivellä tms. verhoilumateriaalilla, jotta se on viihtyisä myös Vuorikatu 36 pihalle päin. Lisäksi pihakallistukset tulee tehdä siten, että rankkasateen myötä tulevat hulevedet eivät ohjaudu alemmalla tasolla olevan Vuorikatu 36 pihaan.
- Miksi uudisrakennukseen ei ole tulossa palomuuria Vuorikatu 36 puolelle? Nykyinen kaava sallii maanalaisen autoparkin rakentamisen Vuorikatu 36:en. Vaarantaako ilman palomuuria tehtävä uudisrakennus kaavanmukaista rakentamista Vuorikatu 36:ssa (mm. maanalaisen pysäköinnin savunpoiston toteuttaminen jne?)



- Huomioitavaa on myös katujen puolella sijaitsevien uudisrakennuksen asuntojen parvekkeet, joiden tulisi olla sisäänvedetyt. Havainne aineiston mukaan muutamat parvekkeet Vuorikadulla ja

Suokadulla ylittävät tontin rajat. Nämä tulisi poistaa yleisen viihtyisyyden vuoksi, jotta katukuva pysyvy yhtenäisenä.

#### **Yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen:**

- Mihin perustuu se, että Vuorikatu 36 liikehuoneistoja ei saanut muuttaa asuinhuoneistoksi v. 2019, vaan kaupunki esti liikehuoneistojen omistajan hankkeen vetoamalla siihen, että keskustassa tulee olla riittävästi yritystiloja/autopaikkamitoitus ei olisi riittävä? Nyt asemakaavamuutoksen myötä vastaava lupa myönnetään srk-keskukselle? Jos liikehuoneistojen omistaja saisi vastaavan luvan kaupungilta nyt, se tukisi Vuorikatu 36 peruskorjauksen rahoitusta.
- Saako myös Vuorikatu 36 yhdenvertaisuuden periaatteella lisää rakennusoikeutta ja/tai oikeuden kaavamuutokseen? Tämä tukisi tulevaa Vuorikatu 36 peruskorjauksen rahoitusta.

#### **Muut huomiot:**

- Miten varmistamme, että srk-keskuksen rakentaja korvaa Vuorikatu 36 parkkialueen puut, jotka varmasti vioittuvat/kaatuvat purkutyön ja rakentamisen yhteydessä, koska vanhojen puiden juuret ovat hyvin lähellä tontin rajaa?

Srk-keskuksen kiinteistökauppa toteutuu 7700 rakennusneliöllä. Suunnitelmien vaikutuksia suhteessa naapureihin päin ei ole tehty, tai niitä ei ainakaan esitetty 10.2. yleisötilaisuudessa.

Naapureina puollamme uudishankkeen toteutusta, edellyttäen että suunnittelu toteutetaan huolellisesti; suunnitelmien vaikutukset naapureiden kanssa tulee käsitellä yhteistyössä rakentajan ja tonttinaapureiden kanssa. Suunnittelussa tulee huomioida naapureiden rakennusoikeudet ja näkemykset, joista suunnittelijat saivat yleisötilaisuudessa erinomaisia syötteitä.

#### **Yksityishenkilön mielipide:**

Onko rakennusten aivan pakko olla kiinni kadussa? Voisiko Suokadun tai/ja Vuorikadun puolelle ajatella lisättävän katupuita vehreyden lisäämiseksi? Mielestäni tällaiset asiat pitäisi ottaa huomioon kaavatyössä viihtyisyyden lisäämiseksi. Jätettäisiin tilaa kadun ja rakennusten väliin istutuksille yms. niin ei tulisi niin ahdas vaikutelma.

## **Kahden yksityishenkilön mielipide:**

Keskusseurakuntatalon kaavahanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa etäyhteydellä 10.2.2022 klo 17.00. Tilaisuudessa xx esitti tärkeitä kommentteja huomioitavaksi kaavasuunnittelussa. Tässä vielä joitakin aiheeseen liittyviä kommentteja:

Tontin myyjällä (seurakunta) on tietenkin tavoitteena saada mahdollisimman korkea hinta tontista ja rakennusyhtiöllä intressit tehdä mahdollisimman korkea rakennus maksimoidessaan asuinneliöiden määrän. Myös naapurustossa ylimpien kerrosten asuntojen omistajat ovat hankkineet ja maksaneetkin neliöistään korkeamman hinnan juuri maisemanäköalojen vuoksi. Ongelma ei koske ainoastaan Salon korttelissa olevia taloja vaan myös As Oy Värikulmaa (Puijonkatu 24 ). Näkymät Maljalahden/Kallaveden suuntaan häviäisivät mikäli Ve1 toteutetaan tai Ve2 sellaisenaan kuudella kerroksella .

Esitämme, että Seurakuntatalon Vuorikadun puoleiselle osuudelle rakennetaan korkeintaan 5-kerroksinen rakennus.

Perustelut: Vuorikadulla tulevan rakennuksen vastapäätä on Eelim seurakunnan kirkko ja vanha kaunis kouluviraston funkkitalo sekä rakenteilla As Oy Vuorihelmi. Nämä ovat selkeästi matalampia kuin nyt Keskusseurakuntatalon paikalle suunniteltu rakennus. Maaston korkeuserot tulee ehdottomasti ottaa nykyisiä suunnitelmia paremmin huomioon. Tässä asiassa kaavoittajan sekä kaupunkikuvatyöryhmän tulee ohjeistaa rakennuksen suunnittelijaa tiukasti. Massiivisen ja korkean rakennuksen rakentaminen olisi katukuvan vuoksi huono ratkaisu. Lisäksi em. jo olemassa olevien rakennusten maisemanäköalojen selkeä huonontaminen laskee lähialueen asuntojen arvoja.

## **Yksityishenkilön/Kuopion hyötypyöräilijöiden mielipide:**

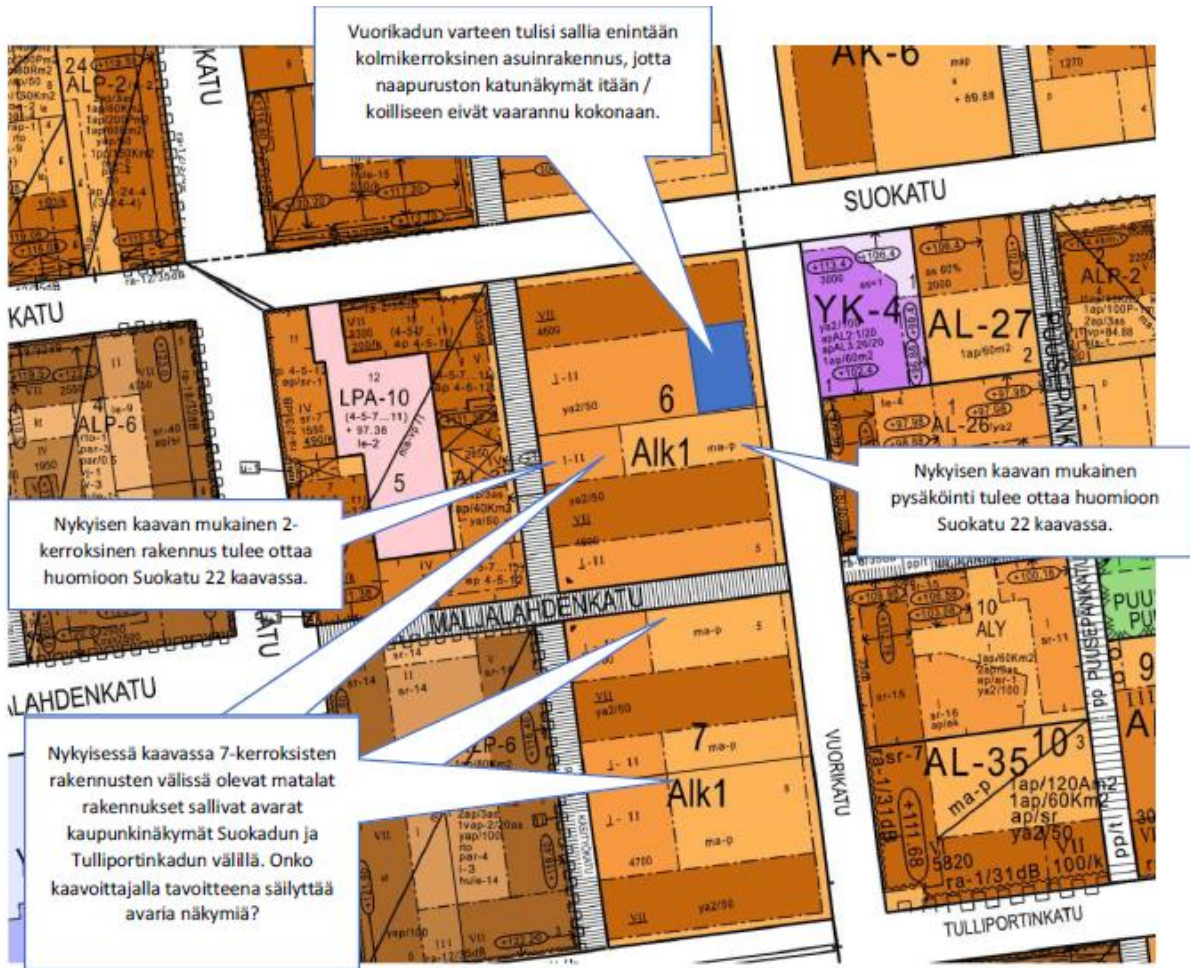
Laskennalliset pyöräpaikat ovat todellisuudessa ehkä puolet siitä mitä tiloihin mahtuu. Voisitte CAD:lla piirtää yhden pyöräpaikat 1m\*2,5 m jolloin pyörä olisi mahdollista saada ehjänä pois pyöräkellarista ja oikeaan käyttöön. Pyörätilojen sisäänmenoista osat ovat sellaiset, että ne ovat käytännössä autojen takana.

Suunnittelija ehdottaa Campus tilaihmettä ja Compact PTL-2 jotka pitäisi kieltää. Kukaan ei nosta pyöräänsä korkeuksiin tai pystyyn seinälle. Osassa tiloista on käytetty 40 cm pyörälevyettä joka vastaa polkimien leveyttä tangon (55-90cm) vaatiessa käyttötilassa 60-100 cm.

<https://ovella.fi/assets/ovella%C2%AEcompact-ptl-2.pdf>  
<http://www.turvatec.fi/tuotteet/pyoratelineet/tilaihme>

Ehdotan täten pienempää rakennusoikeutta, koska mitoitus eivät ole oikein tehtyjä.

## Yksityishenkilön mielipide:



Kummassakaan Vuorikatu 36 tontin rajaa vasten rakennettavaksi suunnitellussa rakennuksessa ei voi olla parvekkeita eikä ikkunoita alle 2 m etäisyydellä Vuorikatu 36 puoleisesta tontin rajasta

Kummassakaan Vuorikatu 36 tontin rajaa vasten rakennettavaksi suunnitellussa rakennuksessa ei voi olla ikkunoita tontin rajalla

Käsikadun varrelle kaavailtu townhouse on tulossa nykyisen srk-talon kohdalle. Kaavaluonnoksen havainnekuvasta puuttuu Vuorikatu 36 puolella oleva parkkipaikka, puusto ja Käsityökadun vartta rajaava aita.



## Yleiset kommentit kaavaluonnoksesta:

10. helmikuuta 2022 tilaisuudessa esitellyissä Keskuseurakuntatalon (Suokatu 22) asemakaavamuutoksen luonnossuunnitelmissa ei ollut huomioitu naapuritonttien voimassa olevaa asemakaavaa. Esitetyt kaavaluonnokset olivat niin puutteelliset, ettei niiden perusteella voi muodostaa alustavaakaan näkemystä asemakaavamuutoksen vaikutuksista. Kaavaluonnoksissa olleita selkeitä virheellisyksiä ja puutteita tulisi korjata, minkä jälkeen tulisi pitää korjatuista luonnoksista uusi kaikille avoin valmisteluvaiheen yleisötilaisuus.

## Yksityiskohtaiset kommentit kaavaluonnoksen laatijalle:

Rakennettaessa tontin rajaan kiinni tulee tontin puoleisen seinän täyttää palomuurin luokkavaatimus EI-M 60. Luonnostelluissa rakennuksissa ei tämän vuoksi voi olla lainkaan ikkunoita Vuorikatu 36 puoleisella seinustalla, eivätkä myöskään parvekkeet / ikkunat voi miltään osin ulottua kahta metriä lähemmäksi Vuorikatu 36 puoleista tontinrajaa. Palomuureihin liittyviin vaatimuksiin kaavaluonnoksen laatija voi perehtyä esim. seuraavilla Oulun kaupungin nettisivuilla:

[https://www.ouka.fi/documents/486338/18341524/Palokortti21032019\\_D.pdf/a01156de-1a98-4213-8130-a40d00adf4ef](https://www.ouka.fi/documents/486338/18341524/Palokortti21032019_D.pdf/a01156de-1a98-4213-8130-a40d00adf4ef)

Kaavaluonnoksen havainnekuvien piirtäjä ei ole Käsityökadun varressa ottanut huomioon Vuorikatu 36 puolella olevaa parkkipaikkaa, joka ulottuu aivan keskuseurakuntatalon tontin rajaan kiinni. Luonnossuunnitelman etusivulla olevassa havainnekuvassa Vuorikatu 36 puolella olevan parkkipaikan tilalle on piirretty leikki/oleskelualue, joten havainnekuvasta ei voi saada oikeaa kuvaa Suokatu 22 puolelle kaavailtujen rakennusten asettumisesta naapuruston rakennettuun ympäristöön. Myös Vuorikatu 36 ja Käsityökadun välillä kulkeva aita ja isot koivut puuttuvat havainnekuvasta. Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on Vuorikatu 36 kiinteistöllä kaavaan merkitty 1-2-kerroksisen rakennuksen rakennuspaikka Käsityökadun varressa. Suokatu 22 kaavaluonnosta laadittaessa tulee ottaa huomioon nykyisessä kaavassa naapurikiinteistölle osoitetut rakennuspaikat.

Suokatu 22 kaavan laadinnassa tulee myös Vuorikadun varteen suunnitellun rakennusmassan osalta varmistaa, että Vuorikatu 36:n puolella voidaan tulevaisuudessa täydennysrakentaa aivan tontin rajaan kiinni (joko nykyisen kaavan mukaisesti maanalainen pysäköinti (ma-p) tai mahdollisen tulevan kaavamuutoksen mukainen mahdollinen korkeampi täydennysrakennus).

## Yksityiskohtaiset kommentit Kuopion kaupungin asemakaavoittajalle:

1. Suokatu 22 kaavaluonnoksessa rakennusoikeus noin kaksinkertaistuu nykytilanteeseen verrattuna (4600 → n. 8000). Jotta Vuorikadun varren kiinteistöjä ja Vuorikadun varrella olevia asunto-osakeyhtiöitä kohdeltaisiin tasapuolisesti, tulisi vastaava rakennusoikeuden lisäys kaavamuutoksella olla mahdollista kaikille. Onko vastaavalla tavalla huomattava rakennusoikeiden lisäys ”automaatio”, jota muutkin Vuorikadun länsipuolella (Suokadun ja Tulliportinkadun välillä) tontteja omistavat asunto-osakeyhtiöt voivat hyödyntää halutessaan?
2. Perinteisesti Kuopiossa rännikatujen varteen on rakennettu pääosin matalia rakennuksia, joiden välissä on riittävä etäisyys niin että rännikatujen katunäkymä on avara. Onko Kuopion kaupungilla yhtenäistä linjausta siihen, kuinka korkeaa ja kuinka lähelle täydennysrakentamista rännikatujen varteen voidaan tehdä?
3. Seurakuntatalon purkaminen ja asuinrakentamisen toteuttaminen eivät heikentäisi ympäröivien asunto-osakeyhtiöiden näkymiä, jos täydennysrakentamisessa ei missään kohtaa ylitettäisi nykyisen seurakuntatalon räystäskorkeuksia. Jos tätä



tasapuolisuusperiaatetta noudatettaisiin, niin Suokatu 22 tontille voitaisiin rakentaa vain kolmikerroksinen rakennus Vuorikadun varteen helluntaiseurakuntaa vastapäätä.

4. Onko kaavoituksessa tarkoitus säilyttää avarat Itä-länsisuuntaiset näkymät Vuorikadun länsipuolella Suokadun ja Tulliportinkadun välillä? Mikäli näkymät on tarkoitus säilyttää, tulisi Suokatu 22 tontilla pidättäytyä korkeasta täydennysrakentamisesta Vuorikadun varrella.

### **Yksityishenkilön mielipide:**

Kuopion kaupunki on asettanut Kuopion keskuseurakuntatalon asemakaavamuutoksen luonnoksena nähtäville. Muutossuunnitelman mukaan nykyinen rakennus puretaan ja paikalle rakennetaan uusi rakennus. Luonnokseen kuuluu ainoastaan kaksi vaihtoehtoa, joiden rakennusoikeus on tontin pinta-alaan suhteutettuna huomattavasti suurempi kuin viereisen Salon korttelin rakennusoikeus. Molemmat vaihtoehdot ovat lähes toistensa kopioita erona vain ikkuna-aukotukset julkisivuissa ja Vuorikadun kulma, jossa rakennuksen korkeus on yhden kerroksen matalampi. Menetetty rakennusoikeus on kuitenkin korvattu rakennuksen runkosyvyyttä kasvattamalla samansuuriseksi toisen vaihtoehdon kanssa. Rännikadun varsikin on vain yhden, kadulle suuntautuvien isojen ikkunoiden, lähes akvaariomaisen vaihtoehdon varassa. Vaihtoehtojen rakennusoikeuden samankaltaisuutta, sen huomattavaa suuruutta ja suhdetta tehokkaasti toteutettuun Salon kortteliin kaavoittaja ei ole kaavaselostuksessa perustellut millään tavoin. Vaihtoehtojen valmistelussa rakennusoikeuden suuruus ei saa olla määräävä tekijä eikä mikään esisopimus voi olla ohjaamassa suunnittelua. Vaihtoehtojen muodostaminen lähtee muista tekijöistä tavoitteena järjestää alueen käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistään kestävää kehitystä. Lisäksi on otettava huomioon, että kaavatyön tarkoituksena on ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunkikuvan, hyvän rakentamistavan edellyttämällä tavalla. Nyt eivät maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset tavoitteet toteudu.

Hyvä suunnittelun laatu ja riittävä asiantuntemus eivät toteudu. Kaavoitus on muuta kuin teknisen kaavakartan piirtämistä. Luonnosvaiheeseen kuuluu vaihtoehtoja, joiden pohjalta avataan keskustelu ja vuoropuhelu asukkaille. Kaavoittajan, suunnittelun toteutuksesta vastaavan ja suunnittelusta vastaavan eli esimiesten tehtävänä on tuottaa, ideoida ja ohjata suunnittelua vaihtoehtojen saamiseksi myös konsulttityön osalta. Nyt prosessin hallinta ja vaihtoehtojen valmistelu on puutteellista ja toiminnassa heijastuu taitamattomuus. Vaihtoehtoja on käytännössä vain yksi ja tarkastelut riittämättömiä, mikä ei johda avoimeen, vuorovaikutteiseen ja rakentavaan keskusteluun. Palaute jää vähäiseksi vertailuvaihtoehtojen puuttuessa. Tällöinen menettely ei anna kenellekään mitään eikä se vie suunnittelua eteenpäin. Suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän elin- ja toimintaympäristön luomista ja

hyvää rakentamista. Nyt näin ei tapahdu. Voikin kysyä, onko asia hallinnassa ja kuka tästä kantaa vastuun?

Kaavaselistuksessa ratkaisua kuvataan, mutta oleellinen puuttuu. Kaavoittaja ei ole kaavaselistuksessa tuonut esiin vaihtoehtojen kaupunkikuvallisia vaikutuksia muodostuvaan katutilaan ja lähiympäristön rakennettuun kerroksellisuuteen nähden kuten esimerkiksi viereiseen väljään, lamellien muodostamaan korttelikokonaisuuteen ja -rakenteeseen. Käsityökadulla Rännikatujen kehittämissuunnitelman tavoitteet eivät toteudu. Kaavaluonnoksessa korkea rakentaminen huoneistoista avautuvine ikkunoineen on esitetty vastoin tavoitteita ja ohjeita kiinteistörajaan kiinni välittömästi olevan rakennuksen eteen. Kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Tilallinen lähestyminen suunnittelusta siis puuttuu ja sen myötä myös vaikutukset. Suunnittelussa kaavoittaja ei ole myöskään tunnistanut, että suunnittelukohte liittyy kaupunkikuvallisesti merkittävään rky -ympäristöön ja kansalliseen kaupunkipuistoon. Suunnittelussa ei ole huomioitu eikä vaikutuksissa tarkasteltu ratkaisun vaikutuksia viereisen tontin kehittämismahdollisuuksiin ja tämän myötä yhdenvertaisuuden näkökulmaan. Edellä mainittujen asioiden ymmärtäminen ja siten ammattitaitoiseen suunnitteluun panostaminen on Kuopion kehittymisen kannalta ensiarvoisen tärkeää.

Vaihtoehtoja ei ole myöskään arvioitu jalankulkuympäristön näkökulmasta, jossa tarkastellaan maantason, maantasokerroksien mielenkiintoisuutta, virikkeellisyyttä ja toimintojen määrää. Nyt esitetyt vaihtoehdot edustavat lähiöalueiden asuinrakennuksia. Jalankulkuympäristössä mittakaava on hukassa ja siinä korostuu autohallin kivijalka ja virikkeettömyys. Liiketilojen määrä on vain pari prosenttia. Vuorikadun kulman liike-/toimistotilan sijoitus on pakonomainen sekä saavutettavuudeltaan, toiminnallisuudeltaan ja havaittavuudeltaan heikko. Käsityökadun puoleinen osa on kokonaan hyödynnettävä, vaikka se sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn rännikadun varressa ja näköetäisyydellä Puijonkadusta. Vaihtoehdoissa ei ole myöskään huomioitu rakennusten yhteensopivuutta Salon kortteliin tai Vuorikadun olevaan ja tulevaan rakentamiseen eikä myöskään rakennusten sovittamista kaltevaan maastoon.

Vähäiseen, käytännössä yhteen, vaihtoehtoon perustuva kuulemismenettely ei johda rakentavaan vuoropuheluun. Puutteellinen valmistelu ja kuulemisen toteutus eivät vastaa eikä edistä kaupungin lehdistöäkin esille tuomaa ja korostamaa mahdollisuutta keskusteluun. Puheet ja teot hyvästä ja viihtyisästä ympäristöstä eivät vastaa toisiaan kuten ei Maljalahdenkaan kauppahankkeessa. Vaihtoehtoja tulee valmistella useampia kuin nyt esillä olevat. Ne tulee asettaa uudelleen nähtäville kommentointia ja vuoropuhelua varten. Tällöin turvataan asukkaiden osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun ja vuorovaikutteisuus sekä nähdään suunnittelun laatu ja asiantuntemuksen monipuolisuus.



## **Etäyleisötilaisuudessa kirjallisesti esitettyjä mielipiteitä:**

### **Mielipide 1:**

Kommenttina Keskusseudakuntatalon asemakaavaluonnokseen • vaihtoehdot rakennuksen peruskorjauksesta joko asumiskäyttöön tai toimistoiksi lienee jo poissuljettu vaihtoehto? • Käsityökadun kapeus asettaa haasteita rakentamiselle jos rakennukset viedään tontin rajaan saakka – miten varmistetaan turvallinen jalankulku ja erityisesti pelastusajoneuvojen esteetön kulku ja käyttö vastakkaisen puolen kiinteistöjen luo • uudisrakennuksen tuominen tontin rajaan saakka Suokadulla tuo haasteita talvikunnossapidolle – jo nyt tontinrajalle tuotujen rakennusten kohdalla jalankulkuväylät ovat todella kapeita ja aika ajoittain tukossa pysäköityjen ajoneuvojen takia • arkkitehtikuvissa on esitetty matalan osan sisääntulot pihanpuolelle ja ikkunat Käsityökadun puolelle – onko siinä järkeä, että asukkaat katselevat kotoaan lähietäisyydeltä Käsityökadun liikennettä (ja tietysti myös päinvastoin), Ainakin alempana Käsityökadulla ja myös Niemenkadulla vastaava tilanne on toteutettu päinvastoin. • rakentamiseen liittyen tulee viereisissä kiinteistöissä tehdä perusteellinen katselmus ennen töiden aloittamista ja tärinän raja-arvojen kriittinen arviointi aikaisempiin mittauksiin perustuen (huomioiden sekä maatumien asennuksen että paalutuksen) – tällä hetkellä ainakin As Oy Kuopion Josefiina on ollut tärinöille alttiina (ja on myös käytännössä todettu/havaittu) YIT:n rakentamisen johdosta sekä Puijonkadulla että ihan vieressä Suokadulla samoin kuin NCC:n ja Lujan rakentamisen osalta Suokadulla ja Vuorikadulla • selvitys toistuvien tärinöiden vaikutuksesta rakennukseen ja maapohjaan • Suokatu on yksi Kuopion keskustan pääväylistä – tämä tulisi huomioida entistä paremmin työaikaisissa järjestelyissä koska katu on muutenkin jo ahdas pysäköintijärjestelyjen takia • työmaajärjestelyt ovat haasteelliset myös Käsityökadulla • heijastuuko työmaajärjestelyt myös toiselle rännikadulle, Hapelähteenkadulle (liikenne)

### **Mielipide 2:**

Miksi vaihtoehtoja on esitetty ainoastaan kaksi? Eikö tontilla ole muita vaihtoehtoisia ratkaisumalleja? Onko tavoitetehtokkuus asetettu sitovaksi ennen kaupunkikuvallista tutkimista?

## **Laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto:**

Tulevassa asemakaavassa on tonttitehtokkuus esitetty suureksi. Se aiheuttaa syvärunkoisten ja korkeiden rakennusten rakentamisen. Suokadun puolella rakennusalueella ei tule levittää tontin reunaan, jollei siihen sisällytetä arkadia. Havainnekuvien tulee olla asemakaavan mukaisia, varsinkin jos ne toimivat rakentamistapaohjeena. Vaihtoehto 2 jossa Suokadun ja Vuorikadun kulma oli madallettu. Vuorikadun puolella rakennusten kerroslukumäärä tulee olla vielä esitettyä pienempi (4-5 kerrosta). Rakennuksen pääty Käsityökadun puolella tulee olla hankekortin mukainen, eli kaksikerroksinen tai rakennusmassa sisään vedettynä. Kaduntasokerroksen suunnittelu jalankulkijalle mielenkiintoiseksi tulee varmistaa rakentamistapaohjeessa. Rakennusten julkisivut tulee tehdä ilman elementtisaumoja.

## **Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausunto:**

Tontilla sijaitsevan Keskusseurakuntatalon kulttuuriympäristöarvoja on tutkittu rakennusinventoinnissa (Kuopion kaupungin strateginen maankäyttö, 2015) ja rakennushistoriaselvityksessä (Sweco Architects Oy, 2018). Selvityksien kohdekuvauksissa viitataan muun muassa Ludwig Mies van der Rohen ja Le Corbusierin tuotantoihin. Arkkitehtuurista on löydetty rakennushistoriaselvityksessä yhtymäkohtia myös Dominotalo-ideologiaan ja Aulis Blomstedtin mittajärjestelmään.

Arkkitehti Esa Malmivaaran suunnittelema rakennus on valmistunut vuonna 1979. Rakennusta pidetään Malmivaaran yhtenä merkittävimpänä Kuopioon toteutetuista kohteista. Kohdekuvauksen mukaan rakennuksella on arkkitehtonisen arvon lisäksi myös kaupunkikuvallista arvoa ja historiallista arvoa. Laadituista kulttuuriympäristöselvityksistä puuttuvat varsinaiset arvottavat osuudet, mutta kohdekuvauksissa tuodaan esille ainakin paikallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan asemakaavan tulee vaalia rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Rakennuksen käytettävyyttä on tutkittu laaditussa Käytettävyysselvityksessä (Sweco rakennetekniikka, 2017). Selvityksessä muun muassa arvioidaan peruskorjauksen kannattavuutta käytettävyyden ja rakennusterveyden näkökulmasta. Museoviranomainen arvioi, että seurakunnan toimintaympäristön muutos, rakennuksen epäedullinen sijainti tai kasvanut korjausvelka ei ole varsinaisesti riittävä peruste rakennuksen purkamiselle. Käytettävyysselvityksessä viitataan aiemmin tehtyihin tutkimuksiin ja selvityksiin. Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo pyytää mahdollisuutta tutustua rakennuksen kuntoa ja korjattavuutta tutkivaan aineistoon.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaihe kattaa kaksi vaihtoehtoa (VE1 & VE2), joista kummassakin esitetään olemassa olevan rakennuksen purkamista ja uudisrakentamista. Peruskorjaava vaihtoehto (VE0) perustuu mainittuun Käytettävyysselvitykseen. Säilyttävää vaihtoehtoa ei tarkastella kaavan valmisteluaineistossa tarkemmin. Tämä vaihtoehto mahdollistaa kulttuuriympäristöselvityksissä todettujen kulttuuriympäristöarvojen säilymisen.

Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo arvioi, että rakennuksen säilyttävän ja peruskorjaavan vaihtoehdon mahdollisuutta tulee edelleen tutkia ja kehittää.

## **Asemakaavoituksen vastine:**

Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ei ole tässä vaiheessa annettu erikseen vastineita, koska kaavatyössä laaditaan esitetyn mukaisesti uudet valmisteluvaiheen uudis-



rakentamismuutokset, jotka annetaan lautakunnalle tiedoksi ja asetetaan sen jälkeen uudelleen julkisesti nähtäville. Tällöin niistä voi antaa uudelleen lausunnon tai mielipiteen. Aineiston nähtävänäolosta lähetetään tiedote naapurikiinteistöjen edustajille ja kuulutetaan sanomalehdessä ja kaupungin nettisivuilla.