

Lausunto / Tukes 29.2.2024:

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Kohde sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan Kuopion Energian konsultointivyöhykkeellä (Kuopion Energia, Kumpusaarentie, turvallisuusselvitysvelvollinen laitos, konsultointivyöhyke 0,5 km). Kuopion Energian kallioöljyvarasto muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden Haapaniemen voimalaitoksen kanssa öljyputkiyhteyden vuoksi. Kalliovarastot sijaitsevat etäämmällä kaavoitettavasta alueesta, voimalaitos sijaitsee lähempänä.

Tukes on antanut lausunnon 4.9.2023 (Tukes dnro: Tukes 9534/03.00.02/2023) Tehdaskadun yritysalueen asemakaavamuutoksesta (Kuopion kaupungin asianro 1910/2022, 1160/2022), jolloin kaava oli valmisteluvaiheessa. Antamassaan lausunnossa Tukes mm. kirjoitti, että Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten kemikaalionnettomuuksien merkittävät vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle, eikä kaavamuutokselle ole estettä. Tukes myös muistutti, että mikäli rakentamisvaiheessa on tarvetta räjäytys- ja/tai louhintatyölle, tulee varmistaa, ettei näistä aiheudu vaikutuksia Kuopion Energian kalliovarastojen turvallisuudelle.

Valmisteluvaiheen lausunnon lisäksi Tukes muistuttaa huomioimaan seuraavia asioita kaavamuutoksen valmistelussa:

- Lomakkeella "Vaikutusten ennakoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa" ei ole otettu kantaa, onko kaavamuutoksella mahdollisia vaikutuksia esim. Kuopion Energian toimintaan (esim. kemikaalitoiminnan laajenemismahdollisuudet). Kaava-aineistoissa ei myöskään ole mainittu, aiheutuuko Kuopion Energian toiminnasta turvallisuus-, terveys- ja ympäristövaikutuksia kaavoitettavalle alueelle.
- Asemakaavan muutoksen selostuksessa ja kaavakarttaehdotuksessa on lisätty valmisteluvaiheen jälkeen alue LH- Huoltoasema-alue, jonka tavoitteena on kaasutankkausaseman sijoittamisen mahdollistaminen keskusta-alueen lähiympäristöön. Tukes muistuttaa, että tankkausasemien sijoittamisessa tulee huomioida kemikaalin riskit ja mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet. Eri kaasuille on erilaisia etäisyysvaatimuksia kaasujen ominaisuuksista ja riskeistä johtuen. Tankkausasemiin liittyy erilaisia lupamenettelyitä, joissa voidaan myös arvioida sijoittumisen edellytyksiä.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2024:

Vaikutusten ennakoarviointilomake on tiivistelmä vaikutuksista päätöksen teon tueksi eikä se ole osa kaava-aineistoa. Kuopion Energian toiminnasta turvallisuus-, terveys- ja ympäristövaikutuksien osalta kaavoitettavalle alueelle lisätään maininta kaavaselostukseen.

Kaasujen varastoimisen erilaiset suojaetäisyydet on tiedostettu kaavaratkaisussa. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ollut tiedossa toimijaa tai hanketta, jota varten tankkausasemaa olisi suunniteltu eli tontti on luonteeltaan tilavaraus. Mahdollinen kaasutankkausasema tulee sijoittaa alueelle asemakaavaa noudattaen ja mahdolliset kaasusäiliöt ja säilytyskapasiteetti ratkaistaan muissa lupaprosesseissa.

Lausunto / Kuopin Vesi Oy 5.3.2024:

Kuopion kaupungilla on valmistelussa asemakaavamuutos otsikossa mainitulle Tehdaskadun alueelle Kuopion keskustan läheisyydessä. Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää alueen yritys- ja liikerakentamista sekä mm. parantaa alueen liikenneverkostojen toimivuutta. Kuopion Vesi on ollut mukana kohteen kaavatyössä ja edistänyt samanaikaisesti alueen kaavamuutoksen edellyttämää vesihuoltoverkostojen suunnittelua. Kuopion Vesi haluaa tuoda vielä esille lausuntonaan seuraavaa ja toivoo, että esitetyt tarkennukset lisätään kohteen kaavaselostukseen sekä alueelle mahdollisesti laadittaviin rakentamistapaohjeisiin, jotta asiat tulevat huomioon otetuiksi alueen tonttien suunnittelussa:

Teollisuuskadun tonteilla 4, 5 ja 9 (tontit 8–66–9, 8–69–4 ja 8–69–8), joille on osoitettu kaavaehdotuksessa yli 3. kerroksisia rakennuksia, tulee tarvittaessa varautua kiinteistökohtaiseen vesijohtoverkoston paineenkorotukseen, mikäli yleisen vesijohtoverkoston painetaso ei riitä kattamaan tonttien painevaatimuksia. Ko. tonteille merkitään siten vj-1-kaavamerkintä.

Lisäksi Kuopion Vesi tuo esille, että koska kyseessä on alue, jossa on jo rakennetut vesihuoltoverkostot, joihin alueen tontit ovat liittyneet, on yleisen viettoviemäröitävän tason alapuolelle rakennettaessa käytettävä kiinteistökohtaista jätevedenpumpptaamaa. Kunkin tontin tarkemmat liittämiskorot yms. tulevat esille tontin liittämiskohtalausunnosta, mikä tulee tilata Kuopion Veden asiakaspalvelusta ennen tontin suunnittelun käynnistämistä.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2024:

Kaavakarttaan ja kaavaselostukseen lisätään tarvittavat merkinnät teknisenä korjauksena.

Lausunto / Alueellinen ympäristönsuojelu 15.3.2024:

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelma eläinlaji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Laji on otettava huomioon kaavoja laadittaessa eikä sen suotuisa suojelutaso saa vaarantua. Jos reviirien väliset puustoiset yhteydet katkotaan, heikennetään käytännössä lajin mahdollisuuksia siirtyä alueilta toisille ja suotuisa suojelutaso voi vaarantua. Puuyhteyksien säilyminen on erityisen tärkeää melko laajojen ja vähä- tai pienipuisten alueiden ympäristöissä. Kaava-alueen lähellä sijaitsevalla Särkiniemen alueella liito-oravan papanamäärät ovat dramaattisesti vähentyneet (vertailuaineistot vuosilta 2012 ja 2023). Huuhanmäen puolella olevalla Tasavallankadun ja nykyisen Teollisuuskadun risteystä vastapäätä olevalta reviiriltä ei ole löydetty papanoita nyt kevättalvella 2024. Liito-oravan suojelutaso asemakaava-alueen lähimetsissä ei siis näytä tällä hetkellä "kovin suotuisalta".

Alueelliset ympäristönsuojelupalvelut on koko kaavaprosessin ajan toivonut olemassa olevien nykyiseen puustoon perustuvien liito-oravayhteyksien huomiointa ottamista kaavassa osoittamalla säilytettävät puustoyhteydet kaavamerkinkein ja ottamalla puuston säilyttäminen huomioon myös katusuunnitelmassa. Puustoyhteydet Huuhanmäeltä Puijonlaakson, Savilahden, Siikalahden ja edelleen Särkiniemen suuntaan ovat merkittävästi heikentyneet viime vuosien rakennushankkeiden toteutuksissa ja rautatien suojavyöhykkeen raivauksessa. Kuopion kaupunki on hakenut ja saanut useita poikkeamispäätöksiä liito-oravan suojelusäädöksestä kaavamuutoksia varten, pari myös näillä edellä mainituilla Savilahden-Puijonlaakson-Huuhanmäen reviireillä.

Puustoyhteys Tasavallankadun ja uuden Tehdaskadun risteyksessä on osoitet-

tu poikkeuslupahakemusten liitekartassa toimivana ja olemassa olevana (kaava-aineiston liite 7).

Asemakaavassa kaavamerkinnällä pl-1 muodostettavaksi osoitettu, joskin tällä hetkellä jo olemassa oleva, liito-oravien kulkuyhteys on nyt todennäköisesti katkeamassa Tehdaskadun yritysalueen katurakentamisen vaikutuksesta pitkäksi aikaa, jos kaavassa ja katusuunnitelmassa osoitettu kevyenliikenteen alikulku toteutetaan. Motonetin alueen toteutuksessa ei pystytty toivomuksista huolimatta juurikaan säilyttämään olemassa olevaa puustoa. Siellä ei siis ole enää korvaavaa toimivaa yhteyttä ja uusien, riittävän kokoisten puiden kasvaminen alueelle vie noin 20–30 vuotta.

Ympäristönsuojelupalvelujen mielestä kaupunkipuut, jotka toimivat osin ekologisina kulkuyhteyksinä ja jotka parantavat merkittävästi kaupunkiympäristön laatua ja viihtyisyyttä, on otettava kaupunkisuunnittelussa nykyistä paremmin huomioon. Uudet istutukset eivät korvaa pitkiin aikoihin menetettyjen puiden merkitystä ja arvoa. Niiden kasvu vie hyvin yhden ihmiskukupolven ajan. Osa viime vuosina kaadetuista kaupunkipuista on ollut jopa 150–200 vuotta vanhoja ikimäntyjä.

Tehdaskadun yritysalueelle esitetyn kaavamerkinnän pl-1 ”Liito-oravayhteystarve. Alueelle tulee muodostaa liito-oravan liikkumisyhteys. Yhteys voi hyödyntää viereisten tonttien puustoa, katupuustoa tai muita mahdollisia ratkaisuja.” avulla puita ei osoiteta säilytettäväksi. Siksi kaavamerkinnän tulisi olla muodossa ”Alueella oleva liito-oravan kulkuyhteys säilytetään”. Tällöin se velvoittaisi myös katusuunnittelussa ja myöhemmin katua rakennettaessa säilyttämään alueella olevan yhteyksien kannalta merkityksellisen puuston. Tämä voi tarkoittaa myös kevyenliikenteen alikulun rakentamisesta luopumista tai kevyenliikenteen järjestelyjen toteuttamista toisin kuin nyt on suunniteltu. Paikoin olisi tarve merkitä asemakaavoihin myös säilytettäviä maisemapuita tai niiden ryhmiä, jotka voivat sijaita osin yleisillä alueilla ja osin tonteilla. Näitä suuria ja arvokkaita mäntyjä on myös tämän kaavan alueella, korttelin 66 itälaidalla ja ne on jo kaavahankkeen alussa tunnistettu sellaisiksi. Koko tontin osoittaminen rakennuslupaksi tarkoittaa usein kaiken olemassa olevan puuston hävittämistä.

Toinen luontoarvojen ja liito-oravan huomioon ottamista sekä katusuunnitteluun osallistumista hankaloittava toimintatapa on, että kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt katusuunnitelmia etukäteen, ennen asemakaavaprosessin valmistumista. Tämä on osallisten kannalta osallistumisen merkitystä heikentävä toimi, kun oletuksena on, että nämä kulkevat rinnakkain tai pikemminkin niin, että asemakaavoitus laajempia kokonaisuuksia tarkastelevana prosessina ohjaa yksityiskohtaisempaa katusuunnittelua. Katusuunnitelmat voidaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallistaa erillään kaavahankkeesta tai kaavahankkeen yhteydessä. Jos kyse on erillisistä ja eriaikaisista prosesseista, tulisi osallistamiseen ja vaikutusten arviointiin katusuunnittelussa kiinnittää monissa tapauksissa nykyistä enemmän huomiota.

Katusuunnittelun osallistamisen puutteita saattaa kuvastaa sekin, että tältä Tehdaskadun yritysalueelta hyväksyttäväksi vietyjen suunnitelmien osalta vaikutuksia esimerkiksi luonnon monimuotoisuuteen ei ole arvioitu lainkaan.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2024:

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu liito-oravayhteydet ja Tehdaskadun ja Tasavallankadun risteyksen olemassa olevan puuston säilyminen on huomioitu pl-28-merkinnällä. Merkinnän aluerajausta on laajennettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden, jolloin puustoa on mahdollista säilyttää enem-

män. Katualueelle on mahdollista sijoittaa alikulku ilman erillistä merkintää ja alikulun merkintä toimii lähinnä informatiivisena merkintänä ja alikulun rajausta mahdollistaa myös alikulun nimeämisen, kuten on tehty Savilahdessa. Tehdaskadun ja Tasavallankadun liito-oravayhteyden merkitys on tunnistettu ja tarkemmassa katusuunnitelmassa on mahdollista ratkaista, onko alikulun toteuttaminen mahdollista tai tarpeellista. Samassa yhteydessä huomioidaan katu-
puuston merkitys liito-oravan liikkumisille.

Tehdaskadun katulinjan muutos edellyttää puuston kaatamista, koska kadun sijainti siirtyy merkittävästi Tehdaskadun ja Teollisuuskujan risteyksessä. Muutoksen ei voida katsoa kuitenkaan heikentävän liito-oravan kulkuyhteyttä, sillä katusuunnitelmassa on esitetty puustoinen yhteys Saaristokadulta Tehdaskadun ja Teollisuuskadun kautta Huhhanmäkeen. Yhteys ei ole kuitenkaan olemassa oleva, koska Tehdaskadun itäosassa ei ole nykyisellään liito-oravan liik-
kumista mahdollistavaa puustoa. Puuston kaataminen Tehdaskadun ja Teollisuuskujan risteyksessä ei tämän vuoksi heikennä yhteyttä, koska yhteyttä ei nykytilassa ole olemassa.

Kortteli 66 on jätetty pois hyväksyttäväksi vietävästä asemakaavasta. Korttelin osalta laaditaan uusi kaavaehdotus maanomistajan pyynnöstä ja samassa yhteydessä voidaan tarkastella korttelin puuston säilyttäminen. Korttelin 67 tontin 30 länsireunaan on yleisissä määräyksissä veloitettu säilyttämään liito-oravan liikumisen kannalta tärkeä puusto. Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta yritysalueena, minkä vuoksi kaavaratkaisu on laadittu siten, että se huomioi erilaisen yritystoiminnan. Myös rakennusosalalla voi säilyttää olemassa olevan puuston, jos tontin osaa ei tarvita rakentamiselle.

Liito-oravayhteystarve merkinnästä sekä säilytettävästä puustosta on käyty ehdotusvaiheen jälkeen neuvotteluita alueellisen ympäristönsuojelun sekä ELY-keskuksen kanssa ja merkinnän sanamuotoa on tarkennettu. Muilta osin lausunnossa on otettu kantaa koskien katusuunnittelua. Katusuunnitelma on asemakaavasta erillinen prosessi ja siihen liittyvät lausunnot tulee antaa kyseessä olevan prosessin yhteydessä. Katusuunnitelman liito-oravan puustosta on kuitenkin käyty neuvotteluita alueellisen ympäristönsuojelun sekä ELY-keskuksen kanssa ja ratkaisun on katsottu olevan toimiva.

Lausunto / Kulttuurihistoriallinen museo 15.3.2024:

Muutosehdotusaineisto on kaavaselostuksen mukaan laadittu yhdistelemällä luonnosvaiheessa nähtyjä vaihtoehtoja, mutta rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden osalta alueellinen vastuumuseo katsoo ehdotusaineiston noudattavan luonnosaineistossa nähtyä vaihtoehtoa 2 (VE2). Ehdotusaineistossa esitetään poistettavaksi suojelumerkinnot asemakaavassa nykyisin suojelluilta rivitalolta sekä tasovarastolta (tontti 30). Tontilla sijaitsevat muut rakennukset (siilo, rivitalo ja tasovarasto) osoitetaan ehdotusaineistossa edelleen suojeltaviksi. Luonnosvaiheessa esitelty vaihtoehto VE1 esitti kahden rivitalorakennuksen suojelemista.

Kaavakarttaehdotuksessa ei osoiteta rakennusaloja. Alueellinen vastuumuseo jää pohtimaan, ohjaako kaava toteutuessaan maankäyttöä riittävällä tavalla suhteessa kulttuuriympäristöarvoihin. Vaikutusta voi arvioida havainnekuva-aineistosta (liite 3), mutta ilman rakennusaloja jää kaavaan turhaa tulkinnanvaraisuutta.

Muutosehdotuksessa siilo ja tasovarasto osoitetaan suojeltavaksi sr-15-merkinnällä ja rivitalo sr-18-merkinnällä. Merkintöjä koskevat asemakaavamääräykset ovat muodoltaan yhteneviä, mutta sr-18-merkintä mahdollistaa 20.10.

käydyin keskustelun mukaan muusta korttelialueesta poikkeavan käyttötarkoituksen. Määräykseen olisi hyvä lisätä maininta myös museoviranomaisen tai alueellisen vastuumuseon kuulemisesta.

Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo on kaavamuutokseen liittyvissä työneuvotteluissa tuonut esiin, että suojelumerkintöjen poistaminen ei ole hyväksyttävää. Rakennusperintöä koskevat suojelutavoitteet ratkaistaan yleisesti ottaen kuntakaavoilla, mutta suojelupäätöksen taustalla on tutkimustieto. Tontin 30 kulttuuriympäristöarvoja on tutkittu Kuopion kaupungin Strategisen maankäytön toimesta vuosina 2005, 2007, 2015 ja 2022. Inventoinnissa rakennuksien on katsottu ilmentävän erilaisia rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä.

Suojelumerkintöjen poistamiseen perustuvat tavoitteet liittyvät tontin käyttöön. Viljasiilon ympäristöä koskeva asemakaava on vahvistettu vuonna 2007. Alueellinen vastuumuseo arvioi, että tunnistetut kulttuuriympäristöarvot eivät ole kadonneet, ja että riittäviä perusteita suojelumerkintöjen poistamiselle ei ole esitetty.

Suojelumerkintöjen poistaminen asemakaavasta turmelee kulttuuriympäristöarvoja. Kaavaselostuksen kappaleessa 7.4.1 (Vaikutukset rakennettuun ympäristöön) arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia muun muassa kulttuuriympäristöön. Kulttuuriympäristöä koskevaa osaa tulisi selkeyttää vastaamaan otsikkoa, sillä kappaleessa ei alueellisen vastuumuseon näkemyksen mukaan tulisi perustella suojelumerkinnän poistamista.

Alueellinen vastuumuseo ei puolla kaavaehdotuksen tavoitteita kulttuuriympäristöarvojen osalta.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2024:

Suojeltujen rakennusten ympärykset on osoitettu rakennusalaksi lukuun ottamatta rivitaloa. Teollisuusrakentamisen luonteeseen kuuluu rakentamisen kerroksellisuus toiminnan kehittymisen yhteydessä. Laajennusten mahdollistaminen edistää suojelurakennusten käyttöä ja tätä kautta niiden säilymistä. Kaavaehdotuksen rakennusoikeutta on kuitenkin täsmennetty osoittamalla rakennusoikeudet tonttikohtaisesti. Tämä korostaa uudisrakentamisen keskittämistä tontille 29. Rivitalon ympärille on osoitettu rakennusalaton alue, koska kyseessä on teollisuusrakennuksista poikkeava rakennus, jonka kuuluu säilyä erillisenä.

Alueen kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja kaavaratkaisu säilyttää merkittävimmän kokonaisuuden (viljasiilo, rivitalo ja tasovarasto). Asemakaavan muutoksessa voidaan kuitenkin poistaa suojelu rivitalon ja tasovaraston osalta, vaikka se heikentäisikin paikallisten arvojen säilymistä, koska merkittävimmät arvot säilyvät. Myös ELY-keskus on todennut lausunnossaan 20.3.2024, että kaavaratkaisun on katsottava olevan yleiskaavan ohjaisvaikutuksen mukainen. Näin ollen tontin toiminnallisuuden parantaminen on perusteltu syy asemakaavan muutoksessa heikentää kulttuuriympäristön arvoja.

Kaavaselostuksen kohdassa 7.4.1 säilytetään perustelut, koska ne ovat oleellinen osa arvioitaessa vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

Lausunto / ELY-keskus 20.3.2024:

Pohjois-Savon ELY-keskus pitää kaavan tavoitteita alueen kaupunkikuvallista yhtenäistämistä ja toimintojen uudelleen tarkastelua aiheellisenä ja positiivisena asiana.

Kaavaratkaisua, missä mahdollistetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ta-sovaraston ja rivitalon purkaminen on erittäin valitettavaa rakennetun kulttuuriympäristön kannalta, mutta ratkaisu on kuitenkin katsottava olevan yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen.

ELY-keskus kehottaa vielä pohtimaan, onko teollisuuden toimintaan liittyvä asumisen mahdollistaminen teollisuusalueella todella nykyaikaiseen tarpeeseen perustuvaa ja onko teollisuusalueella asumisen vaikutuksia alueelle arvioitu riittävästi. Esimerkiksi kortteliin 67 ja tontille 23 on määritelty 1-2 asunnon varaus, mikäli toiminta edellyttää alueella ympärivuorokautista asumista.

Yleisesti kaavaratkaisusta ELY-keskus katsoo, etteivät kaavamääräykset ohjaa riittävästi toimintojen sijoittumista tonteille etenkin suhteessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuskohteisiin. Esimerkiksi rakennusalat puuttuvat paitsi suojelurakennusten osalta. Lisäksi kaava-alueen etelän puoleisten korttelien osalta kulku- ja tieyhteydet tonteilla puuttuvat rakennusalojen lisäksi.

Korttelin 68 aluemerkinä TK-19 (Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) ELY-keskus toteaa, että merkinä ei mahdollista esimerkiksi suojellun rivitalon osalta sen nykyistä asuinkäyttöä. Selosteesta ei käy ilmi, onko kyseessä harkittu ratkaisu, vaikkakin teollisuusalueella asumista ei yleisesti voi suositella.

Rivitaloa koskevan suojelumääräyksen (sr-18) osan tavoite "... Rakennuksen kellariin ja ullakolle saa rakentaa pääasiassa olevan vaipan sisäpuolelle kerrosalaan luettavia tiloja sen estämättä, mitä käyttötarkoituksesta, rakennusoikeudesta tai kerrosluvusta on kaavassa määrätty..." on vaikeasti tulkittavissa.

ELY-keskus katsoo, että mikäli määräyksellä on tarkoitus mahdollistaa rakennuksen asuinkäyttö tai muu rakennukselle ominainen käyttötarkoitus, on asiaa aiheellista tarkastella suojelumääräyksessä. Nyt määräyksessä mainitut poikkeamismahdollisuudet aluemerkinäisiin nähden rakennusoikeudessa tai kerrosluvussa eivät ole mahdollisia kyseisessä suojelurakennuksessa.

Paikallisesti arvokkaiden, suojeltujen rakennusten osalta on suojelumääräyksiin vielä lisättävä alueellisen vastuumuseon tai museoviranomaisen osallisuus aluetta koskeviin suunnitelmiin liittyen.

ELY-keskus toteaa, että korttelissa 68 tontilla 30 on merkittävä osuus kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, ja kaavan uudisrakentamisen ohjaus on katsottava etenkin tältä osin puutteelliseksi.

Yleisissä määräyksissä uudisrakentamista ohjataan määräyksellä "Korttelin 68 tontin 30 täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomioita yhteensopivuuteen suojeltujen rakennusten ja alueen kulttuuriympäristön arvojen kanssa". Ko. korttelin osalta yleismääräys ei ohjaa uudisrakentamista riittävästi rakennuskannan arvoihin ja alueen kokoon nähden. Myös uudisrakennusten rakennusalat puuttuvat.

ELY-keskus katsoo, että kortteliin 68 tontille 30 tulee laatia joko rakentamispohje tai lisätä huomattavasti selkeämmin ohjaavia määräyksiä uudisrakentamisesta sekä rakennusalat uudisrakennuksille.

Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että korttelin tarkempi määräys h-1=12 mahdollistaa tässä kaavaratkaisussa kortteliin rakennettavan 12 metriä korkean uudisrakennuksen, millä on todennäköisiä vaikutuksia tontin 30 kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan sekä maisemallisena kiintopisteenä toimivaan viljasiilon.

ELY-keskus kiinnittää huomiota myös korttelin 69 mahdollistettuun 18 metriä korkeaan uudisrakennukseen, jota tulee tarkastella myös MRL 54§ asemakaavan tavoitteiden mukaisesti niinkään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan viljasiilon maisemallisen herkkyyden lähtökohdista. Huolenaiheena on, kestääkö Kumpusaarentien varsi viljasiilon lähiympäristössä korkeaa rakentamista ja vaikuttaako se suojelukohteen arvojen heikkenemiseen? ELY-keskus katsoo, että viljasiilon läheinen korkea rakentaminen kortteleissa 68 ja 69 tulee osoittaa tarkemmin, jotta voidaan varmistaa viljasiilon maisemallisten arvojen säilyminen. Tällä kaavaratkaisulla vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja maisemaan ei voida tosiasiallisesti arvioida.

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus toteaa, että liito-oravan kulkuyhteydet Tehdaskadun asemakaava-alueella tulee varmistaa mukaan lukien katusuunnitelmat ja niiden toteuttaminen. Katusuunnitelma on vahvistettu ennen asemakaavan laadintaa. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Kielto on voimassa myös hyväksytyjen katusuunnitelmien osalta. Jatkossa on tarpeen lisätä kaavamääräyksiin lausuntopyyntö ELY –keskukselta ja kaupungin ympäristöviranomaiselta siltä osin kun kyseessä on liito-oravaesiintymä kulkuyhteyksineen tai jokin muu luontoarvo, joka on vaarassa tuhoutua katusuunnitelmien tai muun maa-käytön johdosta. Ko. asemakaavassa liito-oravan kulkuyhteys on merkitty liito-oravan kulkuyhteystarvemerkinä. Kaavamääräystä on syytä muuttaa niin, että liito-oravan kulkuyhteydet jo tällä hetkellä muodostava puusto säilyy.

Pohjois- Savon ELY-keskuksella ei ole muuta huomioitavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Asemakaavoituksen vastine 16.5.2024:

Korttelin 68 tontilla 23 on säilytetty kaavamääräys as-1=2 tontin haltijan toiveesta. Kyseessä ei ole varaus vaan mahdollisuus sijoittaa kaksi laitoksen toimintaan liittyvää asuntoa. Asemakaava ei siis aseta velvoitetta toteuttaa asuntoja. Niin sanottujen talonmiehen asuntojen tarve on vähentynyt, mutta koska alueelle on aikaisemmin sallittu vastaavat asunnot ja tontin käyttötarkoitus säilyy nykyisenlaisena, on merkinnän säilyttäminen perusteltua.

Rakennusalojen osalta on vastattu vastineessa kulttuurihistoriallisen museon lausuntoon. Rakentamisen ohjaaminen on riittävää, koska teollisuusrakentamisen luonteeseen kuuluu kerroksellisuus. Rakennukset eivät nykyiselläänkään edusta yhteneväistä tyyliä tai teemaa, minkä vuoksi on perusteltua, että mahdolliset uudisrakennukset saavat edustaa nykyajan arkkitehtuuria. Rakentamistapaohjeiden laatiminen tai lisämääräykset eivät tämän vuoksi tuo lisäarvoa tontin rakentamisen ohjaamiselle.

Suojelumääräyksen sisältöä on tarkennettu teknisenä korjauksena yhdessä ELY-keskuksen ja kulttuurihistoriallisen museon kanssa.

Lausunnon kohta ”Lisäksi kaava-alueen etelän puoleisten korttelien osalta kulku- ja tieyhteydet tonteilla puuttuvat rakennusalojen lisäksi.” on sisällöltään oudoksuttava. Kaikki asemakaavan mukaiset tontit rajautuvat katuun ja niille on

mahdollista toteuttaa liittymä. Tontin sisäisiä ajoyhteyksiä ei ole tarpeen esittää asemakaavassa.

Korttelin 69 keskikorkeus määräys on ollut sama koko kaavaprosessin ajan eikä asiasta ole aikaisemmin esitetty kannanottoja. Keskikorkeus määräys on lisäksi tutkittu jo voimassa olevassa asemakaavassa olevan sopiva alueelle. Viljasiilo on noin 50 metriä korkea ja tornin kohdalla noin 60 metriä korkea. Vaikka kortteli 69 sijaitsee maastollisesti korkeammalla ei keskikorkeudeltaan 18 metriä korkea rakennus kilpaile viljasiilon kanssa. Korkeus käy ilmi kaavaselostuksen liitteenä olevasta havainneaineistosta.

Liito-oravan osalta asiaa on käsitelty vastineessa ympäristönsuojelun lausuntoon.