

30.11.2023

LIITE 7

## **ASEMAKAAVAN MUUTOS/ HAAPANIEMENTIE 10 JA 16**

### **VIREILLETULOVAIHEESTA SAADUT MIELIPITEET JA YHTEINEN VASTINE**

Haapaniementie 10 ja 16 asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin MRL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.6.2019. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.8.–6.9.2019. Kaavoituksen sidosryhmien aloituskokous pidettiin 19.8.2019 ja naapureille suunnattu kuulemistilaisuus 19.8.2019. Vireilletulovaiheessa saatiin 12 mielipidettä, joista yksi oli täydennetty.

### Sisällys

Mielipide 1 (5.8.2019).....	2
Mielipide 2 (7.8.2019).....	5
Mielipide 3 (20.8.2019).....	6
Mielipide 4 (3.9.2019).....	8
Mielipide 5 (2.9.2019).....	10
Mielipide 6 (4.9.2019).....	13
Mielipide 7 (3.9.2019).....	15
Mielipide 8 (5.9.2019).....	19
Mielipide 9 (6.9.2019).....	20
Mielipide 10 (5.9.2019).....	22
Mielipide 11 (6.9.2019).....	24
Mielipide 12 (10.9.2019).....	26
Asemakaavoituksen vastine mielipiteisiin .....	27

## Mielipide 1 (5.8.2019)

Vastustan asemakaavan muutosta asuntotuotantoon ja 8 krs kerrostalon rakentamista. Miksi pitää pilata jo olemassa olevien asuntojen maisemat, korkeintaan 2 kerrosta kuten naapuritalotkin ovat, kadun alussa oleva uusiin kerrostalo Haapaniementie 4 ei ole kenenkään edessä, ei myöskään 16:sta suunniteltu.

Kaupungin väestömäärä on pienenemään päin koko ajan ja tyhjiä putkiremontoituja huoneistoja on tyhjiillään keskustan alueella, miksi pitää kaavoittaa koko ajan lisää?

## 23.8.2019 (TÄYDENNYS)

Hei, vastustan Haapaniementie 10 suunnitellun 8 kerroksisen talon rakentamista.

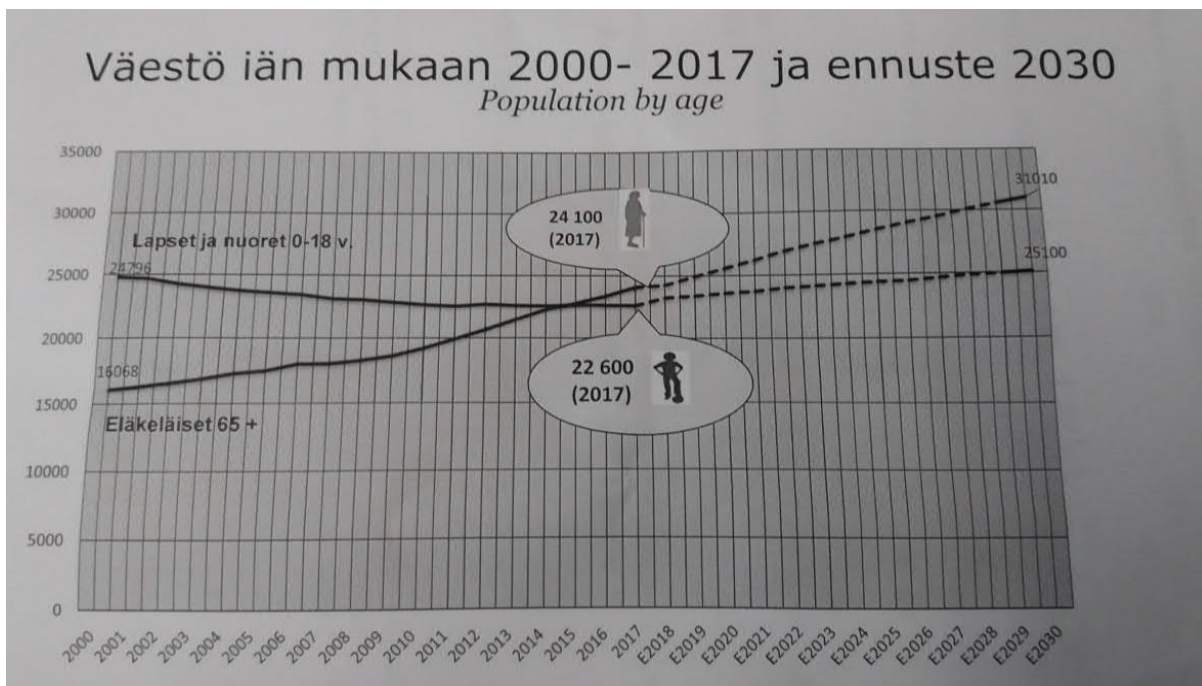
Litteissä muutama fakta miksi asuntojen rakentaminen ja kaavoittaminen pitäisi pistää jäihin useaksi vuodeksi tulevaisuuteen. Eli asuntorakentamisessa on ylituotantoa jo nyt liikaa.

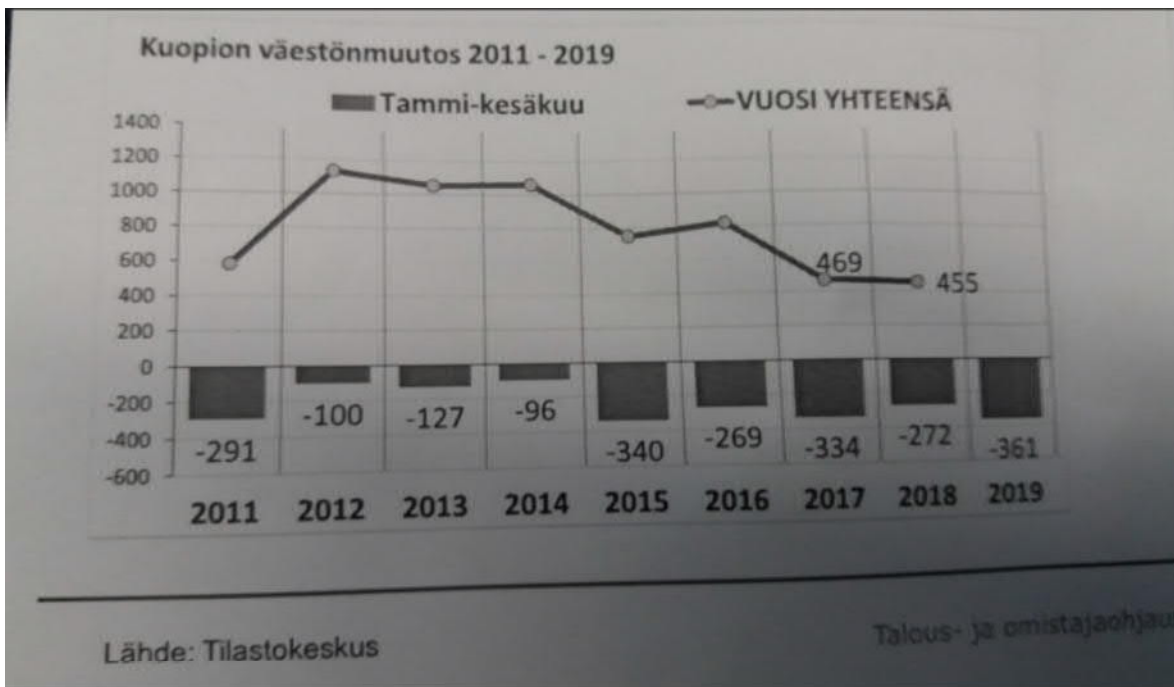
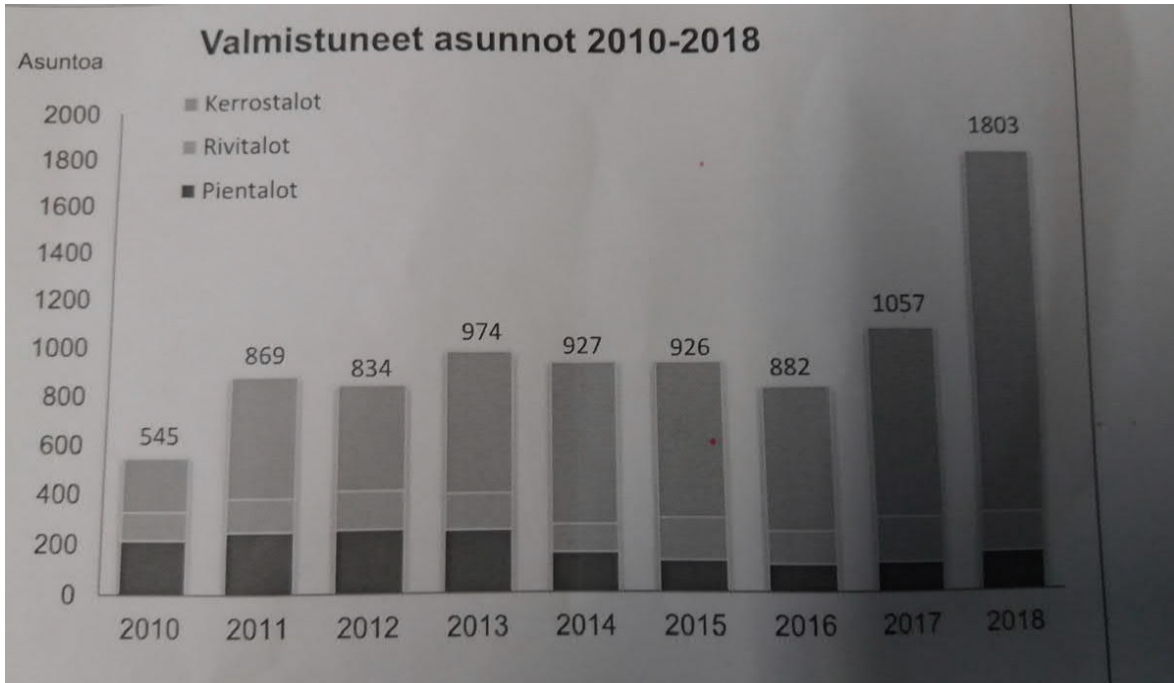
Jos Haapaniementie 10 tulisi asukkaiden vastustuksesta huolimatta talo, se tulisi olla vain 2 kerroksinen jotta kaikille Haapaniementie 5-9 asuntojen näköalat säilyvät, muutoin samassa kerroksessa samankokoisten huoneistojen arvonalenema muuttuu toiselle vielä huonommaksi, jos tulevan rakennuksen kerrosluku on erilainen toisessa päässä tonttia eli kuten infotilaisuudessa esitettiin 2kerrosta + 8 kerrosta. Omalle kohdalle 8 krs tulee suoraan asuntomme eteen ja seinänaapuri katselisi komeita maisemia 2 krs talon yli.

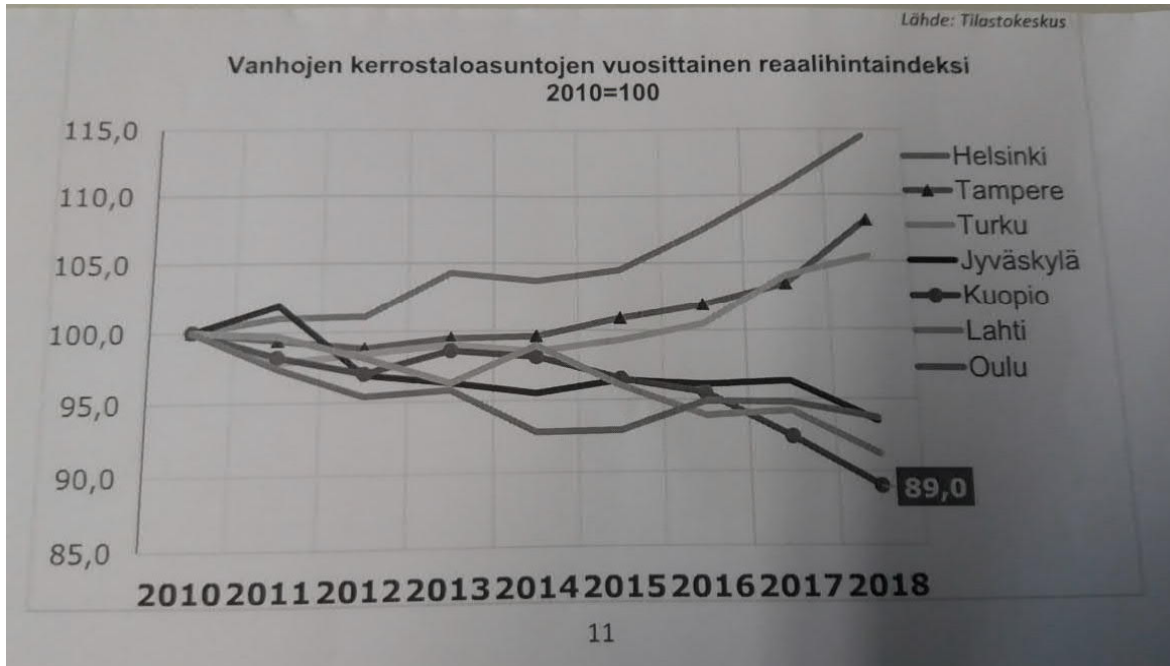
Joutuisimme kustantamaan sälekaihtimet kaikkiin ikkunoihin, koska tulevasta talosta olisi suora näkymä asuntoomme.

Terassiparvekkeen käyttö vähenisi olemattomiin, jopa matkustelussa mielipahasta voi saada korvausta, joten miksei asuntorakentamisessakin kompensoitaisi nykyasukkaille aiheutuva haitta, eli 100 000 e = asunnon arvonalenema jälleenmyyntiarvosta, ja tuskinpa kukaan ostaa edes asuntoa josta saa tuijotella naapuria.

Haapaniementie 16 tehkööt vaikka 20 kerrosta, sen tontin yläpuolella ei ole taloa.







vuosi	rakennetut asunnot	väkiluvun muutos	asuntojen ylituotantoa
2012	834	+1136	-302
2013	974	+1053	-79
2014	927	+1063	+136
2015	926	+750	+176
2016	882	+819	+63
2017	1057	+469	+588
2018	1803	+455	+1348
2019	1200	-361 kesä- kuun lopussa	+839

2019-2023 vuosille uusia asuntoja 1200 kpl/v. Eli vuodesta 2014 on ylituotantoa asunnoista 3150 kpl. Vuodesta 2012 lähtien Kuopion väestömäärän muutos on ollut laskusuuntainen. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi v 2018 oli 89,0, kun v 2010 se oli 100. Lisäksi väestö ikääntyy joten ainoa järkevä ratkaisu olisi asuntotuotanto keskittää ympärivuorokautisten palveluasuntojen rakentamiseen [www.kuopio.fi/tilastotietoa](http://www.kuopio.fi/tilastotietoa)

## Mielipide 2 (7.8.2019)

### Mielipide asemakaavan muutoksesta Haapaniementie 10 (Haapaniemi 8-73-6)

Haapaniementie 10:ssä (8-76-6) on vireillä asemakaavan muutos, jossa liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tavoitteena on rakentaa kahdeksan kerroksinen asuinkerrostalo.

Nykyisessä asemakaavassa rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +93.4 ja kerrosluku on yksi.

Mielestäni 8-kerroksinen rakennus ei sovellu lainkaan rakennettuun ympäristöön ollenkaan (viereisillä tonteilla matalia asuinkerrostaloja).

Korkea rakennus vaikuttaa Haapaniementien toisella puolella olevista asuinrakennuksista avautuviin näkymiin ja supistaa järvinäkymää. Se taas vaikuttaa asuntojen haluttavuuteen eli hintoihin.

Vuoden 1985 asemakaavassa korkea rakentaminen on ohjattu Hermannin aukion läheisyyteen ja vuoden 2010 asemakaavassa (Haapaniementien pohjoispää) matala kadunvarsirakennus on kaksikerroksinen. 8-kerroksinen pistetalo toimii Haapaniemen "porttina", joka ei sijoitu suoraan asuinkerrostalon eteen.

Eli vireillä oleva asemakaavamuutos ei ole aiempien asemakaavojen hengen mukainen vaan sillä tavoitellaan maksimaalista rakennusoikeutta tontille.

### Mielipide 3 (20.8.2019)

#### Asemakaavan muutosesitys Haapaniementie 10 ja 16 työnumero 866/ asia nro 9462/2017

Kiitos järjestetystä tiedotustilaisuudesta 19.8.2019! Alla oleva vastineemme on laadittu koskemaan pääosin Haapaniementie 10 kiinteistöä, *nro 297-8-73-6*.

Haapaniementie 10 tontti on minimaalisen pieni ja aikanaan kaavoitettu juuri *pientaloa* varten. Nyt sille haetaan rakennusoikeutta moninkertaiselle määrälle kerrosneliöitä täydennysrakentamisen *ekologisuutta ja positiivisia ilmastovaikutuksia* korostaen.

Järveen päin alapuolella oleva Haapaniementie 6-8 tontti on omamme, viihtyisä, hyvin hoidettu ja tähän asti rauhallinen paikka tavata naapureita, viettää aikaa hiekkalaatikolla, keinussa tai penkillä istuen. Noin korkeana suunnitellun naapurirakennuksen myötä pihamme rauha olisi mennyttä. Uusien asuntojen parvekkeet rakentuisivat totutusti järven suuntaan, eli meidän asuntoihimme päin, ja uudet naapurit voisivat katsella suoraan ikkunoistamme ja parvekkeiltamme sisään.

Vähintäänkin kliseisiä ovat kaavaesityksen väitteet "*edistää lähialueen palveluiden kehittymistä ja tukea tämän alueen yritysten ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä elävöittää ja kehittää katutilaa kaupunkikuvallisesti*", kun elämme keskustan palvelujen kupeessa kävelymatkan päässä. Käytännössä toteutuva asia olisi koko alueella lisääntyvä auto- ja henkilöliikenne. Tontiltamme ylämaastoon aukeava katuliittymä on jo tällä hetkellä todella vaarallinen kadunvarsipysäköinnin aiheuttaman huonon näkyvyyden ja Kumpusaarentien valmistumisen jälkeen lisääntyneen auto- ja pyöräliikenteen vuoksi.

Haapaniementie 4 uudisrakentamisen yhteydessä kaavoituksesta asiaa tiedusteltaessa kerrottiin, että sille paikalle korkea kerrostalo rakennetaan kaupunkikuvallisista syistä *porttipariksi* kadun vastakkaisella puolella jo ennestään olleelle tornitalolle. Minkä pariksi nyt on tarkoitus rakentaa nämä suunnitelmassa olevat talot? Haapaniementien alun järvenpuoleiset talot ovat tuota ensimmäistä Haapaniementie 4:n 8-kerroksista taloa lukuun ottamatta kadulle päin kaikki kaksikerroksisia ja Hermannin aukion talotkin vain 7-kerroksisia. Miten käy kaupunkikuvan nyt, kun näille pienille maatiluille aiotaan rakentaa nämä tyystin muusta ympäristöstä poikkeavat "*torahampaat*"? Onko alueen asukkaiden tasapuolisen kohtelun nimissä odotettavissa, että Kallaveden rannan taloyhtiöt niin halutessaan saavat myös hyväksynnän kaavamuutokselle vähintään yhtä korkeata täydennysrakentamista varten?

Esitelty hanke tuollaisena pitää mielestämme hylätä. Meidän näkemyksemme on nro 10 kohdalla *korkeintaan kaksikerroksinen asuintalo*, jos kaavamuutos toteutetaan ja täydennysrakentamista on tälle alueelle pakko tehdä. Emme osaa sanoa, kuinka paljon sekini peittää kadun toisella puolella asuvien näköalaa järvelle, mutta meidän kannaltamme sen tuoma lisähaitta olisi siedettävä. Pihallamme on vielä tänä päivänä muutamia isoja puita osittaisena näkösuojana, mutta ne ovat alkuperäisiä ja jo niin vanhoja, että niitä on pakko lähivuosina kaataa alas ja istutuksia uusia. Silloin näköyhteys meille tonttia ja rakennuksiamme näin lähellä sijaitsevasta tornitalosta on *täysin vapaa ja esteetön*.

Tulevien asukkaiden *kulkeminen rantaan* on yksi iso kysymys. Olemme käyneet rajun puolustustaistelun oman tonttimme rauhasta samasta asiasta vuonna 2015 Haapaniementie 4 ja joidenkin kadun toisella puolella sijaitsevien talojen kanssa, vaikka heillä oli alun alkaenkin aivan erilaiset mahdollisuudet päästä rantaan kuin nyt tulisi olemaan Haapaniementie 10 asukkailla. Asuntojen myyntivalttina tunnetusti käytetään Kallaveden läheisyyttä. Mistä uudet asukkaat rantaan kulkisivat, koska heidän tonttinsa kautta se ei ole mahdollista? Todennäköinen yritys olisi meidän rantatalojemme välistä, meidän pihamme kautta, koska tunnettua on, että kulkureitit muodostuvat lyhintä mahdollista reittiä pitkin, jos se sallitaan. Se tietäisi taas meille lisäkustannuksia ja pakkoa rakentaa uusia, yhä vain korkeampia aitoja, että saamme häiriöliikkumisen loppumaan oman tonttimme kautta.

Minne sijoitetaan kiinteistön *lopun autopaikat*, kun kiinteistön autopaikkojen määrä 2 ap/3 as ei todennäköisesti tule riittämään. Mihin säilötään *talven auratut lumet*? Aurauksen tarve tulee kasvamaan, kun tontti on tehokäytössä. Miten hoituu *huoltoliikenne ja muu liikkuminen* minikokoisella tontilla?

Miksi sitten kaavamutosta tuollaisella kerrosmäärällä haetaan? Nähdäksemme vain ja ainoastaan *omistaja/rakentajatahon voittomarginaalin maksimoimiseksi* taloudellisemman rakentamisen avulla vähääkään piittaamatta siitä, mitä se aikaisemmin alueelle muuttaneille merkitsee *asuntojen arvon ja alueen rauhallisuuden* suhteen! Kaikkialla veloo keskustelu ilmastonmuutoksesta ja sen taakse tämäkin hanke on helppo piilottaa. Emme kiellä ilmastonmuutoksen olemassaoloa, mutta on olemassa niin monta, kellekään taloudellista hyötyä tuottamatonta tapaa, joilla asiaan voidaan vaikuttaa, jos vain halutaan. Ja grynderitkin pääsevät toteuttamaan kustannustehokasta rakentamista uudisrakennusalueilla.

Siis vielä kerran: Jos kaavamutos ja täydennysrakentamista ehdottomasti pitää juuri tälle alueelle tehdä, nro 10 paikalla on kohdallaan *korkeintaan kaksikerroksinen asuintalo*, joka sijoittuu hyvin alueen muuhun rakennuskantaan ja näyttää harmoniselta myös Kallaveden puolelta katseltuna. Se myös toteuttaa *maankäytön säästöön ja ilmastonmuutoksen torjumiseen* tähtääviä tavoitteita, joihin kaunopuheisesti vedoten tätä kaavamutosta nyt on lähdetty hakemaan.

#### Mielipide 4 (3.9.2019)

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS)

#### **Asemakaavan muutos, vireilletulovaihe / Rakennusliike Pohjonen Oy / Haapaniementie 10 / 297-8-73-6 ja Kiinteistö Oy Haapaniementie 16 / Haapaniementie 16 / 297-8-73-3**

”Asemakaavan muutos mahdollistaa Uuden Haapaniemen asuinalueen täydennysrakentamisen ja keskustan vaikutusalueen tehokkaan tiivistämisen. Uudet asukkaat vilkastuttavat ja elävöittävät aluetta, edistävät keskustan ja lähialueen palveluiden kehittymistä sekä voi tukea alueen yritysten ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.”

- Yhtään kerrostaloa jo tiiviisti rakennetulle Haapaniemen asuinalueelle ei tarvitse rakentaa koska läheiselle Mölymäelle ja Itkonniemelle on tulossa runsaasti kerrostaloasuntoja.
- Haapaniemen asuinalue on jo nykyisin hyvien palveluiden äärellä, mm. kaikki keskustan palvelut, S-market ja Lidl ovat lähellä ja helposti saavutettavissa. Mahdolliset uudet palvelut eivät tuo merkittävää lisäetua alueen asukkaille.

”Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa ja rakentamisen vaikutus voi näkyä myös Kallaveden järvimaisemassa.”

- Haapaniemen yleisnäkymä on nykyisellään järveltä katsoen rakennuskannaltaan matala, joka näkymä koostuu takana olevista terassitaloista ja rannan tuntumassa olevista matalista asuintaloista. Puuston taakse jäävät rakennukset tekevät järveltä katsoen ranta-alueen yleisnäkymästä puistomaisen. Tähän näkymään eivät sovi korkeat rakennukset jotka nousevat korkealle puiden yläpuolelle.
- Haapaniemen kaava perustuu reunoilla oleviin korkeampiin rakennuksiin ja näiden välissä olevien matalien rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen.
- Kaavamutoksen esittelytilaisuudessa 19.8.2019 tuli esille, että Haapaniemen alueeseen liittyen on aiemmin tehty sitovia sopimuksia alueelle rakennettavien rakennusten korkeudesta (mm. Saastamoisen sopimus kaupungin kanssa maan myynnin yhteydessä). Onko näiden sopimusten sisältö selvitetty?

”Rakentaminen vaikuttaa viereisten tonttien rakennuksista avautuviin näkymiin ja varjostuksiin sekä alueen ajoneuvoliikenteen järjestelyihin, liikennemääriin sekä autopaikkatarpeeseen.”

- Korkea talo peittää ns. terassitalojen näkymän osittain tai lähes täysin ja aiheuttaa merkittävää haittaa entisille asukkaille.
- Korkeat, alueelle sopimattomat rakennukset muodostavat pysyvän haitan niin alueen asukkaille kuin maisemallisestikin.

”Vaikutukset ilmastoon ovat positiivisia kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistyessä. Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja muuhun infrastruktuuriin, jolloin se on ekologisempaa ja taloudellisempaa kuin täysin uudelle alueelle rakentaminen.



Vaikutukset luonnonoloihin ovat vähäiset, kun jo olemassa olevaa rakennettua aluetta tiivistetään.”

- Uuden, rakennettavan rakennuksen positiiviset ilmastovaikutukset ovat kyseenalaisia. Rakennusvaiheen negatiiviset ilmastovaikutukset ovat mittavat. Koska kaupungin asuntotuotanto ei tarvitse alueelle lisärakentamista, rakentamatta jättäminen tuo parhaan positiivisen ilmastovaikutuksen.
- Kaikkein suurin ilmastopositiivinen vaikutus saavutetaan jättämällä nykyiset, Haapaniementie 10 ja Haapaniementie 16, rakennukset ennalleen. Niiden paikalle suunnitellut rakennukset eivät olennaisesti lisää lähialueelle jo kaavoitettua runsasta asuntotuotantoa.
- Naapureiden asumisviihtyvyys huononee merkittävästi jos täysin ympäristöön sopimattomat, korkeat rakennukset, sijoitetaan alueella jo olevan matalan rakennuskannan keskelle. Talot tulisivat olemaan korkeampia kuin esimerkiksi Haapaniementien toisella puolella olevat terassitalot.

”Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan kaavahankkeen vaikutukset ja suhde mm. rakennettuun ympäristöön, ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön, ihmisiin, talouteen, yrityksiin ja kaupungin strategiaan. Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa. Alueelle laaditaan kaavoitustyön pohjaksi tarvittavat selvitykset ja havainnollistavat aineistot. Olevat selvitykset, suunnitelmat ja ohjeet otetaan huomioon kaavatyössä. Kaupunkikuvalliset arvioinnit ja arviointi esimerkiksi naapureiden olosuhteisiin on mahdollista tehdä laadittavan havaintoaineiston pohjalta. Tarvittavat lisäselvitykset ja havainnollistavat aineistot laaditaan kaavamutoksen hakijan toimesta.”

- Nämä yllämainitut asiat tulee selvittää niin että myös maallikot ymmärtävät, mistä näissä selvityksissä puhutaan ja mitä ne merkitsevät nyt ja tulevaisuudessa.
- Asemakaavamutosehdotus tuotiin alunperin nähtäväksi vain siltä pohjalta, että Haapaniementie 10 ja Haapaniementie 16 tonteille rakennetaan kahdeksankerroksiset asuintalot. Muita vaihtoehtoja ei esitelty. Vaadimme, että myös muut vaihtoehdot selvitetään ja esitellään edellämainituista kohteista.
- Jos kaupungilla on todellinen tarve lisätä asuntojen määrää Uudella Haapaniemellä, on rakennettavien kerrostalojen korkeuden oltava linjassa nykyisen rakennuskannan kanssa.
- Näkemyksemme mukaan kaupunki ei tarvitse Uudelle Haapaniemelle lisää uudisasuntotuotantoa ja siksi järkevintä on jättää rakennukset ennalleen.

## Mielipide 5 (2.9.2019)

### Yksilöidyt vaatimukset sekä niiden perusteet

Korkeaa (Kahdeksan kerroksista) asuinrakennusta ei tulisi sijoittaa tontille 297-8-73-6, osoitteessa Haapaniementie 10. Mielestäni 2-4 kerroksinen asuintalo olisi paremmin soveltuva ko. tontille.

#### Perustelut:

- Korkeat talot lisää kaikua ja sikäli melua Haapaniementien nykyisissä asunnoissa.
- Liikennemäärät kasvaa lukuisten lisäasuntojen myötä joka myös lisää taas melua ja häiriöitä alueella.
- Nykyisten läheisten asuntojen arvo alenee sekä jälleenmyynti vaikeutuu koska järvinäkymät estyy, tilalle tulee toisien asuntojen ikkunoita/parvekkeita.
- Asuinalue ja Haapaniementie pimenee koska uudet korkeat isot talot varjostavat nykyistä enemmän.
- Ihmisten asuinviihtyvyys pienenee etenkin vanhoissa terassi taloissa joissa suuret ikkunat ja terassit suoraan uudisrakennusta vasten. Sekä suunniteltujen uusien asuntojen ikkunoista kiusallinen näkymä suoraan nykyisten asuntojen huoneistoihin sisälle/läpi. Nykyisiin lähialueen asuntoihin tulee kustannuksia tarvittavien näkösuojien hankinnasta.
- Uusi Haapaniementie 10 sijoittuu siten että jalankulkuliikenne kohti Haapaniemen ostosaluetta (Ykkösrasti/Lidl) suuntautuu luonnollisesti Lehtoniemenkatu 4-8 kiinteistöjen tonttien läpi josta vanhoille kiinteistöille haittaa.
- Uudisrakennusaikainen haitta lähikiinteistöjen asukkaille melusta, pölystä sekä työmaaliikenteestä.
- Haapaniementie 16 tontin yläpuolella ei ole suoraan rakennuksia joten siinä haitta korkeasta rakentamisesta on olennaisesti pienempi kuin Haapaniementie 10 kohdalla.
- Mieli-paha joka aiheutuu rakennusyritysten voitontavoittelusta nykyisten kaupunkilaisten asumisviihtyisyyden laskiessa.
- Tunne ettei peruskaupunkilaisilla ole oikeasti vaikutusmahdollisuutta kaupungin ja yritysten toimintaan.
- Kuopion kaupungissa keskustan läheisyydessäkin on vielä runsaasti rakentamattomia järvinäkymät avaavia tontteja joissa on mahdollisuutta rakentaa korkea rakentamista pienemmällä lähiasukkaiden haitalla. Esim. Itkonniemen ranta-alue, Atrian/Kelloniemen alue, Mölymäen alue, Kuopionlahden rakentamaton alue, Savisaari... Ensisijaisesti korkea rakentaminen tulisi sijoittaa niin ettei siitä aiheudu isoa negatiota nykyisille asukkaille.

**Kuopion Kaupungissa on viimevuosina rakennettu paljon uudisrakennuksia. Tällähetkellä tilanne on se että asuntoja kuitenkin rakennetaan enemmän kuin on tarve ja siitä aiheutuu ja tulee aiheutumaan lähitulevaisuudessa monenlaisia ongelmia.**

- o 19.8.2019 Haapaniementie 10:ssä pidetyssä esittelytilaisuudessa Kaupungin kaavoitusarkkitehti Mari Piipponen kertoi Kuopion kaupungin väkiluvun kasvavan 500 asukasta vuodessa joten tarvitaan lisää asuinrakentamista. Mutta

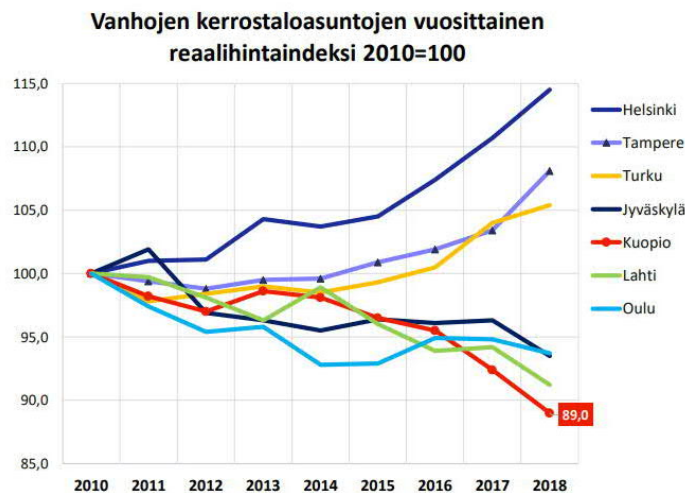
2018 Kuopion kaupungissa rakennettiin 1800 asuntoa. Ja asunnoissa asuu yleensä keskimäärin enemmän kuin 1 asukas/asunto.

- Tällähetkellä (6/2019) Kuopionkaupungin tilastojen mukaan asukasmäärä kuitenkin vähenemässä samalla asuntoja rakennetaan enemmän

Vuosi	Rakennetut asunnot	Väliluvun muutos	Asuntojen ali/yli tuotanto
2012	834	+1136	-302
2013	974	+1053	-79
2014	927	+1063	+136
2015	926	+750	+176
2016	882	+819	+63
2017	1057	+469	+588
2018	1803	+455	+1348
2019	1200 (Kaupungin tavoite 2023 asti /vuosi)	-361 kesäkuun lopussa	+839

Eli vuodesta 2014 on ylituotantoa asunnoista 3150 kpl.

[www.kuopio.fi/tilastotietoa](http://www.kuopio.fi/tilastotietoa)



[https://www.kuopio.fi/documents/7369547/8201626/Tilastotiedote+9\\_2019+\\_Asuntojen+hinnat+ja+vuokrat+2018.pdf](https://www.kuopio.fi/documents/7369547/8201626/Tilastotiedote+9_2019+_Asuntojen+hinnat+ja+vuokrat+2018.pdf)

- 19.8.2019 tilaisuudessa todettiin kaupungin suosivan täydennysrakentamista valmiin infran alueella. Keskusta alueen asukkaat on olleet Kuopiossa pitkään maksajina (tonttivuokrat/hinnat, hulevesimaksu yms. kaupungin maksut nousseet huomattavasti viimeisen 10 vuoden aikana). Saaristokaupungin uudisrakentaminen on ollut kallista / asunto joten etenkin sen alueen käyttöä tulisi tehostaa. Haapaniementie 10 mahdollisen korkean rakentamisen infra hyödyt maksaa nykyiset lähialueen asukkaat asuntojen arvon romahtamisena sekä asumishaittana. Samalla yritykselle jää enemmän voittoa hyvästä sijainnista saada asuntoja myytyä kovemalla katteella sekä todennäköisesti pienemmistä rakentamisen infra kustannuksista.

- Kalliin infra rakentamisen maksajiksi pitäisi ensisijaisesti osua ne jotka uusista rakennuksista hyötyy. Nyt lähitalojen asukkaat kärsivät jotka infrastakin on aikanaan maksaneet.
- 19.8.2019 Haapaniementie 10:ssä pidetyssä esittelytilaisuudessa kerrottiin että korkeampi rakentaminen on ympäristöä säästävää koska tehokkuus nousee (enemmän ihmisiä pienemmässä alassa, lämmityskustannukset, rakennuskustannukset yms). Tontilla 297-8-73-6 on kuitenkin tällähetkellä vasta (siis suhteellisen nuori rakennus) 1988 valmistunut toimistorakennus. Jos nykyistä rakennusta ei voida hyödyntää vaan se puretaan kokonaan => Tulee kuitenkin enemmän saastetta ja luonnonvarojen tuhlausta kuin tyhjälle tontille tai nykyisen rakennuksen käyttötarkoituksen pienemmällä rakennemuutoksella tulisi.
- 26.8.2019 klo 17.13 "Radio Suomen Iltapäivä: Itä-Suomi" Ohjelmassa keskusteltiin myös yleisesti aiheesta ettei korkeaa rakentamista tulisi välttämättä suosia kaikissa kaupunkien keskustoissakaan.
- Vaikka koko tontin levyistä 8-kerroksista rakennusta ei rakennettaisi, osuu osa siitä kuitenkin toisten vanhojen asuntojen eteen. Joten tasapuolisuuden nimissä ei noin korkeaa rakentamista ollenkaan.
- Aiemmin Haapaniementie 10 lähiympäristöön ei ole saanut lupaa noin korkealle talolle, olisi sama yhtenäinen linja säilytettävä myös uusia lupia myönnettäessä.
- Kaupunki on kaupunkilaisia varten, tulisi järkevästi huomioida myös asukkaiden mielipiteet sekä intressit.

## Mielipide 6 (4.9.2019)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenee, että kaavamuutoksen hakijoilla on tavoitteena sijoittaa kysymyksessä oleville tonteille 8-kerroksiset asuinrakennukset ja muun muassa nostaa rakennusoikeuden määrää n. 3000 kem<sup>2</sup>:iin.

### **Haapaniementie 10 tontille ei tule rakentaa korkeaa rakennusta.**

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Korkean rakennuksen rakentaminen Haapaniementie 10 tontille aiheuttaisi kohtuutonta haittaa läheisten tonttien kiinteistöille, taloyhtiöiden osakkeenomistajille ja asukkailla sekä heikentäisi merkityksellisellä tavalla elinympäristön laatua. Haapaniementie 10 tontti sijaitsee kolmen ns. terassitalon muodostaman kokonaisuuden edessä ja suoraan vastapäätä keskimmäistä terassitaloa (Asunto Oy Kuopion Lehtoterassi -niminen taloyhtiö, osoitteessa Lehtoniemenkatu 6). Terassitalojen osakkeiden arvo perustuu hyvin pitkälti Haapaniementien puolella sijaitseviin suuriin ikkunoihin ja terassimaisiin parvekkeisiin, joista on vapaa, panoraamanäköala Kallavedelle ja Väinölänniemelle. Huomautettakoon, että näköala ei ole sama asia kuin näkymä kaistaleesta järveä. Haapaniementie 10 tontille sijoitettu korkea rakennus asettuisi tonttien läheisestä sijainnista johtuen seinämäksi mainitun taloyhtiön ikkunoiden eteen ja peittäisi täysin sen päänäkymän, mikä romahduttaisi taloyhtiön osakkeiden arvon ja aiheuttaisi siten kohtuutonta haittaa sekä elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

Lisäksi korkean rakennuksen rakentaminen Haapaniementie 10 tontille rikkoisi kaupunkikuvallisen kokonaisuuden katsottaessa Haapaniemelle muun muassa Väinölänniemen ja Brahenpuiston suunnista. Haapaniementie 10 tontille sijoittuva korkea rakennus asettuisi häiritsevästi keskelle mainittujen terassitalojen kokonaisuutta peittämällä tällä hetkellä kauniin ja tasapainoisen Kuopionlahden ja Uuden Haapaniemen maisemakokonaisuuden, johon juuri terassitalot tuovat arkkitehtuuriltaan erityislaatuisuutta. Kaavasuunnittelussa tulee ottaa huomioon, että korkean rakennuksen rakentaminen Haapaniementie 10 tontille heikentää merkittävästi Kuopionlahden kaupunkikuvaa ja rakennettuja arvoja tavalla, jolla on merkitystä kaikille alueella liikkuville, eikä tällaista tulisi sallia.

Kuopion kaupungin 19.8.2019 järjestämässä kaavamuutosta koskevassa yleisötilaisuudessa Rakennusliike Pohjonen Oy:n edustaja kertoi, että Haapaniementien tonteille 10 ja 16 on tarkoitus rakentaa yhteensä 40

asuntoa. Huomattakoon, että Kuopion kaupunki on kaavoittanut Haapaniementien läheisyyteen Haapaniemen Mölymäelle lehtitiedon mukaan 2.000 asuntoa, joiden rakentaminen on jo aloitettu. Lisäksi Kuopion kaupungilla on käynnissä ja tulossa myös runsaasti muuta keskustan alueen täydennysrakentamista. Tähän nähden Kuopion kaupungilla ei ole tosiasiallista tarvetta kaavoittaa korkeaa asuinrakennusta Haapaniementie 10 tontille ottaen huomioon, että kaavoituksesta aiheutuisi edellä kerrottua kohtuutonta haittaa alueen nykyisille asukkaille, muille kiinteistöille sekä Kuopionlahden ja Uuden Haapaniemen kaupunkikuvalliselle kokonaisuudelle suhteessa siihen hyötyyn, mitä kaupunki tavoittelee kaavamuuoksella. Myöskään Kuopion kaupungin väestökasvuennuste, josta käsittääkseni on jääty selvästi jälkeen, ei tue tällaista yksittäiselle tontille kaavoitettavaa rakentamistarvetta.

Pyydän myös ottamaan huomioon, että yhdenvertaisuusperiaatetta tulee noudattaa myös keskusta-alueita kaavoitettaessa. Nyt kaavamuuoksen kohteena on Haapaniementie 10 tontti, jota ympäröi matalat rakennukset sekä pihapiiri parkkipaikkoiheen. Katsoisin, että tällaisessa ympäristössä yksittäisen tontin kaavoittaminen korkealle rakentamiselle rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta muihin tontin omistajiin ja kiinteistöihin nähden tavalla, joka ei voi olla sallittua. Sitomalla Haapaniementie 16 tontin kaavoittaminen yhteen Haapaniementie 10 tontin kaavoittamisen kanssa ei muuta tätä seikkaa ottaen huomioon, että Haapaniementie 16 tontti sijoittuu kaavassa Haapaniementie 10 tontista poikkeavalla tavalla jo rakennettuun ympäristöön nähden, ja sen osalta rakentamisen vaikutukset muuhun rakennettuun ympäristöön ovat yhdenvertaisuusperiaatteen näkökulmasta jo lähtökohtaisesti erilaiset. Korkean rakennuksen rakentaminen Haapaniementie 10 tontille ei ole perusteltua myöskään maankäytöllisesti ottaen huomioon tontin pieni koko suhteessa suunnitteilla olevan rakennuksen kulkujärjestelyihin, pihapiiriin ja parkkipaikkatarpeeseen nähden.

Yksittäisen rakennusliikkeen/tontin omistajan intressit eivät voi olla peruste muuttaa asemakaavaa haetulla tavalla ottaen huomioon suunnitellusta rakentamisesta aiheutuva kohtuuton haitta ja nykyisten asukkaiden elinympäristön laadun merkityksellinen heikkeneminen. Mielestäni huomionarvoista myös on, että Rakennusliike Pohjonen Oy:n edustaja kertoi mainituksa yleisötilaisuudessa rakennusliikkeen hankkineen Haapaniementie 10 tontin noin vuosi sitten omaa rakennusbisnestään varten.

Pyydän, että Kuopion kaupunki ei muuta asemakaavaa Haapaniementie 10 tontin osalta vaaditulla tavalla. Kuopion kaupungin näkökulmasta kaavahankkeelle asetetut tavoitteet on mahdollista saavuttaa, vaikka Haapaniementie 10 tontille ei sallittaisikaan korkean rakennuksen rakentamista.

## Mielipide 7 (3.9.2019)

### MIELIPIDE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA KOSKIEN HAAPANIEMENTIE 10 JA 16 ASEMAKAAVAMUUTOSTA

Tämä mielipide ottaa kantaa Kuopion kaupungin vireille laittamaan asemakaavan muutoksen, joka koskee Haapaniementie 10 ja 16 kiinteistöjä (297-008-0073-6 ja 297-008-0073-6). Kaavamuutoksen syyksi on kerrottu, että kaavamuutoksen hakijat haluaisivat rakentaa tonteille 8-kerroksiset asuinrakennukset ja nostaa rakennusoikeuden määrää n. 3 000 kem<sup>2</sup>:iin.

Asunto Oy Kuopion Lehtoterassi sijaitsee osoitteessa Lehtoniemenkatu 6. Olemme keskimäinen talo kolmen ns. terassitalon ryhmittymästä, joka käsityksemme mukaan muodostaa arkkitehtuurisesti arvokkaan yhtenäisen kokonaisuuden. Terassitaloilla on ollut jo yli 30 vuoden ajan erittäin merkittävä asema Uuden Haapaniemen rantamaisemassa ja talot ovat varmasti tuttuja kaikille kuopiolaisille. Talojen ohi kulkevat ihmiset ihastelevat terassitaloja päivittäin. Uusi Haapaniemi sisältää nimensä mukaisesti kohtuullisen uutta rakennuskantaa ja on ihmisten mielessä ns. valmis asuinalue, joten sieltä asuntonsa ostaneet ovat luottaneet siihen, ettei pelkoa näkymien eteen tulevista uusista taloista ole.

Kaupunkirakennelautakunnan pöytäkirjassa 26.6.2019/pykälä 126 mainitaan: "*Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa ja rakentamisen vaikutus voi näkyä myös Kallaveden järvimaisemassa*". Väittäisimme, että rakentamisen vaikutus näkyy järvimaisemissa vamuudella. Voimassa olevassa asemakaavassa rannan silhuettia on pidetty tärkeänä ja järveltä katsottuna rannan silhuetti mukaileekin hyvin maastollisia muotoja muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden, eivätkä Hermannin aukion isotkaan rakennusmassat nouse esiin häiritsevästi ympäristöön nähden. Uusien korkean profiilin pistetalojen rakentaminen rikkoisikin kuopiolaisille tärkeän Uuden Haapaniemen kulttuurimaiseman, johon juuri terassitalot tuovat omaleimaisuutta.

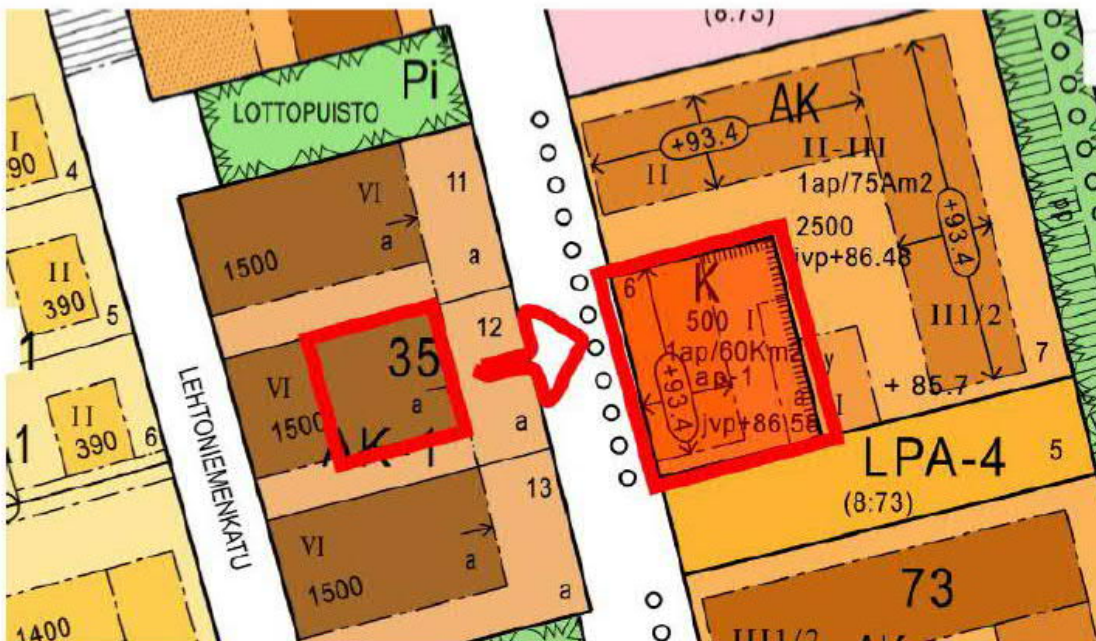


Kuva 1. Uusi Haapaniemi Väinölänniemen suunnalta katsottuna. Maisema on sopusuhtainen ja esimerkiksi Haapaniementie 12:sta sijaitseva 4-kerroksinen talo jää rannan puuston taakse piiloon. Huomattavaa on, että kuvan oikeassa reunassa sijaitseva Haapaniementie 4:ään jo rakennettu 8-kerroksinen talo on kuvan keskellä sijaitsevia terassitaloja ainakin yhden kerroksen korkeampi.



Kuva 2. Näkymä Uudelle Haapaniemelle Brahen puiston suunnasta. Terrassitalot luovat mäkeen luonnollisen liittymän Uuden Haapaniemen rannan rakennuksille ja vanhan Haapaniemen välille. Haapaniementie 10 kohdalle rakennettavaksi kaavailtu korkea talo rikkoisi maiseman ja heikentäisi paikallisesti merkittävää kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

Haluamme tuoda kaupungille tietoisuuteen myös, että Haapaniementie 10:ssä sijaitseva tontti on suoraan taloyhtiömme päänäköymän edessä. Haapaniementie 10 tontille rakennettava 8-kerroksinen talo peittäisi ikkunoistamme ja parvekkeiltamme avautuvan näkymän järvelle. Vertailukohtana voidaan pitää Haapaniementie 4:ään rakennettua 8-kerroksista taloa, joka on ainakin yhden kerroksen korkeampi kuin terrassitalomme. Haapaniementie 4:ää vastaava kerrostalo meidän talomme eteen rakennettuna muuttaisi taloyhtiömme elinympäristön laatua merkittävästi heikompaan suuntaan varjostamalla taloa sekä estämällä vapaan järvinäkymän, mikä romahduttaisi arvokkaan taloyhtiömme osakkeiden arvon ja aiheuttaisi siten kohtuutonta haittaa taloyhtiön osakkaille.



Kuva 3. Haapaniemenkatu 10 sijainti Lehtoniemenkatu 6:een nähden.





Kuva 4. Lehtoniemenkatu 6 talon parvekkeelta avautuva päänäkymä. Edessä Haapaniementie 10 tontti.

Itä-Suomen hallinto-oikeuden 11.12.2009 antamassa Haapaniementie 4:ää koskevassa päätöksessä 09/0587/3 on kirjattu Kuopion kaupungin kaavamuutoksen perusteista, että 8-kerroksinen rakennus sijoittuu tien toisella puolella olevan vanhan lamellitalon viereen, on lamellitaloa selvästi matalampi, liittyy lamellitalon siten ympäröivään matalampaan rakenteeseen ja muodostaa yhdessä lamellitalon kanssa porttiaiheen Haapaniemelle tultaessa. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti on väärin, että nyt kaupunki edes suunnittelee Haapaniementie 10:een rakennettavaksi terassitaloja korkeampaa rakennusta tontille, jota kaiken lisäksi ympäröivät selvästi matalammat rakennukset. Lisäksi, kuten kaavamuutosta koskevassa yleisötilaisuudessa 19.8.2019 tuli usealta taholta ilmi, ihmisiä ihmetyttää miten aluksi yksittäisenä porttiaiheena perusteltu talo yht'äkkiä tarvitsee Haapaniementielle tuekseen muita korkeita taloja.

Lopuksi mainittakoon, että Rakennusliike Pohjonen Oy:n edustaja kertoi yleisötilaisuudessa, että tavoitteena on rakentaa Haapaniementielle yhteensä 40 asuntoa. Sarjaan aikaan Kuopion kaupunki on kaavoittanut lehtitietojen mukaan Haapaniemen Mölymäelle keskuskentän ympäristöön 2000 uutta asuntoa (eli nämä asunnot ovat tulossa vain muutaman sadan metrin päähän Haapaniementie 10:stä). Uuden Haapaniemen alueen nykyisille asukkaille aiheutuva haitta vaikuttaisikin numeroiden valossa olevan paljon suurempi kuin rakentamisella kaupungille saatava hyöty. Uuden Haapaniemen asunnot olisivat vain murto-osa keskuskentän rakennuskannasta, joten yksittäisten talojen rakentamiselle ei siten voi olla mitään perusteltua ja välttämätöntä tarvetta, koska aivan välittömään läheisyyteen tulee jo "kaupunkia elävöittävää" rakentamista. Lisäksi kaupungilla on keskustan alueella rakennusprojekteina myös Kuntolaakso-Hatsalan alue, Sairaalakadun ympäristö, asemanseutu sekä keskustan alueen muu täydennysrakentaminen.

Haapaniementie 10:een ei pitäisi rakentaa korkeaa kerrostaloa. Toivoisimme, että Kuopion kaupunki ottaisi huomioon Uuden Haapaniemen asukkaiden huolen, ettei vakiintuneen alueen asumismukavuus ja asuntojen arvon laskeminen voi olla vähempiarvoista kuin yksittäisen rakennusliikkeen tai tontinomistajan voitontavoittelu. Ainakaan ei voi olla niin, että rahalla saa ostettua haluamansa kaavamuutoksen? Haluaisimme myös tietää, hyötyykö Kuopion kaupunki rahallisesti Haapaniementien rakentamisesta?

Asunto Oy Kuopion Lehtoterassi  
c/o Kuopion Talokeskus Oy Maaherrankatu 15-19, 70100 Kuopio

## Mielipide 8 (5.9.2019)

Kuulutuksella 2019/2240 esitetään asemakaavan muutosta Haapaniementie 10 ja 16 kaavaan siten, että nykyisten rakennusten tilalle tulisi 8-kerroksiset talot.

Asun ja omistan huoneiston Asunto Oy Lehtoniemenkatu 8:ssa eli Haapaniemenkatu 9:ssä. Kaavailtu korkea rakennus tulisi suoraan kaupungin puoleisessa päässä olevan kotini eteen. Tämä herättää voimakasta vastustusta ei vain asunnon arvon alenemisen takia, vaan ennen kaikkea oman asumismukavuuteni huonomisena.

Olen "paluumuuttaja" Helsingistä ja hain Kuopiosta asuntoa pari vuotta, ennen kuin löysin nykyisen kotini. Syy tämän huoneiston valintaan oli asunnon avaruus, huoneiden tilavuus ja iso terassi joka korvaa kesämökin. Mutta isoin syy oli sekä kaupunki- että järvinäkymät ja nimenomaan avarina eikä vain jostain kulmasta "kurkistavina". Nyt kun Haapaniementie 4 rakennettiin, kaupunkinäkö (ja Tuomiokirkko!) jo suurimmaksi osaksi tuhottiin. Kun silloin soitin kaavoitukseen, sanottiin, ettei rakennus tule estämään näkymiä - tämä pitää paikkansa kun puhutaan Haapaniementien alun järvimaisemista. Niitä ei tuhottu. Nyt kuitenkin yritetään rakentaa talo, joka tuhoaisi meidän ja naapuritalojemme näkymät myös järvelle. Eikö kaupungin kaavoituksen pitäisi olla tasa-arvoista eri asukkaidensa suhteen?

Hankin ja remontoin asuntoni "loppu elämäkseni" ja siksi sen myös sen ympäristö on minulle elintärkeä. Hain asuntoa, jossa ei ole heti toiset talot ja ikkunat edessäni (kuten Kuopion satama-alueella), josta on kohtuu matka palveluihin sitten, kun auton käyttö ei onnistu jne. En ole kiinnostunut enää muuttamaan - ja itse asiassa jos nykyisen kotini arvo alenee arvioni mukaan jopa 20-25 %, ei uuden asunnon hankkiminen ole nykyisillä hinnoilla taloudellisesti mahdollistakaan.

Uskoisin, etten ole ainoa näissä terassitaloissa, joka VOIMAKKAASTI vastustaa korkeita rakennuksia pilaamaan näkymämme, alentamaan asuntojemme arvoa ja ennen kaikkea vaikuttamaan henkiseen hyvinvointiimme!

Ja Kuopiohan mainostaa itseään hyvinvointikaupunkina....

## Mielipide 9 (6.9.2019)

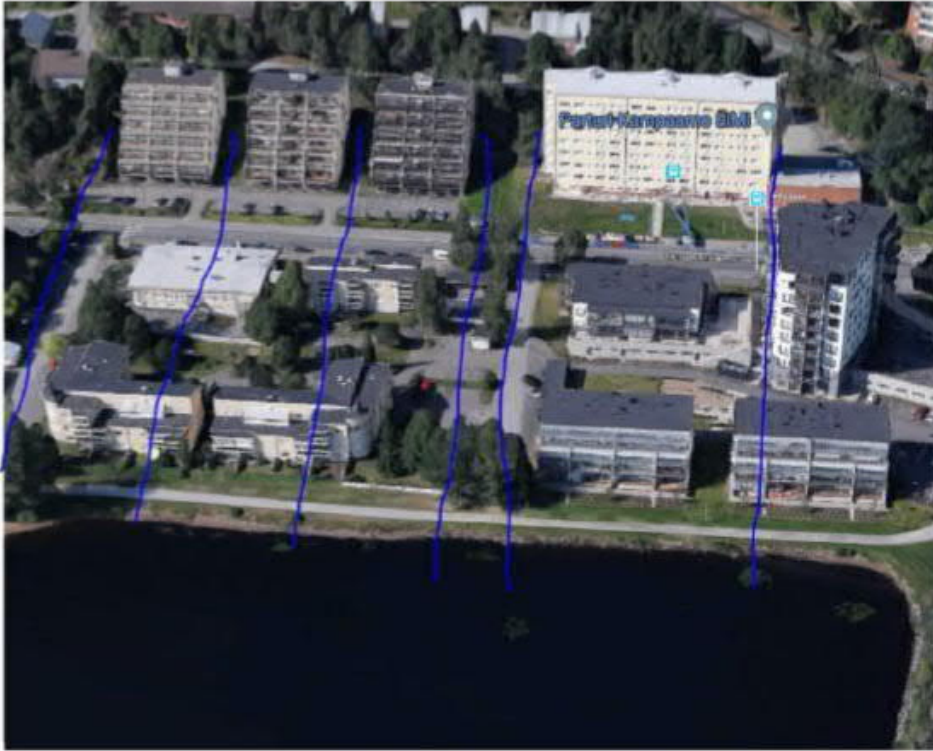
Kuopiossa ei ole tällä hetkellä, eikä tule olemaan tulevaisuudessakaan pulaa vapaista asunnoista, niin keskustan tai sen läheisyydessä sijaitsevilla alueilla kuin lukuisilla omakotialueilla. Jatkuva noin 2000 asunnon ylitarjonta, niin uustuotannon kuin ”vanhojen asuntojen” osalta kattaa tulevaisuuden asuntotarvetta. Paikallinen asuntojen ylitarjonta on aiheuttanut ylipitkiä myyntiaikoja ja vielä pahetessaan rämettää keskustan alueen mainetta ostokohteena. Kuopion viime vuosina tapahtuneen väestönkasvun hidastuminen tulee vielä osaltaan lisäämään asuntoylijäämää. Kaupunkirakentamista voi tiivistää silloin kun se on mahdollista ja järkevää, mutta on huomioitava, ettei tiivistämisellä pilata kaupunkikuvaa eikä aiheuteta kohtuutonta haittaa jo alueella asuville. Tiivistämisen rakentaminen on huomattavan paljon järkevämpää alueilla, joissa voidaan rakentaa useampia rakennuksia samalle alueelle. Tästä esimerkkinä Mölymäen korvaus- ja tiivistysrakentaminen. Haapaniementie 10 ja 16 kohteisiin ei ole tarvetta ja vaadetta rakentaa ehdotettua asuntomäärää.

### Arkkitehtuuri ja rakentaminen

- Rakennettavien Haapaniementie 10 ja 16 tulee muodostaa arkkitehtuurisesti yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus sopusoinnussa tonttien läheisyydessä sijaitsevien rakennusten (Haapaniementie 6-8) arkkitehtuuriin, muotoon sekä rakennekorkeuteen.
- Haapaniementie 4:n korkea rakennus on aikoinaan rakennettu toimimaan portiksi tultaessa Haapaniemelle kaupungin suunnasta. Arkkitehtuurillisesti ei ole velvoitetta perustella tarvetta rakentaa korkea rakennusta matalarakenteisten talojen yhteyteen.
- Haapaniementie 10 ja 16 ovat ns. matalarakentamisen tontteja ja niille rakennettavien rakennusten tulee sopia viereisten tonttien yleisilmeeseen sekä maisemakuvaan.
- Kohteille määritetty tavoitetehtokkuusluku on liian suuri ottaen huomioon asemakaavan asettaman tämänhetkisen käyttötarkoituksen ja tehokkuusluvun sekä samalla ”samassa ruudussa” sijaitsevien talojen tehokkuusluvun. Mikä on näin ylisuuren tavoitetehtokkuuden peruste?
- Pyydämme Kaupunkisuunnittelupalveluita selvittämään yleisötilaisuudessa esille tulleen sopimuksen olemassaolon. Sopimus koski ko. alueen nykyisten sekä tulevien rakennusten korkeus- yms. määrittelyä.
- Pysäköinti tulee hoitaa omalla tontilla. Autopaikkoja on rakennettava riittävästi verrattuna rakennuksen kokoon- sekä viereisten kiinteistöjen autopaikkojen lukumäärä suhteeseen verrattuna. Kadunvarsipaikat on varattava tilapäispysäköinnille sekä niiden määrä ei saa vähentyä.

### Sopiminen Kallaveden järvimaisemaan

- Rakennettavien rakennusten tulee sopia järvimaisemaan noudattaen nykyistä rakennuskorkeuslinjaa. Uudet kohteet eivät saa rikkoa rakennussektorin avaraa harmoniaa. Katso kuva 1.
- Lisäksi rakennettavat kohteet eivät saa varjostaa tai peittää kolmen terassitalon muodostamaa arkkitehtuurista kokonaisuutta katsottuna Kallavedeltä päin. Katso kuva 2.
- Haapaniementie 4 korkea rakennus on rakennettu siten, ettei se varjosta tai haittaa Haapaniementie 3:n päänäkyä Kallavedelle päin. Asukkaiden yhdenvertaisen ja oikeudenmukaisen kohtelun perusteella Haapaniementie 10 rakentaminen on suhteutettava Lehtoniemenkatu 4, 6 ja 8 rakennuksiin ja niiden suoriin päänäkyihin. Tällöin maksimi rakennuskorkeus uusilla rakennuksilla tulee olla 2 kerrosta. Katso kuva 1
- Kaavoituksella ja ”tiivistysrakennussuunnittelulla” ei saa siirtää vanhojen asukkaiden varallisuutta gryndereiden taskuun. Tämä realisoituu, jos kaavoituksessa ei oteta huomioon edellisissä kohdissa mainittuja seikkoja.



Kuva 1



Kuva 2

## Mielipide 10 (5.9.2019)

### Asemakaavan muutosesitys Haapaniementie 10 ja 16 työnro 866/ asia nro 9462/2017

Suokatu 42, 70110 KUOPIO

6.9.2019 10.55

Asunto Oy Kallaveden Helmen hallitus on käsitellyt otsikossa mainittua asemakaavan muutosesitystä, jonka johdosta toteamme seuraavaa:

- Haapaniementie 10 tontti on minimaalisen pieni ja kaavoitettu juuri pientaloa varten. Jo nykyinen rakennus sijaitsee hyvin lähellä tonttirajaa. Nyt tontille haetaan rakennusoikeutta moninkertaiselle määrälle kerrosneliöitä ja viereisiin rakennuksiin nähden poikkeuksellisen korkealle rakennukselle.
- Asunto Oy Kallaveden Helmi ja samoin ympäröivät tontit on rakennettu asumisviihtyisyyttä tavoitellen väljästi viheralueet huomioiden. Tähän ympäristöön nähden suunniteltu rakennus ei sovi.
- Suunniteltu rakennus on korkea, josta pystyy näkemään ympäröivien, jo rakennettujen asuinrakennusten parvekkeille sekä jopa huoneistoihin sisälle.
- Ympäröiviin rakennuksiin nähden poikkeavan korkeat rakennukset myös muuttavat oleellisesti kaupunkikuvaa.

Asunto Oy Kallaveden Helmen ja yleensä alueen asukkaiden näkökulmasta hanke tähän mennessä esitellyssä muodossa pitää hylätä. Tonteille suunnitellut asuinrakennukset tulee suunnitella niin, että ne eivät ylitä samalla puolella Haapaniementietä sijaitsevien viereisten rakennusten räystäslinjoja ja tontille tulee varata riittävä määrä vapaata vihertilaa, joka on jokaisen asuinrakennuksen asumisviihtyisyyden kannalta välttämätön. Tällä turvataan myös nykyisen asumisrauhan säilyminen viereisillä tonteilla ja myöskin Haapaniementien toisen puolen rakennuksista heidän jo totuttu esteetön näkymä Kallavedelle.

Alueen asukkaiden riittävän pysäköintitilan turvaamiseksi tonteille 10 ja 16 on varattava niiden tarvitsema autopaikkamäärä alueella nykyisin vallitsevan autopaikkamitoituksen mukaan. Mitoitusta ei saa pienentää nykyisestä. Jo tälläkin hetkellä alueella joudutaan turvautumaan omien tonttien lisäksi kadunvarsipysäköintiin. Jos tonteille rakennetaan suunnitellut korkeat talot, muuttuu autopaikkatilanne alueella kestävämmäksi. Kadunvarsipaikat eivät tule riittämään. Myös Haapaniementien liikennevirrat lisääntyvät oleellisesti. Kallaveden Helmen tontilta liittymä Haapaniementielle on jo nyt vaarallinen – etenkin talvella. Lisääntyvä liikennevirta lisää entisestään vaarallaneita liittymässä. Samoin viereisten tonttien liittymät Haapaniementielle ovat vaaralliset.

Asunto Oy Kallaveden Helmi joutui v. 2015 puolustamaan omaa tonttiaan estäessään alueen asukkaiden läpikulkua tontin läpi ranta-alueelle. Jos viereen rakennetaan uusia asuinrakennuksia, sama uhka uudistuu. Täten uusia rakennuksia suunniteltaessa on mietittävä samalla, miten asukkaat liikkuvat ranta-alueille hyödyntämättä siihen toisten tontteja.

Asemakaavaluonnoksen esittelytilaisuudessa tuli esille, että Haapaniemen aluetta kaavoitettaessa nykyiseen muotoon on tehty sopimus Saastamoinen Yhtymän ja Kuopion kaupungin välillä, että korkeat rakennukset sijoitetaan Haapaniemen perälle. Sopimuksen voimassaolo ja juridinen asema tulee selvittää.

Jos tonteille Haapaniementie 10 ja 16 sallitaan ympäröiviä tontteja selvästi suurempi rakennusoikeus tontin kokoon nähden, on maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä samanlaisten rakennusten ja yhtä suuren tontin pinta-alaan suhteutetun rakennusoikeuden käyttö sallittava myös viereisillä tonteilla.

Ehdottomana kantanamme ilmoitamme, että asemakaavamuutos tulee suunnitella niin, että rakennukset noudattavat nykyisten rakennusten kerrosalaa ja kerroskorkeutta. Asemakaavaa valmisteltaessa tulisi myös kartoittaa laajemmin muita vaihtoehtoja. Esimerkiksi voisi päiväkodin sijoittamista tontille. Tämä lisäisi perheiden kiinnostusta muuttaa alueelle vanhemman ikäluokan poistussa.

## Mielipide 11 (6.9.2019)

*"Asemakaavan muutos mahdollistaisi Haapaniementie 10:n ja 16:n tonttien käyttötarkoituksen muutokset sekä Uuden Haapaniemen asuinalueen täydennysrakentamisen ja keskustan vaikutusalueen tehokkaan tiivistämisen Uudet asukkaat vilkastuttavat ja elävöittävät aluetta, edistävät keskustan ja lähialueen palveluiden kehittymistä sekä voi tukea alueen yritysten ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä."*

Kommentti: Suunnitellut kohteet eivät ole millään mittapuulla tehokkaan tiivistämisen kohteita ottaen huomioon läheisen Mölymäen suunnitelmat. Suunnitellut rakennukset eivät elävöitä aluetta millään tapaa. Tästä esimerkkinä on 2010-luvulla rakennettu Haapaniementie 4, jossa asukkaiden liikkuminen on pääasiassa tapahtunut autolla suoraan parkkihallista tai paikoitusalueelta. Paikallisiin palveluihin kohdistuvat odotukset ovat ylimitoitettuja asukkaiden käyttäessä kaukaisempien markettien palveluita tai jatkossa käyttämällä ostosten kotiinkuljetus palveluita, jolloin palvelut kehittyvät esim. Pitkälahden S-marketissa, kaukana keskustasta. Joukkoliikenteen käyttö olemassa olevasta uudesta talosta tai tulevien suunnitelmien taloista on ja tulee olemaan pienimuotoista. Hankkeen esittäminen keskustan "pelastajana" on harhaanjohtavaa hahattelua.

*"Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa ja rakentamisen vaikutus voi näkyä myös Kallaveden järvimaisemassa. Rakentaminen saattaa vaikuttaa viereisten tonttien rakennuksista avautuviin näkymiin ja varjostuksiin sekä muutosalueen ajoneuvoliikenteen järjestelyihin, liikennemääriin sekä autopaikkatarpeeseen."*

Kommentti: Voi näkyä ja saattaa vaikuttaa on aika vähättelevät toteamukset siitä, että suunnitellut rakennukset raikaavat Haapaniementie 4 "portin" ja Haapaniemen niemiosan korkean rakentamisen väliin suunnitellun matalamman rakentamisen alueen kokonaiskuvan, avaruuden ja harmonian. Ei kuullosta kovin puolueettomalta arvioinnilta kaupungin viranomaisen kirjoittamana. Tonttien koot ovat alimitoitettuja parkkitarpeeseenkin nähden. Ehkä totuudenmukaisempi muoto olisi: "Haettu rakentaminen huonontaa merkittävästi viereisten tonttien rakennuksista avautuvia näkymiä ja aiheuttaa kohtuutonta haittaa alueelle laajamittaisesti. Haettu kaavamuutos aiheuttaa myös alueelle liikenteen lisääntymistä.

*"Haapaniementien ympäristössä kaavamuutos mahdollistaa katutilan elävöittämisen ja kaupunkikuvallisen kehittämisen."*

Kommentti: Katutila elävöityisi paljon enemmän uudenlaisen katuratkaisun myötä. Pihakatu tai muu vastaava bulevardi, joka olisi enemmän tarpeen kuin ylisuuri tiivistysrakentaminen. Liikennemäärät ovat jo nyt kasvaneet suhteettomasti, ottaen huomioon, että kaupungin sisääntuloreitin sijaitsevat Tasavallankadulla. Kaupunkikuvallinen kehittäminen ei saa tarkoittaa kuvan rikkomista ja tarvelemistä kuten tässä hankkeessa on vaarana toteutua.

*"Vaikutukset ilmastoon ovat positiivisia kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistyessä. Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja muuhun infrastruktuuriin, jolloin se on ekologisempaa ja taloudellisempaa kuin täysin uudelle alueelle rakentaminen. Vaikutukset luonnonoloihin ovat vähäiset, kun jo olemassa olevaa rakennettua aluetta tiivistetään."*

Kommentti: Mahtaakohan kaupungin infrastruktuuri kestää lisäystä, kun nykyisinkin aika usein rantaan mennessä haisee se itse asia, jonka nimeä en tässä nyt mainitse.

Kun puhe on betonirakentamisesta, niin ei mielestäni voi puhua vähäisistä vaikutuksista luonnonoloihin. Uudessa betonirakentamisessa ei mielestäni ole mitään ympäristöystävällistä. Vaikka purettavat rakennusmateriaalit kierrätetään, niin kaikkea ei voida hyödyntää uudisrakentamisessa. Kaikesta huolimatta uudisrakentaminen kuluttaa huomattavan määrän rakennusmateriaaleja ja luonnonvaroja. Olemme auttamattomasti väärällä tiellä, jos puramme 1990-luvun tienoon rakennuksia, joiden normaalin



elinkaaren pää ei ole vielä näkyvissä ”uuden, ympäristöystävällisemmän” rakennuskannan tieltä. Se ei ole ympäristöteko, vaan kutsuttakoon sitä rakennusliikkeiden talutusnuorassa jolkottamiseksi. Tällöin vaikutus luontoon on huomattavasti merkittävämpi ja tulisi ottaa tosissaan, eikä vähätellen. Ottaako Kuopio oikeasti huomioon luonnon? Voisiko puustakin rakentaa jotain viihtyisää ja elävöittävää?

Kaupunginrakennelautakunnan pitäisi ohjata kaavoitusta myös toimimalla ja kyseenalaistamalla esitettyjä muutoksia. Miten lautakunta on tutustunut suunnitelmiin ja alueeseen tässä tapauksessa? Miten paljon kansan valitsemat luottamushenkilöt ovat olleet luottamuksen arvoisia toimiessaan?

Vastustan kaavan muuttamista asuinkäyttöön, koska alueella on riittävästi asuinpinta-alaa, mutta ei ole vastaavia, vireässä käytössä olevia toimistotiloja. Nykyisin Haapaniementie 10 rakennuksessa toimii Kuopion Ensikotiyhdistys sekä Punainen Risti. Haapaniementie 16:sta maailmallakin arvostettu säätio, jolla on tässä huomattavasti viihtyisämpi toimintaympäristö kuin KYS:in ahtaassa loukossa. Kiinteistöissä on ollut myös mahdollisuus parkkitoimintaan. Näiden toimijoiden toimiminen rakennuksessa on mahdollistanut rakennuksen omistajille katkeamattoman tuoton sekä mahdollisuuden pitää huolta kiinteistöjen kunnosta sekä arvosta. Kiinteistöjen mahdollinen korjausvelka on kiinteistöjen omistajan vastuulla ja on mahdollisesti tulosta räikeästä sijoitetun pääoman tuottojen maksimoinnista. Kiinteistöissä toimivat toimijat ovat äärimmäisen tärkeitä. Esimerkiksi Kuopion Ensikotiyhdistys tarjoaa moninaisia palveluita huolehtiessaan äitien sekä perheiden jaksamisesta tulevaisuuden vastuunkantajien ja veronmaksajien kasvattamisessa sekä mahdollisten ongelma- ja kriisitilanteista selviämisessä. Yhdistys luo äiteihin uskoa odotuksen joskus vaikeissakin vaiheissa ja on ensiarvoisen tärkeä onnellisen sekä tasapainoisen suloisen, mutta joskus niin raskaan ajan elämiselle. Yhdistyksen tiloihin on helppo saapua ja lähteä vaikka kauniin ja mieltä virvoittavan Kallavesi maiseman kautta jalan. Tämä toiminta tukee myös alueella toimivaa julkista liikennettä. Myös yksityisautoilu joko omalla tai yhteiskäyttöautolla on mahdollista, koska rakennuksen välittömässä läheisyydessä on riittävästi hyvin järjestettyä paikoitustilaa.

Haapaniemi on ”aikojen alussa” määritetty huvilamaiseksi kaupunkialueeksi. Pidetään tämä mielessä, kun suunnitellaan tulevaisuutta yhdessä. Ei tehdä Haapaniemestä ruutukaavamaisen varjoisaa aluetta, vaan pidetään alue viihtyisänä sekä näkymät raikkaina ja kehitetään aluetta sopusoinnussa luonnon ja jo olemassa olevan rakennuskannan kanssa harmoniassa – kehittämisen sanan oikeassa tarkoituksessa.

## Mielipide 12 (10.9.2019)

Kiitos sunnuntain 8.9.19 Savon Sanomissa esitetyistä asiantuntijankemeyksistä korkean rakentamisen suhteen Kuopion keskustassa!

Kirjoituksessa käsiteltiin juuri niitä asioita, joiden kanssa olemme naapuruston kanssa painineet lähiviikkojen aikana, kun meille esiteltiin Haapaniementie 10 ja 16 koskevat kaavamuutosesitykset 19.8.2019.

Uusi Haapaniemi on 80-luvulla rakennettu vanhaan historialliseen Haapaniemeeseen välittömästi liittyen. Korkea rakentaminen on silloin keskitetty niemen kärkeä kohti yhteen rykelmään. Tästä alkuperäisten asukkaiden tiedon mukaan on jopa tehty aikanaan periaatesopimus Saastamoinen Yhtymän ja kaupungin välillä. Myöhemmin rakennettiin Haapaniementie 4 korkea talo "porttipariksi" kadun toisella puolella sijainneelle korkealle talolle.

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa muutetaan juuri kuten artikkelissa todettiin, postimerkkimaisesti, entistä kaavaa vaihtaen yksikerroksiset liikerakennukset 8-kerroksisiksi asuinkerrostaloiksi. Molemmat tontit ovat minimaalisen pieniä, niissä ei ole tilaa viheralueelle eikä paikoitukseen, eikä niiltä ole omaa kulkuyhteyttä rantaan, koska liikehuoneistot eivät sitä ole tarvinneet.

Alueen liikennemäärät ovat kasvaneet huomattavasti jo Kumpuniementien valmistumisen jälkeen ja 8-kerroksisten asuintalojen valmistuttua olisivat hallitsemattomissa. Oma, ylämäkeen avautuva katuliittymämme muuttuisi entistä vaarallisemmaksi.

Artikkelissa hajallaan sijaitsevia korkeita kerrostaloja nimitettiin osuvasti "vartiotorneiksi". Me olemme nimenneet ne "torahampaiksi".

Kaikessa rakentamisessa näkyy tänä päivänä vain voitontavoittelu, ja rakentamisen laatu ja vaikutus ympäristöön ovat toissijaisia asioita, aivan kuten artikkelissa todettiin.

Kuopionlahden alue liittyneenä Väinölänniemeeseen on ainutlaatuinen virkistysalue lähellä keskustaa. Sen suuren suosion näen joka ilta kesät talvet alueella lenkeillessäni. Pilvenpiirtäjän rakentaminen sen keskelle on asukkaiden tarpeiden aliarvioimista. Itse rannassa asuvana tunnen konkreettisesti rauhan laskeutuvan sieluun joka kerta, kun astun Kuopionlahdenkadulta puiston hiljaisuuteen.

Kaupunkikuvatyöryhmän kerrotaan ottavan kantaa vain merkittäviin rakennushankkeisiin, mutta toivoisimme, että työryhmä antaisi lausuntonsa myös asukkaiden pyynnöstä pienempiinkin hankkeisiin. Niin nyt tässä meidänkin tapauksessamme, joka käsittelee Haapaniementie 10 ja 16.

## Asemakaavoituksen vastine mielipiteisiin

Kuopion kaupunki on saanut runsaasti mielipiteitä koskien erityisesti Haapaniementie 10 rakentamista. Asemakaavan muutosta on ryhdytty tutkimaan kiinteistönomistajien toiveesta muuttaa kiinteistöt asuinrakentamiselle.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on kaupungin tavoitteiden mukaista, sillä se on ilmastopoliittisesti parempi vaihtoehto kuin kaupunkirakenteen levittäminen uusille alueille. Kaupunkirakenteen tiivistäminen sekä riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon varmistaminen on myös Kuopion strategian ja asuntotuotantotavoitteiden mukaista. Keskustan täydennysrakentaminen myös vahvistaa Kuopion seudun elinvoimaa ja on MAL-sopimuksen tavoitteiden mukaista.

Taajama-aluetta tiivistettäessä rakentamisella on aina vaikutuksia naapurikiinteistöjen näkymiin. Luonnosvaihtoehdoissa on kuitenkin pyritty minimoimaan haittoja naapurikiinteistöille mm. rakennuksen sijoittelun, massoittelem (kapearunkoisuus) ja orientaation keinoin. Vaikka kaavamuuos aiheuttaa muutoksia, jotka voidaan kokea heikennyksenä esim. omasta asunnosta aukeaviin näkymiin, suunnittelua on tehty siten, etteivät vaikutukset muodostuisi kohtuuttomiksi.

Alueet kaavoitetaan asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), mikä mahdollistaa liike- ja toimistotilat myös tulevaisuudessa. Mielipiteissä esitettiin myös päiväkotia Haapaniementie 10 tontille. Tontti on kuitenkin liian pieni päiväkodille ja alueen lähellä on jo olemassa yksi rakentamaton julkisten lähipalvelurakennusten (YL) tontti, jonka vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista kaavoittaa alueelle toista pientä julkisten lähipalvelurakennusten tonttia.

Mielipiteissä esitettiin myös kysymys korvauksista, jotka maksetaan kaupungille kaavatyön yhteydessä. Kaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Työn tavoitteena on ollut Haapaniementien varren tiivistäminen ja täydentäminen ja vaihtoehdoissa on haettu erilaisia vaihtoehtoja tavoitteen saavuttamiseksi. Rakennusoikeus tarkastellaan tonttikohdaisesti alueen olosuhteet, kaupunkikuva ja kaupunkiympäristö huomioiden. Tonttien suunnitellun rakennusoikeuden määrää on laskettu ja suunnitelmia on kehitetty saadun palautteen pohjalta. Asemakaavan muutosta on haettu kiinteistöille Haapaniementie 10 ja 16, jonka vuoksi asemakaavan muutostyöhön on ryhdytty juuri näillä kiinteistöillä. Nykyistä korkeammat, suunnitellut rakennukset näkyvät kaukomaisemassa, mutta eivät kuitenkaan poikkeaa kaukomaisemassa alueen muiden rakennusten korkeuksista.

Hanke lisää liikennemääriä paikallisesti Haapaniementiellä, mutta liikennemäärien kasvu ei ole niin suurta, että se vaikuttaisi yleisiin elinolosuhteisiin alueella melun tai ilmanlaadun vaikutusten kautta. Kaavassa merkitään vaatimus autopaikoista tontilla, mutta on kuitenkin toivottavaa, että liikuminen tapahtuisi jalan tai pyörillä, jonka vuoksi hankkeessa on tehty jalankulku ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen kannattavaksi kaavamääräyksin. Kaavalla ei voida vaikuttaa yksittäisten ihmisten kävelyreitteihin. Rakennusaikaiset häiriöt ympäristöön ovat väistämättömiä, mutta suhteellisen lyhytaikaisia. Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa.

Kaavassa tehdään meluselvitys ennen kaavan etenemistä ehdotusvaiheeseen. Alustavien lähtötilannetarkastelujen perusteella rakentamiselle ei ole nykyisen melutilanteen perusteella estettä. Uudisrakennukset heikentävät melun kantautumista Haapaniementieltä sen itäpuoliselle alueelle.

Täydennysrakentaminen olemassa olevan katuverkoston alueelle on taloudellisempaa sekä ilmastoystävällisempää verrattuna uusien alueiden käyttöönottoon. Suunnittelualue on ennestään täysin rakennettua aluetta ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni. Pinnoitettujen alueiden osuudessa ei tapahdu merkittävää muutosta, joten myös alueelta tulevien hulevesien määrä pysyy pääosin ennallaan. Korkeampi rakennus muuttaa piha-alueen varjostus- sekä pienilmasto-olosuhteita.