

14.11.2024

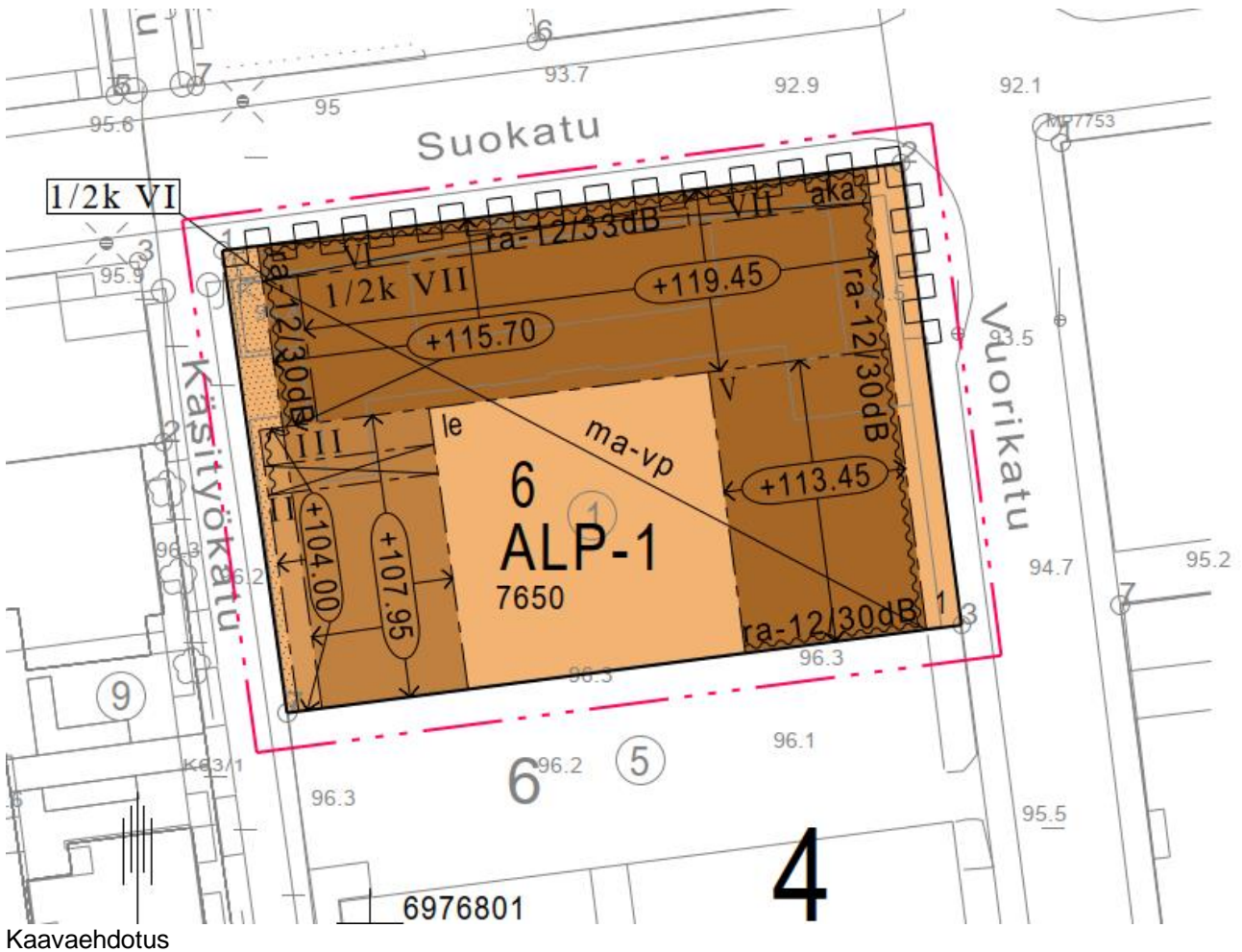
LIITE 13

KESKUSSEURAKUNTATALO

EHDOTUSVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET VASTINEINEEN

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 2.10.2024 asemakaavan muutosehdotuksen. Aineisto on ollut nähtävillä 9.10.–8.11.2024. Lausunnon ehdotusaineistosta antoivat Kuopion Sähköverkko Oy ja Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo. Pohjois-Savon ELY-keskus, katusuunnittelu ja liikennesuunnittelu ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Ehdotusaineistoon sisältynyt kaavakartta, josta lausunnot ja muistutus on annettu:



Sisällys

Kuopion Sähköverkko Oy 15.10.2024:.....	2
Asemakaavoituksen vastine 14.11.2024:.....	2
Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo 8.11.2024:	2
Asemakaavoituksen vastine 14.11.2024:.....	3
Asunto Oy Kuopion Helmimaria, Asunto Oy Kuopion Adolffiina, Asunto Oy Kuopion Josefiina ja Parkki-Emil Oy 4.11.2024:	4
Asemakaavoituksen vastine 14.11.2024:.....	7

Kuopion Sähköverkko Oy 15.10.2024:

Koskien Keskusseudakuntatalon asemakaavan muutosta Kuopion Sähköverkko Oy lausuu seuraavaa:

- Nykyisessä kiinteistössä sijaitsee Kuopion Sähköverkko Oy:n kiinteistömuuntamo. Muuntamo on alueen sähkönjakelun kannalta oleellinen, joten muuntamolle täytyy osoittaa paikka myös jatkossa joko kiinteistömuuntamona tai puistomuuntamona ko. kiinteistöltä.
- Liitteenä ajantasainen kiinteistömuuntamo-ohje, jossa ohjeistetaan uusien kiinteistömuuntamoiden sijoittamisesta.

Asemakaavoituksen vastine 14.11.2024:

Asemakaavan muutosehdotuksessa muuntamon tarve on huomioitu yleisellä määräyksellä: *”Tontille tulee varata vähintään 16 m² tila sähkömuuntamolle. Muuntamotila tulee integroida osaksi rakennusta ja siitä tulee olla suora yhteys kadulle”.*

Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo 8.11.2024:

Kuopion kaupunki pyytää Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon (Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) lausuntoa Keskusseudakuntatalon asemakaavamuutoksen ehdotusaineistosta. Luonnosaineistoa koskevassa lausunnossaan (22.06.2023) museo piti valitettavana, että kaavatyoässä ei tutkita säilyttävän vaihtoehdon mahdollisuutta. Vastineessa valintaa perustellaan muun muassa rakennuksen huonokuntoisuudella, korjaavan vaihtoehdon mahdollisella epäonnistumisella sekä käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvilla vaikutuksilla alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Luonnosvaiheen vastineissa viitataan Museoviraston osallisuuteen kaavamuutoksessa: Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo / Kuopion kulttuurihistoriallinen museo on Museolain 314/2019 mukaisesti kaava-asiassa osallinen.

Käytettävyysselvityksessä kuvataan lyhyesti tekstin muodossa sitä, millaisia vaikutuksia kohteen asuinkäyttöön muuttamisella kohteelle voisi olla. Museo on asiantuntijalausunnossaan aiemmin linjannut, että säilyttävää vaihtoehtoa olisi tutkittava tarkemmin. Kestävän kehityksen toteutumisesta tulisi arvioida erilaisista lähtökohdista – mahdolliset muutokset voivat vähentää kohteeseen liittyviä kulttuuriympäristöarvoja, mutta toisaalta edistää ekologisen kestävyuden toteutumisesta. Suunnittelun tulisi objektiivisesti arvioida sitä, millaisin ehdoin kohde olisi peruskorjattavissa tai muutettavissa asuinkäyttöön. Johtopäätöstä kohteen muuntojoustamattomuudesta ei perusteta kulttuuriympäristöasiantuntijan näkemyksen mukaan riittävällä tavalla.

Kulttuuriympäristöasiantuntija on tutustunut käytettävyysselvityksen (Sweco rakennetekniikka, 2017) lisäksi muun muassa lausuntoaineistoon kuuluviin sisäilmatutkimuksiin, rakenne- ja kosteuskatselmukseen sekä lattiapäällysteiden materiaalitutkimukseen. Aineisto osoittaa kohteen olevan kattavan peruskorjauksen tarpeessa, mutta varsinaisia perusteita purkavalle päätökselle ei lausuntoaineistossa esitetä. Aineistossa esitetään muun muassa alumiinirunkoisten julkisivuelementtien uusimista ulkoseinien tiiveyskorjaukseksi. Lisäksi aineistossa todetaan ilmanvaihdon olevan riittämätön. Auloissa A ja B on todettu olevan homeen hajua, mutta syytä ei tiettävästi ole tutkittu.

Kappaleessa 6.1.4 esitellään muun muassa kaavamuutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriaan. Alueellinen vastuumuseo katsoo, että vaikutusarvioinnissa tulisi selkeästi kuvata, että kaavamuutoksella on kulttuuriympäristöarvoja heikentävä vaikutus. Kulttuuriympäristöarvot ovat osa kaupunkikuvaa. Toisin sanoen kappaleessa kulttuuriympäristöarvoja heikentävä vaikutus luetaan kuitenkin kaupunkikuvaa edistäväksi kehitykseksi.

Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo ei puolla nähtyä asemakaavan muutosehdotusta.

Asemakaavoituksen vastine 14.11.2024:

Merkitään tiedoksi, ettei Museovirasto ole osallinen kaava-asiassa. Luonnosvaiheen vastineita ei kuitenkaan voida muuttaa jälkikäteen, koska niistä tulee ilmetä, mitä ko. vaiheessa on mielipiteisiin ja lausuntoihin vastattu.

Kaavaselostusta on päivitetty kulttuuriympäristöarvoihin kohdistuvan vaikutusten arvioinnin osalta.

Kestävän kehityksen näkökulmasta rakennuksen purkaminen ei yksiselitteisesti ole säilyttämistä huonompi vaihtoehto. Tutkimuksiin perustuen uudisrakentaminen voi pitkällä aikavälillä olla ilmaston kannalta parempi vaihtoehto kuin vanhan rakennuksen säilyttäminen. Uudisrakennukset voidaan suunnitella energiatehokkaiksi ja rakentaa vähähiilisistä, kierrätettävistä materiaaleista, mikä vähentää niiden elinkaaren aikaisia päästöjä. Lisäksi nykyaikainen materiaalkiertotalous mahdollistaa purkujätteen tehokkaan hyödyntämisen. Kyseessä oleva kohde vertautuu korjaustarpeeltaan uudisrakentamiseen verrattavaa rakentamista. Kun otetaan huomioon rakennuksen kokonaiselinkaari korjausten jälkeen, voivat ilmastovaiikutukset olla merkittävämpiä kuin uudisrakentamisen vaihtoehdossa.

Rakennuksen peruskorjaus vaatisi merkittävilta osin rakenneosien purkua, jolloin käytännössä vain perustukset, kantava runko ja osa kellarikerroksen rakenteista olisi mahdollista säilyttää. Lisäksi julkisivun ja kellarin rakenteet jouduttaisiin uusimaan siten, että rakennuksen ulkopinnat siirtyisivät ulospäin, jolloin Käsityökadun puoleisella matalalla rakennuksen osalla peruskorjattu rakennus ulottuisi tontin rajan ulkopuolelle katualueelle. Samalla rakennukseen jäisi todennäköisesti sisäilmariskejä, joita ei kohtuullisella työllä saataisi poistettua rakenteista. Asuinrakennukseksi muutettaessa julkisivujen ilme myös muuttuisi oleellisesti, millä olisi myös merkittäviä kulttuuriympäristöä heikentäviä vaikutuksia. Edellä mainituista syihin perustuen uudisrakennuksen on arvioitu olevan rakennusteknisesti, toiminnallisesti, käytettävyyden ja kustannusten kannalta vaihtoehtoista riskittömin, taloudellisin ja tiloiltaan toimivin. Säilyttävää vaihtoehtoa ei ole tutkittu erillisenä kaavavaihtoehtona, koska voimassa oleva kaava mahdollistaa säilyttämisen ja vertailu on mahdollista tehdä suhteessa olemassa olevaan tilanteeseen.

Asunto Oy Kuopion Helmimaria, Asunto Oy Kuopion Adolfiina, Asunto Oy Kuopion Josefiina ja Parkki-Emil Oy 4.11.2024:

Aiemmin 25.2.2022 ja 4.7.2023 esittämiemme mielipiteiden lisäksi toteamme seuraavaa:

Alla mainitut taloyhtiöt kantavat suurta huolta kaikkeen jo tapahtuneeseen ja tapahtuvaan kaavoitukseen Suokadulla ja sen rännikaduilla. Jo tehdyillä päätöksillä on Suokadusta tehty pimeä ja suljettu katu, jossa valo ei virtaa asuntoihin ja ihmiset elävät "sälekaihtimien" takana suojellen yksityisyyttään. Aiemmin avoin ja valoisa katutila on pienennetty tuomalla kaikki kiinteistöt kiinni kadun reunaan. Samalla poistuu vihreyttä kadun reunasta ja tilaa huivesiltä. Tämä sama asia pätee rännikatujen varsilla.

Rännikatuverkostosta on tehty ohjeellinen suunnitelma, johon tässäkin kaavassa vedotaan. Tähän suunnitelmaan vetosi myös asemakaavapäällikkö Annikka Korhonen esitellessään tulevaa Suokatu 23 kaava-asiaa sen esittelytilaisuudessa. Hän vetosi tuossa tilaisuudessa rännikatuverkoston idyllisyyteen. Pitää muistaa, että rännikatuverkosto on luotu puukaupungin aikaan, jolloin rakennusten korkeus oli 1-2 kerrosta. Tuhon idyllisyyteen liittyvät myös Käsityökadun ja Vuorikadun välissä olevat "isot Lamellitalot", joita ei ole rakennettu kiinni kumpaakaan katuun. Onko idyllistä, että katujen kulmissa ja sen varrella ihmiset pakotetaan katsomaan ikkunoista 8-10 metrin etäisyydeltä jopa seitsemän kerroksissa taloissa. Aiemmin tuo etäisyys oli 12 metriä ja vastapäätä oli vain muutama viraston ikkuna. Nyt niitä ikkunoita on n. 50. Ja tietenkin samalla valoisuus asunnoissa muuttuu, kun kiinteistöjen käyttötarkoitus muuttuu toimistoista asunnoiksi ja sälekaihtimet pitää laittaa yksityisyyden suojaksi. On myös muistettava, että mm. viimeksi tehdyissä kaavoissa Myllykadulla ylimpien kerrosten etäisyys on 13 metriä. Siis haemme myös yhdenvertaisuutta päätöksentekoon.

Erityistä huolta kannamme siitä, ettei havainnemateriaalien korot ja muut mitat eivät ole sitovia, vaan kaava antaa jo ennakkoon luvan poiketa niistä. Tämä oletama tulee varmasti toteutumaan, kun Seurakuntayhtymä kauppa tontin tällä kaavalla jollekin rakennusyrietykselle. Tuleva yritys tulee varmasti hyödyntämään varsinaista rakennuslupaa hakiessaan kaikki mahdollisuudet.

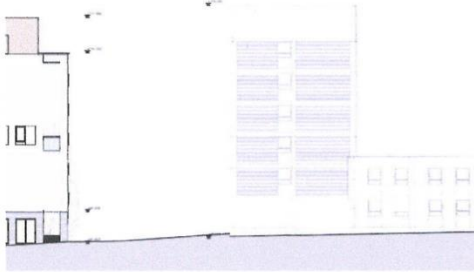
Jätehuolto Suokadun kaavoissa on suunniteltu järjestettäväksi kadulta käsin, joka on jo hankaloittanut Suokadun ja tulevaisuudessa hankaloittaa Vuorikadun liikennettä.

Nykyiset kaavat ovat aiheuttaneet jo sen, että kun huolto omalle kiinteistölle on hankalaa, niin siihen käytetään naapurin esim. Parkki-Emil Oy:n hallinnoimaa laajaa piha-alueita osoitteessa Suokatu 24. Nyt siellä joudutaan rakentamaan puomi tämän liikenteen hillitsemiseksi. Eli aiemmin asukkaita hyvin palvelleiden pihan toimintoja joudutaan rajaamaan kaavoituksen takia.

Mielestämme ehdotussuunnitelmat ovat puutteellisia, epämääräisiä ja ristiriitaisia. Alla keskeisiä huomiota kaavaehdotukseen liittyen.

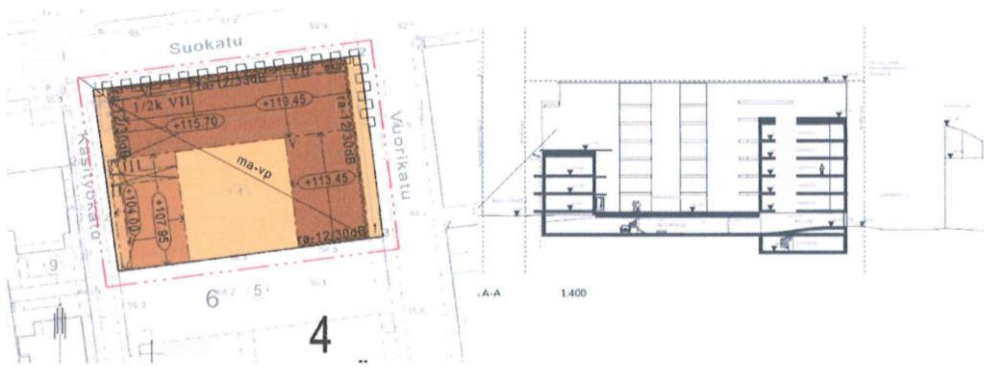
- 1) Havainnekuva-aineiston julkisivu- ja leikkauspiirustuksissa on esitetty uudisrakennuksen räystäskorkeus +119.040, mutta se ei ole samalla korkeudella suhteessa keskusseurakuntataloon nähden eri piirustuksissa. Tästä asiasta on

lausunnossa huomautettu kaavoittajaa jo valmisteluvaiheessa, missä havainnekuvamateriaalinkorkomerkinnot olivat niin ikään hyvin puutteelliset ja riittämättömät.



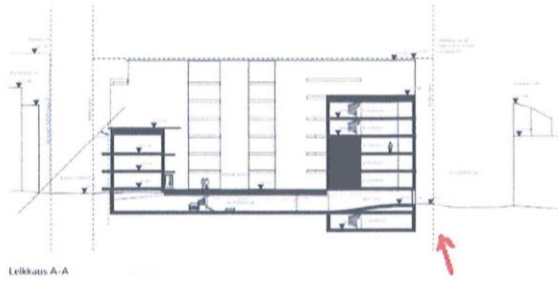
Vanhan keskusseurakuntatalon räystäskorkeus on ilmoitettu **Suokatu 23 ja Käsityökatu 41 - asemakaavan havainneaineistossa** olevan +119.100.

Kun taas **Keskusseurakuntatalon asemakaavan havainne-materiaalissa** vanhan keskusseurakuntatalon rakennuksen koroksi on ilmoitettu +119.280 ja asemakaavakartassa tulevan uuden rakennuksen enimmäiskoroksi on määritelty **+119.450**.



Kaavakartassa uudisrakennuksen ylin räystäskorkeus on esitetty havainnekuviin esitettyä korkeammalle tasolle **+119.450**, eikä sitä ole alleviivattu, mikä tarkoittaa, että korkeus ei ole ehdoton. Tämä johtaa käytännössä siihen, että mikäli jatkossa rakennussuunnitteluvaiheessa tai rakennusvaiheessa ilmenee pakottava tarve nostaa rakennuksen korkeus, ei sillä ole mitään estettä. Tämä täysin mahdollinen skenaario voidaan välttää siten, että nyt kaavaehdotusvaiheessa rakennuksen liittyminen oleviin katukorkoihin tutkitaan ja esitetään tarkemmin, jolloin voidaan myös räystäskorot esittää vakuuttavasti suhteessa ympäristön oleviin rakennuksiin ja vanhan keskusseurakuntatalon räystäskorkoon. Aiemmissa tiedotustilaisuuksissa on luvattu, ettei uudisrakennuksen räystäskorkeus ylitä purettavaksi esitetyn keskusseurakuntatalon räystäskorkeutta.

- 2) Pohjapiirroksissa ei ole esitetty uudisrakennuksen liittymistä oleviin nykyisiin katukorkoihin. Esim, ajoyhteys uudisrakennuksen pysäköintikellariin ei vaikuta uskottavalta leikkauspiirustuksessa A-A, sillä jalkakäytävä on piirustuksessa huomattavan ja epärealistisen kalteva. Epätarkkuus voi johtaa rakennuslupa- tai rakennusvaiheessa tilanteeseen, missä rakennuksen korkeusasemia on pakottavasta syystä nostettava. Mikä tällaisessa tilanteessa on silloin asemakaavan havainnekuva-aineiston tehtävä, ellei osalliset pysty saamaan siitä luotettavaa käsitystä?



Yllä olevassa kuvassa katu ja jalkakäytävä nousevat, kun maanpinta rakennuksen vieressä näyttää pysyvän alhaalla. Pohjapiirroksessa tätä korkoeroa ei ole esitetty lainkaan. Onko asia on jäänyt tutkimatta?

- 3) Rännikadun varren uudisrakennuksen eteen on havainnekuvassa esitetty istutusalue pensaineen. Pensaat on sijoitettu kuitenkin katualueelle. Sitoutuuko kaupunki istuttamaan kapealle rännikadulle pensaita? Onko tästä pyydetty lausunto kt-suunnittelusta / pelastusviranomaiselta? Miten tällaisessa tapauksessa turvataan pelastustoimi muutoinkin kapealla katualueella? Asemapiirroksessa tulee tästä syystä esittää mittalinjat rännikadun katualueelle, rakennusten ja kiinteiden rakenteiden välisille etäisyyksille. Ei toteuttamiskelpoiset ja ei realistiset istutukset tulee poistaa niin asemapiirroksessa kuin havainnekuvista. Istutusalueen poistaminen saa aikaan myös sen, että uudisrakennuksen alimman kerroksen parvekkeiden edessä ei ole juuri minkäänlaista puskurivyöhykettä katua vastaan. Asunnon yksityisyys on tällöin kyseenalainen.



- 4) Valmisteluvaiheen lausunnoissa pyydettiin tutkimaan Käsityökadun työmaa-aikeisen pelastusliikenteen toimintaedellytykset. Naapurikiinteistöistä pelastautuminen ei saa vaarantua rakennusaikana. Onko tästä pyydetty tarvittavat lausunnot, sillä ehdotusvaiheen piirustuksissa ei näitä asioita ole lainkaan esitetty?
- 5) Kaavaehdotuksessa on myös syytä esittää Suokadun pohjoispuolelle toisessa samanaikaisessa kaavaehdotuksessa esitetty rakennussuunnitelma. Sama vastavuoroisuus koskee myös tätä toista kaavahanketta siten, että niissä esitetyissä koroissa ei ole keskenään ristiriitaisuuksia.
- 6) Pääkatujen risteyksessä rakennuksen kerrosluku on kahdeksan. Rakennukseen on keinotekoisella tavalla maan pintoja muokkaamalla ja arkadien avulla saatu aikaan maanpäällinen kerros. Tämä on ristiriidassa kaavakartassa esitetyn enimmäiskerroslukumerkinnän (VII) kanssa.

Näiden em. seikkojen takia osallisten on mahdollonta luotettavalla saada selvää laaditusta suunnitelmasta ja sen vaikutuksista ympäristön olosuhteisiin.

Kaavaehdotuksen havainnekuvamateriaalissa on esitettävä luotettavalla tavalla se, mitä asemakaavakartassa on juridisesti esitetty. Mikäli näin ei ole tehty, ei kaavaprosessi ole edennyt oikealla ja osallisten oikeusturvan edellyttämällä tavalla.

Asemakaavoituksen vastine 14.11.2024:

Muutokset keskustan rakennetussa ympäristössä ja naapureiden asunnoista aukeavissa näkymissä ovat luonnollisia keskusta-alueella.

Kaavaehdotuksessa osoitettu Suokadun suuntainen korkeintaan seitsemänkerrosta salliva rakennusala on voimassa olevaan asemakaavaan nähden kolme metriä kauempana Käsityökadun puoleisesta tontinrajasta ja lisäksi ylin kerros on sisäänvedetty kolme metriä tontin suuntaan Käsityökadun puolella sekä osalla Suokadun puolta. Muistutuksessa mainitussa Myllykadun asemakaavan laadinnan aikaan vastaava ylimmän kerroksen sisäänveto on ollut myös Myllykadun vastapuolen kiinteistöllä. Keskussekurakuntatalon Käsityökatua

vastapäisellä kiinteistöllä sen sijaan rakennusala ylittää tontin Käsityökadun puoleiseen rajaan kiinni ilman sisäänvetoa, joten tästä näkökulmasta yhdenvertaisuusperiaate kaavaehdotuksen ratkaisussa täyttyy. Asemakaava noudattaa kaupungin periaatteita rännikatujen suunnittelusta. On samalla huomion arvoista, että jokainen tontti suunnitellaan perustuen tontin olosuhteisiin, ympäristöön ja laajempiin tavoitteisiin. Mm. etäisyyksiä, rakennusoikeuksia, sisäänvetoja tai rakennuksen muodon antoa ei suoraan osoiteta asemakaavoissa samoin kuin naapurikiinteistöillä tai vastaavissa muualle laadituissa viimeaikaisissa asemakaavoissa.

Asemakaavan muutoksen yleisötilaisuuksissa on todettu, että havainneaineiston mukainen suunniteltu rakennus olisi hieman matalampi kuin nykyinen Keskusseudakuntatalo. Asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema (ns. räystäskorko) +119,45 on sitova eikä sitä siten saa ylittää, alleviivattuna luku olisi toteutettava täsmälleen eli sitä ei saisi myöskään alittaa. Kaavaehdotuksessa osoitettu räystäskorko on 17 cm korkeampi kuin Keskusseudakuntatalon toteutunut räystäskorko +119,28, joten asemakaava ei mahdollista merkittävästi nykyistä korkeampaa rakennusta. Kaavaehdotuksessa osoitettu ylin sallittu räystäskorko on asemakaavoituksen yleisen käytännön mukaisesti hieman havainneaineistossa esitettyä korkeampi, jotta rakennuksen varsinaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa olisi mahdollisuus sovittaa rakennuksen korkoja tontin ympäristöön mahdollisten vielä tiedossa olemattomien asioiden ilmentyessä ja pienten muutosten mahdollistamiseksi.

Vuorikadun katualueen korot on tutkittu riittävällä tarkkuudella asemakaavavaiheessa varmistuen, että mm. ajo-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sekä rakennuksen korkoasema on mahdollista saada ratkaistua tarkemmassa suunnittelussa.

Käsityökadun suuntainen rakennusala on kaavaehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta, aiemmin nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta ja olevasta tilanteesta poiketen sisäänvedetty 1 metrin tontin suuntaan siten, että tilalle on osoitettu istutettavaa aluetta. Havainnekuviin piirretyt pensaat ovat siis tontin puolella, eivät Käsityökadun katualueella. Asemakaavan muutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot mm. katusuunnittelulta, viher- ja virkistysaluesuunnittelulta, hulevesisuunnittelulta, liikennesuunnittelulta sekä Pohjois-Savon pelastuslaitokselta. Millään edellä mainituista viranomaisista ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Työmaa-aikaisen pelastusliikenteen suunnittelu sisältyy tarkemman suunnittelun vaiheeseen. Jätehuoltoviranomaiselle on lähetetty lausuntopyyntö ja lausuntokokouskutsu asemakaavan muutoksen 2. luonnosvaiheessa. Jätehuoltoviranomainen ei kuitenkaan jättänyt lausuntoa, joten asemakaavoituksen tulkinnan mukaan heillä ei ollut huomautettavaa 2. asemakaavaluonnoksen jätehuollon ratkaisuun. Koska kaavaehdotus ei poikkea 2. luonnosvaiheen ratkaisusta jätehuollon osalta, ei lausuntopyyntöön lähettämistä jätehuoltoviranomaiselle ehdotusvaiheessa nähty tarpeelliseksi.

Keskusseudakuntatalon asemakaavan muutosehdotus koskee vain Keskusseudakuntatalon tonttia, joten toista vireillä olevaa asemakaavan muutoksen yhteydessä tehtäviä suunnitelmia ei voida esittää kaavakartalla tai kaavaselostuksessa eikä kaavaselostuksen liitteissä. Kaikille avoimeen Kunta3D-palvelussa olevaan Kuopion 3D-kaupunkimalliin on kuitenkin lisätty Keskusseudakuntatalon suunnitelmasta myös erillinen malli, jossa myös Suokatu 23 ja Käsityökatu 41 asemakaavan muutoksen suunnitelmamalli on näkyvissä.

Havainnemateriaalit ja suunnitelmat tehnyt arkkitehti on laskelmillaan osoittanut, että tehtyjen suunnitelmien kellarikerroksesta yli 50 % on maanalaista tilaa, joten kerros tulkitaan

kellarikerrokseksi. Asia on myös rakennusvalvonnan kanssa pidetyssä sisäisessä palaverissa todettu. Kaavaluonnoksessa osoitetut Suokadun puoleisten rakennusalojen suurimmat sallitut kerrosluvut VI, VII ja ½k VII ovat siis maankäyttö- ja rakennuslain sekä kaupungin yhtenäisten käytäntöjen mukaiset ja noudattelevat kaupungin korkean rakentamisen selvityksen periaatteita.