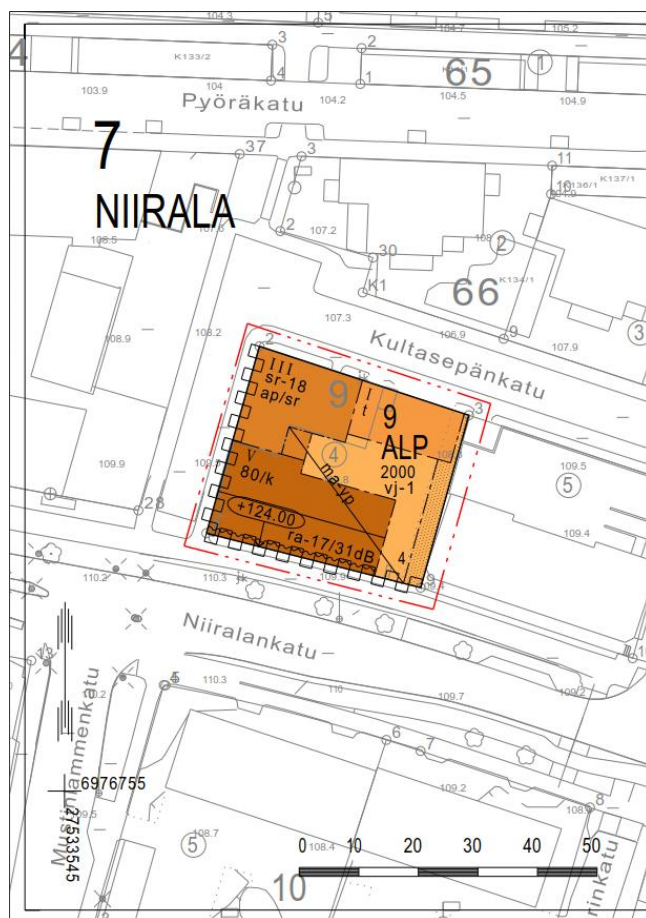


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS / NIIRALANKATU 13**EHDOTUSVAIHEESTA SAATU LAUSUNTO JA MUISTUTUS VASTINEINEEN**

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 11.12.2024 Niiralankatu 13 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi vähintään 30 päivän ajaksi. Aineisto oli julkisesti nähtävillä 18.12.2024–17.1.2025. Ehdotusaineistosta lausunnon antoi Kulttuurihistoriallinen museo ja lisäksi aineistosta annettiin yksi muistutus.

Ehdotusaineistoon sisältynyt kaavakartta, jota lausunto ja muistutus koskevat:



Kulttuurihistoriallisen museon lausunto 17.1.2025:

Kuopion kaupunki pyytää Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon (Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) lausuntoa otsikonmukaisesta ehdotusaineistosta. Alueellinen vastuumuseo toimitti muutosluonnoksesta lausunnon 4.10.2024, jossa puolsi silloin nähtävillä ollutta säilyttävää vaihtoehtoa 1.

Muutosehdotusaineisto on valmisteltu luonnosvaiheessa nähdyn VE1:n pohjalta, ja nyt nähtävillä olevassa ehdotusaineistossa esitetään suunnittelualueella olevaa, vuonna 1938 valmistunutta toimistorakennusta suojeltavaksi sr-18-merkinnällä (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus).

Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa muutosehdotukseen.

Asemakaavoituksen vastine 13.2.2025:

Lausunto ei edellytä muutoksia kaava-aineistoon.

Yksityishenkilön muistutus 11.1.2025

Muistutus Niiralankatu 13:n asemakaavaan suunnitellusta viisikerroksisesta asuintalosta, asemakaavan sekä tontin käyttötarkoituksen muutoksesta.

Yksilöivät tiedot poistettu.

Keskityn perusteluissani seitsemään, mielestäni tärkeään kohtaan:

1. Alueen kulttuurihistoriallinen, arkkitehtoninen merkitys/kaavailtu kiinteistö,
2. Suunniteltu liiketilojen tarve/ nykyinen ja tuleva kivijalkakauppojen tilanne,
3. Kasvava liikenne ja ilmansaasteet,
4. Alueen muu infrastruktuuri,
5. Kaupungin tuleva asukaskehitys/ muu meneillään oleva kaupungin kaavoitustarve,
6. Oikeus terveelliseen ja viihtyisään asuinympäristöön ja
7. Loppupäätelmäni

1. Alueen kulttuurihistoria/kaavailtu kiinteistö Niiralankatu 13:ssa:

Tontilla sijaitsee 1920-luvun funkisirakennus, suojeltu Kultasepän kiinteistö, mikä on ehdottomasti säilytettävä ja kunnostettava sen ajan tyyliuuntaa kunnioittaen. Niiralan kaupunginosassa sijaitsee useita suojeltuja ko. arkkitehtonisen ajan rakennuksia mm. Niiralankatu 15:ssa Turon talo (jossa asun), GRK:n talo, Huuhankatu 4:n kiinteistö, nykyisen Salen ja Metsäkeskuksen kiinteistö. Lisäksi on Niiralankulman entisöity talo, Niiralan koulukiinteistö sekä asuinkäyttöön tyylikkäästi kunnostettu entisen Jukolan saunan kiinteistö Mustinlammenkadulla. Siis kyseessä on mitä merkittävin kulttuuri kaupunginosa.

Niiralankatua reunustaa suurelta osin 3-kerroksisten asuintalojen jono. Kaavailtu uusi asuintalo on vailla minkäänlaista sopivuutta sille kavailtuun paikkaan: 5-kerroksinen möhkäle kummallisine kattorakennelmineen (ullakkoikkunat) - vastaavaa ei lähimailtakaan löydy – ei edes nykyisen 2020-luvun rakennuskannasta. Katon harjarakenteeseen nämä ulokkeet muodostavat kummalliset rakenteet katsoipa suunnitelmaa mistä ilmansuunnasta tahansa. Tässä haikahtaa voiton maksimointi! Niiralankadun topografia kertoo, että rakennus sijaitsisi kadun korkeimmalla kohtaa: Jo Niiralankatu 15:ssa maisema laskee-

Savilahden suuntaan. Samoin laskee maasto Mustinlammen suuntaan jyrkästi.

2. Liiketilöjen tarve:

Alakerran kaavailu liiketiloiksi kertoo, että ei lainkaan tunneta alueen liiketilöjen tarvetta. Tällä hetkellä Niiralankadun varren liikkeet ovat lopettaneet – jopa R-kioski viime kesänä – tai tiuhaan vaihtavat omistajaa/liikeideaa. Niiralankatu on kaupunkiliikenteen valtasuoni, mitä pitkin joukkoliikenne kuljettaa asiakkaita sujuvasti ja tiuhaan paremmille kauppapaikoille mm. Prismaan, Leväselle, Kolmisoppeen ja Matkukseen. Nettimyynä on myös lisääntynyt.

Kaupungissa on useita vapaita liiketiloja mm. Lujatalon kiinteistöissä Teatterin kulmilla ja monessa muussa paikassa. Tuore valtakunnallinen asiakasbarometri kertoo keskustan ja kaupunkialueen liiketilöjen ahdingosta, asiakaskadosta myös Kuopiossa.

3. Kasvava liikenne ja ilmansaasteet:

Asemakaavan muutosehdotuksessa mainittiin aivan oikein Niiralankadun liikenteen lisääntyminen keskustan ja Savilahden alueen yhdistävänä väylänä. Lisääntyvä liikenne lisää typen (N) oksidien pitoisuutta hengitysilmassa. Näillä N-oksideilla on tutkitusti limakalvoja (silmät, nenä, suu, hengitystiet) vaurioittava vaikutus. Muut liikenteestä syntyvät saasteet, hiilen ja rikin oksidit rapauttavat terveyden lisäksi rakennuskantaa (ns. hapan sade) - raskasmetalleista puhumattakaan (mm. lyijy).

Niiralankatu on lähes itä-länsi-suuntainen väylä. Talven ja kesän korkeapaineiden aikana katupöly ym. liikenteestä aiheuva hiukkaspöly jää leijumaan tuulettomina aikoina talöjen välitilaan. Silmiä kirvelevää savusumua esiintyy. Kadulla ei ole kasvillisuutta, puistoja pölyä sitomaan, ainoastaan kesällä lehmukset tarjoavat suojaa ja varjoa. Kasvavasta liikenteestä lisääntyvät tietysti meluhaitat!

4. Alueen muu infrastruktuuri:

Kultasepänkatu muodostuisi ongelmaksi, jos kuormittava täydennysrakentaminen toteutuu.

Mainitun kadun kautta ajetaan viereisen Niiralankatu 15:n asukasparkkipaikoille, joita on varattu talomme asukkaille 18 kappaletta. Näille pystyy ajamaan vain Kultasepänkadun kautta. Lisäksi mainitulla kadulla sijaitsee yleisiä parkkipaikoja, mitkä ovat ahkerassa käytössä. Myös huolto- ja muuttoliikenne kulkevat Kultasepänkadun kautta Turon talon piha-alueelle.

Kaavaillun kiinteistön aiheuttama rakennusmelu ja -pöly on todellinen haitta. Suunnitelman vaihtoehdossa 1 on jo olemassaoleva suojeltu rakennus jätetty entisöitäväksi ja kiinteäksi osaksi uutta suunnitelmaa. Kokonaisuuden piha-alue on epäterveellisen pieni ja suljettu, eikä täytä nykyisille piha-alueille vaadittuja terveellisiä kriteerejä. Piha on avoin vain pohjoiseen, jolloin se on talvella kolkko, pimeä ja käyttökeltoton – kuka sellaisessa viihtyisi! Kaavaillun 5-kerroksisen talon katuikkunat avautuvat etelä-lounaissauntaisesti; asunnot tulevat olemaan tukalan kuumia kesäisin!

Onko tutkittu, miten koko kaavaillun rakennusprojektin toteuttaminen vaikuttaisi hienon Mustinlammen veden laatuun ja lammen ympäristöön, tienoon valuma-alueelle?

5. Asukaskehitys:

Miten paljon kaupungissamme onkaan tyhjiä, myymättömiä kiinteistöjä Puijonkuuppeessa, Valkeisen sairaala-alueen yhteydessä, Mölymäellä vain muutama esimerkki luetellakseni!

Kaupunki kaavoittaa epätoivolla uskoen jatkuvan kasvun harhaan - kasvun rajat ovat jo tulleet vastaan! Mainituilla alueilla on vielä rakennuskaavaa käyttämättä, kun ei ole asukkaita, ostajia.

On monia uusia kaavoitushankkeita, mainitakseni vain Itkonniemen entisen tehdasalueen kaavasuunnitelman noin 1900 uudelle asukkaalle toteutettavaksi vuonna 2026 – kävin kaavakävelyllä. Siellä sentään on houkuttelevaa ranta-aluetta ja luontoa lähellä.

6. Terveellinen asuinympäristö:

Tulevaisuuden terveellisen rakentamisen suunnittelussa korostetaan hiilen si-
dontaa jättämällä rakennusten väliin mikropuistikkoja ja viherlaikkuja, joiden ansiosta yhteyttävä vihermassa sitoo ilmakehän hiiltä ja vapauttaa happea sekä suodattaa katupölyä. Viherrakentamisella on positiiviset vaikutukset alueen mikroilmastolle, ihmisten viihtyvyydelle ja terveydelle sekä ilmastonmuutoksen tuomalle sateisuuden lisääntymiselle, sillä kasvien juuristo ehkäisee maaperän eroosiota.

Kaavaillussa kolossaalisessa suunnitelmassa terveellisen asuinympäristön vaatimukset eivät mitenkään toteudu muutaman pensaan istuttamisella.

7. Loppupäätelmäni:

Haluan kunnioittaa oman aikansa rakentajien rakennustaidetta- ja arkkitehtuuria. Minulle se tarkoittaa Kultasepän asuinkiinteistön kunnostamista aikakautaan vastaavaan tyyliin. Asfaltoitu piha laadittaisiin puistikoksi, vihreäksi keitaaksi, hengittäväksi kokonaisuudeksi. Entiset Asekoulu-Puistokartano-kokonaisuudet voisivat olla tässä esikuvina palvelemissa kaupunkilaisten harrastus- ja virkistyselämää tulevaisuuden asuinympäristönä. Kaupungissa on pu-
la tällaisista tiloista!

Lähistöllä sijaitsevat viherkeitaat Valkeisenlammen ympäristö ja Mustinlammen kosteikkopuisto olisivat sitovina viherelementteinä Niiralan kokonaisuudessa. En siis kannata tontin täydennysrakentamista, vaan väljää, hengittävää ympäristökokonaisuutta, mihin kuuluu taiten kunnostettava Kultasepän kiinteistö ja sitä ympäröivä puistikkoalue. Nykyihminen kaipaa luotoa entistä enemmän sen tervehdyttävien vaikutusten vuoksi.

On hyvin surullista, että kaupungin asukkaat kokevat, etteivät voi vaikuttaa asioihin. Lähialueen asukkaat tai ihmiset eivät yleensä jaksaa olla aktiivisia kaupungin kaavailemiin suunnitelmiin, vaan ovat todenneet, että vain raha puhuu. Kaupunginjohtaja Soile Lahti kirjoitti viime vuoden viimeisessä Sähköviestissä mielestäni tärkeän viestin: ” Hänen aikanaan kuullaan kaupungin asioissa vahvasti kaupungin asukkaiden mielipiteitä.”

Asemakaavoituksen vastine 13.2.2025:

Vastine muistutuksen osioon 1:

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu ympäröivä rakennuskanta, mutta samalla alueen muuttuva maankäyttö. Niiralankadun rakennuskanta on nykyisellään pää-

asiassa kolmikerroksista, mutta Niiralankadun itäpäädyssä sijaitsee myös neljä- ja kuusikerroksista rakennuskantaa. Viisikerroksinen rakentaminen sopii yhteen Niiralankadun päädyn rakentamisen kanssa. Niiralankatu on myös yksi runkobussi-verkoston reiteistä, jolloin alueen maankäyttöä on perusteltua tiivistää.

Ylimmän kerroksen ikkunaratkaisu mahdollistaa ylimmän kerroksen tehokkaan tilan käytön, mutta samalla erottaa rakennuksen tyyliltään oman aikakautensa rakennukseksi. Suojeluratkaisussa tontin tehokkuutta on pyritty lisäämään Niiralankadun puolella, koska tontin takaosaa ei ole mahdollista hyödyntää yhtä tehokkaasti.

Vastine muistutuksen osioon 2:

Kaavaratkaisun liiketilavelvoite perustuu tarpeeseen ylläpitää riittävää liiketilatarjontaa tärkeiden jalankulun, polkupyöräilyn sekä joukkoliikenteen reittien varrella. Uusia liiketiloja on myös rakennusteknisesti haastavaa toteuttaa olemassa oleviin rakennuksiin, ellei tiloja ole alun perin suunniteltu liiketilakäyttöön. Riittävän liiketilatarjonnan turvaamiseksi liiketilan vähimmäisvelvoite on perusteltu.

Vastine muistutuksen osioon 3:

Osiossa ei ole esitetty muutoksia kaavaratkaisuun.

Vastine muistutuksen osioon 4:

Kultasepänkatu on ainoa mahdollinen liittymäsuunta tontille johtuen maastonmuodoista sekä liikenneturvallisuudesta. Niiralankatu on pääkatu eikä tonttiliittymiä ole lähtökohtaisesti turvallista järjestää suoraan pääkaduille. Kaavaehdotuksen rakentamisen määrä ei myöskään lisää Kultasepänkadun liikenteen määrää merkittävästi.

Tontille rakentaminen on mahdollista myös ilman asemakaavan muutosta, eikä rakentamisajan mahdollinen melu- ja pölyhaitta ole asemakaavassa ratkaistavia asioita. Meluntorjunnallisista syistä uudisrakennus tulee sijoittaa tontin eteläosaan, jotta piha-alueella saavutetaan sopiva melutaso. Myös suojeltava rakennus rajoittaa mahdollisia piharatkaisuja. Asuntojen lämpötila voidaan ratkaista tarkemmassa suunnittelussa ilmanvaihdolla tai toteuttamalla ns. läpitalon asuntoja.

Tontti ei rajaudu Mustinlampeen ja tontin hulevesien käsittely tulee esittää rakentamislupavaiheessa. Hulevedet tulee käsitellä joko tontilla tai ohjata hulevesiviemäriin. Kaavaratkaisun ei voida arvioida vaikuttavan Mustinlammen veden laatuun tai ympäristöön.

Vastine muistutuksen osioon 5:

Kaavoituksen tehtävän on osaltaan luoda riittävää tonttivarantoa. Yleisestä taloudellisesta tilanteesta johtuen asuinrakentamisen määrä on vähentynyt, mutta riittävä kaavallinen reservi mahdollistaa asuinrakentamisen tarpeen muodostuessa uudelleen. Yhdyskuntarakenteen kannalta on myös parempi kehittää olemassa olevaa kaupunkiympäristöä kaavaehdotuksen tavoin.

Vastine muistutuksen osioon 6:

Suunnittelualueen tontti on nykytilassaan kokonaan päällystettyä. Kaavaratkaisussa on palautettu maanvaraista pintaa kehittäen viherympäristöä nykytilasta. Asemakaavan muutosta koskeva tontti on kuitenkin pieni eikä laajan viheralueen toteuttaminen ole mahdollista.

Vastine muistutuksen osioon 7:

Suunnittelualan tontti on sijainniltaan soveltumaton puistoalueeksi, koska liikennemelusta johtuen alue ei täytä virkistysalueen edellytyksiä. Tontti on myös irrallaan muusta viherympäristöstä eikä se muodosta tarkoituksenmukaista viheryhteyttä muihin alueisiin. Alueen lähiympäristössä on myös useita puisto- ja virkistysalueita kävelyetäisyydellä (Mustinlampi, Valkeinen jne.)

Suunnittelualan kaltaisten tonttien täydennysrakentaminen on yhdyskuntarakenteen kannalta hyvää maankäyttöä, koska rakentaminen ei vie luonnontilaista ympäristöä. Maankäytön tehostaminen tuo myös enemmän asukkaita hyvien palvelujen äärelle ylläpitäen alueen palvelutasoa.