

13.6.2024

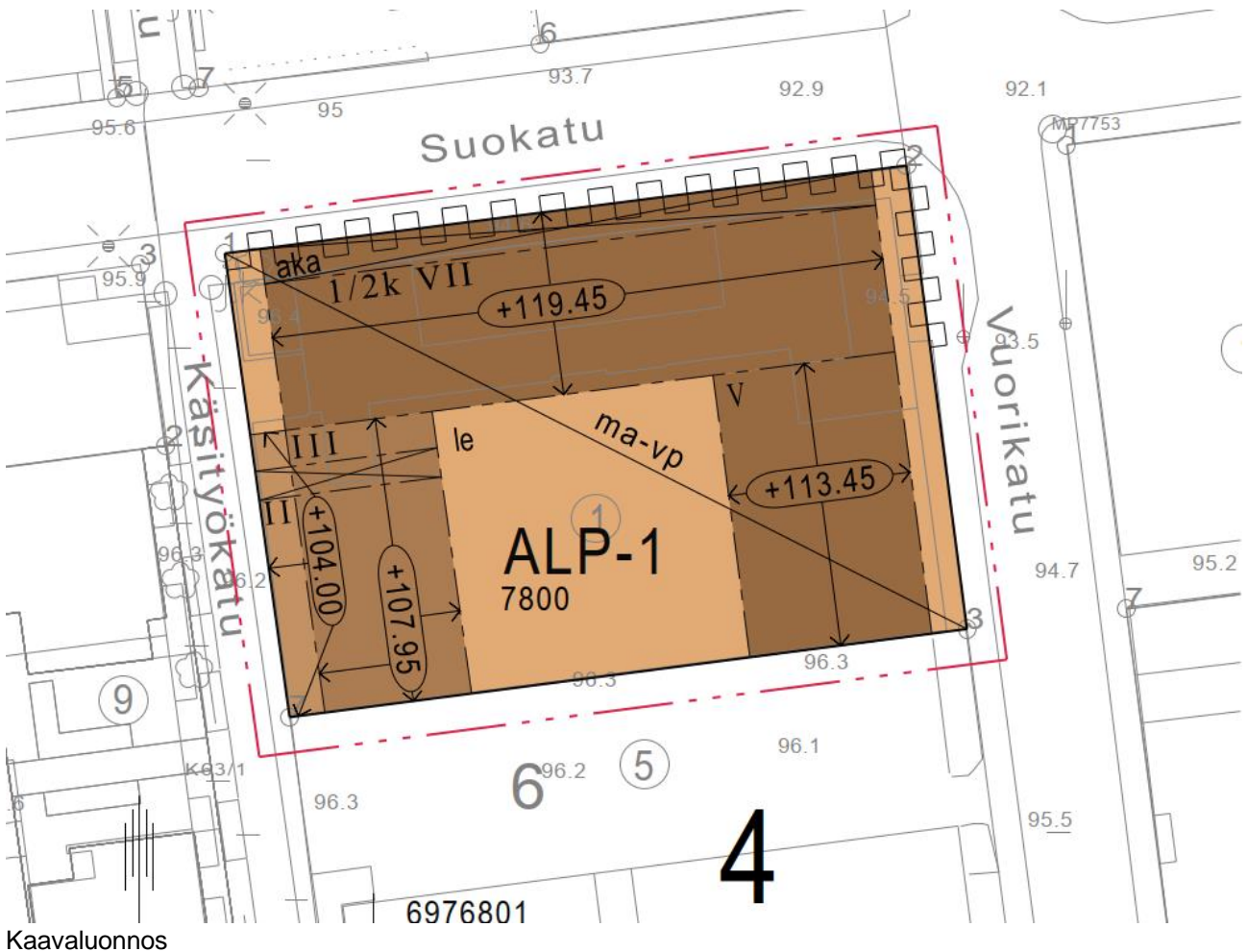
LIITE 11

## KESKUSSEURAKUNTATALO

### 2. VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET VASTINEINEEN

1. valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.1.2022 ja nähtävillä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 2.2.–4.3.2022. Yhteistyötahoille 1. valmisteluaineistoa esiteltiin 10.2.2022 lausuntokokouksessa ja yleisötilaisuus on pidetty 10.2.2022. Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ei tässä vaiheessa annettu vastineita, koska kaavatyössä laadittiin uusi valmisteluvaiheen uudisrakentamismallivaihtoehto. 2. valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 31.5.2023 ja nähtävillä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 7.6.–7.7.2023. Yhteistyötahoille 2. valmisteluvaiheen aineistoa esiteltiin 16.6.2023 lausuntokokouksessa ja yleisötilaisuus on pidetty 13.6.2023. Lisäksi nähtävilläoloaikana lausunnon 2. valmisteluvaiheen aineistosta antoi Kulttuurihistoriallinen museo. 2. Valmisteluaineistosta jätettiin myös kolme mielipidettä.

2. Valmisteluaineistoon sisältynyt kaavakartta, josta lausunnot ja mielipiteet on annettu:



## Sisällys

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo 22.6.2023:.....	2
Asemakaavoituksen vastine 13.6.2024:.....	2
Asunto Oy Kuopion Helmimaria, Asunto Oy Kuopion Adolfiina, Asunto Oy Kuopion Josefiina ja Parkki-Emil Oy 4.7.2023: .....	3
Asemakaavoituksen vastine 13.6.2024:.....	10
Yksityishenkilö 7.7.2023: .....	14
Asemakaavoituksen vastine 13.6.2024:.....	17
Yksityishenkilö 7.7.2023: .....	18
Asemakaavoituksen vastine 13.6.2024:.....	19
Asunto Oy Vuorikatu 36 10.8.2023: .....	20
Asemakaavoituksen vastine 13.6.2024:.....	21

### **Kuopion kulttuurihistoriallinen museo 22.6.2023:**

Kuopion kaupunki pyytää Pohjois-Savon alueellisen vastuumuseon (Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) lausuntoa Keskusseurakuntatalon asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Museo lausui alkuvuodesta 2022 nähtävillä olleesta valmisteluaineistosta 4.3.2022, ja katsoi säilyttävän vaihtoehdon tutkimisen tarpeelliseksi.

Arkkitehti Esa Malmivaaran suunnittelema rakennus on valmistunut vuonna 1979. Rakennuksen kulttuuriympäristöarvoja on tutkittu rakennushistoriaselvityksellä (Sweco Architects Oy, 2018) ja kohdeinventoinnilla (Kuopion kaupungin strateginen maankäyttö, 2015). Nähtävillä olevaan aineistoon Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo huomauttaa, että rakennushistoriaselvityksestä puuttuu noin puolet.

Rakennukseen liittyy tehtyjen selvityksien perusteella kulttuuriympäristön kannalta paikallisesti merkittäviä arvoja. Tärkeä ja nostoa kaipaava seikka suunnitteluun on myös ekologinen kestävyys, jota tulisi maankäytön suunnittelussa huomioida. Purettavaksi esitetty rakennus on uhkaa jäädä kestävänsä kehityksen toteutumisen kannalta katsottuna lyhytikäiseksi, kun yleisesti ottaen olisi hyvä tiedostaa, että rakennettu ympäristö on myös hiilivarasto: Mitä pidempään rakennukset säilyvät ja pysyvät käytössä, sitä pidempään rakennuksen rakennusaikaiset päästöt ovat sidottuina.

Kuitenkaan säilyttävää vaihtoehtoa ei ole otettu nyt uudelleen nähtäville tulleeseen valmisteluvaiheeseen, tai tämä vaihtoehto on jäänyt selvitystasoisiksi. Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo pitää ratkaisua kulttuuriympäristön ja ekologisen kestävyuden näkökulmasta valitettavana.

### **Asemakaavoituksen vastine 13.6.2024:**

2. valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut rakennushistoriaselvitys on puutteellinen johtuen teknisestä virheestä, jota ei huomattu asemakaavoituksessa ennen asemakaavan muutoksen 2. valmisteluaineiston nähtäville asettamista. Selvitys korvataan korjatulla versiolla kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavaselostuksen luvussa 6.1.1 *Käytettävyysselvitykseen liittyvät vaihtoehdot* on selostettu, miksi on päädytty jatkamaan kaavan valmistelua vain uudisrakentamisen vaihtoehdoilla. Rakennuksen korjausaste on arvioitu olevan nykyiseen käyttötarkoitukseen korjattaessa n. 85 %, mutta samalla Kuopion evankelisluterilaisella seurakuntayhtymällä ei ole tarvetta rakennukselle. Asuinrakennukseksi muutettaessa korjausaste on arvioitu olevan n. 95 % ja muutoksessa rakennuksen arkkitehtuuri muuttuisi oleellisesti. Molemmissa tapauksissa osaan rakenteita jouduttaisiin todennäköisesti jättämään sisäilman ja teknisen toimivuuden kannalta riskejä sisältäviä ratkaisuja. Uudisrakennuksella nykyiset rakenteelliset riskit poistuisivat ja uudisrakennuksen perustuksissa saattaisi olla myös mahdollista hyödyntää nykyisiä paalutuksia ja perustusrakenteita. Uudisrakennuksen on arvioitu olevan rakennusteknisesti, toiminnallisesti, käytettävyyden ja kustannusten kannalta vaihtoehdoista riskittömin, taloudellisin ja toimivin.

## **Asunto Oy Kuopion Helmimaria, Asunto Oy Kuopion Adolfiina, Asunto Oy Kuopion Josefiina ja Parkki-Emil Oy 4.7.2023:**

### Yleistä:

Uusi, kaavaluonnoksen valmisteluvaihe 2 (esittely 13.6.2023), aiheuttaa syvää huolta naapurustossa, kun aiempi rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu toimistokäytöstä asuinkäyttöön. Sen seurauksena Käsityökadun asuntojen viihtyvyys kärsii oleellisesti, kun vastapäätä muutaman toimistoikkunan sijaan tulee lukuinen määrä ikkunoita, joista tarkkaillaan naapureita 24/7. Samalla lisääntynyt ja lähemmäksi tuleva rakennusmassa pimentää Käsityökadun asuntojen valoisuutta. Tontin rakennusoikeus on ylisuuri ympäristöönsä nähden.

Huolta herättää myös suuri erittäin pienten asuntojen määrä, mikä aiheuttaa taloon ja sen lähiympäristöön lyhytaikaisesta asumisesta johtuvia häiriöitä. Kaavoittaja kertoi esittelytilaisuudessa, että kyseessä on luonnos ja asuntokoot voivat toteutusvaiheessa olla jotain aivan muuta. Myös liike- ja toimistotilojen (luonnoksessa esitetty yksi toimistotila) tilojen puute koetaan vähentävän keskustan elinvoimaisuutta, kun huomioidaan että naapurustossa olevan kahden uuden kiinteistön osalta poistui jo iso määrä liike- ja toimistotilaa. Esittelytilaisuudessa kerrottiin, että kaavaselosteessa edellytetään monimuotoista asumista, mikä ei käsitksemme mukaan toteudu. Esittely tilaisuudessa kerrottiin myös, että alueella vaaditaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoista rakentamista, mikä ei mielestämme toteudu myöhemmin kerrotuin perustein.

Uudessa kaavaehdotuksessa kaavakartta ei ole havainnekuvien mukainen, vaan antaa mahdollisuuden rakennuslupavaiheessa paisuttaa rakennusmassaa. Näin ei voi olla, vaan havainnekuvien ja kaavakartan pitää täsmätä toisiinsa. Samoin havainnekuviissa on esitetty, että Käsityökadun matala osa olisi metrin kadun reunasta. Esittelytilaisuudessa kuitenkin kerrottiin, että se ulottuu kadun reunaan asti. Tällaisia epämääräisyyksiä emme muutoinkaan voi hyväksyä, vaan asioiden ja numeroinen pitää olla tarkkaan määritelty kaava-aineistossa. Tällainen kirjaus on myös esittelytilaisuudessa esille tullut kaavoittajan ilmoitus, ettei katoille tule ilmoitettujen räystäskorkeiden yläpuolelle mitään teknisiä laitteita, hissikonehuoneita yms.. Kaavoittajan mukaan em. asia on määritelty yleisohjeessa, joka koskee keskustan kiinteitä alueita. Edellytämme, että myös kaavaan on merkitty räystäskorkeudet maksimikorkeuksina. Nk. Nordean pankkitaloa koski em. yleisohje, mutta rakennuslupavaiheessa Käsityökadun puoleisen rakennuksen kerroskorkeus oli kasvanut yhdellä kerroksella eli yleisohjetta ei noudatettu.

Edelleen olemme pettyneitä siihen, että kaava-aineistossa ei ollut huomioitu lainkaan aieman muistutuksemme mukaisia asioita, vaan kaikissa kolmessa kaavaluonnoksessa on ollut esillä periaatteessa vain yksi vaihtoehto. Kaavoituksessa ei ole etsitty vaihtoehtoja, jossa olisi menty ympäristöjä naapuriasukkaat huomioiden. Kaavatyön tilaajan, eli seurakunnan etu on päästä mahdollisimman vähällä panoksella eteenpäin ja saada mahdollisimman suuri taloudellinen hyöty. Onko kaavan valmisteluvaiheessa riittävällä tavalla tutkittu muita vaihtoehtoja, jotka mahdollisesti tilaajan esittämiä vaihtoehtoja paremmin vastaisivat kaupunkikuvallisiin ja toiminnallisiin seikkoihin? Kaavahankkeeseen ryhtyvällä on velvollisuus esittää itselleen ei niin suosiollisia vaihtoehtoja. Samoin kaavoittajan tulee pystyä näitä vaihtoehtoja myös tekemään tilaajan kustannuksella. Näin ei ole tapahtunut. Tällaisia vaihtoehtoja olisi tullut ymmärtääksemme esittää myös poliittisille päättäjille. Tämä kertoo yksiselitteisesti siitä, että kaavoitusta on tehty kiinteistön omistajan ja rakennusyhtiön kaupan esisopimus edellä. Esittelytilaisuudessa kaavoittaja toi esille yleiset kaavoituksen lähtökohdat, mutta mainitsi, että kaavoittajan tulee huomioida myös seurakunnan taloudelliset tavoitteet, jotta hanke käynnistyisi. Tästä syystä rakennusoikeuden määrä 1. ja 2. vaiheissa on pysynyt samana. Näin ei saisi olla! Kaava-aineistosta puuttui myös 3-D kuvat, jotka saatiin erillisestä pyynnöstä 13.6.2023 tilaisuudessa nähtäville. Kaavoittaja ei esittänyt näkemystänsä kaavamuutosalueen lähiympäristön tulevaisuuden rakentamismahdollisuuksista, vaikka sitä ja 3-D kuvia pyydettiin jo aiemmassa muistutuksessamme. Tämä aineisto olisi hyvä ollut olla myös poliittisen päätöksenteon yhteydessä.

Edellisessä muistutuksessamme toimme esille, että haluamme myös tiedon siitä, miten rakentaminen on ajateltu suorittaa. Siis tiedon siitä, miten se tulee vaikuttamaan turvallisuuteemme ja toimintoihin kiinteistöillämme. Huomautamme myös, että rakennelautakunnan kokouksen 31.5.2023 kohta 627/2022, Valmisteluvaihe 1 saadut mielipiteet ja lausunnot liite 9 on virheellinen. Siitä ei ilmene, että As Oy Kuopion Josefiina on jättänyt muistutuksen.

Edellytämme, että meidän kaikkiin esittämiimme muistutuksiin (myös 25.2.2022 jätettyyn) vastataan ja meille ilmoitetaan kaavan etenemisestä hyvissä ajoin. Ei ole kenenkään etu, että kutsut esim. esittelytilaisuuteen tulevat asianosaisille 5 päivää ennen tilaisuutta (välissä viikonloppu).

#### Kaavaselostus ja muut selvitykset / tutkimukset:

- Sisäilmatutkimuksen ja Rakenne- ja kosteuskatselmusten perusteella voi todeta, että rakennus tarvitsee IV:n osalta perusteellisen remontin. Tämä on joka tapauksessa normaali rakennuksen ylläpitoon liittyvä toimenpide vuonna 1979 rakennetussa rakennuksessa. Käytännössä se olisi pitänyt tehdä jo vuosia sitten. Onko rakennuksen omistaja itse omalla toiminnallaan tai IV-järjestelmään”. Rakennuksen tilat ovat alipaineiset, jolloin korvausilma tulee ulkoa rakenteiden läpi. Itse rakenteissa ei ole todettu suuria ongelmia. Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa esim. asuinkäyttöä varten IV-ratkaisu tehtäisiin joka tapauksessa uudelleen. Tästä syystä suojeleva käyttötarkoituksen muutos tulee tutkia kaavavaihtoehtona, eikä sitä saa sulkea pois kaavaehdotuksesta. --Suojelevan vaihtoehdon yhteyteen on mahdollista esittää mallillinen määrä lisärakennusoikeutta, mikäli se sopii kaupunkikuvaan, eikä aiheuta merkittävää haittaa naapureilleen.
- Kaavaselostuksessa on esitetty, että keskusseurakuntatalon strukturalistisen arkkitehtuurin säilyttämien on käyttötarkoituksen muuttuessa vaativaa ja haastavaa. Tätä

ei ole kuitenkaan tutkittu millään tasolla. Miksi? Esitellään, että suunnitteluun tarvittaisiin aikakauden arkkitehtuurin tuntevaa suunnitteluryhmää. Onko selvitetty, mistä tuollainen asiantuntija- ja suunnittelutyöryhmä löytyisi? Maailmalla on lukuisia esimerkkejä siitä, miten juuri strukturalistisen arkkitehtuuriajattelun mukaan suunniteltu ja rakennettu rakennus on mahdollista muuttaa käyttötarkoitukseltaan toiseksi jopa niin, että rakennuksen julkisivujen täyteosien ilmettä on muutettu uusia tarpeita vastaavaksi. Tämä on itseasiassa strukturalistisen arkkitehtuuriajattelun kovaa ydintä ja se olennainen idea, jota hyödyntämällä rakennus voi jatkaa elämäänsä sen alkupe-  
räisen käytön päätyttyä. Yksinkertaistettuna: rakennuksen runko on pysyvää raken-  
netta, muut osat ovat muuntuvaa ja muunneltavaa täytettä.

- Kaavaselostuksessa kerrotaan, että rakennus säilyy parhaiten, kun sen käyttötarkoi-  
tusta ei muuteta. Kaavahankkeeseen ryhtyvälle rakennuksen tilajärjestelyt eivät kui-  
tenkaan nykyisellään kelpaa. Strukturalistisen arkkitehtuurin ideaan kuuluu olennai-  
sesti käyttötarkoituksen muutos ja tilajärjestelyjen muuttaminen. Näitä kumpaakaan  
ei ole valmisteluvaiheen aineistossa millään tavalla esitelty tai tutkittu. On vain tyy-  
dytty kertomaan, että vaikeaa on. Se ei voi olla mikään ammattimainen peruste asian  
tutkimatta jättämiselle.
- Kaavaselostuksessa ei ole mainintaa rakennussuojelun avulla saavutettavista tavoit-  
teista. Puhutaan vain uudisrakentamisen avulla saavutettavista tavoitteista. Tämä on  
epäkohta ja puute erityisesti tämänkaltaisessa kaavatyössä, missä kohteena on po-  
tentiaalinen arvorakennus.
- Alueen oloista ja ominaisuuksista johdettavien tavoitteiden toteutumista ei päästä to-  
dellisuudessa vertailemaan, sillä vaihtoehtoja ei ole esitetty. On vai esitetty saman  
ratkaisun erilaisia versioita, joissa kaikissa on sitouduttu ennalta asetettuun raken-  
nusoikeustavoitteeseen. Nämä kaksi tavoitetta ei saa olla eettisessä kaavatyössä si-  
doksissa toisiinsa. Nykyinen esitys (valmisteluvaiheen aineisto) selkeästi näyttää,  
että kyseisen kaltainen sidos on vahvasti olemassa ja se haitallisesti vaikuttaa kau-  
punkikuvallisten sekä asuinympäristön laatutavoitteiden asettelua ja toteutumista.
- Svvecon laatimasta käytettävyysselvityksestä paljastuu se, että suunnittelija tai sel-  
vityksen laatija ei ole ymmärtänyt strukturalistisen arkkitehtuurin ideaa ja tarkoitusta  
ja sen mukanaan tuomia arkkitehtuurisuunnittelun mahdollisuuksia esim, käyttötar-  
koituksen muutoksen yhteydessä. Mikä on selvityksen tekijän tai tekijöiden modernin  
arkkitehtuurin historian ja etenkin strukturalistisen arkkitehtuurin tuntemus ja käytän-  
nön kokemus vastaavanlaisista projekteista?
- Selostuksessa mainitaan sisäilmariskit useaan kertaan säilyttävän vaihtoehdon rasit-  
teena ja esteenä. Kuitenkin ko. riskejä ei juurikaan löytynyt liitteenä olevien Sisäilma-  
tutkimuksen ja Rakenne- ja kosteuskatselmusten perusteella. Niissä ongelmien kat-  
sotaan suurelta osin johtuvan väärin toimivasta ja puutteellisesta sekä huoltamatto-  
masta tai korjaamattomasta ilmanvaihdosta. Miksi sisäilmariskejä toistetaan ja koros-  
tetaan selostuksessa jatkuvasti, eikä viitata liiteaineistoihin, missä asia on kerrottu  
toisin?
- Kaavoittaja ei ole täysin ymmärtänyt selostuksessaan strukturalistisen arkkitehtuuri-  
kohteen rakennustaiteellista arvoa ja merkitystä. Tästä syystä säilytettävän vaihtoeh-  
don tutkimatta jättäminen on ymmärrettävää, mutta se ei kuitenkaan ole

ammattillisesti oikein. Miten paljon kaavoittaja on perehtynyt strukturalistiseen arkkitehtuuriteoriaan ja sen mukanaan tuomiin mahdollisuuksiin?

- Vanhan ja suurikokoisen rakennuksen purkamisen ja sen tilalle tehtävän uudisrakentamisen ilmastovaikutus on viimeaikaisten tutkimusten mukaan suurempi kuin korjausrakentamisen, kun työ suunnitellaan ammattitaitoisesti ja toteutetaan oikein. Kaavaselostuksesta paistaa tietämättömyys tai haluttomuus tutkia säilyttävää vaihtoehtoa tarkemmin ja perusteellisemmin.
- Uudisrakennushanke ei havainnekuvien perusteella uudista tai kehitä Kuopion asuntotarjontaa millään muotoa. Pohjakaaviossa on esitetty runsaasti yhteen suuntaan avautuvia putkiyksiöitä, joita on yleiselläkin tasolla kritisoitu runsaasti viimeisinä vuosina. Kaavaselostuksessa asuntotarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen kuitenkin mainitaan hankkeen erityisarvona. Tässä on havaittavissa selkeää ristiriitaa tavoitteiden ja suunnitelman välillä.

#### Asemakaavakartta 16.5.2023 ja havainnekuvat 9.5.2023:

- Päärakennus on edelleenkin seitsemän kerrosta. Uudisrakennusta ei siis aiota sovittaa ympäristönsä rakennusten korkeuteen. Miksi? Säilyttävässä ja suojelevassa vaihtoehdossa olisi mahdollista sallia tuo ympäristöä suurempi kerrosluku, sillä alkuperäinen rakennus on julkinen rakennus ja siten ympäristöään merkittävämpi asemaltaan.
- ALP-1 ei kerro mitään nykyisen rakennuksen säilyttämisen ehdoista tai mahdollisuuksista. Tässä on kaavoittaja tehnyt tasan sitä, mitä seurakunta, eli kaavahankkeen tilaaja haluaa.
- aka merkintä ei kerro kuinka korkea Suokadun puoleinen arkadikäytävän tulee olla. Nyt havainnekuvista näkee, että arkadi kutistuu olemattoman ja ahdistavan korkeiseksi lyhyen länsipäädyssä olevan käytävän pätkän jälkeen. Arkadikäytävän tulee olla uudisrakennuksen molemmissa päissä korkea ja edustava ja sen tulee jatkua korkeana ainakin rakennuksen keskivaiheille. Arkadikäytävään on esitetty suunnitelmassa portaat. Viereisellä jalkakäytävällä ei portaita ole, eli arkadikäytävä erottautuu erilliseksi rakennuksen sivukäytäväksi, eikä se silloin ole katumiiljöötä rikastuttava arkkitehtoninen ele. Onko tämä todella tiedostettu ja hyväksytty suunnitteluratkaisu? Toteutuessaan ratkaisu on todella kummallinen ja irvokas eikä ainakaan esteetön, mitä myös kaavaselostuksessa pidetään tärkeänä tavoitteena uudisrakentamisessa.
- Käsityökadun puoleiselle tontin rajalle on mahdollisuus rakentaa kaksi kerrosta korkea rakennusmassa. Täytyykö vaatimukset naapurirakennusten palo-osastoinnin, asuinhuoneiden ikkunoiden eteen jäävien avoimien näkymien suhteen? Etäisyyksien mittatietoa ei ole piirustuksissa kerrottu. Mitat ja rakennusalueiden rajat pitää esittää kaavakartassa yksiselitteisesti. Samalla tulee myös rännikadun historiallinen ja visuaalinen leveys 7.2 metriä säilyttää. Havainnekuvien tulee vastata asemakaavakartan rajoja ja mittoja. Tässä esityksessä ei tämä toteudu, vaan dokumentit ovat ristiriidassa keskenään.

Käsityökadulla Suokatu 24:n ja Keskusseurakuntatalon korkeiden rakennusmassojen väli on nyt yli 12 m. Uudessa kaavassa tuo väli on n. 10 m. Viimeisimmässä

kaavassa Myllykadulla korkeiden rakennusten väli ylhäällä on 12 m, eli siellä on rännikadun molemmin puolin tehty 2 m sisäänvedot. Tähän kaavaan edellytämme yhden vertaisuuden pohjalta tuota samaan porrastusta.

- Katukulmiin ja sivuille jätettäviä rakentamattomia alueita ei ole kaavassa esitetty käsiteltäväksi mitenkään. Ovatko ne istutettuja alueiden osia vai mitä ne on? Ei voida vain olettaa, että kyllä ne siitä sitten rakennusluvan yhteydessä selviävät. Asemakaavassa tämä tulee selkein merkinnöin esittää. Yleismääräyksissä kerrottu kolmen puun istuttaminen on epämääräinen ja epärealistinen määräys, sillä samaan aikaan asemakaavakartassa annetaan lupa rakentaa maanalainen pysäköinti kiinni tontin rajoihin, jolloin puille jätettävää kasvualustaa ei käytännössä jää riittävästi.
- ma-vp on esitetty koko tontin alueelle. Tällöin ei tontin em. kulmiin ja sivuille jäävät "rakentamattomat alueet" edes ole kunnolla istutettavia alueiden osia, vaan mahdollisesti toteutettavan rakennuksen pysäköintikellarin yläpohjia. Miten varmistetaan niiden kaupunkikuvallinen laatutaso asemakaavassa? Onko esitetty, millaista kasvillisuutta ko. kohtiin on mahdollista istuttaa ja miltä se käytännössä näyttää? Havainnekuviissa reuna-alueita ei ole käsitelty mitenkään! Ovatko ne vain jalkakäytäväalueen laajennuksia ja siten muusta Kuopion keskustan jalankulkuympäristöstä poikkeavaa epätilaa? Muutama epämääräisesti havainnekuvaan lisätty puu ja pensas ei vakuuta.
- Laadukas polkupyöräpysäköinti ei onnistu suunnitelmissa esitetyillä liian kapeilla ja RT-korttien ohjeista poikkeavilla polkupyöräpaikkamitoituksilla. Mikäli havainnekuvien suunnitelmaa aiotaan käyttää referenssinä asemakaavan mukaisesta rakentamisesta, tulisi sen vastata todellisuutta mitoituksen suhteen. Muutoin päädytään tilanteeseen, missä liian myöhään rakennusaikana huomataan, että hyvää ja oikeaa ratkaisua ei ole mahdollista toteuttaa.
- Asemakaavan yleismääräyksissä vaaditaan, että uudisrakennuksen julkisivuille ei saa tulla julkisivupinnasta esille työntyviä I V-laitteita (asuntokohtaisia IV-tulo-/ poistoventtiileitä). Tämä johtaa käytännössä nykyistä laajempiin ja keskitettyihin hormeihin kerrostasoilla. Hormit johtavat vesikatolle, missä niillä tulee olla keskitetty IV-konehuone. Naapurikiinteistöjen edustajille on kerrottu, että vesikaton ja räystään leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman päälle ei saa sijoittaa mitään tekniikkaa tai laitteita tai hormiryhmiä tms. Tämä johtaa käytännössä siihen, että ylimmän seitsemännen kerroksen kerrostasosta osa olisi käytettävä talotekniikan tiloja varten. Havainnekuvamateriaalissa on kuitenkin ylimpään kerrokseen esitetty ainoastaan asuinhuoneistoja, jotta kaavahankkeeseen ryhtyvän tavoiterakennusoikeus saavutetaan. Asemakaavan ja havainnekuvien välillä on ristiriita. Havainnekuviissa talotekniikan esim. IV-konehuoneita ei ole myöskään esitetty rakennuksen alimpiin kerroksiin. Asemakaavakarttaan tulee lisätä vaatimus, että ilmoitetun räystäskorkeuden yläpuolelle ei saa rakentaa mitään.
- Eteläpuoleisen tontin rajaan rakentamisen ehtoja ei ole kaavassa millään tavalla muotoiltu. Miten eteläpuoleisen tontin omat täydennysrakentamisen ehdot toteutuvat? Havainnekuviissa Käsityökadun varren uudisrakennuksen päädyssä on edelleenkin ikkunoita, vaikka niistä huomautettiin jo edellisessä vaiheessa. Päädyn tulee olla umpinainen, jotta etelän puoleisella naapurikiinteistöllä on mahdollisuus toteuttaa omalla tontillaan tarvittavat täydennysrakentamissuunnitelmansa.

- Havainnekuvasa Vuorikadun puoleinen pääty on kahdeksankerroksinen! Asemakaavassa kerrosluku on seitsemän. Kaavamerkinnällä I/2k on kikkailtu rinteessä, jotta kriittistä seitsemää kerrosta ylittävää lukua ei jouduta kaavakarttaan kirjoittamaan.
- Kahdeksankerroksisuus tuossa kohtaa ei ole kaupunkikuvallisesti mitenkään perusteltavissa uudisrakennuksen osalta. Miksi juuri tämä rakennus saa poiketa ympäristönsä rakennusten korkeudesta noin merkittävästi? Samalla uudisrakennus tulee korkeine päätyineen selvästi lähemmäs Vuorikatua kuin Keskusseurakuntatalo, joka kohteliaasti vetäytyy irti katulinjasta ja tekee kadulle vehreät puu- ja pensasistutuksia sisältävät rakennuksen arkkitehtuuriin tyylikkäästi integroituvat istutusalueet.
- Havainnekuvien asemapiirroksessa kerrotaan virheellisesti, että Vuorikadun puoleinen pääty on seitsemän kerrosta korkea! Onko tarkoituksellisesti unohdettu kertoa, että seitsemän asuinkerroksen alla on vielä yksi kokonainen normaalia korkeampi liiketilakerros.
- Sisäpihalle on havainnekuvasa esitetty korkea koivu. Se ei ole realismia kansi pihalla. Kansipihan viihtyisyyteen olisi syytä kiinnittää huomiota jo kaavassa. Se auttaa rakennussuunnittelijaa laatimaan suunnitelmat laadukkaasta kansipihasta. Kansipiha on 70 cm Vuorikatu 36:n pihaa korkeammalla, mikä ei ilmene selvästi havainnekuvasa.
- Havainnekuvien pohjapiirroksissa ei ole esitetty Käsityökadun puoleisen rakennusmassan ylemmän kerroksen sisäänvetoa. Vastaavasti alempien kerrosten parvekkeita tai terasseja ei ole esitetty, tai ne on esitetty tarkoituksellisesti hämärästi tai harhaanjohtavasti. Näin ei katutilan kaventuminen tule pohjapiirustuksissa oikealla tavalla esille. Asemakaavakartan ja havainnekuvien välillä on ristiriita.
- Suokadun puoleinen julkisivu on havainnekuvasa todella massiivinen ja muurimainen. Se ei ole rakeisuudeltaan suhteessa ympäröivään rakennuskantaan. Muurimaisuus on selkeästi voimakkaampaa kuin nykyisessä keskusseurakuntatalossa, jonka kadun ja rakennuksen väliin on jätetty rehevä ja runsas istutusalue. Aiemmassa vaiheessa Suokadun puoleista rakennusmassaa oli yhdessä vaihtoehdossa katkaistu totaalisen muurimaisuuden välttämiseksi. Miksi nyt on päädytty tällaiseen supermuuriin, joka ylittää pituudeltaan Keskusseurakuntatalon pituuden? Selostuksessa perustellaan uudisrakennuksen Suokadun puoleisen julkisivun olevan nykyaikainen muistuma Keskusseurakuntatalon julkisivusta. Perustelu ontuu pahemman kerran ja on kerrassaan nolo.
- Uusin valmisteluvaiheen rakennussuunnitelma on aiempaa esitystä massiivisempi, mutta arkkitehtuuriltaan levollisempi ja vähäeleisempi. Suunnitelmaa tulisi kehittää pienipiirteisempään suuntaan ja keventää vähentämällä rakennusoikeutta ja madaltamalla rakennuksia ympäristöön sopivammaksi.
- Miksi esim. Käsityökadun varren matalan uudisrakennuksen ja ison päärakennuksen välinen väli on pitänyt poistaa ja korvata kapealla porttikongilla? Suunnitelmasta puuttuu tarvittava rakeisuus ja pienipiirteisyys, mikä sitoisi uuden rakennuksen paremmin osaksi ympäristöään ja kaupunkikuvaa.
- Vaihtoehtoja ei ole tässäkään esityksessä esitelty, eikä suojelevan vaihtoehdon



puuttumista perusteltu muutoin kuin, että se on haastavaa tai että siinä on riskejä. Molemmat ovat perusteettomia perusteita.

- Vaihtoehtoina tulisi tutkia pienemmän rakennusoikeuden ja kerrosluvun sisältäviä rakennus- ja tontinkäyttösuunnitelmia, eikä kiinnittyä ainoastaan tilaajan vaatimaan rakennusoikeuteen.
- Julkisivukuvista näkee, että uudisrakennus ei huomioi naapurirakennusten korkeuksia, vaan ylittää ne monessa kohtaa todella röyhkeällä tavalla. Tämä ei toteuta kaavoittajan selostuksessaan kertomaa tavoitetta siitä, että uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristöönsä.

#### Muuta:

- Kaupungilla on mahdollisuus neuvotella tilaajan kanssa kompensatiosta ja rakennusoikeuden hyvityksestä esim. jollakin toisella seurakunnan omistamalla tontilla, missä kaupunkikuvalliset arvot eivät ole näin suuret. Näin voidaan välttää tämän ylisuuren ja dramaattisesti kaupunkikuvaa muuttavan suunnitelman toteutuminen tässä kohtaa kaupunkia.
- 1960- ja 1970 lukujen betonibrutalismusi ja strukturalismi sekoitetaan yleisesti helposti keskenään. Paljaan viimeistelemättömän betonin ankaraan ja raskaaseen estetiikkaan perustuva brutalismi on miellellävä selkeästi visuaalisena arkkitehtuurityylinä, kun taas strukturalismi on pohjimmiltaan metodi ja ajattelutapa, jonka avulla rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on muunneltavissa ja muutettavissa toisia käyttötarkoituksia varten jopa niin, ettei rakennuksen ulkoisen ilmeen muuttuminen ns. kevyiden täyterakenteiden muuttuessa ole mahdotonta. Tätä seikkaa ei sinänsä tyylikkäästi laaditussa, mutta itse keskusseurakuntatalon rakennuksen historian osalta kevyessä rakennushistoriallisessa tai muissakaan selvityksissä ole tuotu esille. Onko rakennushistoriallisesta selvityksestä saatu museoviraston lausunto?
- Kaavatyön yhteydessä tulee tutkia Käsityökadun työmaa-aikaisen pelastusliikenteen toimintaedellytykset. Naapurikiinteistöistä pelastautuminen ei saa vaarantua rakennusaikana.
- Edellytetään kaupungin katusuunnittelun selvitystä ja lausuntoa liittyen liikenneturvallisuuteen etenkin Vuorikadun ja Suokadun risteyksessä. Suunnitelmassa on esitetty uudisrakennuksen jätehuolto hoidettavaksi Vuorikadun puolelta läheltä risteystä.
- Suokadun pohjoispuolen mahdollista uudisrakennushanketta ei ole visualisoitu millään tavoin tämän kaavatyön yhteydessä. Mikä tulee olemaan sen hankkeen massiivisuus ja korkeus, kun sitä aikanaan sovitetaan yhteen tämän hankkeen kanssa? Kokonaiskuvan kannalta olisi syytä suunnitella ainakin luonnostasolla, miten lähiympäristön kiinteistöjen olisi luontevaa kehittyä harmonisen ja sopusointuisen kaupunkikuvan kannalta. Kaavoituksen tehtävä on kuitenkin suunnitella kaupunkia kokonaisuutena - ei yksittäisinä ja erillisinä tapauksina.
- Havainnekuvista puuttuu naapurikortteleiden rakennukset ja yläviistokuvat. Nämä ovat suunnitteluvaihtoehtojen vaikutuksen ymmärtämisen kannalta aivan keskeisiä ja siksi ehdottoman tarpeellisia. Jo edellisessä valmisteluvaiheen versioiden esittelyjen

yhteydessä pyydettiin, että havainnekuvamateriaalissa tulee esittää ns. sovitekuvat eri suunnista.

- Kaupungin 3d-kartta-aineiston pitäisi olla helpommin tavallisen ihmisen löydettävissä. Olisi syytä tuottaa osallisille sellainen materiaali, jonka turvin suunnitelmavaihtoehtojen vaikutuksiin voi todellisuudessa tutustua. Materiaali, joka on olemassa josain, mutta jota osallinen ei pysty käyttämään, ei vastaa tarkoitustaan.
- Edellisessä valmisteluvaiheen versioiden esittelyjen yhteydessä pyydettiin, että tulee esittää erilaisia suunnitteluvaihtoehtoja -ei ainoastaan saman vaihtoehdon erilaisia versioita. Nyt uudessakaan valmisteluvaiheen materiaalissa ei ole esitetty varsinaisia suunnitteluvaihtoehtoja, vaan kyseessä on saman suunnitteluvaihtoehdon uudempi versio. Kyseinen kaavoituksen tapa tehdä ja esittää osallisille näennäisvaihtoehtoja halventaa koko kaavaprosessin perimmäistä tarkoitusta. Kaavatyön tarkoituksena on selvittää paras kaupunkikuvallinen ja -toiminnallinen ratkaisu. Sen ei tule olla sidottu ennakkoon mihinkään tavoitteelliseen rakennusoikeuden määrään.
- Kaupunkikuvallisesti valmisteluvaiheen suunnitelmassa ei ole ymmärretty Vuorikadun varren ryhdikästä 70-luvun avoimen kaava-ajatuksen mukaista neljän pitkän lamellitalon rakennusryhmää, jonka pohjoisimpana osana keskusseurakuntatalon päärakennus on. Kuopion keskustan yhtenä kiinnostavana piirteenä on eri aikakausien kaupunki-ihanteiden rinnakkaiselo. Nyt suunniteltu vaihtoehto romuttaa nelikon umpikorttelisuunnitelmallaan. Miksi tästä ei ole laadittu suunnitteluvaihtoehtoa?
- Keskustan superkortteleiden, eli poikkeuksellisen tehokkaiden kortteleiden suunnittelussa on unohtunut asuinhuoneistojen päivänvalon riittävän saannin turvaaminen. Asumisterveyden kannalta on merkittävää se, että asuinhuoneet saavat riittävän määrän päivänvaloa, eikä se toteudu, mikäli rakennetaan illan tiiviisti. Päivänvalon riittävyttä tulee myös tutkia naapurikiinteistöjen osalta, sillä niille uudisrakentamisella on vaikutusta. Erilaisten suunnitteluvaihtoehtojen vertailu olisi myös mielekästä päivänvalon riittävän saannin suhteen.
- Kaavoittajan viestiminen osallisille on ollut epätarkkaa ja ristiriitaista. Osallisten oikeusturvan kannalta on ehdottoman tärkeää, että viestintä on yksiselitteistä ja esim. annetut lausuntojen jättämisen päivämäärät on tarkoin ja yksiselitteisesti määriteltäviä sekä kirjallisessa, että suullisessa viestinnässä.

Pyydämme, että kaikkia allekirjoittaneita tahoja informoidaan kirjallisesti hyvissä ajoin etukäteen kaavan etenemisestä sekä rakennuslupavaiheesta, jotta voimme vaikuttaa asiaan.

## **Asemakaavoituksen vastine 13.6.2024:**

### Yleistä:

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

Kaavaluonnoksessa osoitettu Suokadun suuntainen korkeintaan seitsemänkerrosta salliva rakennusala on voimassa olevaan asemakaavaan nähden kolme metriä kauempana

Käsityökadun puoleisesta tontinrajasta. Käsityökadun suuntainen rakennusala on kaavaluonnoksessa puolestaan voimassa olevan asemakaavan tapaan Käsityökadun puoleiseen tontin rajaan asti ulottuvana korkeintaan kaksikerroksisena, kolmannen kerroksen voisi rakentaa tontin Käsityökadun puoleiseen tonttirajaan nähden vähintään 3 metriä sisäänvedettynä. Kaavaehdotukseen kaksikerroksista rakennusala on supistettu 1 metrin leveydeltä tontin suuntaan. Asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen ei siis merkittävästi vaikuttaisi Käsityökadun länsipuolisten asuntojen saamaan valon määrään.

Tontille asemakaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus on suuruudeltaan samaa mitaluokkaa lähialueen rakennusoikeuksien kanssa eikä ko. tontin tonttitehokkuus ole lähialueen suurin.

Laadittu havainneaineisto on viitteellinen ja sen tavoitteena on tutkia ja varmistaa, että rakennus on realistisesti toteutettavissa asemakaavaa noudattaen. Asemakaavassa ei suoraan osoiteta asuntojen määrää, vaan annetaan reunaehdot rakentamiselle. Yleisesti ottaen havainnekuvat ovat havainnollistavia esimerkkejä siitä, millaista rakentamista asemakaava mahdollistaisi. Havainnekuvat eivät siis ole sitovia, jolleivät ne ole asemakaavaa täydentävässä rakentamistapaohjeessa niin sanottu olevan. Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole laadittu rakentamistapaohjetta, vaan kaupunkikuvalliset reunaehdot kuvataan kaavakartan yleisissä määräyksissä. Asemakaavoissa useimmiten myös jätetään toteutukselle ”pelivaraa” mahdollisten myöhemmin eteen tulevien yllätysten ja pienten muutosten varalle. Asemakaavaluonnoksessa Käsityökadun suuntainen rakennusala on osoitettu Käsityökadun puoleiseen tontin rajaan asti korkeintaan kaksikerroksisena kuten on myös voimassa olevassa asemakaavassa, kolmannen kerroksen voisi rakentaa vähintään 3 metriä sisäänvedettynä. Kaavaehdotukseen kaksikerroksista rakennusala on kavennettu 1 metri tontin reunasta, mikä vie rakennusta kauemmaksi naapurirakennuksesta ja mahdollistaa paikalle kapean maanvaraisesti istutettavan viherkaistaleen.

Asemakaavaluonnoksessa on määrätty kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuria koskevassa yleismääräyksessä, että ”Kaikki rakennuksen tilat, ilmanvaihtohuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle”. Kyseinen yleismääräys on sitova.

Kaavatyössä on tutkittu lukuisia eri vaihtoehtoja, joista nähtäville on asetettu vain ne, jotka huomioivat parhaiten hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet, mukaan lukien kaupungin strategiset tavoitteet maankäytön tehostamisesta keskusta-alueella, kaupungin muut tavoitteet sekä hankkeen teknistaloudelliset reunaehdot. Tässä asemakaavan muutoksessa on ollut nähtävillä yhteensä kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosta ja prosessi täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät osallisten vaikuttamismahdollisuudet.

As Oy Kuopion Josefiinaan mielipide on sisältynyt samaan kirjeeseen kuin As Oy Helmimarian, As Oy Adolfinan ja As Oy Vuorikatu 36:n mielipiteet. Tieto on korjattu ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteeseen 9.

Asemakaavoitus ei ole laatinut vastineita 1. valmisteluaineistosta jätettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, koska 1. valmisteluvaiheen jälkeen suunnitelmia kehitettiin, jonka pohjalta tontille laadittiin 2. valmisteluvaiheen uudisrakentamisen vaihtoehto, jota oli mahdollista kommentoida.

Tieto 2. valmisteluaineiston nähtävilläolosta ja esittelytilaisuudesta on toimitettu

naapurikiinteistöille lain edellyttämässä määräajassa. Kaavan 2. valmisteluaineiston esittelytilaisuus päätettiin pitää nähtävilloloajan alkupuolella, jotta mahdollisten mielipiteiden jättämiseen esittelytilaisuuden jälkeen kuitenkin ennen juhannusta olisi hyvä mahdollisuus.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunkirakennelautakunta ja asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto, eikä kaavan etenemisestä ole mahdollista ilmoittaa ennen kyseisiä toimieliinkäsittelyjä. Kaavan vaiheista ilmoitetaan kuitenkin lain edellyttämällä tavalla ja määräajassa. Rakennusluvan hakeminen on oma prosessinsa, josta vastaa rakennusvalvonta. Myös rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee kuulla naapureita.

#### Kaavaselostus ja muut selvitykset / tutkimukset:

Kaavaselostuksen luvussa 6.1.1 *Käytettävyysselvitykseen liittyvät vaihtoehdot* on selostettu, miksi on päädytty jatkamaan kaavan valmistelua vain uudisrakentamisen vaihtoehdoilla. Rakennuksen korjausaste on arvioitu olevan nykyiseen käyttötarkoitukseen korjattaessa olisi n. 85 %, mutta Kuopion evankelisluterilaisella seurakuntayhtymällä ei ole tarvetta rakennukselle. Asuinrakennukseksi muutettaessa korjausaste on arvioitu olevan n. 95 % ja muutoksessa rakennuksen arkkitehtuuri muuttuisi oleellisesti. Molemmissa tapauksissa osaan rakenteita jouduttaisiin todennäköisesti jättämään sisäilman ja teknisen toimivuuden kannalta riskejä sisältäviä ratkaisuja. Uudisrakennuksella nykyiset rakenteelliset riskit poistuisivat ja uudisrakennuksen perustuksissa saattaisi olla myös mahdollista hyödyntää nykyisiä paalutuksia ja perustusrakenteita. Uudisrakennuksen on arvioitu olevan rakennusteknisesti, toiminnallisesti, käytettävyyden ja kustannusten kannalta vaihtoehdoista riskittömin, taloudellisin ja toimivin. Syynä rakennuksen säilyttävän vaihtoehdon pois jättämiselle on siis rakennuksen kokonaiskorjaustarve.

#### Asemakaavakartta 16.5.2023 ja havainnekuvat 9.5.2023:

Suokadun puoleinen seitsemänkerroksinen rakennusala mahdollistaa räystäskoroltaan nykyistä keskuseurakuntataloa ja osoitteessa Suokatu 24 olevaa (Asunto Oy Kuopion Josefiina) rakennusta vastaavan rakennuksen rakentamisen. Tämän lisäksi yleismääräyksellä on kielletty myös talotekniikkaan liittyvien tilojen rakentaminen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Keskustan alueella kaupungin omana yleisenä periaatteena on rakentaminen alle kahdeksan kerroksisena tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta. Havainnemateriaalit ja suunnitelmat tehnyt arkkitehti on laskelmillaan osoittanut, että Vuorikadun kulmauksen rakentaminen tulkitaan kellarikerrokseksi, mikä on myös rakennusvalvonnan kanssa pidetyssä sisäisessä palaverissa todettu. Kaavaluonnoksessa osoitettu suurin sallittu kerrosluku seitsemän on siis maankäyttö- ja rakennuslain sekä kaupungin yhtenäisten käytäntöjen mukainen. Kerroskulu noudattelee myös kaupungin korkean rakentamisen selvityksen periaatteita.

Käyttötarkoituserkintöjen ei ole tarkoitus ottaa kantaa rakennusten säilyttämiseen tai suojeeluun, vaan näille on omat merkintänsä ja määräyksensä.

aka-merkintä ja sitä koskeva määräys on yleisesti käytetty asemakaavamerkintä Kuopion keskustassa. Määräyksen mukaisesti arkadikäytävän tulee olla yleisen jalankulun käytettävissä. Arkadikäytävä jatkaa arkadikäytävänlinjaa Suokadulla ja ratkaisu perustuu myös rakennusmääräyksiin, joiden mukaan rakennuksen kellaritilasta tulee olla vähintään kaksi eri puolelle rakennusta johtavaa uloskäyntiä. Esteettömyyden voidaan katsoa toteutuvan katualueen puolella olevan jalkakäytävän ansiosta.

Käsityökatu 34:n rakennusalan ja kaavamuutosalueen välillä on tilaa noin 9 metriä. Käsityökadun katualue ei sisälly asemakaavamuutokseen. Asemakaavakartassa esitetyt rakennusalojen rajat ovat sitovia, joten kaikki rakentaminen tulee tehdä rakennusalojen sisällä. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala ylettyy 2,5 metrin etäisyydelle Vuorikadun puoleisesta tontinrajasta, kaavaluonnoksessa etäisyyttä on kasvatettu 3 metriin.

Asemakaavakartalla ei esitetä etäisyysmittoja – asemakaavakartta ei ole asemapiirros.

Yleisesti ottaen havainnekuvat ovat havainnollistavia esimerkkejä siitä, millaista rakentamista asemakaava mahdollistaisi. Havainnekuvat eivät siis ole sitovia, jolleivät ne ole asemakaavaa täydentävässä rakentamistapaohjeessa niin sanottu olevan. Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole laadittu rakentamistapaohjetta. Havainnekuvien ja asemakaavan luonnoskartta voivat siis poiketa toisistaan.

Suokatu 24:n rakennusala yltää tontin Käsityökadun puoleiseen tonttirajaan kiinni. Tässä asemakaavan muutosluonnoksessa Suokadun puoleinen rakennusala yltää puolestaan 3 metrin päähän Käsityökadun puoleisesta tontin rajasta. Käsityökadun puoleisen rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on rännikatujen kehittämissuunnitelman mukaisesti kolme ja kolmas kerros tulee olla tontin Käsityökadun puoleiseen tonttirajaan nähden vähintään 3 metriä sisäänvedetty. Lisäksi kaavaehdotukseen kaksikerroksista rakennusala on supistettu 1 metrin leveydeltä tontin suuntaan. Käsityökatu 34:n rakennusalojen suurimmat sallitut kerrosluvut sen sijaan ovat neljä ja viisi. Asemakaavoituksen näkemyksen mukaan yhdenvertaisuus täyttyy tässä asemakaavamuutoksessa naapurikiinteistöjen kannalta.

ma-vp -merkintää supistetaan 3 metriä Käsityökadun ja Vuorikadun puolilla. Asemakaavaluonnoksessa Käsityökadun ja Vuorikadun varsilla olevien rakennusalan ulkopuolelle jäävien osien toteuttamiselle olisi käytännössä kaksi vaihtoehtoa: joko ne istutetaan tai ne ovat jalkakäytävän levennyksiä. Yleismääräyksenä oleva kolmen puun istuttaminen on sitova ja puiden tulee myös olla elinvoimaisia. Kaavaehdotukseen on päätetty osoittaa Käsityökadun varteen Suokadun puoleisen arkadilinan eteläpuolelle istutettava alue.

Havainnekuviissa rakennusten eteläpäädyissä ei ole ikkunoita vaan ilmettä tuovia syvennyksiä ja kolmikerroksisen rakennuksen luhtikäytävän kohdalla aukkoja. Ehdotusvaiheen ai-neistoon havainnekuvia kuitenkin on korjattu selkeämmiksi asian suhteen. Pohjapiirroksissa parvekkeiden ulkorajat on piirretty, mutta niitä ei ole väritetty. Käsityökadun puoleisen rakennuksen seinälinja ilman parvekkeita sen sijaan on selkeästi samalla tasolla kuin Suokadun puoleisen rakennuksen pääty.

Mikäli Suokadun ja Käsityökadun puoleiset rakennukset eivät olisi kiinni toisissaan, poikkeaisi suunnitelma ja asemakaava sekä keskusseurakuntatalon nykyisestä tilanteesta että Käsityökadun vastakkaisen puolen tilanteesta. Rakennusten rakentaminen kiinni toisiinsa tukee myös rännikadun rajattua katumiljöötä.

#### Muuta:

Strukturalismin tyylisuunta arkkitehtuurissa näkyy arkkitehtuurissa eri tavoin. Rakennustasolla se tarkoittaa tyypillisesti rakenteiden selkeyttä ja esillä oloa kuten esimerkiksi putkien asentamista pintaan tai näkyvillä olevia konehuoneita. Toki muuntojoustavuus on tärkeä arvo rakentamisessa niin strukturalistisessa arkkitehtuurissa kuin arkkitehtuurissa yleensä.

Rakennushistoriallinen selvitys on osa kaavan valmisteluaineistoa, joka on ollut lausuttavana Museovirastolla sekä alueellisena vastuumuseona toimivalla Kuopion kulttuurihistoriallisella museolla. Lausuntoa Museovirasto ei ole antanut, joten asemakaavoituksen tulkinnan mukaan Museovirastolla ei ole asemakaavan valmisteluaineistosta huomautettavaa. Kuopion kulttuurihistoriallisen museon jättämä lausunto sekä siihen annettu vastine on kirjattu tähän asiakirjaan.

Pelastusliikenteen toiminnan varmistaminen työmaa-aikana on tarkemman suunnittelutason tehtäviä.

Katu- ja liikennesuunnitelmilta saadussa lausunnossa ei ollut huomautettavaa liikenneturvallisuudesta.

Asemakaavan havainneaineiston kautta arvioidaan uuden rakentamisen suhdetta olevaan ympäristöönsä. Koska Suokadun pohjoispuolen asemakaavahanke on vasta käynnisteillä, tällä hetkellä asemakaavoituksella ei ole vielä tietoa tulevasta rakentamisesta alueella. Seuraavassa kaavahankkeessa sovitetaan uudisrakennus vastaavasti ympäristöönsä ja kaupungin linjauksiin, kuten esim. rännikatulinjauksiin.

Kaupunkimalli antaa kuntalaisille lisätietoa rakentamisen vaikutuksista ympäristöönsä ja mahdollisuuden tarkastella aluetta eri näkymistä sekä myös mahdollisuuden kommentoida suunnitelmia. Kaupunkimalli on ollut nähtävillä kaupungin karttapalvelussa, mutta se ei kuitenkaan ole osa varsinaista virallista nähtävilläoloaineistoa. Linkki aineistoon poistui väliaikaisesti karttapalvelusta, mutta kun tämä huomattiin linkki palautettiin. Malli on edelleen nähtävillä.

Nykyisessä tilanteessa keskuseurakuntatalon tontti on kokonaan rakennettu, joten se poikkeaa jo nykyisin Vuorikadun muista 70-luvun korkeiden lamellitalojen tonteista. Suunnittelun lähtökohtana on ollut täydentää avonaista korttelirakennetta tontin osalta keskustassa vallalla olevan ruutukaavarakenteen mukaisesti.

Suunnittelun aikana on selvitetty, ettei kaavaluonnoksen mahdollistavalla rakentamisella ole merkittävää vaikutusta naapurikiinteistöjen valoisuuteen.

Asemakaavan muutoksen nähtävilläololle ja siten lausuntojen sekä mielipiteiden esittämiselle on annettu tarkat päivämäärät. Hyvään kaavan valmisteluun kuuluu kumminkin osallisten jatkuva kuuleminen. Näin ollen myös mielipiteitä kaavan valmisteluaineistosta on otettu vastaan määräpäivän jälkeenkin. Varmoja päivämääriä kaavatyön etenemiselle tulevaisuudessa ei sen sijaan voi antaa.

## **Yksityishenkilö 7.7.2023:**

### Yleiset kommentit 13.6.2023 esittelystä kaavaluonnoksesta

Tiistaina 13.6.2023 esitellyssä Suokatu 22 kaavamutosta koskeneessa aineistossa osa aiempien luonnosten puutteellisuuksista on korjattu. Jatkokehityksestä huolimatta tuoreessa kaavaluonnoksessa on edelleen osin samoja virheellisyyksiä ja puutteita, joista lukuisat tahot ovat huomauttaneet edellisen kaavaluonnoksen osalta jo vuonna 2022. Tämän vuoksi kannustetaan kaavaluonnosten jatkokehityksen yhteydessä entistä huolellisemmin perehtymään vuonna 2022 annettuihin kommentteihin ja mielipiteisiin.

Osa kaavaluonnoksissa eri vaiheissa toistuvista virheistä on varsin triviaaleja, ja toistuvat aiemmista huomautuksista huolimatta luonnoksesta toiseen edelleen. Tämän vuoksi tulisi kaavoittajan huolellisesti varmistaa, että jatkossa kaavaluonnoksen laatijoilla on tehtävään riittävä pätevyys, jonka esim. FISE on todennut.

#### Yksityiskohtaiset kommentit 13.6.2023 esittelystä kaavaluonnoksesta

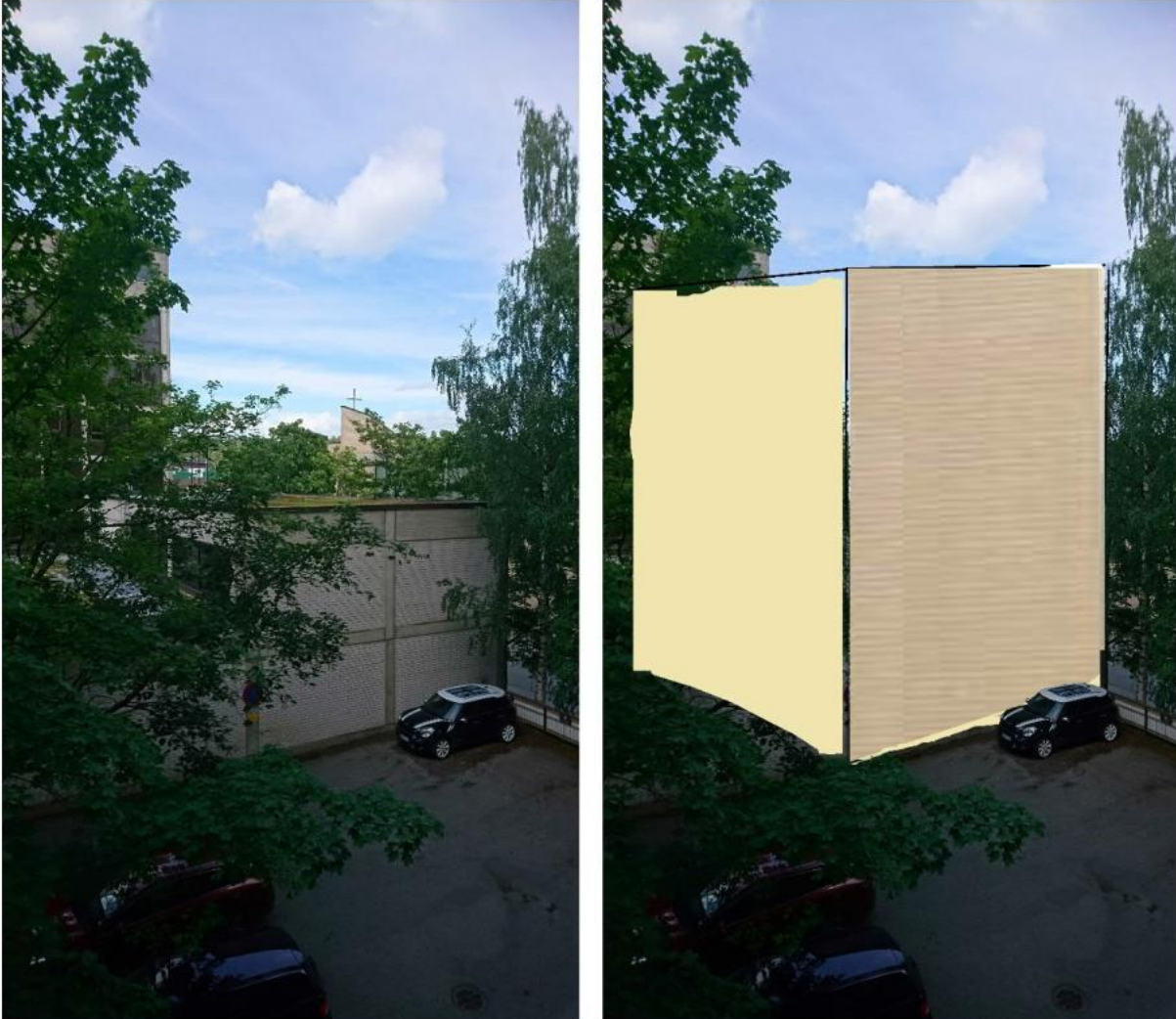
Tontin rajalle rakennettaessa myös talo C:n päätyseinän tulee olla REI-M 120 palomuurilla ilman ikkunoita. Jos päätyseinässä olisi ikkunoita, tulisi muodostaa rakentamisrasite maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 80 pykälän 7 kohdan mukaisesti. Rakentamisrasite ei tule kyseeseen, koska Vuorikatu 36 puolella on voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta talo C:n päätyseinää vasten. Kaavaluonnoksen liitteenä olevissa pohjapiirustuksissa palomuri on esitetty oikein, virhe koskee vain alla olevaa havainnekuvaa.



- A) Kuvan vasemmassa reunassa näkyvän talo C:n päädyssä ei voi olla ikkunoita, koska seinä on kaavakarttaan merkityllä tavalla palomuri (naapurikiinteistön asemakaavassa rakennuspaikka tontin rajaan kiinni).
- B) Rakennus C:n parvekkeet Käsityökadun puolella eivät voi ulottua palomuriin saakka!
- C) Rakennus C:n poistumisteinä toimivat luhtikäytävät sisäpihan puolella eivät voi ulottua palomuriin saakka!
- D) Kaavan valmistelun yhteydessä tulisi laatia myös vaihtoehto, jossa Vuorikadun varressa oleva rakennus B on vain 3 kerrosta korkea, jolloin se rajoittaisi olevien naapurirakennusten näkymiä huomattavasti vähemmän.
- E) Suokatu 22 sisäpihan korko noin 700 mm korkeampi kuin Vuorikatu 36 pihan nykyinen korko. Havainnekuvassa ei näy korkoeroa, eikä korkoeron vuoksi tarvittavaa

putoamissuojausta (aita).

Vuorikadun varrelle suunniteltu talo B:n viisikerroksinen osa peittää täysin katunäkymän Vuorikatu 36:sta pohjoiseen päin. Alla kuvassa karkea luonnos näkymän peittymisestä. Kaavaluonnoksen laatijan tulisi esittää havainnekuvissa uudisrakennuksen vaikutuksia naapurirakennusten näkyisiin.



Vasemmassa kuvassa näkymä Vuorikatu 36A rapun asunnoista pohjoiseen tällä hetkellä ja oikealla puolella karkea luonnos huomattavasti rajoittuneesta näkymästä 5. kerroksisen Suokatu 22 Talo B:n rakentamisen jälkeen. Viisikerroksinen rakennus peittää täysin näkymän Vuorikatu 36:sta pohjoiseen.

Yksityiskohtaiset kommentit Kuopion kaupungin kaupunkisuunnittelupalveluille (kaavoittajalle) 13.6.2023 esittelystä kaavaluonnoksesta

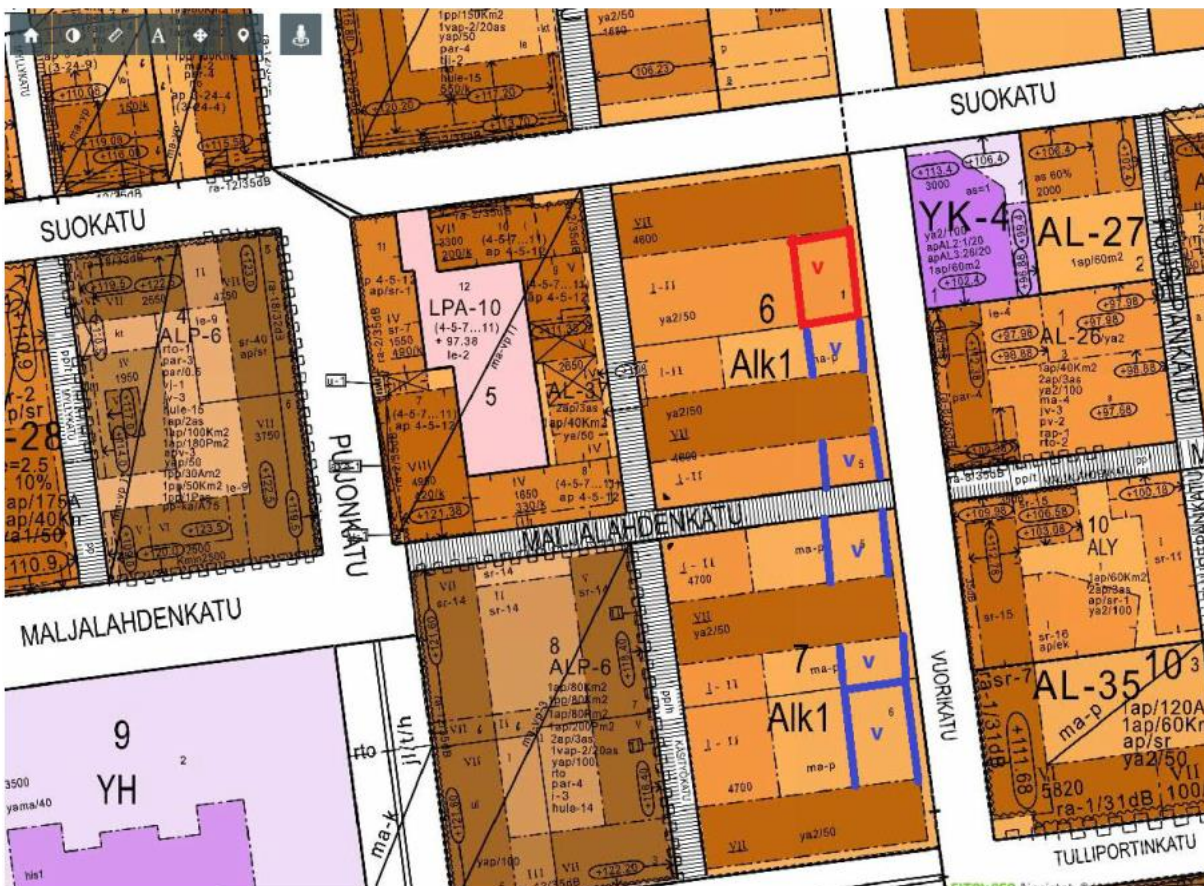
Vaikka kaavoittaja vastineessaan (Kaupunkirakennelautakunta, Pöytäkirja 31.05.2023/Pykälä 81) on täysin pidättäytynyt valmisteluvaiheessa kommentoimasta kaavoituksen yleisiä periaatteita, tulisi kaavoittajan silti jo ottaa kantaa joihinkin yleisimpiin periaatteisiin, jotta yhdenvertaisuusperiaate toteutuisi silloinkin, kun Kuopion keskustan asemakaavaa uudistetaan paloittain kortteli kerrallaan?

- Miksi Suokatu 22 osalla toimistotilojen purkaminen ja tontin käyttötarkoituksen



muuttaminen pääosin asumiseen on kaavoituksen kannalta hyvä asia, kun taas Vuorikatu 36 osalta kaavoittaja 2019 suhtautui kielteisesti toimistotilojen muuttamiseen asunnoiksi?

- Onko autopaikkojen rakentamisvelvoitteen keventäminen automaatio kaikissa uusissa kaavoissa?
- Onko rakennusoikeuden lisääminen noin 1,7 kertaiseksi vanhaan asemakaavaan nähden vakiintunut pääsääntö kaikissa Kuopion keskustan alueella tehtävissä asemakaavan muutoksissa? Voivatko naapurikiinteistöjen omistajat luottaa, että vastaava rakennusoikeuden lisääminen on mahdollista esim. kaikilla Vuorikatuun rajoituvilla tonteilla, jotka ovat Suokadun ja Tulliportinkadun välillä (ks. kuva alla)?



Jos Suokatu 22 kaavassa sallitaan 5 kerrosta korkea rakennus Vuorikadun varteen (merkitty punaisella) niin voidaanko olettaa, että vastaava 5 kerrosta korkea kadunvarsirakentaminen sallitaan myös muille vastaaville Vuorikadun varren tonteille (merkitty sinisellä).

### Asemakaavoituksen vastine 13.6.2024:

Lausunnoissa ja mielipiteissä esitettyjä asioita harkitaan ja esitettyjä asioita pyritään huomioidaan. Kaavoitus on kuitenkin monien eri tavoitteiden yhteensovittamista ja kaupunki on luonteeltaan muuttuva ja ajassa elävä, joten näkymien muuttuminen kuuluu osaksi kaupungissa elämistä. Lausuntojen ja mielipiteiden jättäminen ei siis automaattisesti tarkoita, että esiin nostetut asiat johtavat muutokseen asemakaavassa.

Asemakaavoituksessa on pätevät tekijät myös tässä asemakaavan muutoksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain kaavanlaatijan pätevyys tarkoittaa kaavoittajan koulutuksesta ja aiemmista kaavatöistä kertynyttä pätevyyttä, ei FISEn myöntämää pätevyyttä. Rakennussuunnittelu ja rakennesuunnittelu puolestaan tapahtuvat tarkemmassa suunnittelussa.

Havainnekuivissa rakennusten eteläpäädyssä ei ole ikkunoilta vaan ilmettä tuovia syvennyksiä ja kolmikerroksisen rakennuksen luhtikäytävän kohdalla aukkoja. Havainnekuivat eivät myöskään ole sitovia eivätkä lopullinen suunnitelma rakennettavista rakennuksista. Havainnekuivia on kuitenkin ehdotusvaiheen aineistoon korjattu selkeämmiksi palomuurien ja korroerojen suhteen.

Vuorikatu 36 sijaitsee samalla yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueella kuin keskusseurakuntatalo, joten toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi olisi ollut asemakaavan vastaista ja näin ollen hanke olisi edellyttänyt asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan uusi maankäytön ohjauksen ratkaisu ja myös tässä asemakaavaluonnoksessa on edellytetty uudisrakennukseen sijoitettavaksi toimisto- tai liiketilaa. Lisäksi erityisesti keskustassa vilkkaiden reittien varrella rakennusten katutasoon edellytetään liike- ja toimistotiloja.

Asemakaavaluonnoksen autopaikkamääräykset pohjautuvat keskustan pysäköinnin yleisuunnitelmaan ja ovat siten keskustan autopaikkamääräysten mukaiset. Asemakaavan laatimisessa huomioidaan laatimisajankohdan maankäytölliset tavoitteet ja ohjelmat.

Jokainen asemakaava laaditaan erillisenä hankkeenaan ja asemakaavassa tehtävät määrittelyt esimerkiksi rakennusoikeudelle ja suurimmalle sallitulle kerrosluvulle kaavan laadinnan aikaisen tilanteen mukaan. Varsinaisia automaatioita ei siis ole, mutta toki myös yhdenvertaisuus on huomioitava kaavanlaadinnassa.

## **Yksityishenkilö 7.7.2023:**

Keskusseurakuntatalon asemakaavamuutoksen luonnos on toisen kerran nähtävillä. Kaavaselostuksen mukaan kaavatyössä laaditaan uudet valmisteluvaiheen uudisrakentamismahdollisuudet. Kaavan tavoitteissa todetaan, että asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia keskusseurakuntatalorakennuksen käyttötarkoitusta ja uudisrakentamismahdollisuuksia sekä vahvistaa rännikatuluonnetta. Lisäksi tavoitteissa todetaan, että uudisrakentaminen tulee sovittaa Suokadun varren rakennusrivistöön ja Käsityökadun rännikatumiin. Samoin tulee huomioida olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvat näkyvät ja asumisviihtyisyys.

Aiemmin esillä olleet kaksi vaihtoehtoa olivat lähes toistensa kopioita, mikä ilmenee palautteidenkin pohjalta vaihtoehtojen puutteena. Kaupunki perustelee uutta valmisteluvaihtoehtoa uusilla rakentamismahdollisuuksilla. Tästä huolimatta kaavaluonnoksessa esitetään ainoastaan yksi vaihtoehto, mikä ei anna edelleenkään riittävästi mahdollisuutta arvioida tulevan rakentamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kyse on merkittävästä kaupunkiympäristöön ja erityisesti kaupunkikuvaan vaikuttavasta hankkeesta. Hyvin pitkälle työstetty vaihtoehto ei korjaa vaihtoehtojen puutetta. Menettely ei anna eri osapuolille kuten kaupungille ja asukkaille mitään eikä myöskään edistä suunnittelun jouhevaa edistymistä. Se ei myöskään turvaa asukkaiden vuorovaikutteisuutta valmisteluvaiheessa. Vaihtoehtojen vähäisyyden takia ei voida kertoa millä perusteella kukin vaihtoehto on hylätty tai millä perusteella se on hyväksytty ja millä vaihtoehtopohjalta perusteluineen varsinaisen

asemakaavaratkaisu valmistellaan. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää vaihtoehtoja vaikutustarkasteluineen. Nyt lain edellytykset eivät täyty.

Rakennusoikeus on 8000k-m<sup>2</sup>. Aineistossa tehokkuuslukua vertaillaan toteutuneisiin kohteisiin, joissa rakentamisen mahdollisuudet ovat kuitenkin monipuolisemmat. Tässä kohteessa on tontin lähtökohdat otettava huomioon. Tontin rakentamista rajoittavat rännikatu ja viereinen tontti Vuorikatu 36. Mikäli tontilla rakennusoikeus harkitaan tontin olosuhteisiin sekä olevaan ja tulevaan rakennettuun ympäristöön perustuen, tulee rakennusoikeuden määrittely tapahtua vaihtoehtoja muodostettaessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää vaihtoehtoja vaikutustarkasteluineen. Nyt lain edellytykset eivät täyty.

Esitetyssä vaihtoehdossa eivät toteudu uudisrakentamisen sovitus Suokadun varren rakennusrivistöön ja Käsityökadun rännikatumiiljööseen. Samoin vaihtoehdossa ei ole huomioitu riittävässä määrin olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvia näkymiä ja asumisviihtyyttä. Esitetyn vaihtoehdon Suokadun puoleinen julkisivu on monotoninen ja massiivinen suhteessa kadun rakennusrivistöön. Lisäksi Käsityökadun rakennukselle tulee olla vaihtoehtoja, joissa pääikkunat suuntautuvat pihan puolelle. Käsityökadun puolella rakennusten etäisyyksiä on syytä tarkentaa kuten myös kaavamerkintöjä rakennusalan suhteen epäselvyyksien välttämiseksi.

Suunnittelussa ei ole huomioitu eikä vaikutuksissa tarkasteltu ratkaisun vaikutuksia viereisen tontin (Vuorikatu 36) kehittämismahdollisuuksiin. Keskustan kehittämisen ja tontin kehittämisen näkökulmassa tulisi tarkastella kaava-alueen rajausta käsittämään myös tämä tontti. Perusteena tälle on seurakuntatalon tontilla tapahtuvat mittavat rakennustoimenpiteet. Mikäli halutaan tukea tontin kehittämismahdollisuuksia, kaavan laajennuksen myötä olisi mahdollisuus ratkaista pysäköinnin järjestelyt ja niiden toteutusmahdollisuus sekä suorittaa nykyisten pysäköintinormien ja käyttömuotojen päivitys.

## **Asemakaavoituksen vastine 13.6.2024:**

Tontin lähtökohdat sisältäen myös rännikatuja kehittämissuunnitelma ja naapuritontit on otettu huomioon asemakaavan muutosluonnoksessa. Asemakaavan muutosluonnos mahdollistaisi Suokadun puoleiselle rakennusalueelle vastaavan korkuisen rakennuksen rakentamisen kuin keskusseurakuntatalo ja Suokatu 24:ssä sijaitseva rakennus. Suunnittelun lähtökohdaksi on ollut jättää tontille moderni muistuma keskusseurakuntatalosta. Kaupunki on luonteeltaan muuttuva ja ajassa elävä, joten näkymien muuttuminen kuuluu osaksi kaupungissa elämistä.

Asunto Oy Vuorikatu 36 ei ole ilmaissut haluavansa kiinteistönsä olevan mukana tässä asemakaavan muutoksessa, joten kyseistä kiinteistöä ei ole myöskään otettu tähän asemakaavan muutokseen mukaan. Asemakaavan muutosluonnoksen mukainen rakentaminen ei rajoittaisi Vuorikatu 36:den kehittämismahdollisuuksia sen enempää kuin voimassa olevaa asemakaavakaan.

Kaavatyössä on tutkittu lukuisia eri vaihtoehtoja, joista nähtävillä on asetettu vain ne, jotka huomioivat parhaiten hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet, mukaan lukien kaupungin strategiset tavoitteet maankäytön tehostamisesta keskusta-alueella, kaupungin muut tavoitteet sekä hankkeen teknistaloudelliset reunaehdot. Tässä asemakaavan muutoksessa on ollut nähtävillä yhteensä kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosta ja prosessi täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät osallisten vaikuttamismahdollisuudet.

## **Asunto Oy Vuorikatu 36 10.8.2023:**

Taloyhtiömme haluaa antaa mielipiteensä asemakaavanmuutoksen luonnoksesta, joka oli nähtävillä 7.6.–7.7.2023. Saimme lisää aikaa lausunnon antamiseen, koska taloyhtiömme ei pystynyt käsittelemään lausuntoa luonnoksen nähtävillä oloajan puitteissa. Viittaamme myös 6.7.2023 jättämäämme mielipiteeseen, jossa perustelimme lisää aikaa ja toimme esille taloyhtiömme kannalta tärkeitä näkökohtia.

Taloyhtiömme kiinnittää huomiota seuraaviin näkökohtiin:

Kaava-alueen raja- ja postimerkkimäisen suppea keskittyen ainoastaan ko. tontin rakentamisen mahdollistamiseen sivuuttaen ympäristön ja eritoten taloyhtiömme kiinteistön kehittämisen mahdollisuudet nyt ja jatkossa. On otettava huomioon, että kyse on keskusta-alueen kehittämisestä yleensä, mikä tämän postimerkkikaavan myötä jää vähälle tarkastelulle. Kaavarajausta määritettäessä on syytä tarkastella alueen laajuutta, tarpeellisuutta, vaikuttavuutta ja saavutettavia etuisuuksia tarkemmin. Toivomme, että myös kaavoituksesta vastaava lautakunta keskustelisi asiasta laajemmin jo osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheessa tavoitteita määriteltäessä. Keskustelu ei ole myöhäistä vielä, kun asian valmistelu on luonnosvaiheessa. Katsomme, että kaava-alueen rajausta on laajennettava siten, että se käsittää myös Vuorikatu 36 kiinteistön.

Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu eikä vaikutuksissa tarkasteltu ratkaisun vaikutuksia viereisen Vuorikatu 36 kiinteistön kehittämismahdollisuuksiin. Keskustan kehittämisen ja tontin kehittämisen näkökulmassa tulisi tarkastella kaava-alueen rajausta käsittämään myös tämä tontti. Taloyhtiönä katsomme, että Vuorikatu 36 kiinteistön pysäköintijärjestelyjen kehittämismahdollisuus on yksi keskeinen näkökohta. Tässä korostuu maanalaisen pysäköinnin toteutus, pysäköinnin toiminnallisuus ja taloudellisuus rajakiinteistöjen kesken. Tätä tukevat seurakuntatalon tontilla tapahtuvat mittavat rakennustoimenpiteet. Katsomme myös, että kiinteistömme kohdalla on selkeä pysäköintinormien ja ohjeiden päivityksen ja yhdenmukaistamisen tarve, jolloin kiinteistöjen yhdenvertaisuuden näkökohta tulee huomioiduksi. Mikäli halutaan todella tukea tontin kehittämismahdollisuuksia, kaavan laajennuksen myötä tämä on mahdollista.

Kiinteistömme kohdalla asemakaava ei vastaa tämän päivän eikä tulevaisuuden kehittämistarpeisiimme. Kaava on joustamaton tämän päivän muuttuvissa olosuhteissa ja lukinnut näin ollen tilanteen silloiseen kaavan ajattelutapaan. Katsomme, että kiinteistömme rakennusoikeutta on tarkasteltava uudestaan sovitettuna yhdenvertaisuuden vuoksi seurakuntatalon rakennusoikeustarkasteluun ja Vuorikadun puoleisen reunan kehittämismahdollisuuksiin. Lisäksi katsomme, että nykyisen kaavan liike- ja asuntorakentamisen suhdeluvulle on selkeä päivittämistarve. Kaikki edellä mainittu tarkoittaa kaava-alueen laajentamista, jota taloyhtiömme pitää tärkeänä.

Kaupunki perustelee uutta valmisteluvaihetta uusilla rakentamisvaihtoehtojilla. Tästä huolimatta kaavaluonnoksessa esitetään ainoastaan yksi vaihtoehto, mikä ei anna edelleenkään riittävästi mahdollisuutta arvioida tulevan rakentamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavaluonnoksessa ei toteudu uudisrakentamisen sovitusta Suokadun varren rakennusrivistöön ja Käsityökadun rännikatunmiljööseen. Suokadun puoleinen julkisivu on monotoninen ja massiivinen suhteessa kadun rakennusrivistöön. Käsityökadun tarkastelu ei myöskään tuonut mitään uutta edelliseen kuulemiseen nähden. Edellä kuvatulla perusteella

nykyinen suunnittelumenettely ei anna kenellekään osapuolelle mitään eikä myöskään edistä suunnittelun hyvää edistymistä. Se ei myöskään turvaa kaupungin asukkaiden vuorovaikutteisuutta valmisteluvaiheessa. Valmistelu on edelleen puutteellinen ja kaupungin perustelujen ja kaavalle asetettujen tavoitteiden vastainen eikä näin ollen ole tuonut esiin useampia vaihtoehtoja arvioinnin pohjaksi. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää vaihtoehtoja vaikutustarkasteluineen. Nyt lain edellytykset eivät täyty, mikä on maankäyttö- ja rakennuslain vastaista.

Kaava-aineistossa seurakuntatalon rakennusoikeutta (8000 k-m<sup>2</sup>) ja tehokkuuslukua vertaillaan toteutuneisiin kohteisiin. Tarkastelu ei kuitenkaan osoita, millä tavoin rakentamisen lähtökohdat ja mahdollisuudet poikkeavat toisistaan. Seurakuntatalon suunnittelussa on otettava huomioon rännikatu ja kiinteistömme Vuorikatu 36 kehittämismahdollisuudet. Mikäli seurakuntatalon tontilla rakennusoikeus harkitaan tontin olosuhteisiin sekä olevaan ja tulevaan rakennettuun ympäristöön perustuen, tulee rakennusoikeuden määrittely yhdenvertaisuusnäkökohtaan perustuen tapahtua vaihtoehtoja muodostettaessa, missä on mukana kiinteistömme Vuorikatu 36. Nyt esitetty postimerkkimäinen suunnittelu ei anna mahdollisuutta parhaaseen lopputulokseen. Meidän pitää katsoa tulevaisuutta useita vuosikymmeniä (50–100 vuotta) eteenpäin. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää vaihtoehtoja vaikutustarkasteluineen. Nyt lain edellytykset eivät täyty.

Taloyhtiönä katsomme, että valmistelu on ollut puutteellista eikä se täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältötavoitteita. Aineisto edellyttää täydentämistä, vaihtoehtoja ja suunnittelualan laajentamista.

## **Asemakaavoituksen vastine 13.6.2024:**

Asunto Oy Vuorikatu 36:n 6.7.2023 saapunut viesti sisälsi pyynnön jatkoajasta mielipiteen jättämiselle sekä ennakkotietona mielipiteessä käsiteltävistä aiheista, joten vastine annetaan vain 10.8.2023 saapuneeseen mielipiteeseen.

Kaavamuutosalue sisältää vain keskusseurakuntatalon tontin, sillä kyseessä ei ole kaupungin kaavahanke eivätkä naapurikiinteistöjen omistajat ole aiemmin ilmaisseet haluavansa kiinteistöjensä olevan mukana tässä asemakaavamuutoksessa; kyseinen asia olisi pitänyt ilmaista viimeistään osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana. Koska tämä asemakaavaprosessi on edennyt jo ehdotusvaiheeseen, kaava-aluetta ei laajenneta hankkeen tässä vaiheessa.

Vaikka asemakaavan suunnittelualue sisältää vain yhden tontin, kaavatyössä otetaan huomioon myös suunnittelualueen ympäristö. Nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa on huomioitu naapuritontin kehittämisen mahdollisuudet eikä ratkaisu sulje pois asemakaavan muutoksen mahdollisuutta tulevaisuudessa. Asemakaavoitus myös huomauttaa, että voimassa oleva asemakaava sallii maanalaisten pysäköintipaikkojen rakentamisen myös Vuorikatu 36:n tontilla sille osoitetulla ma-p -alueella.

Asemakaavan muutoksen 2. valmisteluvaiheessa Suokadun puoleisen rakennuksen suunnittelun lähtökohdalla on ollut nykyistä rakennusta vaaleampi muistuma keskusseurakuntatalosta. Käsityökadun puoleinen rakennus on suunnitelmassa rännikatujen kehittämisperiaatteiden mukainen.

Kaavatyössä on tutkittu lukuisia eri vaihtoehtoja, joista nähtäville on asetettu vain ne, jotka

huomioivat parhaiten hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet, mukaan lukien kaupungin strategiset tavoitteet maankäytön tehostamisesta keskusta-alueella, kaupungin muut tavoitteet sekä hankkeen teknistaloudelliset reunaehdot. Tässä asemakaavan muutoksessa on ollut nähtävillä yhteensä kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosta ja prosessi täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät osallisten vaikuttamismahdollisuudet.