

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

PRESIDENTINKADUN YMPÄRISTÖ

(työnumero 351, asian:o 4148/2015)

25.4.2016 / 30.3.2017 / 7.9.2017



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 10.6.2015

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU PALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
1.1	Tunnistetiedot
2	TIIVISTELMÄ
2.1	Kaavaprosessin vaiheet
2.2	Asemakaavan muutos
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen
3	LÄHTÖKOHDAT
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista
3.1.1	Alueen yleiskuvaus
3.1.2	Luonnonympäristö
3.1.3	Rakennettu ympäristö
3.1.4	Maanomistus
3.2	Suunnittelutilanne
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö
4.3.1	Osalliset
4.3.2	Vireilletulo
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
4.3.4	Viranomaisyhteistyö
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
5.1	Kaavamuutoksen rakenne
5.1.1	Mitoitus
5.1.2	Palvelut
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.3	Aluevaraukset
5.3.1	Korttelialueet
5.3.2	Muut alueet
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
5.4.2	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
5.5	Ympäristön häiriötekijät
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

LIITTEET

- 1/1...2 Asemakaavan muutoksen seurantalomake
- 2/1 Asemakaavan muutokartta
- 2/2...6 Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset

- 3.1 Havainnekuva
- 3.2 Viitesuunnitelma
- 3.3 Rakentamistapaohje

- 4 Poistokartta / ote ajantasa-ase­makaavasta

- 5.1 Kuopion Veden vesihuoltoverkostot
- 5.2 Kuopion Energian keskijänniteverkko
- 5.3 Kuopion Energian pienjänniteverkko
- 5.4 Kuopion Energian ulkovaloverkko
- 5.5 Kuopion Energian muu sähköverkko
- 5.6 Kuopion Energian kaukolämpöverkko
- 5.7 Telekaapeliverkot

- 6.1 Liikenteen toimivuustarkastelu
- 6.2 Liikenneverkko ja katuleikkaukset

- 7.1 Rakennushistoriaselvitys / Ammattikoulu / Arkkitehtitoimisto Hanna Lyyti­nen Oy
- 7.2 Rakennushistoriaselvitys / Kauppaoppilaitos / Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy
- 7.3 Rakennushistoriaselvitys / Yhteen­veto / Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy

- 8.1 Kuopionlahden ja Haapaniemen valuma-alueiden hulevesien hallintasuunnitelma
- 8.2 Hulevesien valuma-alueet
- 8.3 Vesihuollon yleissuunnitelma

- 9.1 Vireilletulovaiheen lausunto
- 9.2 Viranomaisneuvottelun ja esittelytilaisuuden muistiot
- 9.3 Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- 9.4 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet

- 10.1 meluselvitys
- 10.2 konserttimelumallinnus

Rakennushistoriaselvitysraportit sisältyvät kokonaisuudessaan kaava-asiakirjoihin.

KUVAT

kansi	Viistoilmakuva vaihtoehdosta Big Band Theory ja Keskuskenttä
1	Suunnittelualueen rajaus
2	Viistokuva suunnittelualueelta
3	Maanpinnan korkeusvaihtelu
4	Oppilaitosrakennusten rakentamisvaiheet
5	Kuva ammattikoulun päärakennuksesta Presidentinkadun suunnasta
6	Kuva kauppaoppilaitoksen vanhimmasta osasta Puistokadun suunnasta
7	Ote Kuopion seudun maakuntakaavasta
8	Ote Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta
9	Ote Keskustan masterplan 2025 luonnoksesta
10	Ote ajantasa-asemakaavasta
11	Visio keskuskentästä, ilmakuvasovite
12	Visio keskuskentästä, asemapiirros
13	Kuva yleiskaavoituksen tavoitteista keskuskentän alueelle
14	Big Band Theory
15	Mosaiikki
16	Ortoilmakuva vaihtoehdosta 1 Big Band Theory
17	Ortoilmakuva vaihtoehdosta 2 Mosaiikki
18	Viistoilmakuva vaihtoehdosta 2 Mosaiikki
19	Liikennekaavio Big Band Theory
20	Liikennekaavio Mosaiikki
21	Laskennallinen liikennemäärä katuverkossa vuonna 2035 BBT
22-23	Vaihtoehtojen arvioitu ekojälki
24	Näkymä jalankulkuakselilta vaihtoehto 1
25	Näkymä lähiliikunta-alueelle keskuskentän pohjoispuolelta vaihtoehto 1
26	Näkymä korttelin pihalta valmisteluvaiheen vaihtoehto 2
27	Asemakaavaehdotus
28	Rakentamisen vaiheet

TAULUKOT

1	Vaihtoehtojen vertailu
2	Vaihtoehtojen vaikutusten vertailu
3	Vaihtoehtojen energiatehokkuusvertailu

PRESIDENTINKADUN YMPÄRISTÖ JA KESKUSKENTÄN ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 30.3.2017 päivättyä asemakaavakarttaa, jota on muutettu 7.9.2017.

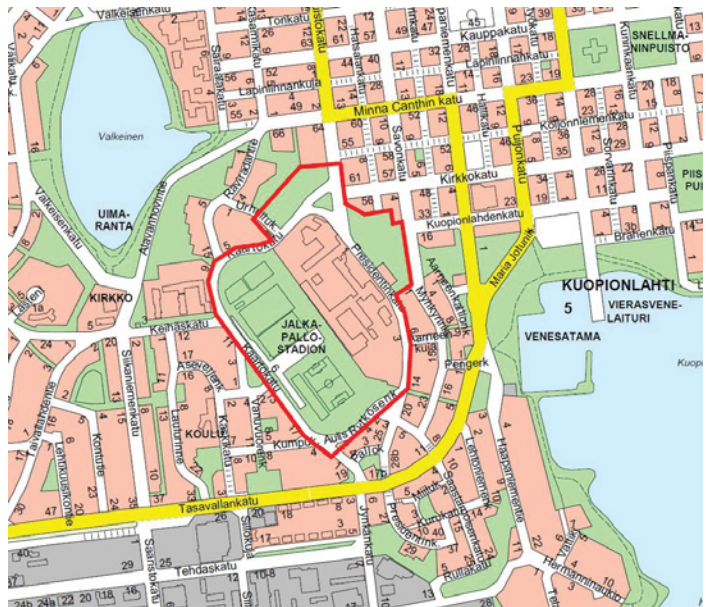
Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi), korttelin 10 tontteja 1 ja 12, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta ja korttelin 11 tontin 9 osaa sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi), korttelit 91-108 sekä katu-, tori-, liikenne-, pysäköinti ja virkistysalueita sekä erityisalue.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee alapuolella sijaitsevaan karttaan punaisella viivalla rajatulla alueella.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

792

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumis-, urheilu- ja virkistyspalvelujen sekä pysäköintitilojen rakentaminen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö tuli vireille Savon koulutuskuntayhtymän päätöksestä siirtää koulutoimintonsa Presidentinkadulta Savilahteen ja luovuttaa nykyinen oppilaitosalue asuntorakentamiselle. Kaupunkirakennelautakunta 10.6.2015 § 103 hyväksyi Ari Lahdelle suunnitteluvarauksen Keskuskentän alueen suunnitteluun vuoden 2016 loppuun saakka. Suunnitteluvarausta on jatkettu vuoden 2017 loppuun saakka.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2014- 2017 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Asemakaavamuutosta edelsi Savon Koulutuskuntayhtymän aluetta koskien yleinen arkkitehtuurikilpailu 16.1. – 8.5.2015, josta saatiin 31 ehdotusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 10.6.2015 ja se oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä yhdessä kilpailuehdotusten kanssa kauppakeskus Apajassa 15.6. – 3.7.2015. Nähtävänäoloihana ei jätetty mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mutta kilpailuehdotuksista saatiin 144 kannanottoa.

Kilpailun tulos julkistettiin 30.9.2015. Kilpailun ehdotukset pidettiin nähtävillä 15.6. - 3.8.2015 valtuusto-virastotalon aulassa.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 22.10.2015 ja viranomaisneuvottelu 4.11.2015. Viranomaisneuvottelun jälkeen asemakaavamuutosta on valmisteltu yhdessä Keskuskentän suunnittelun kanssa.

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 25.5.2016. Valmisteluaineisto oli nähtävänä 20.6.–12.8.2016 ja aineistosta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 29.6.2016. Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa ja viisi mielipidettä. Mielipiteitä jättäneille Presidentinkadun naapurikiinteistöille järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus 12.10.2016.

Ehdotusvaiheen aineisto hyväksyttiin 12.4.2017 kaupunkirakennelautakunnassa ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 24.4.–24.5.2017. Lausunnon aineistosta antoivat ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue, Kuopion Vesi Liikelaitos ja Pohjois-Savon Pelastuslaitos. Pohjois-Savon Liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Sidosryhmälle tarkoitettussa lausuntokokouksessa kaavaehdotuksesta lausuivat Viher- ja virkistysaluesuunnittelu, Hyvinvoinnin palvelualue, Maaomaisuuden hallintapalvelut ja Kuopion Sähköverkko Oy. Ehdotuksen esittelytilaisuus järjestettiin 11.6.2017.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa ympäristöön sopiva korkeatasoinen asuintäydennysrakentaminen ja lähipalvelut sekä hyvin toimiva ajoneuvo- ja joukkoliikenne sekä jalankulku ja pyöräily. Tarkoitus on myös kehittää nykyisestä jalkapallostadionista monikäyttöinen massatapahtuma-alue.

Kaavamuutoksessa on selvitetty myös arvokkaimpien rakennusten, ammattikoulun päärakennuksen ja kauppaoppilaitoksen vanhimman osan, säilyttämismahdollisuudet ja niiden asuinkäyttöön muuttamisen edellytykset. Kauppaoppilaitoksen päärakennus on esitetty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Koulukiinteistöjen purkaminen ja korvaaminen asuinrakentamisella on tarkoitus toteuttaa vaiheittain sen jälkeen kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja Savon koulutuskuntayhtymän muut valmiudet Savilahteen siirtymiselle ovat olemassa.

Keskuskentän stadionin ja asuinkerrostalojen toteuttamiseen liittyvät neuvottelut ovat käynnissä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin puoli kilometriä torilta lounaaseen, mäellä, josta avautuvat näkymät keskustaan, Kallavedelle ja Puijolle. Paikka on näkyvä ja kaupunkikuvallisesti merkittävä.

Oppilaitosalueella maanpinnan korkeuserot vaihtelevat, maaston viettäessä keskustan suuntaan. Keskuskentän alue on tasainen. Korkeuseroa kaavamuuotosalueella on enimmillään noin 30 metriä (kuva 3). Kaavamuuotos alue on laajuudeltaan 19,74 ha.

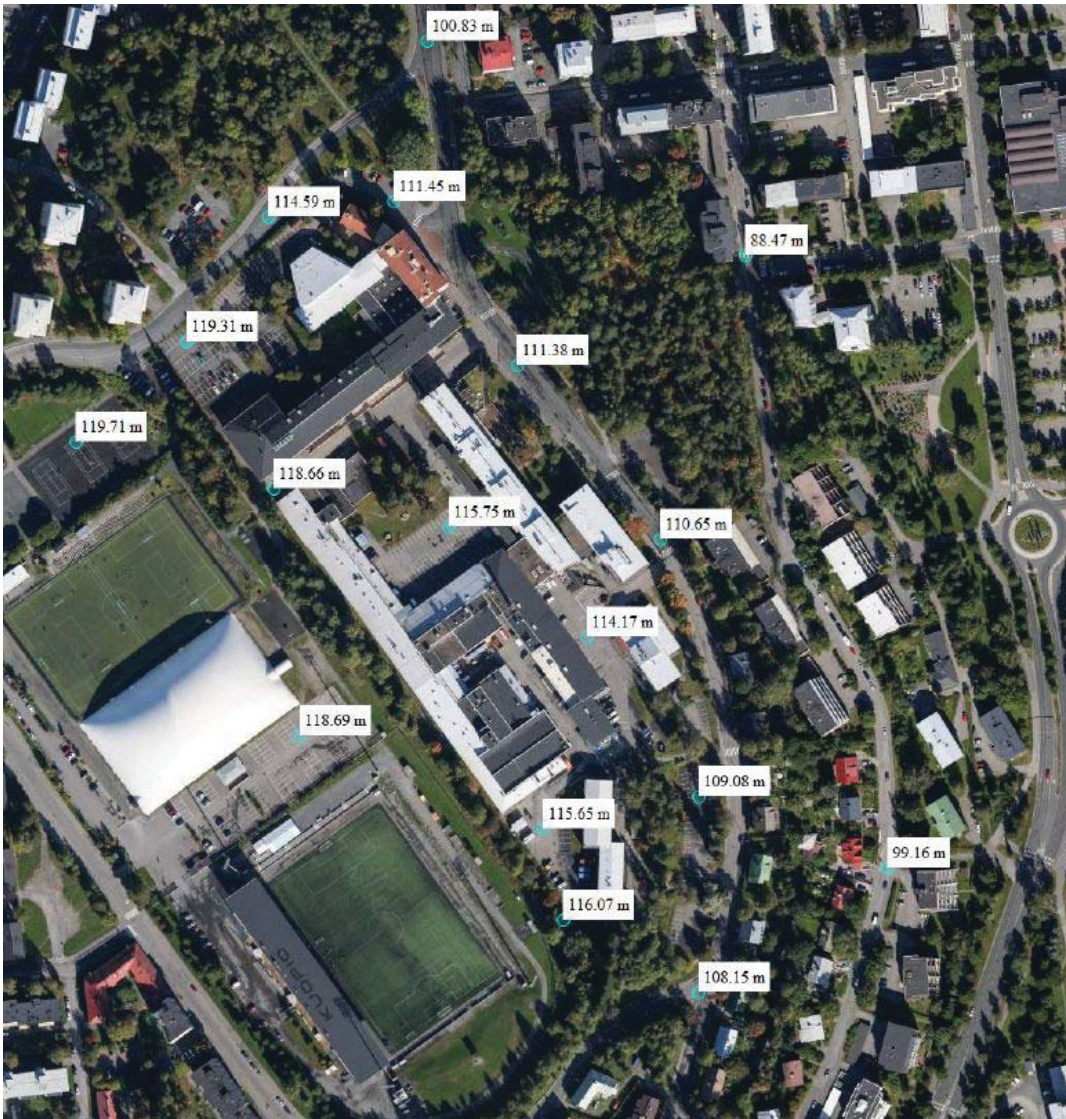


KUVA 2. VIISTOKUVA SUUNNITTELUALUEELTA

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä.

Oppilaitoksen sisäpihoilla, pallokenttäalueen rajalla ja pysäköintialueiden ympärillä on jonkin verran puustoa ja istutuksia, mutta muulta osin oppilaitosalue on asfaltoitua aluetta. Keskuskentän alueella jalkapallokentät ovat tekonurmipäällysteisiä. Puistoalue on hoidettua puistoaluetta.



KUVA 3. MAANPINNAN KORKEUSVAIHTELU

Maaperä

Alueella on suoritettu pohjatutkimuksia painokairaamalla ja ottamalla maanäytteitä.

Pihakerrosrakenteet ulottuvat monin paikoin kalliopintaan saakka. Kohdissa, joissa kalliopinta on syvemmällä, on pihakerrosten alapuolella oleva luonnontilainen irtomaakerros karkearakenteista hiekkamoreenia.

Kairaukset päättyivät 0,5 – 2,8 m syvyyteen maanpinnasta pohjamaassa oleviin kiviin ja kallioon. Pohjavettä ei kairatuilla syvyyksillä havaittu olevan. Alue sijoittuu korkealle mäelle, josta vedet valuvat asfalttipintoja pitkin pääosin sadevesiviemäriin. Viheraluiden kohdalla maaperään imeytyvät vähäiset vajovedet virtaavat pääosin rakennusten ympärille rakennettuihin salaojiin. Vettä voi kertyä paikallisesti kalliopinaumiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

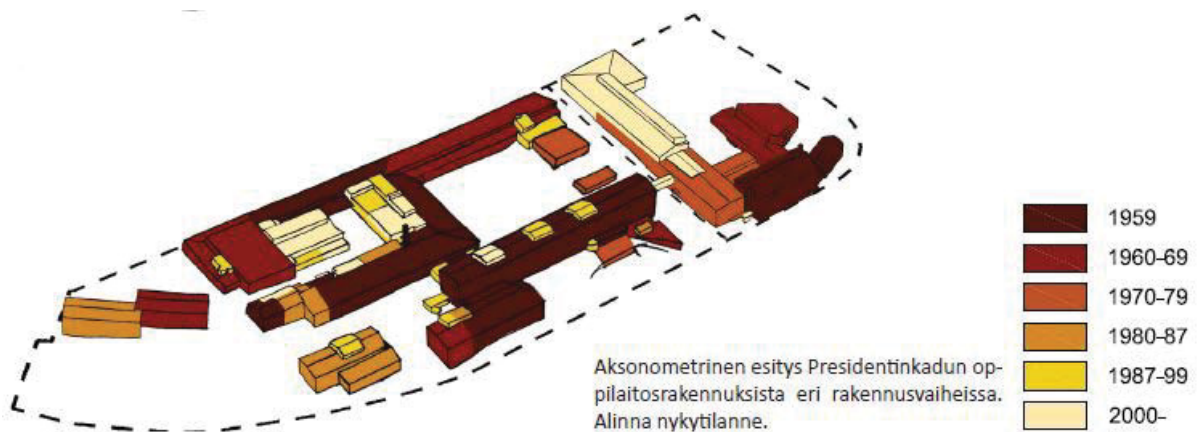
Lähtökohdat

Rakennuspaikan sijainti mäellä, kaupunkirakenteen reunalla ja pientalovaltaisen asuinalueen rajalla sekä maaston topografia asettaa rajoitteen oppilaitoksen kasvulle ja kehitykselle. Logistiikan ja kulkuyhteyksien kehittämisen mahdollisuudet ovat rajalliset. Vaikka oppilaitoksen rakennukset on suunniteltu rakenteiltaan muuntojoustaviksi käyttörakennuksiksi, asettavat rakentamisajankohtana käytetty mitoitus ja paikalla rakentamiseen perustunut rakennetekniikka omat rajoituksensa muutokseen. Keskuskentällä olevan jalkapallostadionin kehittäminen monikäyttöiseksi massatapahtuma-alueeksi edellyttää koko keskuskenttäalueen maankäytön tehostamista osana viereistä aluetta.

Rakennusvaiheet

1950-luvun lopulla Kuopion kaupunki rakennutti kauppaoppilaitoksen Puistokadun päätteeksi ja muutamaa vuotta myöhemmin viereiselle tontille nousi kuntainliiton rakennuttamana ammattikoulun ensimmäinen uudisrakennusvaihe. Molempien oppilaitosten päärakennusvaiheet sijoittuvat 1950- ja 1960-luvuille ja niitä on laajennettu seuraavilla vuosikymmenillä. Kauppaoppilaitos muodostuu kolmesta osakokonaisuudesta: 1956 valmistuneesta luokka- ja salisiivistä, juhlasalin ja aulan käsittävästä 1963 valmistuneesta osasta ja 1977 rakennetusta luokka- ja ruokalalaajennuksesta. Ammattikoulun ensimmäinen uudisrakennusvaihe valmistui vuonna 1959, tätä täydentävä laajennusvaihe 1968, elektroniikkatalo 1978 ja monitoimitalo 1980.

Ammattikoulun suunnittelusta järjestettiin arkkitehtuurikilpailu, jonka voitti Arkkitehtuuri-toimisto Eija ja Olli Saijonmaa. He toimivat rakennusten, laajennusten ja muutosten suunnittelijoina vuoteen 1987 asti. Kauppaoppilaitoksen suunnittelusta vastasi kaupungin oma suunnitteluorganisaatio kulloisenkin kaupunginarkkitehdin johdolla. Molemmassa oppilaitoskiinteistöissä alkoi 1990-luvulla tähän päivään saakka kestänyt jatkuvan peruskorjaamisen ja muutoksen aika.



KUVA 4. OPPILAITOSRAKENNUSTEN RAKENTAMISVAIHEET

Suunnittelualueella ei sijaitse voimassa olevissa asemakaavoissa suojeltaviksi merkityjä rakennuksia. Vuonna 1959 rakennetut ammattikoulun päärakennus (A) ja kauppaoppilaitoksen vanhin osa (H) nähdään rakennuskokonaisuuden arvokkaimmiksi osiksi.



KUVA 5. KUVA AMMATTIKOULUN PÄÄRAKENNUKSESTA PRESIDENTINKADUN SUUNNASTA



KUVA 6. KUVA KAUPPAOPPILAITOKSEN VANHIMMASTA OSASTA PUISTOKADUN SUUNNASTA

Arkkitehtuuri ja arkkitehtoniset arvot

Molempien oppilaitoskiinteistöjen arkkitehtuuri edustaa tyypillistä 1950-luvulla julki-
seen rakentamiseen omaksuttua suomalaista modernismia. Rakennuskompleksit
ovat kaupunkikuvallisesti harkittuja, ja rakennusmassat on sovitettu maastoon huolel-
lisesti. Kaikki uudisrakennusvaiheiden jälkeiset rakennusvaiheet ja laajennukset

sopeutuvat olemassa olevaan rakennuskantaan yhtenäisillä julkisivumateriaaleilla, kattomuodoilla ja aukotuseriaaiteilla.

Rakennustekniikka perustuu pääosin paikalla rakentamiseen. Runkojen kantavat rakenteet ovat erilaisia. Ammattikoulun kokonaisuus koostuu useista yksinkertaisista suorakaiteenmuotoisista rakennusmassoista. Julkisivumateriaaleiltaan kokonaisuus on hyvin yhtenäinen. Julkisivujen päämateriaali on punatiili, jota on täydennetty kuitusementtilevykentillä. Kauppaoppilaitoksen siipien vaihteleva massoittelu ja julkisivujen aukotus on funktionaalista kuvaten sisätilojen käyttötarkoitusta.

Kauppaoppilaitoksen ja ammattikoulun kadun varren rakennukset hallitsevat Kuopion itäpuolen kaupunkimaisemaa. Koulujen rakennusmassat ovat vaakasuuntaisia ja muodostavat ajallisesti yhtenäisen kaupunkikuvallisen parin Mölymäen kerrostaloina tunnettujen Niiralankulman korkeiden pistetalojen kanssa. Rakennuskokonaisuudella on maisemallista ja kaupunkikuvallista merkittävyyttä.

Rakennusten arkkitehtoninen arvo on niiden tyyppisyydessä. Katujulkisivut ovat edustavat, ja niiden sijoittelu vaativaan rinnemaastoon onnistunutta. Presidentinkadun oppilaitoskiinteistö, jossa tontin ja luonnonympäristön ominaispiirteet ovat olleet suunnittelun lähtökohtana, ovat suomalaisen 1950-luvun modernismin tyyppisiä edustajia. Kokonaisuuden arkkitehtoniset modernit perusajatukset ovat kestäneet hyvin aikaa ja toiminnan muutoksia.

Rakennukset suunnitelleet arkkitehdit eivät ole valtakunnallisesti tunnettuja. Oppilaitosten aluetta ei ole luokiteltu paikallisesti tai maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Parhailaan työn alla olevassa inventoinnissa ammattioppilaitoksen päärakennus ja kauppaoppilaitos ovat ehdolla maakunnallisesti merkittäviksi oppilaitoksiksi, joiden purkaminen on mahdollista vain erityisperustein.

Rakennushistorialliset arvot

Oppilaitosten suhteellisen nuori rakennuskanta on modernia. Sen rakennushistorialliset arvot ovat oraalla. 1950-luvun julkisen käyttöarkkitehtuurin arvostus on kasvanut voimakkaasti 2000-luvulla. 1950-luvun rakentaminen on alettu nähdä aikana, jolloin talouden niukoilla resursseilla ja rajallisilla rakennusmateriaaleilla ja -tavoilla saatiin aikaan laadukasta arkkitehtuuria, jonka arvokkuus syntyy yksinkertaisuudesta ja paikallisuudesta.

Koulujen rakennuskokonaisuudet ovat hyvin yhtenäiset huomioiden niiden rakennus- ja muutosvaiheiden suuren määrän. Rakennuksia on laajennettu ja täydennetty aiemmat rakennusvaiheet säilyttäen. Ulkoarkkitehtuuri ja kokonaisratkaisu sekä rakennetekniset ratkaisut ovat säilyneet hyvin. Sisätiloja on muutettu peruskorjausten yhteydessä.

Historialliset arvot

Kauppaoppilaitoksen uudisrakennuksen rakentaminen liittyy sodan jälkeisen jälleenrakennusajan rakennemuutoksen, kaupungistumisen ja teollisuuden kasvun luomaan ammattikoulutustarpeen nopeaan kasvuun 1950-luvun Suomessa. Se kertoo osaltaan maakunnan elinkeinoelämän kehityksestä. Kuopion kauppaoppilaitos vaiheineen konk-

retisoi havainnollisella tavalla koulutushistoriallisen kehityskaaren 1950-luvulta nykyyhetkeen.

Inventoinnin yhteydessä ei ole tullut esiin erityisiä historiallisia tekijöitä, jotka kohottaisivat oppilaitokset paikallista merkitystä korkeammalle. Niiden historialliset arvot liittyvät maakunnan koulutushistoriaan ja sodanjälkeiseen yhteiskunnalliseen rakennemuutokseen.

3.1.4 Maanomistus

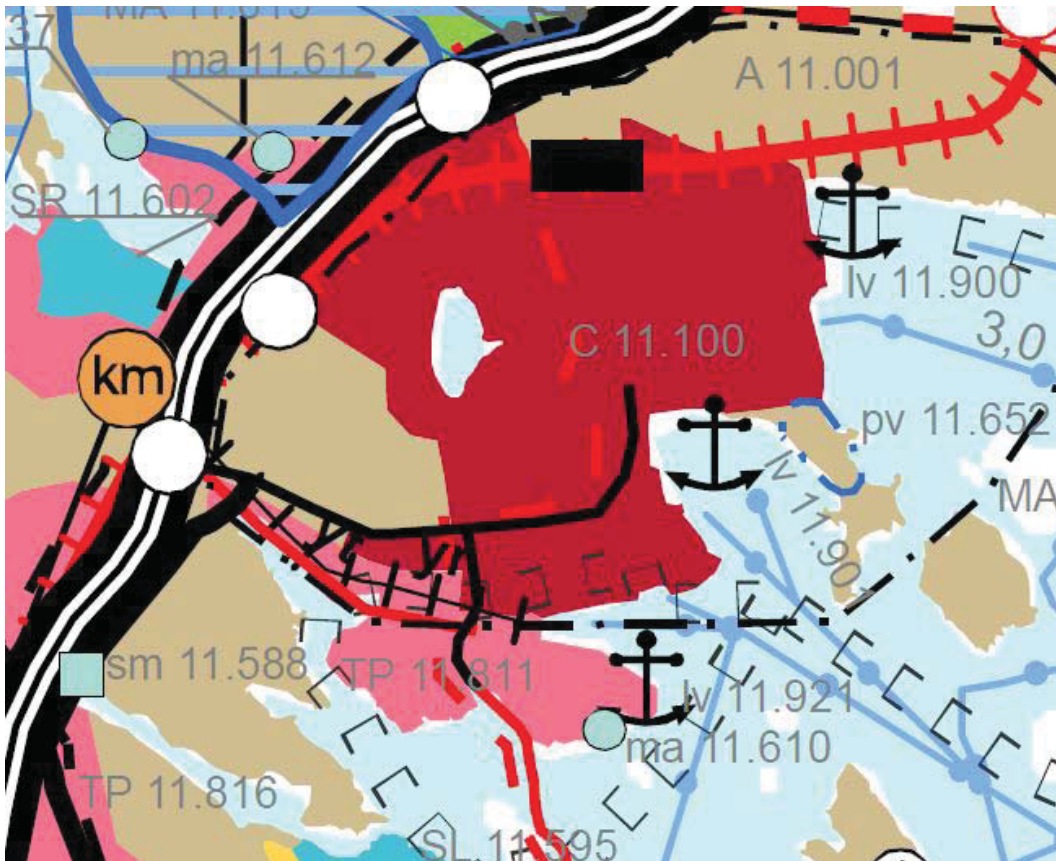
Tontin 10-1 (pinta-ala 14 510 m²) omistaa Kuopion kaupunki. Tontti on vuokrattu Savon koulutuskuntayhtymälle 31.12.2045 saakka. Tontin 10-12 (pinta-ala 42 346 m²) omistaa Savon koulutuskuntayhtymä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C 11.100). Alueelle on osoitettu Haapaniemeltä Puijolle kulkeva uusi kevyen liikenteen seutureitti.



KUVA 7. OTE KUOPION SEUDUN MAAKUNTAKAAVASTA

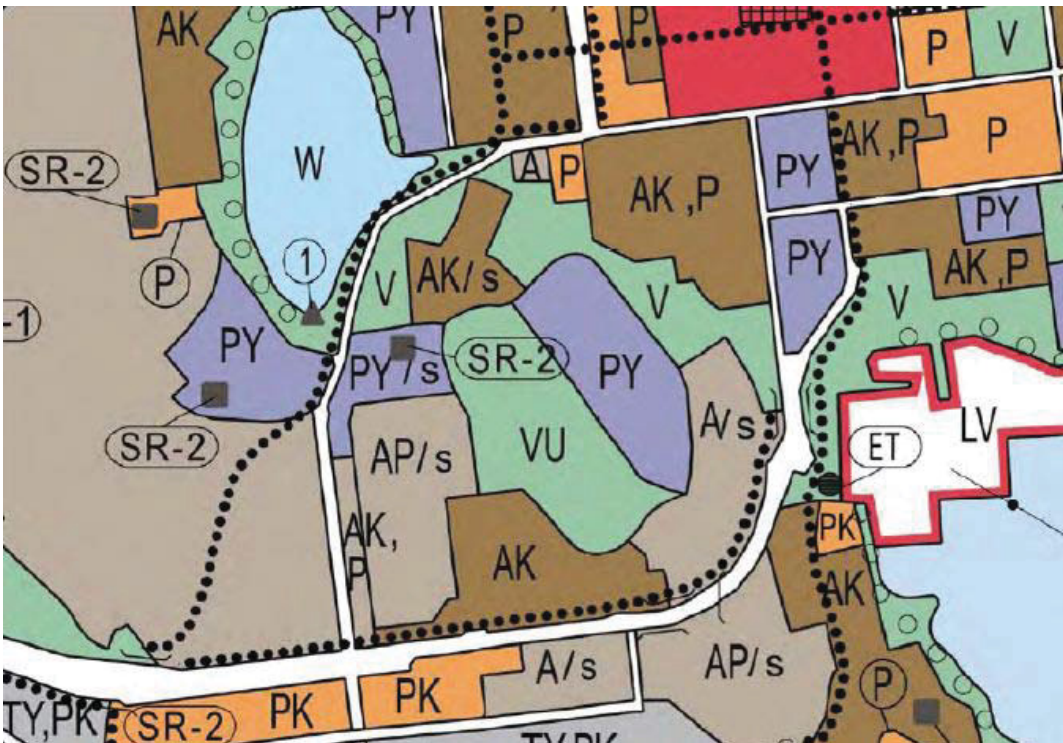
Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kuopion keskustatoimintojen alueen rajausta ja suunnittelumääräystä on tarkennettu. Muutoin se ei sisällä suunnittelualueita koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Kaavassa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä virkistysaluetta (V).



KUVA 8. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavatyö on käynnissä. Sen strategisia tavoitteita on kuvattu keskustan Master Plan 2025 luonnoksessa. Siinä suunnittelualue on merkitty uudeksi asuinalueeksi ja viereinen keskustan pallokenttäalue massatapahtuma-alueeksi. Uusimpien tavoitteiden mukaisesti pallokenttäalueen pohjoisosaan voidaan rakentaa myös asumista. Keskustan osayleiskaava laajennetaan kattamaan Presidentinkadun ympäristö. Osayleiskaavasta tulee oikeusvaikutteinen ja se tulee vahvistuessaan

kumoamaan kaava-alueen osalta kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymän keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan.



KUVA 9. OTE KESKUSTAN MASTERPLAN 2025 LUONNOKSESTA

Muut selvitykset

Kaupunginhallituksen 23.2.2009 § 91 hyväksymässä korkean rakentamisen selvityksessä alue on keskustan reuna-alueita, johon on mahdollista rakentaa korkeaa rakentamista ympäristöön sovittaen.

Alueen muut tavoitteet ovat syntyneet arkkitehtuurikilpailuohjelman ja kilpailun tuloksen perusteella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Sisäasiainministeriön 15.9.1962 (N:o 262), 14.4.1983 (N:o 175), 21.10.1954 (N:o 3503) ja 5.4.1982 (N:o 271) ja 15.9.1995 (N:o 1041) vahvistamat asemakaavat.



KUVA 10. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Asemakaavassa (N:o 262) tontti 10-1 on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jolle saa opetustoimintaa palvelevien tilojen lisäksi rakentaa asunnot kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e=1.0$ (42 346 k-m²).

Asemakaavassa (N:o 175) tontti 10-12 on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-3). Korttelialueelle saa rakentaa myös oppilasasuntolan. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e=1.0$ (14 510 k-m²). Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 200 kerrosneliömetriä kohti.

Asemakaavassa (N:o 3503) tontit 8-9904-0 ja 2 on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueen pinta-ala on 82 773 m².

Asemakaavoissa (N:o 271) ja (N:o 1041) alueelle on merkitty puistoalue (VP).

Ohjelmat ja tavoitteet:

Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009 ja ne sisältävät muun muassa toimivaan aluerakenteeseen sekä eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyviä erityistavoitteita.

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa.

Kuopion pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.6.2010. Sen päätavoitteiden mukaan Kuopio-osta muodostetaan Itä-Suomen suunnannäyttävä ja veturi, joka on vetovoimainen yritysten, yrittäjien, opiskelijoiden ja lapsiperheiden kaupunki ja jossa on vahva ja monipuolinen elinkeinoelämä, nuorekas ilmapiiri, erinomaiset kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelut sekä luonnonläheinen ja puhdas ympäristö.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Parhaillaan valmistellaan jatko-osaa, joka käsittää uudempaa rakennuskantaa 1950-luvulta 1980-luvulle sisältäen mm. Presidentinkadun koulukiinteistöt.

Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.2012 ja se on tullut voimaan Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti 14.6.2013.

Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 8-10-1 (kauppaoppilaitoksen tontti) on mitattu ja merkitty tonttirekisteriin 27.6.1963, tontti 8-10-12 (ammattikoulun tontti) 30.12.1988, tontti 8-9904-0 (keskus-kenttä) 14.4.1981, tontti 8-9904-2 (keskusentän katsomoalue) 10.5.2006, tontti 8-83-1 17.1.2001 (pysäköintialue), puisto 8-83-1 17.1.2001 ja 8-9904-2 kadut 10.5.2006.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Suunnittelualueella ei ole maakunta-, yleis- tai asemakaavassa suojeltavaksi osoitettuja rakennuksia.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Savon koulutuskuntayhtymä on hakenut 2014 asemakaavanmuutosta oppilaitos-alueelle tarkoituksenaan siirtää opetustoiminta Savilahteen ja rakentaa paikalle asuntoja. Toimitusjohtaja Ari Lahden tarkoituksena on kaavamuutos, joka mahdollistaa Keskuskentälle jalkapallostadionin yhteyteen sekä sen pohjoispuolelle urheilutilojen lisäksi asuin- ja liikerakentamisen.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö sisältyi kaupunginhallituksen hyväksymiin asemakaavoituksen vuosien 2014 – 2017 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin.

Savon koulutuskuntayhtymän hallitus hyväksyi kilpailuohjelman ja nimesi edustajansa palkintolautakuntaan 28.11.2014.

Kuopion kaupunginhallitus hyväksyi kilpailuohjelman ja nimesi edustajansa palkintolautakuntaan 12.1.2015.

Suunnittelu käynnistyi arkkitehtuurikilpailulla 16.1.2015.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 10.6.2015 § 103 Ari Lahden hakeman suunnitteluvaramuksen Keskuskentän alueelle 31.12.2016 saakka. Suunnitteluvaramusta jatkettiin 8.2.2017 § 15, vuoden 2017 loppuun saakka.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus allekirjoitettiin Savon Koulutuskuntayhtymän kanssa 9.11.2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, Keskuskentän alueen suunnitteluvaramuksen saanut toimitusjohtaja Ari Lahti, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualue, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Liikelaitos, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj, Keskustan asukasyhdistys, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys ry, Haapaniemi - Niirala asukasyhdistys ry, Kuopion palloseura ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyö sisältyy vuosien 2014 - 2017 työohjelmiin ja kaavoituskatsauksiin. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireille tulosta 10.6.2015 § 107 ja vireille tulosta on ilmoitettu kaupungin internetsivuilla ja Kaupunkilehdessä 14.6.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 28.5.2015) on ollut MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 17.6.–5.8.2015 samanaikaisesti kilpailuehdotusten kanssa kauppakeskus Apajassa. Yleisöllä oli mahdollisuus antaa mielipiteitä ehdotuksista. Yleinen keskustelutilaisuus pidettiin näyttelyn avajaisten yhteydessä 17.6.2015.

Kaavatyön aloituskokous järjestettiin 22.10.2015 ja siinä olivat edustettuina maamaisiudenhallinta, kunnallistekninen suunnittelu, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, ympäristö- ja rakennuslautakunta, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Liikelaitos, Kuopion sähköverkko Oy, Pohjois-Savon Pelastuslaitos, yleiskaavoitus, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut ja Savon koulutuskuntayhtymä.

Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 20.6.–12.8.2016 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 29.6.2016. Mielipiteitä jättäneille Presidentinkadun naapurikiinteistöille on järjestetty esittely- ja keskustelutilaisuus 12.10.2016.

Hankkeen valmisteluaineisto on laadittu yhteistyössä arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin HELT Arkkitehdit Oy:n kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto toimitettiin Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. Kaavatyöstä järjestettiin 4.11.2015 viranomaisneuvottelu.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat samat kuin arkkitehtikilpailun kilpailuohjelmassa. Kilpailussa tavoitteena oli löytää kilpailualueelle kaupunkikuvaltaan ja toiminnoiltaan korkeatasoinen, toteutuskelpoinen suunnitelma, jonka pohjalta asemakaavan muutos ja rakentaminen voitaisiin toteuttaa energia- ja rakentamistaloudellisesti.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten, urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten ja pysäköintitilojen rakentaminen. Samalla selvitetään oppilaitosrakennusten purkaminen / suojeleminen ja niiden käyttömahdollisuudet.

Muita tavoitteita ovat olemassa olevan kaupunkirakenteen tukeminen, alueen elinvoimaisuuden lisääminen, joukkoliikenteen edistäminen/pysäköintipaikkojen rakentamisen tarpeen vähentäminen, energiatehokkuus ja kestävä kehitys, yhteisöllisyys turvallisuuden ja sosiaalisuuden lisäämisessä ja lähiliikuntapalvelut.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on taloudellinen ja kestävän kehityksen mukainen tiivis kerrostalorakentaminen. Samalla tavoitteena on ollut löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu, joka sopeutuu säilytettävään ja viereiseen rakennuskantaan.

Suunnittelualue liittyy olevaan jalankulku- ja kevyen liikenteen verkostoon. Tavoitteena on myös kehittää Kuopionlahden ja Valkeisen välistä viher-/virkistysyhteyttä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa Mölymäen olevaan rakennuskantaan. Samoin tulee huomioida mahdollisuuksien mukaan olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys.

Liikenteen lisääntymisestä aiheutuvia haittoja lähiasumiselle pyritään vähentämään liikenteen ohjauksella ja liikenteen turvallisuutta parantamalla.

Hulevesienhallintaan tulee kiinnittää erityisestä huomiota kun nykyisin sulamisvesien ja rankkasateiden aikaiset valumat ovat ohjautuneet naapuritonteille. Kuopion Veden hulevesiverkon nykykapasiteetti ei riitä vastaanottamaan lisääntyviä hulevesiä.

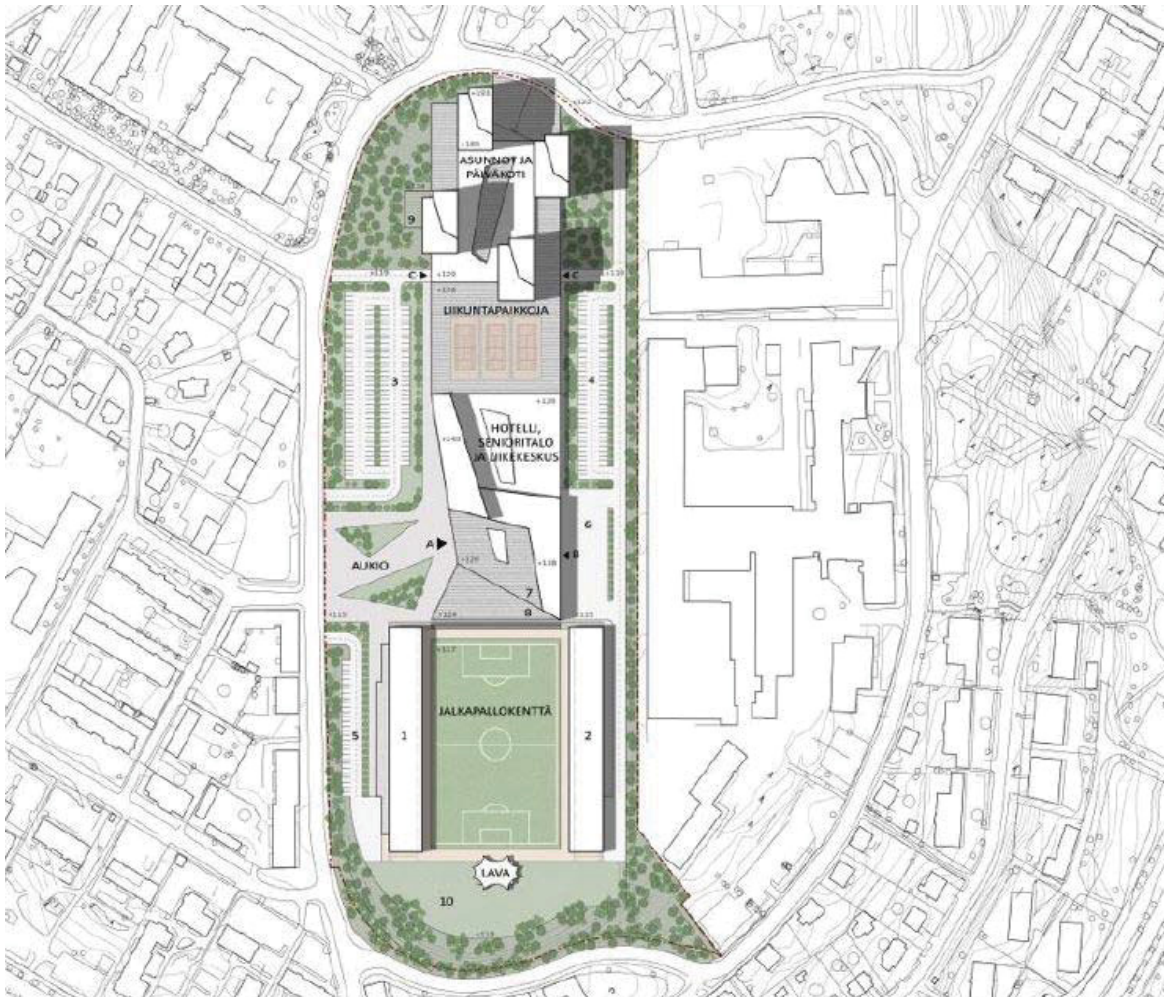
Keskuskentän kehittämisen tavoitteet

Vuoden 2015 alussa Icecapital Pankkiiriliike Oy toimitusjohtaja ja Kuopion Palloseura Oy pääomistaja Ari Lahti toi julki Savon Sanomissa teettämänsä suunnitelman Keskuskentän kehittämiseksi. Suunnitelmassa esitettiin jalkapallostadionin lisäkatson rakentaminen sekä ravintolan, päiväkodin, hotellin, asuntojen, liiketilöiden ja pysäköintitilojen rakentamista.

Keskuskentän tavoitteet ovat tarkentuneet asemakaavaprosessin aikana, mm. hotellin rakentamisesta on luovuttu ja liikunnalliset tarpeet ovat korostuneet asumisen rinnalla.



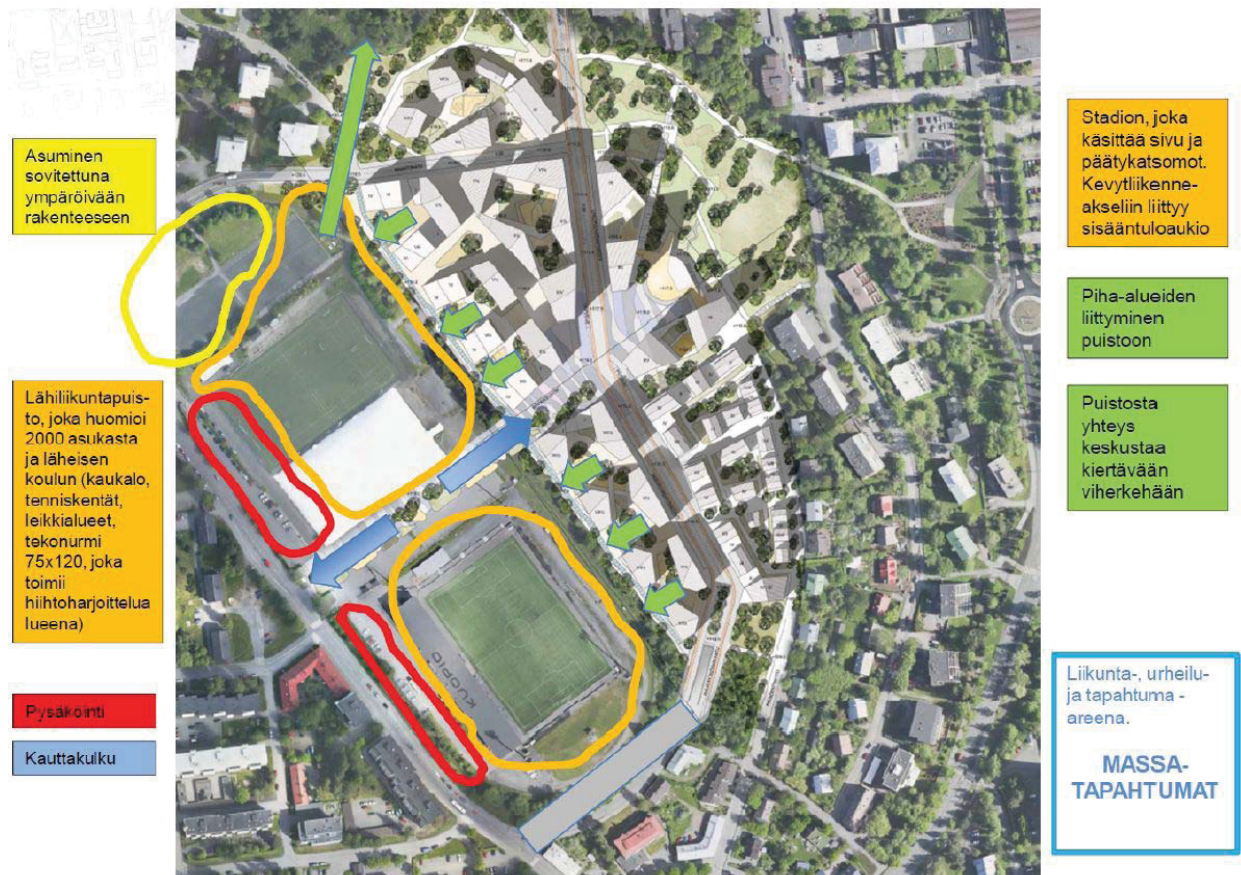
KUVA 11. VISIO KESKUSKENTÄSTÄ, ILMAKUVASOVITE



KUVA 12. VISIO KESKUSKENTÄSTÄ, ASEMAPIIRROS

Yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavoitus on esittänyt parhaillaan valmisteilla olevaan keskustan osayleiskaavaan liittyen yleiskaavalliset tavoitteet keskustan alueen kehittämiseksi. Suunnitelmassa keskustan pohjoispuolelle on esitetty lähiliikunta-alue, täysimittainen tekonurmikenttä sekä kerrostalorakentamista ja paikoitusalueita.



KUVA 13. KUVA YLEISKAAVOITUKSEN TAVOITTEISTA KESKUSKENTÄN ALUEELLE

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Valmisteluvaiheen päävaihtoehto on arkkitehtuurikilpailussa 1.palkinnon saanut kilpailuehdotus Big Band Theory (ve 1). Toinen vaihtoehto on toisen palkinnon saanut kilpailuehdotus Mosaiikki (ve 2). Muita valmisteluvaiheen tutkittuja vaihtoehtoja ovat lunastetut ehdotukset Veijarit, Hermo ja Rosinante.

Keskuskentän suunnitelman lähtökohtana on ollut Mölymäen voittanut ehdotus Big Band Theory, joka esitti kilpailuehdotuksessa Keskuskentän yhdistämisen kävely-akselin avulla sekä joukkoliikenteeseen tukeutuvan liikennematkailun uuden katulinjauksen ja keskusaution välityksellä. Big Band Theory on asemakaavasunnittelun päävaihtoehto sen mahdollistaessa alueiden yhdistämisen.

VAIHTOEHTO 0+

VE0+- vaihtoehto, jossa nykyiset rakennukset säilytettäisiin ja opetustoiminta jatkuisi, ei ole tavoitteen mukainen realistinen vaihtoehto Savon koulutuskuntayhtymän tehtyä päätöksen siirtyä Savilahteen ja luopua alueesta rahoittaakseen uusien nykyaikaisten oppilaitostilojen rakentamisen. Ratkaisuun oli päädytty toimivuustarkastelujen ja taloudellisten kannattavuuslaskelmien johtopäätöksenä. Rakennuksia on laajennettu ja korjattu vuosikymmenien ajan. Osa rakennuksista nähdään jo tulleen elinkaarensa päähän. Rakennusten säilyttämistä ei nähdä taloudellisesti kannattavana, koska se edellyttäisi käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön ja perusteellista kustannuksiltaan uudisrakentamiseen verrattavaa peruskorjausta. Arvokkaimpien rakennusten säilyttäminen nähdään tulevan kysymykseen vain niiltä osin kuin ne voidaan sovittaa uuteen rakennuskokonaisuuteen toiminnallisesti, kestävästi ja kaupunkikuvallisesti sekä kaupunkirakenteellisesti.

VAIHTOEHDOT



KUVA 14. BIG BAND THEORY

Vaihtoehto 1

kerrosala: 100 900 k-m²

autopaikkoja: 1 350

suurin kerroslukumäärä: 14

liikennratkaisu: uusi läpiajokatu alueen keskelle

rakennusten säilyttäminen: ammattikoulun päärakennus puretaan, kauppaoppilaitoksen päärakennus säilytetään.

Ratkaisun vahvuudet: kaupunkirakenteen kannalta paras ratkaisu, joukkoliikenteeseen tukeutuva liikennratkaisu, huomioi liittämisen Keskuskenttään ja muuhun ympäristöön, säilyttää kauppaoppilaitoksen ja mahdollisesti myös juhlasalin.

Piirre: avoin

Mahdollistaa läpikulkemisen ja alueiden puistoon yhdistymisen



KUVA 15. MOSAIKKI

Vaihtoehto 2

kerrosala: 100 000 k-m²

autopaikkoja: 1 328

suurin kerroslukumäärä: 8

liikennratkaisu: nykyinen Presidentinkatu levennettyinä

rakennusten säilyttäminen: säilyttää ammatikoulun ja kauppaoppilaitoksen päärakennukset

Ratkaisun vahvuudet: säilyttää myös ammatikoulun päärakennuksen liikuntasaleineen kauppaoppilaitoksen lisäksi

Piirre: suljettu

Ei huomioi Keskuskentän ja puiston liittämistä, lisääntyvän liikenteen haittoja Presidentinkadun asumiselle sekä Haapaniemen koulun ja palvelujen saavutettavuutta.

TAULUKKO 1. VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Kilpailun ehdotukseen tehtyjen muutosten jälkeen Big Band Theoryn kerrosala on 96 740 k-m²:een.

Vaihtoehto 1, Big Band Theory, on asemakaavan päävaihtoehto.

Vaihtoehto 1, Big Band Theory

Big Band Theoryn perustan luovat autoliikenneverkon uudet linjaukset, joilla on onnistuttu parantamaan myös kilpailualueetta ympäröivän kaupungin liikenneyhteyksiä parantaen myös keskustan ulkopuolisten palvelujen saavutettavuutta.

Tämä vaihtoehto liittää Mölymäen luontevasti kaupunkirakenteeseen synnyttämällä alueen läpi kulkevan joukkoliikenneyhteyden pysäkkeineen ja palveluineen. Puistokatu jatkuu komeasti alueen sydämeen, jossa se risteää jalkapallostadionille johtavan aukio- ja puistokokonaisuuden kanssa. Pääreittejä reunustavat kerroslukumäärältään kasvavat talot, jotka merkitsevät näkyvästi uuden keskustan paikan kaupunkisiluuetissa.

Kevyen liikenteen pääyhteydet tukeutuvat ajoneuvoliikenneverkkoon. Tämän lisäksi keskusaukiolta kohti Haapaniemeä kulkee selkeä jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu väylä, joka liittää Keskuskentän alueen Haapaniemen koululle johtavan reitin varrelle. Keskuskenttä palvelee näin ollen hyvin koulun tarvetta hyvin saavutettavana ja turvallisena koulureittinä. Esitetyt uudet kevyen liikenteen yhteydet täydentävät nykyisiä liikenneverkkoja hyvin ja kytkeytyvät niihin luontevasti.

Suunnitelmassa Presidentinkatu on muutettu tonttikaduksi, jonka varrella on pientalomaista rakentamista. Se muodostaa toimivan parin olemassa olevalle pientaloalueelle. Läpiajoliikenteen katkaisu parantaa pientaloalueen asumisolosuhteita.

Keskuskentän alueeseen rajautuva korkeahko talorivi rajaa asuinalueen selkeästi keskuskentän alueesta. Alueiden väliin sijoittuu kevyen liikenteen reitti Aulis Rytkösen kadulta Kaartokadulle.

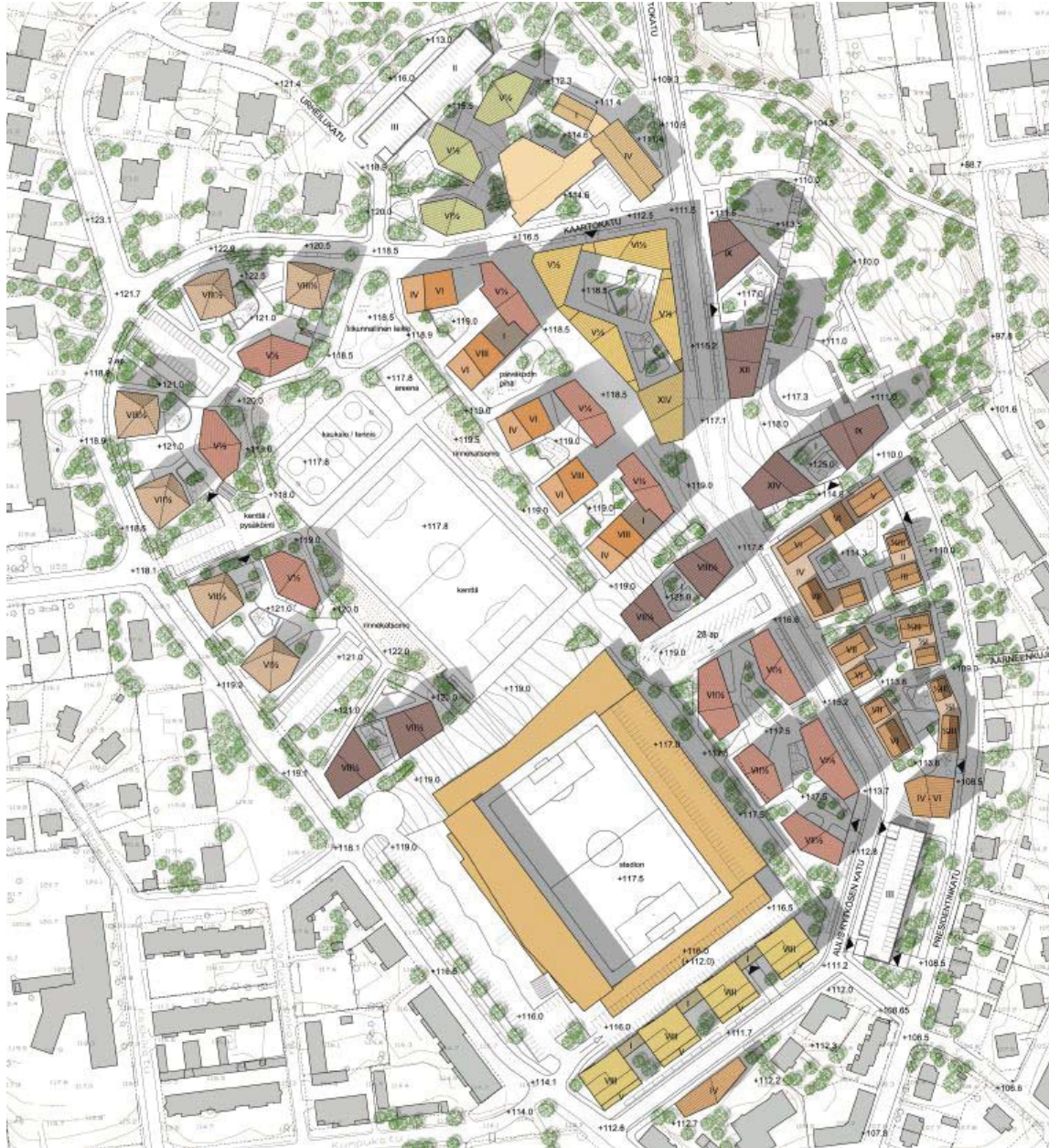
Puistokadun varren kolmiomainen asuinkortteli muodostuu erillisrakennuksista, jotka on liitetty toisiinsa viherhuoneiden ja –katon avulla.

Vanhasta rakennuskannasta on säilytetty vain Kauppaoppilaitoksen päärakennus, johon on sijoitettu erityisasumisen tiloja. Jatkosuunnittelussa on Kaartokatua linjattu siten, että Kauppaoppilaitokseen luontevasti kytkeytyvä juhlasali on mahdollista säilyttää palvelutalon yhteistilana.

Jalankulkuakselin ja Keskusaukion ympärille sijoittuvat alueen kaupalliset lähipalvelut ja tapahtuma-areenan pääsisäänkäynti.

Nykyiset taideteokset Myötätuuli ja Rakentuva ja toimiva maailma sijoitetaan keskusaukiolle, jossa ne likimäärin tälläkin hetkellä sijaitsevat. Teokset toimivat muis- tomerkkinä alueen aiemmasta käytöstä.

Pysäköinti on sijoitettu kortteleihin kansirakenteena 1-2 taseon. Toisena vaihtoehtona on esitetty kansirakennetta yhteen taseon ja pysäköintitaloihin.



KUVA 16. ORTOILMAKUVA VAIHTOEHDOSTA 1 BIG BAND THEORY

Viistoilmakuva ratkaisusta on kaavaselostuksen kannessa.

Ehdotusvaiheessa ratkaisua on kehitetty saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja keskustelujen seurauksena.

Vaihtoehto 2, Mosaiikki

Mosaiikin ideana on säilyttää Kauppaoppilaitoksen vanha osa ja Ammattioppilaitoksen päärakennus. Laitokset on otettu luontevasti osaksi alueen uutta korttelirakennetta. Ne tuovat alueelle historiallista syvyyttä ja omaleimaisen tunnelman. Uusikäytön ansiosta ne ovat aktiivinen osa uutta toimivaa kaupunginosaa.

Kolmen umpikorttelin kääntäminen Kuopion keskustakortteleiden koordinaatistoon on toimiva ajatus. Kortteleiden väleihin syntyy viihtyisiä aukioita ja puistoja. Kulmatilat hahmottavat paikkaa ja tuovat vaihtelevuutta kaupunkikuvaan. tornitalojen koot, sijoittelu, erisuuntaisuus ja harjakattoisuus tekevät kaupunkisiluetista tasapainoisen.

Tämän vaihtoehdon liikennejärjestelyt perustuvat nykyiseen katuverkkoon, jota on täydennetty tonttikadulla alueen lounaisreunustalla.

Pyöräilyn ja jalankulun pääyhteydet tukeutuvat autoliikenteen reitteihin, ja niitä täydentävät kilpailualueen poikki kulkevat kevyen liikenteen väylät. Uusien ja olemassa olevien reittien kytkeytyminen yhteen on osittain puutteellista. Alueen katuverkko-hierarkia jää epäselväksi.

Pysäköintitalojen ja kannenaluspaikkojen yhdistelmä on toimiva ratkaisu.



KUVA 17. ORTOILMAKUVA VAIHTOEHDOSTA 2 MOSAIIKKI



KUVA 18. VIISTOILMAKUVA VAIHTOEHDOSTA 2 MOSAIIKKI

4.5.2 Muut vaihtoehdot

Muut vaihtoehdot ovat kilpailun lunastetut ehdotukset: Veijarit, Hermo ja Rosinante. Näissä suunnitelmissa on hyviä osaratkaisuja, joita on tarkoitus mahdollisuuksien mukaan hyödyntää jatkosuunnittelussa.

Kaikki asemakaavan vaihtoehdot on esitelty valmisteluvaiheen liitteessä 3.6 Asemakaavamuutosratkaisun vaihtoehdot.

4.5.3 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset vaikutukset esitetty arvioiden seuraavin symbolein:

- +++ merkittävä myönteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue
- ++ kohtalainen myönteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- + vähäinen myönteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- 0 vaikutuksia ei ole
- vähäinen kielteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- kohtalainen kielteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- merkittävä kielteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue

	ve 1	ve 2	
Vaikutuksen kohde	+/0/-	+/0/-	Sanallinen selitys
KAUPUNKIRAKENNE			
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++	+	Liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	+++	Liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- yhdyskuntateknikka (energia, vesi, jäte)	+++	+++	Helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon
- virkistysalueet	+++	++	Lähiliikunta-alue, puistot
- kaavatalous	++	++	Maankäyttösopimuksella saatava tulo kattaa infran rakentamisesta aiheutuvat kulut
YMPÄRISTÖ			
- rakennettu ympäristö	+++	++	Rakentamisen sovittaminen ympäristöön
- häiriötekijät	-	-	melu, liikennepäästöt hieman kasvavat
- erityispiirteet	++	++	Huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita, ilmastoystävällinen ratkaisu, pyritään säilyttämään arvokkaimmat rakennukset
LIIKENNE			
- liikenneverkko	+++	+	Ve1 ohjaa liikenteen Presidentinkadulta uudelle läpiajokadulle (Puistokatu - Aulis Rytkösen katu)
- ajoneuvo- ja kevyt liikenne	+	-	lisääntyvät hieman, mutta verkko paranee
- huoltoliikenne	-	-	lisääntyy hieman
- liikenneturvallisuus	++	+	luodaan kevyen liikenteen yhteyksiä ja virkistysreittejä lisätään
- pysäköinti	+	+	autopaikkoja tonteille ja keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, yleistä pysäköintiä
SOSIAALISET VAIKUTUKSET			
- elinolot ja viihtyisyys	++	++	Tavoitteena on sosiaalinen ja terve ympäristö, yhteisöllisyys ja yhteistiloja
KUNNALLISTALOUS			
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	-	-	rakentamisen määrärahat vuosittaisen investiohjelman mukaan
- elinkeinoelämä	++	+	lähipalvelut, tapahtuma-areenan palvelut
YRITYSVAIKUTUKSET	+	+	parantaa palvelujen kysyntää, rakentaminen työllistää ja tuo tuloja

TAULUKKO 2. VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN VERTAILU

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuri- ja esihistoriaan

Hanke vaikuttaa kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta.

Hanke luo mahdollisuudet säilyttää rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kauppaoppilaitoksen päärakennus ja toisessa vaihtoehdossa sen lisäksi myös ammattikoulun päärakennus.

Rakentaminen muuttaa laaja-alaisesti kaupunkikuvaa. Korkeiden rakennusten rakentaminen vaikuttaa myös naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkymiin.

Korttelin nykyisillä koulurakennuksilla ei ole kaavallista suojelumerkintää. Rakennukset eivät ole koulurakennuksina tyypillisiä tai erityisiä, mutta niillä on maakunnallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Jalankulkuakselilta avautuu näkymä keskustaan, jossa tuomiokirkko muodostaa akselin päätepisteen alempana keskustassa.

Vaihtoehdossa 1 rakentaminen erottuu selvästi kaukomaisemassa. Keskusaukion sijainti on korostettu muuta ympäristöä korkeammalla rakentamisella. Alue avautuu puistoon ja jalankulkuakselin välityksellä se yhdistyy Keskuskentän alueeseen ja Haapaniemen kouluun.

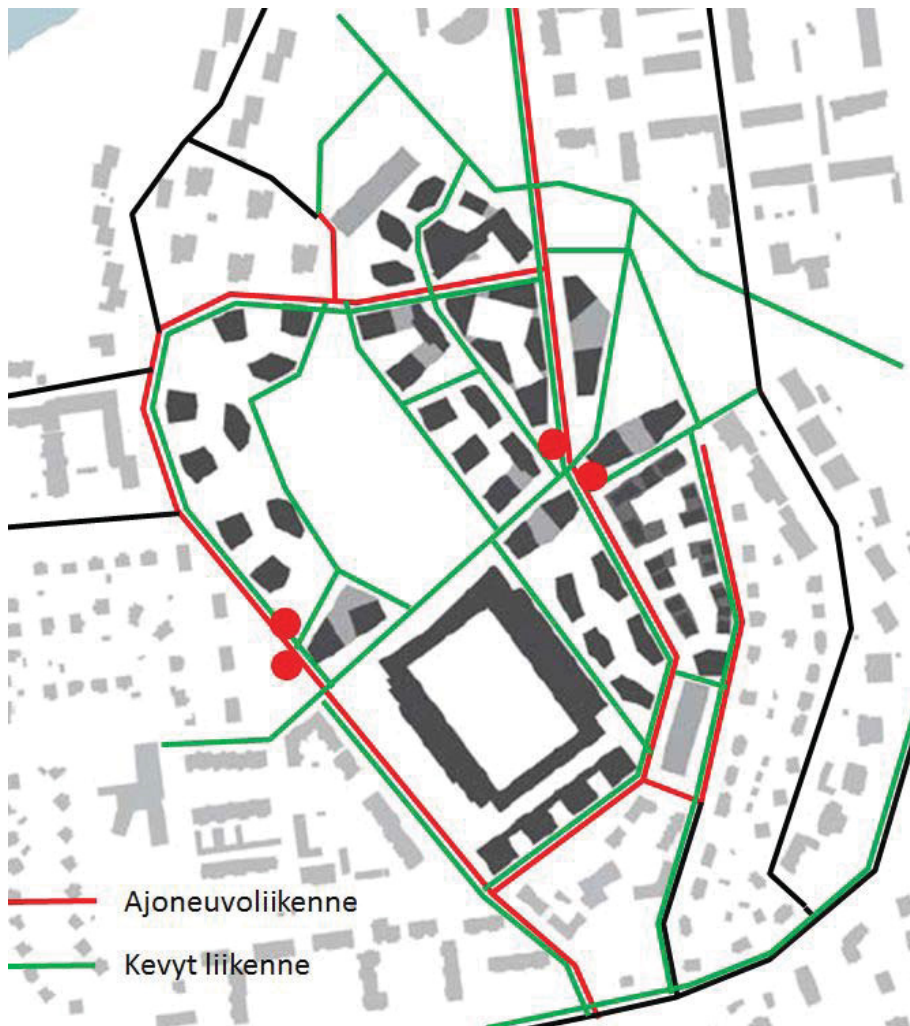
Vaihtoehdossa 2 rakentaminen sulautuu korkeuksien osalta Mölymäen kerrostalojen korkeuteen. Umpikorttelit rajaavat pihapiirit rauhallisiksi sisäpihoiksi muodostaen alueesta suljetun alueen, jota ei ole yhdistetty Keskuskentän alueeseen, kouluun eikä ympäröivään puistoon.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Alueen kevyt liikenne on osa keskustan jalankulku- ja pyöräilyverkkoa.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet, jota asuinalueeksi muutettaessa edelleen kehitetään. Nykyisin joukkoliikenteen pääkatuna toimii Presidentinkatu – Aulis Rytösen katu ja tämän lisäksi myös Kaartokatu.

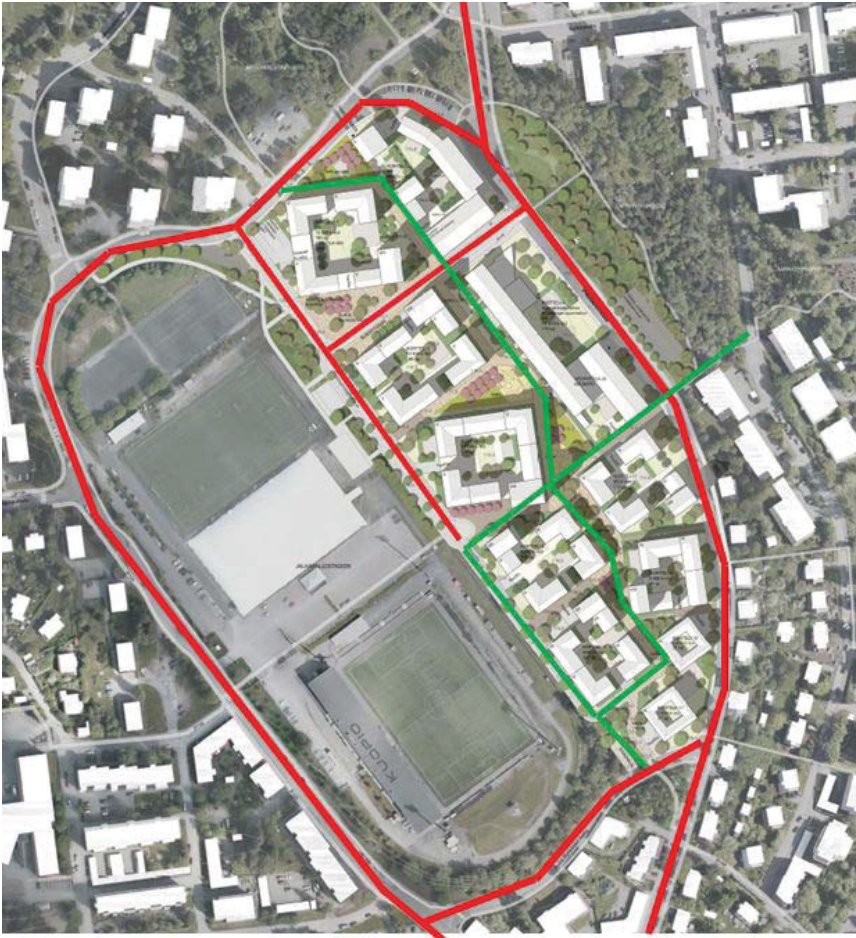
Oppilaitosalueella on jo nykyisin paljon liikennettä, joka ajoittuu melko tasaisesti 7-16 välille. Asuinaluemuutoksessa liikennemäärä hieman kasvaa ja liikenne painottuu työmatkaliikenteestä johtuen nykyistä enemmän aamutunneille ja iltapäivälle.



KUVA 19. LIIKENNEKAAVIO BIG BAND THEORY

Vaihtoehto 1 huomioi hyvin liikenteen lisääntymisen siirtämällä läpiajoliikenteen Presidentinkadulta keskelle uutta asuinalueetta. Puistokatu ja Aulis Rytkösen katu yhdistyvät keskusaukiolla. Presidentinkatu katkaistaan läpiajoliikenteeltä. Tämä muutos ottaa huomioon hyvin nykyisen asumisen. Korkeimpien kerrostalojen rajamalle keskusaukiolle sijoittuvat bussipysäkit, josta on lyhyt kävelyetäisyys niin asuintoihin kuin Keskuskentällekin. Keskusaukio on alueen toiminnallinen ja liikenteellinen keskipiste, ja Keskuskentän jalankulkuakselin pääte, jossa myös kevyen liikenteen pääreitit risteävät. Keskusaukiota ympärille sijoittuvat alueen lähipalvelut. Tapahtuma-areenan pääsisäänkäynti on sijoitettu jalankulkuakselin varrelle.

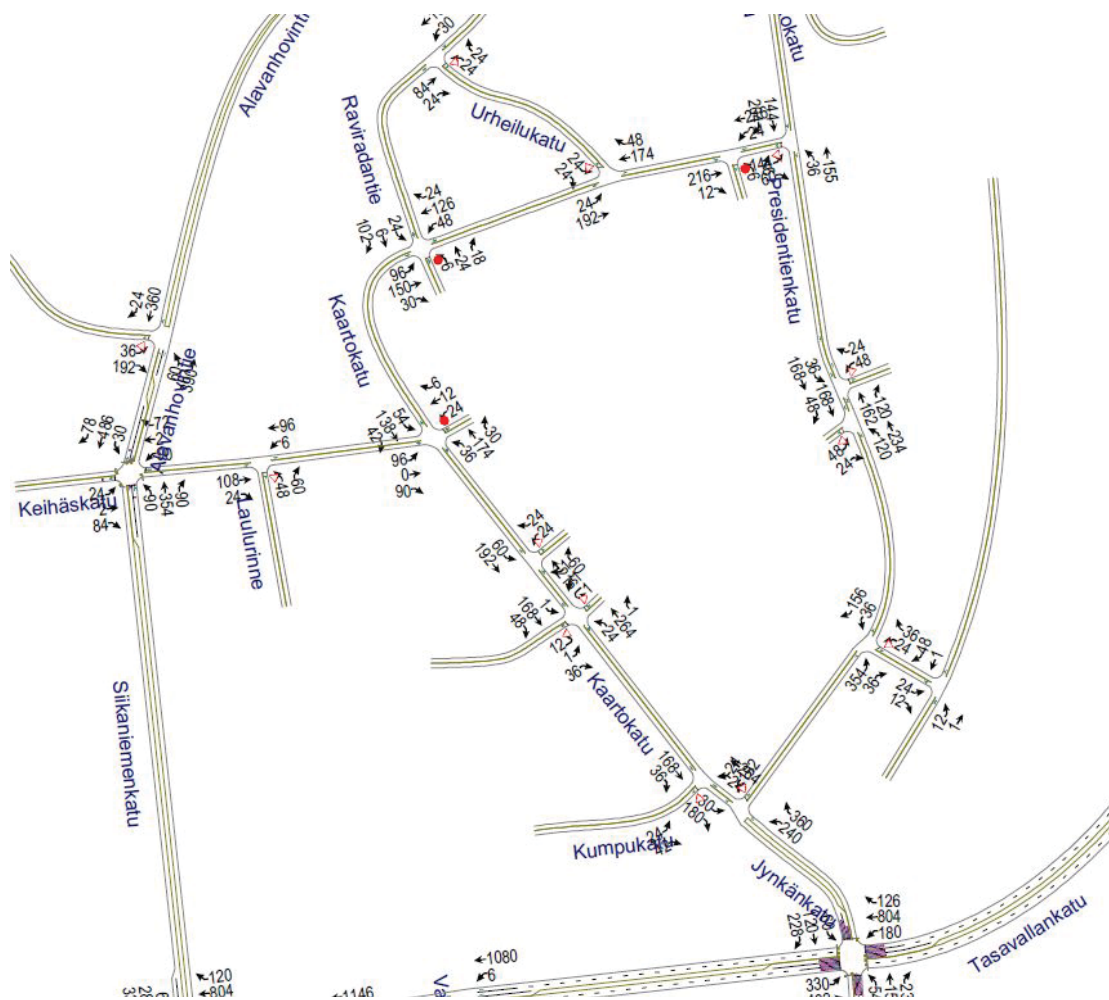
Ehdotusvaiheessa liikennetarkaisua on edelleen kehitetty, ks. ehdotusvaiheen liite 6.2 Liikenneverkko ja katuleikkaukset.



KUVA 20. LIIKENNEKAAVIO MOSAIIKKI

Vaihtoehto 2 nojautuu liikennesuunnittelussa nykyiseen liikenneverkkoon Presidentinkatuun ja Kaartokatuun. Rakentamisen lisääntyminen ja liikenteen määrän kasvu edellyttää Presidentinkadun infrastruktuurin uusimisen ja kadun leventämisen kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi. Liikenteen lisääntyessä päästöt ja liikennemelu kasvavat kadun varrella.

Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa molemmissa vaihtoehdoissa.



KUVA 21. LASKENNALLINEN LIIKENNEMÄÄRÄ KATUVERKOSSA VUONNA 2035, BIG BAND THEORY

Alueen sisäinen liikenneverkko välittää hyvin rakentamisen tuoman liikennemäärän kasvun molemmissa vaihtoehdoissa etenkin, jos alueelle ei ohjata läpiajoliikennettä. Sen sijaan alueen ulkokehällä Minna Canthin kadulla, Siikaniemenkadulla ja Tasavallankadulla edellytetään muutoksia ryhmittymiskaistoihin ja liikennevalojen ajoitukseen.

Presidentinkadun ja Keskusentän alueen liikenteen toimivuustarkastelussa on kuvattu liikennettä ja sen vaikutuksia (liite 6.1).

Vaiikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavanmuutos on Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2009–2020 mukainen. Se tiivistää entisestään kaupunkirakennetta, tukeutuu oleviin liikenneyhteyksiin ja mahdollistaa osaltaan eri liikenneverkkojen kehittämisen. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla nykyistä liikenneverkostoa hyödyntäen. Hanke ei näin ollen hajauta yhdyskuntarakennetta ja lisää yksityisautoilun tarvetta. Bussiliikenteestä on tarkoitus tehdä houkuttava vaihtoehto kevyen liikenteen rinnalla.

Alueen rakentamiselta edellytetään hyvää energiatehokkuutta. Energiatehokkuusnormit ovat asteittain tiukentumassa. Julkiselta rakentamiselta edellytetään jo vuonna 2020 nollaenergiakulutusta, joka tarkoittaa silloin osittaista siirtymistä paikalliseen energiatuotantoon. Suunnittelussa etsitään ratkaisuja mm. hulevesien paikalla käsittelyyn, aurinkoenergian hyödyntämiseen, älykkääseen valaistukseen sekä kannustetaan yhteisöllisyyteen.

Ehdotusvaiheen liite 3.3 on rakennustapaohje, jossa on kuvattu ratkaisuja. Myös rakennusmateriaalin valinnoissa pyritään kestävään kehitykseen.

Asemakaavaehdotuksen ilmastovaikutuksia, energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä on arvioitu seuraavassa asteikolla 1-5.

- 1 erinomainen (kuvissa 22 - 23 pienin kehä)
- 2 hyvä
- 3 normaali (kuvissa 22 - 23 keskimäinen, tumma kehä)
- 4 tyydyttävä
- 5 välttävä (kuvissa 22 – 23 uloin kehä)

ASIAKOKONAISUUS	Asia nro	Arvioitava asia	VE 1 Pisteytys 1...5	VE 2 Pisteytys 1...5
MAA	1	Aluetehokkuus	1	1
	2	Maansirrot	2	2
	3	Pilaantuneet maat	2	2
	4	Lähivirkistysalueet ja viljely	2	2
	5	Maaperän rakennettavuus	2	2
VESI	6	Hulevesien hallinta ja pohjavedet	3	3
	7	Tulvasuojelu	1	1
ENERGIA	8	Rakennusten energiakulutus	3	3
	9	Sähköntuotanto	2	2
	10	Lämmöntuotanto	3	3
	11	Passiivisen aurinkoenergian huomioiminen	3	3
	12	Ulkovalaistus	3	3
LIIKENNE JA PALVELUT	13	Joukkoliikenne	1	4
	14	Kävely ja pyöräily	1	2
	15	Henkilöauton käyttö, pysäköinti, liikennehäiriöt	2	3
	16	Palveluiden sijainti ja toimintojen sekoittuminen	2	4
HIILI- JA MATERIAALIKIERTO	17	rakennusten hiilijalanjälki	2	2
	18	Jätehuolto	3	3
	19	Olevan rakennuskannan hyödyntäminen	3	2

TAULUKKO 3. VAIHTOEHTOJEN ENERGIATEHOKKUUSVERTAILU

Kansipysäköinti on pyritty ratkaisemaan maaston korkeuden vaihtelut huomioiden, jotta vältetään ajoluiskien rakentamiselta. Presidentinkadun varteen on harkittu vaihtoehtoisesti molemmiin puoliin puuriviä vähentämään melua, sitomaan liikennepäästöjä ja lisäämään viihtyisyyttä. Liikenneverkko ja katuleikkaukset on esitetty liitteessä 6.2.

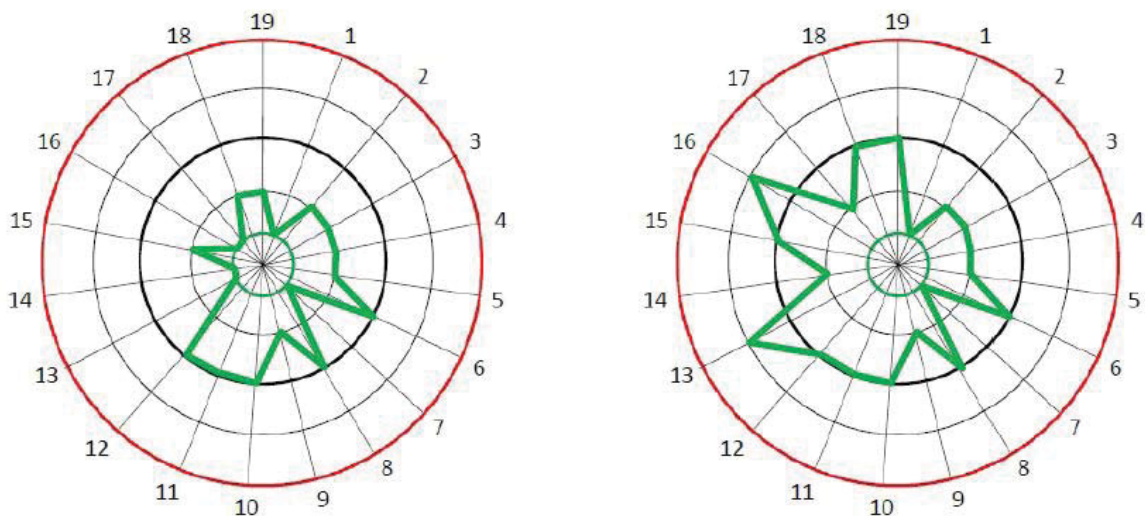
Oppilaitosalueella ja Keskuskentän alueella ei ole syytä epäillä alueen aiemmasta toiminnasta johtuen olevan pilaantunutta maa-aluetta. Keskuskentällä on aiemmin sijainnut ravirata.

Mäellä ei esiinny tulvia, mutta hulevesien valumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelle on tehty hulevesien hallintasuunnitelma ja vesihuollon yleissuunnitelma sekä määritetty hulevesien valuma-alueet. Nykylainsäädännön mukaan pyritään ensisijaisesti hulevesien viivyttämiseen, jopa paikalla käsittelyyn, silloin kun se on mahdollista. Alueen maaperä on moreenia ja kallio on paikoin pinnassa. Auto-paikat rakennetaan pääosin pihakansien alle, joten hulevesien imeyttäminen ei näiltä osin ole mahdollista kuin viherkattojen avulla ja ainoastaan kaava-alueen pohjoisimmassa korttelissa.

Viereinen paikoin jyrkkärinteinen Myllykallionpuisto on tarkoitus rakentaa korkeatasoiseksi kaupunkipuistoksi, joka sanalla palvelisi Mölymäeltä valuvien, ohjattujen hulevesien viivytys- ja käsittelyalueena. *Ehdotusvaiheessa Myllykallion puistosta on erotettu oma rakennettu puistoalue, Martti Merenmaan puisto, hulevesien käsittelyyn.* Hulevedet on tarkoituksenaan johtaa käsittelyn jälkeen Kuopiolahteen. Alustavasti on ideoitu puroa, vesiputousta, viivytysaltaita, lianikasvillisuutta ja kiveyksiä, joiden varrella polveilisi ulkoilureitti Kuopiolahdelta Valkeisen lammelle. *Tämä alue on esitetty osaksi kansallista kaupunkipuistoa.*

Ekotehokkuus

Mitä pienempi vihreällä rajattu alue muodostuu, sitä parempi on ekotehokkuus.



KUVAT 22-23: VAIHTOEHTOJEN ARVIOITU EKOJÄLKI

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Asuntojen rakentaminen keskustaan parantaa keskustan palvelujen kysyntää ja elinvoimaisuutta. Hyvä saavutettavuus kävelyetäisyyden päässä palveluista ei lisää keskustan pysäköintipaikkojen rakentamisen tarvetta.

Rakentamisella on positiiviset vaikutukset työllisyyteen ja kaupungin tuloverotuloihin.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa infrastruktuurin rakentamiskustannuksia kaupungille noin 7 M€. Infrastruktuurin rakentamiskustannukset on yksilöity tarkemmin valmisteluvaiheen liitteissä 9.1 ja 9.2.

Mölymäen yleissuunnitelman mukainen vesihuollon rakentamisen kustannusarvio on noin 1,4 M€.

Nykyisten rakennusten purkamiskustannukset ovat arviolta noin 3 M€ (50-100 €/m²).

Infrastruktuurin rakentamisen lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia lähiliikunta-alueen ja harjoitusjalkapallokentän rakentamisesta sekä vuosittain katujen ja yleisten alueiden kunnossapidosta.

Kaupunki saa Savon koulutuskuntayhtymältä asemakaavamuutoksen tuomasta maan arvon noususta maankäyttömaksun, jonka suuruus määräytyy alueen rakennusoikeuden, käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden neliöhinnan perusteella. Maankäyttömaksun suuruus on vähintään 30 % maan arvon noususta ja enintään infrastruktuurin rakentamisen kustannukset. Kaupunki voi sopia Savon koulutuskuntayhtymän kanssa vaihtoehtoisesti maankäyttömaksun maksamisen maa-alueen luovutuksena.

Kaupunki saa tuloja asemakaavan ehdotuksen määrätietojen, kaupungille maankäyttömaksuna esitetty alue huomioituna ja arvioitujen rakennusoikeuskeskineliöhintojen perusteella, asuinrakennusoikeuden n. 81 000 k-m² ja liikerakennusoikeuden n. 4800 k-m² myymisestä yhteensä noin 24 M€ tai vaihtoehtoisesti vuosittaisena tontin vuokratuloina, 4 % tontin arvosta.

Savon koulutuskuntayhtymän omistama laskennallinen asuinrakennusoikeus on kaavaehdotuksen määrätietojen perusteella n. 52 000 k-m² ja liikerakentamisoikeuden määrä n. 1 400 k-m². Savon koulutuskuntayhtymän tarkoituksena on myydä koko rakennusoikeus ja rahoittaa sillä uuden oppilaitoksen rakentamista Savilahteen. Maankäyttömaksun ja oppilaitosrakennusten purkukustannusten jälkeen alueen rakennusoikeuden nettoarvoksi muodostuu arviolta noin 13 M€.

Kaupunki saa välillistä tuloa lisäksi erilaisina veroina ja maksuina.

Maanomistajien, Kuopin kaupungin ja Savon koulutuskuntayhtymän välillä käydään maankäyttösopimusneuvotteluja.

Kuopion kaupungin ja alueen toimijan, Ari Lahden välillä käydään neuvotteluja Keskuskentän alueen rakentamisen toteuttamisesta, rahoituksesta ja vastuunjaosta. Ari

Lahden tavoitteena on rakentaa jalkapallokentän ympärille katsomot, vip-tiloja, liiketilaa ja asuntoja.

Sosiaaliset vaikutukset

Rakentaminen muuttaa alueen sosiaalisia olosuhteita. Hankkeella pyritään parantamaan eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia mm. huomioimalla esteettömyys liikkumisessa ja monipuolistamalla alueen palveluja ja virkistymismahdollisuuksia.



KUVA 24. NÄKYMÄ JALANKULKUAKSELILTA VAIHTOEHTO 1

Uudisrakentaminen muuttaa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Korkea rakentaminen vaikuttaa olevien asuntojen lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat voivat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten, ympäristöllisten kuin asunnon hintaan vaikuttavien tekijöiden osalta. alueen rakentumisella korkeatasoisesti on alueen asuntojen hintatasoon korottava vaikutus. Presidentinkadun rauhoittaminen katkaisemalla läpiajoliikenne parantaa kadun varrella asuvien elinolosuhteita ja turvallisuutta.

Alue tukeutuu pääosin ydinkeskustan palveluihin. Uusi monipuolinen asuntotuotanto lisää asumismahdollisuuksia keskustan palvelujen äärellä. Vanha kauppaoppilaitoksen päärakennus on tarkoitus muuttaa palveluasunnoiksi. Asemakaavassa oli tarkoitus säilyttää myös kauppaoppilaitoksen juhla-liikuntasali koko alueen asukkaita liikunta-, tapahtuma- ja kohtaamispaikkana, mutta tarkemmassa kuntotarkastelussa se on osoittautunut kannattamattomaksi säilyttää.

Hyvä liikenteellinen saavutettavuus parantaa alueen sosiaalisia olosuhteita.

Molemmat suunnitelmavaihtoehdot parantavat yhteyksiä ja virkistysalueiden käyttöä nykyisestä. Alueen viihtyvyys ei oleellisesti heikkene vaikka liikennemäärä kasvaa. Vaihtoehto 1 rauhoittaa Presidentinkadun liikenteen siirtämällä läpiajoliikenteen uuden asuinalueen keskelle.



KUVA 25. NÄKYMÄ LÄHILIIKUNTA-ALUEELLE KESKUSKENTÄN POHJOIPUOLELTA VAIHTOEHTO 1

Keskuskenttä, harjoituskenttä ja lähiliikunta-alue tarjoavat hyvät ulkoliikuntamahdollisuudet alueen asukkaille, läheiselle koululle ja lähiliikunta-alueen viereen rakennettavalle päiväkodille.



KUVA 26. NÄKYMÄ KORTTELIN PIHALTA VALMISTELUVAIHEEN VAIHTOEHTO 2

Esitetty täydennysrakentaminen toteuttaa kaupungin kasvustrategiaa ja kaupunkirakenteen kehittämistavoitteita viihtyisästä, monipuolisesta, tasapainoisesta ja kestävästä kehityksen huomioivasta kaupunkirakenteesta. Tehokkaammalla täydennysrakentamisella alueen väestö lisääntyy, ikärakenne monipuolistuu, palveluiden kannattavuus ja kehittämismahdollisuudet paranevat.

Jalkapallostadion on tavoitteena muuttaa monipuoliseksi tapahtuma-areenaksi, jossa kesäisin on tarkoitus järjestää myös ulkoilmakonsertteja. Vaikka stadionin ympärille rakennetaan suojaavat katsomot, saattaa melusta aiheutua ajoittain haittaa lähialueen asukkaille. Katsomorakenteet suunnitellaan ehkäisemään melun leviämistä ja lähitalojen seinä – ja ikkunarakenteilta edellytetään ääneneristävyyttä.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Kaavan ehdotusaineisto on laadittu kaavatyölle asetettujen tavoitteiden pohjalta ja mahdollisuuksien mukaan otetaan huomioon valmisteluaineistosta saadut mielipiteet ja lausunnot.

Asemakaavan päävaihtoehtona on ollut Möllymäen arkkitehtuurikilpailussa voittanut ehdotus, vaihtoehto 1, Big Band Theory, johon on liitetty Keskuskentän aluetta koskeva suunnitelma. Molemmat alueet on suunnitellut HELT Arkkitehdit Oy.

Asemakaavan muutosratkaisun perusteena on toimiva kaupunkirakenne ja liikenneverkko (ajoneuvoliikenne, kävely ja pyöräily), palvelujen saavutettavuus (keskuskenttä, Haapaniemen koulu ja palvelut), liikenteen haittojen vähentäminen olemassa olevalle asumiselle, kestävä kehitys ja energiatehokkuuden parantaminen. Järjestely tukee kaupunkirakennetta paikallisesti ja alueellisesti.

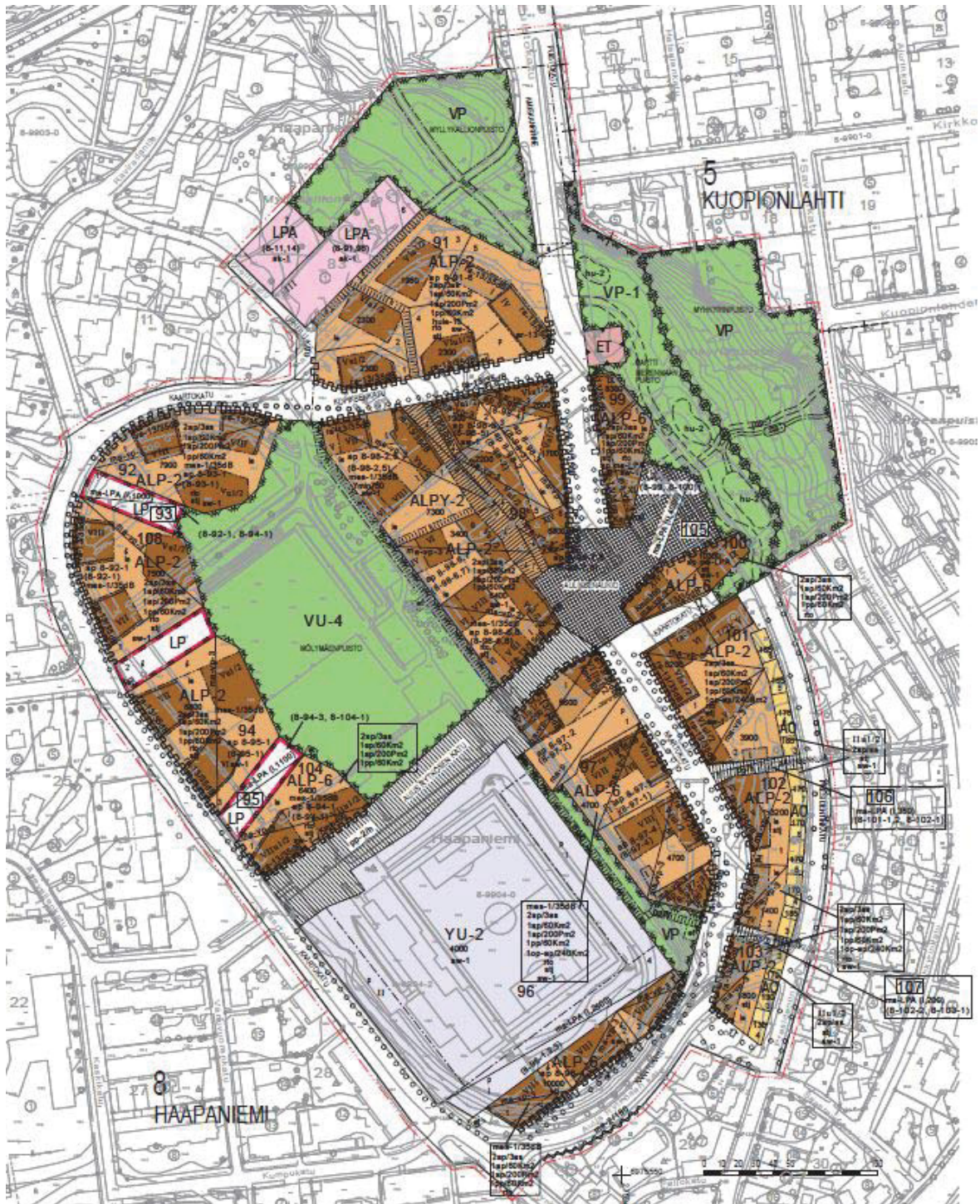
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Suunnittelualueen rakenne noudattaa maakuntakaavan ja valmisteilla olevan keskustan osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita.

Asemakaavan muutoksella alue kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueeksi (ALP-2), (ALP-6) ja (ALPY-2), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-2), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-4) ja puistoalueeksi (VP) ja (VP-1). Rakennuksien tarvitsemat leikki- ja oleskelualueet toteutetaan pihakansille. Autopaikat sijoitetaan kansipysäköintinä tontille tai pysäköintitaloon (LPA), maanalaisiin pysäköintilaitoksiin (ma-LPA), kolmelle yleiselle pysäköintialueelle (LP). Lisäksi alueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), johon voi sijoittaa esim. alueellisen jätekeräyksen, mahdollisen vesijohtoverkon paineen korotuksen yms.

Suunnittelualueetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy pääosin ennallaan. Kaava-alueella verkko uusitaan.



KUVA 27. ASEMAKAAVAEHDOTUS (7.9.2017)

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 19,74 ha.

Aineistoon liittyvien laskelmien mukaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumis- ja yleisten rakennusten rakennusoikeus on alueella yhteensä 133 180 k-m² ja tämän lisäksi on osoitettu 4 000 k-m² stadionille urheilutoimintaa palvelemaan käyttöön. Maanalaisen pysäköinti-, väestönsuoja-, varasto- ja teknisten tilojen laajuus on 62 168 m². Maanalaisia tiloja ei lasketa kerrosalaan.

Laskennallisina rakennusoikeuksina pidetään viitesuunnitelman mukaisia kerrosaloja.

Rakennusoikeudet on merkitty asemakaavassa esitetyn ohjeellisen tonttijaon mukaisesti ja kuvattu alueittain viitesuunnitelman sivulla 6, liite 3.2.

Asuinkorttelialueiden korttelitehokkuus vaihtelee alueittain, ollessa keskimäärin $e=2.01$. ALP-2 alueilla on tontinkäytön tehokkuus keskimäärin $e=1.69$, ALP-6 kortteleissa $e=3.02$, ALPY-2 kortteleissa $e=1,55$ ja Presidentinkadun varren erillispientalotonteilla $e=0.95$. YU-2 korttelissa 3000 k-m² vastaa tehokkuutta $e=0,12$.

Autopaikkannormi on esitetty asunnoille (2 ap/3 as), liikerakentamiselle (1 ap/60 Km²), palveluasumistiloille (1ap/200 Pm²), opiskelija-asunnoille (1 op-ap/240 Km²) ja). Kaavaan sisältyy myös polkupyöränormi liike- ja toimistorakentamiselle (1 pp/60 Km²). Autopaikkavaatimusta ei sovelleta säilytettävään kauppaoppilaitoksen päärakennukseen (sr-13). Asuntojen autopaikat on sijoitettu kansipysäköintinä kortteleihin, pysäköintitaloon ja -laitokseen sekä stadionin yhteyteen. Liike- ja vieraspysäköintiin tarkoitettuja autopaikkoja on katujen varressa ja pysäköintilaitoksessa. Mölymäen puiston käyttöön tarkoitettuja pysäköintipaikkoja on osoitettu Kaartokadun kolmelle yleiselle pysäköintialueelle yhteensä noin 100 autopaikkaa. Stadionin yhteyteen on mahdollista rakentaa noin 300 autopaikkaa rakenteellisena.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti kaksi asuntoa kohden ja vähintään puolet paikoista tulee olla katetussa tilassa.

5.1.2 Palvelut

Aluetta kehitetään kaupallisen ydinkeskustan laajenemisalueena, johon sijoittuu tarpeelliset lähipalvelut. Lähipalveluina alueelle tulee ainakin päivittäistavarakauppa ja päiväkotiki sekä pieniä kivijalkaliiketiluja. Kävelyetäisyyden päässä sijaitsevat keskustan palvelut. Liike- ja toimistotilojen osuudeksi kaavamuuotosalueella on viitesuunnitelmassa määritetty yhteensä noin 7 000 k-m², josta 4000 k-m² kohdistuu stadionialueelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Savon Koulutus kuntayhtymän ja Ari Lahden kanssa on käyty useita neuvotteluja hankkeen valmisteluvaiheen aikana. Tällöin on luotu ne kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta on voitu viedä eteenpäin.

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on alueelle laadittu rakennustapaohje (rto), liite 3.3.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ALP-2 Asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumisrakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

ALP-6 Asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumisrakennusten korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit.

ALPY-2 Asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumis- ja yleisten rakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

YU-2 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Aluetta saa käyttää myös tapahtumien ja näyttelyiden järjestämiseen. Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia liike- ja pysäköintitiloja.

LP Yleinen pysäköintialue.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

5.3.2 Muut alueet

VP Puisto.

VP-1 Puisto. Alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknisiä laitteita sadevesihuoltoa varten ja alueella suorittaa maisemaa muuttavia toimenpiteitä.

VU-4 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Aluetta saa käyttää myös hulevesien käsittelyyn.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty ja ”4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu”, kohdassa Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ja osaltaan kohdassa ”5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen”

Asemakaavan muutosvaihtoehtoluonnosten mukainen asuin-, liike, toimisto-, pysäköinti- ja urheilutoimintaa palveleva rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa, tiivistää kaupunkirakennetta ja parantaa alueen palvelurakennetta.

Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkyymiin. Muutokset eivät ole kuitenkaan niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Tämä kohta täydennetään ehdotusvaiheessa, kun kaavakartta on laadittu.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Tavoitteena on myös vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Suunnittelualue säilyy rakennettuna kaupunkiympäristönä. Puiston hoitotasoa nostetaan rakentamisen kautta, jolloin sen virkistyskäyttö tulee lisääntymään. Myhkyrinpuisto, Martti Merenmaan puisto ja Myllykallionpuisto on esitetty kuuluvan osana kansallista kaupunkipuistoa, joka nostaa niiden statusta ja mahdollisesti myös hoitoluokitusta. Asiasta ei ole tehty vielä päätöksiä.

Alueen rakentamisella on mahdollisuus vähentää hulevesien määrää nykyisestä, koska alueella on nykyisin laajoja asfalttipäällysteisiä pintoja ja kaikki hulevedet on johdettu hulevesiverkostoon. Alueen suunnittelussa pyritään hulevesien viivyttämiseen ja kaupungin vesijohtoverkkoon johdettavien hulevesien määrän vähentämiseen.

Rakentamisella ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluselvitys

Kaavaan on sisällytetty keskusta-alueilla sovitun menettelyn mukaisesti merkintä, jonka mukaan Amiskanrinteen, Kopiksenkadun, Kaartokadun ja Auliksenaukion puoleisten ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB(A). Kadun varrella asuinhuoneistojen parvekkeet on sijoitettava rungon sisäpuolelle ja ne on varustettava suljettavin parvekelasein. Stadionin eteläpään puoleisten ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 40dB(A). Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan suojaisille piha-alueille.

Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä, liite 10.1.

Melurakenteet

mes-2/180

Kaartokadun eteläreunalle, stadionin eteläpuolelle on rakennettava vähintään 1,8 metriä korkea meluvalli tai muu meluntorjuntaan tarvittava rakenne (esim. meluaita). Rakenteen tarkoitus on suojata kaava-alueen etelärajalla sijaitsevia leikki- ja oleskelualueita haitalliselta melulta.

Konserttimelumallinnus

Koska stadionia on tarkoitus käyttää monenlaisiin massatapahtumiin jalkapallo-otteluiden lisäksi, on alueelle laadittu konserttimelumallinnus. Konserttimelu kohdistuu lähimpien asuinkerrostalojen ylimpiin kerroksiin. Konserttien järjestäminen vaatii ympäristösuojelulain mukaisen meluilmoituksen. Sallitut ulkomelutasot määrittää kunnan ympäristöviranomaisen. Asemakaavassa varaudutaan yksittäisiin stadion-konsertteihin mes/35 dB määräyksellä stadionin viereisten kortteleiden asuintilojen osalta.

Konserttimelumallinnus on kaavaselostuksen liitteenä, liite 10.2.

Hulevedet

Alueen pohjoisosan (valuma-alueet 1 ja 2) hulevedet johdetaan Martti Merenmaan puistoon rakennettaviin hulevesien viivytysaltaisiin. Tämä edellyttää altaiden purku-yhteyden rakentamista alas Aarneenpuistoon ja Maria Jotunin puistoon (Kallave-teen). Alueen etelä- ja luoteisosan (valuma-alueet 3-6) hulevedet johdetaan rakennettuihin hulevesiviemäriin. Kortteliin 91 on esitetty hulevesien osittain kiinteistökohtainen hallinta, maavarainen hulevesien viivytysallas, ks. liite 3.3.

Hulevesien valuma-aluekartta on kaavaselostuksen liitteenä, liite 8.2.

Alueen rakentamistapaohjeessa, liite 3.3 on esitetty hulevettä pidättäviä viherkattoja, kattoterasseja, kattopuutarhoja ja viljelyyn käytettäviä kattoja.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

mes-1/35 dB	Merkintä osoittaa korttelialueen, jonka rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 desibeliä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma. Asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava parvekelasein.
ra-13/35 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden (ulko- ja sisämelutasoerotus) liikennemelua tai raideliikennemelua vastaan on oltava 35 dB (A). Asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein.
sr-13	Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä tontin kokonaisrakennusoikeudesta on kaavassa määrätty.
ma-vp-3	Alueen osa, jonka alapuolelle saa rakentaa väestösuojaan, varasto- ja teknisiä tiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tiloja ei lasketa kerrosalaan.
ma-LPA (II, 4000)	Alueen osa, jolle saa muodostaa maanalaisten autopaikkojen korttelialueen ja se voidaan jakaa tontteihin. Luvut merkinnän yhteydessä osoittavat kyseisten tilojen kerrosluvun ja kerrosalan. <i>Auliksen aukion, stadionin eteläosan, LPY-alueiden, Teras-sikujan ja Aarneenkujan alapuolelle on osoitettu 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistavat maanalaiset autopaikkojen korttelialueet.</i>
et	Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita.
sk-1	Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jolla uudisrakentamisen yhteydessä on erityistä huomiota kiinnitettävä alueen kaupunkitilalliseen ja -kuvalliseen merkitykseen.

hule-15	Tontilla tulee varautua imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.
hu-2	Hulevesiallas.
sw-1	Alueen sammutusvesien saatavuus tulee turvata oikeassa suhteessa kaavan mahdollistamaan rakentamiseen ja rakennuksissa tapahtuvan toiminnan turvallisuusvaatimusten toteuttamiseen. Sammutusvesisuunnittelun on tapahduttava yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa.
Kmin400	Luku, joka osoittaa neliömetreinä liike- ja toimistotiloiksi käytettävän kerrosalan vähimmäismäärän.
Ymin750	Luku, joka osoittaa neliömetreinä yleiseen rakentamiseen käytettävän kerrosalan vähimmäismäärän.
105	Maanalainen korttelin numero.

5.7 Nimistö

Alueelle osoitettujen uusien katujen, puistojen ja aukion nimet on hyväksytty 15.2.2017 nimistötoimikunnan kokouksessa.

Uusia katuja ovat Amiskanrinne ja Kopiksenkatu. Uusi keskusaukio on nimetty Auloksen aukioksi. Alueen keskelle jäävä urheilupuisto on nimetty Mölymäenpuistoksi. Myhkyrinpuistosta korkealaatuisesti rakennetuksi puistoksi erotettava puisto on nimetty Martti Merenmaan puistoksi kuopiolaisen kirjailija Martti Merenmaan mukaan. Vanhoista kadunnimistä Aulis Rytkösen katu on siirretty keskeisemmälle paikalle urheiluaukioiden väliin. Kaartokatu jatkuu nykyisen Aulis Rytkösen kadun kautta Auloksenaukiolle saakka. Viereisten kaava-alueiden Aarneenkuja ja Terassikuja jatkuvat Presidentinkadun yli Kaartokadulle ja Urheilukatu Kaartokadun ja Kopiksenkadun risteykseen. Vanhat puistonimet Myllykallionpuisto ja Myhkyrinpuisto säilyvät.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue liittyy Kuopion ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen. Alueen infrastruktuuriverkosto on kuvattu liitteissä 5.1...5.7. Kaavamuutosalueella katuverkko edellyttää uusimista.

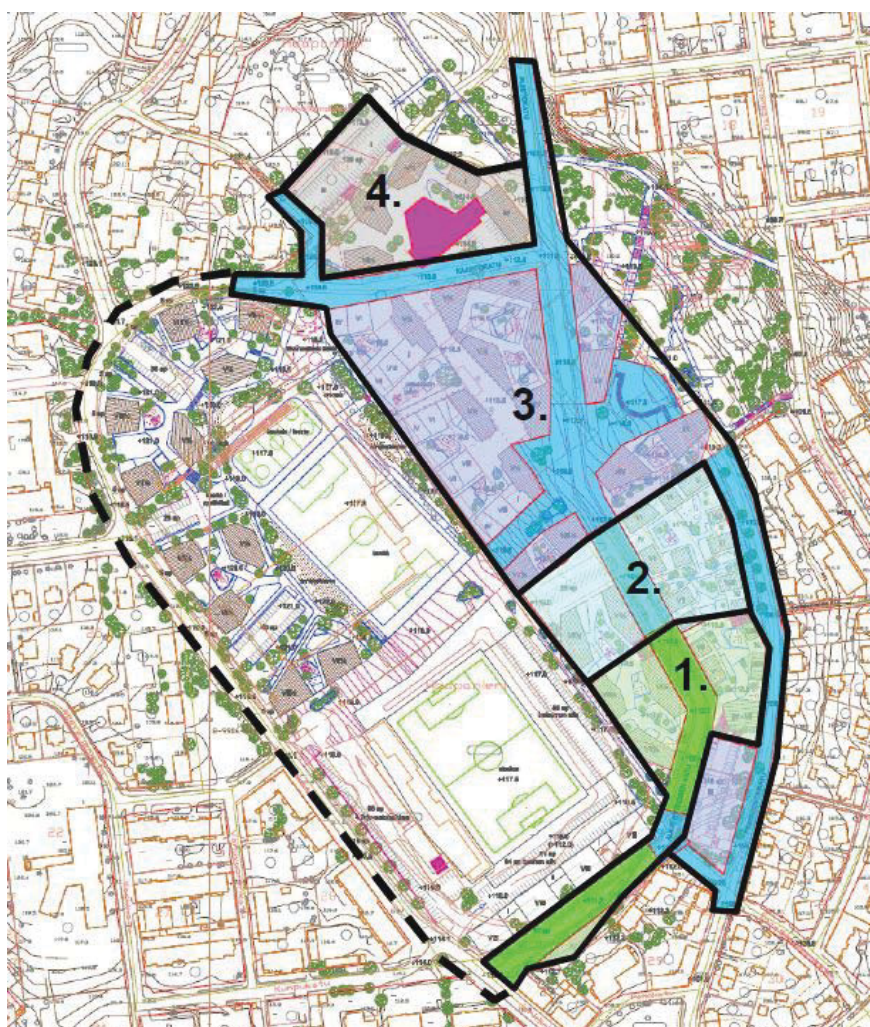
Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaavan toteuttamisen kustannuksia ja tuloja on kuvattu kohdassa 4.5.3 Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen.

Valmisteluvaiheen liitteessä 10.1 on kuvattu kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakennussuunnittelu pyritään käynnistämään heti kaavaehdotuksen saatua lainvoiman. Tavoitteena on käynnistää alueen rakentaminen Savon koulutuskuntayhtymän omistamalta alueelta, turvaten Savon koulutuskuntayhtymän siirtyminen Savilahteen. Savon koulutuskuntayhtymä on tehnyt alustavan suunnitelman tilojen vapauttamisesta neljässä vaiheessa. Tilojen vapauttaminen rakentamiseen ajoittuisi arviolta vuosille 2018 – 2028.



KUVA 28. RAKENTAMISEN VAIHEET

Keskuskentän alueen rakentaminen on kaupungin asuinrakentamisen reservialuetta, ainakin siihen saakka kunnes stadionin kehittämisen toimintamalli on saatu ratkaistua ja Savon koulutuskuntayhtymän siirtyminen turvattu.

Kuopiossa 30.3.2017

Martti Lähti
asemakaavapäällikkö

Pauli Sonninen
kaavoitusarkkitehti YKS 364

Kaavakarttaan on tehty seuraavat tekniset korjaukset asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen jälkeen:

- sw-1 merkintä on lisätty sammutusvesien saatavuuden turvaamiseksi.
- osalle korttelia 98 on mahdollistettu yleistä rakentamista (ALPY-2) ja yleisten tilojen minimimääräksi on määritetty 750 m² (päiväkoti).
- et-alueiden sijaintia on tarkennettu
- Asemakaavassa on varauduttu 3D-kiinteistönmuodostukseen lisäämällä sen mahdollistavat kaavamerkinnot maanalaisien pysäköintitonttien muodostamiseksi.
- yhdelle AO- tontille on lisätty rakennusoikeusluku.
- rakennusoikeuden määrät on tarkistettu. Urheilutoimintaa varten rakennettavien tilojen rakennusoikeutta on lisätty 1000 k-m² (uusi 4000 k-m²)
- maanalaisille kortteleille on annettu numerot.

Vesijohtoverkoston painetaso ei ole riittävä 14-kerroksisten talojen tonteilla, mikä edellyttää kiinteistökohtaista paineenkorotusta.

Kuopiossa 7.9.2017

Martti Lähti
asemakaavapäällikkö

Pauli Sonninen
kaavoitusarkkitehti YKS 364

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Asiakirjan oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.