

YLEISKAAVALLINEN RAKENNESUUNNITELMA KESKEINEN KAUPUNKIALUE KASVUALUEINEEN
1985 - 1990

MERKKIEN SELITYKSET:

-  KESKUSTOIMINTOJEN ALUE, KESKUSTA-ASUNTOALUE
-  ASUNTOVALTAINEN ALUE PAIKALLISINE PALVELUINEEN
-  YLEISTEN TOIMINTOJEN ALUE
-  VIRKISTYS-, SUOJELU- JA ERITYISALUEET
-  LUONNONSUOJELUALUE
-  ULKOILU-, URHEILU- JA MATKAILUPALVELUALUE
-  LOMA-ASUNTOALUE
-  MONIKÄYTTÖ- JA MUUNTUMISALUE (SELVITYSALUE)
-  TEOLLISUUSALUE, KUNNALLISTEKNILLINEN HUOLTOALUE
-  MAA- JA METSÄTALOUSALUE
-  VESIALUE
-  VALTAKUNNALLISET TIET
-  SEUDULLINEN TIE
-  PAIKALLINEN TIE TAI KATU
-  RAUTATIE
-  VOIMALINJA
-  KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN RAJA
-  SUUNNITTELUALUEEN RAJA

KUOPIO

0 1 2 KM

Tässä dokumentissa on käytetty vanhaa tasokoordinaatisto ja korkeusjärjestelmää. Uudet järjestelmät otettu käyttöön 1.1.2012.

I YLEISKAAVAA VASTAAVAT KÄSITELTYY JA PÄÄTÖKSET ON
SEURAAVIEN SUUNNITTELUALUEIDEN OSAKSI:

DL, D2, D1, H2, C3, E6,
E2, E3, E5, F2, F1, C2, G

ET, H4, C2, C1, P1

FF, C3-C4, H1

V. 1972 YLEISKAAVA

KASVUALUE-
OSAT YLEISKAA-
VATON ALLA OLEVIA
KAUPUNKIALUE-
OSAT YLEISKAAVA

PERUSTUO KVN N. HYVÄKYMÄÄN 23.08.1977. VÄESTÖSUUN-
NITTEKSEN 1977-2000 JA TUOPAKKAUUNNITTEKSEN
1985-1990 JA MAANKÄYTTÖKAAVAT 1977-1979
JA ELINKEINOJEN OSAKSI EMMS-RAKKAISUUN 1977-1990



KUOPIO

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS HAAPANIEMI HERMANNINRANTA

ARKKITEHTITOIMISTO RISTO KAARLEHTO KY

HELSINKI

1005

K U O P I O H A A P A N I E M I

HERMANNINRANTA

ASEMAKAAVANMUUTOS
VAHVISTUSASIAKIRJAT

Asemakaavamuutoksen selostus

Asemakaavamuutuskartta 1/1000 ja 1/2000

LIITTEET

1. Yleiskaavallinen rakennesuunnitelma 1985 - 1990
2. Osayleiskaavan tarkennusluonnos.
 - 2.1. Osayleiskaavan tarkennusluonnos.
 - 2.2. Kokonaissilhuetit ja leikkaukset.
3. Ote ajantasakaavasta ja muutosalueen rajaus.
4. Maaperäselvitys.
5. Maanomistussuhteet.
6. Kuopion kaupungin ja Saastamoinen Oy:n välinen kaavoitussopimus.
7. Alustavat vaihtoehtoratkaisut.
8. Havainnekuva.
9. Leikkaukset.
10. Perspektiivikuvat.
11. Pienoismaallikuvat.
12. Liikennekaavio.
13. Pysäköintisuunnitelma.
14. Yhdyskuntatekniset verkostot.
15. Tuulitunnelitutkimuksen raportti (VTT).
16. Melututkimusraportti (VTT).
17. Vanhojen teollisuusrakennusten käyttöehdotus.
18. Ote Teknisen lautakunnan kokouspöytäkirjasta 12.09.1984.

K U O P I O HAAPANIEMI
HERMANNINRANTA

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.päivänä lokakuuta 1984 päivättyä, arkkitehtitoimisto Risto Kaarlehto Ky:n laatimaa asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely Asemakaavan muutos koskee:
Kuopion kaupungin, 5 kaupunginosan, Kuopion-
lahden korttelia 26, 8 kaupunginosan, Haapa-
niemen korttelia 26 sekä eräitä katu- ja puis-
toalueita. (Liite n:o 3 o).

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Kuopion kaupungin, 8 kaupunginosan, Haapaniemen
korttelit 73 - 79 sekä eräät katu- ja
puistoalueet. Puistoalueeseen sisältyy osia
Kuopion kylän tilan RN:O 2:n vesialueesta.
(Asemakaavan muutuskartta).

Alueen sijainti Alue sijaitsee Kuopionlahden länsirannalla
noin 1,0 km päässä Kuopion torilta etelään.
(Liitteet 1,2 ja 3).

1 PERUSTIEDOT

11 SUUNNITTELUTILANNE

11.1 Seutukaava

Seutukaavan suojelu- ja virkistysalueita koskeva vaihekaava I on vahvistettu 15.02.1980. Siinä ei ole merkintöjä alueen osalta.

Taajamatoimintoja, teollisuutta, liikennettä ja teknisen huollon alueita koskeva vaihekaava II sekä vaihekaava I:n muutokset on alistettu ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Näissä alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi sekä merkitty Haapaniemen voimala ja Kumpusaaren satama.

11.2 Yleiskaava

Kaupungin valtuusto on hyväksynyt yleiskaavan 21.05.1973. Kuopion kaupungin koko aluetta koskeva yleiskaavallinen rakenne-suunnitelma on hyväksytty valtuustossa 10.01.1977. Parhaillaan on käynnissä yleiskaavan tarkistus ja muutostyö.

Haapaniemi-Siikalahden osayleiskaava on valmisteilla. Sen yhteydessä on otettu huomioon tämän kaavamutoksen vaikutukset osa-alueen toimintoihin ja maankäyttöön. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä Rak A 154 §:n ja Hall.menettelyL. 13 §:n mukaisesti 09.07.- 07.08.1984. Kaupunginhallitus on käsitellyt saadut lausunnot ja mielipiteet 30.08.1984.

11.3 Asemakaava

Saastamoisen nykyinen teollisuusalueen ja voimala-alueen asemakaava on vahvistettu 20.05.1975.(liite n:o 3)

11.4 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa 29.10.1963 vahvistettu rakennusjärjestys.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Alueella on suoritettu tonttijako.

11.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

11.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt päätöksellään 26.03.1984 Kuopion kaupungin ja Saastamoinen Oy:n välisen sopimuksen alueen asemakaavan muuttamisesta. (liite n:o 6)

Kaupungin kaavoitusosasto on antanut tarvittavat taustatiedot ja ohjeet asemakaavan muuttamiseksi.

11.8 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin teknisen viraston mittausosaston laatimaa pohjakarttaa 1:500, joka on pienennetty mittakaavaan 1:1000. Kartoitus on suoritettu v. 1948 ja täydennyskartoitus tehty v. 1978.

12 MAANOMISTUS

Alueen maanomistus jakautuu Saastamoinen Oy:n ja Kuopion kaupungin kesken liitteen n:o 5 mukaisesti.

13 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Alueen korttelit ovat liike- ja teollisuuskäytössä. Työpaikkoja on alueella yhteensä n. 180 kpl.

14 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

14.2 Maankäyttö

Alueen vanhimmat teollisuusrakennukset ovat Saastamoinen Oy:n rullatehdas vuodelta 1901, konepajahalli vuodelta 1924 sekä voimalaitos ja turbiinihalli, jotka on rakennettu tiilestä. Uusin teollisuusrakennus on betonielementeistä rakennettu konehalli, kooltaan noin 3600m². Lisäksi on alueella joukko kevytrakenteisempia varasto- ja teollisuusrakennuksia.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu kaupungin vesihuoltoverkoston, energiahuollon ja muiden yhdyskuntateknisten verkostojen piiriin.

15 LUONNONYMPÄRISTÖ

Muutoksenalainen Saastamoinen Oy:n teollisuuskortteli on pääasiassa rakennusten, ajoväylien, pysäköintikenttien ja varastoalueiden peittämä vailla alkuperäisluonnon merkkejä.

Teollisuuskorttelin länsipuolella kohoaa maasto osittain männikköä kasvavana rinteinä noin 15 m ranta-alueita korkeammalle.

Alueelta avautuvat näköalat pohjoiseen kaupungin keskustan suuntaan, itään Väinölänniemelle, kaakkoon ja etelään Kallavedelle sekä lounaaseen kohti Kumpusaarta ja Kumpusalmen syväsatamaa.

16 ERITYISPIIRTEET JA SUOJELUKOhteet

Käsitelty kohdassa 34.1.

17 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Haapaniemi on suhteellisen hyvin suojattu ohittavan liikenteen häiriöiltä. Alueen pohjoispuolitse kaareutuva Tasavallankatu vetää miltei kaiken ohittavan liikenteen, jolloin Haapaniementielle suunnitautuu vain tälle alueelle pyrkivä ja sieltä lähtevä liikenne.

Asemakaava-alueen länsipuolella, noin 200 m päässä alueen läntisimmän korttelin rajasta sijaitsee Kuopion kaupungin lämpövoimalaitos. Sen savupäästöjen ja melun vaikutusta ympäristöön on selvitetty osayleiskaavan yhteydessä. Lisäksi on tutkittu n. 500 m etäisyydellä lounaassa olevan syväsataman mahdollisia haittavaikutuksia. (liite n:o 16).

2 TAVOITTEET

Saastamoinen Oy, joka omistaa alueen nykyisen teollisuustarkoituksiin varatun osan, on toimintasuunnitelmissaan todennut tämän paikan liian ahtaaksi suurteollisuuden käyttöä ajatellen. Koska alue on erittäin keskeinen ja maisemallisesti sekä kaupunkikuvallisesti merkityksellinen, on yhtiö esittänyt alueen asemakaavan muuttamista siten, että se voitaisiin käyttää asumiseen ja tähän liittyviin muihin kaupunkitoimintoihin. Asemakaavan muuttamisesta on tehty sopimus. Kaavamuutoksen tavoitteiksi on asetettu:

- Kaupunkikuvan parantaminen poistamalla teollisuustoiminta kaupungin keskeiseltä alueelta ja luovuttamalla se asumiselle sekä muille siihen liittyville toiminnoille.
- Kuopionlahden länsirannan ja Haapaniemen rannan aktivointi ihmisten käyttöön. Lahti puistomaisine rantoineen ja venesatamineen muodostaa näin ehjän kokonaisuuden.

- Aikaperspektiivin tuominen mukaan alueen rakentamiseen:
Omaleimaisuuden luominen alueen historiaa hyväksikäyttäen vanhoja teollisuusrakennuksia ja miljöitä säilyttämällä.
(Vanhan rakennuskannan osittaisten käyttömahdollisuuksien selvittäminen).
- Alueen liittäminen kaupunkirakenteeseen sen elävänä osana, asumisen, julkisten sekä kaupallisten palvelujen ja liikenteen suunnittelun avulla.

3 ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31 YLEISPERUSTELUT JA -KUVAUS

Alueella on sen sijainnista johtuen erittäin suotuisat edellytykset kehittyä Kuopion kaupungin ydinalueen tärkeäksi monitoiminnalliseksi osa-alueeksi. Asumista ajatellen se tarjoaa maisemallisesti ja näköalallisesti mitä parhaimmat lähtökohdat. Tavoitettavuuden palvelujen ja työmatkojen kannalta on tilanne yhtä positiivinen. Ympäristön asemakaavat on vahvistettu ja rakennettu lähes valmiiksi, joten liittymislähtökohdat ympäristöön ovat näkyvissä. Kaupungin kehittymisen kannalta tarjoaa alue tervetulleen keinon ydinalueiden väestöpohjan säilyttämiselle ja mahdolliselle kasvattamiselle. Alueen edullisesta sijainnista ja suotuisista edellytyksistä johtuu, että sillä tulee sen valmistuttua olemaan erittäin näkyvä ja merkittävä asema Kuopion kaupunkirakenteessa ja -kuvassa.

Asemakaavan muutos on rajattu lännessä lämpövoimalan rajaan. Haapaniementien sijainnin muutoksen vuoksi on kuitenkin ollut välttämätöntä jatkaa sen osalta vahvistusaluetta niin pitkälle länteen, että tavoitetaan voimassa oleva katualue. Vastaavasti Rullapuistoon liitetään vapautuva Haapaniementien katualue. Lämpövoimalan koillisnurkkaan on aikasemmin liitetty n.20 m leveä kiila ajoyhteyden saavuttamiseksi Haapaniementielle. Tämä kiila käy uuden katujärjestelyn vuoksi tarpeettomaksi ja se muuttuu nyt katualueeksi. Havainnekuvassa on osoitettu energialaitoksen mahdollisesti tarvitsema ajoyhteys ko. kohdalla.

Tässä dokumentissa on kuvitettu vanhaa asemakaavaa ja koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmää.

Saastojärjestelyt voimala-alueen ja Hermanninrannan asuntoalueen saumakohdassa näkyvät havainnekuvasta. Lämpövoimalan tonttia koskevalta osalta nämä järjestelyt on esitetty osayleiskaavassa. Niitä koskeva asemakaavan muutos on tekeillä kaupungin viranomaisten toimesta, jossa yhteydessä selvitetään myös uusien öljysäiliöiden sijoittamismahdollisuudet muualle. Alueen pohjoispäässä oleva viemärivereden pumppaamon tontti on otettu vahvistusalueeseen eräiden kaavateknisten epäjohtonmuokaisuuksien korjaamiseksi.

Haapaniementien sijainnin muutoksesta johtuen jää 8 kaupunginosan tontti n:o 11 korttelissa 36 ilman katuyhteyttä. Tämä tontti ja sen naapuritontti n:o 6 ovat kaupungin omistuksessa ja rakentamattomia. Tontin n:o 6 on vuokrannut Saastamoinen Oy ja tontti n:o 11 on vapaa. Saastamoinen Oy on ilmoittanut haluavansa vuokrata myös tontin n:o 11 ja pyytänyt näiden tonttien yhdistämistä yhdeksi tontiksi, jolla on katuyhteys Saastamoisenkadulle.

32 MAANOMISTUS

Alueen omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusmaan osalta Saastamoinen Oy ja muilta osin Kuopion kaupunki. Maanomistuskysymyksistä ei ole aiheutunut ongelmia suunnittelulle.

33 KOKONAISMITOITUS

Seuraavassa taulukossa on myönnetty rakennusoikeus kortteli-alueittain. Korttelialueille on laskettu myös rakennusoikeutta vastaava autopaikkamäärä. (1 ap/75asunto $k-m^2$, 1 ap/60 liike ja tsto $k-m^2$, 1 ap/100 julk. palv. $k-m^2$.)

Koko kaava-alueen pinta-ala	156 180 m^2
Kaava-alueen koko kerrosala	55 260 m^2
Arvioitu rakennusala koko alueella	24 030 m^2
Kaava-alueen vapaa-ala	132 150 m^2
Vesialtaan pinta-ala	2 800 m^2

KORTTELIT	PINTA-ALA m ²		KERROSALA m ²			AUTOPAIKAT		
NroKäyttö	Saast.Oy	Kaup.	Asunn.	Liike- tstotil.	Julk. palv.	T	LPA	Yht.
73 ET	-	780	-	-	160	-	-	-
AK	8 650	-	5 700	-	-	-	76	76
K ¹ K ²	-	6 090	-	4 200	-	70	-	70
K	2 370	-	-	1 000	-	17	-	17
AL	6 910	-	7 500	1 500	-	68	57	125
LPA	4 820	-	-	-	-	-	-	-
74 YL	2 550	-	-	-	1 000	10	-	10
75 AL	6 970	-	-	4 000 (+1300x)	-	57- 88	-	57- 88
76 AK	4 240	-	4 200	-	-	21	41	62
LPA	2 030	-	-	-	-	-	-	-
77 AK	9 060	-	8 000	-	-	-	108	108
KTY	3 510	-	-	2 400 (+800x)	-	40- 53	-	40- 53
LPA	2 760	-	-	-	-	-	-	-
78 AL	13 630	-	8 000	2 000	-	70	70	140
LPA	3 120	-	-	-	-	-	-	-
79 K	1 700	820	-	3 000	-	50	-	50
Kadut	14 340	6 660	-	-	-	-	-	-
VP	30 240	17 890	-	-	-	-	-	-
LV (vesial- las 2800)	4 970	2 070	-	500	-	8	-	8
Yhteensä	21 870	34 310	33 400	20 700	1 160	411- 455	352	763- 807

K¹ = ns. veikkauksentalon tontti.

K² = uudet liiketontit korttelissa 73.

x = kerrosalan lisäys, mikäli vanhat tehdasrakennukset säilytetään.

Koko alueen yhteenlaskettu pinta-ala 156 180 m²

Koko alueen yhteenlaskettu kerrosala 55 260 k-m²

Rannassa vesitäyttöalue yhteensä n.22 300 m², josta kaupungin vesialuet-
ta n.7 900 m².

Aluetehokkuus	$e_1 = 55260 / 156\ 180$	$= 0,35$
Alueväljyys	$r_2 = 132\ 150 / 55260$	$= 2,40$
Aluetehokkuus ilman vesialtaita	$e_2 = 55260 / 153380$	$= 0,36$
Alueväljyys ilman vesialtaita	$r_2 = 129350 / 55260$	$= 2,34$

34 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

34.1 Kokonaisrakenne

Asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi on alueen asemaa kaupunkirakenteessa tutkittu eri vaihtoehtojen avulla. Kuopion kaupungin kaavoitusosaston ja Saastamoinen Oy:n yhteisen harkinnan perusteella valittiin ratkaisumalliksi vaihtoehto, jossa pääsisääntulon alueelle muodostaa nykyinen Haapaniementie. Alueelle saapujat johdetaan niemenkärkeen suuntautuvalla keskustaväylältä, Hermannin aukiolta, eri kortteleihin pihakatuja pitkin. (Liite nro 7).

Rakennuskortteleita ympäröi järven rantaa noudatteleva puistovyöhyke, jolta on yhteys Saastamoisenkadun kautta keskustalle ja toisaalta pitkin Kuopionlahden rantaa kaupungin keskustaan ja Väinölänniemelle.

Alueen keskeinen pääväylä ja keskusaukio, Hermannin aukio, ohjautuu vanhojen teollisuusrakennusten välisen tilan suuntaisena Haapaniementieltä niemenkärkeen muuttuen loppupäässään pihakaduksi. Tämä sisäinen pääväylä, julkinen tila, hajaantuu eri suuntiin johtaviksi pihakaduiksi, jotka ovat luonteeltaan puoli-julkista tilaa. Näiltä taas siirrytään kortteleihin ja korttelipihoille yksityiseen tilaan. Kevyt liikenne on johdettu kaupungin keskustan suunnasta Kuopionlahden rantavyöhykettä pitkin alueen keskusaukiolle.

Hermannin aukion äärelle keskittyvät alueen palvelut. Liike- ja toimistotiloille on varattu kerrosalaa niin runsaasti, että myös koko kaupunkia ja kaupunkiseutua palvelevilla yrityksillä ja laitoksilla on mahdollisuus käyttää hyväkseen paikan keskeistä asemaa ja omaleimaista ympäristöä. Näin on haluttu luoda edellytykset monipuolisten perinteisten kaupunkitoimintojen sijoittamiselle ja välttää yksipuolisesti asutopainotteisten korttelien syntymistä kaupungin ydinalueelle.

Erityisen leiman ja historiallisen taustan alueelle antaisivat säilytettävät vanhat teollisuusrakennukset kortteleissa 75 ja 77. Näihin rakennuksiin voidaan peruskorjauksen ja osittaisen uudelleen rakentamisen avulla sijoittaa erilaisten yritysten työ-, toimisto- ja liiketiloja. Kysymykseen voisivat tulla esim. pankit ja vakuutuslaitokset sekä muut valtakunnallisten yritysten alue- tai piirikonttorit. Myös erilaisia liikunta- ja harrastustiloja voidaan sijoittaa näihin vanhoihin teollisuushalleihin.

Julkisten lähipalvelujen korttelialuetta on varattu tarkemmin määräämätöntä tarvetta varten.

Rantapuistovyöhykkeelle on osoitettu ohjeellinen uimaranta-alue ja venesatama tämän alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden omistukseen, rakennettavaksi ja käyttöön.

34.2 Maankäyttö

34.21 Korttelialueet

- Asuinrakennusten kortteleiksi on kaavaan merkitty ne korttelit, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen. Näihin on myös mahdollisuus sijoittaa toimisto- ja liiketiloja, joiden enimmäismäärä on ilmaistu kaavassa. Kerrosluku on ilmaistu esim. merkinnällä II-V, mikä tarkoittaa, että korttelin alueella on ehdottomasti esiinnyttävä kaikkia mainittuja kerroslukuja edustavia rakennuksia tai rakennuksen osia. Rakennusala korttelissa on jaettu osiin, joissa on kussakin ilmaistu rakennusalan enimmäiskerrosluku. Näin on voitu ohjata rakennusmassojen painopisteen sijoittumista, mutta toisaalta jättää rakennusten suunnittelulle runsaasti liikkumavaraa. Pysäköinnille varattavat korttelinosat on merkitty kaavaan samoin kuin kerrosalan ja autopaikkojen lukumäärän suhde. Auton säilytyspaikkoja ei Kuopion käytännön mukaan lueta rakennusoikeuteen. Näin helpotetaan autotallien rakentamista tarpeen mukaan ilman, että varsinainen rakennusoikeus vähenee. Tämä ei aiheuta alueellisia ongelmia, koska auton avopaikka ja tallipaikka vaativat suunnilleen saman tilan.

Korttelin yhteistiloja voidaan sijoittaa myös erillisrakennuksiin kaavassa osoitettuihin kohtiin kortteleissa.

Korttelin sisäiset tavoite- ja viiteratkaisut on esitetty havainnekuvissa, mallivalokuvissa ja kortteleiden esimerkkiratkaisuissa.

Kortteleiden suljettu rakennustapa tähtää aavalta Kallaveden selältä puhaltavilta tuulilta suojattujen pihojen aikaansaamiseen. Tuuliolosuhteiden huomioonottamiseksi on alueen pienoismallilla tehty tuulitunnelikoe, jonka tulokset ovat VTT:n raportissa liitteenä nro 15. Pihat avautuvat etelään ja länteen. Haapaniementien varren neliömäiset korttelit liit-
tävät alueen keskikaupungin ruutukaavaan. Rantaa myötäilevät korttelit/saavat suljetusta rakenteestaan huolimatta vapaampia muotoja. Rantaviivan kulmikkaat muodot on taivuteltu vastamaan västarannan, Väinölänniemen, luontevasti kaareutuvaa linjaa.

34.22 Katu- ja liikennealueet

Katualueet on mitoitettu havainnekuvasta selviävän liikenne-
käytön perusteella. Haapaniementie ja Hermannin aukio ovat alueen tärkeimmät kadut. Muut katualueet ovat vähäliikenteisiä ja ne on kaavassa merkitty pihakaduiksi. Näillä katuosuuksilla ei esiinny tarvetta erotella ajoliikennettä ja kevyttä liikennettä eri väylille, vaan aluetta säästävä pihakaturatkaisu on mahdollinen. Tärkeimmät erilliset kevyen liikenteen väylät on merkitty kaavaan. Rantaa kiertävä vapaa-ajan reitin asema on merkitty ohjeellisena, koska sen tarkka sijainti selviää vasta puistosuunnittelun yhteydessä.

Julkisen liikenteen reitti voidaan ohjata poikkeamaan Hermannin aukiolla tai varata sille pysäkkipaikat Haapaniementien ja Hermannin aukion yhtymäkohtaan, kuten havainnekuvassa on tehty.

Asemakaavan autopaikkavaatimuksena on käytetty mitoitussarvoja:

1 ap/75 asunto ka-m²

1 ap/60 liike, toimisto ka-m²

1 ap/100 julkinen tila ka-m²

Asuntojen ja liikehuoneistojen mitoitusohjeen mukaiset autopaikat voidaan sijoittaa pysäköintisuunnitelman mukaisesti tonteille ja LPA-alueille. Tällöin on myös mahdollista korkea-asteinen autopaikkojen päällekkäiskäyttö eri vuorokauden aikoina. Liikkeiden ja toimistojen asiakaspysäköinti sekä vieraspysäköinti voi lisäksi tapahtua kadunvarrella ja katupysäköintialueilla, jotka ovat sopivan lähellä käyntikohdetta. Tonteille on mahdollista rakentaa lisää autopaikkoja ja myös rakennusten runkoon. Päällekkäiskäytön vuoksi voidaan antaa lievennyksiä kaavan asettamista vaatimuksista. Näin vapautuva alue on käytettävissä istutuksille. Voidaan siis harkita kulloisenkin käyttötarpeen mukainen autopaikkamäärä ja lisätä sitä joustavasti tarpeen mukaan. Korttelin 73 AL-tontilla on mahdollista sijoittaa osa autoista kellariin sekä rakennusten runkoon. Vanhojen rakennusten kortteleissa tarvittavat autopaikkamäärät vaihtelevat vaihtoehtokerrosalasta sekä liike- ja asuntokerrosalan suhteesta riippuen. Tämä käy ilmi korttelin 75 säilyttävän vaihtoehtoon ja sen autopaikkojen suunnitelmasta kun sitä verrataan pienempi kerrosalaiseen purku-vaihtoehtosuunnitelmaan. Korttelissa 79 autopaikat on ajateltu sijoitettavaksi kellaritiloihin ja osaksi maan pinnalle kannen päälle. Liikenteen jäsentelyä ja pysäköintijärjestelyä valaisevat liitteet 12 ja 13.

34.23 Virkistysalueet

Korttelipihat muodostavat ensiasteen virkistys- ja leikkialuejärjestelmän. Rantapuisto kenttineen, uimarantoineen ja vene-satamineen on seuraavan asteen lähivirkistysalue. Saastamoisenkadun tai Rullapuiston kautta rakentuu yhteys kaupungin läpi rakennettuun virkistys- ja ulkoilureittijärjestelmään.

Rantapuiston ja Telakkapuiston yhteinen pinta-ala on n.3,69 ha, josta osa syntyy vesistöä täyttämällä. Täyttö on suunniteltu noudattamaan likimain voimassa olevan kaavan korttelirajaa, kuitenkin siten, että rannan luonteva muoto voi toteutua ja että riittävä leveys joka kohdassa saavutetaan.

34.3 Palvelut

Käsitelty edellä kohdassa 34.1

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu kaupungin yhdyskuntateknisten huolto- ja jakelujärjestelmien piiriin, joten niiden rakentaminen uuden maankäytön mukaisesti ei vaadi erikoisinvestointeja. Suunnitelmia selventää liite nro 14

35 LUONNONYMPÄRISTÖ

Rakennettava osa kaava-alueesta on pääosiltaan ollut pitkään teollisuuden käytössä, eikä näin ollen sisällä alkuperäisluonnon piirteitä lainkaan. Rantaviivaa on muutettu täyttämällä ja rakentamalla. Asemakaava pyrkii pehmentämään suoraviivaiseksi muodostuneen Kallaveden rannan vastaamaan Väinölänniemen pehmeätä alkuperäishenkistä rantamaisemaa.

Rakennusmassat on ohjattu asemakaavassa sijoittumaan siten, että lähinnä rantaa sijaitsevat 2-2¹/₂ kerroksiset rakennukset. Rakennusten massiivisuus kasvaa lähestyttäessä Hermannin aukion laitamia. Voimakkaimman painotuksen saa Haapaniementien ja Hermannin aukion liittymäkohta taustanaan suhteellisen jyrkkä, metsää kasvava mäenrinne. Järveltä katsottuna ei alueen rakennettu silhuetti nouse korttelin 79 konttorirakennusta lukuunottamatta yli horisontin, vaan näkyy maastollisten ja kaupungin rakennettujen elementtien muodostamaa taustaa vasten. Näitä seikkoja selventävät piirretyt havainneleikkaukset ja mallikuvat.

38 KAAVAMERKINTÖJEN JA MÄÄRÄYSTEN PERUSTELUJA

Tavallisuudesta poiketen on kortteleille 75 ja KTY-osalle korttelia 77 annettu vaihtoehtoinen rakennusoikeus, joka määrällisesti ylittää ensisijaisen rakennusoikeuden. Tarkoituksena on kannustaa kortteleiden rakentajia säilyttämään ja kunnostamaan kortteleiden vanhat teollisuusrakennukset uusia käyttömuotoja palvelemaan. Tätä on pidetty erittäin merkittävänä tavoitteena omaleimaisuuden luomiseksi alueelle ja viestinä alueen käytöstä ja historiasta yli vuosisadan ajalta. Alueella oleva vanhempi tehdaspiippu on määrätty säilytettäväksi.

4 TOTEUTTAMINEN

Katuverkoston rakentaminen alueelle ei vaadi erityisiä liitännäskatuja. Haapaniementie on peruskorjattu ja täyttää varsinkin pohjoisosaltaan korkeatkin vaatimukset. Näinollen ensimmäisten kortteleiden rakentaminen voidaan aloittaa välittömästi kaavan tultua vahvistetuksi.

Parhaaseen tulokseen toteutuksessa korttelirakenteen kannalta päästään, jos kukin korttelipihayksikkö voidaan toteuttaa yhtenä yhtiönä. Asemakaavassa on kuitenkin esitetty ohjeellinen tonttijako ja rakennusoikeuden jakaantuminen niissä kortteleissa, joissa tämä olosuhteisiin nähden suuren kerrosalamäärän vuoksi saattaa käydä tarpeelliseksi. Asemakaava määräyksellä on näissäkin tapauksissa varmistettu yhtenäisen piha-alueen syntyminen.

Koko alueen yhtiöiden pihojen ja pysäköintialueiden kunnossapito sekä muu kiinteistön hoito on ajateltu tapahtuvaksi erityisen huoltoyhtiön toimesta. Tässä olisivat alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöt osakkaina esim. rakennusoikeutensa suhteessa. Kustannusjaossa tulisi ottaa huomioon myös eri yhtiöiden autopaikkatarve ja muut mahdolliset käyttöasteeseen vaikuttavat tekijät. Näin menetellen voitaisiin LPA-alueet merkitä suoraan tämän yhtiön omistukseen. Venesataman rakentamista ja ylläpitoa varten tulee perustaa oma erillinen yhtiönsä, johon sitä haluavat alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöt voisivat tulla osakkaiksi.

Kaava-alueen on laskettu olevan täyteen rakennettu noin 5 - 8 vuoden kuluttua aloittamisesta.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

51 ALOITE JA OHJELMOINTI

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Saastamoinen Oy, alueen rakennusmaan omistajana.

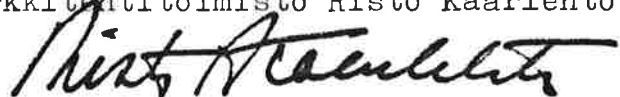
Aloitteentekijän toimeksiannosta on yhteistyöminnassa kaupungin kaavoitusviranomaisten kanssa läpikäyty ideasuunnitteluvaihe, jonka tulokset esiteltiin kaupunginhallitukselle 24.10.1983. Tämän jälkeen solmittiin kaavoitussovitimus Kuopion kaupungin ja Saastamoinen Oy:n kesken.

Kaavamuutosluonnos on ollut nähtävänä maanomistajien ennakkokuulemista varten 9.7.-7.8.1984 välisen ajan.

Tämän jälkeen Tekninen lautakunta on käsitellyt kertyneet kommentit ja tehnyt niiden huomioonottamisesta yksilöidyn päätöksen kokouksessaan 12.9.1984. Asemakaavan muutos on tämän perusteella saatettu viralliseen asuunsa kaikkine liitteineen ja jätetty kaupungille hyväksymis- ja vahvistamis- menettelyn aloittamista varten.

Helsingissä 11.10.1984

Arkkitehtitoimisto Risto Kaarlehto Ky



Risto Kaarlehto
arkkitehti/SAFA

Tässä dokumentissa on käytetty vanhaa tasokoordinaatisto- ja kokesjärjestelmää. Uudet jäljestelemät otettu käyttöön 1.11.2012.