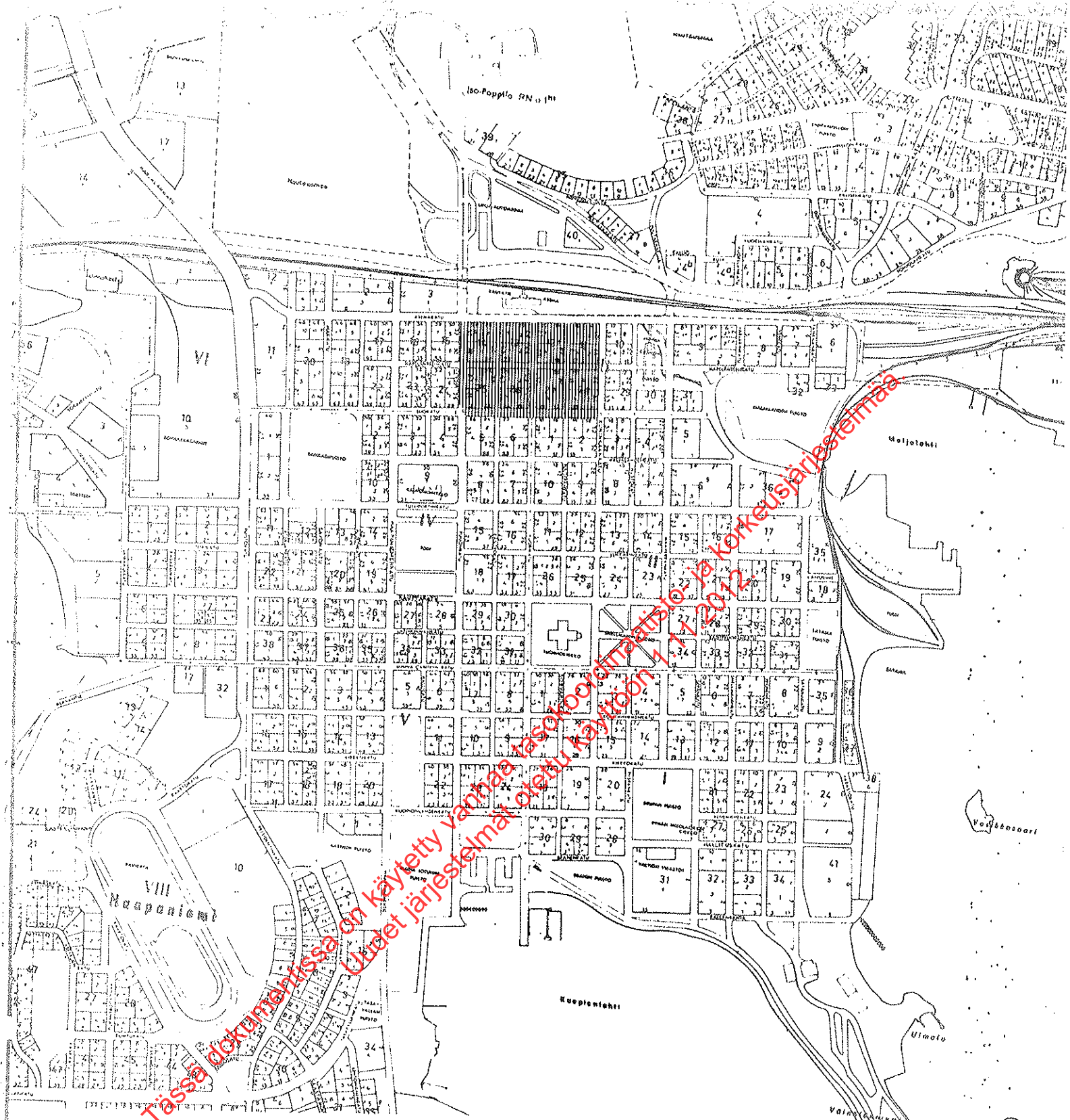




ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS KUOPION KESKUSTA

III : 11-14, 25-28

SEKÄ KATUALUEET

KUOPION KAUPUNGIN
RAKENNUSTOIMISTO

Asemakaava-arkkitehti

touko kuun 08 p:nä 1974

N:o 223

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 8. päivänä
toukokuuta 1974 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin
III kaupunginosan
kortteleita 11...14 ja 25...28
sekä katualuetta.

- 1 P e r u s t i e d o t
- 11 Suunnittelutilanne
 - .1 Pohjois-Savon Seutukaavaliitto laatii seutukaavaa.
 - .2 Kv on hyväksynyt yleiskaavan 1973-05-21.
 - .3 Alueella on voimassa sisäasiainministeriön 1955-12-20
(III:12:1, III:14:1, 4 ja III:25:1, 4) sekä 1903-04-21
(muutossa kaava-alueetta) vahvistamat asemakaavat.
 - .4 Rakennusjärjestys on vahvistettu 1963-10-29.
 - .6 Alueella on Rak L 42 §:n 2. mom:n 5. kohdan mukainen ra-
kennuskielto.
 - .7 Yleiskaavan suunnittelualueelta E1 (keskusta) on yleiskaa-
van mitoitusperusteiden pohjalta laadittu osayleiskaava ja
kaavarunko 1:4000, jota on tarkennettu osa-alueittain mitta-
kaavassa 1:1000 laadituilla asemakaavaluonnoksilla. Kaava-
runkon on kv hyväksynyt 1974-04-08.
 - .8 Pohjakarttana on käytetty Kuopion kaupungin mittausosaston
laatimaa pohjakarttaa. Täydennyskarttoitus on suoritettu
välittömästi ennen kaavoitusta.

12 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaava-alueelta katualueet. Kaikki tontit ovat yksityisomistuksessa.

14 Rakennettu ympäristö

- .1 Kaava-alue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen.
- .2 Yli v. 1980 säilyviksi arvioituja rakennuksia on seuraavilla tonteilla:

III:11:1	1230 m ² ka
III:11:2	1480 "
III:12:1	3300 "
III:12:4	1290 "
III:12:5	2590 "
III:14:1	3520 "
III:14:2	1940 "
III:14:7	4400 "
III:25:6	4410 "
III:25:7	5900 "
III:26:2	1420 "
III:26:3	1180 "
III:27:4	4440 "
III:28:4	1270 "
III:28:5	350 "
III:28:6	2060 "
	41780 m ² ka

Määrä on 82 % alueen sallitusta kokonaiskerrosalasta.

- .4 Alueella on kaupungin vesi- ja viemäriverkostot.

2 T a v o i t t e e t

Yleiskaavan runkosuunnitelman yhtenä tavoitteena on ollut maankäytön tehostaminen keskeisillä kaupunkialueilla, jotta vältettäisiin keskustan alueen voimakas laajentuminen tai hajoaminen useammaksi keskukseksi. Toisaalta keskustan toiminnallinen monipuolisuus tulisi voida säilyttää suosimalla asumisen sijoittumista keskustaan liikerakennusten yhteyteen.

Kaupunkikuvan omaleimaisuuden säilyttämiseksi on keskustan kaavarungon yhteydessä hyväksytty tavoitteet rännikatuja rakentamiseksi. Näiden periaatteiden mukaan:

- Rännikadut varataan jalankululle. Moottoriajoneuvoliikenne ja pysäköinti kielletään. Ajo tonteille sallitaan vain jos sitä ei jo tapahtuneen rakentamisen vuoksi voida muuten järjestää,
- Rännikatuja mittakaava säilytetään (leveys 7 m, rakennusten korkeus enintään kaksi kerrosta) ja niistä pyritään muodostamaan rakennuksilla, aidoilla ja istutuksilla rajattuja katutaloja,
- Rakennukset rakennetaan rännikatuja kulmauksissa tontin rajoihin kiinni,
- Rännikatuja varrelle sijoittuvat rakennukset rakennetaan mielenkiintoisiksi (näyteikkunat, sisäänkäynnit jne.)

Keskustan kaavarungon mittituksen mukaan on ko. alueen A + L kerrosalan vaihtelu 51800...59700 m². Kaavanmuutoksen mukaan on A + L kerrosalaa 51120 m², jonka lisäksi alueella on jo toteutunutta, asetetut tehokkuusrajat ylittävää, mutta säilyvää kerrosalaa 4900 m².

Kerrosalasta on asumisen osuus 14330...29290 m² eli 28...57 % ja liiketilan osuus 21830...36790 m² eli 43...72 %.

3 A s e m a k a a v a n m u u t o s j a s e n p e r u s t e l u t

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavanmuutos on tehty kaavarungon periaatteita noudattaen. Rakennusten sijoittelu ja korkeudet ovat huomattavalta osaltaan määräytyneet jo toteutuneiden rakennusten mukaan.

32 Maanomistus

Yksityisomistuksessa olevat tontit on yhtä lukuunottamatta kaavoitettu yksityiseen rakennustoimintaan. Kaupunki saa Rak L 50 § nojalla lunastusoikeuden puistoksi kaavoitettuun tonttiin III:11:4.

34 Rakennettu ympäristö

- .1 Kaava-alue kuuluu itäosaltaan keskustan asuntovyöhykkeeseen. Länsiosa kaava-alueesta kuuluu varsinaisten keskustatoimintojen alueeseen.

Pysäköinnin järjestely perustuu kaavarunkotyön yhteydessä tutkittuun järjestelmään, jonka mukaan asemakaavamerkinnällä osoitettu osuus vaadittavista autopaikoista voidaan sijoittaa kaupungin kanssa tehtävän sopimuksen perusteella Ya -korttelialueelle rakennettavaan kaupungin pysäköimisliiketoimintaan. Jo rakennettujen kiinteistöjen kohdalla on pysäköinnistä laskettu tonttikohtaiseksi se määrä, mikä tontilla ennestään on tai mikä sille on kohtuudella järjestettävissä huomioiden tarvittava vapaa-alue, olevat istutukset ja muut tonttijärjestelyt. Autopaikkojen tarvelaskelmissa on otettu huomioon tonttikohtainen 70 %:nen monikäyttömahdollisuus asuinkerrosalan edellyttämien autopaikkojen osalta. Autopaikkojen vaiheittain rakentaminen on kaavassa määrätty siten, että maistraatille on annettu mahdollisuus myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamiselle, kuitenkin enintään 50 %:lle kokonaismäärästä ja enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuva aluetta tulee tonteille varata vähintään $0,15 \text{ m}^2$ kutakin asutokerrosalan neliömetriä kohti. Vapaa-alue voi sijaita joko maanpinnan tasossa tai sen yläpuolella.

- .21 Ak -korttelialueella saa kerrosalasta enintään 10 % käyttää liiketiloiksi, joiden tulee sijaita ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa.

Alk -korttelialueella on asuin- ja liikekerrosalan keskinäiselle suhteelle asetettu melko väljät vaihtelurajat (asutokerrosalaa 20...70 % kokonaiskerrosalasta). Tällä on haluttu paitsi varmistaa tietyn minimiasukasmäärän säilyvyys keskeisimmänkin liikekeskuksen alueella, myös helpottaa keskustan uusiutumista kulloisestakin liiketilojen tarpeesta riippumatta. Toisaalta on kuitenkin asemakaavamääräyksellä var-

mistettu tämän ns. "liukuvan asuntokerrosalan" muuntumismahdollisuus tarkoituksenmukaisiksi liike- ja toimistotiloiksi edellyttämällä rakennukselta sopivaa runkorakennetta.

Al -korttelialueella saa asuntoja olla enintään 20 % kokonaiskerrosalasta.

- .22 Kaava-alueen sekä kaava-aluetta sivuavat kadut ovat keskustan liikennesuunnitelman mukaan yksisuuntaisia lukuunottamatta Asemakatua, joka on kaksisuuntainen. Rännikaduista muodostetaan em. rännikatuja kehittämisperiaatteiden mukaisesti keskustan kevyen liikenteen verkosto. Ajoliikenne rännikaduilla on sallittu ainoastaan tonteille, joille jo tapahtuneen rakentamisen johdosta ei voida järjestää muuta ajoliikenneyhteyttä. Kustantajan liikenteenohjaussuunnitelman mukaan varustetaan rännikatuja ja pääkatujen risteykset liikennevaloin.

- .23 Kaavarunkotyön yhteydessä laadittu vapaa-alue selvityksen perusteella on alueelle kaavoitettu ns. korttelipuistoa vastaava vapaa-alue korttelin III.11 yhteyteen. Puistoalueelle on tarkoitus kunnostaa ns. korttelileikkipaikka ja on sille tätä tarkoitusta varten varattu myös vähäinen rakennusoikeus.

- 38 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Mikäli oleva, pysyväksi arvioitu rakennus kerroslukunsa tai kerrosalan suhteen huomattavasti ylittää alueen tavoitteellisen rakennusoikeuden on ko. tontin rakennusoikeus merkitty kaavamuutoksessa näiden tavoitteiden mukaisesti. Tällöin on merkintä kuitenkin varustettu indeksillä (Z), joka sallii Rak A 50 §:ssä tarkoitettujen maistraatin lupaa edellyttävien toimenpiteiden suorittamisen myös siinä rakennuksen osassa, joka ylittää kyseisen kerrosluku- tai kerrosalarajoituksen. Tällaista kaavaan merkityn rakennusoikeuden ylittävää jo toteutunutta "Z-kerrosalaa" on kaava-alueella 4900 m².

5

S u u n n i t t e l u v a i h e e t

Kuopion keskusta on ollut rakennuskiellossa asemakaavan muuttamiseksi 1961-05-29 alkaen, jolloin kv teki asiaa koskevan päätöksen.

Kaavarunko ja sitä täydentävät kaavaluonnokset on laadittu kaupunkisuunnittelutoimikunnan johdolla ja valvonnassa. Työn kestäessä on neuvoteltu sisäasiainministeriön ao. viranomaisten kanssa.

Osa-alueittain laaditut kaavanmuutosluonnokset ovat olleet maanomistajien nähtävänä Rak A 154 §:n tarkoittamassa mielessä 1972-07-05...14 ja 1972-09-11...20.

Tässä dokumentissa on käytetty vanhaa tasokoordinaatisto- ja korkeusjärjestelmää.
Uudet järjestelmät otettu käyttöön 1.11.2012.

6 Tilastotiedot kaava-alueesta

käyttö	kpl	pinta-ala m ²	%	krs-ala m ²	e	asukkaita
Ak ⁶	5	10200		11550	1,13	
Al ²	3	3420		5240	1,53	
Al ³	4	7300		14700	2,01	
Alk ¹	9	13420		19630	1,46	
A + L	21	34340	70,4	51120		575...1170
P		1140	2,3			
Kadut		13240	27,3			
Yht.		48720	100,0			575...1170

A + L 51120 ka-m²
A 14330...29290 ka-m²
L 21830...36790 ka-m²

Kuopio 1974-05-08

Arvo Tanskanen

Arvo Tanskanen
asemakaava-arkkitehti

Tässä dokumentissa on käytetty vanhaa tasokoordinaatisto- ja korkeusjärjestelmää. Uudet järjestelmät otettu käyttöön 1.11.2012.