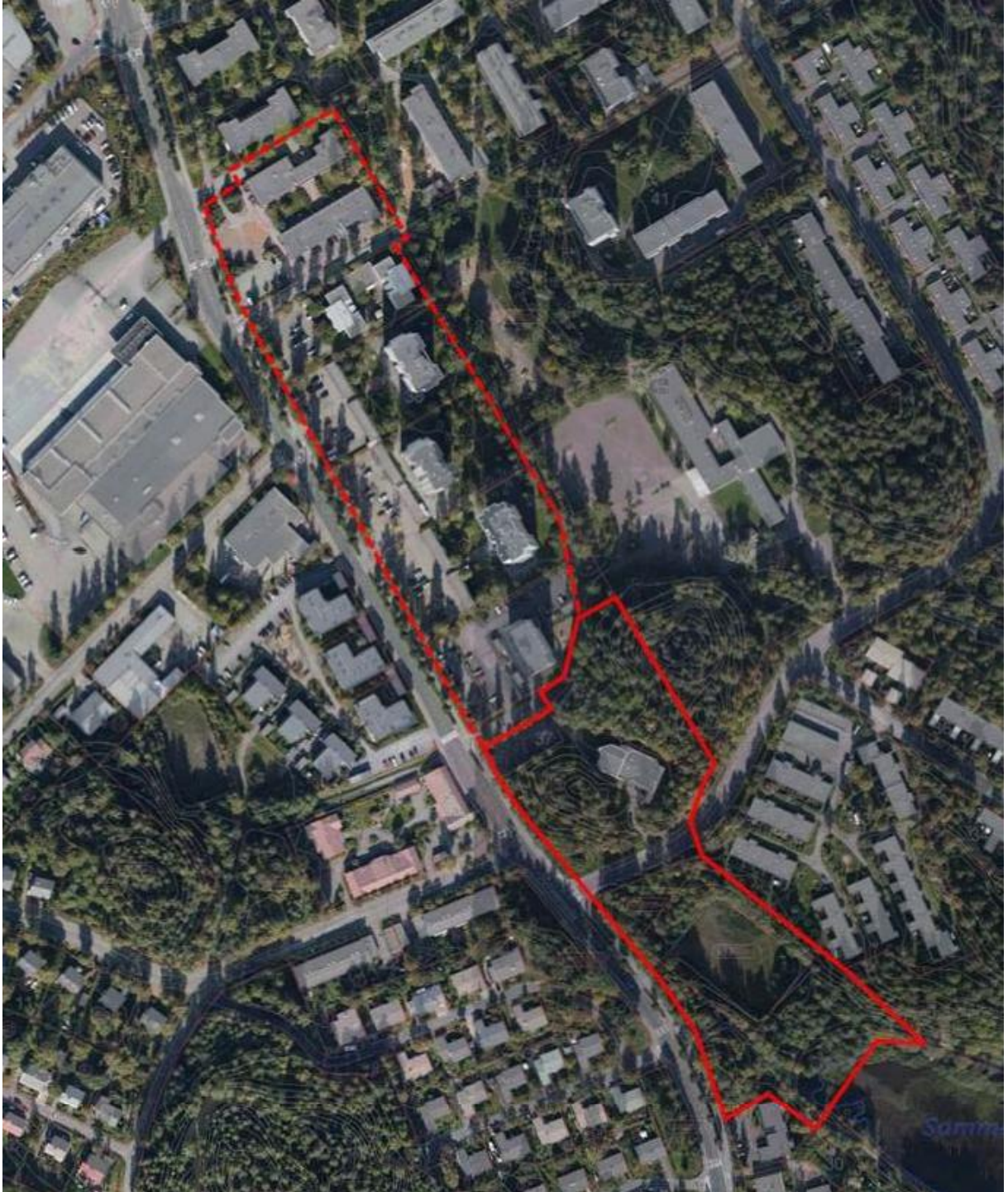


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS SÄRKINIEMEN SRK-TALO JA SAMMALLAHDEN KENTTÄ

(työnumero 368, asian:o 8467/2014)



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 22.3.2017

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJ: KUOPION KAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

736

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 TOTEUTUS

LIITTEET

- 1.1 Havainneaineisto / Tontinkäyttösuunnitelma, leikkaus ja havainnekuvat, Lapti Oy 9.3.2017
- 1.2 Havainneaineisto / Tontinkäyttösuunnitelma ja havainnekuvat, Niiralan Kulma Oy 11.5.2017
- 2.1 Liito-oravatarkastus –raportti 23.3.2017
- 3.1 Särkiniementie 20_lausunto maaperäolosuhteista 8.5.2017
- 3.2 Sammallahden urheilukenttä_lausunto maaperäolosuhteista 28.4.2017
- 3.3 1510030041_Sammallahti_PIMA-tutkimusraportti 22.11.2016

Liitteet 1.1 ja 1.2 ovat asemakaavan luonnoksen rakentamistapaohje.

KUVAT

1	Suunnittelualueen raja	2
2	Viistokuva suunnittelualueelta	4
3	Särkiniemen seurakoti	6
4	Ote maakuntakaavasta	7
5	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta	8
6	Ote ajantasa-asemakaavasta	9
7	Seurakunnan tontin suunnitteluvaiheen vaihtoehtoja	14
8	Havainnekuvat vaihtoehtoista VE1 ja VE2	15
9	Havainnekuva Sammallahden kentän suunnitelmasta	17

SÄRKINIEMEN SRK-TALO JA SAMMALLAHDEN KENTTÄ ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee xx.xx.xxxx päivättyä asemakaavakarttaa.

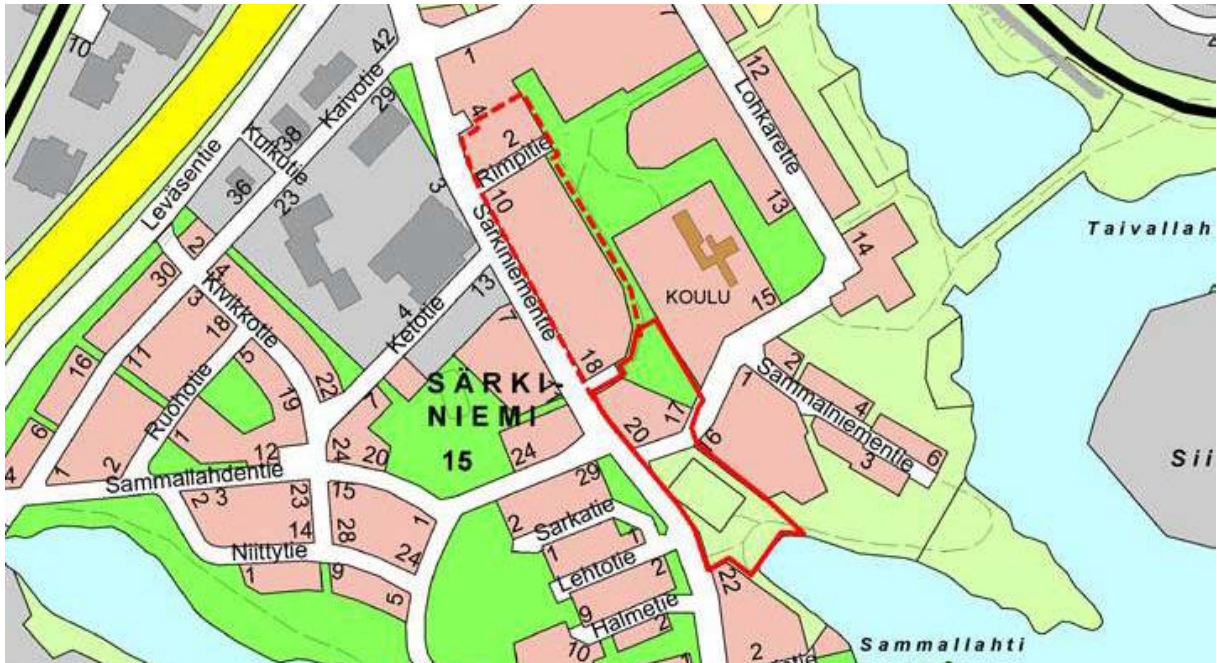
Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 15. kaupungin-
osan (Särkiniemi) korttelia 37,
Sammallahden urheilualuetta pysä-
köintialueineen sekä osaa Särkini-
men keskuspuiston ja Sammalnie-
menpuiston alueista.

Asemakaavan muutoksen tarkaste-
lualueeksi on merkitty mahdollinen
Särkiniemen täydennysrakentamis-
alue, joka käsittää korttelin 40 kaup-
pakeskukseen kuuluvat tontit pysä-
köintialueineen sekä kerrostalokort-
telin 38.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Särkini-
men kaupunginosassa Särkiniemen-
tien itäpuolella.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

368

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa suunnittelualueen käyttö asuinrakentamiseen. Samalla tutkitaan Särkiniementien varren tarkastelualueen täydennysrakentamismahdollisuudet.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kuopion evankelisluterilaisen seurakunnan hakemuksesta 12.12.2014.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2016 ja 2017 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.3.2017. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.2.-25.4.2017. Nähtävilläolonaikana jätettiin yksi mielipide Sammallahden kentän säilymisen puolesta.

Niiralan Kulma Oy on tehnyt suunnitteluvaraushakemuksen ARA-tuotannon mukaista asuinrakentamista varten 29.8.2016. Kaupunkirakennelautakunta on tehnyt päätöksen suunnitteluvarauksen myöntämisestä 28.9.2016.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 18.4.2017..

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa asuinrakentamisen sijoittaminen Kuopion evankelisluterilaisen seurakunnan tontille sekä Sammallahden kentän alueille. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkoitus päivittää myös Särkiniemen keskuspuiston asemakaavamerkintää liito-oravan elinympäristöä säilyttävällä merkinnällä sekä Sammalniemenpuistoa hulevesi- ja kulkuyhteysmerkinnöillä.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



KUVA 2. VIISTOKUVA SUUNNITTELUALUEELTA

Suunnittelualue sijaitsee Särkiniemessä (15. kaupunginosa) 2,7 km Kuopion torilta lounaaseen. Asemakaavan muutos koskee Särkiniemen kaupunginosan korttelia 37 (15-37-2), Sammallahden urheilualuetta (15-4-0) ja pysäköintialuetta (15-6-0) sekä osaa Särkiniemen keskuspuiston ja Sammalniemenpuiston alueista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat osittain rakennettua ympäristöä ja osittain luonnonympäristöä. Osaa alueesta peittää täysikasvuinen luonnontilainen sekametsä.

Seurakunnan tontin koillispuolella, Särkiniemen keskuspuiston alueella, on liito-oravan elinpiiri, joka rajoittuu seurakunnan tontin laidalle. Seurakunnan tontin pohjoisrajalla kasvaa liito-oravalle hyvin sopivaa ruokailupuustoa.

Seurakunnan tontin keskellä sijaitsee metsäinen kallionkukkula. Tontilla on täysikasvuista sekametsää ja länsireunalla rakennettu pysäköintialue. Tontilla on korkeuseroa enimmillään noin 7,5 metriä. Maasto laskee tontin keskeltä reunoille päin, matalin kohta on Särkiniementien ja Lohkaretien risteysessä.

Sammallahden kentän ympärillä on myös pääosin täysikasvuista sekametsää. Kentän alue on rakennettu. Kentän ja pohjoispuolisen rivitalokorttelin välisellä puistokaistaleellä kulkee liito-oravan siirtymäreitti. Kentän itäpäässä ympäristö on kosteaa ja rantaa kohden soistuvaa. Kentän alueella korkeuseroa on enimmillään noin 6 metriä.

Korkeuseroa koko alueella on enimmillään noin 11 metriä. Maasto laskee seurakunnan tontilla sijaitsevan kukkulan laelta (+94.7 mpy) kohti Sammallahden pohjukkaa (+83.7 mpy). Särkiniementien ja Lohkaretien risteyksessä maanpinnan korkeus on +86.0 mpy.

Maaperä

Srk-talon tontilla ei ole tehty pohjatutkimuksia, joten tarkkaa kuvausta maaperästä ei voida antaa. GTK:n Maankamara –karttapalvelun mukaan tontin maaperä on suurimalta osalta kalliomaata, eli kallion pinta on alle 1 metrin syvyydessä maanpinnasta. Tämä kerros on yleensä hiekkamoreenia. Tontin reuna-alueilla maaperä on tehtyjen pohjatutkimuspisteiden perusteella siltistä hiekkaa, hiekkaa ja/tai hiekkamoreenia.

Tontilla ei ole tietävästi ollut maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa, joten rakentamisalueen maaperässä ei ole syytä olettaa olevan haitta-aineita. Suunnittelussa on huomioitava maaperän radonpitoisuus ja laadittava radonin torjuntasuunnitelma RT-ohjekortin 81-10791 ohjeiden mukaisesti.

Tontille tulevan toimijan tulee tehdä lisää tarvittavia mittauksia ja pohjatutkimuksia tontin maaperän riittävän tiiviyn ja kantavuuden selvittämiseksi. Suunnittelun edetessä perustamistapalausunnon laatii riittävän ammatillisen kokemuksen ja pätevyyden omaava geosuunnittelija.

Kuopion kaupunki on tehnyt Sammallahden kentän viereiseltä Särkiniementieltä painoja tärykairauksia mm. kadun ja vesihuollon rakentamista varten. Kairauksia on tehty myös alueen tonteilta. Kentän alueelle on tehty myös maaperätutkimuksia, heijari- ja painokairauksia, loppuvuodesta 2016. Tutkimukset toteutti kaupungin toimeksiannosta Ramboll Finland Oy.

Urheilukentän alueen pohjaa on rakennettu tuomalla alueelle moreenitäyttömaita. Kentän alueelle on täyttömaita noin 0,5 -2,5 metrin paksuinen kerros maanpinnasta mitattuna. Täyttömaita alla on pehmeää pohjamaata eli varsinaista massanvaihtoa ei alueella ole tehty. Pohjamaa koostuu vaihtelevasti eripaksuisista maakerroksista turvetta, savea, silttiä, hiekkaa ja alimmaisena kerroksena esiintyy hiekkamoreenia. Kalliopinta on noin 2,0 – 9,5 metrin syvyydessä maanpinnasta mitattuna.

Maaperän pilaantuneisuustutkimukset tehtiin yhtä aikaa pohjatutkimusten kanssa. Kentän alueella ja ranta-alueella kaivettiin koekuoppia, joista tutkittiin mahdolliset haitta-aineet ja havainnoitiin mahdollisten jätejakeiden esiintyminen. Kaikista maanäytteistä tutkittiin yleisimpien raskasmetallien (As, Cu, Cr, Pb, Zn, Ni, V) pitoisuudet ja osasta maanäytteistä määritettiin kokonaishiilivetypitoisuudet.

Joissakin koekuopissa havaittiin yksittäisiä rakennusjätekappaleita. Kuitenkaan mitään jätteiden runsaaseen esiintymiseen tai maaperän pilaantumiseen viittaavaa ei havaittu. Maanäytteistä tehdyissä laboratoriokokeissa ei todettu Valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 esitetyn kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten tutkimusalueen maaperä luokitellaan tutkimuksen edustamilta osilta pilaantumattomaksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Seurakunnan tontilla 15-37-2 on 1982 valmistunut arkkitehti Matti Höyhtyän suunnittelema seurakuntakoti. Seurakuntakoti on betonirakenteinen, 2-kerroksinen ja sen pinta-ala on noin 772 m². Tontin länsireunalla on rakennettu pysäköintikenttä, jonka pinta-ala on noin 695 m².



KUVA 3. SÄRKINIEMEN SEURAKUNTAKOTI

Kentän alueella ei ole rakennuksia. Kenttä on sorapintainen, kooltaan noin 64 x 41 metriä.

Tarkastelualueen pohjoispäässä sijaitsee Särkiniemen kauppakeskukseen kuuluvat 1-kerroksiset 1968 valmistuneet keltatiiliset liike-/ palvelurakennukset. Kauppakeskuksen länsipäädyssä Särkiniementien varressa on rakennettu torialue sekä pysäköintialue. Kauppakeskusrakennusten välissä on puistomainen sisäpiha.

Kauppakeskuksen eteläpuolella on Kuopion opiskelija-asunnot Oy:n 3 -kerroksiset 1992 valmistuneet asuntolarakennukset. Asuntolarakennusten välissä on 1-kerroksinen rakennus, joka rajaa rakennusten väliin muodostuvaa sisäpihaa. Tontin länsipäädyssä on rakennettu pysäköintialue.

Tarkastelualueen eteläosassa on neljän 11-kerroksisen vuonna 1972 valmistuneen asuinkerrostalon ryhmä. Talot on sijoitettu tonteille toisiinsa nähden limittäin, rakennetut pysäköintialueet sijaitsevat tonttien länsipäädyssä Särkiniementien varressa. Talojen piha-alueet ovat puistomaiset ja sijaitsevat talojen itä- ja länsipuolilla. Ryhmän eteläisimmän asuinkerrostalon piha-alue on pääosin rakennettua pysäköintialuetta. Rakennukset ovat ilmeeltään selkeitä ja julkisivuiltaan eteläisintä asuinrakennusta lukuun ottamatta vaaleita.

3.1.4 Maanomistus

Tontin 15-37-2 omistaa Kuopion evankelisluterilainen seurakunta. Kentän alueen (15-4-0), pysäköintialueen (15-6-0) sekä ympärivät puistoalueet omistaa Kuopion kaupunki. Tarkastelualueeseen kuuluvat maa-alueet omistaa Kuopion kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

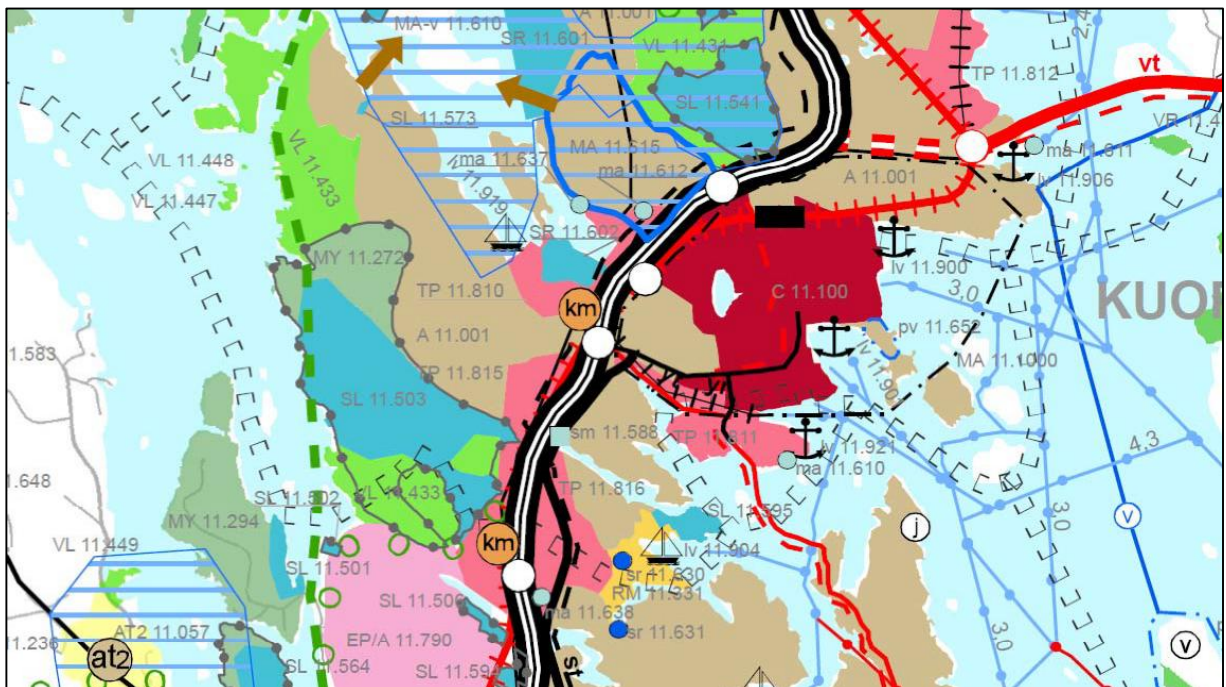
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät toimivaa aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua, kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja sekä toimivia yhdyskuntaverkostoja ja energiahuoltoa. Lisäksi alueidenkäyttötavoitteisiin sisältyy omina kokonaisuuksinaan Helsingin seudun erityiskysymykset sekä luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskien.

Maakuntakaava



KUVA 4. OTE MAAKUNTAKAAVASTA

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Suunnittelussa on turvattava myös päivittäisten palveluiden saataavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011.

Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Kaavassa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Yleiskaava



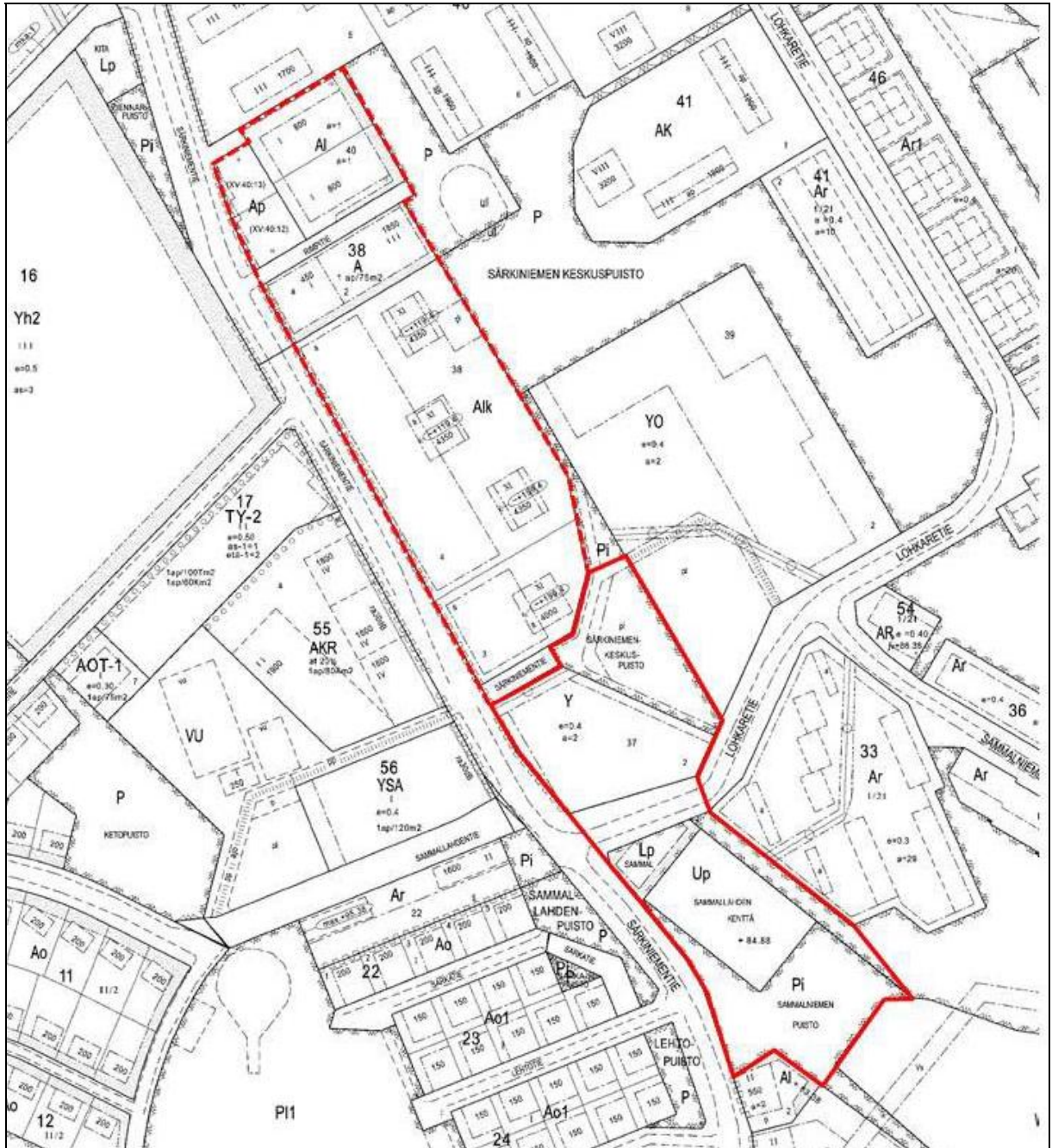
KUVA 5. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

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

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi merkinnällä PY sekä virkistysalueeksi merkinnällä V. Suunnittelualueen koillispuolella Särkiniemen koulun piha-alueella on suojelumerkinnällä SL osoitettu luontomuistomerkki.

Yleiskaavaan on merkitty Lohkaretien varresta etelään Särkiniementien varteen kaartava kevyen liikenteen pääyhteys sekä Sammallahden rantaa puistoalueella kiertävä ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 13.4.1972 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa kortteli 37 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavassa tontin tehokkuusluku $e=0,4$, jolloin on rakennusoikeutta yhteensä noin 2340 k-m^2 . Tonttia koskee määräys $a=2$, jonka mukaan korttelialueella saa sijaita korkeintaan kaksi asuntoa.

Sammallahden kentän Lohkaretien ja Särkiniementien risteykseen on asemakaavassa määritetty pysäköintialue LP. Asemakaavaan on määritetty myös palloilukenttä merkinnällä UP sekä kentän kaakkoispuolelle istutettava puistoalue merkinnällä PI.

Täydennysrakentamisalueen korttelin 40 ostoskeskuksen tontit 12, 13 ja pysäköintitontti 16 sekä korttelin 38 tontti 7 on määritetty asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi merkinnällä AL. Korttelin 38 tontit 6,5,4 ja 3 on määritetty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä ALK. Muut selvitykset

Kaavamuutoksen hakija teettää rakennushistoriallisen selvityksen Särkiniemen seurakuntatalosta. Selvitys liitetään kaava-aineistoon työn edetessä.

Liito-oravatietojen päivitys

Kaavamuutosalueen liito-orava tiedot on päivitetty 23.3.2017 Kuopion kaupungin strategisen maankäytön osaston toimesta. Särkiniemen seurakunnan tontilta löytyi vain yksi papanoitu keskikokoinen kuusi. Tontin pohjoisrajalla on liito-oravalle hyvin sopivaa ruokailupuustoa jonka pohjoispuolelta, Särkiniemen keskuspuiston alueelta, löytyi useita papanoituja puita. Samat papanahavainnot on tehty keskuspuistossa jo vuonna 2012. Raportissa todetaan, että asemakaavamuutoksen yhteydessä tulisi päivittää tonttiin rajautuvan puistoalueen kaavamerkintä ainakin osittain sellaiseksi, että siitä käy ilmi tontin rajoittuminen liito-oravan elinpiiriin.

Sammallahden kentän alueella ei ole puustoa. Kentän reunamilla on runsaasti harmaalepikkoa sekä Sammalniemen puiston alueella pienellä kalliokummulla haapaa ja koivua. Osa tästä puustosta olisi hyvä saada säilymään liito-oravan ruokailualueena. Sammalniemen puistossa, kalliokummun pohjoispuolelle laskee sadevesiviemäri, joka jatkuu avo-ojana Sammallahden pohjukkaan. Ojan vesi todetaan samentuneeksi. Hulevesien olisi hyvä viivähtää hetki ennen kuin ne päätyvät Sammallahteen.

Ohjelmat ja tavoitteet:

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 Kuopiosta muodostetaan Itä-Suomen suunnannäyttäjä 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.

Valtion ja Kuopion kaupunkiseudun välinen kasvusopimus on allekirjoitettu 20.12.2013. Kuopion kasvusopimuksen tavoitteena on vahvistaa Kuopion kaupunkiseudun kilpailukykyä, yhdyskuntarakenteen kestävä kehitystä sekä sosiaalista eheyttä, jotta väestön kasvuun sekä uusien asuntojen ja työpaikkojen määrään asetetut tavoitteet toteutuvat. Kasvusopimuksessa esitetään strategiset painopisteet ja toimenpiteet niiden toteuttamiseksi. Sopimus oli voimassa vuoden 2015 loppuun saakka.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisenä noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympä-

ristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen.

Särkiniemen osalta paikallisesti merkittäväksi rakentamiseksi on raportissa mainittu 1940- 1950 -luvulla rakentuneet pientalot Kaivotien, Kivikkotien ja Niittytien ympäristössä sekä 1960-luvun pientalot Sarkatien, Lehtotien, Halmetien, Ahotien, Luhtatien ja Nurmitien varrella. 1960- luvun pientalot on todettu paikallisesti merkittäväksi ja aikakaudelleen tyypilliseksi omakotitaloalueeksi. Raportin toimenpidesuositus on, että alueelle tyypillinen tiivis ja matala luonne säilytetään ja muutokset sopeutetaan vallitsevaan rakennustapaan.

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

Seurakunnan tontti 15-37-2 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 6.2.1973. Sammallahden kentän tontit 15-6-0 ja 15-4-0 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 3.6.1981.

Tarkastelualueen tontit 15-40-13 ja 15-40-12 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 14.10.1968 ja pysäköintialue 15-40-16 14.9.1999. Korttelin 38 tontti 15-38-7 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 16.7.1992 ja tontit 15-38-6, 15-38-5, 15-38-4 sekä 15-38-3 13.12.1972.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kuopion evankelisluterilainen seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta tontille 15-37-2. Tavoitteena on muuttaa tontti asuinkäyttöön. Seurakuntayhtymällä on solminut tontista esisopimuksen Lapti Oy:n kanssa, jonka mukaan asemakaavoituksen jälkeen tontin omistaa ja rakentaa Lapti Oy.

Kuopion kaupungin vuokra-asuntoyhtiö Niiralan Kulma on ilmaissut kiinnostuksensa rakentaa asuinkortteli Sammallahden kentän alueelle. Kaavamutoksen yhteydessä tutkitaan kentän soveltuminen asuinkäyttöön. Kaavamutoksen yhteydessä päivitetään

myös Särkiniemenkeskuspuiston liito-oravamerkintöjä sekä Sammalniemenpuiston hulevesi- ja kulkuyhteysmerkintöjä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös Särkiniementien varren kaupunkikuvan parantamista tien varressa sijaitsevien kerrostalotonttien sekä Särkiniemen kauppakeskuksen alueen täydennysrakentamisella.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kuopion evankelisluterilainen seurakuntayhtymä on 12.12.2014 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavanmuutosta omistamalleen tontille 15-37-2. Tavoitteena muuttaa seurakuntakodin tontti asuintontiksi. Kuopion evankelisluterilainen seurakunta ja Kuopion kaupunki ovat solmineet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 15.2.2017.

Niiralan Kulma Oy on tehnyt suunnitteluvaraushakemuksen ARA-tuotannon mukaista asuinrakentamista varten 29.8.2016. Kaupunkirakennelautakunta on tehnyt päätöksen suunnitteluvarauksen myöntämisestä 28.9.2016. Niiralan Kulma Oy ja Kuopion kaupunki ovat solmineet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 2.3.2017.

Asemakaavan muutostyö sisältyi kaupunginhallituksen hyväksymiin asemakaavoituksen vuosien 2016 ja 2017 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, lähialueen vakinaiset ja vapaa-ajan asukkaat, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue sekä Liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualue, Liikennevirasto, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Liikelaitos, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Savon Voima Oy, DNA Oy, TeliaSonera Oyj, Särkiniemi-Särkilahden asukasyhdistys ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyö sisältyi asemakaavoituksen vuosien 2016 ja 2017 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin työnumerolla 368. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 22.3.2017 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.3.2017.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 7.3.2017) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 27.2.-25.4.2017. Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 18.4.2017 ja siinä olivat edustettuina Kuopion Energia Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion Vesi Liikelaitos, omatoimisen hyvinvoinnin palvelut, alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut, kunnallistekninen suunnittelu, alueelliset ympäristönsuojelupalvelut sekä asemakaavoitus.

Vireilletulovaiheessa jätettiin yksi mielipide Sammallahden kentän säilymisen puolesta. Alueen asukkaan jättämässä mielipiteessä korostetaan kentän nykyistä monipuolista käyttöä ja lähiliikuntapaikkojen riittävyttä tulevaisuudessa mikäli täydennysrakentamishankkeet toteutuvat.

Aloituskokouksessa esille nousi mm. Särkiniemen keskuspuiston mahdollisen liito-oravaesiintymän sekä liito-oravan kulkuyhteyksien huomioiminen ja säilyttäminen, täydennysrakentamisalueen meluolosuhteiden ja liikenteellisen toimivuuden selvittäminen sekä Sammallahden kentän alueen ja Sammalniemenpuiston hulevesijärjestelyt.

Valmisteluvaiheen havainneaineistoa on esitelty Särkiniemi-Särkilahden asukasyhdistyksen kevätkokouksessa 27.4.2017.

Seurakunnan tontin osalta valmistelu- ja ehdotusaineistot on tehty yhteistyössä hakijan kanssa esisopimuksen tehneen rakennusliikkeen arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin kanssa (Lapti Oy / Petteri Hiltunen).

Sammallahden kentän osalta valmistelu- ja ehdotusaineistot on tehty yhteistyössä hakijan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin kanssa (Niiralan Kulma Oy / Janne Ijäs).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen toteuttaminen suunnittelualueelle. Samalla selvitetään viereisen tarkastelualueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet.

Täydennysrakentamisen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkirakenteen tukeminen, alueen elinvoimaisuuden lisääminen, kaupunkikuvan parantaminen sekä lähipalvelujen tukeminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen tehostamalla vajaakäyttöisten tai rakentamattomien tonttien käyttöä. Samalla tavoitteena on Särkiniementien varren kaupunkikuvan kohentaminen sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisen

ja ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvan ratkaisun löytäminen täydentävälle uudisrakentamiselle.

Suunnittelualue rajautuu puistoalueisiin, joiden hulevesijärjestelyjä sekä liito-oravaesiintymiä päivitetään asemakaavaan tässä kaavamuutoksessa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa Särkiniemen alueen ympäröivään rakennuskantaan sekä viereisiin asuinrakennuksiin. Samoin tulee huomioida olemassa olevista rakennuksista avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Särkiniementien katukuvan kohentamiseen ja jäsentämiseen. Suunnittelussa on huomioitava kevyen liikenteen kulkuyhteyden mahdollistaminen Särkiniementieltä Sammallahtea kiertävälle ulkoilureitille.

Suunnittelun tavoitteeksi asetettiin myös kadunvarren puuston säilyttäminen sekä seurakunnan tontin osalta tontilla sijaitsevan kallioisen metsäkumpareen säilyttäminen.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Srk-tontti



KUVA 7. SEURAKUNNAN TONTIN SUUNNITTELUVAIHEEN VAIHTOEHTOJA

Seurakunnan tontin osalta uuden rakentamisen sijoittamiseksi tutkittiin useita eri vaihtoehtoja. Suunnittelun tavoitteeksi oli asetettu tontilla sijaitsevan luonnontilaisen kukkulan ja kadun varren puuston säilyttäminen. Kaupunkikuvatyöryhmän ennakolausuntoon 1.9.2016 perustuen tontin suunnittelun lähtökohdaksi asetettiin se, että autopaikoitusta ei sijoiteta Särkiniementien tai Lohkaretien varteen.

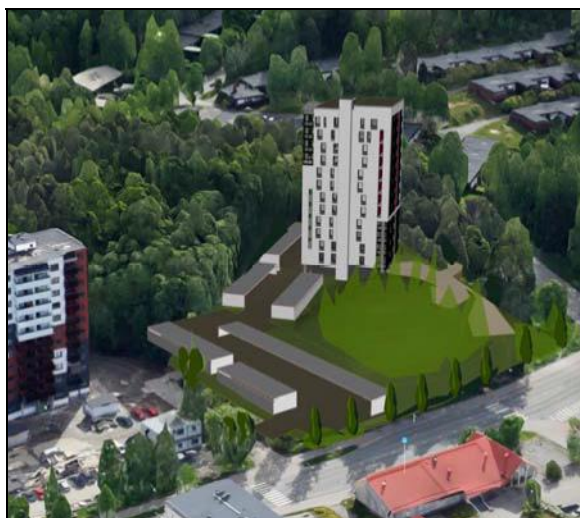
Ensimmäisissä vaihtoehdoissa rakentaminen oli jaettu kahteen 6-kerroksiseen rakennusmassaan, joiden sijoitusta tutkittiin tontin pohjoisreunalle. Tontin suunnittelulle asetettujen säilytystavoitteiden myötä tontille jää kuitenkin rajoitetusti tilaa ja mahdollisia sijoituspaikkoja uudelle rakentamiselle ja pysäköintijärjestelyille. Ensimmäisten vaihtoehtojen ongelmaksi muodostui pysäköinnin sijoittuminen sekä katutilan jäsentämiseksi asetetut tavoitteet.

Pysäköinnin sijoittamisen sekä kaupunkikuvallisten perusteiden ohjaamina tutkittiin myös yhden korkean rakennuksen sijoittaminen tontille. Tällöin uusi rakentaminen täydentää Särkiniementien varren 11-kerroksisten tornitalojen rivistöä ja muodostaa uuden maamerkin Särkiniemeen. Tässä tontinkäyttövaihtoehdossa pysäköinti sijoittuu tontin pohjoisreunalle. Pysäköintijärjestelyjen helpottamiseksi tutkittiin n. 200 m² kokoisesta puistoalueesta liittämistä tonttiin. Lisämaan avulla pysäköinnin sijoittaminen pois katukuvasta sekä kukkulan ja kadunvarren puuston säilyttäminen tontilla saatiin järjestymään. Tonttiliittymä säilyy nykyisellä paikallaan.

Rakennuspaikka soveltuu Kuopion kaupungin korkean rakentamisen selvityksen 19.1.2009 mukaan hyvin korkealle rakentamiselle. Rakentaminen tukee olevaa kaupunkirakennetta ja vahvistaa joukkoliikennevyöhykettä, tukeutuu hyvin liikenneyhteyksiin ja lisää alueen elinvoimaisuutta. Asuintorni sijoittuu myös lähelle olevia lähipalveluita. Kaupunkikuvallisesti korkea rakentaminen luo Särkiniemeen uuden maamerkin ja sopii olevaan rakennusmassoitteeseen. Rakennuksen sijoittaminen kukkulan laelle säilyttää Särkiniementien myötäisen laaksonpohjan pitkän näkymälinjan.

Valmisteluvaiheessa seurakunnan tontin osalta nähtäville tulee kaksi vaihtoehtoa, joissa erona on rakennuksen suuntaaminen tontilla.

Vaihtoehdot VE1 ja VE2



KUVA 8. HAVAINNEKUVAT VAIHTOEHDOISTA VE1 JA VE2

Vaihtoehdot VE1 ja VE2 ovat rakennuksen suuntausta lukuun ottamatta samanlaiset. Rakennus sijoittuu tontin pohjoisreunalle kukkulan pohjoispuolelle olemassa olevien tornitalojen rivistön jatkoksi. Pysäköinti sijoittuu tontin itä- ja pohjoisreunan suuntaisesti kampana tontin reunalle. Piha-alueet muodostuvat rakennuksen eteläpuolelle. Vaihtoehdossa VE1 rakennus on asemoitu tontille olemassa olevan seurakuntakodin mukaisesti tontin reunan linjausta seuraten. Vaihtoehdossa VE2 rakennus jatkaa olemassa olevan tornirivistön kaakko-lounas –koordinaatistoa.

Molemmissa vaihtoehdoissa uuden rakentamisen kerrosluku on XII, kerrosala noin 4 800 k-m² ja arvioitu asuntojen määrä 84 asuntoa. Autopaikkamitoitus on 1,0 autopaikkaa/ asunto.

Sammallahden kenttä

Sammallahden kentän alueen suunnittelussa tavoitteeksi asetettiin ympäristöönsä sopivan modernin rivitalokorttelin suunnittelu. Tontin ympärillä on matalaa 60 –luvun rivitalo ja pientalorakentamista. Tontin rakentamisalue rajautuu suunnilleen olemassa olevan rakennetun kentän kokoiseksi, jolloin Sammalniemenpuiston alueella kulkeva hulevesioja jää paikoilleen. Tontin koillisreunalla sijaitseva puistosuikale liitetään tonttiin luonnontilaisena säilytettävänä alueenosana. Kaavamuutoksen edetessä tutkitaan alueen hulevesijärjestelyjen parantamista.

Uusi rakentaminen on 1- 2 –kerroksista, kerrosala noin 1500 k-m² ja arvioitu asuntojen määrä 20 asuntoa. Autopaikkamitoitus on 1,0 autopaikkaa/ asunto.



KUVA 9. HAVAINNEKUVA SAMMALLAHDEN KENTÄN SUUNNITELMASTA

Kentän alueen uusi rakentaminen sijoittuu poikittain Särkiniementietä vasten, jolloin rakennusten päädyt jäsentävät Särkiniementien katutilaa. Pysäköinti sijoittuu tontin pohjoisreunalle. Ajo tontille ja pysäköintialueelle kulkee Lohkaretien kautta. Uutta kevyenliikenteen yhteyttä Särkiniementieltä Sammallahden rantaa kiertävälle ulkoilureitille tutkitaan tontin kaakkoiskulmalle Sammalniemenpuiston alueelle.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

Hankkeella on mahdollisuus kohentaa Särkiniementien kaupunkikuvaa ja asuinalueen ilmettä sekä luoda uutta vetovoimaisempaa mielikuvaa asuinalueesta.

Hanke monipuolistaa alueen asuntotarjontaa, ja luo edellytyksiä asuinalueen sisäiselle, asukasjakamaa tasapainottavalle, muuttoliikkeelle. Uusi asuntorakentaminen tukee lähipalvelujen säilymistä ja vahvistumista alueella.

Rakentaminen muuttaa lähialueen kaupunkikuvaa. Uuden korkean rakennuksen rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti naapurirakennusten ja korttelien asunnoista avautuviin näkymiin sekä tonttien valoisuuteen.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Hanke vaikuttaa paikallisesti Särkiniementien ja Lohkaretien liikennettä lisäävästi. Ajoyhteys seurakunnan tontille järjestetään nykytilanteen mukaisesti Särkiniementieltä. Ajoyhteyttä Sammallahden kentälle muodostettavalle korttelialueelle tutkitaan Lohkaretieltä.

Suunnittelualueen liikennemelutiedot päivitetään keskusta-alueita koskevan EU-meluselvityksen valmistuttua. Liikennemelut tutkitaan tarkemmin meluselvityksessä työn edetessä. Suunnittelualueen liikennemääriä ja uuden rakentamisen vaikutusta liikennemäärien kehittymiseen tutkitaan kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Särkiniemeen sijoittuva uusi asuinrakentaminen tukee lähipalvelujen säilymistä ja vahvistumista alueella ja vastaa asuntojen kysyntään suunnittelualueella. Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä joukkoliikenneyhteyksiin.

Sosiaaliset vaikutukset

Uusi rakentaminen lisää asukasmäärää alueella sekä mahdollisesti tasapainottaa alueen asukkaiden ikäjakaumaa. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Uudisrakentaminen muuttaa kaikissa vaihtoehdoissa lähiympäristöä suhteessa naapuriin- ja kaukomaise- manäköaloihin. Korkea rakentaminen saattaa vaikuttaa asuntojen lähi- ja kaukomaise- manäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta.

Alue tukeutuu Särkiniemen olemassa oleviin lähipalveluihin. Täydennysrakentaminen tukee osaltaan lähipalvelujen säilymistä ja vahvistumista. Uusi asuntotuotanto monipuolistaa asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Alue sijaitsee myös pyöräilymatkan päässä Kuopion keskustasta. Kaavaratkaisu muuttaa alueen virkistysalueita sekä yhteyksiä virkistysalueille Sammallahden kentän osalta. Kentän alueen suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös uusi kevyenliikenteen yhteys Särkiniementieltä Sammallahtea kiertävälle ulkoilureitille.

Kaavaratkaisuvaihtoehdot eivät vaikuta olennaisesti alueen viihtyisyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) nykytilanteeseen nähden. Särkiniementien varren rakentaminen ja katutilan jäsentäminen parantaa alueen kaupunkikuvaa ja lisää viihtyisyyttä.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Kaavan valmisteluvaiheen suunnitelmat on laadittu asetettujen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen pohjalta. Kaavan lähtökohdaksi on otettu seurakunnan tontilla vaihtoehto, jossa tontilla sijaitsee yksi korkea rakennus. Rakennuksen sijoittamisesta tontille on esillä kaksi vaihtoehtoa. Sammallahden kentän osalta lähtökohtana on matala, ympäristöön sopeutuva rivitalokortteli, joka jäsentää Särkiniementien katutilaa.

Luonnosaineistossa on huomioitu sidosryhmäneuvotteluissa esille tulleet seikat liittyen Särkiniemen keskuspuiston liito-oravamerkintöjen tarpeellisuuteen sekä Sammalniemen puiston hulevesijärjestelyihin ja kulkuyhteyksien jatkuvuuteen

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen heti kaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

Kuopiossa 11.5.2017

Martti Lätti
asemakaavapäällikkö

Jaana Keränen
kaavoitusarkkitehti