

Kuopion kaupunki
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Asemakaavoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

2-29, SNELLMANINKATU 25

(Valmisteluvaiheen vaihtoehdot)

17.10.2017



VE A (QVIM Arkkitehdit Oy)

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 25.3.2017

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJ: KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

824

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 suunnittelualan 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-alueen 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 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot

LIITTEET**KUVAT**

sivu

1.	Suunnittelualueen rajausta	1
2.	Viistokuva suunnittelualueesta.....	3
3.	Voimalaitos.....	5
4.	Vuonna 1902 valmistunut puuosa.....	5
5.	Vuonna 1921 valmistunut punatiilinen osa.....	6
6.	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.....	8
7.	Ote voimassa olevasta asemakaavasta.....	9

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot:

8.	VE A, Ote asemapiirroksista.....	14
9.	VE A, Katunäkymä Snellmaninkadulle.....	15
10.	VE A, Näkymä luoteesta.....	15
11.	VE A, Julkisivuprojektio Vahtivuorenkadulle.....	15
12.	VE A, Julkisivuprojektio Snellmaninkadulle.....	16
13.	VE B, Ote asemapiirroksista.....	17
14.	VE B, Katunäkymä Snellmaninkadulle.....	18
15.	VE B, Näkymä luoteesta.....	18
16.	VE B, Julkisivuprojektio Vahtivuorenkadulle.....	19
17.	VE B, Julkisivuprojektio Snellmaninkadulle.....	19
18.	VE C, Ote asemapiirroksista.....	20
19.	VE C, Katunäkymä Snellmaninkadulle.....	21
20.	VE C, Näkymä luoteesta.....	21
21.	VE C, Julkisivuprojektio Vahtivuorenkadulle.....	21
22.	VE C, Julkisivuprojektio Snellmaninkadulle.....	22
23.	VE D, Ote asemapiirroksista.....	23
24.	VE D, Katunäkymä Snellmaninkadulle.....	23
25.	VE D, Näkymä luoteesta.....	24
26.	VE D, Julkisivuprojektio Vahtivuorenkadulle.....	24
27.	VE D, Julkisivuprojektio Snellmaninkadulle.....	24

2-29, SNELLMANINKATU 25

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS (Valmisteluvaihe)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

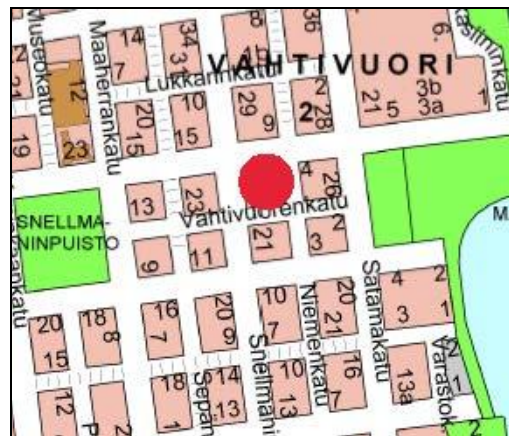
Asemakaavan muutos, joka koskee XX.X.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 2. kaupungin-
osan (Vahtivuori), korttelin 29 tontte-
ja 2 ja 4 sekä osaa katualueesta.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaa-
vakeskustassa Snellmaninkadun,
Kauppakadun, Niemenkadun ja
Vahtivuorenkadun rajaamalla alueel-
la.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

824

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos esim. asumiseen ja mahdollisesti majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä ympäristöön sopivan täydennysrakentaminen olevien rakennusten suojelutavoitteet huomioiden.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kuopion Energia Oy hakemuksesta 20.10.2016.

Kaavatyö sisältyy vuoden 2017 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

Aloituskokous asemakaavan muutoksen hakijan kanssa pidettiin 20.3.2017

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.3.2017. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.3.2017 – 25.4.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutos esim. asumiseen ja mahdollisesti majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä mahdollistaa ympäristöön sopivan täydennysrakentaminen olevien rakennusten suojelutavoitteet huomioiden.

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

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Snellmaninkadun, Kauppakadun, Niemenkadun ja Vahtivuorenkadun rajaamalla alueella.



KUVA 2. VIISTOKUVA SUUNNITTELUALUEELLE

3.1.2 Luonnonympäristö

Tonttien sisäosissa ei ole säilyttämisen arvoista luonnonympäristöä, sillä tonttien pihalueet on asfaltoitu kauttaaltaan. Rakentamattomilla tontinosilla on kuitenkin katukuvaa pehmentävää kadunvarsipuustoa, lehmuksia ja koivuja.

Maaperä

Pöyry Finland Oy on tehnyt tontin 2-29-4 maamassoja koskevan haitta-aineselvityksen (asiakirjoissa). Kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa maaperässä havaittiin paikoitellen kohonneita pitoisuuksia haitta-aineita sekä sekalaista täyttöä ja rakennusjätettä. Tutkimuspisteessä Pt3 (0-0,5 m) lyijyn ja sinkin pitoisuudet ylittivät valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot ja maaperä luokitellaan lievästi ko. metalleilla pilaantuneeksi. Lisäksi kynnysarvot ylittivät lievästi lyijyn osalta yhdessä tutkimuspisteessä (Pt1 0,5-1 m) ja elohopean osalta yhdessä tutkimuspisteessä (Pt4 0,5-1 m). Muista näytteistä analysoidut haitta-aineiden pitoisuudet alittivat kynnysarvot. Haitta-aineita, täyttöä ja rakennusjätettä sisältäneet maa-ainekset eivät sijoitu kiinteistöllä tietyille rajatuille alueille, vaan niitä havaittiin eri puolilla tutkimusaluetta, noin 0-2,0 m

syvyyksillä maanpinnasta. Alueen ympäristöherkkyyttä voidaan pitää nykytilanteessa melko matalana. Kiinteistö on toimitila-/toimistokäytössä. Havaitut haitta-aineet sijoittuvat parkkipaikka-alueelle, asfalttipäällysteen alle, josta haitta-aineiden kulkeutumista ilmaan (lähinnä pölyäminen) ei tapahdu. Myös kulkeutuminen maaperässä arvioidaan nykytilanteessa vähäiseksi. Altistumista suoran ihokosketuksen, ruuansulatuselimistön tai hengitysilman välityksellä ei nykytilanteessa tapahdu. Altistuminen maaperässä havaituille haitta-aineille on mahdollista lähinnä maaperää kaivettaessa. Havaituista kohonneista metallipitoisuuksista ei arvioida nykytilanteessa aiheutuvan haitallisia ympäristö- tai terveysvaikutuksia. Mikäli alueen maankäyttö jatkuu nykyisen kaltaisena, alueella ei arvioida olevan tarvetta lisätutkimuksiin taikka maaperän puhdistustöihin.

Kuopion Energia Oy on hakemassa kaavamuutosta tontille ja toimitilat on tarkoitus saneerata asuinkäyttöön sekä rakentaa alueelle uusia rakennuksia. Asuinkäytössä puhdistustarpeen arvioinnissa käytetään yleensä Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisia alempia ohjearvoja. Mikäli kiinteistö otetaan tulevaisuudessa asumiskäyttöön tai muuhun herkäsi luokiteltavaan maankäyttöön ja maaperää kaivetaan tai rakennustöitä tehdään alueilla, joilla esiintyy kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia tai jäteaineita, kiinteistöllä voidaan tarvita maaperän lisätutkimuksia ja puhdistustöitä. Kohteeseen soveltuva kunnostustoimenpide on haitta-aineita ja jäteaineita sisältävien maa-ainesten poistaminen rakennettavilta alueilta sekä poistettavien maa-ainesten toimittaminen asianmukaiseen jatkokäsittelyyn. Alueella ei arvioida olevan tarvetta maaperän puhdistustöihin, mikäli kynnysarvon tai alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia sisältävät maa-ainekset jäävät piha- ja liikennealueiden (parkkipaikat, tms.) rakennekerrosten alle siten, että ympäristö- ja terveysriskit estyvät, ja mikäli rakentamiseen liittyen ei ole tarpeen tehdä kohonneita pitoisuuksia sisältäviin maamassoihin tai jätetäyttöihin ulottuvaa kaivua tai massanvaihtoa. Mikäli maa-aineksia kaivetaan alueilla, missä maaperän haitta-ainepitoisuus ylittää kynnysarvon tai maaperä sisältää jäteaineita, syntyvät poistettavat kaivumassat ja jätteet tulee toimittaa vastaanotto- paikkaan, jolla on lupa ottaa vastaan kyseisiä aineksia. Puhdistustarvetta ja puhdistettavaa aluetta voidaan arvioida tarkemmin rakennussuunnitelmien valmistuttua ja ollessa käytettävissä.

Alueella tehtävissä kaivutöissä tulee jatkossa varautua maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja pilaantuneiden maa-ainesten käsittelyyn. Mahdollisista kaivu- tai puhdistustöistä sekä massojen käsittelystä tulee sopia Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa. Tarvittaessa tulee ennen töiden aloittamista laatia ELY-keskukselle ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus pilaantuneen maan puhdistamisesta. Puhdistustavoitteet sekä tarvittavat määräykset maaperän puhdistuksesta määritellään lupaviranomaisen antamassa puhdistustyötä koskevassa päätöksessä.

Pohjavesi

Pohjaveden tason, joka vaihtelee Kallaveden pinnan ja sademäärien mukaan. Pohjavesi on nykyisen suojellun rakennuksen kellaritason yläpuolella. Tontilla on pohjaveden mittauspisteet, Kauppakadun varressa olevan pisteen minimi vesitaso on ollut +82.38 ja maksimi +83.23, mittausväli on ollut 21.9.1996–2.5.2016. Kuopion Energian toimitalon sisäpihalla olevan pisteen minimi on ollut +82.63 ja maksimi +83.17, mittausväli on ollut vuosina 1989–1991. Pohjaveden alentamista pumpaamalla ei voida tehdä vanhojen rakennusten puupaalujen lahoamisvaaran vuoksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelirakenteeseen.

Tontti 2-29-2:



KUVA 3. VOIMALAITOS

Tontilla 2-29-2 on vuonna 1991 valmistunut, betonirakenteinen ja osittain punatiiliverhoiltu voimalaitosrakennus (445 k-m²).

Tontti 2-29-4:



KUVA 4. VUONNA 1902 VALMISTUNUT PUUOSA



KUVA 5. VUONNA 1921 VALMISTUNUT PUNATIILINEN OSA

Tontilla 2-29-4 on vuosina 1902–1905 valmistunut puu-tiilirakenteinen ("puupää") rakennus (340 k-m²) ja siihen kiinteästi liittyvä, Juho Nykäsen suunnittelema, vuonna 1921 valmistunut punatiilinen konttori- ja makasiinirakennus (1840 k-m²). Rakennukset toimivat Kuopion Energian toimistotiloina. Alun perin rakennukset ovat toimineet Savo-Karjalan tukkuliikkeen tiloina. Punatiilinen rakennusosa on ainoa punatiilistä konstruktivismia tavoitteleva kohde Kuopiossa.

QVIM Arkkitehdit Oy:n laatima rakennushistoriallisen selvitys on asiakirjoissa.

3.1.4 Maanomistus

Tontin 2-29-2 omistaa Kuopion Sähköverkko Oy ja tontin 2-29-4 Kuopion Energia Oy. Ympäröivät katualueet ovat Kuopion kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä kaavoituksessa ja viranomaistoiminnassa. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009, ja ne sisältävät muun muassa toimivaan aluerakenteeseen sekä eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyviä erityistavoitteita. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan ensisijaisesti maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa.

Kaava-alue rajautuu Niemenkatuun ja Vahtivuorenkatuun, jotka sisältyvät vuonna 2009 valmistuneen luettelon valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009) kohteeseen Kuopion rännikatuverkko.

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C 11.100). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle sekä kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen ja monipuolisen erikoiskaupan palveluiden sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakentamiseen.

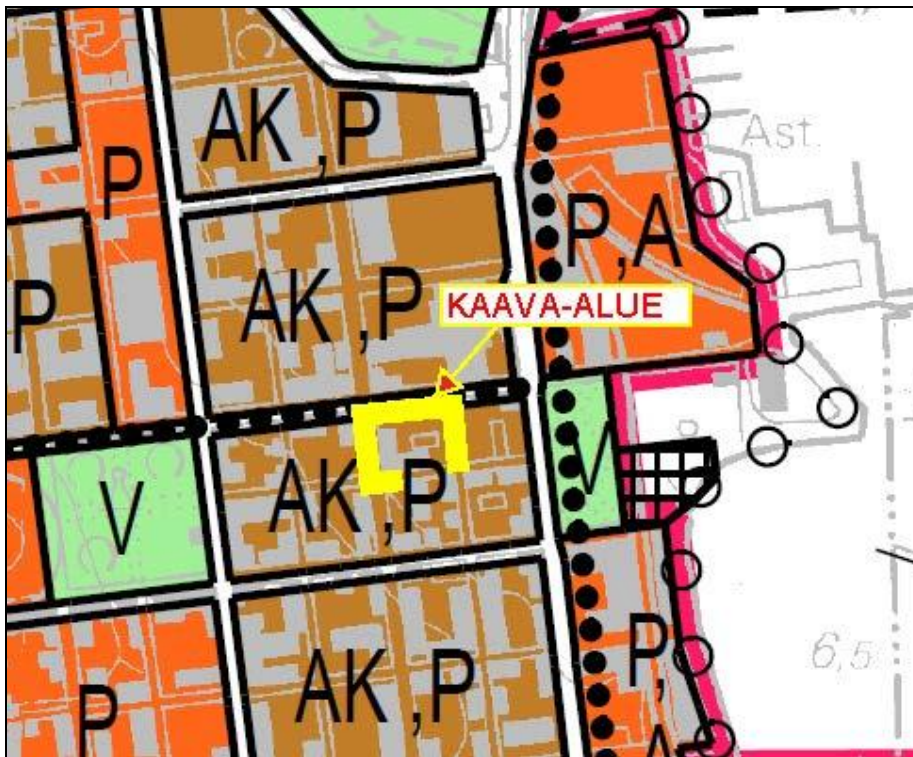
Tontilla 2-29-4 olevat rakennukset sisältyvät Kuopion seudun maakuntakaavan kulttuuriympäristöselvitykseen, Kuopion seudun kulttuuriympäristö seutukunnan vahvuudeksi, kohde 6.8.13 Energialaitos. Kohteen merkitys on maakunnallinen. Vaalimisperusteet: rakennushistoriallinen, historiallinen, maisemallinen. Liiketalot. Vanhimmilta osiltaan rakennus on 1900-luvun alusta oleva liiketalo. Kohdekuvaus: Kahdesta rakennuksesta nikkarityylisen on suunnitellut S. Nandelstadh v. 1905 alun perin Savo-Karjalan tukku-liikkeenä. Kaksikerroksisen rakennuksen pohjakerros on puhtaaksimuuratun tiiltä, toinen kerros puuta. Uudemman, julkisivuiltaan puhtaaksimuuratun, lähinnä rationalismia edustavan rakennuksen suunnitteli Juho Nykänen v. 1920. Kolmikerroksisen rakennuksen julkisivuissa tyylikeinoina ovat rakenteellisuutta korostavat pilasterit, ensimmäisessä kerroksessa harkkokeivästä jäljittelevä tiilimuuraus.

Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakunta-kaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Lisäksi Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Näissä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Yleiskaava

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (kv 11.12.2000) suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta (P, AK). Tontilla 2-29-4 olevat rakennukset on merkitty rakennuksiksi, joiden säilyttäminen tutkitaan asema-kaavassa (sr-2). Yleiskaavamääräyksen 144 mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat kohteet, joka tulisi ainakin arvokkaimmilta osilta säilyttää.



KUVA 6. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

Keskustan osayleiskaava

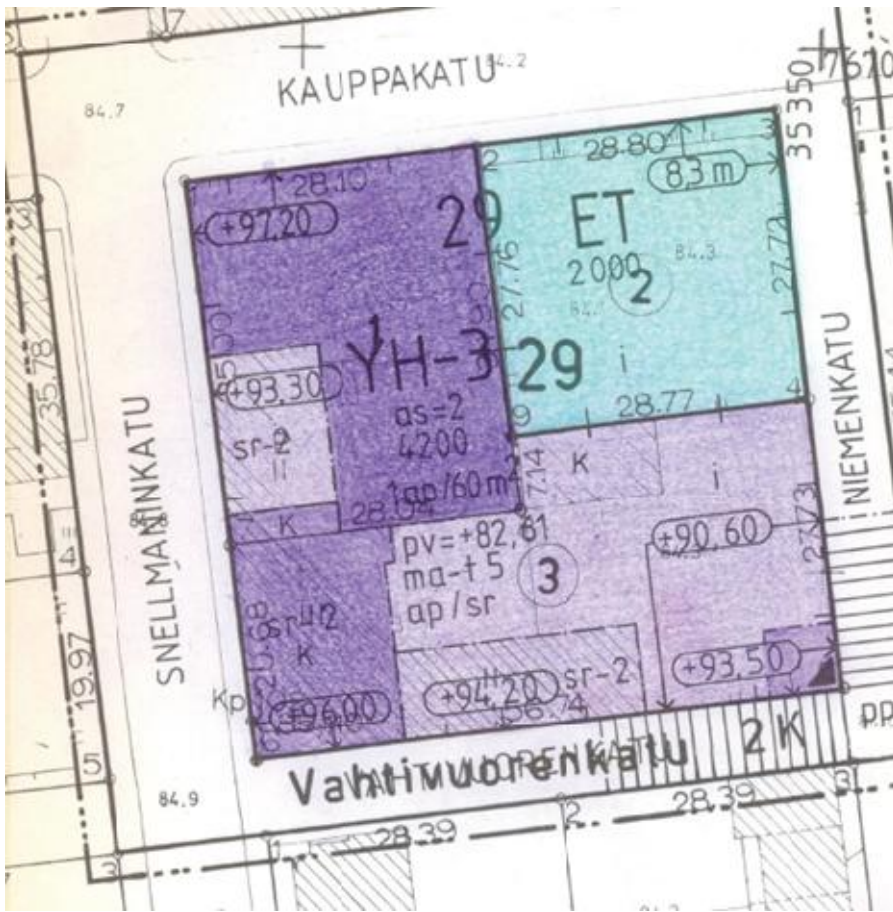
Keskustan osayleiskaavatyö on kesken, ja se on ohjelmoitu niin, että kaavaluonnos tulee nähtäville vuoden 2017 aikana.

Osayleiskaavasta tulee oikeusvaikutteinen, ja se tulee vahvistuessaan kumoamaan kaava-alueen osalta kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymän keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan.

Asemakaava

Korttelissa 2-29 on voimassa ympäristöministeriön 28.2.1990 vahvistama asemakaava. Tontti 2-29-2 on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 2000 k-m² ja rakennuksen kadun puoleisten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi 8,3 metriä.

Tontti 2-29-4 on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-3), jolla uudisrakentamisessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennusten sopeuttamiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöönsä. Kortteli on aidattava rakennuslautakunnan hyväksymällä puurakenteisella aidalla. YH-3-korttelialueen rakennusoikeudeksi on merkitty numeerisesti 4200 k-m², tontilla sallittujen asuntojen määräksi kaksi, autopaikkavaatimukseksi 1ap/60 m² ja pohjaveden likimääräiseksi korkeusasemaksiksi +82,61.



KUVA 7. OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA (YM 28.2.1990).

Tontilla 4 olevat rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-2), joita ei ilman pakottavaa syytä saa hävittää ja joiden kellariin ja ullakolle saa sisustaa kerrosalaan luettavia tiloja. sr-2-rakennuksiin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallinen tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Kaavan autopaikka vaatimusta ei sovelleta kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuksiin (ap/sr). Lisärakentaminen on mahdollistettu tontin 4 sisäpihalle sekä Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaukseen ja Vahtivuoren ja Niemenkadun kulmaukseen. Kauppakadun ja Snellmaninkadun varrella uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +97,20. Vahtivuorenkadunkadun ja Niemenkadun varrella uudisrakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +90,60 ja ränni-katujen kulmauksessa +93,50. Kulmauksessa on myös merkintä rakennusalan kulmapiste, josta lähtien on ainakin toista rakennusalan sivua pitkin rakennettava 9 metrin pituudelta rakennus tai umpiaita. Säilytettävien rakennusten (sr-2) julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty Vahtivuorenkadun varrella +94,20, Vahtivuorenkadun ja Snellmaninkadun kulmauksessa +96,00 ja Snellmaninkadun varrella +93,30. Niemenkadun puoleisella rakennusosalalla on merkintä (ma-t 5), mikä mahdollistaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevien työtilojen rakentamisen. Luku merkinnän yhteydessä osoittaa prosenteissa kyseisen työtilan osuuden rakennusoikeudesta. Ko. rakennusosalalla on myös merkintä i, alueen osa, jonka kautta ajoneuvoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu.

Muut selvitykset

QVIM Arkkitehdit Oy on laatinut rakennushistoriallisen selvityksen (asiakirjoissa) tontilla 2-29-4 olevista kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista.

Savonia-ammattikorkeakoulu Oy on tehnyt selvityksen muuntamon (tontti 2-29-2) säteilyvaikutuksista (asiakirjoissa). Selvityksen mukaan suoritettujen kartoitusmittaukset eivät antaneet aihetta jatkomittauksille. Sähköaseman ympäriltä mitatut kentät ovat lähes olemattomia. Vaikka otettaisiin huomioon mittausepävarmuuteen vaikuttavat tekijät (mm. laitteiston mittausepävarmuus, kiinteät metalliset objektit mittapisteillä, virralliset autojen sähkötolpat, sääolosuhteet, parkkeeratut autot uloimmilla mittapisteillä), niin tästä huolimatta jäädään todella kauaksi kentänvoimakkuuksista, jotka työselumielessä velvoittaisivat työnantajaa toimiin, tai jotka olisivat millään tapaa haitaksi väestölle.

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 Kuopiosta 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.

Valtion ja Kuopion kaupunkiseudun välinen kasvusopimus on allekirjoitettu 20.12.2013. Kuopion kasvusopimuksen tavoitteena on vahvistaa Kuopion kaupunkiseudun kilpailukykyä, yhdyskuntarakenteen kestäväää 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 on 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 kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Keskustan ruutukaava-alueen osalta ohjelmassa on todettu toimenpidesuosituksena muun muassa, että pääkatujen varsilla rakennukset ovat rännikatuihin verrattuna korkeampia ja rakentamistapa pelkistetympää. Keskustan kaupunkikuvaa pyritään eheyttämään. Rännikatujen mittakaava säilytetään ja sitä pidetään rakentamisen lähtökohtana korkeita rakennuksia välttämällä.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 2-29-2 (799 m²) on merkitty kiinteistörekisteriin 24.11.1937 ja tontti 2-29-4 (2358 m²) 16.8.1990. Ympäröivät katualueet ovat kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Kaava-alue rajautuu Niemenkatuun ja Vahtivuorenkatuun, jotka sisältyvät vuonna 2009 valmistuneen luettelon valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009) kohteeseen Kuopion rännikatuverkko. Inventointi on lainvoimainen ja otettu valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (kv 11.12.2000) tontilla 2-29-4 olevat rakennukset on merkitty rakennuksiksi, joiden säilyttäminen tutkitaan asemakaavassa (sr-2). Yleiskaavamääräyksen 144 mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat kohteet, joka tulisi ainakin arvokkaimmilla osilla säilyttää.

Voimassa olevassa asemakaavassa (YM 28.2.1990) tontilla 2-29-4 olevat rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-2), joita ei ilman pakottavaa syytä saa hävittää ja joiden kellariin ja ullakolle saa sisustaa kerrosalaan luettavia tiloja. sr-2-rakennuksiin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallinen tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy..

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kuopion Energia Oy hakenut kortteliin 2-29 asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksen esim. asumiseen ja mahdollisesti majoitus- tai muuhun liike-toimintaan sekä ympäristöön sopivan täydennysrakentamisen.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kuopion Energia Oy 20.10.2016 hakenut omistamaansa kortteliin 2-29 asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksen esim. asumiseen ja mahdollisesti majoitus- tai muuhun liike-toimintaan sekä ympäristöön sopivan täydennysrakentamisen.

Asemakaavan muutostyö sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymään asemakaavoituksen vuoden 2017 työohjelmaan sekä kaavoituskatsaukseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maan- ja kiinteistöjen omistajat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, DNA Itä- ja Keski-Suomi, Telia, Kanta-Kuopion Seura Ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry, Pohjois-Savon ELY-keskus / Ympäristö ja luonnon-varat – vastuualue ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö sisältyy vuoden 2017 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan, työnnumerolla 32. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.3.2017. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.3.2017 – 25.4.2017. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituskokous asemakaavan muutoksen hakijan kanssa pidettiin 20.3.2017.

Vireilletuloaineisto (OAS, 2.3.2017) on ollut MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 27.3.2017 – 25.4.2017.

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 olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutos esim. asumiseen ja mahdollisesti majoitus- tai muuhun liiketoimintaan sekä mahdollistaa ympäristöön sopivan täydennysrakentaminen olevien rakennusten suojelutavoitteet huomioiden..

Toiminnallisia tavoitteita ovat olemassa olevan kaupunkirakenteen tukeminen, alueen elinvoimaisuuden lisääminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on kaupunkikuvaa eheyttävä ja kehittävä täydennysrakentaminen. Tämän lisäksi tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen tehostamalla vajaasti rakennetun tontin käyttöä. Samalla tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu nyt ohjelmoidulle uudisrakentamiselle, joka sopeutuu myös tontin säilytettävään rakennuskantaan.

Suunnittelualue rajautuu rännikatujen jalankulku- ja kevyen liikenteen verkostoon. Tavoitteena on edelleen vähentää nykyistä rännikatujen kautta tapahtuvaa tontille ajoa keskittämällä uudisrakennukseen tuleva ajoneuvoliikenne pääkaduille.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa Snellmaninkadun ja Kauppakadun varren rakennusrivistöön sekä tontin säilytettävään rakennuskantaan. Samoin tulee huomioida olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot

Valmisteluaineisto sisältää neljä Qvim Arkkitehdit Oy:n laatimaa vaihtoehtoa:

VE A; Asuin- ja liikekäyttö

VE B; asuin- ja liikekäyttö (korkeampi ve)

VE C; sovellettavissa hotelli-, opiskelija-asunto- ja hoiva-asumiskäyttöön

VE D; majoitus- ja hotellikäyttö, enemmän autopaikkoja.

Lisäksi em. vaihtoehdoista on muokattavissa

VE E; VE B (Kauppakadun puoli) ja VE C/D Vahtivuorenkadun puoli.

Vaihtoehtojen pysäköinti:

Nykyisessä kaavassa on autopaikoituksen osalta normina 1ap/60 kem² toimistokäytössä, normia ei sovelleta suojeltuihin rakennuksiin eli on vain uudisosille.

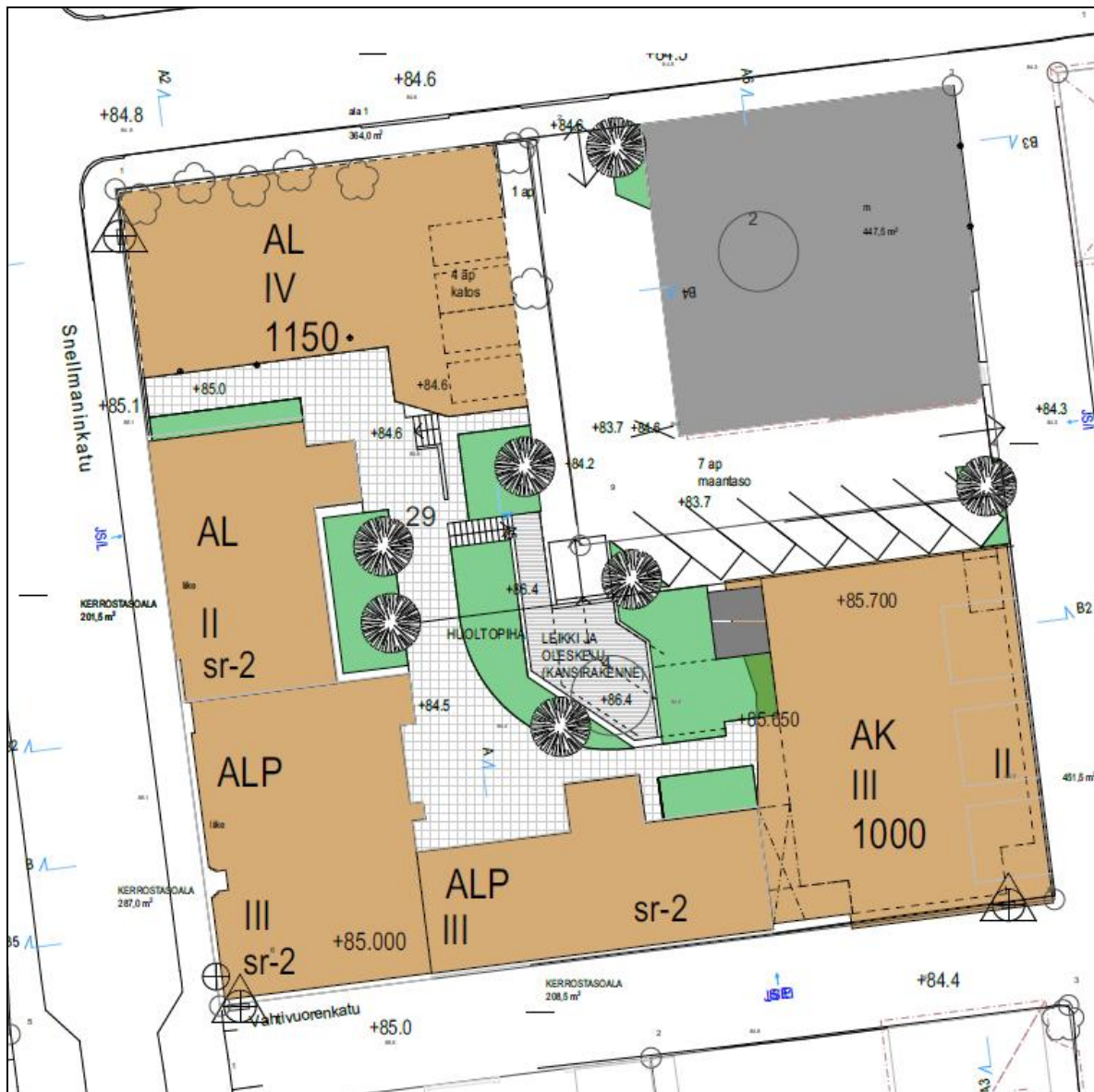
Uudessa kaavas suunnitelmassa on uudisrakennusten osalta asumisen autopaikkannormina käytetty 2 autopaikka kolmea asuntoa kohden ja vanhaan suojeltuun rakennukseen 1 ap / 3 asuntoa. Liiketilojen osalta esitetään 1 ap / 100 k-m², mikä hieman helpottaisi liiketilojen toteutumista kaupunkikuvallisesti tärkeässä Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmassa. Hotellimajoitustoimintojen osalta esitetään normia 1 ap / 100 k-m², joka olisi sama kuin on liiketiloille. Opiskelija-asuntojen osalta esitetään 1 ap. / 120 k-m². Hoiva/palveluasumiseen esitetään autopaikkannormia 1 ap / 200 kem². Suojelluille rakennuksille ei esitetä pysäköintipaikka vaatimusta tai että on uudisosaa pienempi (vanhassa kaavassa ei vaatimusta). Suunnitelmissa on laskettu esimerkinomaisesti myös vanhalle rakennukselle jokin autopaikkannormi, yleisesti tällöin autopaikat eivät näyttäisi välttämättä mahtuvan kokonaisuudessaan tontille.

Pysäköintiä on esitetty olevan muuntamorakennuksen tontille maantasoon alueelle, johon ei voida sijoittaa varsinaista uudisrakentamista. Kortteliin on esitetty myös mah-

dollisuutta maanalaisen autohallin rakentamiseen, tämä edellyttää huomiotavaksi alueella olevan pohjaveden tason. Autohallin rakenteiden tulee olla vedenpitäviä pohjavesipinnan alapuolelle meneviltä osilta. Pohjaveden alentamista pumppaamalla ei voida tehdä vanhojen rakennusten puupaalujen lahoamisvaaran vuoksi. Mentäessä muuntamon lähelle on huomiotava huoltomahdollisuudet, joten autohallin tulee olla riittävän syvällä muuntamon vieressä, mikäli sen viereen rakennetaan. Samoin autohallin tulee kestää pelastusajoneuvon liikenne kulkuväylän kohdalla.

Niin asuinkäytössä kuin majoituskäytössä voi olla tarve toteuttaa tontille enemmän pysäköintipaikkoja, kuin em. normi edellyttäisi. Tällöin olisi tehtävä maanalainen autohalli kuvissa esitetystä laajempuna. Laajin esitetty autohalli on VE C vaihtoehdon kellarin kuvassa katoviivalla, mitä voidaan tarvittaessa soveltaa myös muihin malleihin, edellyttäen vedenpitävää rakennetta pohjaveden alapuolisilta osiltaan. Jo rakennetut rakennukset tekevät maanalaisen autohallin sijoittamisen tontille hankalaksi, ja sen sisäiset järjestelyt tehottomiksi ja kalliiksi, mikäli pyrittäisiin koko tontin kokoiseen autohalliin.

VE A. Lisärakentaminen asuin-liiketiloja, matalampi vaihtoehto 4 krs:



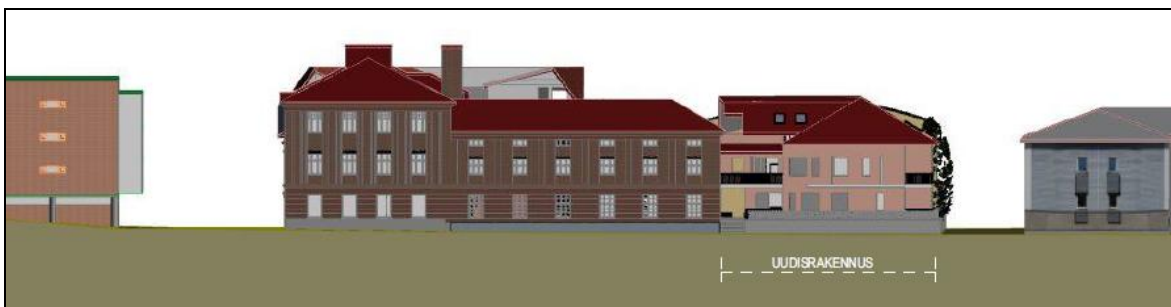
KUVA 8. VE A OTE ASEMAPIIRROKSESTA



KUVA 9. VE A KATUNÄKYMÄ SNELLMANINKADULLE



KUVA 10. VE A NÄKYMÄ LUOTEESTA



KUVA 11. VE A JULKISIVUPROJEKTIO VAHTIVUORENKADULLE



KUVA 12.VE A JULKISIVUPROJEKTIO SNELLMANINKADULLE

Vaihtoehdossa on esitetty uudisrakentamista Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaan neljäkerroksisena massana, sekä toinen uudisrakennusmassa Vahtivuorenkadun puolelle rännikatujen kulmaan 3-4 kerroksisena, joista ylin kerros sisäänvedettynä. Kauppakadun varteen on esitetty liiketilaa katutasoon, muilta osin on asuinrakentamista. Rakennusmassat on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan kattomaailman avulla, vinot rakennusmassan leikkaavat kattopinnat antavat Kauppakadun puolelle nousevan suunnan kohti Vahtivuorta, ja toimivat välittävänä tekijänä matalamman muuntamon sekä Snellmaninkadun puolella olevan neljäkerroksisen kerrostalon välillä. Julkisivumateriaalina on ajateltu olevan alimmassa kerroksessa tiilen tai keraamisen laatan, toimii jalustana ylemmälle osalle, joka olisi rapatulla pinnalla. Kadunpuolella parvekkeet ovat massan sisällä ja julkisivultaan käsitelty kuten ulkoseinät. Pihan puolella voi olla ulokeparvekkeita (myös vanhassa rakennuksessa on pihan puolella ulokeparveke). Rännikadun puolella Niemenkadun kulmassa oleva rakennus on massaltaan varsin pitkälle vastaava kuin on ollut Juho Nykäsen alkuperäisissä suunnitelmissa Niemenkadun puolen rakennusmassa, samoin liittymä vanhaan olevaan rakennukseen on periaateratkaisuna samanhenkinen. Rännikadun puolella on jouduttu rakennusmassa viemään hieman irti katulinjasta, jotta 8 metrin vapaa tila saadaan toteutumaan huoneiden ikkunoiden eteen. Istutuslaatikot kuitenkin rajaavat tontin katutilaa heti rännikadun rajassa. Julkisivumateriaalina ovat tiili ja rappaus.

Uudisrakentamisen määrä $1\,150\text{ k-m}^2$ (Kauppakatu) ja $1\,000\text{ k-m}^2$ (Vahtivuorenkatu), yhteensä noin $2\,150\text{ m}^2$. Uudisrakennukset ja säilytettävät rakennukset yhteensä $2\,150\text{ k-m}^2 + 1\,846\text{ k-m}^2 = 3\,996\text{ k-m}^2$.

Autopaikat:

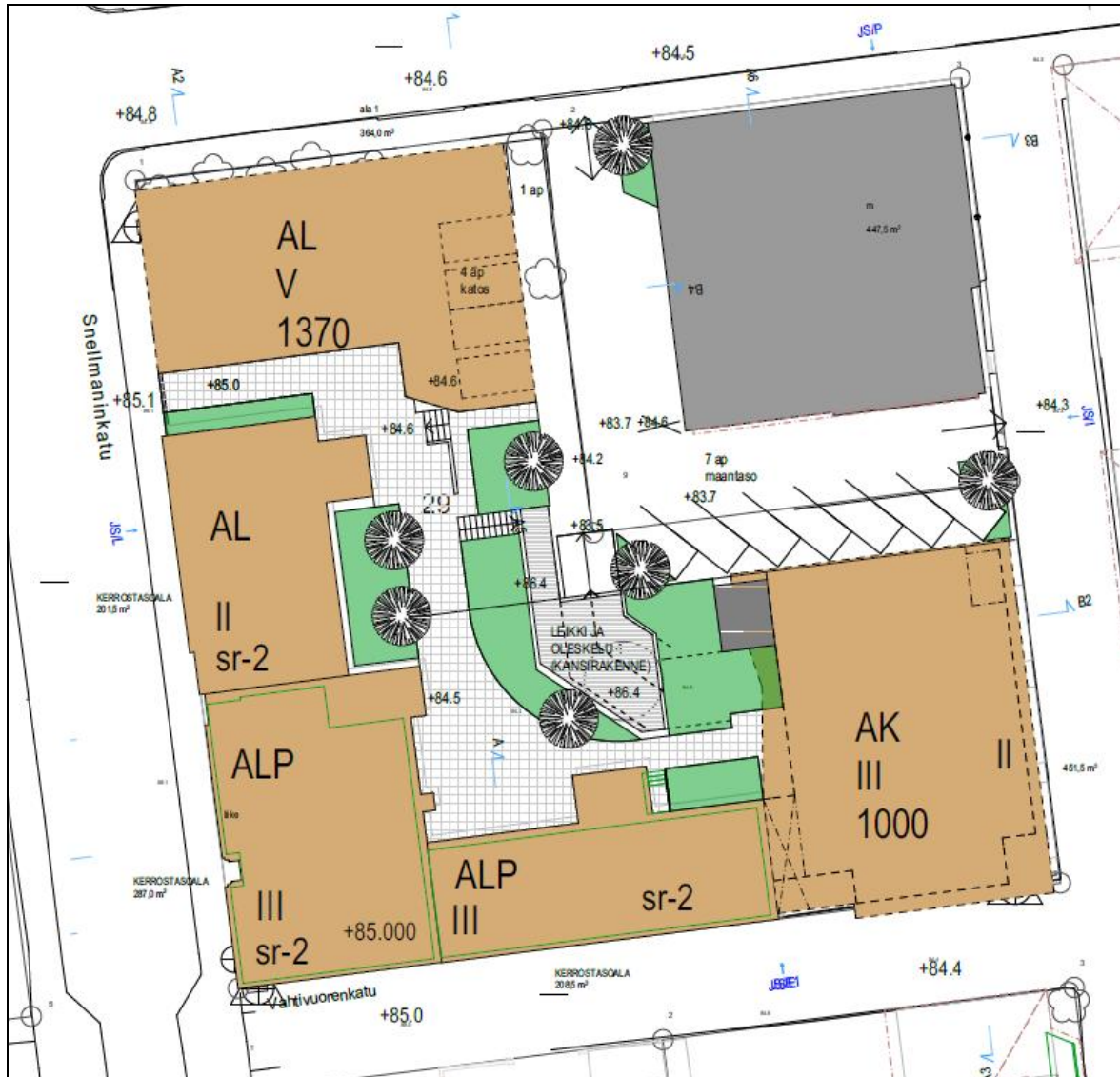
Autopaikkatarve uusille asunnoille (2 ap/3 as) 30 as / 20 ap, liiketiloille (1 ap/ 100 Km^2) 94 k-m^2 / 1 ap, yhteensä 21 autopaikkaa.

Vaihtoehtoon autopaikat ovat pihalla ja autohallissa. Pohjaveden pinta vaikuttaa autohallin sijoituskorkoon. Muuntamon pihalle on esitetty 7+1 ap sekä katokseen 4 ap ja autohalliin 12 ap, yhteensä. 24 ap.

Suojelluille rakennuksille ($1\,846\text{ m}^2$) ei ole osoitettu autopaikkoja, koska autopaikkatarpeen sopiminen tältä osin kesken. Mikäli asunnoille suojeluissa rakennuksissa käytetään normia 1 ap/ 3 as, autopaikkatarve asunnoille olisi 5,67 ap (17 asuntoa) ja liiketiloilla (104 k-m^2) normia 1ap / 100 Km^2 , autopaikkatarve liiketiloille olisi 1 ap. Näin ollen suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi 6,67 ap.

Uusien rakennusten ja suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi yhteensä 28 ap (Uudet rakennukset 21 ap ja suojellut rakennukset 7 ap). Neljä autopaikkaa olisi lunastettava kaupungilta.

VE B, Lisärakentaminen asuin-liiketiloja, korkeampi vaihtoehto Kauppakadun kulmassa, 5 krs.



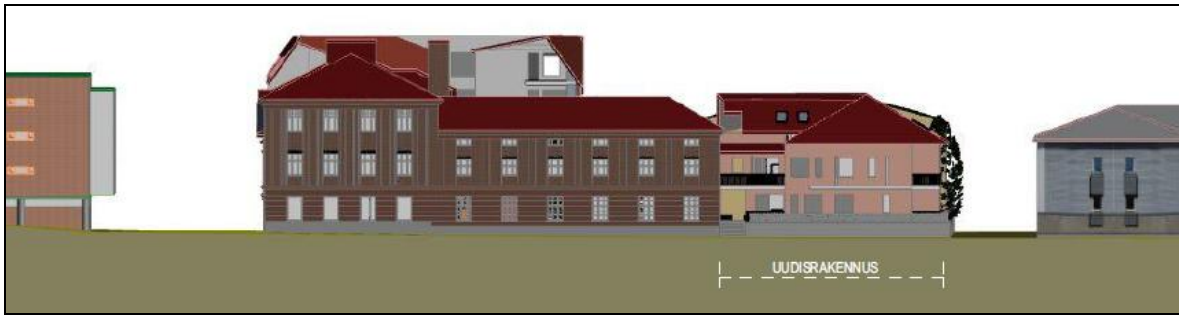
KUVA 13. VE B OTE ASEMAPIIRROKSESTA



KUVA 14. VE B KATUNÄKYMÄ SNELLMANINKADULLE



KUVA 15. VE B NÄKYMÄ LUOTEESTA



KUVA 16. VE B JULKISIVUPROJEKTIO VAHTIVUORENKADULLE



KUVA 17. VE B JULKISIVUPROJEKTIO SNELLMANINKADULLE

Vaihtoehdossa on esitetty uudisrakentamista Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaan neljä-viisikerroksisena massana, sekä toinen uudisrakennusmassa Vahtivuorenkadun puolelle kuten VE A mallissa. Kauppakadun varteen on esitetty liiketilaa katu-tasoon, muilta osin on asuinrakentamista. Rakennusmassat on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan kattomaailman avulla, vinot rakennusmassan leikkaavat kattopinnat antavat Kauppakadun puolelle nousevan suunnan kohti Vahtivuorta, ja toimivat välittä

vänä tekijänä matalamman muuntamon sekä Snellmaninkadun puolella olevan neljä-kerroksisen kerrostalon välillä. Tässä mallissa Kauppakadun puolen julkisivupinta on varsin samalla korkeudella tuon Snellmaninkadun kerrostalon kanssa, ja pienentää sen hallitsevuutta katunäkymässä. Julkisivumateriaalina on ajateltu olevan alimmassa kerroksessa tiilen tai keraamisen laatan, toimii jalustana ylemmälle osalle, joka olisi rapatulla pinnalla. Kadunpuolella parvekkeet ovat massan sisällä ja julkisivultaan käsitelty kuten ulkoseinät. Pihan puolella voi olla ulokeparvekkeita (myös vanhassa rakennuksessa on pihan puolella ulokeparveke). Rännikadun puolella kulmassa oleva rakennus on massaltaan varsin pitkälle vastaava kuin on ollut Juho Nykäsen alkuperäisissä suunnitelmissa Niemenkadun puolen rakennusmassa, samoin liittymä vanhaan olevaan rakennukseen on periaateratkaisuna samanhenkinen. Rännikadun puolella on jouduttu rakennusmassa viemään hieman irti katulinjasta, jotta 8 metrin vapaa tila saadaan toteutumaan huoneiden ikkunoiden eteen. Istutuslaatikot kuitenkin rajaavat tontin katutilaa heti rännikadun rajassa. Julkisivumateriaalina ovat tiili ja rappaus.

Vaihtoehdon B osalta on realistinen toteutettavuus selkeästi parempi kuin on VE A mallissa, koska rakennusoikeuden hieman suuremmalla määrällä on mahdollista kompensoida kattomuodon kalliimpaa hintaa. Kattomuodolla on sopeutettu rakennus ympäristöön.

Uudisrakentamisen määrä $1\,370\text{ k-m}^2$ (Kauppakatu) ja $1\,000\text{ k-m}^2$ (Vahtivuorenkatu), yhteensä noin $2\,370\text{ m}^2$. Uudisrakennukset ja säilytettävät rakennukset yhteensä $2\,370\text{ k-m}^2 + 1\,846\text{ k-m}^2 = 4\,216\text{ k-m}^2$.

Autopaikat:

Autopaikkatarve uusille asunnoille (2 ap/3 as) 32 as / 21 ap, liiketiloille (1 ap/ 100 Km²) 94 k-m² / 1 ap, yhteensä 22 autopaikkaa.

Vaihtoehtoon autopaikat ovat pihalla ja autohallissa. Pohjaveden pinta vaikuttaa autohallin sijoituskorkoon. Muuntamon pihalle on esitetty 7+1 ap sekä katokseen 4 ap ja autohalliin 12 ap, yhteensä. 24 ap.

Suojelluille rakennuksille (1 846 m²) ei ole osoitettu autopaikkoja, koska autopaikkatarpeen sopiminen tältä osin kesken. Mikäli asunnoille suojeluissa rakennuksissa käytetään normia 1 ap/ 3 as, autopaikkatarve asunnoille olisi 5,67 ap (17 asuntoa) ja liiketiloilla (104 k-m²) normia 1ap / 100 Km², autopaikkatarve liiketiloille olisi 1 ap. Näin ollen suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi 6,67 ap.

Uusien rakennusten ja suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi yhteensä 28 ap (Uudet rakennukset 21 ap ja suojellut rakennukset 7 ap). Neljä autopaikkaa olisi lunastettava kaupungilta.

VE C, Vahtivuorenkadun puolelle on suunniteltu hotelli-majoitus toimintoja, 83 hotellihuonetta, ravintolatilat, kokouskabinetit, sisäpiha



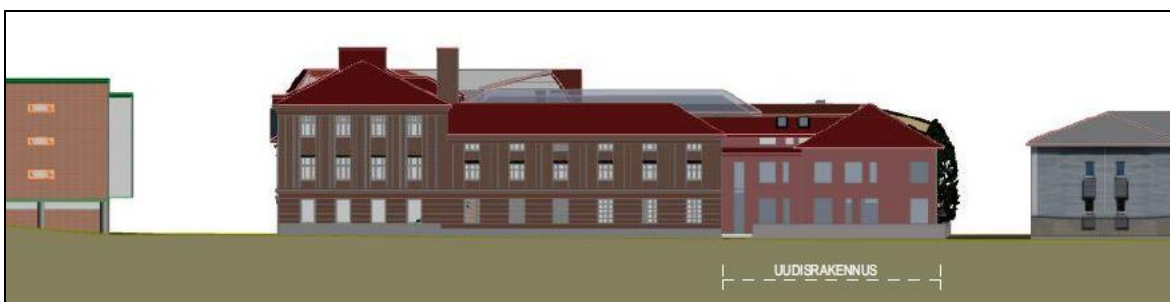
KUVA 18. VE C OTE ASEMAPIIRROKSESTA



KUVA 19. VE C KATUNÄKYMÄ SNELLMANINKADULLE



KUVA 20. VE C NÄKYMÄ LUOTEESTA



KUVA 21. VE C JULKISIVUPROJEKTIO VAHTIVUORENKADULLE



KUVA 22. VE C JULKISIVUPROJEKTIO SNELLMANINKADULLE

Vaihtoehdossa on esitetty vanhoihin suojeltuihin rakennuksiin sekä Vahtivuorenkadun puolen uudisosaan mahdollisuutta sijoittaa majoitustoimintaa (hotelli), palvelu/hoiva-asumoista tai opiskelija-asuntoja. Myös on pihalle suunniteltu laajennusta, sisäpihaa, jonka ympärille uudisosa kietoutuu. Hotellin osalta joudutaan toteuttamaan laajempi maanalainen pysäköintihalli, tarvittaessa ulotetaan muuntamon tontin puolelle myös, hoiva-asuminen ja opiskelija-asunnot eivät edellytä niin suuria maan-alaista rakentamista. Tässä vaihtoehdossa mahdollinen yhteistyökumppani tulisi osallistumaan jatkosuunnitelmien kommentointiin.

Uudisrakentamisen määrä $1\,150\text{ k-m}^2$ (Kauppakatu) ja $1\,500 + 200\text{ k-m}^2$ hotellitoimintaa (Vahtivuorenkatu), yhteensä noin $2\,850\text{ m}^2$. Uudisrakennukset ja säilytettävät rakennukset yhteensä $2\,850\text{ k-m}^2 + 1\,846\text{ k-m}^2 = 4\,696\text{ k-m}^2$.

Autopaikat:

Autopaikkatarve asuinliikerakennus: Uusille asunnoille (2 ap/3 as) 14 as / 9,33 ap, liiketiloille (1 ap/ 100 Km^2) 94 k-m^2 / 1 ap, yhteensä 10 autopaikkaa.

Autopaikkatarve hotellitoiminta: Uudisrakennus (1 ap / 100 k-m^2) $1\,500\text{ k-m}^2$ / 15 ap. Suojeltujen rakennusten maanpäälliset osat (1 ap / 100 k-m^2) 1846 k-m^2 / 18,46 ap.

Uusien rakennusten ja suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi yhteensä 43 ap (Uudet rakennukset 25 ap ja suojellut rakennukset 18 ap).

Vaihtoehdon autopaikat ovat pihalla ja autohallissa. Pohjaveden pinta vaikuttaa autohallin sijoituskorkoon. Muuntamon pihalle on esitetty 6+1 ap sekä katokseen 3 ap ja hotellin autohalliin 22 ap, yhteensä. 32 ap. Yksitoista autopaikkaa olisi lunastettava kaupungilta.

VE D, Vahtivuorenkadun puolelle suunniteltu hotelli-majoitus toimintoja:

Mikäli vanha tiliosa ja uudisosa ovat hotellikäytössä, saadaan huoneita N. 64 kpl. mikäli myös ns. "puupää" otetaan hotellikäyttöön, lisääntyy n. 11 huonetta, tällöin yht. n. 75 hotellihuonetta. Huonelukumäärään vaikuttaa tarvittava huonekoko ja mahdollisten sviittien määrä ja koko.



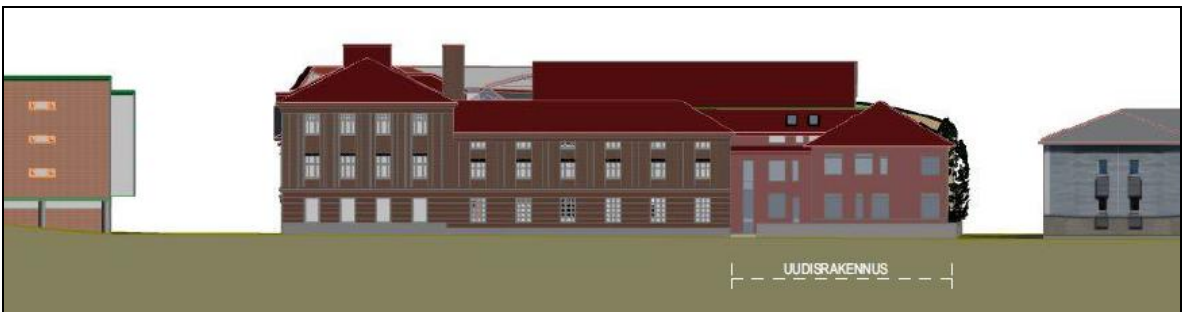
KUVA 23. VE D OTE ASEMAPIIRROKSESTA



KUVA 24. VE D KATUNÄKYMÄ SNELLMANINKADULLE



KUVA 25. VE D NÄKYMÄ LUOTEESTA



KUVA 27. VE D JULKISIVUPROJEKTIO VAHTIVUORENKADULLE



KUVA 26. VE D JULKISIVUPROJEKTIO SNELLMANINKADULLE

Vaihoehdossa on esitetty vanhoihin suojeltuihin rakennuksiin sekä Vahtivuorenkadun puolen uudisosaan mahdollisuutta sijoittaa majoitustoimintaa (hotelli). Hotelli on edellä selostettua VE C mallia pienempi, jotta vastaavasti saadaan enemmän

pysäköintipaikkoja tontille. Pysäköintiä on kellarin autohallissa sekä 1 kerroksen tasolla, osin katoksessa, osin pihakannella. Tässä on autohalli sijoitettu pohjavesipinnan yläpuolelle, jolloin autohallin rakenteet olisivat yksinkertaisemmat, mutta vastaavasti kerroksiin tulee enemmän tasoeroja korkosovitusvuoksi. Tässä vaihtoehdossa mahdollinen yhteistyökumppani tulisi osallistumaan jatkosuunnitelmien kommentointiin.

Uudisrakentamisen määrä 1 150 k-m² (Kauppakatu) ja 1 500 + 200 k-m² hotellitoimintaa (Vahtivuorenkatu), yhteensä noin 2 850 m². Uudisrakennukset ja säilytettävät rakennukset yhteensä 2 850 k-m² + 1 846 k-m² = 4 696 k-m².

Autopaikat:

Autopaikkatarve asuinliikerakennus: Uusille asunnoille (2 ap/3 as) 14 as / 9,33 ap, liiketiloille (1 ap/ 100 Km²) 94 k-m² / 1 ap, yhteensä 10 autopaikkaa.

Autopaikkatarve hotellitoiminta: Uudisrakennus (1 ap / 100 k-m²) 1 225 k-m² / 12,25 ap. Suojeltujen rakennusten maanpäälliset osat (1 ap / 100 k-m²) 1846 k-m² / 18,46 ap.

Uusien rakennusten ja suojeltujen rakennusten autopaikkatarve olisi yhteensä 40 ap (Uudet rakennukset 22 ap ja suojellut rakennukset 18 ap).

Vaihtoehdon autopaikat ovat pihalla ja autohallissa. Muuntamon pihalle on esitetty 6+1 ap sekä katokseen 3 ap, hotellin autohalliin 23 ap ja 1. kerroksen tasolle 17 ap, yhteensä 50 ap. Tässä mallissa hotellille liiketiloineen jäisi käyttöön 40 ap ja 10 autopaikkaa jää Kauppakadun asuin-liiketalolle.

VE E

Viidennessä vaihtoehdossa on Kuopion energian toimitalon ja Vahtivuorenkadun puolen osa tontista vaihtoehdon VE C tai D mukainen, ja Kauppakadun puoli vaihtoehdon VE B mukainen. Tästä ei ole omia havainnekuvia, vaan on em. vaihtoehtojen sekoitus.

Muuntamon tontti

Muuntamorakennuksen tonttia on kasvatettu muuntamoiden huoltotarpeen ja suojaetäisyyksien vuoksi. uusi mitta sähköaseman seinästä tontin raja on n. 10 m. Niemenkadun puolella jää sähköaseman ja Kuopuksen opiskelijaasuntolan väliin n. 7,1 m. Tontille on esitetty maantasopysäköintiä, sisäänajo Kauppakadulta ja poistuminen Niemenkadun puolelta, eli rännikadun kautta, liikenne olisi näin yksisuuntainen. Katupuolen kanssa selvitettävä prosessin aikana, onko liittymä toteutettavissa. Hakijan puolelta ratkaisu on tontinkäytön kannalta toimiva ja mahdollistaa enemmän autopaikkoja muuten tyhjäksi jäävälle muuntamon suoja-alueelle, jonne ei voi tehdä suurempia istutuksia tai oleskelualueita. Sähköaseman tontilla on rakennusoikeutta vanhan kaavan mukaan 2000 m².

Vaihtoehtojen vaikutukset:

Kauppakadun ja Snellmaninkadun kulmaan sekä Vahtivuorenkadun puolelle rännikatujen kulmaan sijoittuvat uudisrakennukset muuttavat lähialueen kaupunkikuvaa sekä vaikuttavat lähinaapureiden näkymiin ja olosuhteisiin. Kauppakadun varrelle sijoittuva uudisrakennus eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä Kauppakadun varren rakennusrivistöä. Rännikatujen kulmaukseen sijoittuva uudisrakennus muodostaa rajaavan elementin ja porttiaiheen rännikatujen kulmaukseen. Vaihtoehtoissa säilytettävät rakennukset säilyttävät kaupunkikuvallisen asemansa.

Kuopiossa 17.3.2017

Ulla Korhonen
vs. asemakaavapäällikkö

Jussi Partanen
kaavoitusteknikko