

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

OPISTOTIEN JA HANNES KOLEHMAISEN KADUN YMPÄRISTÖ

(Asian:o 1190/2018)

26.9.2019



Opistotien ympäristö / Savonia (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy)



Hannes Kolehmainen kadun ympäristö / Health City Finland (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy)

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 19.10.2016

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJJA:

KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
1.1	Tunnistetiedot
2	TIIVISTELMÄ
2.1	Kaavaprosessin vaiheet
2.2	Asemakaavan muutos
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen
3	LÄHTÖKOHDAT
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista
3.1.1	Alueen yleiskuvaus
3.1.2	Luonnonympäristö
3.1.3	Rakennettu ympäristö
3.1.4	Maanomistus
3.1.5	Liikenneverkko, liikenne ja kunnallistekniikka
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	Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot
4.5.2	Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
5.1	Asemakaavan muutoksen rakenne
5.1.1	Mitoitus
5.1.2	Palvelut
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.3	Aluevaraukset
5.3.1	Korttelialueet
5.3.2	Muut alueet
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
5.4.2	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen
5.4.4	Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset
5.5	Ympäristön häiriötekijät
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

LIITTEET

1/1-2	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutokartta
2/2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3.1	Havaintoaineisto, Savonia-Opistotie (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy)
3.2	Rakentamistapaohje, Savonia-Opistotie (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy)
3.3	Havaintoaineisto, Health City (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy)
3.4	Rakentamistapaohje, Health City (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy)
4	Poistokartta / ote ajantasa-asemakaavasta
5	Savonian päärakennus, rakennushistoriallinen selvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson)
6	Savonian päärakennus, käytettävyysselvitys (Sweco Rakennetekniikka Oy)
7	Uimahalli, rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy)
8	Liikennetärinäselvitys (Taratest Oy)
9.1	Savonian alueen meluselvitys (WSP Finland Oy)
9.2	Hatsalan alueen meluselvitys (WSP Finland Oy)
10.1	Vesihuollon yleissuunnitelmaluonnos, Opistotie
10.2	Vesihuollon yleissuunnitelmaluonnos, Health City
11	Hulevesihuollon yleissuunnitelma
12	Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipide vastineineen

KUVAT

kansi	Näkymäkuvat
1	Suunnittelualan raja
2	Suunnittelualue ilmakuvassa
3	Savonian päärakennus koillisesta
4	Savonian päärakennuksen pääaula ja porrashalli
5	Kuopion uimahallin pääsisäänkäynti
6	Keilahalli etelästä
7	Hampurilaisravintola ja entinen hevostalli
8	Vuosi 2016, päivä- ja yöaikaiset melutasot, tie- ja raideliikenne
9	Vuosi 2035 ennuste, päivä- ja yöaikaiset melutasot, tie- ja raideliikenne
10	Kaukolämpöjohdot, oleva tilanne
11	Sähköverkko, oleva tilanne
12	Vesi- ja viemärijohdot, oleva tilanne
13	Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä
14	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta
15	Ote ajantasa-asemakaavasta
16	Kasarmipuisto
17	RKY-kohteet
18	Ote kaupunkirakenne 2030-luvulle raportista
19	Ote korkean rakentamisen selvityksestä
20	Taulukko eri suunnitteluvaihtoehtojen keskeisistä tunnusluvuista
21	VE1A, maankäyttösuunnitelman havainneaineistoa
22	VE1B, maankäyttösuunnitelman havainneaineistoa
23	VE2A, maankäyttösuunnitelman havainneaineistoa
24	VE2B, maankäyttösuunnitelman havainneaineistoa
25	VE3A, maankäyttösuunnitelman havainneaineistoa
26	VE3B, maankäyttösuunnitelman havainneaineistoa
27	Health City Kuopio korttelisuunnitelma
28	Liikennekaavio asemakaavaluonnoksen mukaisesta tilanteesta

- 29 Autoliikenteen tuotokset (ajon/vrk)
- 30 Asemakaavaehdotus, korttelit 6-23 ja 24
- 31 Opistotie / Auto- ja polkupyöräpaikkojen toteutus
- 32 Opistotie / Tie- ja raideliikenteen yhteismelu, päiväajan keskiäänitaso
- 33 Opistotie / Tie- ja raideliikenteen yhteismelu, yöajan keskiäänitaso
- 34 Opistotie / Julkisivulta vaadittava äänitasoero
- 35 Asemakaavaehdotus, korttelit 6-21 ja 22
- 36 Health City / Auto- ja polkupyöräpaikkojen toteutus
- 37 Health City / Tie- ja raideliikenteen yhteismelu, päiväajan keskiäänitaso
- 38 Health City / Tie- ja raideliikenteen yhteismelu, yöajan keskiäänitaso
- 39 Health City / Julkisivulta vaadittava äänierotaso
- 40 Alueen palovesiasemat ja palopostit

OPISTOTIEN JA HANNES KOLEHMAISEN KADUN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 26.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

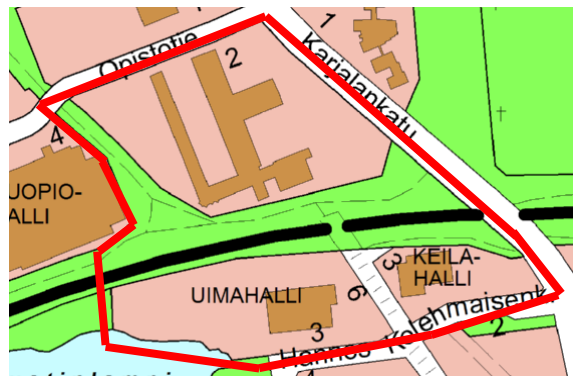
Kuopion kaupungin 6. kaupungin-osan (Hatsala) kortteleita 14, 21 ja 22 sekä pysäköinti-, rautatie-, virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 6. kaupungin-osan (Hatsala) korttelin 21 tontit 3...8, korttelin 22 tontit 2...5, korttelit 23 ja 24 sekä virkistys- ja katualueita.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion keskustan luoteisreunalla Hatsalan kaupunginosassa, Opistotien, Karjalankadun, Hannes Kolehmaisen kadun ja Kuopio-hallin rajaamalla alueella.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

853

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa keskusta-alueen asuntotarjontaa täydentävän ja kaupunkirakennetta tiivistävän asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuntojen rakentaminen sekä parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä ja yhteyksiä alueella.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Kaavatyö on sisällynyt vuosien 2016–2019 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Kaavatyö kytkeytyi alun pitäen viereiseen Jäähallin ympäristön kaavatyöalueeseen. Koko asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 19.10.2016. OAS oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.10–25.11.2016. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 3.11.2016.

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 1.11.2017. Valmisteluaineisto oli nähtävänä 6.11.–7.12.2017, ja aineistosta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 15.11.2017. Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu sekä lausuntokokous pidettiin 9.11.2017.

Valmisteluvaiheen nähtävänäolon jälkeen uimahallin rakentamisen kiireellisyyden vuoksi Jäähallin ympäristön kaava erotettiin omaksi asemakaavakseen, joka on tullut voimaan 24.5.2018. Tämä asemakaavan muutos nimettiin Opistotien ja Hannes Kolehmaisen kadun ympäristöksi.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa uuden elinvoimaisen ja monipuolisen asuin-, palveluasumis-, liike- ja yhteisten palvelutilojen syntyminen Kuopion keskustan läheisyyteen. Alue täydentää keskusta-alueen asuntotarjontaa ja tiivistää kaupunkirakennetta ruutukaava-alueen pohjoisreunassa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tavoitteena parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä alueella sekä muodostaa sujuva pyöräily- ja jalankulkuyhteys junaradan yli.

Savonia-ammattikorkeakoulu Oy on päättänyt keskittää toimintansa Kuopion Savilahteen ja on hakenut asemakaavan muutosta Opistotien kampusalueelle. Savonian tavoitteena on kehittää aluetta pääasiassa asuinkäyttöön mahdollistaen samalla hoi- vapalveluiden ja kaupallisen lähipalveluiden sijoittamisen alueelle. Asemakaavan muutoksella alue kaavoitetaan pääosin asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten korttelialueiksi (ALP), osittain asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY), edellisten ja yleiseen käyttöön tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi oleskelu-, leikki- ja virkistyskäyttöä varten (AH-1) sekä aluetta halkovaksi Savoniankujan katualueeksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Alueelle sijoittuvat uudet korttelit 6-23 ja 24.

Edellä mainittujen alueiden etelä- ja länsipuolelle kaavoitetaan olevan tilanteen mukaisesti virkistysalue (VP) sille sijoittuvine kulkuyhteyksineen ja kunnallisteknisine rasitteineen sekä sen eteläpuolelle rautatiealue (LR).

Kuopion kaupunki on solminut Health City Finland Oy:n kanssa 24.3.2016 päivätyn yhteistoiminta- ja laatusopimuksen koskien nykyisiä uima- ja keilahallin tontteja. Health City Finland Oy:n tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa alueelle niin sanottu Health City Kuopio -terveyspuisto, johon sijoittuu kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti. Asemakaavan muutoksella rautatiealueen ja Hannes Kolehmaisen kadun välinen alue kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueiksi (ALP), edellisten käyttöön tarkoitetuiksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä aluetta halkovaksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, Keilakujaksi. Alueelle sijoittuvat kortellit 6-21 ja 22.

Edellä mainittujen alueiden itäpuolelle kaavoitetaan olevan tilanteen mukaisesti katu-alueita sekä lounaispuolelle Mustinlammen rannalle virkistysalue (VP) sille sijoittuvine kulkuyhteyksineen.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista. Savonia-ammattikorkeakoulun Opistotien alueella uudisrakentaminen voi alkaa ammattikorkeakoulun toiminnan siirryttyä Savilahteen, rakentaminen aloitettaneen alueen kaakkoisosasta. Health Cityn alueen (Hannes Kolehmaisen kadun pohjoispuoli) rakentaminen alkanee nykyisen keilahallin alueella kaavan tultua lainvoimaiseksi. Nykyisen uimahallin alueella rakentamisen aikataulun määrittelee uuden uimahallin valmistuminen lähialueelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



KUVA 2. SUUNNITTELUALUE ILMAKUVASSA

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion keskustan luoteisreunalla Hatsalan kaupunginosassa, Opistotien, Karjalankadun, Hannes Kolehmaisen kadun ja Kuopio-hallin rajaamalla alueella. Aluetta halkoo länsi-itäsuunnassa rautatie, jonka yli kulkee Puijonlaaksosta keskustaan johtavan kevyen liikenteen ylikulkusilta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat pääasiassa rakennettua ympäristöä. Tonteilla ja radan molemmin puolin on jonkin verran puustoa; radan varren puusto on lehtipuita, valtaosaltaan koivua. Osa alueesta on istutettua puistoaluetta tai liikennealuetta.

Savonia-ammattikorkeakoulun Opistotien kampusalue on pääasiassa rakennettua ympäristöä. Tontin itä- ja kaakkoisosassa on istutettua puistoaluetta, jossa kasvaa havu- ja lehtipuita. Suunnittelualueella sivuaa vanhan tiedon mukainen hirvenkellon kasvupaikka Karjalankadun koillispuolella. Alueella on jonkin verran korkeuseroja ja maasto on etelään viettävää. Korkein kohta on Karjalankadun ja Opistotien risteysalueella (noin +111.4 mpy), josta maanpinta laskee lounaaseen. Matalimmillaan maanpinta on alueen lounaisosan kevyenliikenteenreitillä (noin +103.6 mpy).

Nykyisten uima- ja keilahallin alueet ovat myös pääasiassa rakennettua ympäristöä. Alueen länsireunalla on rakennettua puistomaista aluetta, jolla sijaitsee hiekkapintaisia pallokenttiä; Mustinlammen rannalla kasvaa jonkin verran lehtipuustoa. Alueen maasto on pääasiassa tasaista, mutta laskee kohti Mustinlampea. Alueen korkein kohta on uimahallin kaakkoisnurkalla (+107.3 mpy) ja matalin Mustinlammen rannan ulkoilureitillä (noin +102.5 mpy).

Maaperä

Kuopion kaupunki on tehnyt suunnittelualueella painokairauksia, ja nämä kairauspisteet sijaitsevat pääosin radan eteläpuolisella alueella. Myös muutamat rakennusliikkeet ovat tehneet suunnittelualueella pohjatutkimuksia. Alueelta on käytettävissä laserkeilausaineistoa.

Suunnittelualue sijaitsee Väinölänniemeltä Puijolle kulkevan harjumuodostuman reuna-alueella. Muodostuman maaperälle on tyypillistä kivisten ja lohkaristen sorakerrosten ja löyhien hiekkakerrosten pienipiirteinen vaihtelu. Suunnittelualue on jo valmiiksi rakennettua, joten alueen pintamaa koostuu erilaisista täyttö- ja rakennekerroksista.

Radan ja Opistotien välisellä alueella pintakerroksen alapuolella on kerroksellista löyhää hiekkaa ja hiekkamoreenia, ja paikoin näissä kerroksissa esiintyy välikerroksina silttikerroksia. Löyhän moreenikerroksen alla on tiivistä pohjamoreenia. Tehtyjen pohjatutkimuksien perusteella kallionpinta sijaitsee noin 0,9–13,2 metrin syvyydessä maanpinnasta mitattuna. Pohjavedenpinnan korkeustaso on mitattu vuoden 2017 keväällä tehtyjen pohjatutkimuksien yhteydessä yhdestä tutkimuspisteestä ja tällöin pohjavedenpinta oli tasolla +100,83 (noin 5,5 metrin syvyydessä maanpinnasta).

Nykyisen uimahallin ympäristössä pohjamaa on hyvin löyhästä tiiviiseen vaihtelevaa kerroksellista silttiä, hiekkaa ja soraa sekä paikoin tiivistä pohjamoreenia. Tehtyjen painokairauksien perusteella kallionpinnan korkeusasema vaihtelee noin 4,2–33,2 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Asemakaavan muutoksen suunnittelualueella ei ole tehty tutkimuksia maaperän pilaantuneisuuden arvioimiseksi.

Alueelle tulee tehdä tarkemmat pohjatutkimukset oikean perustamistavan valitsemiseksi. Mikäli alueen maaperä on hiekkaa, soraa tai moreenia, rakennuksien perustamistapana voidaan käyttää maanvaraisia perusmuuri- tai pilarianturoita. Jos kyseessä on monikerroksinen ja/tai raskas rakennus, voi olla kustannustehokkaampaa käyttää esimerkiksi kallioon asti ulottuvia porapaaluja. Rakennusten alimmat lattiatasot voidaan rakentaa maanvaraisena rakenteena.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähiympäristö:

Alueen luoteis- ja pohjoispuolelle sijoittuu koulurakennuksia ja pysäköintipaikkoja; alueet erottaa suunnittelualueesta koko alueen liikennettä syöttävä tonttikatu, Opistotie. Lähin Opistotien toisella puolella oleva koulurakennus on arkkitehti Toivo Korhosen suunnittelema vuonna 1965 rakennettu Kuopion klassillinen lukio. Arkkitehti Arvo Tanskasen suunnittelema vuonna 1965 rakennettu Hatsalan klassillinen koulu (yläkoulu) eli Hatsalan koulu sijoittuu lähialueelle. Molempiin kouluihin tulee lähivuosina kohdistumaan uudis- ja lisärakentamista, Hatsalan koulu tultaneen tämän hetkisten suunnitelmien mukaan purkamaan ja rakentamaan viereen uuteen paikkaan. Samalla tutkitaan Opistotien jatkamista Niiralankadun kiertoliittymään.

Savonia-oppilaitoksen päärakennus, Hatsalan koulu ja Klassillinen lukio edustavat tällä hetkellä samaa 1960-luvun modernistista, horisontaalia korostavaa ja suorakulmaista arkkitehtuuria. Samanaikaisesti toteutetut oppilaitokset muodostavat merkittävän modernin arkkitehtuurin kokonaisuuden, jolle on ominaista korkeudeltaan porrastetut horisontaalit rakennusmassat sekä pitkät linjat katoksineen ja erikokoisine pihoineen. Lisäksi rakennuksille on yhteistä vaalea väritys tummin tehostein sekä julkisivumateriaalina käytetty kalkkihiekkatiili. Poikkeuksen julkisivumateriaaleihin tekee Klassillinen lukio, jonka julkisivut on peruskorjauksen yhteydessä muutettu rapatuiksi.

Itäpuolelle sijoittuu keskustan sisääntuloväylänä toimiva Karjalankadun katualue. Sen itäpuolelle on arkkitehti Dag Egerlundin suunnittelema vuonna 1969 rakennettu Ortodoksinen kirkkomuseo ja taidegalleria ja edelleen valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kohteeksi luokiteltu Kuopion Ison Hautausmaan alue kansallisesti merkittävän hautausmaakulttuurin edustajana. Alueen etelä- ja länsipuolella on Hatsalanpuisto, jonka läpi kulkevat ympäröiviä yhteystarpeita palvelevat kevyen liikenteen väylät.

Savonian alueen länsipuolella on vuonna 1992 valmistunut Kuopion kaupungin omistama Kuopio-halli, joka toimii urheiluhallin lisäksi erilaisten tapahtumien monitoimihallina. Hallin pinta-ala on 8 279 k-m² ja se jakautuu 4 kerrokseen. Hallissa on istuma- ja seisomapaikkoja yhteensä 5 004 sekä 30x60 m mitoiltaan oleva kaukalo. Hallin länsipuolella on vuonna 2005 valmistunut laajennus, jossa sijaitsevat uudet vip-aitiotilat.

Välittömästi uimahallin ja keilahallin alueen eteläpuolella, Hannes Kolehmaisen kadun toisella puolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kohde Kuopion kasarmialue. Kasarmialue on yksi kahdeksasta 1880-

luvulla perustetusta tarkka-ampujapataljoonan kasarmista. Alkuperäistä puukasarmi- aluetta on täydennetty 1910-luvun tiilikasarmein. Kaupunkikasarmialue kertoo Kuopion asemasta lääninpääkaupunkina ja sen rakennukset ovat osa julkista rakennuskantaa yhdessä lääninvankilan, -hallituksen ja -sairaalan kanssa. Sotilaskäytön päätyttyä 1960-luvulla rakennuksia on muutettu kaupungin virastojen toimitiloiksi sekä kansalaisopiston käyttöön. Vehreät piha-alueet ja kaupunkilaisille avattu Kasarmipuisto luovat alueelle puistomaisen ilmeen (selostuksen kuva 16). Kasarmialueella sijaitsee myös kaupungin Valtuustotalo vuodelta 1989.

Eteläpuolelle sijoittuu myös vuonna 1973 valmistunut jäähalli, jonka peruskorjauksen ja uuden uimahallin ja pysäköintilaitoksen rakentamisen mahdollistava asemakaava on tullut voimaan 24.5.2018.

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion keskustan palveluiden sekä joukko- ja muiden liikenne- yhteyksien läheisyydessä.

Suunnittelualue:

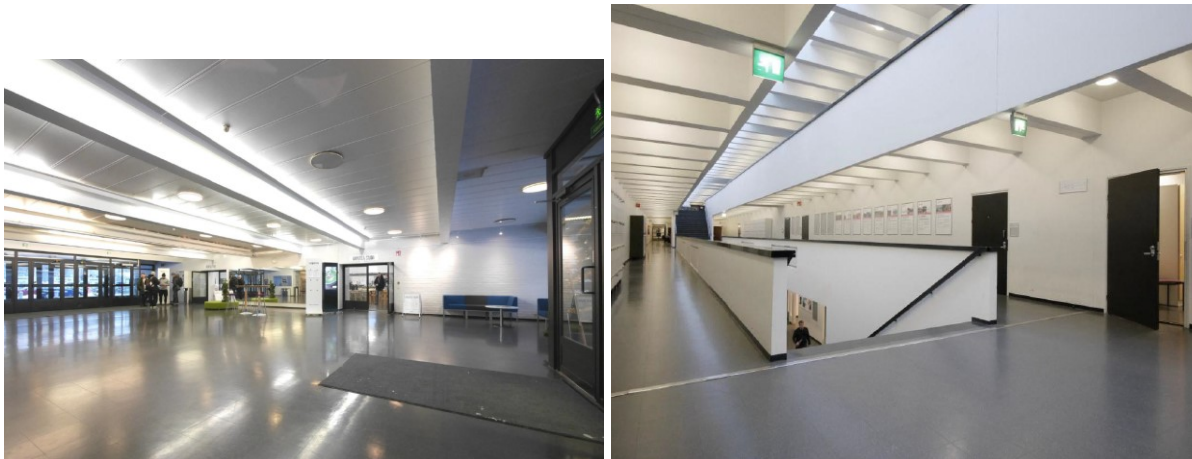
Radan pohjoispuolelle sijoittuu Savonia-ammattikorkeakoulu Oy:n oppilaitos, entinen Kuopion Teknillinen Oppilaitos. Rakennus on alun perin arkkitehti Toivo Korhosen suunnittelema, vuosina 1962–1966 rakennettu betonirunkoinen 1–3-kerroksinen koulutus- ja laboratoriorakennus. Rakennusta on muutettu ja laajennettu vuodesta 1975 vuoteen 2014 muun muassa usealla lisärakennuksella ja sisätilojen muutoksilla. Merkittävin laajennus korttelin eteläiselle sivulle on toteutettu vuonna 1987. Oppilaitostilojen toteutunut kerrosala on tällä hetkellä noin 27 400 k-m², tutkimuslaitostilojen 1 050 k-m².



KUVA 3. SAVONIAN PÄÄRAKENNUS KOILLISESTA (kuva rakennushistoriallisesta selvityksestä)

Rakennus edustaa 1960-luvun matalaa modernistista rakennustyyliä, jolle on ominaista vaaleat hiekkakivestä muuratut julkisivut ja pitkät nauhaikkunat. Rakennuskokonaisuuden suorakulmaisten siipiosien A ja B väliin on jätetty kookas viherpiha, jonka suuntaan luokka- ja työhuoneet avautuvat. Rakennuksen arkkitehtonisesti vaikuttavin osa on A-siipi, jossa vesikaton halkaisee noin 100 metriä pitkä kolmikerroksinen valohalli. Ammattikorkeakoulun A-osa on asemakaavalla suojeltu. Luokkahuoneet ja työtilat sijaitsevat valohallin molemmiin puolin. Rakennuksen Karjalankadulle aukeava pääjulkisivu on jäänyt toissijaiseksi ja pääjulkisivua muodostavat kouluravintolan keit-

tiötilat, jätekatokset sekä avoimet pysäköintikentät. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa valmistuneiden osien julkisivujen ilme ja materiaalit ovat pääosin säilyneet. Sisätiloissa on tapahtunut jonkin verran muutoksia, mutta sisätilojen ilme tasoitettuine valkeine seinäpintoineen, tummine porrasaskelmineen, kaiteineen ja ikkunoineen sekä hallitsevine palkistokattoineen ovat säilyneet.



KUVA 4. SAVONIAN PÄÄRAKENNUKSEN AULA JA PORRASHALLI (kuvat rakennushistoriallisesta selvityksestä)

Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, selostuksen liite 5), jossa selostetaan tarkemmin rakennuksen taustaa, alkuperäistä tilannetta, muutoksia sekä nykytilannetta ja säilyneisyyttä. Rakennusta on kuvattu myös käytettävyysselvityksessä (Sweco Rakennetekniikka Oy, selostuksen liite 6), jossa on lisäksi selvitetty rakennuksen käyttömahdollisuuksia oppimisympäristöksi, asuinrakennukseksi, liikerakennukseksi tai toimisto- tai monitilarakennukseksi.

Suunnittelualueen halki länsi-itäsuunnassa kulkee rautatie, Savon rata, jonka reitti kulkee väliä Kouvola–Iisalmi. Radan eteläpuolelle sijoittuvat uimahalli, keilahalli ja hampurilaisravintola.

Kuopion uimahalli on valmistunut vuonna 1969 ja sen on suunnitellut arkkitehti Esa Malmivaara. Arkkitehtuuriltaan halli edustaa 1960–1970-lukujen tyypillistä kunnallista uimahallirakentamista sekä 1960-luvun modernia arkkitehtuuria. Halli on toteutettu betonielementtitekniikalla ja sen estetiikkaan kuuluvat pelkistetyt materiaalivalinnat ja rakenteita korostava yleisilme. Estetiikassa korostuvat luonnonvaloratkaisut sekä näkymät sisätiloista ulos ja päinvastoin. Uimahalli on kohtalaisen hyvin säilynyt, se ilmentää edelleen alkuperäistä tai sitä vastaavaa käyttöä ja rakentamistapaa. Vaikka sisätiloissa on tehty toiminnallisia ja teknisiä muutoksia, vastaavat ne edelleen alkuperäistä käyttöä ja pintamateriaalit ovat kaikissa päätiloissa säilyneet kohtalaisen hyvin.

Museovirasto on antanut 2.5.2013 päivätyn lausunnon Kuopion uimahallista kaupungin Tilakeskuksen pyynnöstä. Lausunnossa todetaan uimahallin ilmentävän valmistumisaikansa yhteisörakentamiselle ominaista arkkitehtuuria. Mikäli uimahalli säilytettäisiin, säilyisi Kuopiossa suomalaisen liikuntakulttuurin rakennusperinnön tärkeä kohde. Uimahallista on laadittu rakennushistoriallisen selvitys (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy, selostuksen liite 7), jossa selostetaan rakennuksen historiaa, arkkitehtuuria ja muutoksia sekä arvioidaan säilyneisyyttä.

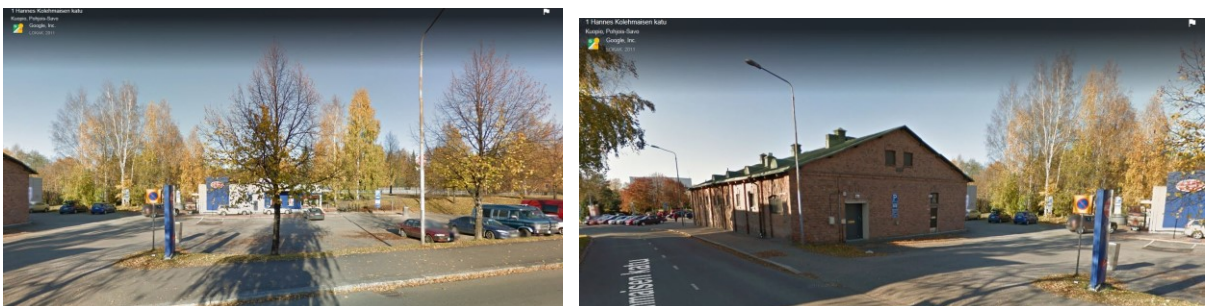


KUVA 5. KUOPION UIMAHALLIN PÄÄSISÄÄNKÄYNTI SYKSYLLÄ 2013 (kuvat Kuopion uimahallin rakennushistoriallisesta selvityksestä)



KUVA 6. KEILAHALLI ETELÄSTÄ (kuva Google Street View 2011)

Kuopion kaupungin omistama Kuopion keilahalli on valmistunut vuonna 1974. Keilahallin pinta-ala on 1783 k-m². Keilahallin vuokrasopimus päättyy 31.12.2020. Keilahallin itäpuolella Karjalankadun risteyksessä yleisellä pysäköintialueella on poikkeamisluvalla toteutettu yksikerroksinen vuonna 2001 valmistunut ravintola/myymälärakennus (hampurilaisravintola). Rakennuksen kerrosala on 131 k-m². Rakennuksen vuokrasopimus on uusittu vuosittain. Keilahallin eteläpuolella yleiseksi pysäköintialueeksi asemakaavoitetulla alueella on myös kasarmialueen RKY-kohteeseen kuuluva vuonna 1916 hevostalliksi valmistunut rakennus, joka on nykyään kaupungin käytössä. Rakennukseen on myöhemmin tehty kattoikkunoita ja sitä ympäröivä maanpinta on erityisesti Puistokadun päädyn puolelta noussut. Kuopassa olo on kaupunkikuvallisesti huono ja rasittanee rakennusta.



KUVA 7. HAMPURILAISRAVINTOLA JA ENTINEN HEVOSTALLI (kuva Google Street View 2011)

Uimahallin ja keilahallin välistä radan yli johtaa kevyenliikenteen väylä (selostuksen kuva 6). Keilahallin ja hampurilaisravintolan eteläpuolella on yleinen pysäköintialue.

3.1.4 Maanomistus

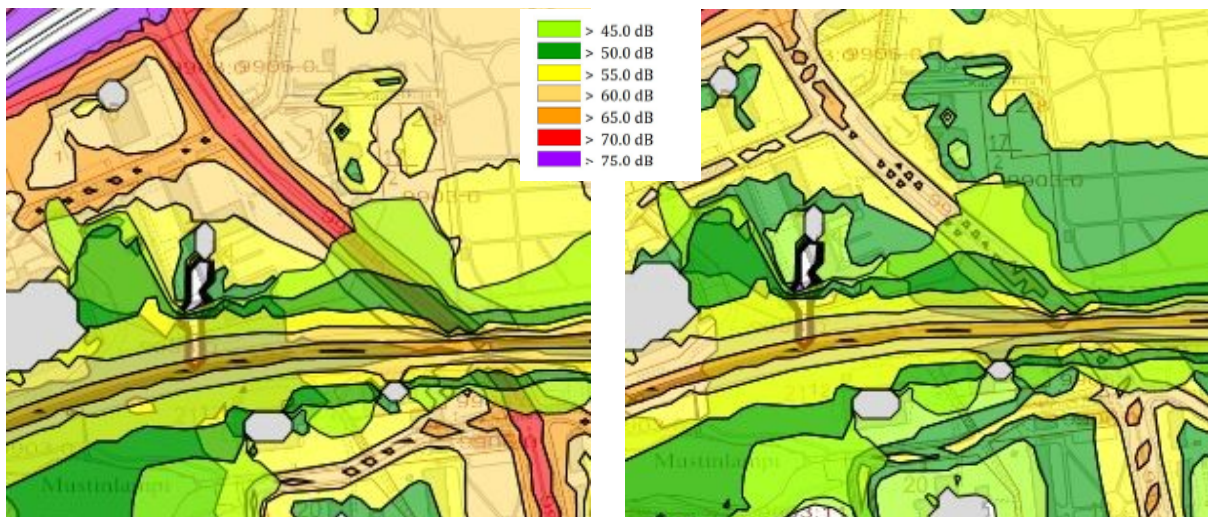
Suunnittelualue on Kuopion kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta valtion omistuksessa olevaa rautatiealuetta ja Savonia-ammattikorkeakoulu Oy:n omistuksessa olevaa tonttia 6-14-2.

3.1.5 Liikenneverkko, liikenne ja kunnallistekniikka

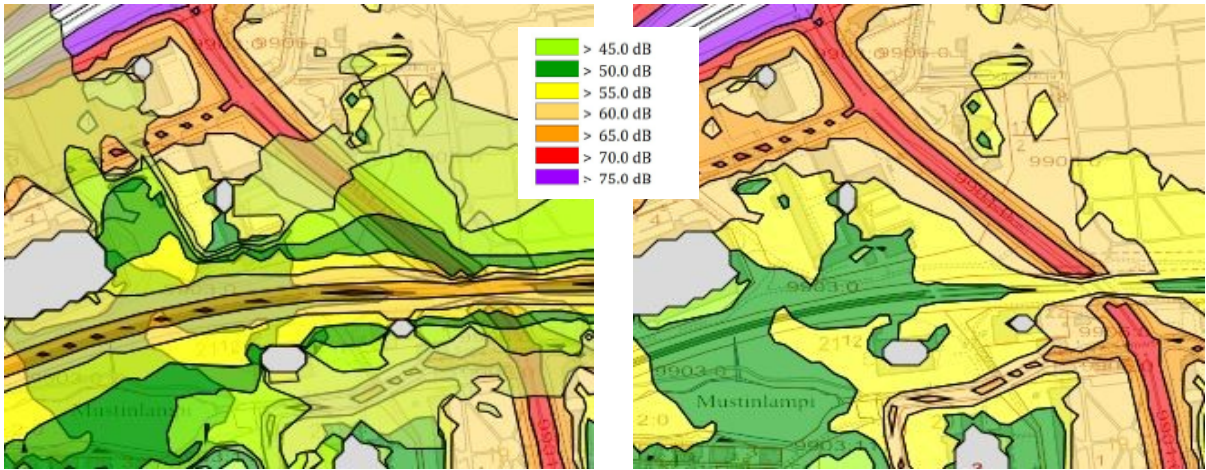
Suunnittelualueen koillispuolella kulkee kaupungin sisääntuloväylänä toimiva Karjalankatu, jonka nykyinen liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 12 000 ajon/vrk. Alueen pohjoispuolella olevan, kouluja ja Kuopio-hallia palvelevan, nykyisin tonttikatuna toimivan Opistotien liikennemäärä on noin 5 400 ajon/vrk. Suunnittelualueen halkaisevan, Suokadulta Karjalankadulle johtavan tonttikadun (Hannes Kolehmainen katu) liikennemäärä on noin 2700 ajon/vrk. Suunnittelualueella ympäröivien katujen rinnalla kulkevat yhdistetyt pyörätiet ja jalkakäytävät. Lisäksi suunnittelualueen lävitse, Kuopio-hallin ja Savonian tontin välistä, kulkee Puijonlaakson ja Keskustan välinen jalankulun ja pyöräilyn aluereitti. Rautatien pohjoispuolella kulkee Savilahden alueen ja Männistön välinen aluereitti.

Joukkoliikenteen osalta suunnittelualue tukeutuu Karjalankadun joukkoliikennetarjontaan. Kävelymatka lähimmille bussipysäkeille on 100–300 metriä. Karjalankadulla on paikallisliikenteen pysäkit Opistotien liittymän läheisyydessä ja Karjalankadun jatkeena olevan Puistokadun varressa Hannes Kolehmaisen kadun ja Suokadun välillä. Suunnittelualueen eteläpäättä palvelee myös Niiralankadun runsas joukkoliikennetarjonta.

Liikennemelutiedot on päivitetty 29.6.2017 valmistuneessa Kuopion EU-meluselvityksessä, jossa on mallinnettu tie- ja raideliikenteen sekä teollisuuden melu-
vyöhykkeet EU:n yhteisillä tunnusluvuilla (vuoden 2016 malli ja vuoden 2035 ennuste). Selvityksen on laatinut WSP-Finland Oy. Kaupungin omana työnä on samassa yhteydessä toteutettu myös keskeisen kaupunkialueen hiljaisten alueiden kartoitus.



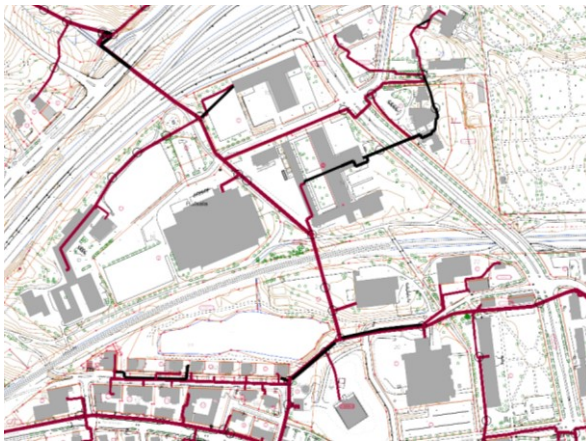
KUVA 8. VUOSI 2016, PÄIVÄ- JA YÖAIKAISET MELUTASOT, TIE- JA RAIDELIIKENNE



KUVA 9. VUOSI 2035 ENNUSTE, PÄIVÄ- JA YÖAIKAISET MELUTASOT, TIE- JA RAIDELIIKENNE

Suunnittelualue sijoittuu moottoritien, Karjalankadun ja rautatien melualueille, mikä tulee huomioida alueiden suunnittelussa rakennusten ja parvekkeiden sijoittelun sekä rakentamisen vaiheistuksen osalta. Vaiheittain toteutettavilla alueilla meluolosuhteet tulee huomioida koko rakentamisen ajan, jotta jo ensimmäisten asuinkehojen meluolosuhteet täyttävät vaatimukset. Suunnittelualueelle mahdollistettavan päiväkodin yhteydessä tulee huomioida, että liikenteen aiheuttamat melutasot rakennuksen sisällä ja sekä ulko-oleskelualueilla ovat säännösten mukaisia.

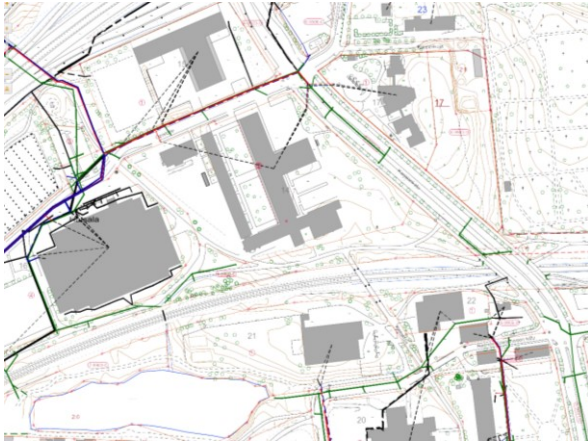
Alueelle sijoittuvat kaukolämpöjohdot, sähköverkko sekä vesi- ja viemärijohdot ilmenevät seuraavista kuvista:



KUVA 10. KAUKOLÄMPÖJOHDOT, OLEVA TILANNE



KUVA 11. SÄHKÖVERKKO, OLEVA TILANNE



KUVA 12. VESI- JA VIEMÄRIJOHDOT, OLEVA TILANNE

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

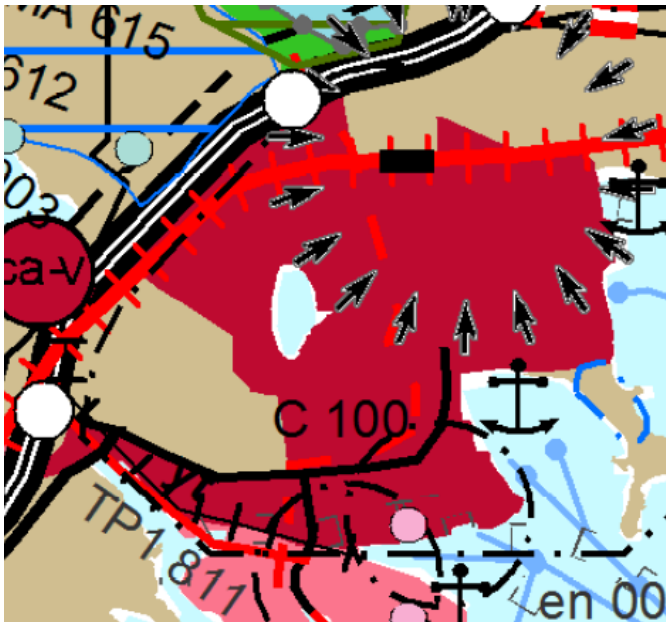
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittymisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen (C 11.100) aluetta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle sekä erityisesti Kuopion keskustassa kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueiden käytön suunnittelussa on hyvä yhdistää asumista, liiketiloja ja toimistoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Yhdyskuntarakenteen kaupunkimaisuus on varmistettava tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta kestävin periaattein. Keskusta-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely- ja pyöräilypainotteisiin ratkaisuihin ja kävelykeskustojen kehittämiseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota

alueen liikennejärjestelyihin ja sujuvien matkaketjujen muodostamiseen liikennemuo-
dosta toiseen.



KUVA 13. OTE KUOPION SEUDUN MAAKUNTAKAAVAYHDISTELMÄSTÄ

Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaa-
vassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä, mutta kaava
sisältää koko maakunta-alueen koskevan suunnittelumääräyksen kulttuuriperinnön
osalta: "Alueidenkäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota arkeologiseen kult-
tuuriperintöön ja kulttuuriympäristöinventointien päivitysinventointeihin erityisesti 1960-
luvun ja sitä nuoremman rakennusperinnön osalta".

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu
tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä
15.1.2014. Lisäksi Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympä-
ristöministeriössä 1.6.2016. Näissä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyk-
siä.

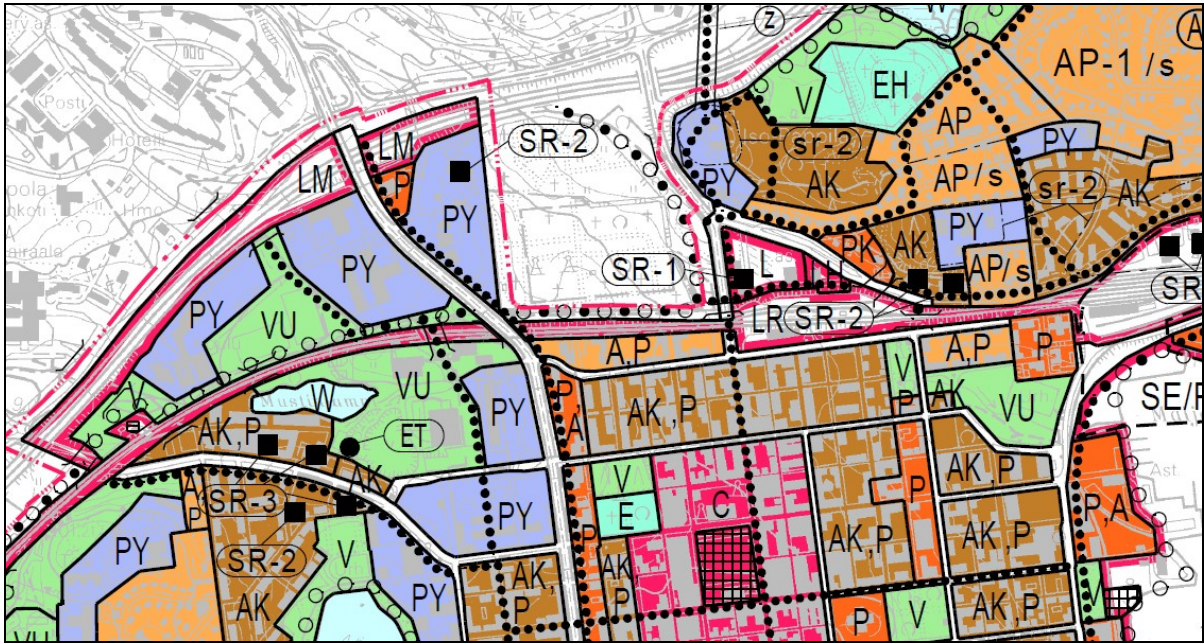
Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kah-
dessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maa-
kuntavaltuustossa 19.11.2018, siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyk-
siä. Toinen vaihe käynnistetään vuoden 2019 aikana.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan
11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksel-
lä 13.8.2001.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualuetta halkoo itä-länsi-
suunnassa rautatieliikenteen alue (LR). Sen pohjoispuoli on merkitty julkisten palvelu-
jen ja hallinnon alueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja jolle voidaan
sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja (PY). Suunnittelualueen halki pohjois-

eteläsuunnassa kulkeva Puijonlaakso–Keskusta -kevyenliikenteenreitti on merkitty yleiskaavaan kevyenliikenteen pääyhteytenä. Yleiskaavan on merkitty myös junaradan pohjoispuolella radan varressa kulkeva kevyenliikenteenyhteys ohjeellisena ulkoilureitinä. Rautatiealueen eteläpuoli on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, joka varataan urheilu-, ulkoilu- ja virkistystoimintaa varten; alueelle saa rakentaa vain ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita (VU). Radan yli johtavaksi on merkitty kevyen liikenteen yhteydelle tarkoitettu ylikulku.



KUVA 14. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

Keskusta-alueen yleiskaavatyö on parhaillaan valmisteilla. Siinä kaava-alueen käyttötarkoitus ollaan muuttamassa asumiskäyttöön. Savonian päärakennusta ei ole tarkoitus suojella. Samalla huomioidaan Opistotien jatkaminen Niiralankadun kiertoliittymään sekä Hatsalan klassillisen koulun (yläkoulu) ja Kuopion klassillisen lukion uudis- ja lisärakentaminen.

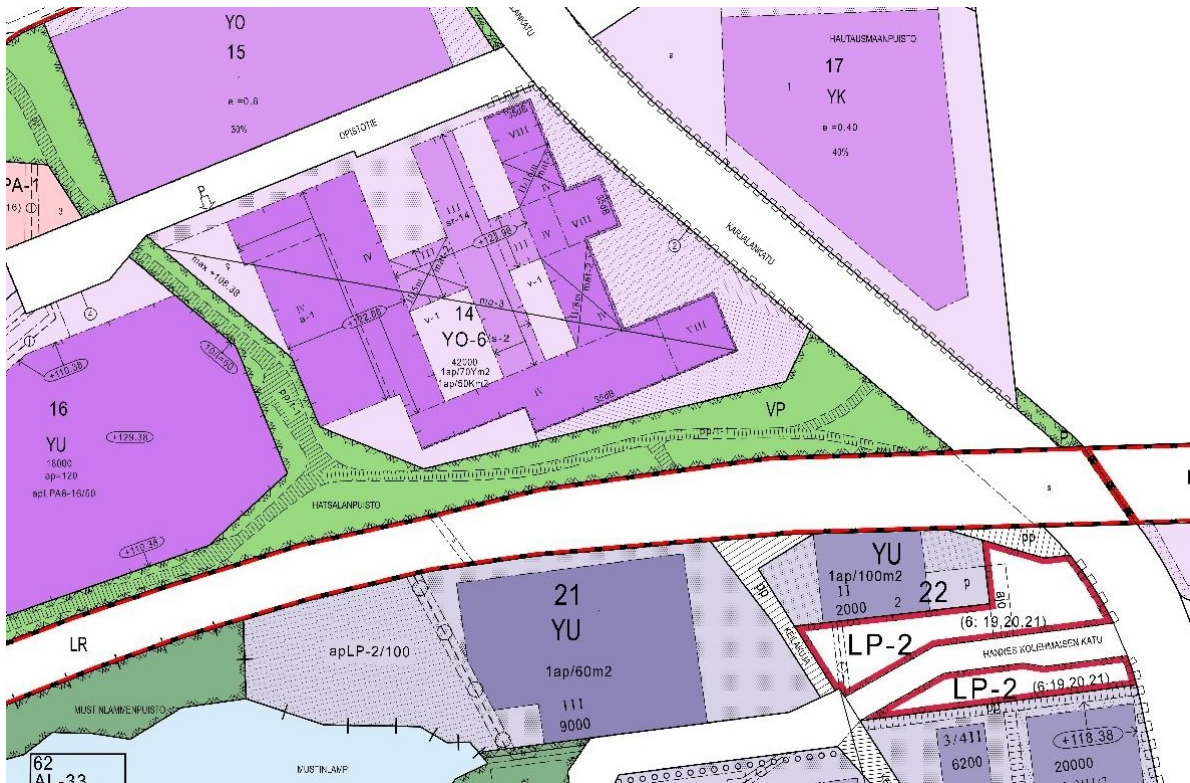
Yleiskaavan ja yleiskaavallisten suunnitelmien ohjausvaikutusta selvitetään tarkemmin selostuksen kohdassa "4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet".

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa.

Rautatiealue:

Suunnittelualueella keskeltä länsi-itäsuunnassa halkovan rautatien (Savon rata) alueella on voimassa sisäasiainministeriön 22.7.1963 vahvistama asemakaava, jossa alue on merkitty rautatiealueeksi (LR). LR-alueelle sijoittuu alue, jolle saa rakentaa ylikulkusil-
lan (s).



KUVA 15. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Opistotien eteläpuoli, Savonia-ammattikorkeakoulun alue:

Radan pohjoispuolella Savonian alueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 27.6.2006 hyväksymä asemakaava, jossa Savonian suunnittelualueen kortteli 6-14 on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jonka alueelle voi sijoittaa myös liike-, toimisto- ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia työtiloja (YO-6).

Aluetta koskee suojelumerkintä (/s-2): "Alue, jolla uudisrakennukseen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota." Alueelle osoitettu rakennusoikeus on 42 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on Karjalankadun varrella 8 kerrosta ja muualla korttelin sisällä 4 kerrosta. Autopaikkannormi on liike-, toimisto- ja niihin verrattavan kerrosneliömetrin osalta 1 ap/50 Km² ja kokoushuone-, koulu- ja lastentarha- ja niihin verrattavan kerrosneliömetrin osalta 1 ap/70 Ym².

Ammattikorkeakoulun päärakennus, A-osa, on merkitty kaavaan merkinnällä sr-14: "Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa; rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy."

Asemakaava perustui sen aikaiseen lähtökohtaan, että alue tulee jatkossakin säilymään opetuslaitoskäytössä.

Savonian tontin länsi- ja eteläpuoleiselle puistoalueelle (VP, Hatsalanpuisto) on merkitty yleiselle jalankululle tai polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolle voidaan tilapäisesti ohjata moottoriajoneuvoliikennettä.

Hannes Kolehmaisen kadun pohjoispuoli:

Radan eteläpuolella on voimassa sisäasiainministeriön 27.4.1983 vahvistama asema-kaava, jossa suunnittelualueen korttelit 6-21 ja 22 on merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Nykyisen uimahallin tontille osoitettu rakennusoikeus on 9 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on 3 kerrosta. Uimahallin tonttia koskeva pysäköintipaikkannormi on 1 ap/60 m². Autopaikkoja koskeva merkintä ap LP-2/100 osoittaa, että tontilla vaadittavista autopaikoista 100 % voidaan sijoittaa Keilakujan ja Hannes Kolehmaisen kadun risteykseen osoitetulle yleiselle pysäköintialueelle (LP-2).

Nykyisen keilahallin tontille osoitettu rakennusoikeus on 2 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on 2 kerrosta. Keilahallin tonttia koskeva pysäköintipaikkannormi on 1 ap/100 m².

Hannes Kolehmaisen kadun pohjoispuolelle kaavoitetulle yleiselle pysäköintialueelle (LP-2) saa sijoittaa korttelin 6-21 autopaikkojen lisäksi myös eteläpuoleisten kortteleiden 6-19 ja 20 autopaikkoja.

Kortteleiden 6-21 ja 22 väliin on kaavoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue (pp), Keilakuja.

Ohjelmat, tavoitteet ja selvitykset:

Kuopion kaupungin Master Plan 2025 -suunnitelmassa on tarkasteltu keskustaan liittyviä alueita. Suunnitelma on keskustan osayleiskaavaan liittyvä Kuopion kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaava pidemmän tähtäimen strateginen suunnitelma. Master Plan -suunnitelmassa suunnittelualueelle sijoittuu Kuntolaakson urheilu-, liikunta ja näytellytoimintoja.

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonekaasupäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastomuutokseen liittyviä tavoitteita.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatko-toimenpide-ehdotuksineen. Siinä Teknillinen oppilaitos on luokiteltu Koulupuiston aluekokonaisuuteen sisältyväksi, moderneihin julkisiin rakennuksiin kuuluvaksi rakennukseksi, joihin kohdistuu säilytystavoite.

Kuopion kaupungin Korkean rakentamisen selvitys (2009) on hyväksytty kaupunginhallituksessa 23.2.2009 (selostuksen kuva 19). Siinä suunnittelualueen radan pohjoispuoleisen osan on todettu kuuluvan korkealle rakentamiselle soveltuvaan vyöhykkeeseen (asuin/toimisto). Korkean rakentamisen sijoittamista alueelle puoltaa palveluiden ja työpaikkojen hyvä saavutettavuus, joukkoliikenteen toimivuus, hyvät liikenneyhteydet, sijainnillisesti maisemarakenteellinen sopivuus sekä kaupungin sisääntulon

solmukohta. Nykyisen uimahallin ja keilahallin alue sijoittuu keskustan ruutukaava-alueen reunavyöhykkeelle, jossa rakentamisen korkeutta tutkitaan tapauskohtaisesti.

Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015 (selostuksen kuva 18). Se on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat sekä asumisen ja työpaikkojen laajentumisalueet. Suunnittelualue (Hatsalan alue) on asumiseen muuntuva aluetta, jolle on suunniteltu asuntoja noin 800–1 000 ja asukkaita noin 1 400–2 000.

Kuopion uusi maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille.

Kuopion kaupungin strategia 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2017. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen. Tähän kaavatyöhön liittyy ainakin elinvoimaisuuteen, kaupunkikulttuuriin, elinympäristöön, liikkumiseen ja energiatehokkuuteen liittyviä tavoitteita.

Kuopion resurssiviisautsohjelman on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.12.2017. Ohjelma sisältää kuusi teemaa, joiden sisällä on määritetty teemakohtaiset visiot vuodelle 2050, tavoitteet vuodelle 2030 ja mittarit sekä toimenpidekokonaisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi. Tähän kaavatyöhön liittyvät erityisesti liikkumiseen ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet.

Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelman on kaupunginhallitus hyväksynyt 11.12.2017. Suunnitelman mukaan Kuopion keskusta-alueella otetaan käyttöön vyöhykejako pysäköintinormeissa niin autopaikkojen kuin pyöräpaikkojen osalta (kaupallinen ydinvyöhyke ja keskustavyöhyke). Kaava-alue kuuluu keskustavyöhykkeeseen,

jossa tavoitteena on pysäköinnin tehostaminen ja keskittäminen, pyöräpysäköinnin kehittäminen sekä alueen palveluiden hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen tai pyörällä. Polkupyöräpysäköinnille asetetaan lisäksi paikkojen sijaintiin ja muotoon liittyviä laatuvaatimuksia. Kaavassa sovelletaan yleissuunnitelman mukaisia normeja.

Ympäristönsuojelulain mukaisen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman **Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman** on kaupunginhallitus hyväksynyt 16.7.2018 ohjeellisena huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmasa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023. Kaavaan merkitään toimenpidesuosituksen mukaiset melumääräykset.

Savonia-ammattikorkeakoulu Oy:n oppilaitoksen rakennushistoriaselvitys on laadittu vuonna 2016, laatijana Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson (selostuksen liite 5). Selvityksessä tarkastellaan rakennuksen taustaan, alkuperäistä tilannetta, muutoksia sekä nykytilannetta ja säilyneisyyttä. Rakennuksesta on laadittu vuonna 2018 myös **käytettävyysselvitys**, jossa kuvataan rakennusta sekä selvitetään sen käyttömahdollisuuksia oppimisympäristöksi, asuinrakennukseksi, liikerakennukseksi tai toimisto- tai monitilarakennukseksi. Käytettävyysselvityksen on laatinut Sweco Rakennetekniikka Oy (selostuksen liite 6).

Uimahallin rakennushistoriaselvitys on laadittu vuonna 2012, laatijana Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy (selostuksen liite 7). Selvityksessä tarkastellaan rakennuksen historiaa, arkkitehtuuria ja muutoksia sekä arvioidaan säilyneisyyttä.

Kuopion kaupungilla on valmistelussa **Kuopion modernin rakennusperinnön inventointi**, jonka yhteydessä on jo inventoitu keskeisen kaupunkialueen modernit koulukohteet. Inventoinnin on suorittanut Kuopion kulttuuriympäristöjen asiantuntijatyöryhmä vuonna 2015, mutta sitä ei ole hyväksytty kaupungin luottamuselimissä. Inventointiin sisältyy Teknillinen oppilaitos, jonka vanhin osa on luokiteltu yhdeksi merkittävimmiksi modernin koulurakentamisen esimerkiksi ja jonka purkaminen voi tulla kyseeseen vain erittäin vahvojen, hyvin perusteltujen syiden pohjalta.

Liikennetärinäselvitys on laadittu vuonna 2018, laatijana Taratest Oy (selostuksen liite 8). Selvityksen perusteella asuinrakennukset eivät tarvitse tärinävaimennuksia junatärinän tai tieliikennetärinän vuoksi eikä liikennetärinää tarvitse resonanssitarkastelun perusteella huomioida rungon eikä lattian suunnittelussa. Junaliikennetärinästä ei aiheudu häiritsevää runkomelua maanvaraisille tai paalutetuille rakennuksille. Ennustetilanteessa 2035 liikenneolosuhteiden muutos on hyvin vähäinen, eikä värähtelytasoon ole odotettavissa muutoksia.

Savonian alueelle ja Hatsalan/Health Cityn alueelle on laadittu **meluselvitykset**, laatijana WSP Finland Oy (selostuksen liitteet 9.1 ja 9.2). Kaavaan on merkitty selvitysten mukaiset melumääräykset.

Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin koko kaupunkialuetta koskeva uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018. Se on tullut voimaan 1.1.2019.

Tonttijako ja –rekisteri

Savonian Opistotien kampusalueen tontti 6-14-2 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2009. Savonia-ammattikorkeakoulu Oy:n omistaman tontin pinta-ala on 35 410 m².

Nykyisen uimahallin tontti 6-21-1 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 24.10.1983. Tontin omistaa Kuopion kaupunki ja sen pinta-ala on 22 279 m². Nykyisen keilahallin tontti 6-22-1 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 11.10.1983. Tontin omistaa Kuopion kaupunki ja sen pinta-ala on 4 259 m². Keilahallin eteläpuolella sijaitseva Kuopion kaupungin omistama LP-2 alue 6-9906 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin (Hattalan liikennealueet) 23.9.1983, sen pinta-ala on 11 707 m².

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset ja inventoinnit

Savonia-ammattikorkeakoulun Opistotien kampusalueen päärakennuksen A-osa on asemakaavalla suojeltu. Se on merkitty kaavaan merkinnällä sr-14: ”Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa; rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.” Lisäksi koko YO-aluetta koskee suojelumerkintä (/s-2): ”Alue, jolla uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.” Alueen kaavoittaminen YO-alueeksi perustui sen aikaiseen lähtökohtaan, että alue tulee jatkossakin säilymään opetuslaitoskäytössä.

Opistotien kampusalueen rakennus, Kuopion teknillinen oppilaitos, sisältyy valmistelussa olevaan Kuopion modernin rakennusperinnön inventoinnin osioon Keskeisen kaupunkialueen modernit koulukohteet. Inventoinnin on suorittanut Kuopion kulttuuriympäristöjen asiantuntijatyöryhmä vuonna 2015, mutta sitä ei ole hyväksytty kaupungin luottamuselimissä. Inventointiin sisältyy Teknillinen oppilaitos, jonka vanhin osa on luokiteltu yhdeksi merkittävimmiksi modernin koulurakentamisen esimerkiksi, jonka lisä- ja korjausrakentamisessa otetaan huomioon rakennuksen ominais- ja tyylipiirteet ja jonka purkaminen voi tulla kyseeseen vain erittäin vahvojen, hyvin perusteltujen syiden pohjalta. Vastaavaan luokkaan on arvioitu myös Ammattioppilaitos, jota ei kuitenkaan ole säilytetty 22.12.2017 voimaantulleessa asemakaavan muutoksessa. Inventoinnissa Teknillinen oppilaitos on arvotettu rakennushistoriallisen, historiallisen ja kaupunkikuvallisen arvon osalta luokkaan 1 (suuri arvo). Tarkemmin arvoja on kuvattu seuraavasti:

Rakennushistorialliset arvot:

Vanhimmat rakennukset ovat edustavia esimerkkejä 1960-luvulle tyypillisestä koulurakentamisesta, jossa korostuvat horisontaalisuus ja puhtaslinjaisuus. Laajennusosa vuodelta 1987 on sovitettu kokonaisuuteen luontevasti. Rakennukset laajennuksineen ovat säilyneet pitkälti alkuperäisasussa. Rakennukset on suunnitellut kuopiolaislähtöinen arkkitehti Toivo Korhonen (1926–2014), joka oli elementtirakentamisen ja rationaalisen suunnittelun edelläkävijöitä Suomessa. Korhonen voitti useita koti- ja ulkomaisia arkkitehtuurikilpailuja.

Historialliset arvot:

Kohteella on maakunnallista historiallista merkitystä osana Kuopion kaupungissa yli sadan vuoden ajan jatkuneen teknillisen koulutuksen historiaa.

Kaupunkikuvalliset arvot:

Kohde on kaupunkikuvallisesti merkittävä osana Karjalankadun varren maisemaa ja Koulupuiston 1960-lukulaista kouluarkkitehtuurikokonaisuutta. Kerroksellinen rakennuskanta ilmentää sekä kohteen että arkkitehdin tuotannon historiaa ja kehitystä.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Kuopion kasarmialue kuuluu Museoviraston inventoimiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY-kohde). RKY-alue ulottuu osittain kaava-alueelle ja yksi kasarmialueeseen kuuluvista rakennuksista (vuonna 1916 hevostalliksi rakennettu 1-kerroksinen rakennus) sijaitsee kaava-alueella, nykyisen keilahallin pohjoispuolella Hannes Kolehmaisen kadun varrella. Kasarmialue on yksi kahdeksasta 1880-luvulla perustetusta tarkka-ampujapataljoonan kasarmista. Alkuperäistä puukasarmialuetta on täydennetty 1910-luvun tiilikasarmein. Kaupunkikasarmialue kertoo Kuopion asemasta lääninpääkaupunkina ja sen rakennukset ovat osa julkista rakennuskantaa yhdessä lääninvankilan, -hallituksen ja -sairaalan kanssa. Sotilaskäytön päätyttyä 1960-luvulla rakennuksia on muutettu kaupungin virastojen toimitiloiksi sekä kansalaisopiston käyttöön. Vehreät piha-alueet ja kaupunkilaisille avattu Kasarmipuisto luovat alueelle puistomaisen ilmeen. Kasarmialueella on myös kaupungin Valtuustotalo (aiemmalta nimeltään valtuusto- ja virastotalo) vuodelta 1989.



KUVA 16. KASARMIPUISTO (kuva Google Street View 2011)



KUVA 17. RKY-KOhteet

Kaava-alueen itäpuolelle, Karjalankadun toiselle puolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kohteeksi luokiteltu Kuopion Ison Hautausmaan alue kansallisesti merkittävän hautausmaakulttuurin edustajana.

Muut päätökset

Kuopion kaupungin hyvinvoinnin edistämisen lautakunta on tehnyt 18.11.2014 päätöksen kaupungin uimahallin ja jäähallipalvelujen järjestämisestä tulevaisuudessa. Päätöksessä todetaan Niiralan uimahallin tulleen teknisen käyttöikänsä päähän. Kuopion uimahallin hankesuunnitelmassa vuonna 2010 on tarkasteltu kolmea vaihtoehtoista tilaratkaisua: peruskorjausta, peruskorjausta ja laajennusta sekä uudisrakennusvaihtoehtoa. Toiminnallisen ja käyttäjätarpeiden mukaisen tarkastelun kautta hankeryhmä päätyi esittämään jatkosuunnittelun pohjaksi uudisrakennusvaihtoehtoa. Uusi uimahalli tulee sijoittumaan jäähallin yhteyteen, tämän mahdollistama asemakaava on tullut voimaan 24.5.2018.

Kuopion kaupunki on solminut Health City Finland Oy:n kanssa yhteistoiminta- ja laatusopimuksen, joka koskee nykyisiä uima- ja keilahallin tontteja. Health City Finland Oy:n tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa alueelle Health City Kuopio -terveyspuisto, johon sijoittuu kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Savonia-ammattikorkeakoulu Oy on hakenut asemakaavan muutosta tontille 6-14-2. Kuopion kolmen koulutusasteen toiminnallisen sijoittumissuunnitelman mukaisesti eri koulutusasteita keskitetään Savilahteen synergiaetujen saavuttamiseksi. Muuttuvien olosuhteiden vuoksi hakijan tavoitteena on kehittää Opistotien tonttia asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Hakijan tavoitteena on myös tontilla sijaitsevan asemakaavalla suojellun ammattikorkeakoulun päärakennuksen suojelun purkaminen rakennuksen tekniseen kuntoon vedoten. Kaupungin tavoitteena on selvittää, millaista ja missä määrin uutta asuin- ja liikerakentamista alueelle voi sijoittaa ja onko ammattikorkeakoulun päärakennus mahdollista säilyttää muuttuvissa olosuhteissa.

Kuopion kaupunki on solminut Health City Finland Oy:n kanssa yhteistoiminta- ja laatusopimuksen koskien nykyisiä uima- ja keilahallin tontteja. Health City Finland Oy:n tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa alueelle Health City Kuopio -terveyspuisto, johon sijoittuu kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti. Konseptiin kuuluisi asumista, erilaista palveluasumista, päiväkotitoimintaa ja muita yhteisiä arjen hyvinvointia tukevia palveluita ja liiketiloja.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Savonia-ammattikorkeakoulu Oy on hakenut asemakaavan muutosta tontille 6-14-2. Tavoitteena on kehittää tonttia pääosin asuinkäyttöön mahdollistaen samalla hoivapalveluiden ja kaupallisten lähipalveluiden sijoittaminen alueelle. Kuopion kaupunki on

solminut Health City Finland Oy:n kanssa yhteistoiminta- ja laatusopimuksen koskien nykyisiä uima- ja keilahallin tontteja. Alueelle on tarkoitus toteuttaa kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti.

Viime vuosien aikana Kuopion eri koulutusasteiden sijoittumissuunnitelmissa on tapahtunut merkittäviä muutoksia. Kuopion kolmen koulutusasteen toiminnallisen sijoittumissuunnitelman mukaisesti eri koulutusasteita keskitetään Savilahden synergiaetujen saavuttamiseksi; sinne siirtyvät myös ammattikorkeakoulun tilat. Savilahden alueen asemakaavoitus on käynnissä.

Kuopion kaupungin hyvinvoinnin edistämisen lautakunta on 18.11.2014 päättänyt kaupungin uimahalli-jäähallipalvelujen järjestämisestä tulevaisuudessa. Päätöksessä todetaan Niiralan uimahallin tulleen teknisen käyttöikänsä päähän. Kuopion uimahallin hankesuunnitelmassa vuonna 2010 on tarkasteltu kolmea vaihtoehtoista tilaratkaisua: peruskorjausta, peruskorjausta ja laajennusta sekä uudisrakennusvaihtoehtoa. Toiminnallisen ja käyttäjätarpeiden mukaisen tarkastelun kautta hankeryhmä päätyi esittämään jatkosuunnittelun pohjaksi uudisrakennusvaihtoehtoa. Uusi uimahalli tullaan toteuttamaan jäähallin yhteyteen, tämän mahdollistama asemakaava on tullut voimaan 24.5.2018.

Kuopion kaupunginhallitus on 23.2.2009 hyväksynyt Kuopion kaupungin Korkean rakentamisen selvityksen, jossa suunnittelualueen radan pohjoispuoleisen osan on todettu kuuluvan korkealle rakentamiselle soveltuvaan vyöhykkeeseen (asuin/toimisto, yli 8 kerrosta). Kuopion kaupunginvaltuusto on 14.12.2015 hyväksynyt Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelman. Tämä strateginen suunnitelma ohjaa alueen muuttumista asumiskäyttöön. Hatsalan alueelle on suunniteltu asuntoja noin 800–1 000 ja asukkaita noin 1 400–2 000.

Muuttuneiden olosuhteiden vuoksi tarvitaan joustavaa reagoimista toimintaympäristön muutoksiin. Kyseessä oleva asemakaavan muutos pohjautuu kaupungin hyväksymiin kaupunkirakennetta koskeviin maankäyttöllisiin suunnitelmiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, lähialueen asukkaat, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue, Pohjois-Savon liitto, Liikennevirasto/Väylävirasto, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Liikelaitos, Pohjois-Savon pelastuslaitos, DNA Oy, TeliaSonera Oyj ja Kuopion Tennisseura Ry. Lisäksi osallisia ovat Kuopion kaupungin strategisen maankäytön suunnittelu, maaomaisuuden hallinta, Kuopion alueellinen rakennusvalvonta/Kaupunkikuvatyöryhmä/Kuopion alueellinen rakennuslautakunta sekä Ympäristönsuojelu Ympäristölautakunta, kulttuurihistoriallinen museo ja Museovirasto.

4.3.2 Vireilletulo

Savonia-ammattikorkeakoulu Oy on hakenut asemakaavan muutosta ja Health City Finland Oy:n kanssa on solmittu yhteistyö- ja laatusopimus. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2016–2019 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Kaavatyö kytkeytyi alun pitäen viereiseen Jäähallin ympäristön kaavatyöalueeseen. Koko asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 19.10.2016. OAS oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.10.–25.11.2016.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyö kytkeytyi alun pitäen viereiseen Jäähallin ympäristön kaavatyöalueeseen. Koko alueen asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 19.10.2016. OAS oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.10.–25.11.2016. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavatyön aloituskokous on pidetty 3.11.2016 ja siinä olivat edustettuina Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Kuopion Energia Oy:n, Kuopion Vesi Liikelaitoksen, Pohjois-Savon pelastuslaitoksen sekä kaupungin ympäristönsuojelun, hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen, kunnallisteknisen suunnittelun ja asemakaavoituksen edustajat. Aloituskokouksessa nousi esille koko laajempaa kaava-aluetta koskien asumisen lisääntymisestä johtuen liikenteellisen tarkastelun tarpeellisuus (katujärjestelyt, jalankulun ja polkupyöräilyn edellytykset), johto- ja viemäriverkoston siirtäminen, Savonian rakennuksen suojelukysymys ja rakennushistoriallisen selvityksen tarpeellisuus, vaikutukset viereiseen RKY-alueeseen, yleiskaavallisten selvitysten huomioiminen, hulevesihallintasuunnitelman sekä melu- ja värinäselvitysten tarpeellisuus, kemikaalikuljetusten huomioiminen sekä alueen eri urheiluhallien toiminnallisen ja liikenteellisen yhteyden kehittäminen ja pysäköintiongelmien ratkaiseminen.

Koko kaava-aluetta (mukaan lukien Jäähallin ympäristö) koskeva valmisteluvaiheen aineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 1.11.2017. Valmisteluaineistoon sisältyivät kaavaselostusluonnos liitteineen, rakennushistoriaselvitykset (Savonian päärakennus ja uimahalli), Health City Kuopion havaintoaineistot sekä Savonian alueen havaintoaineistot 3 eri suunnitelmasta, joissa kussakin 2 vaihtoehtoa Savonian päärakennuksen osalta: säilyttävä ja purkava. Vaihtoehtoja selostetaan tarkemmin selostuksen kohdassa "4.5.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot". Aineistosta järjestettiin lausuntokokous sidosryhmille 15.11.2017, ja siinä olivat läsnä Pohjois-Savon liiton, Kuopion Energia Oy:n, Kuopion Vesi Liikelaitoksen, Tilakeskuksen, hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen, rakennusvalvonnan, maaomaisuuden hallinnan, kunnallisteknisen suunnittelun ja asemakaavoituksen edustajat. Lausuntokokouksessa nousi esiin aloituskokouksessa käsitellyiden asioiden lisäksi Savonian kanssa tehtävän maankäyttösopimuksen sekä tie- ja raideliikenteen melutasoselvityksen tarpeellisuus.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 9.11.2017. Neuvotteluun osallistui Liikenneviraston (nykyisin Väylävirasto), Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, kunnallisteknisen suunnittelun ja asemakaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa todettiin tätä kaava-aluetta koskien seuraavaa:

Pohjois-Savon ELY-keskus:

- Yleiskaavallinen tarkastelu on tarpeen; asiaa on avattava enemmän, kun yleiskaavaa ei ole ohjaamassa asemakaavaa.
- Teknillisen oppilaitoksen (Savonian päärakennus) arvokkain osa on tarpeen säilyttää.
- Alueen hulevesien tarkempi tarkastelu, kun Opistotien kampusalueen suunnitteluratkaisu on valittu.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo:

- Teknillisen oppilaitoksen (Savonian päärakennus) arvokkaimman osan suojelu ja säilyttäminen ovat ehdottomia myös tulevassa kaavassa.

Liikennevirasto/Väylävirasto:

- Rautatien osalta ei ole huomautettavaa, kaksi raidetta riittää tällä hetkellä radan tarpeisiin.
- Hulevesiä ei saa ohjata radan sivuojaan tulvariskin vuoksi.
- Olennaista on rautatien melu- ja tärinä asumisviihtyvyyden kannalta.

Pohjois-Savon liitto (lausuntokokouksessa esitetty kanta):

- Vuonna 2019 käynnistyy maakuntakaavan päivitys, jossa on tarkoitus huomioida myös 1960-luvun jälkeinen moderni rakennusperintö.
- Savonian päärakennuksen suojelustatukseen ei voi ottaa tässä vaiheessa kantaa.

Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus on pidetty 15.11.2017. Siihen osallistui kaupungin ja Savonia Ammattikorkeakoulu Oy:n edustajien lisäksi 3 kaupunkilaista. Tilaisuudessa keskusteltiin lyhyesti kouluverkostotilanteesta, uimahalliin tulevan kuntosalin laajuudesta, kaupungin liikuntapaikkaverkostosta ja keilahallin tulevaisuudesta.

Jäähallin ympäristöä, Savonian aluetta ja Health Cityn aluetta koskeva valmisteluaineisto oli nähtävänä 6.11.–7.12.2017 ja aineistosta saatiin lausunnot Kuopion Vesi Liikelaitykselta, Pohjois-Savon ELY-keskukselta, Senaatti-kiinteistöiltä ja Kuopion keilailuliitto ry:ltä; lisäksi saatiin yksi yksityishenkilön mielipide. Kuopion Vesi Liikelaityksella otettiin lausunnossaan kantaa tonttijakoon, vesijohtoverkoston painetasoon, sammutusvedensaantiin, et-alueiden varaamiseen, johtoalueisiin ja hulevesiin. Pohjois-Savon ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota ammattikorkeakoulun päärakennuksen suojeleluun ja yleiskaavan ajantasaisuuteen/vanhentuneisuuteen. Senaatti-kiinteistöt kommentoi lausunnossaan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja. Kuopion keilailuliitto Ry otti lausunnossaan kantaa keilahallitoiminnan jatkuvuuteen. Lausunnot ja mielipide sekä tätä kaava-aluetta koskevat vastineineen ovat selostuksen liitteenä 12.

Valmisteluvaiheen nähtävänäolon jälkeen Jäähallin ympäristön kaava erotettiin omaksi asemakaavakseen uimahallin rakentamisen kiireellisyyden vuoksi. Siihen kaavaan liitettiin mukaan samalla viereinen sora- ja lämpövoimakeskusalue. Jäähallin ympäristön kaava on tullut voimaan 24.5.2018. Tämä asemakaavatyö erotettiin omaksi kaavatyökseen nimeämällä asemakaavan muutos Opistotien ja Hannes Kolehmainen kadun ympäristöksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 3.11.2016. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu sekä lausuntokokous on pidetty 9.11.2017. Viranomaiset (Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon liitto, Liikennevirasto/Väylävirasto) ovat osallistuneet kokouksiin tarpeelliseksi katsomallaan tavalla.

Museoviraston kanssa on neuvoteltu Savonian päärakennuksen (A-rakennusosa) kaavoituksesta 21.2.2018. Tällöin on todettu, ettei rakennusosasta kannata teettää erillistä kuntotutkimusta, koska muun muassa sisäilman haitta-aineille ei ole määritetty raja-arvoja. Sen sijaan olisi perusteltua teettää käyttötarkoitusselvitys mahdollisten käyttötarkoitusten edellytysten arvioimiseksi. Jo laadittu rakennushistoriallinen selvitys on varsin laaja, sitä ei ole tässä vaiheessa tarvetta laajentaa. Rakennuksen suojelun sisällöstä ei voitu todeta yksiselitteistä linjausta. Mikäli purkavaan ratkaisuun päädytään, tulee asemakaavassa olla määräys, jolla varmistetaan, että uusi arkkitehtuuri vastaa laadultaan vähintään poistuvaa.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon edustajat ovat osallistuneet 31.8.2018 kokoukseen, jossa käsiteltiin Savonian päärakennuksen suojelukysymyksiä. Edustajat totesivat kokouksessa, että asemakaavalla suojellun rakennuksen säilyttäminen olisi kulttuurihistorian sekä myös rakennushistorian pohjalta suotavaa ja keskeisin arvo on portaikolla ja käytävällä. Säilyttävä vaihtoehto ja käytösmahdollisuudet on tutkittava ja purkamisvaihtoehdolle on oltava painava peruste. Laaditut selvitykset todettiin riittäviksi.

Väylävirasto (entinen Liikennevirasto) on ottanut kantaa rautatiealueeseen liittyviin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin 4.7.2019 ja 14.8.2019. Keskeisin kommentti oli, että kaikki rakenteet ja maanalaiset ankkuroinnit tulee sijoittaa tontin alueelle. Esitetyt kommentit on huomioitu kaavatyössä.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon edustajien kanssa on 9.9.2019 keskusteltu kaavaehdotusaineistosta. Aineistossa on huomioitu tällöin esiin tulleet asiat.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

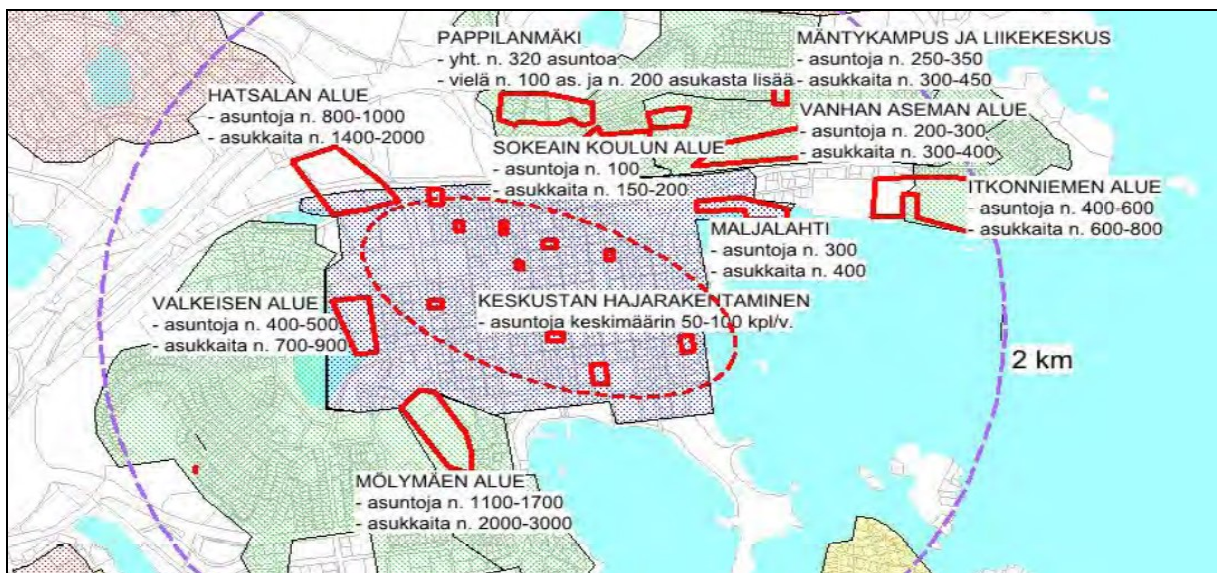
Yleiskaavan ohjausvaikutus

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualuetta halkoo länsi-itä-suunnassa rautatieliikenteen alue, Savon rata (LR). Sen pohjoispuoli on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja jolle voidaan sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja (PY). Rautatiealueen eteläpuoli on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, joka varataan urheilu-, ulkoilu- ja virkistystoimintaa varten; alueelle saa rakentaa vain ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita (VU). Radan yli johtavaksi on merkitty kevyen liikenteen yhteydelle tarkoitettu ylikulku.

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Näin ollen yleiskaavalla on lähtökohtaisesti ohjaava oikeusvaikutus, mutta sillä ei ole täysin ehdotonta pakottavaa oikeusvaikutusta. Hallituksen esityksessä eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998) todetaan ehdotetun MRL 54 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa, että ohjeena oleminen tarkoittaa asemakaavaa laadittaessa sitä, että yleispiirteisissä kaavoissa tehty maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti, ja edelleen, että asemakaavalla kuitenkin tarkennetaan yleispiirteisissä kaavoissa tehtyjä ratkaisuja. Yleiskaavan ohjausvaikutus ei näin ollen tarkoita sitä, että ohjaavaa kaavaa tulisi noudattaa sellaisenaan, vaan yleispiirteisempää maankäyttösuunnitelmaa voidaan täsmentää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Merkittävää on, että ohjaavan kaavan keskeiset tavoitteet tai ratkaisut eivät saa vaarantua.

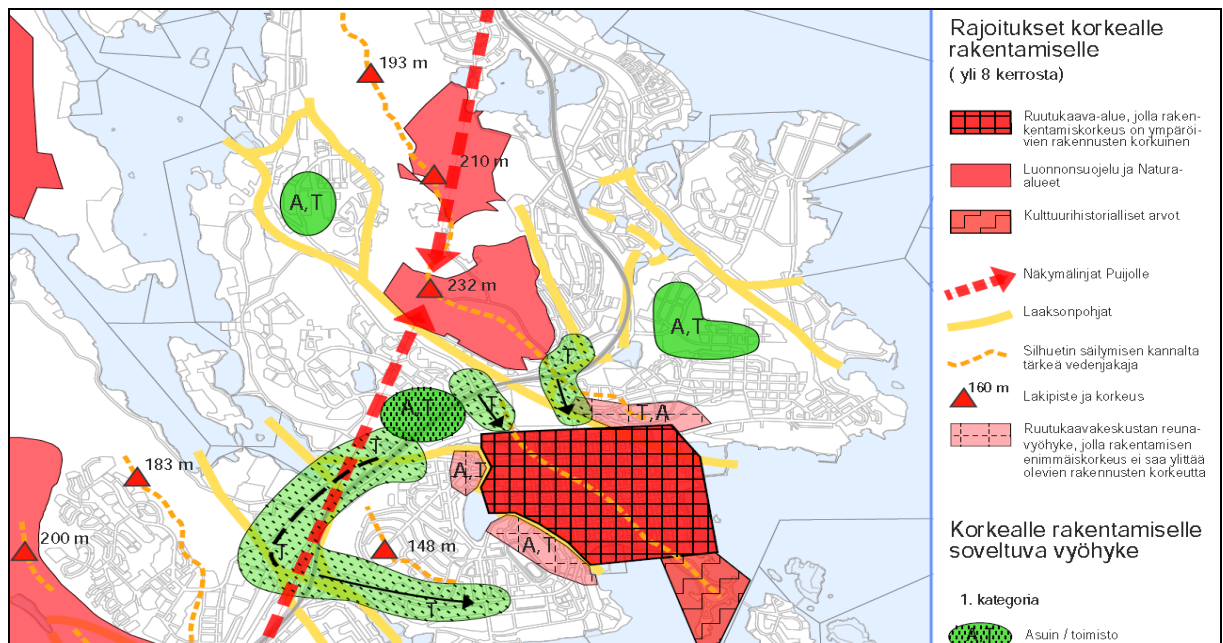
Muuttuneiden olosuhteiden ja edellä selostettujen strategisten maankäytöllisten suunnitelmien vuoksi vuoden 2001 yleiskaavan voidaan katsoa jo lähtökohtaisesti vanhentuneen, eikä se näin ollen ohjaa käyttötarkoituksen osalta asemakaavoitusta. MRL:n 21.4.2017 voimaantulleen muutoksen mukaan tilanteessa, jolloin yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään sen ohjausvaikutuksesta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon yleiskaavan MRL:n mukaiset sisältövaatimukset.

Kuopion kaupunginvaltuusto on 14.12.2015 hyväksynyt Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle –suunnitelman (kuva 18). Se on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat sekä asumisen ja työpaikkojen laajentumisalueet. Tämä strateginen suunnitelma ohjaa alueen muuttumista asumiskäyttöön. Hatsalan alueelle on suunniteltu asuntoja noin 800–1 000 ja asukkaita noin 1 400–2 000.



KUVA 18. OTE KAUPUNKIRAKENNE 2030-LUVULLE RAPORTISTA

Kuopion kaupunginhallitus on 23.2.2009 hyväksynyt Kuopion kaupungin Korkean rakentamisen selvityksen (kuva 19), jossa suunnittelualueen radan pohjoispuoleisen osan on todettu kuuluvan korkealle rakentamiselle soveltuvaan vyöhykkeeseen (asuin/toimisto, yli 8 kerrosta). Korkean rakentamisen sijoittamista alueelle puoltaa palveluiden ja työpaikkojen hyvä saavutettavuus, joukkoliikenteen toimivuus, hyvät liikenneyhteydet, sijainnillisesti maisemarakenteellinen sopivuus sekä kaupungin sisääntulon solmukohta. Nykyisen uimahallin ja keilahallin alue sijoittuu keskustan ruutukaava-alueen reunavyöhykkeelle, jossa rakentamisen korkeutta tutkitaan tapauskohtaisesti. Myös tämä kaupunkikuvallinen ja yleiskaavallinen suunnitelma ohjaa alueen muuttumista asuinkäyttöön ja mahdollisesti myös korkeaan rakentamiseen.



KUVA 19. OTE KORKEAN RAKENTAMISEN SELVITYKSESTÄ

Viime vuosien aikana Kuopion eri koulutusasteiden sijoittumissuunnitelmissa on tapahtunut merkittäviä muutoksia. Kuopion kolmen koulutusasteen toiminnallisen sijoittumissuunnitelman mukaisesti eri koulutusasteita keskitetään Savilahden synergiaetujen saavuttamiseksi. Tämän mahdollistava Savilahden alueen asemakaavoitus on käynnissä.

Muutokset olosuhteissa ovat olleet verrattain nopeita, ja näin ollen tarvitaan joustavaa, asemakaavoituksen kautta tapahtuvaa reagoimista toimintaympäristön muutoksiin. Kyseessä oleva asemakaavan muutos pohjautuu kaupungin hyväksymiin kaupunkirakennetta koskeviin maankäytöllisiin suunnitelmiin, joiden kautta asemakaavan muutos soveltuu yleiskaavalliseen kokonaisuuteen. Tämän asemakaavan muutoksen vaikutukset on mahdollista arvioida ilman sen kytkemistä laajempaan, koko keskusta-aluetta koskevaan yleiskaavalliseen tarkasteluun. Näiden seikkojen vuoksi asemakaavan muuttaminen on katsottu ajankohtaiseksi ja tarpeelliseksi.

Keskusta-alueen yleiskaavatyö on parhaillaan valmisteilla. Siinä kaava-alueen käyttötarkoitus ollaan muuttamassa asumiskäyttöön. Savonian päärakennusta ei ole tarkoitus suojella.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamia strategisia, kaupungin luottamuselimissä hyväksytyjä maankäytöllisiä tavoitteita on selostettu edellisessä kohdassa. Niiden lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa resurssiviisauteen liittyen jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä alueella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen. Kaupungin tavoitteena on selvittää, millaista ja missä määrin uutta asuin- ja liikerakentamista alueelle voi sijoittaa ja onko ammattikorkeakoulun päärakennus mahdollista säilyttää muuttuvissa olosuhteissa. Lisäksi tavoitteena on myös kaupunkikuvan kohentaminen sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisen, ympäröivään RKY-rakennuskantaan sopeutuvan ratkaisun löytäminen täydentävälle uudisrakentamiselle.

Tavoitteena on täydennysrakentaa suunnittelualuetta ja luoda uutta, monipuolista ja elinvoimaista ympäristöä. Uuden asuin- ja palvelurakentamisen tulee sopeutua ympäristön mittakaavaan ja muodostaa omaleimaisia mutta toisiinsa sopeutuvia kokonaisuuksia. Asuinrakentamisen osalta tavoitteena on monimuotoiset alueet, joilla on erilaisia rakennus- ja asuntotyyppejä. Tavoitteena on monipuolinen asukas- ja hallintamuotojakauma.

Kuopion kaupungin hyvinvoinnin edistämisen lautakunta on 18.11.2014 päättänyt kaupungin uimahalli-jäähallipalvelujen järjestämisestä tulevaisuudessa. Päätöksessä todetaan Niiralan uimahallin tulleen teknisen käyttöikänsä päähän. Kuopion uimahallin hankesuunnitelmassa vuonna 2010 on tarkasteltu kolmea vaihtoehtoista tilaratkaisua: peruskorjausta, peruskorjausta ja laajennusta sekä uudisrakennusvaihtoehtoa. Toiminnallisen ja käyttäjätarpeiden mukaisen tarkastelun kautta hankeryhmä päätyi esittämään jatkosuunnittelun pohjaksi uudisrakennusvaihtoehtoa. Kuopion kaupungin tavoitteena on löytää uudelle uimahallille ja keilahallille sijoituspaikka jäähallin yhteydestä synergiaetujen mahdollistamiseksi. Tätä koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan 24.5.2018.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Savonian Opistotien kampusalue

Savonia-ammattikorkeakoulu Oy on järjestänyt Opistotien tontista luopumisen yhteydessä neuvottelumenettelyn, jossa kiinnostuneet rakennusliikkeet tai muut tahot ilmoittautuivat mukaan osallistumishakemuksella. Ilmoittautuneet rakennusliikkeet ovat osallistuneet nähtäväksi asetettavien vaihtoehtoisten maankäytönsuunnitelmien tekemiseen yhteistyössä arkkitehtisuunnittelusta vastaavien konsulttinsa kanssa. Savonia-ammattikorkeakoulun tavoitteena on ollut ammattikorkeakoulun päärakennuksen suojelun purku, minkä takia kaikki neuvottelussa mukana olleet rakennusliikkeet ovat tuottaneet alueesta kaksi vaihtoehtoista aluesuunnitelmaa; toisessa suunnitelmassa vanha päärakennus on säilytetty ja toisessa se on purettu. Vaihtoehtojen avulla on arvioitu suojelurakennuksen säilyttämisen ja mahdollisen suojelun purkamisen aiheuttamia vaikutuksia kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Neuvottelumenettelyn tuloksena syntyi kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa sekä päära-
kennuksen suojelun säilyttävästä että suojelun purkavasta tontinkäytöstä. Vaihtoeht-
toisten suunnitelmien keskeiset tunnusluvut:

SUUNNITELMA / suojaus säilyy	VE 1A EOSTRE, AINE, CARPO & BEIRA	VE 2A GIGANTE	VE 3A LADONTA
Aluetehokkuus e	1.61	1.61	1.43
Kerrosala k-m ² pääkäyttötarkoitus	56 950	57 090	50 660
Asuntoja	709	895	693
Kerroskorkeudet	VI–XVI	IV–XVI	VI–XVI
ap-määrä pp-määrä	yht. 478	yht. 600 yht. 1800	539 1445
Pysäköintiratkaisu	P-talo/rakenteellinen/ maantaso	rakenteellinen/ maantaso	rakenteellinen/ maantaso
SUUNNITELMA / suojelun purku	VE 1B EOSTRE, AINE, CARPO & BEIRA	VE 2B GIGANTE	VE 3B LADONTA
Aluetehokkuus e	1.84	1.55	1.42
Kerrosala k-m ² pääkäyttötarkoitus	65 000	55 000	50 110
Asuntoja	811	862	869
Kerroskorkeudet	VI–XVI	IV–XVI	V–XII
ap-määrä pp-määrä	yht. 547	yht. 575 yht. 1700	580 1671
Pysäköintiratkaisu	P-talo/rakenteellinen/ maantaso	rakenteellinen/ maantaso	rakenteellinen/ maantaso

KUVA 20. TAULUKKO ERI SUUNNITELMAVAIHTOEHTOJEN KESKEISISTÄ TUNNUSLUVUISTA

Vaihtoehtojen kuvaukset

VE 1A - EOSTRE, AINE, CARPO & BEIRA / Suojelu säilyy



KUVA 21. VE 1A, MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN HAVAINNEAINEISTOA

Suurkortteli koostuu neljästä pienemmästä korttelista, joiden väliset ulkotilat liittyvät toisiinsa muodostaen alueen sisäiset kulkuyhteydet ja virkistysalueet. Kortteleiden sisäpihalle on sijoitettu lähileikkipaikat, yhtiöiden omat ulkovarusteet sekä oleskelualueita. Rakennusten suuntauksissa on huomioitu asuntoparvekkeiden suuntaus auringon kierron mukaan. Ajoneuvoliikenne sekä kortteliin että pysäköintiin on järjestetty Opistotien kautta, suojellun päärakennuksen molemmin puolin. Pysäköintiratkaisu perustuu pääosin luoteiskulman pysäköintilaitokseen, jossa sijaitsee pääosa korttelin pysäköintipaikoista. Kaakkoiskulman korttelin pysäköintiratkaisu on rakenteellinen.

VE 1B - EOSTRE, AINE, CARPO & BEIRA / Suojelun purku



KUVA 22. VE 1B, MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN HAVAINNEAINEISTOA

Suurkortteli koostuu neljästä pienemmästä korttelista, joiden väliset ulkotilat liittyvät toisiinsa muodostaen alueen sisäiset kulkuyhteydet ja virkistysalueet. Suojellun päärakennuksen tilalle on esitetty korttelit täydentäviä asuinrakennuksia. Kortteleiden sisäpihalle on sijoitettu lähileikkipaikat, yhtiöiden omat ulkovarusteet sekä oleskelualueet. Rakennusten suuntauksissa on huomioita asuntoparvekkeiden suuntaus auringon kierron mukaan. Ajoneuvoliikenne sekä kortteliin että pysäköintiin on järjestetty Opistotien kautta, päärakennuksen korvaavien asuinrakennusten molemmin puolin. Pysäköintiratkaisu perustuu pääosin luoteiskulman pysäköintilaitokseen, jossa sijaitsee pääosa korttelin pysäköintipaikoista. Kaakkoiskulman korttelin pysäköintiratkaisu on rakenteellinen.

VE 2A - GIGANTE / Suojelu säilyy



KUVA 23. VE 2A, MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN HAVAINNEAINEISTOA

Muurimainen rakennusmassa rajaa sisäänsä suurkorttelin sisäpihan. Monimuotoisen asumiskorttelin keskipisteenä on suojeltu opistorakennus, johon on sijoitettu kaikki korttelin palvelut ja palvelutilat. Matalamman muurimaisen massan vastakohtana korttelin sisäpihalle on sijoitettu kolme tornia, jotka on suunnattu keskeisiin näkymäsuuntiin. Muurimassaan on sijoitettu muun muassa 2-kerroksisia kattoasuntoja sekä omapihallisia 1,5-kerroksisia asuntoja. Ajoneuvoliikenne sekä korttelin sisään että pysäköintiin kulkee Opistotien kautta. Jalankulku ja pyöräily korttelin sisälle kulkee muurissa olevien aukkojen kautta. Korttelin pysäköintiratkaisu on rakenteellinen, pääosa autopaikoista sijaitsee korttelipihaan alla. Opistotien varrelle on sijoitettu asiointipaikkoja. Korttelin liiketilat sijaitsevat 1. kerroksessa Opistotien varressa. Karjalankadun risteykseen on sijoitettu päiväkotit.

VE 2B - GIGANTE / Suojelun purku



KUVA 24. VE 2B, MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN HAVAINNEAINEISTOA

Muurimainen rakennusmassa rajaa sisäänsä suurkorttelin sisäpihan. Korttelin sisäpihalle on sijoitettu kolme tornia, jotka on suunnattu keskeisiin näkymäsuuntiin. Ajoneuvoliikenne sekä korttelin sisään että pysäköintiin kulkee Opistotien kautta. Korttelin pysäköintiratkaisu on rakenteellinen, pääosa autopaikoista sijaitsee korttelipihaan alla. Opistotien varrelle on sijoitettu asiointipaikkoja. Korttelipihaan keskellä sijaitsevan asuintornin yhteyteen on sijoitettu korttelitalo, jossa sijaitsee asukkaiden yhteistilat ja palvelut. Liiketilat sijaitsevat 1. kerroksessa Opistotien varressa. Karjalankadun risteykseen on sijoitettu päiväkotit.

VE 3A - LADONTA / Suojelu säilyy



KUVA 25. VE 3A, MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN HAVAINNEAINEISTOA

Suojellun päärakennuksen ympärille muodostuu kaksi vapaamuotoista umpikorttelia. Alueen lounaiskulmasta etelään sijaitsee korttelin keskuspuisto. Keskuspuiston läpi ja kortteleiden välistä kulkevat reitit alueen läpi. Keskuspuisto ja kortteleiden sisäpihat on suunniteltu yhteiskäyttöön asukkaiden leikki-, oleskelu- ja virkistyskäyttöä varten. Ajoneuvoliikenne kortteliin järjestetään Opistotien ja siihen kytkeytyvän piha-/hidasajokadun kautta. Korttelin pysäköintiratkaisu on rakenteellinen, pääosa autopaikoista sijaitsee paikoitushalleissa rakennusten ja korttelipihojen alla.

VE 3B - LADONTA / Suojelu purettu



KUVA 26. VE 3B, MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN HAVAINNEAINEISTOA

Suurkortteli muodostuu kolmesta pienemmästä umpikorttelista, joiden väleihin alueen keskuspuisto rajautuu. Keskuspuiston ja kortteleiden välistä kulkevat reitit alueen läpi. Keskuspuisto ja kortteleiden sisäpihat on suunniteltu yhteiskäyttöön asukkaiden leikki-, oleskelu- ja virkistyskäyttöä varten. Ajoneuvoliikenne kortteliin järjestetään Opistotien ja siihen kytkeytyvän piha-/hidasajokadun kautta. Korttelin pysäköintiratkaisu on rakenteellinen, pääosa autopaikoista sijaitsee paikoitushalleissa rakennusten ja korttelipihojen alla.

Nykyisen uimahallin ja keilahallin alue – Health City

Health City Kuopio–Hatsala sijoittuu Karjalankadun, Hannes Kolehmaisen kadun, Savon radan ja Mustinlammen rajaamalle, noin 3,2 ha kokoiselle alueelle. Alueen pohjoispuolella sijaitsevat Savonia-ammattikorkeakoulun ja Kuopio-hallin alueet, eteläpuolella Kuopion jäähalli sekä Kuopion kasarmialue. Alueen halkaisee luode-kaakkosuunnassa vilkas radan ylittävä kevyenliikenteenreitti.

Health City Finlandin kaavatyön valmisteluvaiheen suunnitelman kaupunkikuvallinen rakenne muodostuu vapaamuotoisesti sijoitelluista VIII-kerroksisista pistetaloista, rautatien varteen sijoittuvasta IV–VI-kerroksisesta muurimaisesta rakennuksesta ja pysäköintitalosta sekä alueen keskelle kevyenliikenteenväylän varteen sijoittuvasta XVI-kerroksisesta maamerkkirakennuksesta. Health Cityn asumis- ja palvelukonseptin mukaiset yhteis- ja palvelutilat (päiväkot, tehostetun palveluasumisen yksikkö) on sijoitettu alueen itäpäätyyn asuin- ja palvelurakennusten ensimmäiseen kerrokseen sekä rakennuksia yhdistävään 1-kerroksiseen jalustaosaan.



KUVA 27. HEALTH CITY KUOPIO KORTTELISUUNNITELMA (Health City Finland Oy/ Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy)

Alueen kokonaiskerrosala on suunnitelmassa noin 64 000 k-m², joka jakautuu asumiin 41 200 k-m², palveluasumiseen 6 200 k-m², tehostettuun hoivaan 1 450 k-m², yhteisiin palvelu- ja liiketiloihin 1 250–1 850 k-m² ja pysäköintiin 12 600 k-m². Hannes Kolehmaisen kadun varrelle sijoittuva Kuopion suojeltuun kasarmialueeseen kuuluva 600 k-m²:n tallirakennus on hyödynnetty suunnitelmassa polkupyörien säilytyspaikkana ja varastona. Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen aluetehokkuus on noin $e=1.61$.

Asuinrakennusten vapaamuotoisen sijoittelun tavoitteena on kevyen, vaihtelevan yleisvaikutelman lisäksi mahdollistaa jokaiseen asuntoon niin sanottu pitkä näkymä ja välttää tilannetta, jossa asunto avautuu suoraan kohti naapuritaloa. Avoin korttelirakenne pyrkii hyödyntämään paikan maisemallisia erityispiirteitä, Mustinlampea ja kauempana siintävää Puijoa ja Kallavettä. Yleisilmeeltään vapaasti sommiteltu ulkoarkkitehtuuri toistaa korttelirakenteen suunnitteluperiaatteita. Väritys on vaalea, tehosteväreinä käytetään kullekin rakennukselle omaa tunnusväriä, joka toistuu myös porrashuoneiden väryksessä. Palvelukeskuksen ja yhteistilojen 1-kerroksiset osat ovat luonteeltaan avoimia.

Liikenne sekä kortteliin että pysäköintiin on järjestetty Hannes Kolehmaisen kadulta; itäosan palvelukeskittymän saattoliikennettä varten on korttelin sisällä saattoliikennettä ja vieraspysäköintiä palveleva piha. Alueen länsiosan asuntojen pysäköintiin ajetaan rinteeseen rakennetun sisäänajon kautta ensin pihakannen alle sijoittuvaan, alueen rakennukset yhdistävään, pysäköintikellariin. Pysäköintikellarin kautta ajetaan myös alueen keskellä sijaitsevaan I+V-tasoiseen pysäköintilaitokseen.

Korttelin sisäosat on käsitelty puistomaisesti yhtenä piha-alueena. Asuntojen leikki- ja oleskelupaikkoja sekä huoltoliikenteen ja polkupyöräpysäköinnin paikkoja on sijoitettu niin, että ne palvelevat useampaa taloa yhtä aikaa. Leikki- ja oleskelupaikoille voidaan kullekin antaa hieman erilainen luonne, esimerkiksi liikuntaan, seurusteluun, yhdessä-oloon tai eri ikäryhmiin painottuen. Tehostetun palveluasumisen yksikön sekä 4-ryhmäisen päiväkodin piha-alueet on asemoitu huomioiden niin toiminnalliset vaatimukset kuin auringonvalon saanti sekä rata- ja katumelun aiheuttamien häiriöiden minimointi. Korttelin ja pihojen melusuojausta tutkitaan kaavatyön edetessä ja melusuojausta täydennetään tarvittaessa melumuurein.

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

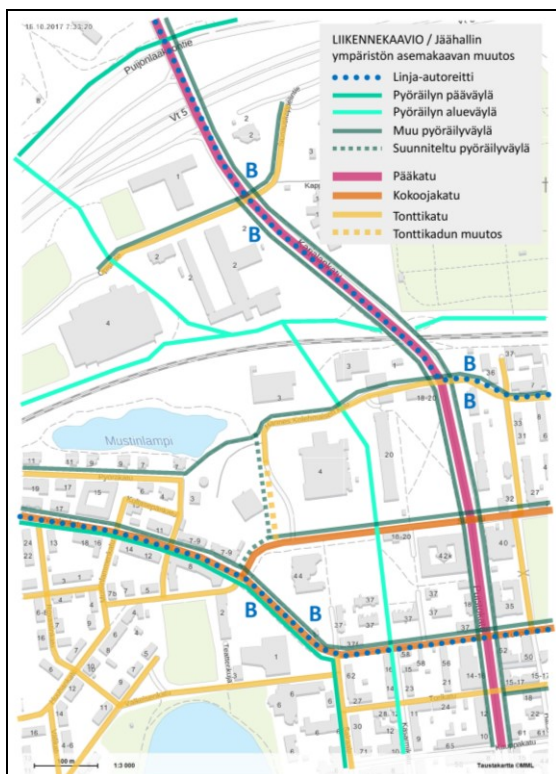
Hankkeella on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Kuopion kaupungin kaupunkikuvaa Karjalankadun varressa keskustaan saavuttaessa ja aloittaa urbaani kaupunkirakenne aiempaa aikaisemmin. Hanke monipuolistaa ja lisää asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien, keskustan palveluiden sekä monipuolisten liikunta- ja virkistyspalveluiden läheisyydessä.

Hankkeen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat kaikissa vaihtoehtoissa merkittävät. Hanke luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Alueelle on tulossa suuri määrä uutta sekä julkista että yksityistä rakentamista. Nykyisin julkisessa käytössä olevia alueita muutetaan asuinalueiksi, mikä vaikuttaa huomattavasti alueen kaupunkikuvaan. Asuinalueille sijoittuva korkea rakentaminen muuttaa alueen hahmoa kaukomaisemassa.

Savonian päärakennuksen purkavan vaihtoehdon toteuttaminen hävittää lopullisesti rakennukseen liitetyt kulttuurihistorialliset ja mahdolliset muut arvot. Rakennuksen olemassaolosta muistuttaisivat sen jälkeen laaditut inventoinnit ja selvitykset.

Uudisrakentaminen sijoittuu Kuopion kasarmin RKY-alueen läheisyyteen, osittain myös sille alueelle. Näin ollen rakentamisen tulee sopeutua mahdollisimman hyvin kasarmi-alueen miljööseen.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisuuteen ja turvallisuuteen



KUVA 28. LIIKENNEKAAVIO ASEMAKAAVALUONNOKSEN MUKAISESTA TILANTEESTA

Autoliikenteen lisäksi uuden ja lisääntyvän maankäytön myötä alueen jalankulkija- ja pyöräilijämäärät kasvavat. Tämä huomioidaan kaavassa tilavarauksin ja otetaan huomioon alueen verkostojen sekä ympäristön kehittämisessä. Autoliikenteen lisääntymisen vaikutus pyritään minimoimaan kehittämällä jalankulku- ja pyöräilyväylien sekä ajoratojen risteysalueita. Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Savonian Opistotien kampusalue:

Savonian tontille (sijoittuu kaupunkirakenteessa jalankulkuvyöhykkeen reuna-alueelle) suunnitellun maankäytön arvioidaan tuottavan liikennettä eri vaihtoehdoissa:

- GIGANTE: noin 800 ajon/vrk asumisen osalta, noin 400 ajon/vrk päiväkodin osalta sekä muiden suunniteltujen toimintojen osalta noin 250 ajon/vrk; koko Savonian tontin liikenne kohdistuu Opistotielle.
- EOSTRE, AINE, CARPO & BEIRA: 1 130 ajon/vrk asumisen osalta.
- LADONTA: noin 1 000 ajon/vrk asumisen osalta.

Oppilaitoksen poistuminen Savonian tontilta puolestaan vähentää liikennettä Opistotieltä arviolta noin 400 ajon/vrk. Maankäyttömuodon vaihtuessa oppilaitoksesta asumiseen liikenteen suuntautuminen sekä liikkumisen ajankohdat muuttuvat hiukan. Uuden maankäytön aiheuttama pysäköintitarve täytetään tontille rakennettavin pysäköintipaikoin.

Nykyisen uimahallin ja keilahallin alue – Health City:

Keila- ja uimahallin entisille tonteille suunnitellun maankäytön arvioidaan tuottavan liikennettä noin 940 ajon/vrk asumisen osalta ja muiden suunniteltujen toimintojen osalta noin 300 ajon/vrk. Muiden toimintojen tuottama liikenne on arvioitu koostuvan lähinnä päiväkotiin, hoivalaitokseen ja pieniin liiketiloihin suuntautuvasta liikenteestä. Uuden maankäytön aiheuttama pysäköintitarve katetaan tontille rakennettavin pysäköintipaikoin.

	Asuminen	Päiväkot	Muu (liiketilat, hoiva-asuminen)	Nykyliikenteen poistuminen	Kokonaisvaikutus
SAVONIA					400
GIGANTE	800	400	250		1050
EOSTRE, AINE, CARPO & BEIRA	1130				730
LADONTA	1000				600
Keila- ja uimahallin tontit					600
HCF	940	200	100		640
Jäähallin tontti					
Uimahalli			450		450
Soramontun tontti					

KUVA 29. AUTOLIIKENTEEN TUOTOKSET (AJON./VRK).

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Suunnittelualueelle sijoittuva uusi asuinrakentaminen tukee keskustan ja sen läheisyydessä sijaitsevien palveluiden säilymistä ja vahvistaa kaupungin strategisten tavoittei-

den mukaista kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta sekä Kuopion keskustan asemaa kaupunki- ja palvelurakenteessa. Asuinrakentamisen sijoittaminen hyvien joukkoliikenne- ja muiden kulkuyhteyksien varrelle tukee joukkoliikenteen toimintaa ja vahvistumista sekä pyöräilyyn ja jalankulkuun tukeutuvaa elämäntapaa.

Sosiaaliset vaikutukset

Uusi rakentaminen lisää asukasmäärää alueella huomattavasti. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Uudisrakentaminen muuttaa kaikissa vaihtoehtoissa lähiympäristöä suhteessa naapuri-kiinteistöihin. Korkea rakentaminen saattaa vaikuttaa asuntojen kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta. Korkea rakentaminen muuttaa alueen hahmoa kaukomaisemassa.

Alue tukeutuu olemassa oleviin keskustapalveluihin. Täydennysrakentaminen tukee osaltaan keskustapalvelujen säilymistä ja vahvistumista. Uusi asuntotuotanto monipuolistaa asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Alue sijaitsee myös kävely- ja pyöräilymatkan päässä Kuopion keskustasta.

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

Vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Suunnittelualueelle sijoittuu uutta kaikenikäisille tarkoitettua asuinrakentamista sekä asukkaiden hyvinvointia tukevaa hoiva- että palveluasumista. Tämä edesauttaa ja palvelee myös vanhusväestön ja muiden hoivapalveluita tarvitsevien ryhmien sijoittumista alueelle lähelle muitakin keskusta-alueen palveluita. Alueelle voidaan toteuttaa myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja. Uusille asuinalueille on suunnitelmissa sijoitettu myös päiväkodit, mikä edesauttaa lapsiperheiden muuttamista alueelle. Myös lähi-alueelle sijoittuu monipuolisia, helposti saavutettavia liikuntapalveluja. Lisäksi opiskelijoilla olisi lyhyet matkat eri oppilaitoksiin.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoja on kehitetty ja jatkojalostettu yhteistyössä omistaja- ja suunnittelijatahojen sekä kaupungin eri asiantuntijatahojen kesken. Erityisesti on painauduttu kaupunkikuvaan, suojeluasioihin, rakentamisen tehokkuuteen, meluratkaisuihin, kiinteistönmuodostamiseen sekä katulinjauksiin ja kunnallisteknisiin ratkaisuihin.

Muutosratkaisun valinnassa on huomioitu nopeat yhteiskunnan olosuhteiden muutokset sekä selvitysten luomat reunaehdot (yleiskaavalliset selvitykset, Savonian pääraekennusta koskevat selvitykset) ja sovitettu yhteen eri intressiryhmien tarpeen mahdollisimman hyvin.

Savonia-Opistotie-alueen osalta jatkokehitysvaihtoehdoksi on valittu vaihtoehto 1 EOSTRE, AINE, CAPRO & BEIRA. Jatkotyön aikana on selvitetty, onko Savonian päärakennuksen säilyttäminen mahdollista. Health City-alueen osalta jatkokehitys on tapahtunut valmisteluvaiheen vaihtoehdon pohjalta.

Savonian Opistotien kampusalue / Savonian päärakennus:

Savonian päärakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Asemakaava pohjautui siihen lähtökohtaan, että alue säilyy oppilaitoskäytössä. Sen jälkeen Kuopion eri koulutusasteiden sijoitussuunnitelmissa on tapahtunut merkittäviä muutoksia, ja kolmen koulutusasteen toiminnallisen sijoittumissuunnitelman mukaisesti eri koulutusasteita keskitetään synergiaetujen saavuttamiseksi Savilahteen. Muuttuneiden olosuhteiden vuoksi Opistotien alueen omistajan tavoitteena on kehittää aluetta muuhun käyttöön.

Opistotien kampusalueen rakennus, Kuopion teknillinen oppilaitos, sisältyy valmistelussa olevaan Kuopion modernin rakennusperinnön inventoinnin osioon Keskeisen kaupunkialueen modernit koulukohteet. Inventoinnin on suorittanut Kuopion kulttuuriympäristöjen asiantuntijatyöryhmä vuonna 2015, mutta sitä ei ole hyväksytty kaupungin luottamuselimissä. Inventointiin sisältyy Teknillinen oppilaitos, jonka vanhin osa on luokiteltu yhdeksi merkittävimmiksi modernin koulurakentamisen esimerkiksi, jolla on rakennushistoriallisia, historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Lisä- ja korjausrakentamisessa otetaan huomioon rakennuksen ominais- ja tyylipiirteet ja purkaminen voi tulla kyseeseen vain erittäin vahvojen, hyvin perusteltujen syiden pohjalta. Vastaavaan luokkaan on arvioitu myös Ammattioppilaitos, jota ei kuitenkaan ole säilytetty 22.12.2017 voimaantulleessa asemakaavan muutoksessa.

Kuopion kaupunginvaltuusto on 14.12.2015 hyväksynyt Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle –suunnitelman. Tämä strateginen suunnitelma ohjaa alueen muuttumista asumiskäyttöön, sillä Hatsalan alueelle on suunniteltu asuntoja noin 800–1 000 ja asukkaita noin 1 400–2 000. Aiemmin 23.2.2009 Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt Kuopion kaupungin Korkean rakentamisen selvityksen, jossa suunnittelualueen pohjoispuolisen osan on todettu kuuluvan korkealle rakentamiselle soveltuvaan vyöhykkeeseen (asuin/toimisto, yli 8 kerrosta). Korkean rakentamisen sijoittamista alueelle puoltaa palveluiden ja työpaikkojen hyvä saavutettavuus, joukkoliikenteen toimivuus, hyvät liikenneyhteydet, sijainnillisesti maisemarakenteellinen sopivuus sekä kaupungin sisään tulon solmukohta. Nykyisen uimahallin ja keilahallin alue sijoittuu keskustan ruutukaava-alueen reunavyöhykkeelle, jossa rakentamisen korkeutta tutkitaan tapauskohtaisesti. Myös tämä suunnitelma ohjaa alueen muuttumista asuinkäyttöön ja mahdollistaa myös korkean rakentamisen.

Museoviraston kanssa pidetyssä päärakennusta koskevassa neuvottelussa 21.2.2018 on todettu, että rakennuksesta laadittu rakennushistoriallinen selvitys (selostuksen liite 5) on varsin laaja, sitä ei ole tässä vaiheessa tarvetta laajentaa. Neuvottelussa todettiin lisäksi, ettei rakennusosasta kannata teettää erillistä kuntotutkimusta, koska muun muassa sisäilman haitta-aineille ei ole määritetty raja-arvoja. Sen sijaan olisi perusteltua teettää käyttötarkoitusselvitys mahdollisten käyttötarkoitusten edellytysten arvioimiseksi. Jo laadittu rakennushistoriallinen selvitys on varsin laaja, sitä ei ole tässä vaiheessa tarvetta laajentaa. Rakennuksen suojelun sisällöstä ei voitu todeta yksiselitteistä linjausta. Mikäli purkavaan ratkaisuun päädytään, tulee asemakaavassa olla

määräys, jolla varmistetaan, että uusi arkkitehtuuri vastaa laadultaan vähintään poistuvaa.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon edustajat ovat osallistuneet 31.8.2018 kokoukseen, jossa käsiteltiin Savonian päärakennuksen suojelukysymyksiä. Edustajat totesivat kokouksessa, että asemakaavalla suojellun rakennuksen säilyttäminen olisi kulttuurihistorian sekä myös rakennushistorian pohjalta suotavaa ja keskeisin arvo on portaikolla ja käytävällä. Säilyttävä vaihtoehto ja käyttömahdollisuudet on tutkittava ja purkamisvaihtoehdolle on oltava painava peruste. Laaditut selvitykset todettiin riittäviksi. Ehdotusaineisto on viimeistelty samojen tahojen kesken käydyssä neuvottelussa 9.9.2019.

Savonian päärakennuksen käyttömahdollisuuksia on selvitetty ja rakennuksesta on laadittu käytettävyysselvitys (selostuksen liite 6). Siinä kuvataan rakennusta sekä selvitetään sen käyttömahdollisuuksia oppimisympäristöksi, asuinrakennukseksi, liikarakennukseksi tai toimisto- tai monitilarakennukseksi. Selvityksessä todetaan, että rakennuksen energiatehokkuus on heikko tämän päivän energiatehokkuusvaatimuksiin nähden ja että kohteessa on sisäilmaongelmia, joiden syiksi on esitetty muun muassa puutteellista ilmanvaihtoa ja rakenteista sisäilmaan pääseviä epäpuhtauksia. Erityisesti 1. kerroksen luokissa ja käytävillä on havaittavissa ummehtunut ilma ja kellarin haju.

Selvityksessä todetaan, että jos rakennus säilytetään, sen ympäristösuhde (esimerkiksi yhteys laboratoriorakennukseen ja atriumpihaan) tulee muuttumaan merkittävästi, kun ympärille rakennetaan uusi kerrostalokortteli. Uudessa ympäristössä myös käytettävyys muuttuu: asuinkortteli rajoittaa rakennuksen käytettävyyttä ja rakennus asuinkorttelin käytettävyyttä. Tuleva sijainti on piilossa asuinkorttelin keskellä, alkuperäisestä ympäristösuhteestaan irrallisena jäänä.

Teknisen käytettävyyden ja korjaustarpeen osalta todetaan, että rakennus on elinkaarensa ja teknisen käyttöikänsä päässä. Siinä ei ole tehty peruskorjauksia, ainoastaan ylläpito- ja huoltokorjauksia. Rakennus sisältää runsaasti jo realisoituneita riskirakenteita: sokkelissa olevan korkkieristeen muuttuminen mullaksi ja alapohjan ilmanvaihtokaanalien sisäilmayhteys viemärikanaaleihin. Käytännössä rakennuksen korjaaminen edellyttäisi alapohjien ja ulkoseinien sekä yläpohjan purkamisen kantavaan rakentamiseen asti. Purkamisen jälkeen jäljelle jää rakennuksen paikallavalettu teräsbetonirunko. Suurta osaa rakenteista ja detaljeista voidaan selvityksen mukaan pitää nykytiedon valossa riskirakenteina, jolloin niiden korjaaminen alkuperäisasuunsa sisältää merkittäviä riskejä. Peruskorjauksen yhteydessä rakennuksesta ei säilyisi juuri muuta kuin perustukset ja kantava runko. Kaikki muut rakenteet sekä tekniikka kokonaisuudessaan jouduttaisiin uusimaan. Selvityksessä selostetaan tarkemmin eri rakenneosiin kohdistuvat toimenpiteet. Korjaus vastaa uudelleen rakentamista ja on kustannuksiltaan vähintään uudisrakentamiseen verrattavaa. Arkkitehtonisten arvojen kannalta ratkaisevaa on keskeisen portaikon, kattoikkunanauhan, tilastruktuurin sekä julkisivun graafisen ilmeen ja suhteiden säilyttäminen. Korjauksen seurauksena rakennuksen autenttisuus ja arkkitehtuurin ominaispiirteet ovat vaarassa hävitä.

Rakennuksen peruskorjaus uudeksi avoimeksi oppimisympäristöksi:

Arkkitehtuurin perusominaisuudet voidaan kohtuudella säilyttää, sijainti keskellä tulevaa asuinkorttelia ja rakennuksen suuri volyymi ovat epäedulliset tälle käyttötarkoitukselle, talotekniikan uusiminen on haasteellis-

ta, paloturvallisuuden varmistaminen asettaa erityisvaatimuksia, rakennuksen jäädessä korkeiden kerrostalojen keskelle näkymät rajoittuvat, esteettömyys edellyttää hissien rakentamista, pysäköinti-, saattoliikenne- ja pihajärjestelyt kerrostaloalueen keskellä ovat lähes mahdottomia toteuttaa, peruskorjauksen korjausaste on korkea ja koulurakennukselle tällä paikalla ei ole tarvetta.

Rakennuksen peruskorjaus ja muutos asuinrakennukseksi:

Tavallisessa asumisessa arkkitehtuurin luonteenomaisten piirteiden säilyttäminen on vaikeaa, erityisasumisessa julkisivujen perusluonne voidaan säilyttää, sijainti matalana korkeiden kerrostalojen keskellä ei ole houkutteleva, asunnoiksi muuttaminen edellyttää mittavia muutostöitä, rakennuksen runkosyvyys ei sovellu millekään asumismuodolle, asunnot avautuvat vain yhteen suuntaan, tekniikan sijoittaminen rakennukseen on hankalaa, paloturvallisuuden kannalta asunnoiksi muuttaminen vaatii mittavaa osastoivien rakenteiden lisäämistä, rakennus jää korkeiden kerrostalojen varjoon ja näkymät rajoittuvat, valaistusolosuhteet ovat kohtalaiset suunnattaessa asunnot länteen ja itään, esteettömyys edellyttää hissien rakentamista, pihatilojen riittävyys on haaste, pysäköintipaikat osoitetaan pysäköintitalosta ja maantasopaikoista, peruskorjauksen ja muutoksen korjausaste on korkea.

Rakennuksen peruskorjaus ja muutos liikerakennukseksi:

Arkkitehtuurin luonteenomaiset piirteet voidaan pääosin säilyttää, arvokkaan sisäkäytävä- ja portaikkotilan säilyttäminen on mahdollista, kerroskorkeus ja ylälaattapalkisto ovat hankala lähtökohta talotekniikan sijoittamiselle, paloturvallisuuden kannalta keskiaulaa käytetään poistumistienä ja uusia poistumisportaita joudutaan rakentamaan, rakennus jää korkeiden kerrostalojen varjoon ja näkymät rajoittuvat, valaistusolosuhteet ovat kohtalaiset suunnattaessa tilat länteen ja itään, esteettömyys edellyttää hissien rakentamista, pysäköintipaikat osoitetaan pysäköintitalosta ja maantasopaikoista, peruskorjauksen ja muutoksen korjausaste on korkea, tilatehokkuus voidaan saada korkeaksi sijoitettaessa toimintoja myös keskiosalle, rakennuksen koko ja sijainti ovat toiminnalle epäedulliset ja sijainti kerrostalojen keskellä ei ole houkutteleva.

Rakennuksen peruskorjaus ja muutos toimisto- tai monitilarakennukseksi (toimistohotelli, luovien ammattien tilat, kulttuuritoiminta):

Arkkitehtuurin luonteenomaiset piirteet voidaan pääosin säilyttää, arkkitehtonisesti arvokkaan sisäkäytävä- ja portaikkotilan säilyttäminen on mahdollista, kerroskorkeus ja ylälaattapalkisto ovat hankala lähtökohta tekniikan sijoittamiselle, paloturvallisuus edellyttää keskiaulan käyttämistä poistumistienä, rakennus jää korkeiden kerrostalojen varjoon ja näkymät rajoittuvat, valaistusolosuhteet ovat hyvät suunnattaessa toimintoja länteen ja itään, esteettömyys edellyttää hissien rakentamista, pysäköintipaikat osoitetaan pysäköintitalosta ja maantasopaikoista, peruskorjauksen ja muutoksen korjausaste on korkea, tilatehokkuutta voidaan parantaa sijoittamalla toimintoja myös keskiosalle, rakennuksen koko ja sijainti ovat toiminnalle epäedulliset ja sijainti kerrostalojen keskellä vähentää houkuttelevuutta.

Rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen:

Purkaminen mahdollistaa koko alueen käsittelyn yhtenäisenä ja itsenäisenä paikkaan sopivana kokonaisuutena asuntosuunnittelun parhaita periaatteita noudattaen, alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja suuntaus ilmansuuntiin ja näkymiin nähden on asumiselle edullinen, koulut, monipuoliset liikuntapalvelut ja luonto ovat lähellä, liikenteen melu- ja saastehaittaa voidaan vähentää rakennusten sijoittelulla ja suojaavin rakentein, sijainti ruutukaavan ulkopuolella ja maisemallisesti väljässä paikassa antaa mahdollisuuden uudenaiseen asuntoarkkitehtuuriin, korkeaan tai kokeilevaan rakentamiseen.

Käytettävyysselvityksen laatimisen lisäksi kaavoituksessa on selvitetty eri toimijatahojen kanssa mahdollisuutta ottaa rakennus koulu- tai muuhun käyttöön. Tällöin tarkasteltiin mahdollisuuksia muuttaa rakennus tai osa siitä koulu-, kansalaisopisto- tai opiskelija-asuntokäyttöön. Mikään taho ei ole pitänyt tätä hankalien tilaratkaisujen, terveellisyys- ja turvallisuuden sekä kalliiden kustannuksen vuoksi mahdollisena.

Yhteenvetona selvityksistä voi todeta, että muutokset toisenlaiseen käyttöön voisivat sinänsä olla mahdollisia, mutta niihin liittyy runsaasti ongelmallisia mahdollisuuksia. Rakennuksen peruskorjaus ja muutos muuhun käyttöön vaatii mittavia muutos- ja korjaustöitä. Rakennus on elinkaarensa ja teknisen käyttöikänsä päässä ja se sisältää runsaasti jo realisoituneita riskirakenteita. Korjaus vastaa uudelleen rakentamista ja on kustannuksiltaan vähintään uudisrakentamiseen verrattavaa. Arkkitehtonisesti arvokkaimpien osien (sisäkäytävä- ja portaikkotila) säilyttämisessä on haasteita. Käytettävyysselvityksen mukaan rakennuksen säilyttäminen muuttuvassa ympäristössä muuttaisi sen alkuperäisen ympäristösuhteen irralliseksi jäänteeksi. Rakennuksen säilyttäminen tiiviisti rakennetussa ympäristössä saattaa aiheuttaa viihtyvyyteen, turvallisuuteen ja liikenteen toimivuuteen liittyviä ongelmallisia tekijöitä. Käyttäjäkartoituksessa ei ole löytynyt käytännössä halukkuutta ottaa rakennusta oppilaitos- eikä asumiskäyttöön.

Laaditut selvitykset ovat kattavia ja riittäviä. Alueeseen liittyvät kaupungin päätökset ohjaavat alueen rakentamista asuinkäyttöön ja mahdollistavat myös korkeaa rakentamista. Rakennuksen säilyttäminen muun rakentamisen sisällä häivyttäisi sen kaupunkikuvalliset arvot Karjalankadun varressa. Vaikka rakennuksen säilyttäminen olisi rakennushistorian ja historian pohjalta suotavaa ja keskeisin arvo on portaikolla ja käytävällä, on Savonian alueen osalta kaavan jatkotyön pohjaksi laadittuihin selvityksiin ja aluetta koskeviin päätöksiin pohjautuen valittu vaihtoehto, jossa Savonian päärakennuksen suojelu puretaan ja alueelle toteutetaan asuinrakentamista, liiketiloja, pysäköintitiloja sekä mahdollisesti päiväkotia- ja senioriasunnotiloja. Uudisrakentamisen arkkitehtuurin laatutaso varmistetaan korkeaksi rakentamistapaohjeilla kautta, joiden toteutus tulee tapahtumaan kaupungin asiantuntijoiden ohjauksessa.

Health City-alue:

Kuopion kaupungin hyvinvoinnin edistämisen lautakunta on tehnyt 18.11.2014 päätöksen kaupungin uimahallin ja jäähallipalvelujen järjestämisestä tulevaisuudessa. Toiminnallisen ja käyttäjätarpeiden mukaisen tarkastelun kautta hankeryhmä päätyi esittämään jatkosuunnittelun pohjaksi uudisrakennusvaihtoehtoa. Uusi uimahalli tulee sijoittumaan jäähallin yhteyteen, tämän mahdollistama asemakaava on tullut voimaan 24.5.2018. Kuopion kaupunki on solminut Health City Finland Oy:n kanssa yhteistoi-

minta- ja laatusopimuksen, joka koskee nykyisiä uima- ja keilahallin tontteja. Health City Finland Oy:n tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa alueelle Health City Kuopio -terveyspuisto, johon sijoittuu kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti.

Health City-alueen kaavatyössä valmisteluvaiheen suunnitelmaa on jatkokehitetty kaupungin kaupunkikuvasta vastaavien viranhaltijoiden johdolla edelleen niin, että alueelle on mahdollista sijoittaa konseptiin kuuluvia toimintoja, joihin sisältyy asumista, erilaista palveluasumista, päiväkotitiloja sekä muita hyvinvointia tukevia palveluita ja liiketiloja kuten asukkaiden yhteistiloja aktiviteetteineen, yhteiskäyttöisiä välineitä ja arkea helpottavia palveluita.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on kokonaisuudessaan 9,63 ha. ALP-alueita on yhteensä 4,2 ha, ALPY-aluetta 0,65 ha, AH-alueita 0,2 ha, VP-alueita 1,59 ha ja L-alueita 2,95 ha (LR 1,54 ha, LPA 0,93 ha ja kadut 0,48 ha).

Asemakaavan muutoksella Opistotien alue kaavoitetaan pääosin asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueiksi (ALP-7), osittain asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY-3), edellisten ja yleiseen käyttöön tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-17) ja asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi oleskelu-, leikki- ja virkistyskäyttöä varten (AH-1) sekä aluetta halkovaksi Savoniantujan katualueeksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Alueelle sijoittuvat uudet korttelit 6-23 ja 24.

Kortteliin 6-23 osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 22 400 k-m² (aluetehokkuus noin $e=1.47$) kerrosluvun vaihdellessa V:stä VIII:aan. Lisäksi kortteliin sijoittuu liikerrakennus sekä pysäköintitalo ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue oleskelu-, leikki- ja virkistyskäyttöä varten. Kortteliin 6-24 osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 39 070 k-m² (aluetehokkuus $e=2.44$) kerrosluvun vaihdellessa pääosin V:stä VIII:aan sisältäen myös kaakkoiskulman XIII/XVII kerrosta korkean kerrostalon. Kortteliin sijoittuu myös edellä mainittua asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue oleskelu-, leikki- ja virkistyskäyttöä varten.

Kortteleiden 6-23 ja 24 rakennusoikeus jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti: asuminen 58 500 k-m², kaupalliset palvelut/päivittäistavarakauppa ja kivijalkaliiketila noin 500–600 k-m², hoivapalvelut noin 3 500 k-m² ja päiväkotitiloja noin 300–400 k-m². Alueelle on suunniteltu noin 850 asuntoa, joiden ohjeellinen keskipinta-ala on noin 50–55 huone/m²/asunto.

Edellä mainittujen alueiden etelä- ja länsipuolelle kaavoitetaan olevan tilanteen mukaisesti puistoalue (VP) sille sijoittuvine kulkuyhteyksineen ja kunnallisteknisine rasitteineen sekä sen eteläpuolelle rautatiealue (LR).

Rautatiealueen ja Hannes Kolehmaisen kadun välinen alue kaavoitetaan asemakaavan muutoksella pääosin asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueiksi (ALP-7), edellisten käyttöön tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä aluetta halkovaksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, Keilakujaksi. Alueelle sijoittuvat korttelit 6-21 ja 22.

Kortteliin 6-21 osoitetaan erilaiseen asumiseen ja päiväkotikäyttöön tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä noin 25 070 k-m² (aluetehokkuus $e=1.66$) kerrosluvun vaihdellessa pääosin V:stä VIII:aan sisältäen myös XIV kerrosta korkean kerrostalon. Alueelle sijoittuu myös tehostettua palveluasumista (noin 1 300 k-m²). Lisäksi kortteliin sijoittuu molempien kortteleiden 6-21 ja 22 käyttöön tarkoitettu pysäköintitalo (7 000 k-m²). Kortteliin 6-22 osoitetaan asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta yhteensä noin 20 500 k-m² (aluetehokkuus $e=2.73$) kerrosluvun vaihdellessa pääosin V:stä VIII:ään ja sisältäen myös X kerrosta korkean kerrostalon. Alueelle sijoittuu myös palveluasumista (6 000 k-m²) ja yksi säilytettävä rakennus (sr), joka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Edellä mainittujen alueiden itäpuolelle kaavoitetaan olevan tilanteen mukaisesti katualueita sekä lounaispuolelle Mustinlammen rannalle virkistysalue (VP) sille sijoittuvine oja- ja kulkuyhteyksineen.

Autopaikka- ja polkupyöränormit ovat koko kaava-alueella kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Melumääräykset ovat kaupunginhallituksen hyväksymän meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman mukaisia.

Kaupunki rakentaa Savoniantukujan uuden katualueen. Alueen kunnallisteknisiä ja sähkö- ja kaukolämpöverkostoja tullaan uusimaan. Johtorasitteet ja muut varaukset on merkitty kaavaan laadittujen vesihuollon yleissuunnitelmaluonnosten ja hulevesihuollon yleissuunnitelman (selostuksen liitteet 10 ja 11) mukaisesti. Maankäyttösopimuksessa kaupunki määrittää yhden kunnallisteknisten johtojen liitospisteen katualueen varteen. Tonteille sijoittuvat johtorasitteet kiinteistöt toteuttavat todennäköisesti yhteisjärjestelysopimuksella, jossa kiinteistöt sopivat keskenään muun muassa niiden sijainnista, hoidosta ja vastuista. Maankäyttösopimukseen voidaan liittää maininta siitä, että korttelialueiden sisäisistä vesihuollon verkostoista vastaavat tontin omistajat tai vastaavat muut tahot, ei kuitenkaan kaupunki.

Suunnittelualueetta koskevat tarkemmat tilastotiedot ovat liitteenä 1 olevassa seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Aluetta kehitetään mahdollistamalla elinvoimaisen ja monipuolisen asuin-, palveluasumis-, päiväkotitoimintaa sekä liike- ja yhteisten palvelutilojen syntyminen Kuopion keskustan läheisyyteen. Alueelle kortteleihin 6-21 ja 22 sijoittuu kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia tukeva asumis- ja palvelukonsepti, johon kuuluu asumista, erilaista palveluasumista, päiväkotitoimintaa ja muita yhteisiä arjen hyvinvointia tukevia palveluita ja liiketiloja. Kortteliin 6-23 Opistotien varteen on tarkoitus toteuttaa asumisen ohella päivittäistavarakauppa, lisäksi alueelle voi sijoittua myös muuta kivijalkaliiketilaa, päi-

väkoti ja palveluasumista. Kävelyetäisyyden päässä sijaitsevat myös kaikki keskustan palvelut, erilaiset liikuntatilat (Kuopio-halli, jäähalli, uimahalli) ja monet oppilaitokset.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä parannetaan jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä alueella sekä muodostetaan sujuva pyöräily- ja jalankulkuyhteys junaradan yli keskustasta edelleen Puijonlaaksoon päin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaprosessin aikana on kaupungin kaupunkikuva-asiantuntijoiden, kaavamuutosten hakijoiden ja hakijan suunnittelijoiden kesken käyty useita neuvotteluja, joissa on luotu ne kaupunkikuvalliset, ympäristölliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta on yhteistyössä kehitetty.

Alueen uudisrakentaminen luo edellytyksiä osaltaan ympäristön ja toimintojen kehittämiseen. Uudisrakentaminen antaa mahdollisuuden täydentää ruutukaavakeskustan välittömässä läheisyydessä asuntojen monipuolisuutta eritoten senioriasumisen, perheasuntojen ja palveluasuntojen osalta. Uudisrakentaminen pystytään toteuttamaan lainsäädännön mukaisesti terveellisesti ja turvallisesti ja melun ohjearvoja noudattaen. Lähellä on hyvin saavutettavissa monipuoliset keskustapalvelut. Uudisrakentaminen tukee keskustan palvelujen säilymistä, vastaa asuntojen kysyntätilanteeseen ja vahvistaa strategisten tavoitteiden mukaista kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta. Uudisrakentamisen yhteydessä voidaan edistää resurssiviisautta tukevia ratkaisuja muun muassa edistämällä polkupyöräilyä ja aurinkoenergian keräämistä.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on kummallekin alueelle laadittu rakennustapaohje, jota on ehdottomasti noudatettava (rto-2). Rakentamistapaohjeissa on määritetty hyväksyttävä laatutaso, josta on lupa poiketa ylöspäin, mutta ei sitä heikentää. Savonia-Opistotie-alueen rakentamistapaohje (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy) on selostuksen liitteenä 3.2 ja Health City-alueen rakentamistapaohje (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy) liitteenä 3.4. Rakentamistapaohjeissa on määritetty muun muassa kaupunkirakennetta, rakennusmassoja, julkisivumateriaaleja ja -värejä, kattoja, aurinkopaneeleita, sisäänkäyntejä, maantasokerrosta, parvekkeita ja pihoja koskevia ohjeita. Savonia-Opistotien rakentamistapaohjeessa on myös katuja ja aukioita sekä liikennöintiä ja melua koskevaa ohjeistusta. Health City-alueen ohjeessa ohjeistetaan erityisesti myös RKY-alueeseen kuuluvien rakennusten julkisivujen toteuttamista.

Asemakaavan muutoksen aiheuttamia muutoksia ja vaikutuksia esimerkiksi luonnon-ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön kuvataan tarkemmin selostuksen kohdissa ”4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset”, ”5.4 Kaavan vaikutukset” ja ”5.5 Ympäristön häiriötekijät”.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Opistotie-Savonian alue:

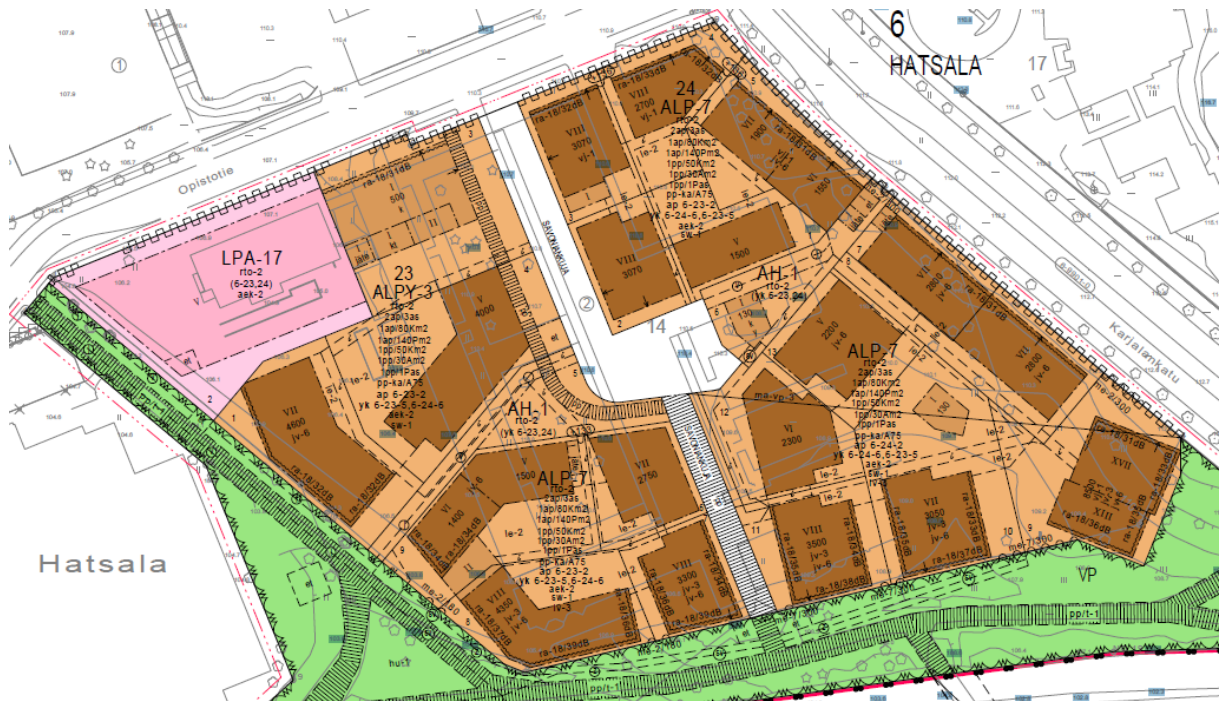
Asemakaavan muutoksella Opistotien alue kaavoitetaan pääosin asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueiksi (ALP-7), osittain asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY-3), edellisten ja yleiseen käyttöön tarkoitetuksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-17), asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi oleskelu-, leikki- ja virkistyskäyttöä varten (AH-1), aluetta halkovaksi Savoniansavon katualueeksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Alueelle sijoittuvat uudet korttelit 6-23 ja 24.

Ajo alueelle tapahtuu Opistotieltä uuden tonttikadun, Savoniansavon kautta. Opistotieltä ajetaan myös uuteen pysäköintilaitokseen, jota käyttää asukas-pysäköinnin lisäksi lähialueen asiakkaat ja mahdollisesti esimerkiksi Kuopio-hallin asiakkaat/henkilökunta. Savoniansavon katualueella liikennöi asukasliikenteen lisäksi liikkeiden asiakasliikennettä sekä hoivapalveluiden saatto- ja alueen huoltoliikennettä. Savoniansavon katualueelta ajetaan myös korttelin 6-24 eteläosassa sijaitsevaan kellaripysäköintiin.

Kaavamutoksella mahdollistetaan monimuotoinen alue, jossa on erilaisia rakennus- ja asuntotyyppisiä niin, että ne mahdollistavat erilaisia asumismuotoja ja monimuotoisen asukasjakautuman. Alueesta on tarkoitus toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen, tunnistettava ja yhtenäinen alue, joka liittyy lähialueisiin toimivin liikennejärjestelyin ja kaupunkikuvallisin keinoin. Alueelle on tarkoitus toteuttaa V–VIII-kerroksisia lamellitaloja 11 taloa, V–VIII-kerroksisia keskikäytävällisiä taloja 10 taloa ja XVII-kerroksisia tornitaloja 1 ("Savonian Huippu") sekä lisäksi I-kerroksiset korttelitalot keskusaukiolla ja kansipihalla, liikerakennus ja V-kerroksinen pysäköintitalo. Erilaisia asuinrakennustyyppisiä sijoitetaan sekoittaen kortteleihin siten, että niihin voidaan toteuttaa erilaisia huoneistotyyppisiä. Rakennukset osoitetaan pääsääntöisesti kukin omille tonteilleen rakentamisen vaiheistamisen ja erilaisten omistussuhteiden mahdollistamiseksi.

Alueelle leimaa-antavana piirteenä on erilaisten ja eri sävyisten tiilipintojen käyttö julkisten ulkotilojen ja katujen suuntaan. Alue jakautuu neljään korttelipihaan, joiden toteutusta ohjaa vuodenaikaa tarkoittava teema. Lisäksi keskialueelle on tarkoitus muodostaa korkeatasoinen julkinen katutila Savoniansavon katualue, joka voi toimia myös asukkaiden kohtaamispaikkana.

Aluetta koskeva havaintoaineisto (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy) on selostuksen liitteenä 3.1 ja rakentamista ohjaava rakentamistapaohje (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy) liitteenä 3.2.



KUVA 30. ASEMAKAAVAEHDOTUS, KORTTELIT 2-23 ja 24

Opistotie-Savonia / kortteli 6-23:

Korttelin luoteiskulmaan on kaavoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-17, tontti 6-23-2), jolle saa sijoittaa V-kerroksisen pysäköintitalon. Sinne saa sijoittaa myös yleiseen käyttöön tarkoitettuja autopaikkoja sekä kortteleiden 6-23 ja 24 käyttöön tarkoitettuja autopaikkoja. Tätä tarkoittavat vastamerkinnot on sisällytetty kaavakarttaan. Pysäköintitalolle ei ole määritetty kerrosalaa, koska toteutuksen avonaisuusasteen vuoksi sitä ei lasketa kerrosalaan.

Korttelin keskiosaan on kaavoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue oleskelu-, leikki- ja virkistyskäyttöä varten (AH-1, tontti 6-23-5). Alue on tarkoitettu kortteleiden 6-23 ja 24 käyttöön ja sitä tarkoittavat vastamerkinnot on sisällytetty kaavakarttaan. AH-alueelle on merkitty rasitealueet kevyen liikenteen väylälle (pp), tonteille ajoon (i) ja maanalaisille johdoille (j,v).

AH-alueen pohjoispuolelle sijoittuu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue (ALPY-3), jota koskevat seuraavat lisämääräykset: ”Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen asuntojen yksityisyys tulee turvata istutuksilla, piha-aidoilla tai muilla suojaavilla rakenteilla. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettua aluetta ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit.” AH-alueen eteläpuolelle sijoittuu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialue (ALP-6), jota koskevat samat lisämääräykset kuin ALPY-3-alueella.

Kortteliin 6-23 sijoittuvien tonttien kaavamerkintä sekä rakennuslakohtainen kerrosalu- ja kerrosala ilmenevät seuraavasta taulukosta:

Tontti	Kaavamerkintä	Kerrosluvu	Kerrosala	Tonttitehokkuus e
6-23-1	ALPY	VII	4 600	2.52
6-23-3	ALPY/k	I/II	500	0.22
6-23-4	ALPY	V	4 000	1.77
6-23-6	ALP	VII	2 750	3.09
6-23-7	ALP	VIII	3 300	3.99
6-23-8	ALP	VIII	4 350	2.73
6-23-9	ALP	V + VI	1 500 + 1 400	1.52

Rakennusoikeutta koko korttelissa 6-23 on yhteensä 22 400 k-m² ja aluetehokkuus on noin 1.47. Tonteille 6-23-1 ja 4 on suunniteltu toteutettavaksi 70 asuntoa, palveluasuntoja ja päiväkotia. Tontille 6-23-3 toteutetaan liikerakennus, johon sijoittuu vähittäistavarakauppa. Eteläosan tonteille 6-23-6...9 puolestaan suunnitellaan toteutettavaksi 204 asuntoa.

Koko korttelia 6-23 koskee sitova rakentamistapaohje (rto-2), jossa on määritetty muun muassa kaupunkirakennetta, rakennusmassoja, julkisivumateriaaleja ja -värejä, kattoja, aurinkopaneeleita, sisäänkäyntejä, maantasokerrosta, parvekkeita, pihvoja, katuja ja aukioita sekä liikennöintiä ja melua koskevia ohjeita. Ohje on selostuksen liitteenä 3.2.

Auto- ja polkupyöränormit ovat kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Autopaikkanormi asumiskäyttöön on 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohti (2 ap/3 as), palveluasumiskäyttöön (senioriasunnot) 1 autopaikka 140 palveluasumistilojen kerrosneliömetriä kohti (1 ap/140 Pm²) ja liike-toimistokäyttöön 1 autopaikka liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa 80 kerrosneliömetriä kohti (1 ap/80 Km²). Polkupyöräpaikkanormi asumiskäyttöön on 1 pyöräpaikka 30 asuntokerrosalaneliömetriä kohti (1 pp/30 Am²), palveluasumiskäyttöön (senioriasunnot) 1 pyöräpaikka 1 palveluasuntoa kohti (1 pp/1 Pas) ja liike-toimistokäyttöön 1 pyöräpaikka 50 liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti (1 pp/50 Km²). Asuinrakentamisen pyöräpaikoista 75 % tulee sijoittaa katettuun tilaan (pp-ka/A75). Korttelin 6-23 osalta autopaikkoja toteutetaan yhteensä 223 paikkaa ja polkupyöräpaikkoja 607 paikkaa. Autopaikkanormia voidaan rakennuslupavaiheessa keventää kaupunginhallituksen hyväksymässä, Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelmassa esitetyn mukaisesti keventämisperusteiden (laadukas pyöräpysäköinti, pysäköinnin keskittäminen, pysäköinnin tehostaminen ja yhteiskäyttöautot) täytyessä. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on keskustavyöhykkeellä 20 %.

Autojen pysäköinti keskitetään kaksisuuntaisten kaltevien pysäköintitasojen järjestelmään perustuvaan erilliseen pysäköintilaitokseen (tontti 23-2) sekä korttelin 6-24 eteläosan kellaripysäköintiin. Pyöräpysäköinnit tullaan esittämään tarkemmin rakennuskohtaisissa suunnitelmissa, joissa lähtökohtana on, että osa pyöräpysäköinnistä on lämpimiä sisäpaikkoja ulkoiluvälinevarastoissa ja osa mahdollisesti katettuja/runkolukittavia ulkopaikkoja lähellä sisäänkäyntejä. Kuvassa 31 on esitetty auto- ja polkupyöräpaikkojen toteutus (kortteli 1=tontit 24-1...5, kortteli 2= tontit 24-7...12, kortteli 3= tontit 23-6...9, kortteli 4= tontit 23-1,3...4):

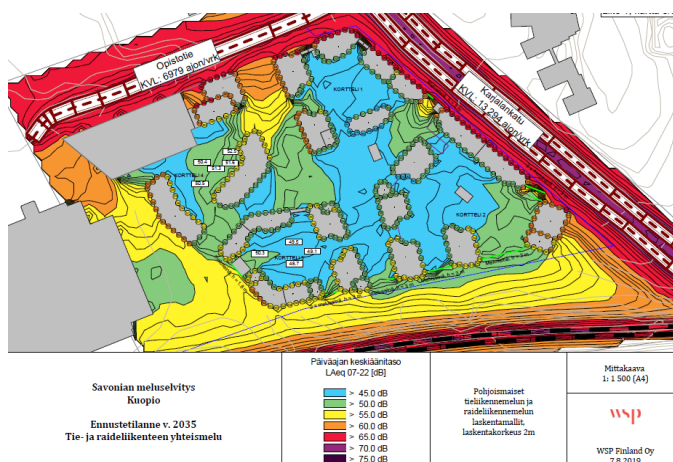
Kortteli	asumista	asuntoja	AP-normi 2 AP/ 3 as	palv.as. + pk	AP-normi palv 20 AP + PK 10 AP	liiketila	AP-normi 1 AP/ 50 kem2	ilman helpotuksia yhteensä:	helpotuksella 20 %
1	14750 kem2	205 kpl	137 AP	0 kem2		0 kem2		137 AP	109,6 AP
2	25550 kem2	371 kpl	248 AP	0 kem2		0 kem2		248 AP	198,4 AP
3	13800 kem2	204 kpl	136 AP	0 kem2		0 kem2		136 AP	108,8 AP
4	4400 kem2	70 kpl	47 AP	3850 kem2	30 AP	500 kem2	10 AP	87 AP	69,6 AP
		850 asuntoa		normin mukainen pysäköintitarve:					
		58500 as-kem2		toteutetaan:					
				parkkitalossa					383 AP
				Autohalli, kortteli 2					104 AP
				Pysäköintipaikat kortteilla yhteensä					487 AP
				kadunvarsipaikat					26 AP
				pysäköintipaikat alueella yhteensä					513 AP

KUVA 31. OPISTOTIE / AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN TOTEUTUS

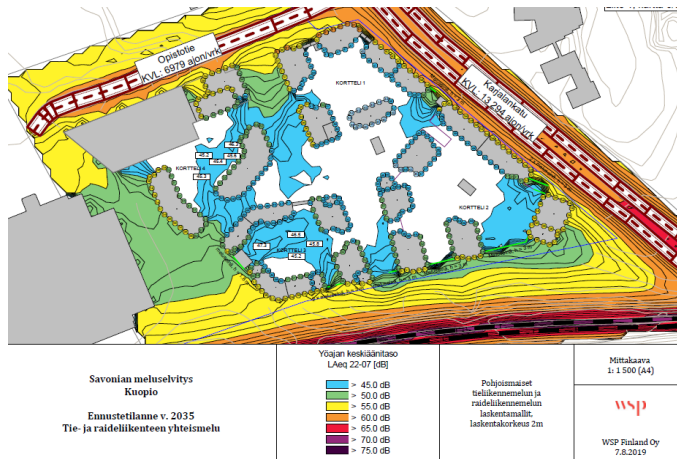
Tonttien 23-3...5 länsireunaan sijoittuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp), joka jatkuu eteläpuolella olevaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu-alueetta (pp) pitkin läpi korttelialueen.

Rakennusaloille on merkitty laaditun meluselvityksen (selostuksen liite 9.1) mukaiset melumerkinnät, mitoittavana tekijänä on junan ohituksen aiheuttama korkein hetkellinen enimmäistaso. Kaavaan liitettyjen melumääräysten avulla alueen pihojen ja rakennusten sisätilojen melutasot pysyvät normien puitteissa. Melumerkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA-määrä; parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB; rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma. Opistotien puolella rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden vaatimuksen ra-18/dB-arvo on 31, rautatien puolella 39 ja muilla alueilla 32–37. Kaavaan on merkitty myös meluselvityksen mukaiset määräykset alueen varustamisesta meluvallilla tai muulla viereisen liikennealueen aiheuttaman melun torjuntaa varten tarvittavalla rakenteella; kauttavii-van jäljessä olevat luvut osoittavat senttimetreinä meluesteen vähimmäiskorkeuden maanpinnan tasosta. Rautatien puolella korkeus on 300 senttimetriä (me-2/300) ja jäähallin puolella 180 senttimetriä (me-2/180). Lisäksi tonteilla 23-6 ja 9 olevien rakennusten väliin on rakennettava melueste, joka on viereisten rakennusten korkuinen (+ 133).

Tie- ja raideliikenteen päiväajan ja yöajan keskiäänitasot sekä julkisivulta vaadittava äänierotaso ilmenevät seuraavista kuvista:



KUVA 32. OPISTOTIE / TIE- JA RAIDELIIKENTEEN YHTEISELMELU, PÄIVÄAJAN KESKIÄÄNITASO



KUVA 33. OPISTOTIE / TIE- JA RAIDELIIKENTEEN YHTEISELMU, YÖAJAN KESKIÄÄNITASO



KUVA 34. OPISTOTIE / JULKISIVULTA VAADITTAVA ÄÄNITASOERO

ALPY- ja ALP-tonteille on merkitty sijainniltaan ohjeellisena merkintänä leikki- ja oleskelualueiksi varatut alueen osat, joilla huoltoajo on sallittu; aluetta ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa (le-2). Koska kukin rakennus toteutetaan omalle tontilleen, pääkäyttötarkoituksmerkinnässä todetaan, ettei tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettun alueen tarvitse sijaita kyseisellä tontilla eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelualueen voi toteuttaa sisäpihoille yhtenäisenä useammalle tontille tarkoitettuna alueena. Toteutuksessa on kuitenkin huomioitava rakennusjärjestyksen määräys, jonka mukaan leikkipaikalle tulee suunnitella monipuoliset leikkivälineet esimerkiksi keinumiseen, kiipeilyyn, liukumiseen ja hiekkaleikkeihin. Huoltoajon salliminen le-alueella ja korttelialueille merkityt alueen osat, joiden kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu (i), on merkitty kaavaan mahdollistamaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n tarkoittaman tonttijaon laatiminen eli tonttia palveleva kulkuyhteys voidaan järjestää asemakaavassa nimenomaisesti määrätyn mukaisesti. Ajoliikennemerkinä i on merkitty asemakaavaan sijainniltaan ohjeellisena, jolloin sen paikka on esitetty viitteellisenä, mutta paikka voi vielä tarkentua jatkossa.

Korttelialuetta koskee aek-3-merkintä, jonka mukaan katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian keräämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita sekä tietoliikenteen

tukiasemia, jotka tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja jotka eivät saa erottua häiritsevästi maantasosta katsottuna; kattorakenteiden tulee olla vahvistettuja siten, että aurinkopaneelien sijoittaminen katoille on mahdollista. Korttelialuetta koskee myös sw-1-merkintä, jonka mukaan alueen sammutusvesien saatavuus tulee turvata oikeassa suhteessa kaavan mahdollistamaan rakentamiseen ja rakennuksissa tapahtuvan toiminnan turvallisuusvaatimusten toteuttamiseen; sammutusvesisuunnittelun on tapahduttava yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa. Koska viereisellä rata-alueella kuljetetaan myös vaarallisia aineita, on radan puoleisella alueella edellytetty, että toteutettaviin asuin-, liike- ja toimistotiloihin on järjestettävä hätäpysäytyskytkimellä varustettu koneellinen ilmanvaihto ja tuloilmanotto on sijoitettava oleskelupihan puolelle (iv-3).

Kaava-alueelle on merkitty varaukset yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita varten (et), alueet jätehuollolle (jäte) sekä vesihuollon yleissuunnitelmaluonnoksen ja hulevesihuollon yleissuunnitelman (selostuksen liitteet 10 ja 11) mukaisesti vesijohto-, viemäri- ja hulevesijohtorasitteet (v, j, sv), vesijohtoveden kiinteistökohtaista paineenkorotusta tarkoittavat merkinnät (vj-1), kiinteistökohtaisen pumppauksen käyttömerkinnät (jv-3) ja vesihuollon järjestämistä sopimusperusteisesti koskevat merkinnät (jv-6). Paineenkorotusasema voidaan sijoittaa yleissuunnitelman mukaisesti myös Savoniantukujan katualueelle. Kunnallistekniikkaa on muutoinkin mahdollista sijoittaa katualueille.

Opistotien varteen on merkitty tarpeellisilta osin katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Opistotie-Savonia / kortteli 6-24:

Korttelin keskiosaan on kaavoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue oleskelu-, leikki- ja virkistyskäyttöä varten (AH-1, tontti 6-24-6). Alue on tarkoitettu kortteleiden 6-23 ja 24 käyttöön ja sitä tarkoittavat vastamerkinnot on sisällytetty kaavakarttaan. AH-alueelle on merkitty rakennusala 1-kerroksiselle 130 k-m²:n suuruiselle rakennukselle (korttelitalo), johon voi sijoittaa yhteistilarakennuksen (y) ja/tai liike- ja toimistotiloja (k) sekä alueet jätehuollolle (jäte), muuntamolle (et), tonteille ajoon (i) ja maanalaisille johdoille (j, v, sv).

AH-alueen molemmille puolille sijoittuu asuin-, liike-, toimisto-, palveluasuinrakennusten korttelialueet (ALP-7), joita koskevat seuraavat lisämääräykset: "Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen asuntojen yksityisyys tulee turvata istutuksilla, piha-aidoilla tai muilla suojaavilla rakenteilla. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit."

Kortteliin sijoittuvien tonttien kaavamerkintä, kerrosluku, kerrosala ja tonttitehokkuus ilmenevät seuraavasta taulukosta:

Tontti	Kaavamerkintä	Kerrosluku	Kerrosala	Tonttitehokkuus e
6-24-1	ALP	V	1 500	1.45
6-24-2	ALP	VIII	3 070	3.77

6-24-3	ALP	VIII	3 070	3.16
6-24-4	ALP	VIII	2 700	2.40
6-24-5	ALP	VI + VII	1 550 + 1 900	2.45
6-24-6	AH	I	130	0.14
6-24-7	ALP	VII	2 800	3.23
6-24-8	ALP	VII	2 800	2.09
6-24-9	ALP	XIII + XVII	8 500	4.75
6-24-10	ALP	VII	3 050	1.33
6-24-11	ALP	VIII	3 500	2.83
6-24-12	ALP	VI	2 300	1.93
6-24-13	ALP	V	2 200	1.59

Rakennusoikeutta koko korttelissa 6-24 on yhteensä 39 070 k-m² ja aluetehokkuus on noin 2.44. Tonteille 6-24-1 ja 4 on suunniteltu toteutettavaksi 205 asuntoa ja eteläosan tonteille 6-24-7...13 puolestaan suunnitellaan toteutettavaksi 371 asuntoa.

Aluetta koskee sitova rakentamistapaohje (rto-2) viereisen korttelin tapaan.

Auto- ja polkupyöränormit ja autopaikkainnormin lievennysperusteet ovat viereisen korttelin tapaan kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Normit on selostettu korttelin 6-23 yhteydessä. Korttelin 6-24 osalta autopaikkoja toteutetaan yhteensä 385 paikkaa ja polkupyöräpaikkoja 1 344 paikkaa. Auto- ja polkupyöräpaikkojen toteutus on esitetty kuvassa 31. Korttelin 6-24 tarvitsemia autopaikkoja voi sijoittaa tontille 6-23-2 kaavoitettuun pysäköintitaloon (LPA). Lisäksi tonttien 24-7...13 alueelle on merkintä, jonka mukaan alueen alapuolelle saa rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja; tiloja ei lasketa kerrosalaan (ma-vp-3). Näihin tiloihin ajetaan Savonianselältä maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan kautta.

Rakennusaloille on merkitty nuoli-merkinnällä ne rakennusalan sivut, joihin rakennus on kaupunkikuvallisista ja -rakenteellisista syistä rakennettava kiinni (lähinnä korttelin ulkokehä).

Rakennusaloille on merkitty laaditun meluselvityksen mukaiset melumerkinnot korttelin 6-23 tapaan. Opistotien puolella rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksen ra-18/dB-arvo on 32–33, Karjalankadun puolella pääosin 31, rautatien puolella 33–38 ja muilla alueilla 32–35. Kaavaan on merkitty myös meluselvityksen mukaiset määräykset alueen varustamisesta meluvallilla tai muulla viereisen liikennealueen aiheuttaman melun torjuntaa varten tarvittavalla rakenteella; kauttaviivan jäljessä olevat luvut osoittavat senttimetreinä meluesteen vähimmäiskorkeuden maanpinnan tai pihakannen tasosta. Rautatien puolella korkeus on 300 senttimetriä (me-7/300). Lisäksi tonteilla 24-3...5 olevien rakennusten väliin on rakennettava melueste, joka on viereisten rakennusten korkuinen (+ 136). Tie- ja raideliikenteen päiväajan ja yöajan keskiäänitasot ja niiden edellyttämät meluratkaisut ilmenevät kuvista 32, 33 ja 34.

Korttelialuetta koskevat korttelia 6-23 vastaavat le-2-, i-, jäte-, et-, aek-3-, sw-1- ja iv-3-merkinnät sekä vesihuollon edellyttämät vj-1-, jv-3- ja jv-6-merkinnät.

Opistotien ja Karjalankadun varteen on merkitty tarpeellisilta osin katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Health City Finlandin alue:

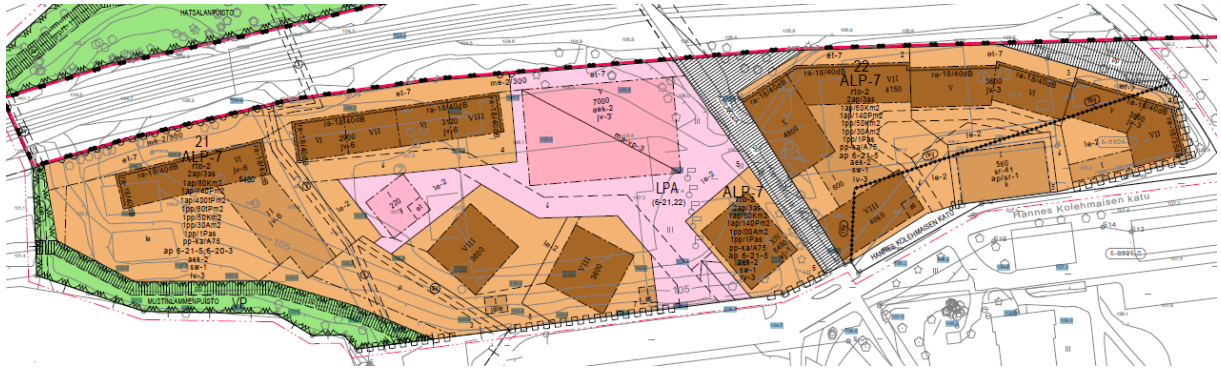
Asemakaavan muutoksella alue kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto-, palveluasuinrakennusten korttelialueiksi (ALP-7), edellisten käyttöön tarkoitetuiksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä Keilakujan katualueeksi. Alueelle sijoittuvat uudet korttelit 6-21 ja 22.

Alueelle sijoittuvilla toiminnoilla ja asumismuodoilla mahdollistetaan monimuotoinen, kaikenikäisille suunnattu asuinalue. Alueelle sijoittuu asumista, erilaista palveluasumista mukaan lukien tehostettu palveluasuminen, päiväkotitoimintaa ja muita yhteisiä arjen hyvinvointia tukevia palveluita ja liiketiloja kuten kodin jatkeena olevia asukkaiden yhteistiloja aktiviteetteineen, yhteiskäyttöisiä välineitä ja arkea helpottavia palveluita.

Alue rakentuu vanhan kasarmialueen välittömään läheisyyteen, mikä tulee ottaa huomioon rakennusten ilmeessä. Uusien rakennusten runkosyvyydet, voimakas materiaalisuus, kattomuoto harjakattona ja muotojen selkeys viittaavat lähiympäristöön ja auttavat niitä sopeutumaan ympäristöönsä. Suuret rakennuskokonaisuudet tulee jaksottaa käyttäen vaihtelevia tiilen sävyjä. Pihoista tulee suunnitella alueen käyttötarkoitukset huomioiden esteettömiä monitoiminnallisia ulko-oleskeluun ja kohtaamiseen kannustavia pihvoja, joilla otetaan huomioon eri-ikäiset käyttäjät.

Alueen halkaisee pohjois-eteläsuunnassa yleinen edelleen junaradan yli pohjoiseen jatkuva kevyen liikenteen väylä. Väylän länsipuolen kortteli 6-21 avautuu eteläreunastaan kohti Mustinlampea ja itäpuolinen kortteli 6-22 rajautuu ympäristöstään enemmän umpikorttelimaisena. Kaupunkirakenne alueella on vaihtelevan korkuista, enimmäkseen V–VIII-kerroksista. Pitkät yhtenäiset lamellitalon on pilkottu toisistaan erottuviksi, porrastuviksi massoiksi. Alueen keskeiselle paikalle sijoittuu myös kaksi korkeampaa rakennusta: kevyen liikenteen väylän itäpuolelle X-kerroksinen ja länsipuolelle XIV-kerroksinen rakennus. Nämä erottuvat silhuettina kauemmaksikin taustalla kohoavan Puijon juurella. Alueen rakentaminen tulee kehystämään pohjoispuolelta viereistä RKY-aluetta, länsipuolella kehyksen muodostaa uusi Jäähalli.

Aluetta koskeva havaintoaineisto (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy) on selostuksen liitteenä 3.3 ja rakentamista ohjaava rakentamistapaohje (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy) liitteenä 3.4.



KUVA 35. ASEMAKAAVAEHDOTUS, KORTTELIT 6-21 JA 22

Health City Finland / kortteli 6-21:

Kortteliin on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palveluasuinrakennusten korttelialue (ALP-7), jota koskevat seuraavat lisämääräykset: ”Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen asuntojen yksityisyys tulee turvata istutuksilla, piha-aidoilla tai muilla suojaavilla rakenteilla. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettua aluetta ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit.”

Alueelle sijoittuu muun asumisen ohella tehostettua palveluasumista noin 1 300 k-m² ja päiväkotitiloja noin 1 500 k-m². Kortteliin sijoittuvien tonttien kaavamerkintä sekä rakennusala- ja tonttitehokkuus ilmenevät seuraavasta taulukosta:

Tontti	Kaavamerkintä	Kerrosalu	Kerrosala	Tonttitehokkuus e
6-21-3	ALP	II + VI	5 400	0.82
6-21-4	ALP	VI + VII, VI + VIII	2 900, 3120	2.12
6-21-5	LPA	I + V	220 + 7 000	1.25
6-21-6	ALP	XIV	6 450	5.23
6-21-7	ALP	VIII	3 600	2.63
6-21-8	ALP	VIII	3 600	2.05

ALP-rakennusoikeutta koko korttelissa 6-21 on yhteensä 25 070 k-m² ja aluetehokkuus on noin 1.66. Korttelin koillisosaan on kaavoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA, tontti 21-5), jolle saa sijoittaa V-kerroksisen rakennusoikeudeltaan 7 000 k-m²:n suuruisen pysäköintitalon sekä 220 k-m²:n suuruisen I-kerroksisen sauna- ja kokoontumistilarakennuksen (y). Pysäköintitalon rakennusala koskee merkintä alueen osaa, jonka alapuolelle saa rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja; tiloja ei lasketa kerrosalaan (ma-vp-3). Pysäköintitaloon ajetaan Hannes Kolehmainen kadulta maanalaisen ajoluiskan kautta. Pysäköintitalo on tarkoitettu kortteleiden 6-21 ja 22 käyttöön ja sitä tarkoittavat vastamerkinnot on sisällytetty kaavakarttaan.

Aluetta koskee sitova rakentamistapaohje (rto-2), jossa on kaupunkirakennetta, rakennusmassoja, julkisivumateriaaleja, kattoja, aurinkopaneeleita, sisäänkäyntejä, maanta-

sokerrosta, parvekkeita, pihoja ja hulevesien käsittelyä koskevia ohjeita. RKY-alueeseen kuuluvien rakennusten julkisivujen tulee olla mahdollisimman yksiaineisesti paikallamuurattua punatiiltä rakennustapaohjeessa esitettyjen tiilimallien mukaisesti. Ohje on selostuksen liitteenä 3.4.

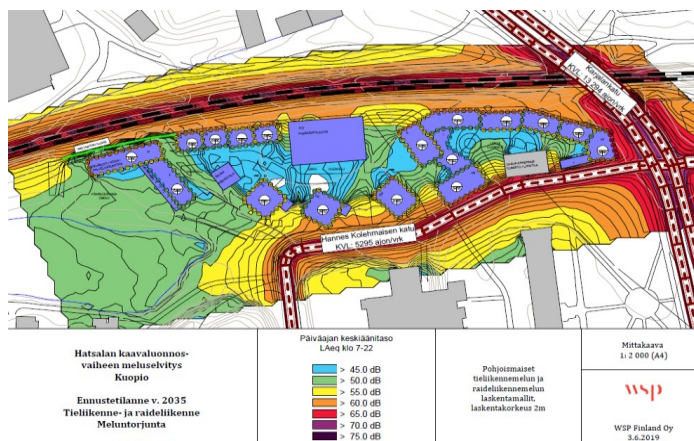
Auto- ja polkupyöränormit ja autopaikkannormien lievennysperusteet ovat korttelien 6-23 ja 24 mukaisia lisäyksellä, että tehostetun palveluasumiskäytön autopaikkannormi on 1 autopaikka 400 tehostettujen palveluasumistilojen kerrosneliömetriä kohti (1 ap/400 tPm²) ja polkupyöräpaikkannormi 1 pyöräpaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti (1 pp/80 tPm²).

Kortteleiden 6-21 ja 22 osalta autopaikkoja toteutetaan käyttötarkoitusten mukaan jaoteltuna yhteensä 372 paikkaa ja polkupyöräpaikkoja 1076 paikkaa seuraavasti:

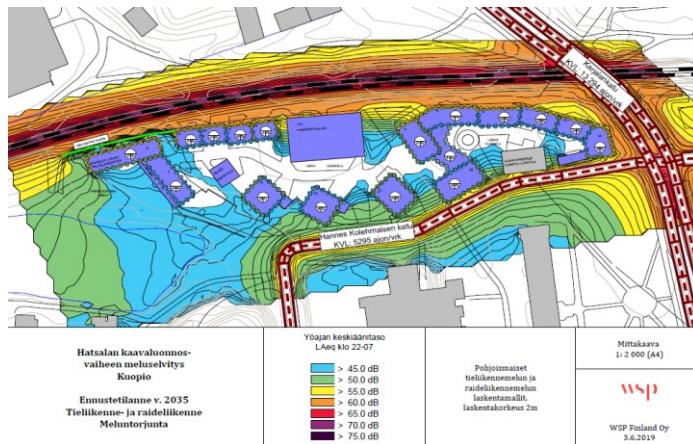
		1 ap per m ²			1 pp per m ²			sisätiloissa	
asuminen	35610	120	297		40	890		712	
palveluasuminen	5960	140	43		40	149		45	
tehostettu hoiva-asuminen	1320	400	3		80	17		5	
päiväkot	1480	65	23		100	15		4	
yhteiset palvelut	1790	0	0		0	0		0	
säilytettävä rakennus	560	80	7	kevennys	100	6		2	
yht.	46720	kem2	372	20 %	298 ap	1076 pp		768 pp	

KUVA 36. HEALTH CITY / AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN TOTEUTUS

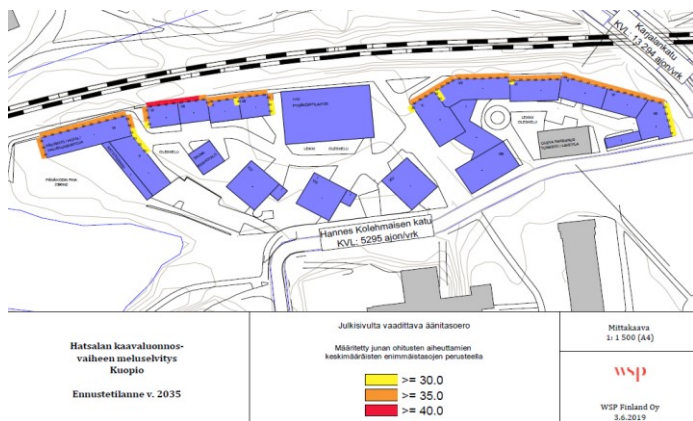
Rakennusaloille on merkitty laaditun meluselvityksen (selostuksen liite 9.2) mukaiset melumerkinnot kortteleita 6-23 ja 24 vastaavalla tavalla. Rautatien puolella rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksen ra-18/dB-arvo on 40. Rautatien puolella meluvallin tai vastaavan rakenteen korkeus on 300 senttimetriä (me-2/300) ja melumuuri tulee toteuttaa siten, ettei se ulotu viereiselle rautatiealueelle (et-7). Tie- ja raideliikenteen päiväajan ja yöajan keskiäänitasot sekä julkisivulta vaadittava äänierotaso ilmenevät seuraavista kuvista:



KUVA 37. HEALTH CITY / TIE- JA RAIDELIIKENTEEN YHTEISELMU, PÄIVÄAJAN KESKIÄÄNITASO



KUVA 38. HEALTH CITY / TIE- JA RAIDELIIKENTEEN YHTEISMELU, YÖAJAN KESKIÄÄNITASO



KUVA 39. HEALTH CITY / JULKISIVULTA VAADITTAVA ÄÄNITASOERO

Korttelialuetta koskevat kortteleita 6-23 ja 24 vastaavat le-2-, i-, jäte-, et-, aek-3-, sw-1- ja iv-3-merkinnät sekä vesihuollon edellyttämät vj-1-, jv-3- ja jv-6-merkinnät. Lisäksi alueelle on merkitty uudisrakentamisesta johtuvan, uusittavan maanalaisen kaukolämpöjohdon rasitevaraus (I) ja tontille 21-3 (päiväkoti, hoiva-asunnot) leikki- ja oleskelualue (le).

Korttelin rautatien puoleiselle osuudelle on merkitty Väyläviraston edellyttämän mukaisesti alueen osa, jolta melumuurit, tontin ja rakennusten tukirakenteet, maanalaiset ankkuroinnit ja muut vastaavat rakenteet eivät saa ulottua viereiselle alueelle (et-7).

Hannes Kolehmainen kadun varteen on merkitty tarpeellisilta osin katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Health City Finland / kortteli 6-22:

Kortteli 6-22 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palveluasuinrakennusten kortteli-alueeksi (ALP-7), jota koskevat seuraavat lisämääräykset: "Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen asuntojen yksityisyys tulee turvata istutuksilla, piha-aidoilla tai muilla suojaavilla rakenteilla. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys

leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla, eikä sen tarvitse vastata rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia. Leikki- ja oleskelu-alueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit.”

Alueelle sijoittuu muun asumisen ohella palveluasumista noin 6 000 k-m². Kortteliin sijoittuvien tonttien kaavamerkintä sekä rakennusalakohmainen kerrosluku, kerrosala ja tonttitehokkuus ilmenevät seuraavasta taulukosta:

Tontti	Kaavamerkintä	Kerrosluku	Kerrosala	Tonttitehokkuus e
6-22-2	ALP	I +VII + VIII + X	600+4 150+4 080+4 800	3.60
6-22-3	ALP	V + VI	3 600	1.89
6-22-4	ALP	V + VII	3 850	2.70
6-22-5	ALP (sr)	I	560	0.70

ALP-rakennusoikeutta koko korttelissa 6-22 on yhteensä noin 21 100 k-m² ja aluetehtokkuus on noin 2.73. Kaavaan on merkitty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen aluerajaus (rky) Museoviraston tekemän rajauksen mukaisesti. Sillä alueella, tontilla 22-5 sijaitseva vanha 1-kerroksinen rakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-41), jota ei saa purkaa; rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy; palauttavat muutokset ovat mahdollisia; rakennukseen tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Aluetta koskee sitova rakentamistapaohje viereisen korttelin tapaan. Rakentamistapaohjeessa on tämän korttelin osalta erityisesti huomioitu RKY-alueeseen kuuluvat uudisrakennukset, joiden julkisivujen tulee olla mahdollisimman yksiaineisesti paikallismuurattua punatiiltä rakennustapaohjeessa esitettyjen tiilimallien mukaisesti.

Auto- ja polkupyöränormit ja autopaikkalievennykset ovat viereisen korttelin tapaan kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Normit on selostettu korttelin 6-21 yhteydessä. Kaavan autopaikkavaatimusta ei sovelleta rakennuslupaviranomaisen harkinnan mukaan kaavassa osoitettuihin säilytettävään rakennukseen (ap/sr-1). Korttelin 6-24 osalta autopaikkoja toteutetaan yhteensä 385 paikkaa ja polkupyöräpaikkoja 1 344 paikkaa. Kortteleiden 6-21 ja 22 osalta autopaikkoja toteutetaan käyttötarkoitusten mukaan jaoteltuna yhteensä 372 paikkaa ja polkupyöräpaikkoja 1076 paikkaa seuraavasti, toteutus on esitetty kuvassa 36. Korttelin 6-22 tarvitsemat autopaikat voi sijoittaa tontille 6-21-5 kaavoitettuun pysäköintitaloon (LPA).

Rakennusaloille on merkitty laaditun meluselvityksen mukaiset melumerkinnot korttelin 6-21 tapaan. Rautatien puolella rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksen ra-18/dB-arvo on 40 ja Karjalankadun puolella 35. Tie- ja raideliikenteen päiväajan ja yöajan keskiäänitasot sekä julkisivulta vaadittava äänierotaso ilmenevät kuvista 37, 38 ja 39.

Korttelialuetta koskevat kortteleita 6-23 ja 24 vastaavat le-2-, i-, et-, aek-2-, sw-1- ja iv-3-merkinnät sekä vesihuollon edellyttämä jv-3-merkintä. Korttelin rautatien puolellesse osuudelle on merkitty Väyläviraston edellyttämän mukaisesti alueen osa, jolta

melumuurit, tontin ja rakennusten tukirakenteet, maanalaiset ankkuroinnit ja muut vastaavat rakenteet eivät saa ulottua viereiselle alueelle (et-7).

Hannes Kolehmaisen kadun varteen on merkitty tarpeellisilta osin katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet:

Savonian alueen kortteleiden 6-23 ja 24 väliin on kaavoitettu Savoniankujan katualue, jonka kautta ajo alueen tonteille tapahtuu. Savoniankuja on pohjoisosaltaan normaali katu ja eteläosastaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue (pp). Rautatien eteläpuoleisten kortteleiden 2-21 ja 22 väliin on kaavoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Keilakujan katualue (pp). Keilakujan ja Savoniankujan välissä kevyen liikenteen väylä ylittää rautatien ja kulkee VP-alueella. Korttelissa 6-23 kevyen liikenteen väylä (pp) sijoittuu korttelin itäosaan. Näin muodostuu tärkeä kevyen liikenteen yhteys kaupungin keskustasta Puijonlaaksoon päin.

Ajo kortteleihin 6-23 ja 24 tapahtuu Opistotieltä uuden tonttikadun Savoniankujan kautta. Opistotieltä ajetaan myös uuteen pysäköintilaitokseen, jota käyttää asukas-pysäköinnin lisäksi lähialueen asiakkaat ja mahdollisesti Kuopio-hallin asiakkaat/henkilökunta. Savoniankujalla liikennöi asukasliikenteen lisäksi liikkeiden asiakasliikennettä sekä hoivapalveluiden saatto- ja alueen huoltoliikennettä. Korttelin 6-24 eteläosassa sijaitsevaan kellaripysäköintiin ajetaan Savoniankujalta maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan kautta.

Korttelin 6-22 eteläpuolella on Hannes Kolehmaisen katualueeseen liitetty pieni aluekaistale. Hannes Kolehmaisen katualue kuuluu Museoviraston rajaamaan RKY-alueeseen. Korttelissa 6-21 sijaitsevaan pysäköintitaloon ajetaan Hannes Kolehmaisen kadulta maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan kautta. Korttelin 6-22 koillispuolelle on merkitty olevan tilanteen mukaisesti jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue (pp).

Virkistysalueet:

Kortteleiden 6-23 ja 24 eteläpuolelle korttelialueen ja rautatien väliin sijoittuu lähivirkistysalue (VP, Hatsalanpuisto), jolle on merkitty olevan tilanteen mukaisesti jalankululle ja polkupyöräilylle varatut reitistöt, joilla valtaosalla on tontille ajo sallittu. VP-alueella on myös varaukset ja rasitteet muuntamoille ja pumppaamoille (et-alueet) ja johdoille (j=viemäri, v=vesijohto, sv=sadevesi, z=sähkölinja, l=lämpöjohto) sekä hulevesien käsittelylle (hu-1).

Myös eteläpuolen korttelin 6-21 lounaispuolella Mustinlammen rannalla on lähivirkistysaluekaistale (VP, Mustinlammenpuisto), jolla kulkee lampea kiertävä jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen yhteys sekä länsiosassa olevan tilanteen mukainen, hulevesille tarkoitettun avo-ojan merkintä.

Rautatiealue:

VP-alueen ja kortteleiden 6-21 ja 22 väliin sijoittuu kaava-alueen halki länsi-itäsuunnassa kulkeva rautatie, Savon rata, jonka reitti kulkee väliä Kouvola–Iisalmi. Alue on merkitty olevan tilanteen mukaisesti rautatiealueeksi (LR). LR-alueella on kevyen liikenteen yhteydelle tarkoitettu alueen ylittävän liikenneväylän merkintä sekä olevien johtolinjausten (kaukolämpö ja hulevesi) mukaiset johtorasitemerkinnät.

LR-alueen eteläpuolisiin kortteleihin 6-21 ja 22 on rautatien puoleiselle alueelle merkitty Väyläviraston edellyttämän mukaisesti alueen osa, jolta melumuurit, tontin ja rakennusten tukirakenteet, maanalaiset ankkuroinnit ja muut vastaavat rakenteet eivät saa ulottua viereiselle alueelle (et-7) eli rautatien alueelle.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan vaikutukset kaupunkikuvakokonaisuuteen ovat merkittävät, koska alueelle on tulossa suuri määrä uutta rakentamista. Nykyisin julkisessa käytössä olevia oppilaitos-, uimahalli- ja keilahallialueita muutetaan asuinalueiksi, mikä vaikuttaa huomattavasti alueen kaupunkikuvaan. Uudisrakentaminen muuttaa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Asuinalueille sijoittuva korkea rakentaminen muuttaa alueen hahmoa kaukomaisemassa ja korkea rakentaminen saattaa vaikuttaa asutuksen kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta. Alueen välittömässä läheisyydessä ei kuitenkaan ole merkittävästi asuinrakennuksia, joten uudisrakentamisen vaikutukset aivan lähiympäristöön eivät ole niin olennaiset.

Alue luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Uudisrakentamisella on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Kuopion kaupungin kaupunkikuvaa Karjalankadun varressa keskustaan saavuttaessa ja aloittaa urbaani kaupunkirakenne aiempaa aikaisemmin. Rakentaminen monipuolistaa ja lisää asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien, keskustan palveluiden sekä monipuolisten liikunta- ja virkistyspalveluiden läheisyydessä.

Savonian päärakennuksen purkavan vaihtoehdon toteuttaminen hävittää lopullisesti rakennukseen mahdollisesti liitetyt kulttuurihistorialliset ja muut arvot. Rakennuksen olemassaolosta muistuttaa sen jälkeen laaditut inventoinnit ja selvitykset. Eteläosan uudisrakentaminen sijoittuu Kuopion kasarmin RKY-alueen välittömään läheisyyteen ja osittain RKY-alueelle. Näin ollen rakentaminen sopeutetaan mahdollisimman hyvin kasarmialueen miljööseen muun muassa rakentamistapaohjeessa määritettyjen julkisiumateriaalien avulla.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavanmuutos on Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2009–2020 mukainen, koska se tiivistää entisestään kaupunkirakennetta, tukeutuu oleviin liikenneyhteyksiin ja mahdol-

listaa liikenneverkkojen kehittämisen niin kevyen liikenteen kuin ajoneuvoliikenteenkin olosuhteiden parantamisen kautta. Ratkaisu vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Alueen rakennusten katoille saa rakentaa aurinkoenergiakeräimiä. Kattorakenteiden tulee olla vahvistettuja siten, että aurinkopaneelien sijoittaminen katoille on mahdollista. Laitteiden sijoitus katoille tulee hoitaa siten, etteivät ne erotu häiritsevästi maantasta katsottuna. Rakentamisella ei ole vaikutuksia pohjaveteen.

Asemakaavaehdotuksen ilmastovaikutuksia, energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä on arvioitu seuraavassa asteikolla 1-5 (1 erinomainen, 2 hyvä, 3 normaali, 4 tyydyttävä, 5 välttävä):

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

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen, terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Alueen tehokas käyttö asuinrakentamiseen sekä liikennejärjestelyjen muutokset tukevat tarkistettujen valtakunnallisten tavoitteiden eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun vaatimuksia.

Autoliikenteen lisäksi uuden ja lisääntyvän maankäytön myötä alueen jalankulkija- ja pyöräilijämäärät kasvavat. Tämä on huomioitu kaavassa tilavarauksin ja otettu huomioon alueen verkostojen sekä ympäristön kehittämisessä. Autoliikenteen lisääntymisen vaikutus on pyritty minimoimaan kehittämällä jalankulku- ja pyöräilyväylien sekä ajoratojen risteysalueita. Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Oppilaitoksen poistuminen Savonian tontilta vähentää liikennettä Opistotieltä arviolta noin 400 ajon/vrk. Maankäyttömuodon vaihtuessa oppilaitoksesta asumiseen liikenteen suuntautuminen sekä liikkumisen ajankohdat muuttuvat hiukan. Uuden maankäytön aiheuttama pysäköintitarve täytetään tontille rakennettavin pysäköintipaikoin.

Keila- ja uimahallin entisille tonteille suunnitellun maankäytön arvioidaan tuottavan liikennettä noin 940 ajon/vrk asumisen osalta ja muiden suunniteltujen toimintojen osalta noin 300 ajon/vrk. Muiden toimintojen tuottama liikenne on arvioitu koostuvan lähinnä päiväkotiin, hoivalaitokseen ja pieniin liiketiloihin suuntautuvasta liikenteestä. Uuden maankäytön aiheuttama pysäköintitarve katetaan tontille rakennettavin pysäköintipaikoin.

Kulkureittien valaistus on suunniteltava laadukkaaksi, energiatehokkaaksi ja erityisesti ikääntyvien tarpeet huomioon ottavaksi.

5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Suunnittelualueelle sijoittuva uusi asuinrakentaminen tukee keskustan ja sen läheisyydessä sijaitsevien palveluiden säilymistä ja vahvistaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta sekä Kuopion keskustan asemaa kaupunki- ja palvelurakenteessa. Asuinrakentamisen sijoittaminen hyvien joukkoliikenne- ja muiden kulkuyhteyksien varrelle tukee joukkoliikenteen toimintaa ja vahvistumista sekä pyöräilyyn ja jalankulkuun tukeutuvaa elämäntapaa.

Alue voi tukeutua myös olemassa oleviin keskustapalveluihin. Täydennysrakentaminen tukee osaltaan keskustapalvelujen säilymistä ja vahvistumista. Uusi asuntotuotanto monipuolistaa asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Alue sijaitsee myös kävely- ja pyöräilymatkan päässä Kuopion keskustasta.

Uusi rakentaminen lisää asukasmäärää alueella huomattavasti. Uudisrakentaminen muuttaa kaikissa vaihtoehdoissa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Korkea rakentaminen saattaa vaikuttaa asuntojen kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta. Tosin aivan lähiympäristössä ei ole merkittävästi asuinrakennuksia. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Kaavaratkaisuvaihtoehdot eivät vaikuta olennaisesti alueen viihtyisyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) nykytilanteeseen nähden. Kaavaan liitettyjen melumääräysten avulla alueen pihojen ja rakennusten sisätilojen melutasot pysyvät normien puitteissa. Karjalankadun varren rakentaminen ja katutilan jäsentäminen parantavat alueen kaupunkikuvaa ja lisäävät viihtyisyyttä.

Suunnittelualueelle sijoittuu uutta kaikenikäisille tarkoitettua asuinrakentamista sekä asukkaiden hyvinvointia tukevaa hoiva- ja palveluasumista. Tämä edesauttaa ja palvelee myös vanhusväestön ja muiden hoivapalveluita tarvitsevien ryhmien sijoittumista alueelle lähelle muitakin keskusta-alueen palveluita. Alueelle voidaan toteuttaa myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja. Uusille asuinalueille on suunnitelmissa sijoitettu myös päiväkodit, mikä edesauttaa lapsiperheiden muuttamista alueelle. Myös lähialueelle sijoittuu monipuolisia, helposti saavutettavia liikuntapalveluja. Lisäksi opiskelijoilla on lyhyet matkat eri oppilaitoksiin.

Alueella tulee huomioida myös ARA-rakentaminen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hulevedet ja tulvariskien hallinta

Kaava-alueelle on merkitty laaditun hulevesihuollon yleissuunnitelman (selostuksen liite 11) mukaisesti tarvittavat johto- ja ojarasitteet.

Opistotien alueella tarve hulevesiviemäreille on junaradan suuntaisesti sekä korttelin 6-23 ja Kuopio-hallin väliin. Hulevesiviemärit tarvitaan junaradan suuntaisesti tonttien 24-9 ja 10 raja-alueeseen saakka, ja Kuopio-hallin puolella tonttien 23-1 ja 2 raja-alueeseen saakka. Savoniantien katualue ja mahdollisesti tontin 23-5 AH-alue toimivat tulvareitteinä. Rautatien ja korttelialueiden välissä VP-alueella olevaa, kevyen liikenteen väylää noudatettavaa oja- ja johto-alue ei ole merkitty kaavaan tulvareittinä, koska oja palvelee vain kevyen liikenteen väylän kuivatusta.

Rautatien alueelle on merkitty oleva hulevesiviemärin rasite, joka jatkuu kaavaan merkittynä olevana avo-ojana alueen Health City-korttelin 6-21 länsipuolella.

Vaikka hulevesiviemärit on mitoitettu täysimääräisiksi alueen hulevesien johtamiselle, on hulevesiä suositeltavaa imeyttää ja viivyttaa korttelialueilla mahdollisuuksien mukaan. Rakennusaikaisessa hulevesien hallinnassa ja hulevesien johtamisessa on huomioitava rakennusjärjestyksen määräykset. Esimerkiksi työmaalta ei saa laskea suoraan vesistöön, ojaan tai hulevesiviemäriverkostoon runsaasti kiintoainetta, lietteitä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Asemakaava-alueella hulevedet tulee johtaa kunnan hulevesijärjestelmään rajakohtalaisuuden tai -luvan mukaisesti, joka on liitettävä rakennuslupahakemukseen.

Melu

Rakennusaloille on merkitty laadittujen meluselvitysten (selostuksen liitteet 9.1 ja 9.2) mukaiset melumerkinnot. Kaavaan liitettyjen melumääräysten avulla alueen pihojen ja rakennusten sisätilojen melutasot pysyvät normien puitteissa. Kaavan melumerkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA-määrä. Parvekkeet on varustettava suljettavien parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma.

Opistotien puolella rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksen ra-18/dB-arvo on välillä 31–33, Karjalankadun puolella pääosin 31, rautatien puolella 33–40 ja muilla alueilla 32–37. Kaavaan on merkitty myös meluselvityksen mukaiset määräykset alueen varustamisesta meluvallilla tai muulla viereisen liikennealueen aiheuttaman melun torjuntaa varten tarvittavalla rakenteella sekä niiden korkeudet. Lisäksi eräillä tonteilla olevien rakennusten väliin on rakennettava melueste, joka on viereisten rakennusten korkuinen. Rautatien eteläpuolella melumuuri tulee toteuttaa siten, ettei se ulotu viereiselle rautatiealueelle (et-7).

Melun kantautumista korttelipihoille tulee rajoittaa rakennusten välisissä aukoissa rakenteellisin keinoin ja rakennusten arkkitehtuuriin sovittaen. Suojaavina rakenteina voi käyttää esimerkiksi parvekkeita rajaavia seiniä, toisiinsa yhdistettyjä parveketorneja tai muita arkkitehtuuriin kiinteästi liittyviä rakenteita.

Tärinä

Alueelle laaditun liikennetärinäselvityksen (selostuksen liite 8) perusteella asuinrakennukset eivät tarvitse tärinävaimennuksia junatärinän tai tieliikennetärinän vuoksi eikä liikennetärinää tarvitse resonanssitarkastelun perusteella huomioida rungon eikä lattian suunnittelussa. Junaliikennetärinästä ei aiheudu häiritsevää runkomelua maanvaraisille tai paalutetuille rakennuksille. Ennustetilanteessa 2035 liikenneolosuhteiden muutos on hyvin vähäinen, eikä värähtelytasoon ole odotettavissa muutoksia.

Pelastautuminen

Pelastusajoneuvot liikkuvat alueella niille varattujen kulkuyhteyksien kautta. Lähtökohteisesti kaikkiin kortteleihin päästään 8 metrin kuorma-autokalustolla sisäpihoille, jossa autot mahtuvat kääntymään ja palaamaan takaisin tulojälkiä pitkin. Asuntokohtainen pelastautuminen perustuu pelastusluukkuihin, nostolava-autoja ei tarvita.

Sammutusveden osalta kulkuyhteys luonnonvesilähteenä toimivalle Mustinlammelle on mahdollista Mustinlammenpuiston kautta.

Alueen palovesiasemat ja palopostit ilmenevät alla olevasta kartasta. Pelastusviranomaisen on todennut 22.11.2018, että kummankin Mustinlammen ympäristön kaava-alueen rakennuksia kohtaan on riittävä määrä vesiasemia.



KUVA 40. ALUEEN PALOVESIASEMAT JA PALOPOSTIT

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on selostettu kohdassa "5.3 Aluevaraukset" ja ne sisältyvät selostuksen liitteinä 2 olevaan kaavakarttaan merkintöineen ja määräyksineen.

5.7 Nimistö

Keilakujan jalankululle ja polkupyöräilylle varatun katualueen nimi säilyy Keilakujana. Kortteleiden 6-23 ja 24 välinen uusi katualue ja siihen liittyvä kevyen liikenteen uusi katu on nimetty alueelle nyt olevan Savonia-oppilaitoksen mukaisesti Savoniansuoniksi. Hannes Kolehmaisen kadun katualueeseen liitetty alue on Hannes Kolehmaisen katu.

Virkistysalueet (VP) on nimetty olevan tilanteen mukaisesti Hatsalanpuistiksi ja Mustinlammenpuistiksi.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue liittyy Kuopion ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen. Uudisrakentaminen parantaa energiatehokkuutta.

Kaava-alueelle rakennetaan uutena katuna ja kevyen liikenteen katuna Savoniansuon. Uudisrakentamisen yhteydessä siirretään ja rakennetaan lähes kaikki uudet kunnallistekniset verkostot sekä niiden tarvitsemat muut rakenteet ja laitteet. Liitteistä 10 ja 11 ilmenevät tarvittavat vesihuollon ja hulevesihuollon johdot ja laitteet. Koko Savoniansuon katualueen rakentamisen kustannukset ovat yhteensä noin 250 000 €.

Opistotien alueen osalta Kuopion kaupunki ja Savonia-ammattikorkeakoulu Oy laativat maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Uudisrakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista. Savonia-ammattikorkeakoulun Opistotien alueella uudisrakentaminen voi alkaa ammattikorkeakoulun toiminnan siirryttyä Savilahteen, rakentaminen aloitetaan alueen kaakkoisosasta. Health Cityn alueen (Hannes Kolehmaisen kadun pohjoispuoli) rakentaminen alkanee nykyisen keilahallin alueella kaavan tultua lainvoimaiseksi. Nykyisen uimahallin alueella rakentamisen aikataulun määrittelee uuden uimahallin valmistuminen lähialueelle.

Alueen toteuttamiseen liittyy Kuopion kaupungin ja Savonia-ammattikorkeakoulu Oy:n välinen maankäyttösopimus. Alueella tulee huomioida myös ARA-rakentaminen.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on kummallekin alueelle laadittu

rakennustapaohje, jota on ehdottomasti noudatettava (rto-2). Rakentamistapaohjeissa on määritetty hyväksyttävä laatutaso, josta on lupa poiketa ylöspäin, mutta ei sitä heikentää. Savonia-Opistotie-alueen rakentamistapaohje (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy) on selostuksen liitteenä 3.2 ja Health City-alueen rakentamistapaohje (Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy) liitteenä 3.4. Rakentamistapaohjeissa on määritetty muun muassa kaupunkirakennetta, rakennusmassoja, julkisivumateriaaleja ja -värejä, kattoja, aurinkopaneeleita, sisäänkäyntejä, maantasokerrosta, parvekkeita ja pihoja koskevia ohjeita. Savonia-Opistotien rakentamistapaohjeessa on myös katuja ja aukioita sekä liikennöintiä ja melua koskevaa ohjeistusta. Health City-alueen ohjeessa ohjeistetaan erityisesti myös RKY-alueeseen kuuluvien rakennusten julkisivujen toteuttamista.

Kuopiossa 26.9.2019

Pauli Sonninen
vs. asemakaavapäällikkö

Anne Turkia
kaavoitusinsinööri