



PUISTOKADUN KASARMIKORTTELI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 28.8.2019

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus	15
3.2 Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	15
4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	20
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1 Osalliset.....	20
4.3.2 Vireilletulo	21
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	21
5 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet	22
5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	22
6 Asemakaava- ja asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23
6.1.1 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat.....	23
6.1.2 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset.....	26

Liitteet**Kuvat**

Kuva 1. Asemakaava-alueen rajausta esitettyä virastokartalla yhtenäisellä viivalla.....	5
Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelle (etelä). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta esitettyä punaisella viivalla	6
Kuva 3. Ilmakuvat suunnittelualueelle vuosilta 1951 (vasen) ja 2018 (oikea). Oikeanpuoleisessa kuvassa näkyvät alueen uudet rakennukset ja kadut. Kuva rakennushistoriaselvityksestä (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy).	7
Kuva 4. Karttakuva suunnittelualueesta. Kasarmirakennusten valmistumisvuodet merkitty kuvaan punaisella.....	7
Kuva 5. Kuva pohjoisen vuonna 1914 valmistuneen kasarmirakennuksen nykytilanteesta. Rakennuksen julkisivusta erottuu selkeästi eri aikoina valmistuneet kerrokset. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.....	8
Kuva 6. Rakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy).	8
Kuva 7. Keskimäinen vuonna 1916 valmistunut kasarmirakennus ja 1970- ja 1980 -lukujen taitteessa peruskorjauksen yhteydessä rakennettu yhdysosa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.....	9
Kuva 8. Rakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy).	9
Kuva 9. Eteläisin vuonna 1915 valmistunut kasarmirakennus, jonka länsisivulla on alun perin ollut kaksi matalilla liseeneillä ja räystäään attikalla korostettua sisäänkäyntiä. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.....	10
Kuva 10. Eteläisen kasarmirakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä. ..	10
Kuva 11. Vuonna 1900 valmistuneen Nälkälinnan nykytilanne, rakennuksen alkuperäinen muoto ja ulkoasun pääpiirteet on säilytetty. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.	11
Kuva 12. Asuinrakennuksen julkisivupiirros Kansallisarkiston kokoelmista. Samalla tyyppipiirustuksella tehtiin asuinrakennuksia myös muille kasarmialueille. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.....	11
Kuva 13. As Oy Hatsalankruunu on valmistunut vuonna 1956. Peruskorjaus ja kattuhuoneistot on tehty 2000-luvun alussa (Kuva Jaana Keränen).....	12
Kuva 14. Kuvassa vuonna 1958 valmistunut As Oy Seilasenmäki (Kuva Jaana Keränen).....	12
Kuva 15. Hatsalankadun itäpuolen asuinkerrostaloja. Kuvassa As Oy Kuopion Hatsalankatu 33 ja As Oy Kuopion Mäkikatu 6 (Kuva Jaana Keränen).	13
Kuva 16. Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 7 (Kuva Jaana Keränen).	13
Kuva 17. Suunnittelualueen kunnallistekniset verkostot (talousvesi=sininen, sadevesi=vihreä, sähköjohto=pinkki, kaukolämpö=tumman punainen).....	14
Kuva 18. Suunnittelualueen maanomistus. Alueella on vihreällä merkitty Kruunuasunnot Oy:n määräala M0501. Kortteliä ympäröivät katualueet omistaa Kuopion kaupunki.	15
Kuva 19. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.	16
Kuva 20. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.	17
Kuva 21. Ote Kuopion keskustan masterplan 2025 -luonnoksesta	18
Kuva 22. Suunnittelun alkuvaiheen tutkimuksia täydennysrakentamisen massoittelusta Hatsalankadun varrelle (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).	23
Kuva 23. Ilmakuvaopetus luonnosvaihtoehdosta VE 01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).....	24
Kuva 24. Näkymä sisäpihalle, luonnosvaihtoehdosta VE 01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy)	24
Kuva 25. Ilmakuvaopetus luonnosvaihtoehdosta VE 02 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).....	25
Kuva 26. Näkymä sisäpihalle luonnosvaihtoehdosta VE 01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).	25

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee xx.xx.xxxx päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 6. kaupunginosan (Hatsala) korttelia 11 sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin Hatsalan kaupunginosan korttelin 11 tontit 1...4.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion kaupungin
6. kaupunginosan (Hatsala)
korttelin 11 tontti 1
korttelin 11 tontit 2
korttelin 11 tontti 3
korttelin 11 tontti 4

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Kuopion ruutukaava-keskustan luoteisreunalla, Hatsalan kaupunginosassa Puistokadun, Asemakadun, Hatsalankadun ja Suokadun rajaamalla alueella.

Kaavatunnus: 862

Kaavan tarkoitus: Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa keskusta-alueen asuntotarjontaa täydentävän ja kaupunkirakennetta tiivistävän keskustakorttelin täydennysrakentaminen asuinrakentamisella sekä korttelin osittainen käyttötarkoituksen muutos. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös korttelin pysäköintijärjestelyt ja tonttijako.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Kaavatyö on sisältynyt vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan muutustyö on tullut viereille Senaatti Kiinteistön 3.4.2018 päivätystä hakemuksesta.

Asemakaavan muutoksen viereilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.8.2019. ja aineisto oli nähtävänä viereilletulokuulutuksen yhteydessä 2.9.-1.10.2019. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 10.9.2019. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi alueella toimivia ja lähialueen asukkaita kirjeitse tai sähköpostitse. Nähtävänäoloaikana jätettiin yksi mielipide.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella täydennetään korttelirakennetta Hatsalankadun varrella ja mahdollistetaan olemassa oleville rakennuksille käyttötarkoituksen muutos. Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelin tonttijako ja muodostetaan kortteliin uusia tontteja. Kaavatyössä päivitetään myös korttelin pysäköintijärjestelyt.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentamiselle on mahdollista hakea rakennuslupaa heti asemakaavan muutoksen vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee n. 0,5 kilometriä Kuopion torilta luoteeseen, Puistokadun, Asemakadun, Hatsalankadun ja Suokadun rajaamalla alueella. Kaavoitettava alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa maisemaa hallitsevat rakennukset. Alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä paikalla Kuopion keskustaan saavuttaessa.



Kuva 1. Asemakaava-alueen rajausta esitettyä virastokartalla yhtenäisellä viivalla

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Korkeuserot ovat pieniä. Alueen itäreunassa, Hatsalankadun varressa, kasvaa rivi lehtipuita. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa hiekkaa, hiekkamoreenia ja soraa. Kasarmikorttelin alue on nykytilassaan lähes kokonaan rakennettua ympäristöä, joten alueen pintaosissa on todennäköisesti huomattava määrä erilaisia täyttömaita. Kalliopinta sijaitsee alueella tehtyjen tutkimusten perusteella 10-20 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Kasarmikorttelin pohjamaa on kantavaa kitkamaata ja on routimatonta tai lievästi routivaa. Alue on rakennettavuudeltaan helposti tai normaalisti rakennettavaa. Rakennukset voidaan perustaa esim. maanvaraisilla anturoilla. Myös piha- ja paikoitusalueet ja putkikaivannot voidaan perustaa maanvaraisesti.

Maanpinnan muoto on tasainen ja helposti kuivatettava. Alueen hulevedet ohjataan olemassa olevaan hulevesiverkostoon. Nykytilanteessa hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon väylien muotoilun ja reunakivien avulla.

Kasarmikorttelin alueella ei ole ollut maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa, joten voidaan olettaa, ettei rakennusalueen maaperässä ole haitta-aineita.



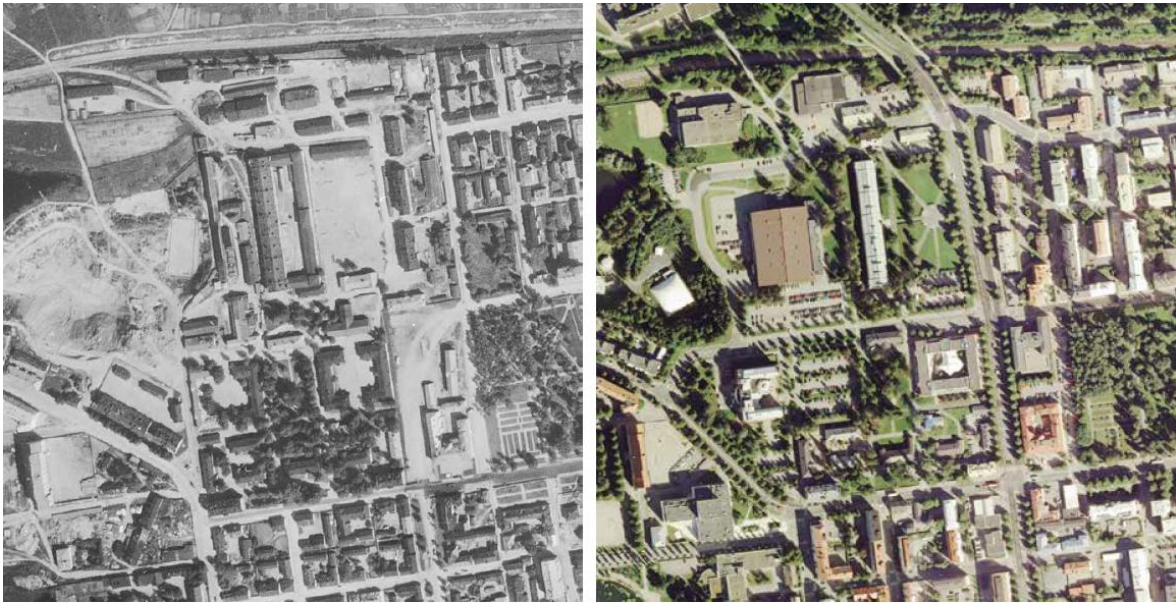
Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelle (etelä). Suunnittelualueen likimääräinen raja-
aus esitettyä punaisella viivalla

3.1.3 Rakennettu ympäristö

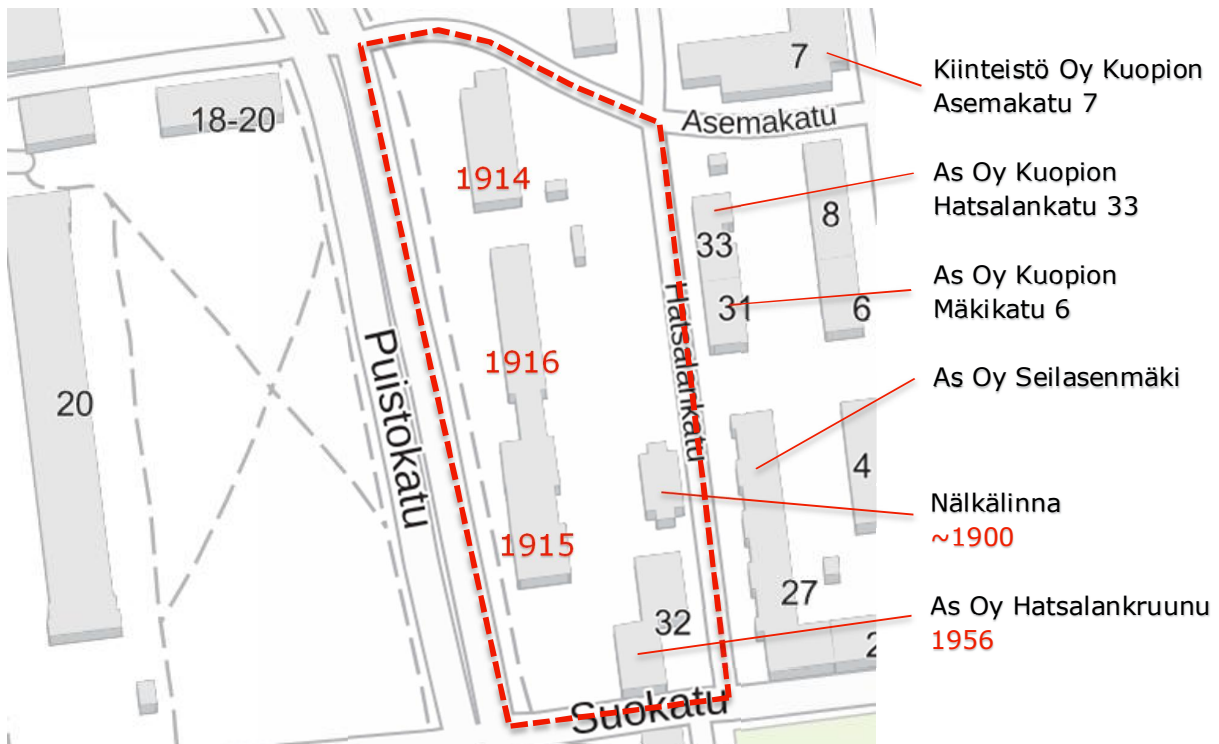
Kaupunkirakenne, väestö ja palvelut

Kaavoitettava alue kuuluu ruutukaavakeskustan reuna-alueeseen. Kortteli on osa valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY) kuuluvaa Kuopion kasarmialuetta. Kasarmirakennukset sijaitsevat pääosin Puistokadun varressa. Korttelin itäreuna, Hatsalankadun sivu, on osittain rakentamaton, sitä rajaa kadunvarteen istutettu puurivi sekä ”Nälkälinnaksi” kutsuttu kasarmirakennus ja 1950-luvun asuinkerrostalo. Hatsalankadun itäpuolella alkaa keskustan ruutukaavarakenne. Julkiset palvelut sijoittuvat korttelin pohjoispäähän, Puistokadun ja Asemakadun risteykseen.

Puistokadun varrella olevat punatiiliset kasarmirakennukset ovat aikoinaan rajanneet kasarmiharjoituskentän aluetta, mutta eivät Puistokadun rakentamisen jälkeen (1965) enää hahmotu yhtä selkeäksi osaksi kasarmialuetta. Kuopion kasarmialue on yksi kahdeksasta kansallisen asevelvollisen sotaväen käyttöön 1880-luvulla perustetusta tarkka-ampujapataljoonan kasarmista. Aluetta on täydennetty 1910-luvun tiilikasarmeihin. Kaupunkikasarmialue kertoo Kuopion asemasta lääninpääkaupunkina ja sen rakennukset ovat osa julkista rakennuskantaa yhdessä lääninvankila-, -hallituksen ja -sairaalan ohella. Kasarmialue muodostuu säännöllisen ruutu-asemakaavan mukaan 1880-luvulla rakennetusta tarkka-ampujapataljoonan puukasarmialueesta ja 1910-luvun tiilikasarmeista. Kasarmin harjoituskenttä sijaitsee alueen pohjoisosassa.



Kuva 3. Ilmakuvat suunnittelualueelle vuosilta 1951 (vasen) ja 2018 (oikea). Oikeanpuoleisessa kuvassa näkyvät alueen uudet rakennukset ja kadut. Kuva rakennushistoriaselvityksestä (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy).



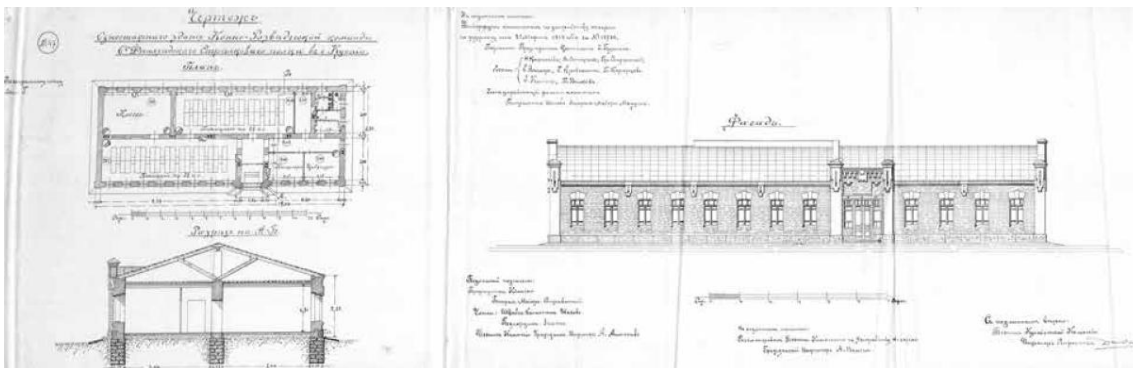
Kuva 4. Karttakuva suunnittelualueesta. Kasarmirakennusten valmistumisvuodet merkitty kuvaan punaisella.

Punatiiliset 1910-luvun rakennukset on rakennettu venäläisen insinööritoimiston tyyppipiirustusten perusteella. Suunnittelussa on ollut osallisena myös 1910 perustettu pääkasarmirakennuskomitea sekä paikallinen rakennuskomissio. Rakennuksista pohjoisin on alun perin yksikerroksinen ratsuväkijoukkueen kasarmiksi tehty 1914 valmistunut tiilirakennus. Rakennus on korotettu kolmikerroksiseksi 1950-luvulla, jolloin ensimmäisen kerroksen punatiilipinta, ikkuna- ja oviaukot sekä räystäslinjalla kulkeva koristelista on säilytetty. Muuten ylemmät kerrokset

edustavat arkkitehtuuriltaan 1950-luvulle tyypillistä rakentamista. Rakennus on yhdistelmä 1910-luvun venäläistä tiilirakentamista ja 1950-luvun julkista rakentamista. Rakennus on peruskorjattu vuonna 2008.



Kuva 5. Kuva pohjoisen vuonna 1914 valmistuneen kasarmirakennuksen nykytilanteesta. Rakennuksen julkisivusta erottuu selkeästi eri aikoina valmistuneet kerrokset. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.

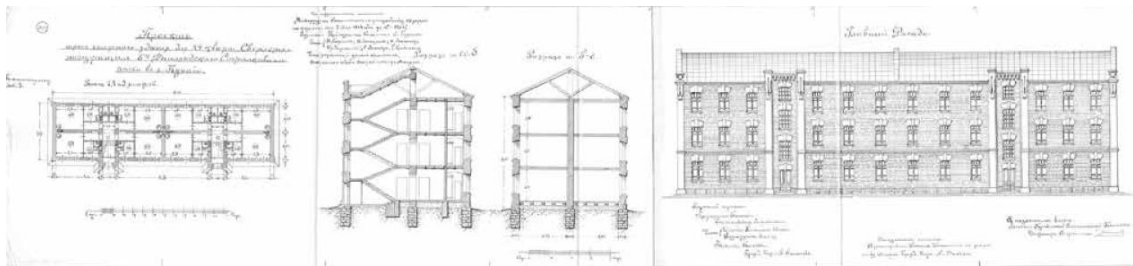


Kuva 6. Rakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy).

Puistokadun varren keskimmäinen kasarmirakennus on valmistunut vuonna 1916. Upseerien asuinrakennukseksi rakennetussa talossa on 24 asuntoa. Rakennuksen ulkoasu on pääosin säilynyt ennallaan. Rakennus on muutettu toimistokäyttöön, jolloin kerroksiin tehtiin keskikäytävät. Lisäksi rakennuksen sisäpuolella tehtiin väliseinämuutoksia. Rakennuksen parhaiten säilyneet osat ovat sen kaksi porrashuonetta. Rakennuksen eteläpäättyyn tehtiin kasarmirakennukset yhdistävä yhdysosa 1980-luvulla.



Kuva 7. Keskimmäinen vuonna 1916 valmistunut kasarmirakennus ja 1970- ja 1980 -lukujen taitteessa peruskorjauksen yhteydessä rakennettu yhdysosa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.

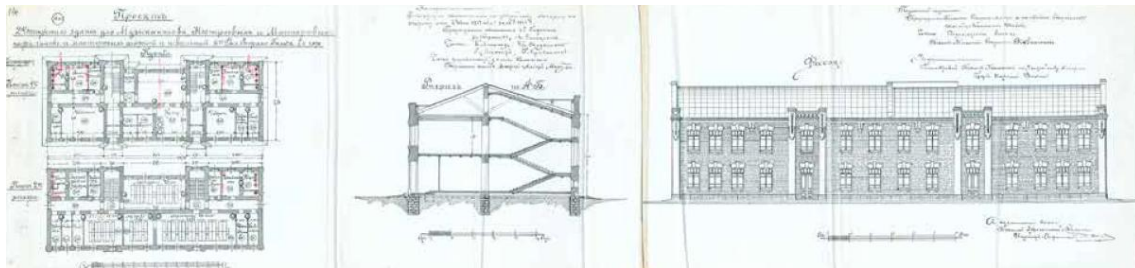


Kuva 8. Rakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä (Arkkitehtitoimisto Hannu Puurunen Oy).

Kasarmirakennuksista eteläisin on valmistunut vuonna 1915. Kaksikerroksinen kasarmirakennus on tehty soittokunnan, rintamapalvelukseen kelpaamattomien, alempiarvoisten mestarien sekä satulaseppien ja räätäleiden verstaalle. Rakennus on saattanut olla historiansa aikana myös asevarikon käytössä, kaikista sen vaiheista ei ole tarkkaa tietoa. 1970-luvulla tehtyjen maakauppojen jälkeen rakennus oli yksi harvoista, jotka jäivät edelleen valtion omistukseen. Rakennus toimi Savo-Karjalan-sotilasläänin esikunnan käytössä ja siihen tehtiin 1970- ja 1980-lukujen taitteessa laaja peruskorjaus. Sisätilojen nykyilme on muotoutunut peruskorjauksen yhteydessä. Rakennuksen sisäänkäynnit muutettiin tuolloin länsisivulta itäisivulle ja päädyissä olleet keskikäytävät yhdistettiin. Alkuperäinen ulkoasu punatiilijulkisivuineen ja koristeaiheineen on säilynyt. Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen sisäänkäyntien paikkoja on vaihdettu ja Puistokadun puolen ovet on poistettu. Porrashuoneet ovat tiloina säilyneet. Lisäksi rakennuksessa on useita alkuperäisen muotoisia ja kokoisia huonetiloja, vaikka pintamateriaalit ovat moneen kertaan vaihtuneet. Ikkunat ja ulko- ja sisäovet uusittiin kauttaaltaan 1970- ja 1980-luvun vaihteen peruskorjauksessa. Vesikatto piippuineen sekä päätyjen yläpuolelle nousevat koristeaiheet on säilytetty alkuperäisen kaltaisena.



Kuva 9. Eteläisin vuonna 1915 valmistunut kasarmirakennus, jonka länsisivulla on alun perin ollut kaksi matalilla liseeneillä ja räystäään attikalla korostettua sisäänkäyntiä. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.

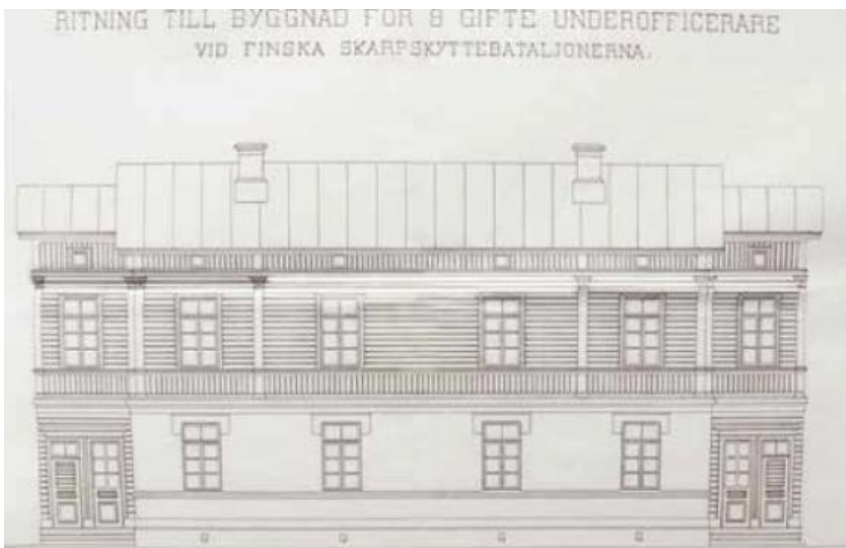


Kuva 10. Eteläisen kasarmirakennuksen pohjakaavio, leikkaus ja piirros länsijulkisivusta. Piirustukset laadittu venäläisessä kasarmikomiteassa. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.

Hatsalankadun varrella, korttelin itäisivulla, oleva "Nälkälinnaksi" kutsuttu tiili- /puurakennus on todennäköisesti valmistunut vuonna 1900. Myös Nälkälinna on tehty tyyppipiirustusten mukaan. Samanlaiset rakennukset tehtiin Kuopion lisäksi myös Turun, Vaasan, Oulun, Mikkelin ja Hämeenlinnan kasarmeille. Rakennus on tehty asuinrakennukseksi perheellisille aliupseereille. Rakennuksen ensimmäinen kerros on tiilirakenteinen ja toinen puurakenteinen. Pohjamuodoltaan rakennus on suorakaide, jonka molemmissa päädyissä on porrashuoneet. Tyyliiltään rakennus edustaa rakennusajankohdalle tyypillistä uusrenessanssia. Uusrenessanssille tyypillistä on mm. seinäpintojen jakaminen kenttiin. Alun perin aliupseerien asunnoiksi rakennettu talo toimi Asevarikon kansliana vuodesta 1918 lähtien, jolloin siinä oli sekä asuinhuoneita että toimistohuoneita. Muutoksia rakennuksen sisäosiin on tehty vuosina 1921 sekä 1934, jolloin koko rakennus otettiin Asevarikon ja Pohjois-Savop Rykmentin toimistokäyttöön. Keskikäytävät rakennettiin todennäköisesti 1970-luvulla. Rakennus muutettiin toimistokäytöstä majoitushuoneiksi vuonna 1999. Tässä yhteydessä on tehty joitain väliseinämuutoksia ja ilmeisesti purettu tulisijoja. Samassa muutosvaiheessa ilmeisesti poistettiin myös Hatsalankadun puoleiset ovet ja siirrettiin sisäänkäynti rakennuksen luoteisnurkkaan. Alkuperäinen muoto ja ulkoasun pääpiirteet on säilytetty.



Kuva 11. Vuonna 1900 valmistuneen Nälkälinnan nykytilanne, rakennuksen alkuperäinen muoto ja ulkoasun pääpiirteet on säilytetty. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.



Kuva 12. Asuinrakennuksen julkisivupiirros Kansallisarkiston kokoelmista. Samalla tyyppipiirustuksella tehtiin asuinrakennuksia myös muille kasarmialueille. Kuva rakennushistoriaselvityksestä.

Kasarmikorttelin eteläisin Puistokadun ja Suokadun kulmassa sijaitseva Kruunuasunnot Oy:n asuinrakennus on valmistunut vuonna 1956. Asunto-osakeyhtiö Hatsalankruunu on rakennettu kasarmialueen työntekijöiden asuinkerrostaloksi ja liittyy siten kasarmialueen historiaan. Kerrostalo ei ole alkuperäisessä asussaan, mutta 2000-luvulla peruskorjatun rakennuksen julkisivumuutokset on tehty 1950-luvun arkkitehtuuria kunnioittaen. Vanha parvekemalli ja julkisivurappaus on säilytetty ja ulkonevat hissikuilut sopivat rakennuksen mittasuhteisiin. Kohdetta pidetään esimerkkinä onnistuneesta korjausrakentamisesta ja rakennushistoriallisesti merkittävänä osana kasarmialueen historiaa. Kasarmikorttelin pohjoispuolella on As Oy Hatsalankruunun kanssa parin muodostava vuonna 1955 valmistunut asuinkerrostalo. Inventointitiedot Kuopion kulttuurihistoriallisen museon Kuopion keskustan ja lähiympäristön modernin rakennusperinnön inventoinnista.



Kuva 13. As Oy Hatsalankruunu on valmistunut vuonna 1956. Peruskorjaus ja kattuhuoneistot on tehty 2000-luvun alussa (Kuva Jaana Keränen).

Suunnittelualueen vastapäätä Hatsalankadun itäpuolella sijaitsee 1963 ja 1962 valmistuneet asuinkerrostalot As Oy Kuopion Hatsalankatu 33 ja As Oy Kuopion Mäkikatu 6. As Oy Kuopion Hatsalankatu 33 on 6-kerroksinen vaalea tiilipintainen kerrostalo. As Oy Kuopion Mäkikatu 6 on 6-kerroksinen vaaleaksi rapattu kerrostalo. Alkuperäisestä vuonna 1958 valmistuneesta asemakaavasta poiketen molemmat rakennukset on rakennettu kiinni Hatsalankatuun.

Hatsalankadun ja Suokadun risteyksessä sijaitseva As Oy Seilassenmäki on vuonna 1957 valmistunut 6-kerroksinen rapattu asuinkerrostalo.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Hatsalankadun ja Asemakadun risteyksessä sijaitsee Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 7. Toimistorakennus on 2-kerroksinen, vaalea ja tiilipintainen.



Kuva 14. Kuvassa vuonna 1958 valmistunut As Oy Seilassenmäki (Kuva Jaana Keränen).



Kuva 15. Hatsalankadun itäpuolen asuinkerrostaloja. Kuvassa As Oy Kuopion Hatsalankatu 33 ja As Oy Kuopion Mäkikatu 6 (Kuva Jaana Keränen).



Kuva 16. Kiinteistö Oy Kuopion Asemakatu 7 (Kuva Jaana Keränen).

Kaavoitettava alue on vanhaa kasarmialuetta, eikä korttelissa ole tällä hetkellä As Oy Hatsalankruunun asukkaita lukuun ottamatta muuta asumista. Alue tukeutuu Kuopion keskustan palveluihin.

Lähimmät alakoulut ovat Kuopion steinerkoulu, noin 300 m päässä kaavoitettavasta korttelista ja Haapaniemen koulu noin 1,5 km:n päässä kaava-alueelta. Hatsalan ja Minna Canthin yläkoulut sijaitsevat 1-1,5 km:n etäisyydellä ja Klassillinen lukio ja Lyseo lukio noin 1 km:n päässä alueelta. Päiväkodeista noin 0,5 km:n säteellä sijaitsevat Kasarmipuiston päiväkot, Kuopion englantilainen päiväkot, steinerpäiväkot Pikku-Saima sekä Saksalainen päiväkot. Lähimmät sairaalat ovat Kuopion yliopistollinen sairaala ja Harjulan sairaala noin 1,5 km:n päässä kaavoitettavalta alueelta.

Vapaa-ajan palveluista Kuopio-hallin palvelut, uimahalli, Niiralan jäähalli ja keilahalli sijaitsevat noin 0,5 kilometrin säteellä kaavoitettavasta korttelista. Alueelta on myös hyvä yhteys Puijon virkistysalueille sekä Valkeisen-lammen alueelle.

Lähiympäristö

Suunnittelualue kuuluu Kuopion kasarmialueeseen ja sijoittuu ruutukaavakeskustan reuna-alueelle. Kasarmialue jatkuu Puistokadun länsipuolella. Puistokadun länsipuolelle sijoittuu myös kaupungin liikuntapalveluita. Kuopion kaupunginteatteri sijaitsee kasarmialueen luoteisreunassa.

Liikenne

Suunnittelualueetta ympäröivät vilkkaasti liikennöidyt pääkadut; länsipuolella nelikaistainen Puistokatu, pohjoispuolella kaksikaistainen pääkatu Asemakatu ja eteläpuolella kaksikaistainen pääkatu Suokatu. Korttelin itäreunan rajaa vähän liikennöity Hatsalankatu.

Kevyenliikenteen pääreiteistä aluetta rajaa Puistokadun varressa kulkeva pohjois-eteläsuuntainen reitti sekä Suokadun varressa kulkeva itä-länsisuuntainen reitti.

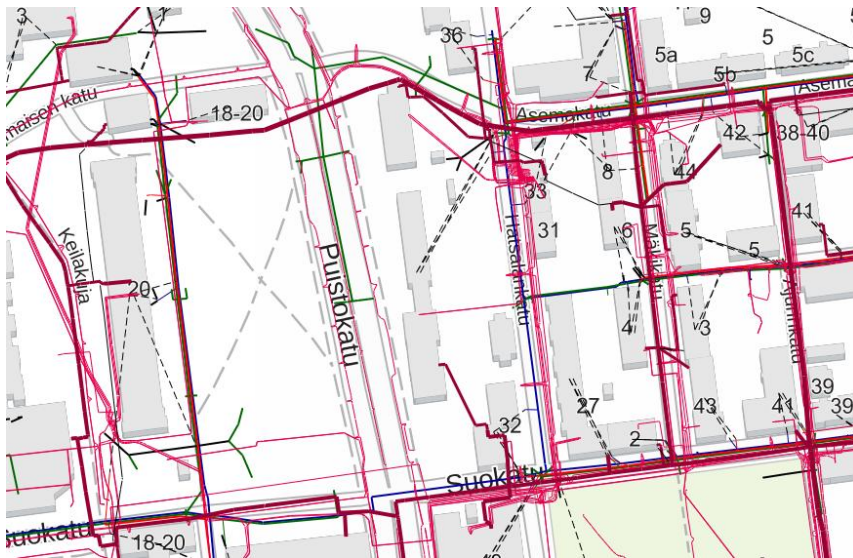
Joukkoliikenteen tarjonta kaavoitettavan alueen lähiympäristössä on kattava. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Suokadulla korttelin pohjoispäässä sekä Puistokadulla korttelin länsireunalla.

Pysäköinti

Suunnittelualueella on tällä hetkellä maanpäälliset pysäköintialueet sekä kasarmirakennusten itäpuolella että As Oy Hatsalankruunun länsipuolella. Pysäköintipaikoista suurin osa on erillisellä luvalla tapahtuvaa pysäköintiä. Hatsalankadun varressa on sekä maksullista pysäköintiä että asukaspysäköintitunnuksella toimivaa pysäköintiä. As Oy Hatsalankruunulla on käytössä lunastettuja asukaspysäköintitunnuksia (6 kpl).

Kunnallistekniset verkostot

Olemassa olevat kunnallistekniset verkostot sijoittuvat Asemakadulle, Suokadulle ja Hatsalankadulle. Kuopion Energian kaukolämpöputki kulkee tontin pohjoisosan halki.



Kuva 17. Suunnittelualueen kunnallistekniset verkostot (talousvesi=sininen, sadevesi=vihreä, sähköjohto=pinkki, kaukolämpö=tumman punainen).

Erityistoiminnot

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

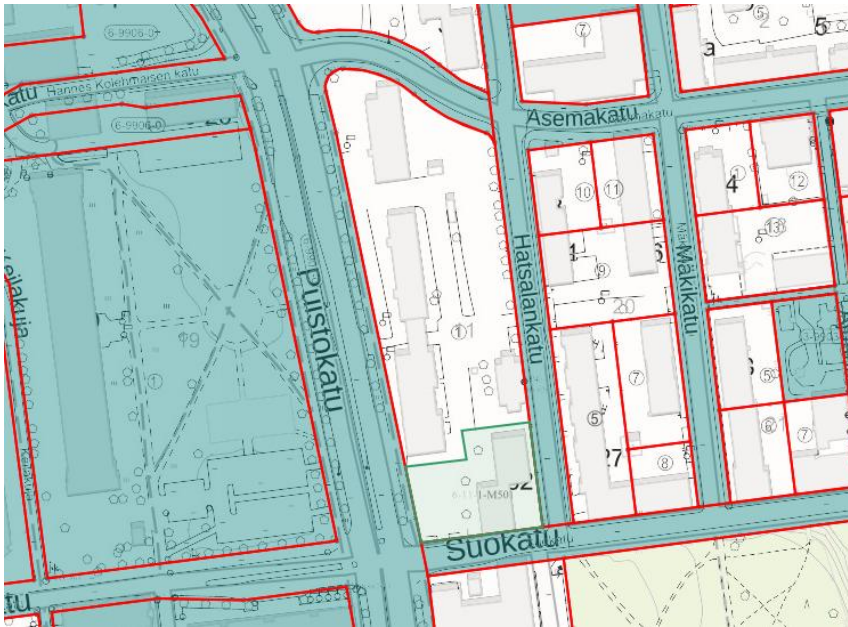
Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella ei ole sijainnut ympäristöä tai maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa Suomen valtio. Alueelle on osoitettu Kruunuasunnot Oy:n määräala M0501.



Kuva 18. Suunnittelualueen maanomistus. Alueella on vihreällä merkitty Kruunuasunnot Oy:n määräala M0501. Korttelia ympäröivät katualueet omistaa Kuopion kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

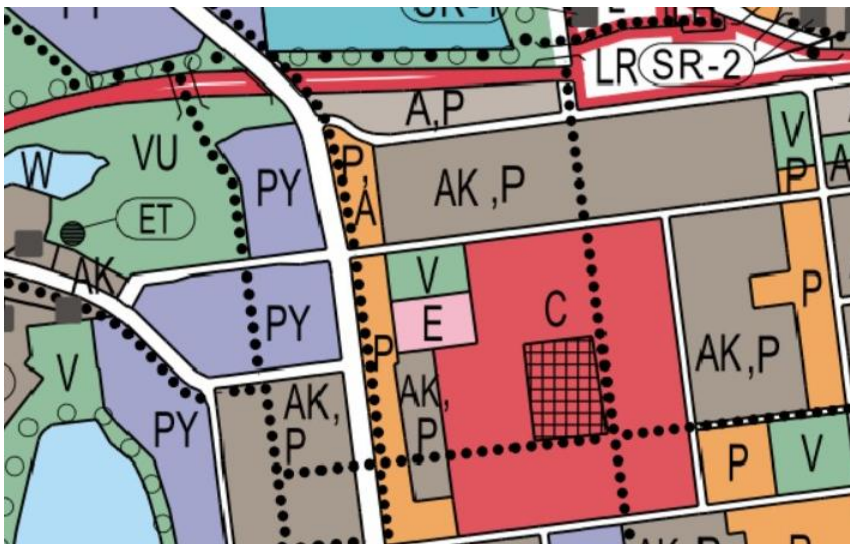
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet 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 kulttuuriympäristöjen säilyttämisen ja laadukkaan kehittämisen, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 3.7.2008 vahvistanut Kuopion seudun maakuntakaavan. Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 muutokset Kuopion seudun maakuntakaavaan on Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksynyt 8.11.2010 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan 2030 Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2015 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 1.6.2016. Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihe-maakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), jonka mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi sekä kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen ja monipuolisen erikoiskaupan palvelujen sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueelle on osoitettu myös Kuopion keskustavyöhykkeen kehittämisalue. Kehittämisalueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee turvata keskusta-alueen kehittyminen valtakunnallisesti vetovoimaiseksi, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi koulutuksen, osaamisen, yritystoiminnan, kaupallisten, erityisesti erikoiskaupan palvelujen ja matkailun- että vapaa-aikapalvelujen alueeksi.

Yleiskaava

Kuva 19. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2000 ja se on tullut voimaan 20.6.2002.

Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja asuntoalueeksi (A). Korttelin länsipuolelle on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen kevyenliikenteen pääyhteys. Puistokadun länsipuolinen osa kasarmialueesta on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Kasarmirakennusten suojelu on osoitettu Kuopion keskustan osayleiskaavan erillisessä 5.5.2010 päivätyssä liitteessä Rakennussuojelukohteiden kaavamääräykset (YK 2000), jossa kasarmirakennukset on merkitty SR-2 merkinnällä. Merkinnän sisältö on "säilytettävä rakennus

tai alue – Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimmilta osilta säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritellään asemakaavassa.

Asemakaavat

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 30.12.1961. Asemakaavassa alue on merkitty puolustusvoimien rakennusten korttelialueeksi. Alueesta 40% saa käyttää rakentamiseen. Korttelin suurin sallittu tehokkuusluku $e=0.8$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 7828 m². Autopaikkavaatimuksia asemakaavassa ei ole määritelty. Tontin reunat on eteläreunaa lukuun ottamatta osoitettu istutettavaksi alueeksi.



Kuva 20. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Muut maankäytölliset suunnitelmat:

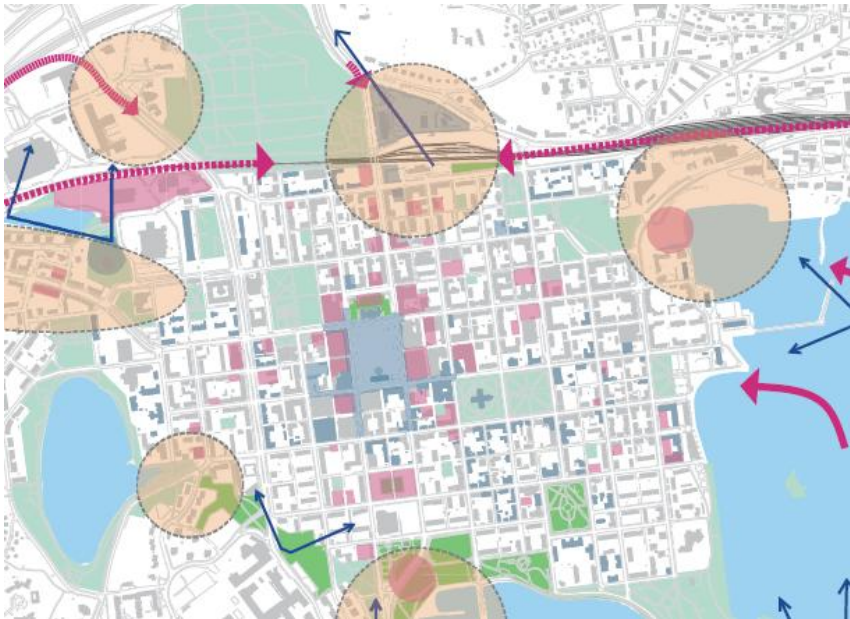
Keskustan masterplan 2025 –luonnos

Keskustan osayleiskaavaan liittyvässä, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaavassa pidemmän tähtäimen strategisessa suunnitelmassa Kuopion keskustan masterplan 2025 -työssä on tarkasteltu keskustaan liittyviä alueita. Suunnittelualue sijoittuu luonnoksessa vyöhykkeelle B, joka sisältää ruutukaava-alueen ja sitä ympäröivän nk. viherkehän. B-vyöhykettä koskevassa selostusosassa korostetaan mm. laadukkaan kaupunkikuvan tärkeyttä keskustaan saapumisen alueilla sekä rakennushistoriallisesti merkittävien rakennusten roolia kaupunkikuvassa.

Kaupunkirakenne 2030-luvulle

Kaupunkirakennesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

Keskustan jalankulkukaupungin (2 km torista) osalta suunnitelmaan on kirjattu täydennysrakentaminen ja joukkoliikennevyöhykkeen tukeminen.



Kuva 21. Ote Kuopion keskustan masterplan 2025 -luonnoksesta

Ohjelmat ja tavoitteet:

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 ohjeellisenä noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Ohjelmassa koko kasarmialueelle on annettu toimenpidesuositus: ”Alueen arvokkaat rakennukset, puusto ja alueen tilallinen luonne säilytetään. Uudisrakentaminen sopeutetaan miljööseen. Alueen vanhaa puustoa uusitaan vähitellen. Kasarmikenttä pidetään avoimena kansalaisopistoon ja kulttuuripalveluihin liittyvänä ulkotilana. Alue säilytetään julkisten palveluiden käytössä. Alueen pysäköintiongelmia tulee ratkaista kokonaisuutena. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan säilytystavoitteita.”

Kuopion kasvuohjelma 2013–2020 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.2.2013. Kuopio on vahvasti kasvava liiketoiminnan, tutkimuksen ja koulutuksen keskus. Yhtenä kasvuohjelman kärkikokonaisuuksista pidetään elävää kaupunkikeskusta ja vetovoimaisia palveluita. Kävelykeskustaa kehitetään ”viihtyisäksi työ- ja asuinympäristöksi, jossa huomioidaan myös elinkeinoelämän ja vaativien ostos- ja elämysmatkailijoiden tarpeet sekä tarjotaan ainutlaatuisia ja elämyksellisiä mahdollisuuksia kaupunkilaisille, matkailijoille ja yrittäjille. Keskusta-alueesta muodostuu modernin kaupunkikulttuurin kehto sekä sosiaalisen vuorovaikutuksen ja yhteisöllisyyden olohuone, joka täydentyy alueen omaleimaisilla piirteillä kuten rännikaduilla, rakennusten historiallisilla kerrostumilla sekä veden läheisyydellä.”

Kuopion uusiin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoit-

teena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetta tukeva tontti-tarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntara-kenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion kaupunkirakenne 2030 – luvulle –suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Suunnitelma visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Suunnitelmassa listataan täydennysrakentaminen sekä kaupunkirakenteen tasapainot-taminen ja eheyttäminen kaupunkirakenteen kehittämisen tavoitteeksi. Täydennysrakentamis-alueiksi mainitaan erityisesti keskusta ja joukkoliikennevyöhyke.

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen - asumisen rakentamisen eteneminen ja käyt-töön otettavat alueet vuosina 2018 -2022 –raportti on hyväksytty Kuopion kaupunginhal-lituksessa 13.6.2016. Vuonna 2014 laaditun väestöennusteen mukaan Kuopion väestömäärä lisääntyisi tällä vuosikymmenellä noin 1000–1200 asukkaalla vuosittain ja tulevalle vuosikym-menellä kasvu hieman heikkenisi tästä noin 800–900 asukkaaseen/vuosi. Raportissa todetaan Kuopion väestörakenteen vanheneminen tulevina vuosina. Täydennysrakentaminen ja olevan kaupunkirakenteen täydentäminen mainitaan raportissa asuntorakentamisen painopistealueeksi.

Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2022 on Kuopion kaupungin ja sen kanssa jätehuoltoyh-teistyötä tekevien 15 muun kunnan ohjelma, jossa on asetettu tavoitteet kunnallisen jätehuol-lon kehittämiselle. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt jätepoliittisen ohjelman 6.2.2017. Visiona on, että alueella on asukkaiden tarpeita palveleva jätehuolto, jonka avulla edistetään kiertotaloutta ja ympäristönsuojelua. Ohjelmassa on asetettu visiota tukevia tavoit-teita neljälle asiakokonaisuudelle: jätteiden synnyn ehkäisy, tuotteiden uudelleen käytön edis-täminen ja jätteiden tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jä-tehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto.

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 rakentami-sen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Ajallinen kerroksellisuus todetaan ohjelmassa osaksi Kuopion identiteettiä ja tärkeäksi lähtö-kohdaksi rakentamisessa ja rakennusperinnön hoidossa. Korkeatasoinen arkkitehtuuri ruutu-kaava-alueella, keskustan rikkonaisen kaupunkikuvan parantaminen katutiloja ja aukioita eheyttämällä sekä pihojen uudistaminen ja viihtyisyyden parantaminen mainitaan ohjelman lis-taamissa tavoitteissa ja toimenpidesuosituksissa.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 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 yrittäjyysympäristö, vetovoimainen innovaa-tio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutuk-seen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunki-kulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energia-tehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen. Yksi strategian neljästä päätavoitteesta on ”kasvava Kuopio”, jonka lähtökohtana pidetään ”Rohkei-den innovatiivisten kaupunkikehityshankkeiden toteutumisen sekä innostavan kaupunkiympä-ristön syntymisen edistäminen”.

Kuopion resurssiviisautsohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätteen kierrättämistä ja globaalisti kestävästä kulu-tuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt 16.7.2018 ympäristönsuojelulain mukaisen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman **Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman** ohjeellisena huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023.

Rakennusjärjestys:

Kuopion uusi koko kaupunkialuetta koskeva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

Tonttijako ja -rekisteri:

Tontti 6-11-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.11.1962.

Kadut on merkitty yleisten alueiden rekisteriin (Puistokatu ja Asemakatu Hatsalan katuihin, Hatsalankatu Maljalahden katuihin ja Suokatu Multimäen katuihin).

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Suunnittelualue sijoittuu Kuopion valtakunnallisesti merkittävälle RKY-listatulle kasarmialueelle. Alueen rakennuksille on yleiskaavassa osoitettu suojelumerkintä SR-2.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin omistajan Senaatti-kiinteistöjen hakemuksesta. Senaatti-kiinteistöjen kanssa on tehty 20.11.2019 päivätty kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavamutoksella tutkitaan tontin täydennysrakentamista ja käyttötarkoituksen muutosta.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö on tullut viereille Senaatti Kiinteistön 3.4.2018 pätevyyttä hakemuksesta. Kaavatyö on sisältynyt vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Kaavanmuutoksen hakijat: Senaatti-kiinteistöt**Viranomaiset:**

Kuopion alueellinen rakennusvalvonta/ kaupunkikuvatyöryhmä, alueellinen rakennuslautakunta, kulttuurihistoriallinen museo, kunnallistekninen suunnittelu, konsernipalvelut, maaomaosuuden hallintapalvelut/ tonttipalvelut, strateginen maankäytön suunnittelu, viher- ja virkistysarvemuunnittelu, Kuopion Energia, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos/ aluepelastuslautakunta

Pohjois-Savon ELY-keskus/ Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue, Pohjois-Savon liitto.

Naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat

4.3.2 Vireilletulo

Kts. kohta 4.3.3

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 28.8.2019. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 2.9.-1.10.2019. kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta on tiedotettu Kuopion kaupunkilehdessä sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen asukkaille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse.

Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänäoloaikana 1 lausunto, jonka antoi lähialueen asukas. Lausunnossa toivotaan tilaa olemassa olevan rakentamisen ja uuden rakentamisen väliin. Lisäksi toivotaan tilaa puustolle kadunvarressa. Lausunnon jättäjän mukaan uusien rakennusten ei pitäisi olla ympäristön olemassa olevia rakennuksia korkeampia eikä koko korttelin pituisia.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 10.9.2019. Kokoukseen osallistuivat kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion Vesi, ELY-keskus ja kunnallistekninen suunnittelu.

Aloituskokouksessa käsiteltiin seuraavia asioita:

- Keskusteltiin täydennysrakentamisen massoitelusta, korkeuksista ja ympäröivään rakenteeseen sopeutumisesta. Kasarmialue todettiin suojeluarvojen takia erityisen vaativaksi suunnittelukohteeksi.
- Keskusteltiin tonttijaon vaikutuksesta kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyjen suunnitteluun; tonttijaon muuttaminen edellyttää todennäköisesti verkostojen rakentamista ja useampaa tonttiliittymää. Tarkemmassa suunnittelussa huomioitava pyörien pysäköinti sekä autopaikkainormin mahdolliset kevennykset. Myös pelastustiet ja lumitilat on huomioitava korttelin suunnittelussa.
- Keskusteltiin mahdollisuudesta merkitä asemakaavaan säilytettäväksi tietty rakennusten sisäisiä ominaispiirteitä, kuten porrashuoneita tai ikkunapenkkejä.

Aloituskokouksen lisäksi sidosryhmien lähtötietoja tuli myös sähköisesti, mm. liikennemelun tutkimisesta ja huomioinnista suunnittelussa sekä kaukolämmön verkoston sijoittumisesta suunnittelualueella.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelma on annettu ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus osallistui aloituskokoukseen.

Täydentyy kaavoituksen edetessä.

5 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kasarmikorttelin käyttötarkoituksen muutos ja täydentyminen. Tavoitteena on alueen kaupunkirakenteen eheyttäminen ja suojelurakennusten säilymisen varmistaminen niiden käyttöä vahvistamalla. Tavoitteena on myös alueen kaupunkikuvan parantaminen ja mielenkiintoisen ajallisesti kerroksellisen kokonaisuuden muodostaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kortteliin.

Yleisinä tavoitteina ovat kaupunkirakenteen eheyttämisen lisäksi asumisen keskittäminen keskustan palveluiden ääreen ja joukkoliikennealueelle. Tavoitteena on tukea ja tiivistää olevaa kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä ja samalla parantaa alueen viihtyisyyttä sekä kaupunkikuvaa jäsentämällä ympäristöä. Tavoitteena on myös tarjota uutta asumista ruutukaava-alueella.

Kaavatyön tavoitteena on tukea osaltaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, kaupungin strategiaa ja kasvusopimuksen tavoitteita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on kehittää keskustaan saapumisen alueelle kaupunkikuvallisesti korkeatasoista, olemassa olevaa suojeltua kulttuuriympäristöä kunnioittavaa mielenkiintoista täydennysrakentamista. Tavoitteena on myös täydentää ja eheyttää Hatsalankadun varren katutilaa ja yhdistää kasarmikortteli keskustan ruutukaavarakenteeseen aiheuttamatta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöille. Asuinrakentamiseen liittyvänä tavoitteena on luoda mahdollisimman viihtyisää asuinympäristöä, joka lisää alueen viihtyisyyttä myös muiden lähialueella asuvien kannalta.

Uudisrakentamisen tavoitteena on toisaalta noudattaa kaupungin pääkatujen varsien kaupunkikuvallista linjaa ja ruutukaavarakennetta (kerroskorkeudet, rakennusten sijoitus, ajoyhteydet tontille), mutta toisaalta luoda sellainen ratkaisu, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöille. Asuinrakentamiseen liittyvänä tavoitteena on luoda mahdollisimman viihtyisää uutta asuinrakentamista ja ympäristöä parantaen samalla myös lähiympäristön kaupunkikuvaa. Tämä pyritään varmistamaan esimerkiksi riittävillä ja viihtyisillä piha- ja leikkialueilla.

Kaavatyön aikana on tarkoitus selvittää suunnittelualueelle sijoituspaikka sähkömuuntamolle. Luonnosvaiheessa muuntamon sijoitusta on tutkittu uudisrakennuksen sisälle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

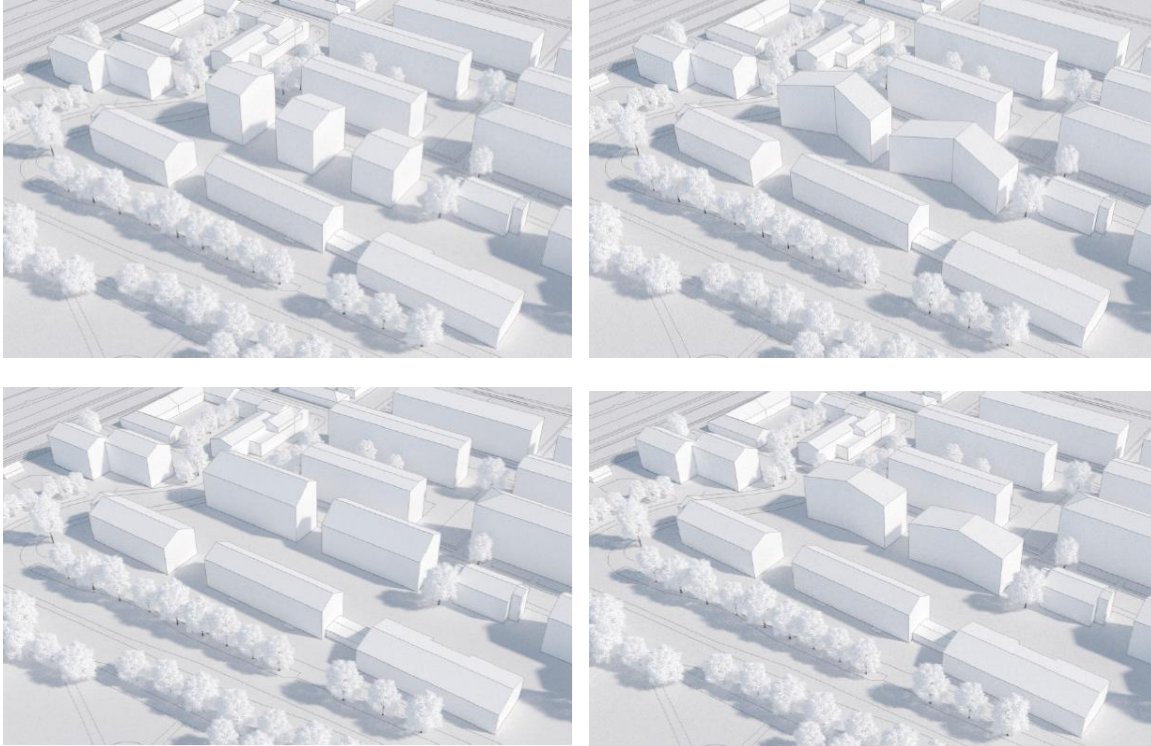
Suunnittelualueen hulevedet johdetaan olemassa olevaan hulevesiverkostoon.

Kaavatyön aikana tarkentuneet tavoitteet

Täydentyy kaavoituksen edetessä.

6 Asemakaava- ja asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



Kuva 22. Suunnittelun alkuvaiheen tutkimuksia täydennysrakentamisen massoittelusta Hatsalankadun varrelle (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).

Kasarmikorttelin rakentamaton alue sijoittuu Hatsalankadun varrelle. Uudisrakentamisen massoittelua tutkittiin erilaisilla vaihtoehdoilla, joista päädyttiin Hatsalankadun suuntaisiin pitkittäisiin rakennusmassoihin. Pitkittäiset kadunsuuntaiset rakennusmassat sopeutuvat osaksi sekä ympäröivää rakennuskantaa että ruutukaavakeskustan rakennetta. Pitkittäiset massat myös sitovat kasarmikorttelin osaksi ruutukaavakeskustaa.

6.1.1 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat

Hankkeen havainneaineisto on tehty yhteistyössä hakijan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin Arkkitehtitoimisto K2S Oy:n kanssa.

Täydennysrakentamisen massoittelu löytyi massoittelututkimusten perusteella ja suunnittelua jatkettiin luonnosvaiheessa mallilla, jossa täydennysrakentaminen on Hatsalankadun suuntaisina pitkittäisinä massoina. Kaavaluonnoksen vaihtoehdot poikkeavat toisistaan rakennusten korkeuden ja pysäköintiratkaisun osalta. Massat ja tontinkäytön peruseriaatteet ovat vaihtoehdoissa samat. Rakennusmassat ovat Hatsalankadun puolella kadun suuntaiset ja suorat, sisäpihan puolella massat ovat vapaamuotoiset. Rakennusten korkeus laskee kohti päätyjä. Katot ovat vapaamuotoiset. Mielenkiintoinen massoittelu muodostaa suojeltujen kasarmirakennusten kanssa kiinnostavan kerroksellisen kokonaisuuden. Uusi rakentaminen erottuu selkeästi vanhasta, mutta materiaali- maailma sitoo uuden ja vanhan yhdeksi kokonaisuudeksi.

As Oy Hatsalankruunun asuinrakennuksen suojelutarve tutkitaan kaavoituksen edessä.

VE 01 – korkeampi vaihtoehto

4-6.kerroksisessa vaihtoehdossa kortteliin syntyy noin 5500 k-m² uutta asuinrakentamista ja 64 uutta asuntoa. Korttelia täydentävät rakennusmassat rajaavat Hatsalankadun vartta. Sekä uudisrakennukset että Nälkälinna on esitetty omille tonteilleen. Tonttiliittymät Hatsalankadulta on esitetty Nälkälinnan tontin eteläreunasta ja uudisrakennusmassojen välistä. Ajo pihan alaiseen pysäköintiin kulkee eteläpuoleisen uudisrakennuksen sisällä. Osa alueen pysäköintipaikoista (20 kpl) on järjestelty kasarmirakennusten länsipuolelle, Puistokadun varrelle. Nälkälinnan pysäköintipaikat (4 kpl) on järjestetty omalle tontille. Maanalaiseen pysäköintihalliin on osoitettu 70-86 autopaikkaa. Yhteensä tontille on osoitettu 94-110 autopaikkaa. Pysäköintihallista on maanalaiset yhteydet uudisrakennuksiin sekä eteläisiin kasarmirakennuksiin.



Kuva 23. Ilmakuvaupotus luonnosvaihtoehdosta VE 01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).



Kuva 24. Näkymä sisäpihalle, luonnosvaihtoehto VE 01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy)

VE 02 – matalampi vaihtoehto

Matalammassa, 3-5. kerroksisessa vaihtoehdossa kortteliin syntyy noin 4200 k-m² uutta asuinrakentamista ja 40 uutta asuntoa. Rakennusmassat rajaavat Hatsalankadun vartta. Tonttiliittymät on esitetty kuten korkeammassa vaihtoehdossa. Osa maanpäälle järjestellyistä autopaikoista (20-23 kpl) on järjestelty kasarmirakennusten länsipuolelle, Puistokadun varrelle. Loput 57 autopaikkaa on osoitettu kahteen pysäköintialueeseen rakennettavan alueen pohjois- ja eteläpäässä. Yhteensä tontille on osoitettu 73-76 autopaikkaa.



Kuva 25. Ilmakuvaupotus luonnosvaihtoehdosta VE 02 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).



Kuva 26. Näkymä sisäpihalle luonnosvaihtoehto VE 01 (Arkkitehtitoimisto K2S Oy).

Luonnosvaiheen asemakaavakartat

Luonnosvaiheessa on esillä myös kaksi luonnosta asemakaavakartasta, joissa kortteli on merkitty asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY). Kasarmirakennukset on osoitettu suojelumerkinnällä (sr), joka tarkoittaa kaavoituksen edetessä. As Oy Hatsalankruunun suojelu tutkitaan myös kaavoituksen edetessä. Täydennysrakentamisen korkeus on esitetty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimpinä korkeusasemina, jotka tarkoittavat suunnittelun edetessä. Korttelin Puistokadun ja Suokadun puoleisille reunoille on osoitettu merkintä rajan osasta, jolle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

6.1.2 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset

Hatsalankadun varren täydennysrakentaminen muuttaa lähialueen kaupunkikuvaa ja vaikuttaa lähinaapureiden näkymiin ja olosuhteisiin. Täydennysrakentaminen myös eheyttää ja kohottaa alueen kaupunkikuvaa. Hatsalankadun ajoneuvoliikenne lisääntyy rakentamisen takia jonkin verran.

Korkeamman rakentamisen vaihtoehdossa korttelin piha-alueet ovat pysäköintiratkaisun ansiosta viihtyisämmät ja vähemmän autovaltaiset, joka lisää tulevien asukkaiden viihtyvyyttä. Toisaalta korkeamman rakentamisen versiossa kadun varren rakentaminen voi vaikuttaa jonkin verran laajemmin lähinaapureiden asunnoista avautuviin näkymiin ja asuntojen valoisuuteen.

Matalamman rakentamisen vaihtoehdossa Hatsalankadun itäpuolen naapureiden olosuhteisiin aiheutuva haitta saattaa olla hieman pienempi. Myös uudisrakentamisen merkitys kaupunkikuvassa on tässä vaihtoehdossa vähäisempi. Matalammassa versiossa taloudellisia edellytyksiä maanalaisen pysäköinnin rakentamiseen ei ole, jolloin pysäköintialueet vievät osan piha-alueista.

Kuopiossa 5.12.2019

Pauli Sonninen
va. asemakaavapäällikkö

Jaana Keränen
kaavoitusarkkitehti