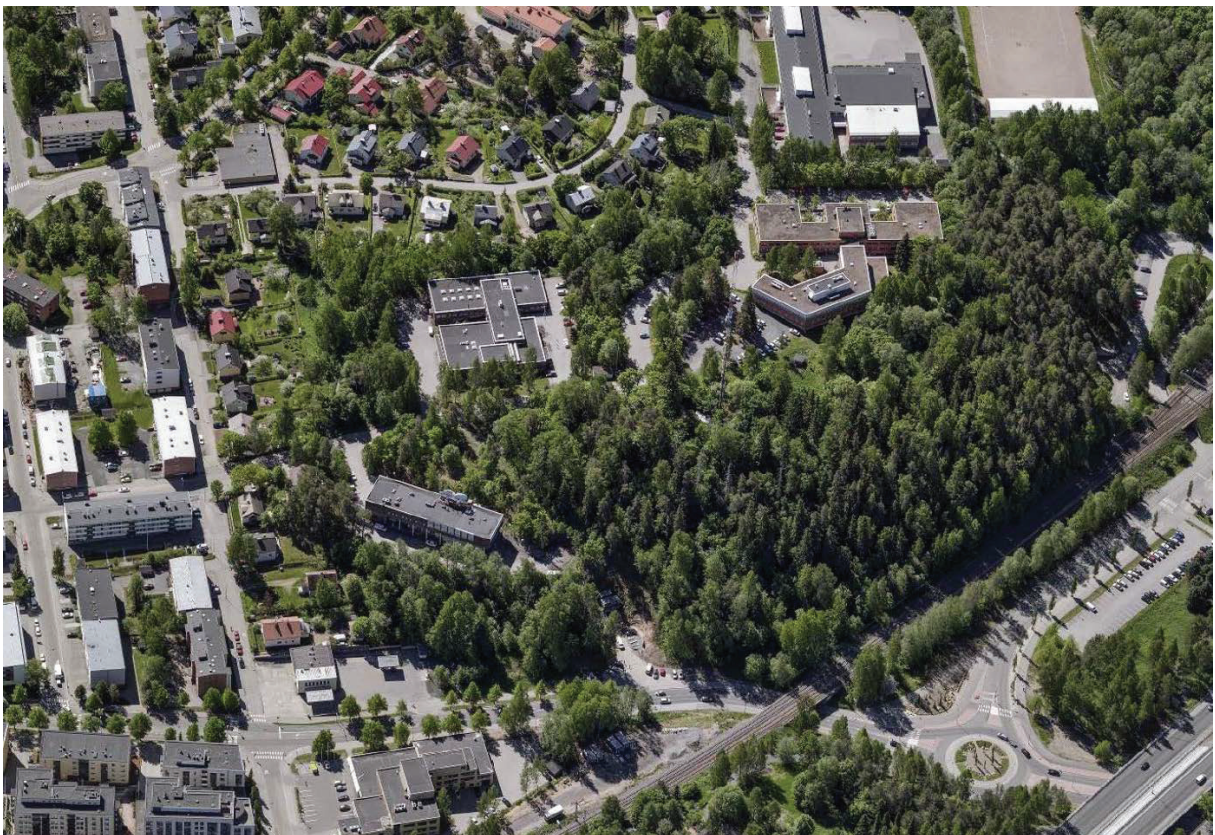


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS- LUONNOS

NIIRALAN TEBOIL JA KOTKANKALLIONKATU 12

Asianumero 8164/2018

4.6.2020



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 30.11.2019

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPION KAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

864

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
2	TIIVISTELMÄ.....	2
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet.....	2
2.2	Asemakaavan muutos.....	2
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2	Luonnonympäristö.....	3
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.2	Vireilletulo.....	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	16
4.5	Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	22
5.1	Asemakaavan muutoksen rakenne.....	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5.7	Nimistö	22
5.8	Kaavatalous	22
5.9	Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	22

LIITTEET

1/1-2	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutokartta
2/2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3	Havainneaineisto Niiralan Teboil Havainneaineisto Kotkankallionkatu 12 (Arkkitehdit QVIM Oy)
4	Poistokartta / Ote ajantasa-asemakaavasta
5	Niiralankadun katupiirustus ja liikennejärjestelyt
6	Niiralan Teboil, Toimenpideraportti, 2018
7	Lausunto Kotkankallion täydennysrakentamisen ja kallioväestönsuojan yhteensopivuudesta
8	Rakennusinventointi
9	Vireilläolovaiheessa saadut mielipiteet

Liite 3 on asemakaavan rakentamistapaohje

KUVAT

1	Kansikuva: ilmakekuva kaava-alueelta
2	Kaava-alueen sijainti
3	Viistoilmakuva suunnittelualueesta
4	Viistoilmakuvassa Yleisradion rakennus
5	Viistoilmakuvassa Niiralan Teboil vuodelta 2017
6	Niiralan Teboil alkuperäisessä asussa 50-luvulta
7	Niiralan Teboil vuonna 2019
8	Niiralan Teboil pihan puolelta
9	Yleisradion toimitalo
10	Yleisradion toimitalo Kotkankallionkadulta
11	Niiralankadun liikennejärjestelyt
12	Päiväaikaisen melun vaikutus
13	Yöaikaisen melun vaikutus
14	Ote Kuopion seudun maakuntakaavasta
15	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta
16	Ote Savilahden osayleiskaavasta
17	Ote ajantasa-asemakaavasta ja aluerajaus
18	Niiralan Teboil tontin rajaus ja laajennusosa
19	Niiralan Teboilin käyttösuunnitelma
20	Niiralan Teboil havainnekuva alueelta
21	Kotkankallionkatu 12 kuvasovitus, vaihtoehto 1
22	Kotkankallionkatu 12 havainnekuva, vaihtoehto 1
23	Kotkankallionkatu 12 kuvasovitus, vaihtoehto 2
24	Kotkankallionkatu 12 havainnekuva, vaihtoehto 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUSLUONNOS NIIRALANTEBOIL JA KOTKANKALLIONKATU 12

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee XX.XX.XXXX päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 7. kaupungin-osan (Niirala) korttelin 2 tonttia 1 ja korttelin 23 tonttia 7 sekä osaa puisto- ja katualueesta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 7. kaupungin-osan (Niirala) korttelin xx tontti x ja korttelin xx tontti x sekä katu- ja virkistysaluetta.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Kuopion kaupungin 7. kaupungin-osan (Niirala) korttelin xx tontti x ja kortteli xx tontti x.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Niiralassa (7. kaupunginosa) noin kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta länteen.



KUVA 2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavatunnus:

864

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksella tutkitaan Niiralan Teboilin rakennuksen säilyttäminen arvokkaimmilla osin ja lisärakentamisen salliminen tontin länsiosassa sekä Yleisradio rakennuksen käyttötarkoituksen muutos asumispainotteisemmaksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Yleisradio Oy on 21.9.2018 päivätyllä kirjeellä hakenut 7. kaupunginosan (Niirala) korttelia 1 koskevaa asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutostyö sisältyi kaavoitusosaston vuosien 2019-20 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin nykyistä suppeammalla aluerajauksella.

Vuonna 2019 Kuopion kaupunki järjesti tontinluovutuskilpailun Niiralan Teboilin tontista reunaehtona Teboilin rakennuksen suojelu arvokkaimmilta osin. Tarjouksen jätti yksi yritys. Tontti on esisopimuksella vuokrattu yritykselle ja aluetta on kehitetty yrityksen tarpeisiin.

Kaavatyön vireilletuloaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 30.10.2019 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävänä vireilletulokuluksen yhteydessä 4.11.–3.12.2019. Kaavahanketta esiteltiin 26.11.2019 yleisötilaisuudessa. Nähtävänäoloaikana jätettiin neljä mielipidettä, joista yhdessä mielipiteessä oli 28 allekirjoittanutta.

Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 17.6.2020 ja valmisteluaineisto on julkisesti nähtävänä heinä-elokuussa. 2020.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella tutkitaan Niiralan Teboilin rakennuksen säilyttämistä arvokkaimmilta osin ja lisärakentamisen sallimista tontin länsiosaan. Yleisradion tontilla tutkitaan asuinkerrostalojen ja rivitalon sijoittamista nykyisen toimitalon paikalle. Samalla tarkastellaan koko alueen liikenne- ja pihajärjestelyitä ja ratkaistaan korttelien pysäköinti.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen toteutus on tarkoitus aloittaa heti, kun se on kaavallisesti sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta mahdollista.

Alueen toteutuksessa tulee noudattaa rakennusten ja pysäköintialueiden sijoituksen ja asuinrakentamisen osalta rakentamistapaohjeeksi nimettyä havainneaineistoa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Niiralassa (7. kaupunginosa) noin kilometrin etäisyydellä Kuopion torilta länteen. Kaavatyöalue sijoittuu Niiralankadun, Rajakadun ja Kotkankallionkadun rajaamalle alueelle pitäen sisällään myös osan puistoa.

Kaavamuutosalue koskee kiinteistöjä 297-7-1-2 (Yleisradio Oy) ja 297-7-23-7 (Niiralan Teboil). Vireilläolon jälkeen kiinteistö 297-7-23-6 (Kotkankallionkatu 11) on jäänyt suunnittelualueesta pois.

Alueen rakennukset ovat 50 ja 70 luvulta. Niiralan Teboil on rakennettu vuonna 1953-55 ja Yleisradio Oy vuonna 1979. Aluerajaukseen voi tulla tarkennuksia kaavatyön aikana.



KUVA 3. VIISTOILMAKUVA SUUNNITTELUALUEELTA

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääsääntöisesti rakennettua ympäristöä. Niiralan Teboilin pohjois- ja länsipuolella on luonnontilaista metsää, joka rajautuu Kotkankallion luolan sisään- loaukkoon ja yläpuoliseen rakennettuun tonttiin. Yleisradion tonttia ympäröi metsikkö,

Alueen metsät ovat kasvillisuudeltaan rehevää tuoretta lehtoa. Täysin luonnontilaista metsää ei alueella ole, vaan ihmisvaikutus näkyy selvästi metsien lajistossa ja rakenteessa, lahoppuuston niukkuudessa ja polkujen määrässä. Niiralassa virkistyskäyttö on kuluttanut aluskasvillisuutta paikoin huomattavasti.

Alueen luonto on kasvillisuudeltaan huomattavan rehevää tuoretta lehtoa, jossa kasvilajina käenkaali, oravanmarja ja mustikka ovat vallitsevia lajeja. Lähialueella on harvinainen kasvilajiesiintymä kevättähtimö, joka kuuluu lehtometsien lajistoon. Luontoarvoltaan Niiralan lehtolaikku on parhaita Kuopion alueella esiintyviä lehtolaikkuja.

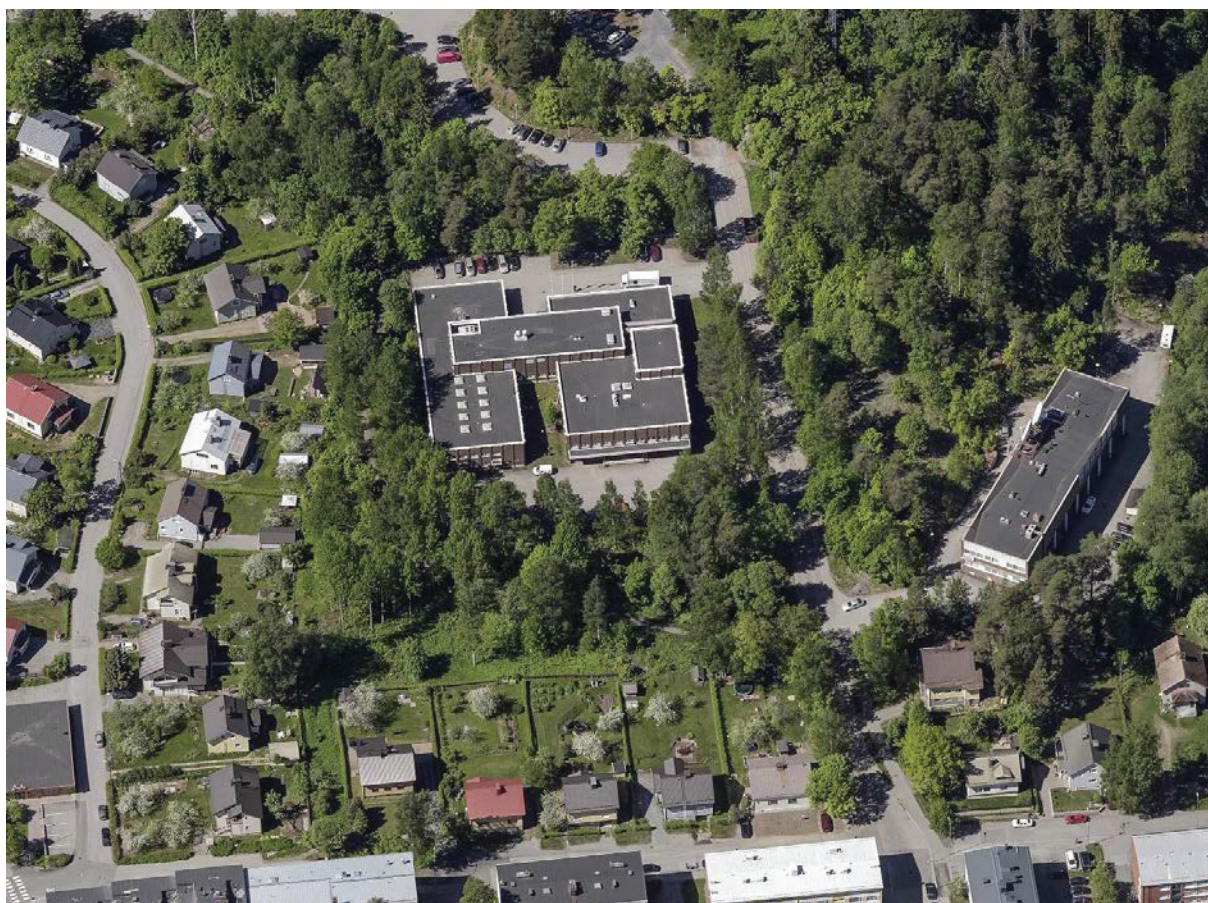
Liito-oravareviirejä ja lajille sopivaa elinympäristöä esiintyy Niiralan rinteillä. Teboilin yläpuolisessa metsikössä on havaintoja liito-oravan papanoista.

Maaperä:

Maaperä suunnittelualueella on pääosin pohjagneissia, jota paikoin peittävät kapeat nuorempien kivilajien muodostamat juonteet. Niiralan rinne koostuu kiilleliuskeesta ja -gneissistä sekä läntinen osa moreenialueesta.

Yleisradion tontti

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kallioväestönsuoja, joka pieneltä osin yltää Yleisradion tontille. Alueelle on laadittu alustavia arvioita kallion kestävydestä, mutta suunnittelun edetessä rakentaminen edellyttää tarkempia tutkimuksia ja selvityksiä rakentamisen vaikutuksista. Lausunnon alueen soveltumista rakentamiseen on antanut ennakkoon Kalliosuunnittelu Oy Rockplan Ltd. Lausunto on laadittu 31.1.2020.



KUVA 4. VIISTOILMAKUVASSA YLEISRADION RAKENNUS KESKELLÄ

Yleisradion tontilla maasto laskee lännessä itään ja korkeuseroja on useita metrejä. Tontti on kauttaaltaan rakennettu ja piha-alue asfaltoitu.

Niiralan Teboil

Niiralan Teboilin tontti on suhteellisen tasainen ja laskee länteen. Alueella on ollut huoltoasematoimintaa vuodesta 1953 lähtien vuoteen 2018 saakka. Oy Teboil Ab:n polttonesteen jakeluaseman toiminta päättyi toukokuussa 2018. Alueelle on sen jälkeen laadittu selvityksiä maaperän saastuneisuudesta. Toiminnan loputtua kohteella toteutettiin polttoaineen jakelulaitteiden purkutyö ja sen yhteydessä tehtiin maaperän kunnostustöitä ja massanvaihtoja. Alueelta poistettiin maa-ainesta, joka ylittää öljyhiilivetyjen ja haihtuvien hiilivetyjen pitoisuudeltaan ylemmät ohjearvot. Piha-alue puhdistettiin kauttaaltaan, mutta huoltoasemarakennuksen alle luoteiskulman puoleiselle seinämälle jäi kunnostustavoitteen ylittäviä pitoisuuksia, öljyvetyä, bentseeniä ja ksyleenejä.



KUVA 5. VIISTOILMAKUVASSA NIIRALAN TEBOIL VUODELTA 2017

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Niiralan Teboilin on rakennettu vuonna 1953 ja rakennukseen on tehty laajennus vuonna 1955. Rakennuksen on suunnitellut insinööri V. Kudravzév. Päärakennus on kaksikerroksinen ja siihen liittyy kaksi huoltohallia, rasvaushalli ja pesuhalli. Toimistosan ensimmäisessä kerroksessa oli odotustilat, myyntitila ja konttoritilat. Toisessa kerroksessa sijaitsivat piirikonttorin huoneet. Kellarikerroksessa on varastohuoneet, pukuhuone, kattilahuone ja polttoainevarasto. Rakennusta laajennettiin vuonna 1955 vielä yhdellä huoltohallilla rasvamonttuineen. Huoltamorakennuksen edessä oleva bensiinikatos on purettu vuonna 2018. Katos ei kuulunut alkuperäisen huoltamorakennuksen toimintaan. Huoltoasema rajautuu huoltohallien päädystä huonokuntoiseen tukimuuriin.

Rakennusta ei ole arvotettu keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa säilytyskohteena. Sitä vastoin maakuntakaavassa se on sisällytetty kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kohteisiin, maakunnallisesti merkittävänä kohteena. Savon Arkkitehdit SAFA on tehnyt vuonna 2004 rakennuksesta suojeluesityksen. Rakennus edustaa 1950-luvun funktionalismia ja on Kuopion vanhin huoltamorakennus. Rakennuksen alkuperäinen luonne on säilynyt hyvin ja rakennus on osa 1950-luvun autoistumisen mukanaan tuomaa huoltoasemien ketjua.



KUVA 6. NIIRALAN TEBOIL ALKUPERÄISESSÄ ASUSSA 50-LUVULTA



KUVA 7. NIIRALAN TEBOIL VUONNA 2019



KUVA 8. NIIRALAN TEBOIL PIHAN PUOLELTA

Yleisradion toimitalo

Rakennus sijaitsee rinnetontilla Niiralan Kotkankallionkadun varrella pientaloasuinalueen tuntumassa. Tasakattoinen rakennuskokonaisuus laajenee kohti itää laskevassa

rinteessä yksikerroksisesta kaksikerroksiseksi. Kahden suorakulmion mallisen länsi-itäsuuntaisen rakennusblokin välissä on niitä hieman korkeampi yhdysosa. Rakennus on verhottu tummaksi poltetulla tiilellä ja sokkeli betonilla. Kohde on valmistettu vuonna 1978 Oy Yleisradio Ab:n Itä-Suomen toimintakeskukseksi. Rakennuksen suunnitteli Kuopion kaupungin teknisen viraston arkkitehtiosastolla kaupunginarkkitehti Pertti Pakkala. Rakennuksen julkisivuihin ei ole tehty merkittäviä muutoksia. Kohteella on historiallista arvoa osana kaupungin tietoliikenteen kehityksen historiaa. Rakennus edustaa 1970-luvulle tyypillistä, ilmeeltään tummanpuhuvaa käyttöarkkitehtuuria. Laajemmin kohde kuuluu Kotkankallion tietoliikennetäilennusten kokonaisuuteen.



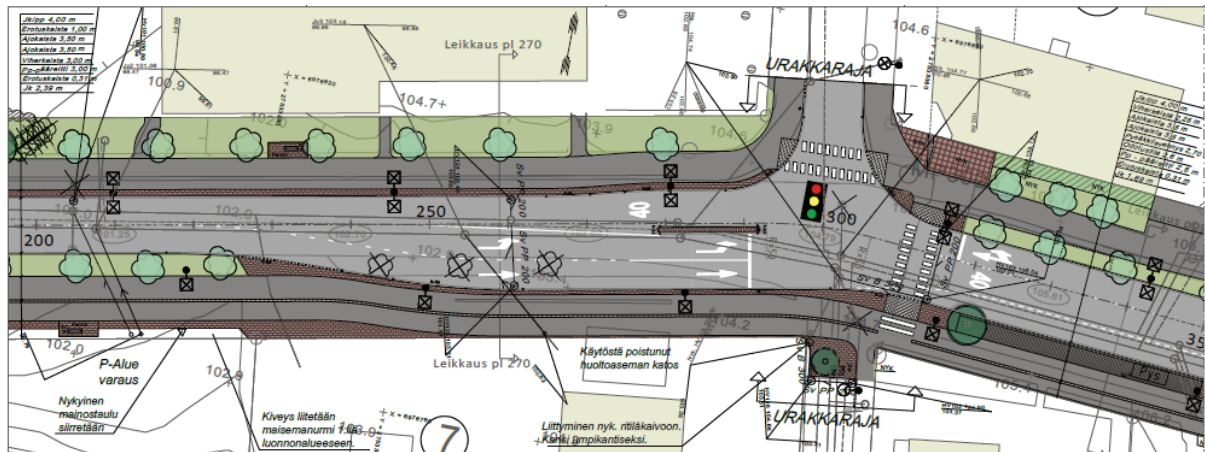
KUVA 9. YLEISRADION TOIMITALO



KUVA 10. YLEISRADION TOIMITALO KOTKANKALLIONKADULTA

Liikenne ja pysäköinti:

Niiralankadun katusuunnitelma välillä Viestikatu-Rovastinkatu on hyväksytty vuonna 2018. Savilahdesta keskustaan suuntautuvaa pyöräilyä pyrittiin edistämään toteuttamalla joustava ja nopea väylä uuden alueen ja keskustan välille. Suunnitelma toteutettiin vuonna 2019 ja kadunrakentamisen yhteydessä suljettiin Rajakadun liikenne Niiralankadulta. Liikenne ohjataan Teboilin tontille Kotkankallionkadun kautta Rajakatuä pitkin.

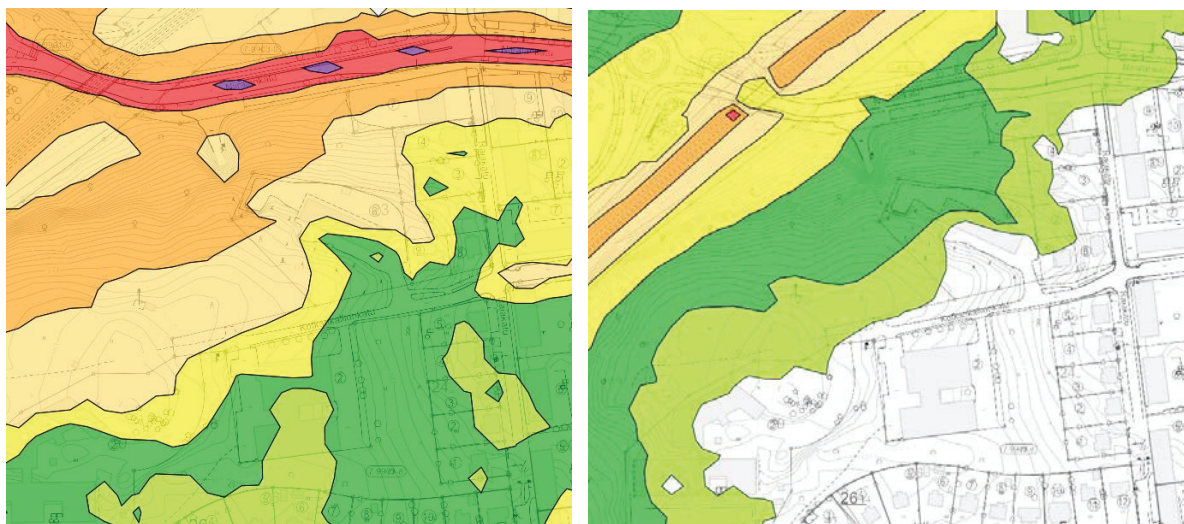


KUVA 11. NIIRALANKADUN KATUSUUNNITELMA

Kotkankallionkatu on alkuperäisen suunnitelman mukaisesti rakennettu vuonna 1978, eikä katualueelle ole tulossa tällä hetkellä muutoksia.

Melutarkastelu:

Vuodelta 2016 olevan meluselvityksen perusteella päiväaikainen liikenne- ja raidemelu kohdistuu Niiralankadun puoleisiin rakennuksiin.



KUVA 12. VASEMMALLA PÄIVÄAIKAISEN TIELIIKENTEEN JA OIKEALLA RAIDELIIKENTEEN MELUN VAIKUTUS



KUVA 13. VASEMMALLA YÖAIKAISEN TIELIIKENTEEN JA OIKEALLA RAIDELIIKENTEEN MELUN VAIKUTUS

Kunnallistekniikka:

Kaavamuutosalue on Kuopion Energian kaukolämpöverkon ulottuvissa. Alueella on kattava vesijohto-, jätevesi, sadevesi- ja sähkökaapeliverkosto. Alue on myös kiinteistökohtaisen jätteenkuljetuksen piirissä.

3.1.4 Maanomistus

Maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa. Molemmat tontit on vuokrattu.

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.

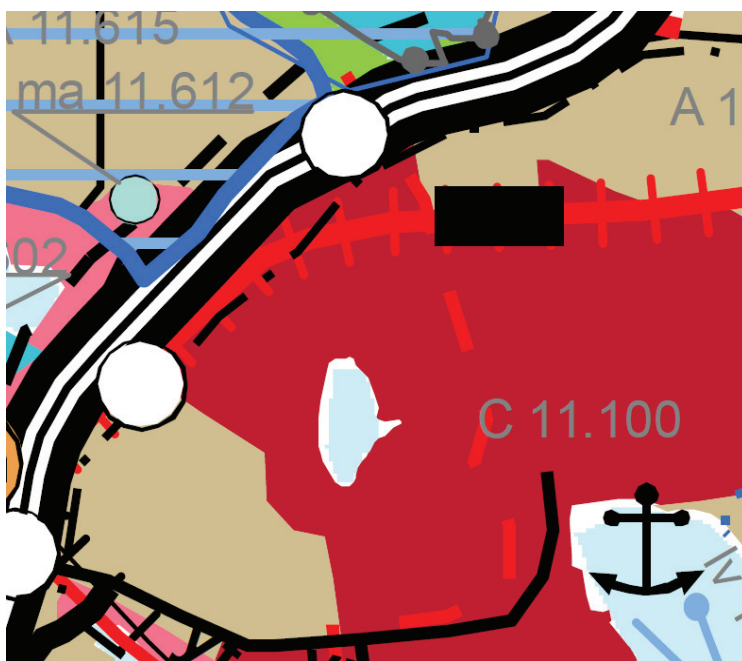
Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Suunnittelussa on turvattava myös päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille.

Aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi sekä kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen ja monipuolisen erikoiskaupan palveluiden sijoittamiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.

Maakuntakaavassa Niiralan Teboil on Kuopion keskustan kulttuuriympäristön kohde-merkinnällä rakennussuojelukohde sr 11.1108.

Merkinnällä sr osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita valtakunnallisesti merkittäviä kohteita tai alueita, rakennussuojelulain 3§:n 2 momentin perusteella suojeltuja rakennuksia tai rakennusryhmiä sekä asetuksessa valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985) tarkoitettuja alueita ja kohteita

suunnittelumääräyksellä on seuraava sisältö: "Alueen tai kohteen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien kulttuuriarvojen ja ominaispiirteiden säilyminen. Alueen tai kohteen suunnittelussa on pyydettävä lausunto alueelliselta ympäristökeskuskelta ja Museovirastolta.



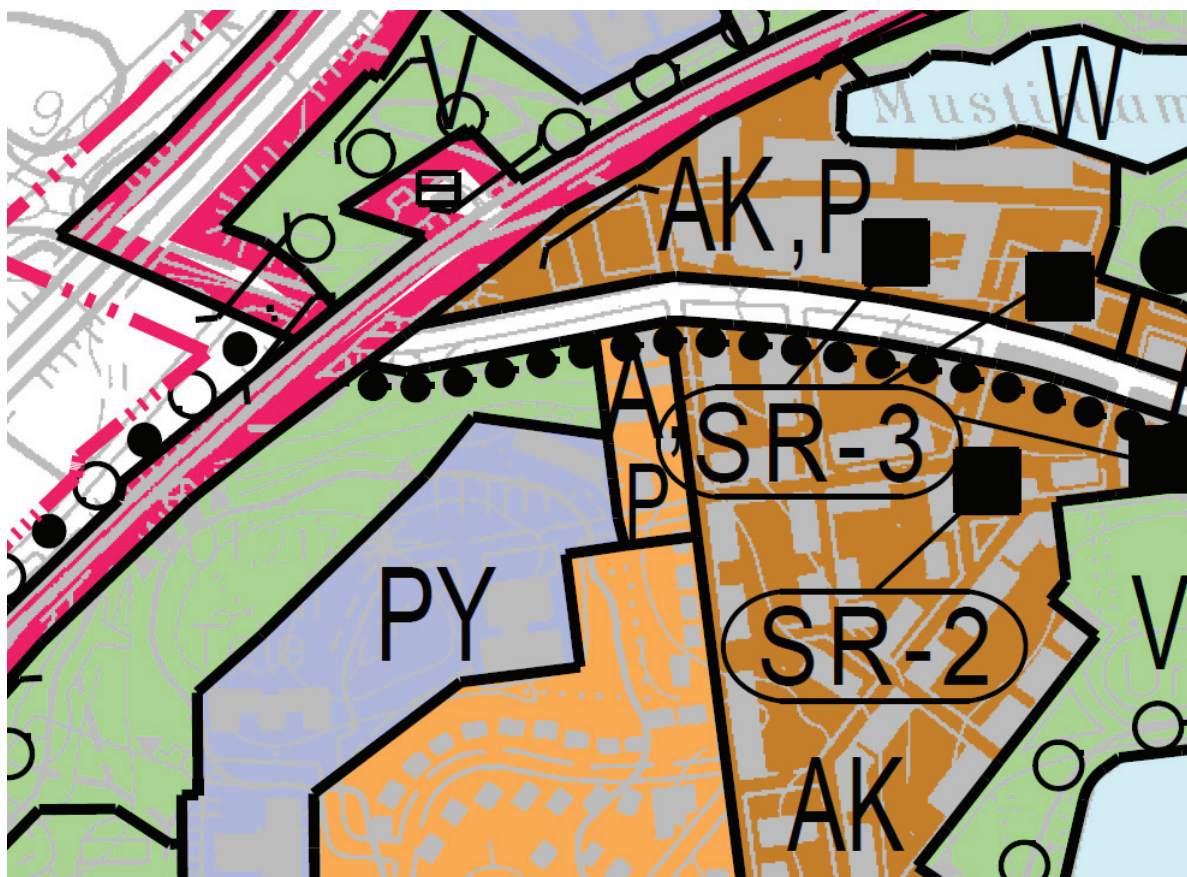
KUVA 14. OTE KUOPION SEUDUN MAAKUNTAKAAVASTA

Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Edellä mainituissa kaavoissa ei ole erityisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia merkintöjä.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011.

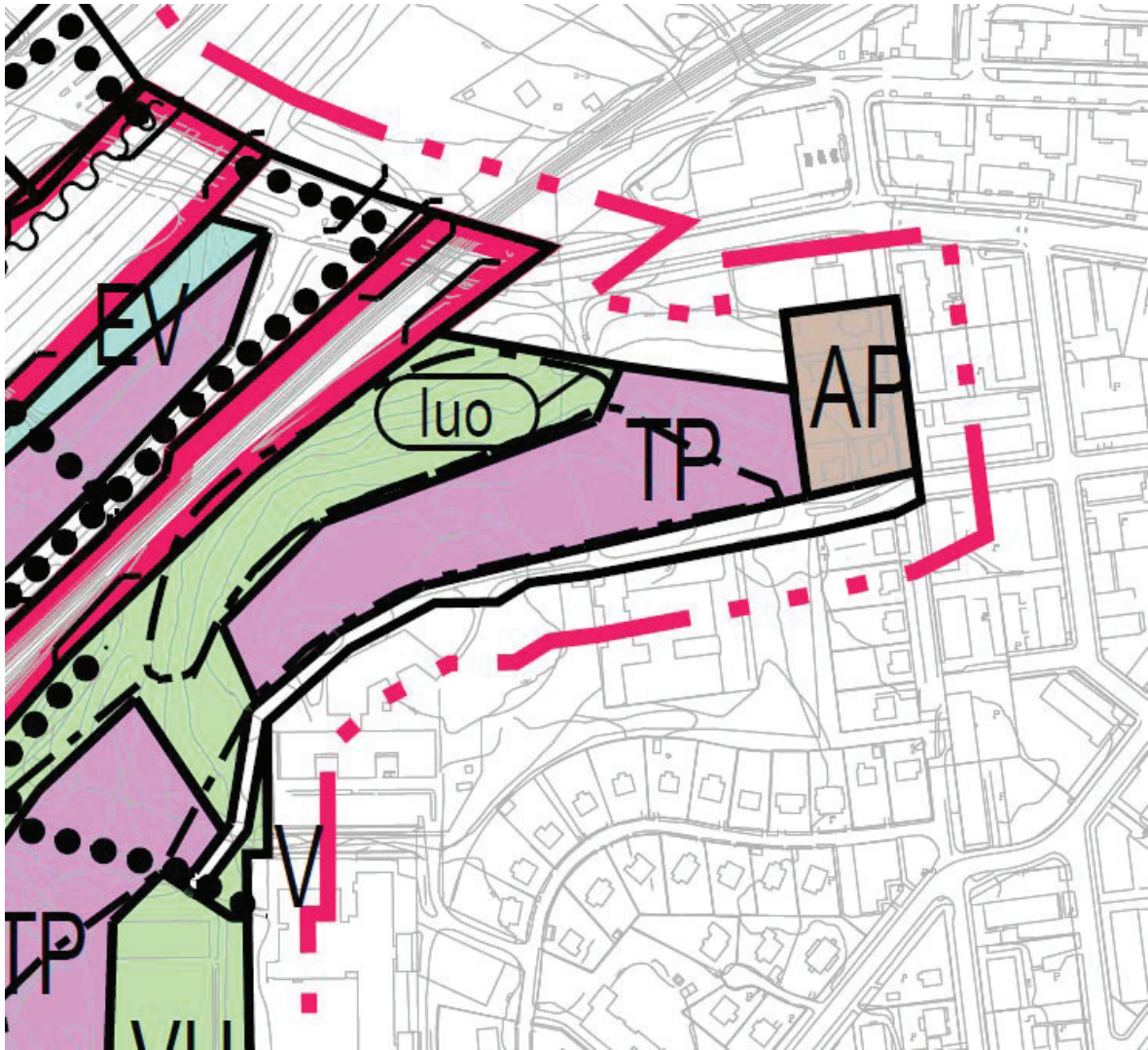
Yleiskaava:

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Yleiskaavassa Niiralan Teboilin tontti on asuntoaluetta (A) ja palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä viheraluetta (V). Lisäksi Niiralankadun varteen on osoitettu kevyenliikenteen pääyhteys. Yleisradion tontti kuuluu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY).



KUVA 15. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

Kaupunginvaltuuston on vuonna 2017 hyväksynyt Savilahden osayleiskaava. Osayleiskaava rajautuu kaavatyöhön katualueiden osalta. Kotkankallionkadun ja Rajakadun osalta on voimassa Savilahden osayleiskaava.

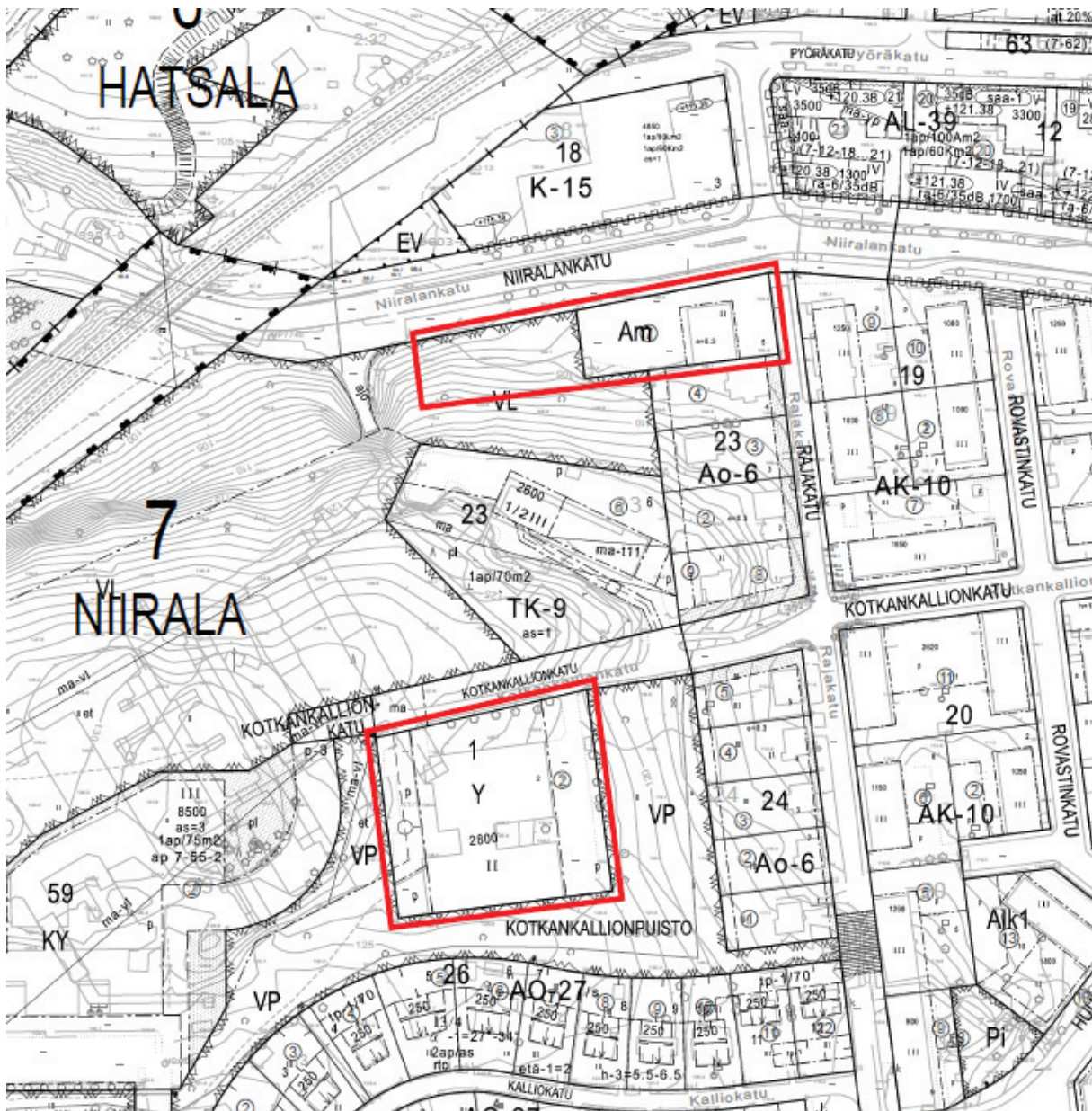


KUVA 16. OTE SAVILAHDEN OSAYLEISKAAVASTA

Asemakaavat:

Niiralan Teboilin tontilla on voimassa sisäasiainministeriössä 20.4.1978 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli on moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta Am. Rakennuksen kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuus 0.30.

Yleisradion tontilla on voimassa sisäasiainministeriön 9.6.1978 vahvistama asemakaava, jossa kortteli on yleisten rakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus on 2 800 kerrosneliömetriä ja rakennus saa olla maksimissaan kaksi kerroksinen. Tontille on osoitettu pysäköintipaikat ja maanalaistajohtoa varten varattu alueen osa.



KUVA 17. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Ohjelmat ja tavoitteet:

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

Kuopion uusin 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 kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelma 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 laajenemisaluet.

Kuopion kaupungin kaupunkirakenne 2030-luvulle tavoitteena on asumisen täydennysrakentamisella täydentää, tasapainottaa ja eheyttää jo olemassa olevaa kaupunki- ja lähiörakennetta. Niirala kuuluu joukkoliikennekaupungin vyöhykkeeseen. Kuopion tavoitteena on säilyttää joukkoliikennekaupungin vyöhyke elinvoimaisena ja täydentää sitä uusilla asunnoilla väestönmäärän ja palvelujen säilyttämiseksi sekä hyvätasoisen bussiliikenteen turvaamiseksi.

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. Ohjelma on samalla katsaus Kuopion kaupunkiympäristön nykytilaan, markkinoi Kuopiota ja auttaa ylläpitämään ja kehittämään eri sidosryhmien välistä hyvää vuorovaikutusta. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma korostaa lähiöiden toimivaa joukkoliikennettä ja sitä suosivaa rakennetta, lähipalveluita ja oleskeluun houkuttelevia kaupunkitiloja. Puijonlaakso on joukkoliikenteen sekä pyöräilyn ja kävelyn näkökulmasta toimiva lähiö.

Kuopion strategian 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 muun muassa rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä viisas liikkuminen.

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisaustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiili-neutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävästä kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittelee Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatko-toimenpide-ehdotuksineen. Tälle alueelle ei sijoitu merkintöjä.

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 7-23-7 Niiralan Teboil on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 10.3.1980.

Tontti 7-2-1 Yleisradio mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 3.10.1978.

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä alueeseen kohdistu suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kuopion kaupungin tavoitteena on keskustan ja Savilahden alueella täydennysrakentaminen sekä alueiden asunto- ja palvelutarjonnan sekä liike-elämän edellytyksien parantaminen.

Vuonna 2019 Kuopion kaupunki järjesti tontinluovutuskilpailun Niiralan Teboilin tontista reunaehtona Teboilin rakennuksen suojelu arvokkaimmilla osin. Tarjouksen jätti yksi kiinnostunut yritys. Yrityksen tavoitteena on edistää matkailua ja toteuttaa toimistotilat nykyiseen huoltamorakennukseen sekä lisäämällä majoituskapasiteettia tehostamalla tontin käyttöä.

Yleisradio Oy on luopumassa nykyisestä rakennuksesta ja toiminnot ovat siirtyneet jo toisaalle. Toimitalon jäätyä tyhjilleen on tarkoituksen mukaista kehittää aluetta muuhun käyttötarkoitukseen. Hakija on esittänyt tontin käyttötarkoituksen muuttamista asumispainotteiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Niiralan Teboilin tontti on esisopimuksella vuokrattu Matka Veijalainen Oy:lle tavoitteena kehittää tontin käyttötarkoitusta yrityksen tarpeisiin.

Yleisradio Oy on 21.9.2018 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavan muutosta tontille 7-1-2. Asemakaavankäynnistä koskeva sopimus on allekirjoitettu 14.10.2019.

Asemakaavan muutostyö sisältyi kaavoitusosaston vuosien 2019-20 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin aluerajauksella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat ja yritykset, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion Vesi Liikelaitos, DNA Itä- ja Keski-Suomi, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos / aluepelastuslautakunta, Niiralan omakotiyhdistys ry, TeliaSonera Finland Oy ja kaupungin viranomaiset.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 4.11.–3.12.2019.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 19.11.2019. Kokouksessa olivat edustettuina DNA Itä- ja Keski-Suomi, Kuopion Energia Oy, Pohjois-Savon ELY-keskus, Tilakeskus, Maaomaisuuden hallintapalvelut, Ympäristönsuojelu, Kunnallistekninen suunnittelu, Tonttipalvelut, Kulttuurihistoriallinen museo sekä asemakaavoitus.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyön vireilletuloaineisto kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 30.10.2019 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 4.11.–3.12.2019. Kaavahanketta esiteltiin 26.11.2019 yleisötilaisuudessa. Nähtävänäoloaikana jätettiin neljä mielipidettä sekä nimilista.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen. Samalla tavoitteena on myös kaupunkikuvan kohentaminen sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisen, ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvan ratkaisun löytäminen täydentävälle uudisrakentamiselle. Lisäksi tavoitteena on elinvoimaisuuden sekä palvelutarjonnan monipuolistaminen.

Huoltoasemarakennuksen osalta on tavoitteena rakennuksen suojeleminen arvokkaimmalta osin ja uuden lisärakentamisen liittyminen saumattomasti kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Asuntorakentamisen osalta tavoitteena on tarjota monipuolista asumista keskustan ja Savilahden läheisyydessä.

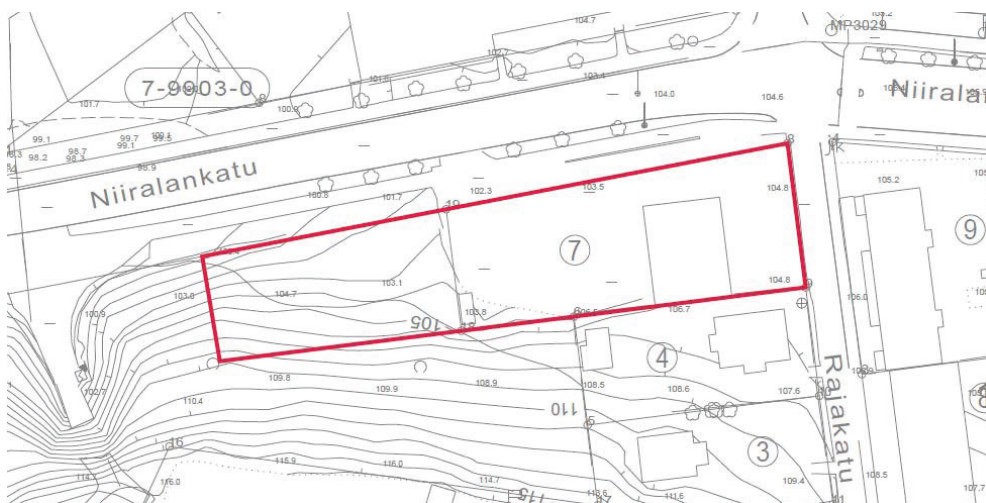
Uudisrakentamiseen tarvittavat autopakat ja liikennejärjestelyt tullaan ratkaisemaan kaavatyön yhteydessä.

Alueella oleva viemäröinti-, vesi- ja kaukolämpöverkko, katuverkosto sekä muu infrastruktuuri mahdollistavat alueen täydennysrakentamiseen. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävän kehityksen mukainen tiivistäminen.

4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Niiralan Teboil:



KUVA 18. TONTIN RAJAUS JA LAAJENNUSOSA



KUVA 19. TONTIN KÄYTTÖSUUNNITELMA

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineiston lähtökohtana on vanhan huoltoasemarakennuksen säilyttäminen ja peruskorjaaminen. Suunnitelmassa on esitetty huoltoasemarakennuksen tiloihin matkatoimiston toimistotiloja ja huoltohalleihin ravintolapalveluja. Tontin länsiosalle on suunniteltu uudisrakentamista. Alueelle sijoittuu hotelli- ja kokoustiloja sekä rakennuksen alakertaan autohalli. Uudisrakentamisen lisärakennusoikeus on 3 500k-m².

Ajoneuvo- ja asiakasliikenne johdetaan Rajakadun kautta tontille. Poikkeuksena sallitaan liikennemerkillä ja puomein linja-autoliikenteen ajo Niiralankadun kautta tontille.



KUVA 20. HAVAINNEKUVA ALUEELTA

Yleisradion tontti:

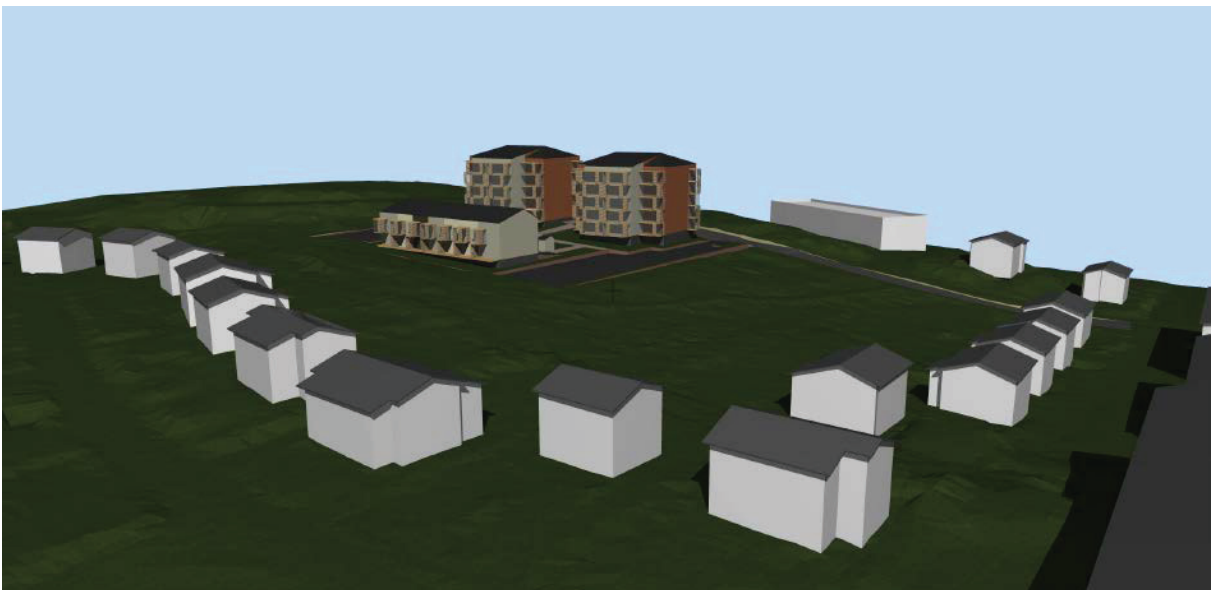
Yleisradion tontille on esitetty kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa. Lähtökohtana on vanhan rakennuksen purkaminen ja asuinrakennusten rakentaminen tontille. Rakennuksen huonon kunnon ja rakennuksen tyhjillään olon vuoksi ei valmisteluaineistossa ole esitetty säilyttävää ratkaisua toimitalolle.

Vaihtoehto 1:

Tontille on sijoitettu kaksi viisikerroksista pistetaloa kadun varteen ja kaksi kerroksinen rivitalo tontin pihanpuolelle. Autopaikkatarve on 2ap/3asuntoa. Maantasossa olevat pysäköintialueet ovat molemmin puolin tonttia, itä- ja länsireunoilla. Tontilla on 59 autopaikkaa, joista neljä on autotallipaikkoja. Tontille on esitetty rakennusoikeutta 5450 k-m². Asuntoja alueelle arvioidaan tulevan 83 kpl. Alueen keskelle on varattu yhteinen piha- ja oleskelualue.



KUVA 21. KUVASOVITUS, VAIHTOEHTO 1.



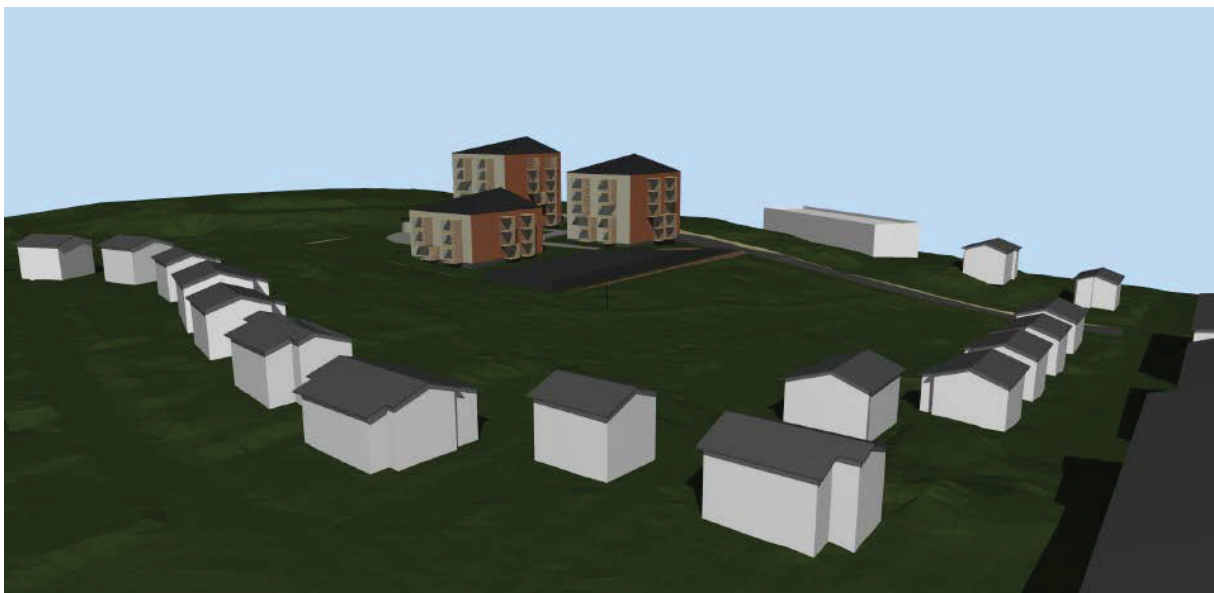
KUVA 22. HAVAINNEKUVA ALUEELTA, VAIHTOEHTO 1.

Vaihtoehto 2:

Kotkankallion suuntaisesti kadun varressa on kaksi pistetaloa, joissa on viisi ja kuusi kerrosta. Tontin pihan puolella on kolmikerroksinen ja porrastetusti neljäkerroksinen pistetalo. Kokonaisrakennusoikeus on 5890k-m² ja arvioitu asuntomäärä on 100 kpl. Autopaikkatarve on 2ap/3asuntoa ja vieraspaikkoja on 1. Tontilla on 67 autopaikkaa pihakannella ja autohallissa.



KUVA 23. KUVASOVITUS, VAIHTOEHTO 2.



KUVA 24. HAVAINNEKUVA ALUEELTA, VAIHTOEHTO 2.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuriin

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Uudisrakentaminen kohentaa alueen yleisilmettä. Täydennysrakentaminen vaikuttaa myös naapurustosta avautuviin näkymiin.

Kuopion seudun maakuntakaavassa säilytettäväksi esitetty huoltoasemarakennus luo omalta osaltaan kerroksellisuutta kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Liikenteellisesti Niiralankatu on vilkkaasti liikennöity katu sekä helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Teboilin tontille esitetty uudisrakennuksen tuottama liikenne ei lisää Kotkankallionkadun ja Rajakadun kautta kulkevaa liikennemäärää, sillä bussilla kulkeva matkustajaliikenne ohjataan Niiralankadun kautta. Matkatoimiston henkilöstö (noin kuusi henkilöä) ja muu asiointiliikenne käyttää pääväylänä Rajakatua.

Asumisen tuominen Kotkankalliolle ei myöskään tule merkittävästi lisäämään liikennettä nykyiseen työpaikkaliikenteeseen verrattuna. Voidaankin todeta, että tontille tapahtuvan liikennemäärän lisäys ei ole olennaista. Kaavaratkaisun vaihtoehdot eivät heikennä mahdollisuuksia käyttää virkistysalueita tai yhteyksiä virkistysalueille. Kaavaratkaisuvaihtoehtojen vaikutus alueen viihtyvyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) ei heikkene nykytilanteeseen nähden.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Täydennysrakentaminen parantaa alueen vetovoimaisuutta, kilpailukykyä ja kasvua sekä edesauttaa palveluiden säilymistä Niiralan alueella. Asuinrakentamisen sijoittaminen hyvien joukkoliikenne- ja muiden kulkuyhteyksien varrelle tukee joukkoliikenteen toimintaa ja vahvistumista sekä pyöräilyyn ja jalankulkuun tukeutuvaa elämäntapaa. Alueen asuntorakentaminen palvelee myös tulevaisuuden kehitysmahdollisuuksia Puijon sairaalan, Savilahden ja keskustan alueilla.

Sosiaaliset vaikutukset

Uudisrakentaminen muuttaa kaikissa vaihtoehdoissa lähiympäristöä suhteessa naapuriinteistöihin. Korkea rakentaminen saattaa vaikuttaa olevien asuntojen lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten, ympäristöllisten kuin asunnon hintaan vaikuttavien tekijöiden osalta.

Kaavatyö tukeutuu keskustan ja Savilahden kaupallisiin, terveydenhuoltoon liittyviin ja muihin palveluihin. Alueelle sijoittuva asuminen lisäävät osaltaan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi monipuolinen asuntotuotanto lisää mahdollisuuksia asumiseen ydinkeskustan läheisyydessä palvelujen äärellä.

Vaikutukset eri ikäryhmiin, lapsivaikutukset

Suunnittelualueelle sijoittuu kaikenikäisille tarkoitettua asuinrakentamista. Alueelle voidaan toteuttaa ikääntyville, nuorille ja lapsiperheille soveltuvia asuntoja. Opiskelijoilla on lyhyt matka eri oppilaitoksiin Savilahden alueella. Puijon sairaalan läheisyys työpaikka-alueena ja terveystalvija tarjoavana edesauttaa alueella viihtymistä.

5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
5.1	Asemakaavan muutoksen rakenne
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.3	Aluevaraukset
5.4	Kaavan vaikutukset
5.5	Ympäristön häiriötekijät
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous
5.9	Kaavamerkinnot ja -määräykset
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kuopiossa 4.6.2020

Pauli Sonninen
va. asemakaavapäällikkö

Ulla Korhonen
kaavoitusarkkitehti