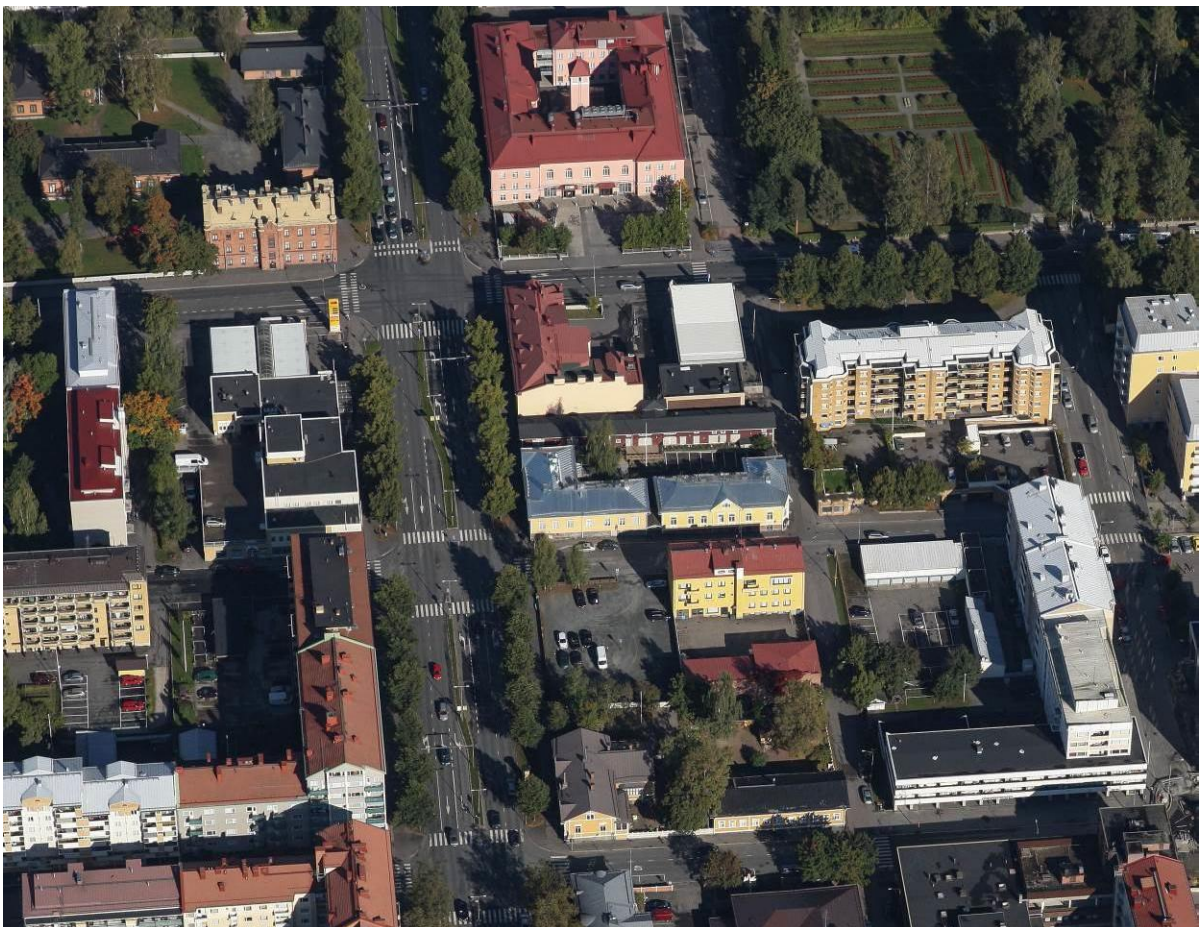


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS LUONNOS

PUISTOKADUN JA TORIKADUN KULMAKORTTELIT (TORIKADUN PYSÄKÖINTILAITOS)

11.8.2017



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 13.9.2016

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUPALVELUT, 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
3.2	Suunnittelutilanne
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö
4.3.1	Osalliset
4.3.2	Vireilletulo
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
4.3.4	Viranomaisyhteistyö
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot
4.5.2	Muut vaihtoehdot
4.5.3	Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu
4.5.4	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
5.1	Kaavamuutoksen rakenne
5.1.1	Mitoitus
5.1.2	Palvelut
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.3	Aluevaraukset
5.3.1	Korttelialueet
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
5.4.2	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
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 Havainnaaineisto / Kortteli 4-22 / VE1 / Vinskin piha
- 3.2 Havainneaineisto / Kortteli 4-22 / VE2 / OLOkortteli
- 3.3 Havainneaineisto / Kortteli 4-11-1 ja 2 / VE1
- 3.4 Havainneaineisto / Kortteli 4-11-1 ja 2 / VE2

- 4 Poistokartta / ote ajantasa-asemakaavasta
- 5.1 Lähialueen vesihuoltoverkostot
- 5.2 Kuopion Energian keskijänniteverkko
- 5.3 Kuopion Energian pienjänniteverkko
- 5.4 Kuopion Energian ulkovaloverkko
- 5.5 Kuopion Energian muu sähköverkko
- 5.6 Kuopion Energian kaukolämpöverkosto
- 5.7 Pohjatutkimuskartta
- 5.8 Puistokadun alainen kalliosuoja

- 6 Meluselvitys
- 7.1-7.3 Kohdeinventointilomakkeet
- 7.4-7.6 Kuopion keskustan ja lähiympäristön modernin rakennusperinnön inventoinnin laajat kohderaportit

Selostusluonnoksessa on liitteenä tummennetut liitteet. Muut liitteet liitetään lopulliseen selostukseen. Pilaantuneiden maiden selvitykset sisältyvät kokonaisuudessaan kaava-asia-kirjoihin.

KUVAT

1	Suunnittelualueen rajausta.....	1
2	Viistokuva suunnittelualueelle.....	3
3	Korttelin 4-22 rakennettu ympäristö.....	5
4	Korttelin 4-22 rakennettu ympäristö.....	6
5	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.....	8
6	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan kulttuurihistorialliset rakennuskohteet kartasta.....	8
7	Ote ajantasa-asemakaavasta.....	9
8	Kortteli 4-22 / Valmisteluvaiheen vaihtoehdot VE1 ja VE2/ asemapiirustus..	18
9	Kortteli 4-22 / VE1/ Vinskin piha / ilmakuvatasovitus etelästä.....	20
10	Kortteli 4-22 / VE1 / Vinskin piha / näkymä Puistokadulta koilliseen.....	20
11	Kortteli 4-22 / VE1 / Vinskin piha / näkymä Torikadulta lounaaseen.....	21
12	Kortteli 4-22 / VE1 / Vinskin piha / näkymä Hatsalankadulta pohjoiseen.....	21
13	Kortteli 4-22 / VE1 / Vinskin piha / asemapiirustus / alapaha, pysäköintitaso	22
14	Kortteli 4-22 / VE1/Vinskin piha/näkymä kaakkoon kattoterassilta.....	23
15	Kortteli 4-22 / VE1 / Vinskin piha / näkymä alapihalta pihasaunalle.....	23
16	Kortteli 4-22 / VE2 / OLOkortteli / ilmakuvatasovitus etelästä.....	26
17	Kortteli 4-22 / VE2 / OLOkortteli / näkymä Puistokadua pitkin etelään.....	26
18	Kortteli 4-22 / VE2 / OLOkortteli / näkymä Torikatua pitkin länteen.....	27
19	Kortteli 4-22 / VE2 / OLOkortteli / näkymä yläpihalta.....	28
20	Kortteli 4-22 / VE2 / OLOkortteli / näkymä alapihalta.....	29
21	Kortteli 4-22 / VE2 / OLOkortteli / pohjapiirustus / kellarikerros, alapaha.....	29
22	Kortteli 4-11 / VE1 / valmisteluvaiheen vaihtoehdot VE1 ja VE2 / asemapiirustus.....	33
23	Kortteli 4-11 / VE1 / näkymä Tulliportinkadulta länteen.....	34
24	Kortteli 4-11 / VE1 / näkymä Tulliportinkadulta etelään.....	35
25	Kortteli 4-11 / VE1 / viitesuunnitelma / kellarit / autotalli.....	35
26	Kortteli 4-11 / VE2 / näkymä Tulliportinkadulta länteen.....	36
27	Kortteli 4-11 / VE2 / näkymä Tulliportinkadulta etelään.....	37
28	Kortteli 4-22 / Muut vaihtoehdot / asemapiirustus.....	39

PUISTOKADUN JA TORIKADUN KULMAKORTTELIT (TORIKADUN PYSÄKÖINTILAITOS)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

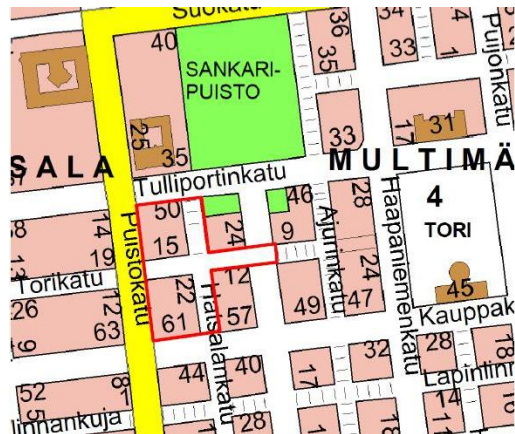
Asemakaavan muutos, joka koskee xx.xx.xxxx päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 4. kaupungin-
osan (Multimäki), korttelia 11 ja 22
sekä osaa Torikadun ja Hatsalanka-
dun katualueista.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaa-
vakeskustassa Tulliportinkadun ja
Kauppakadun välisellä alueella ra-
jautuen Puistokatuun ja Savonka-
tuun.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

xxx

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uusien asuin- ja lii-
kerakennusten sijoittaminen tonteille 4-
22-1 ja 2 alueelle järjestettävän ton-
tinluovutuskilpailun pohjalta. Samoin
tonteille 4-11-1 ja 2 on tarkoitus
mahdollistaa asuin- ja lii-
kerakentaminen yhteisen suunnitelman pohjal-
ta. Kaavatyön yhteydessä tonttien 4-

22-5 ja 4-11-3 asemakaava ajan-tasaistetaan kortteleiden kehittä-misen ja suojelumerkintöjen osalta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Kaupunginvaltuusto on 13.4.2015 hyväksynyt keskustan pysäköintilaitosjärjestelmän piirijaon purkamisen, mikä mahdollistaa nykyisen pysäköintilaitosrakentamiseen varatun tontin 4-22-1 ottamisen muuhun käyttöön. Samassa korttelissa 4-22 olevat tontit 2 ja 5 rakennuksineen ovat käyneet kaupungille pääosin tarpeettomiksi.

Myös korttelin 4-11 tontti 1 rakennuksineen on käynyt kaupungille tarpeettomaksi. Kaupunki on neuvotellut viereisen tontin 4-11-2 omistajien kanssa aiesopimuksen tonttien kehittämisestä yhtenä kokonaisuutena asuinrakentamiseen. Tähän pohjautuen Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50 on hakenut 25.8.2016 asemakaavan muutosta tontille 4-11-2.

Kaavatyö sisältyy vuoden 2016 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan nimellä Torikadun pysäköintilaitos, myöhemmin Puistokadun ja Torikadun kulmakorttelit. Vuoden 2016 asemakaavoitusohjelmaan sisältynyt asemakaavan muutostyö koski korttelin 4-11 tontteja 1...3, korttelin 4-22 tontteja 1 ja 2, korttelin 4-26 tonttia 1 sekä Torikadun ja Hatsalankadun katualueita. Vireilletulovaiheessa kaa-vatyö laajentui koskemaan myös korttelin 4-22 tonttia 5.

Tontti 4-21-6 sisältyi vireilletulovaiheen aluerajaukseen, koska Torikadun varrelle rajoit-tuva tontinosa kuului Puistokadun ja Torikadun kulmakorttelin tontinluovutuskilpailun tarkastelualueeseen. Valmisteluvaiheessa tontti 4-21-6 jätetään kiinteistön omistajan toiveesta pois asemakaavan muutosalueesta.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakun-nalle 19.10.2016. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 1.11.-30.11.2016. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 14.11.2016. Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 30.8.2017. Tämän jälkeen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville. Aineiston nähtävänäolosta lähetetään tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja kes-kustelutilaisuus lausunnonantajille sekä lisäksi erillinen yleisötilaisuus.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella selvitetään asuin- ja liikerakentamisen sijoittumista kau-pungin omistamille pysäköintilaitoksen (4-22-1) sekä viereisen hallinto- ja virastora-kennusten (4-22-2) tonteille kortteliin 4-22 järjestettävän tontinluovutuskilpailun pohjal-ta.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan yhtenä kokonaisuutena asuinrakentamisen sijoittamista myös kaupungin omistaman ns. Voiportin kiinteistön (4-11-1) sekä viereisen huoltoasemakiinteistön (4-11-2) alueelle siten, että Voiportin kiinteistön vanhin osa säilytetään ja muutetaan asuinkäyttöön alustavaan viitesuunnitelmaan pohjautuvien vaihtoehtojen mukaisesti.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan samalla laajemmin suunnittelualueen täydennysrakentamismahdollisuudet ja ajantasaistetaan asemakaava ympäröivien kortteleiden (4-11-3 ja 4-22-5) kehittämisen tai suojelumerkintöjen osalta.

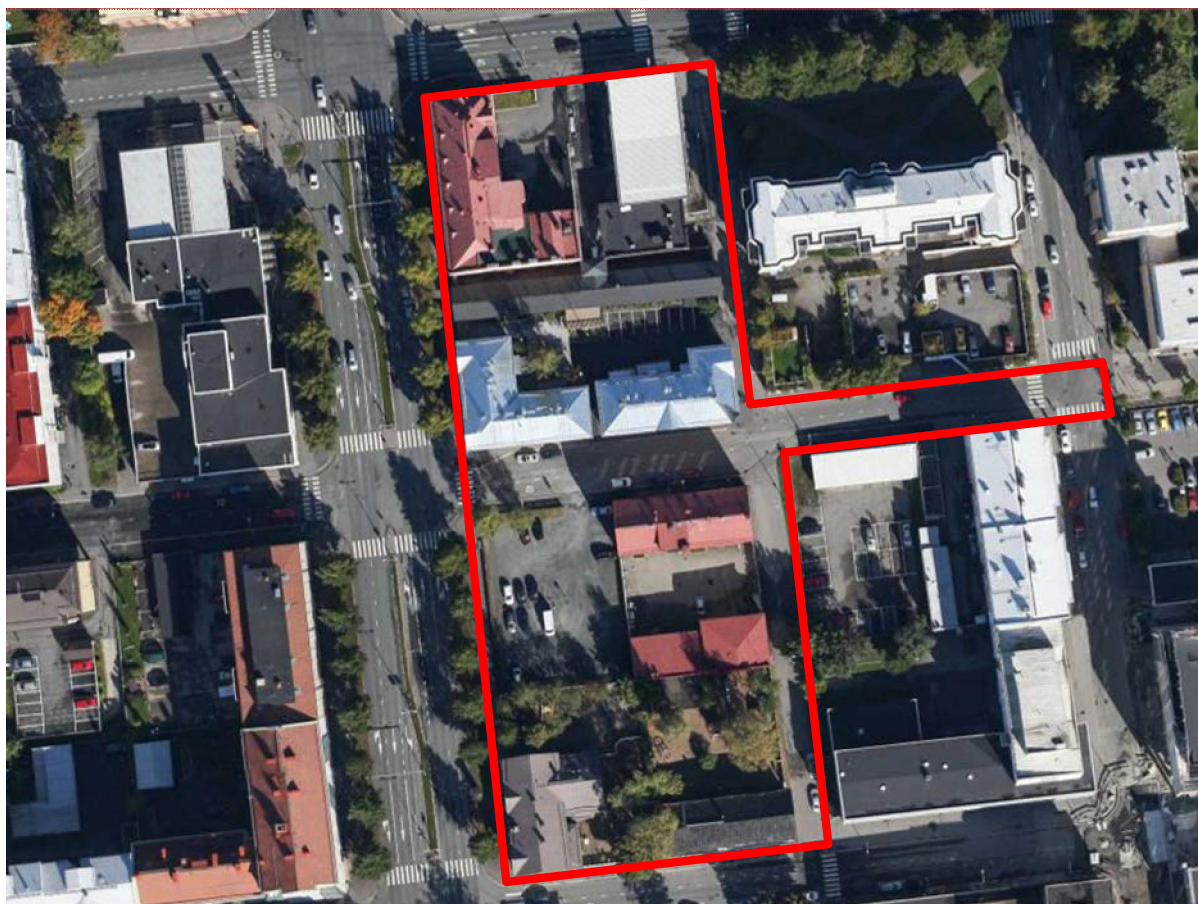
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



KUVA 2. VIISTOKUVA SUUNNITTELUALUEELLE

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Tulliportinkadun ja Kauppakadun välisellä alueella rajautuen Puistokatuun ja Savonkatuun. Suunnittelualueeseen sisältyy myös Torikadun ja Hatsalankadun katualueita.

Asemakaavatyön pohjaksi järjestettiin korttelin 4-22 tontinluovutuskilpailu. Kortteli 4-22 sijoittuu kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle, pääkatuna ja pohjoisena sisään-tulo-väylänä toimivan, Puistokadun varrelle. Puistokadun itäreunan miljööalue jatkuu paikoin myös poikkikatujen suuntaan Torikadulle ja Hatsalankadulle. Puistokadun varrelle sijoittuu myös kortteli 4-11, joka on kaupunkikuvallisesti merkittävä sekä Puistokadun että Tulliportinkadun katunäkymissä. Kortteleita rajaavat Hatsalankadun ja Torikadun rännikadut kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rännikatuverkostoon.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Tontti 4-22-1 on sorapintaista pysäköintialuetta, jonka reunalla on muutama koivu. Tontilla 4-22-5 on runsaasti puustoa, pensaita sekä nurmi- ja sora-alueita. Tonteilla 4-11-1 ja 3 on muutama puu ja istutusalueita. Muutoin piha-alueet ovat asfaltoituja samoin kuin suunnittelualueeseen kuuluvat katuosuudetkin.

Korkeuseroa koko alueella on enimmillään noin 7 metriä. Maasto laskee suunnittelualueen kaakkoisnurkkaan ollen matalimmillaan tontin 4-22-5 ja Hatsalankadun kulmauksessa +99.4 mpy ja korkeimmillaan tontin 4-11-1 keskellä +107.8 mpy (ETRS-GK27, N2000).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelirakenteeseen.

Kortteli 4-22:

Tontti 4-22-1 on pysäköintialuetta, jossa pysäköivät lähinnä viereisessä, kaupungin kiinteistössä työskentelevät sekä läheisen Kuopaksen asukkaat ja toimiston työntekijät.

Torikadun ja Hatsalankadun kulmatontilla 4-22-2 sijaitsee As Oy Savon kulma. Torikadun varrella on vuonna 1953 valmistunut, arkkitehti Seppo Ruotsalaisen suunnittelema, kolmekerroksinen asuin- ja toimistorakennus (940 k-m²). Hatsalankatua rajaa vuonna 1949 valmistunut, arkkitehti A. S. Sandelinin suunnittelema kaksikerroksinen rakennus työpajarakennus, jossa on yksi asunto (486 k-m²). Tontille ajo tapahtuu Hatsalankadun kautta.

Kuopion keskustan ja lähiympäristön modernin rakennusperinnön inventointiin liittyvässä kohderaportissa (liite 7.4) todetaan, että kahden kaupunginarkkitehdin 1940- ja 1950-lukujen vaihteessa suunnittelema asuin-, liike- ja toimistorakennuskokonaisuus edustaa rakennusajalleen tyypillistä arkkitehtuurityyliä. Kokonaisuus on säilynyt liiketoimien näyteikkunoiden muutoksia lukuun ottamatta alkuperäisessä asussa.

Tonttia 4-22-5 rajaa Kauppakadun ja Hatsalankadun kulmassa rakennusmestari P. J. Pitkäsen suunnittelema, vuonna 1895 valmistunut yksikerroksinen puurakennus (283 k-m²), jossa toimii tällä hetkellä Steiner-päiväkotitoiminta rakennuksessa on alkanut 1980-luvun lopulla. Alun perin rakennuksessa on ollut neljä asuntoa ja vuonna 1970 rakennus muutettiin kotisairaanhoidokeskukseksi.

Puistokadun ja Kauppakadun kulmauksessa on vuonna 1900 valmistunut yksikerroksinen puurakennus (340 k-m²), joka on Saksalaisen päiväkodin ja Pikku Pietarin päiväkotien käytössä (liite 7.3). Rakennusta on laajennettu vuonna 1924 J. V. Strömbergin suunnitelmien mukaan. Päiväkotitoiminta rakennuksessa on alkanut 1980-luvun lopulla. Pihalla on vuonna 1976 valmistunut yksikerroksinen varastorakennus (63 k-m²). Tontille ajo tapahtuu Hatsalankadun kautta.



KUVA 3. KORTTELIN 4-22 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

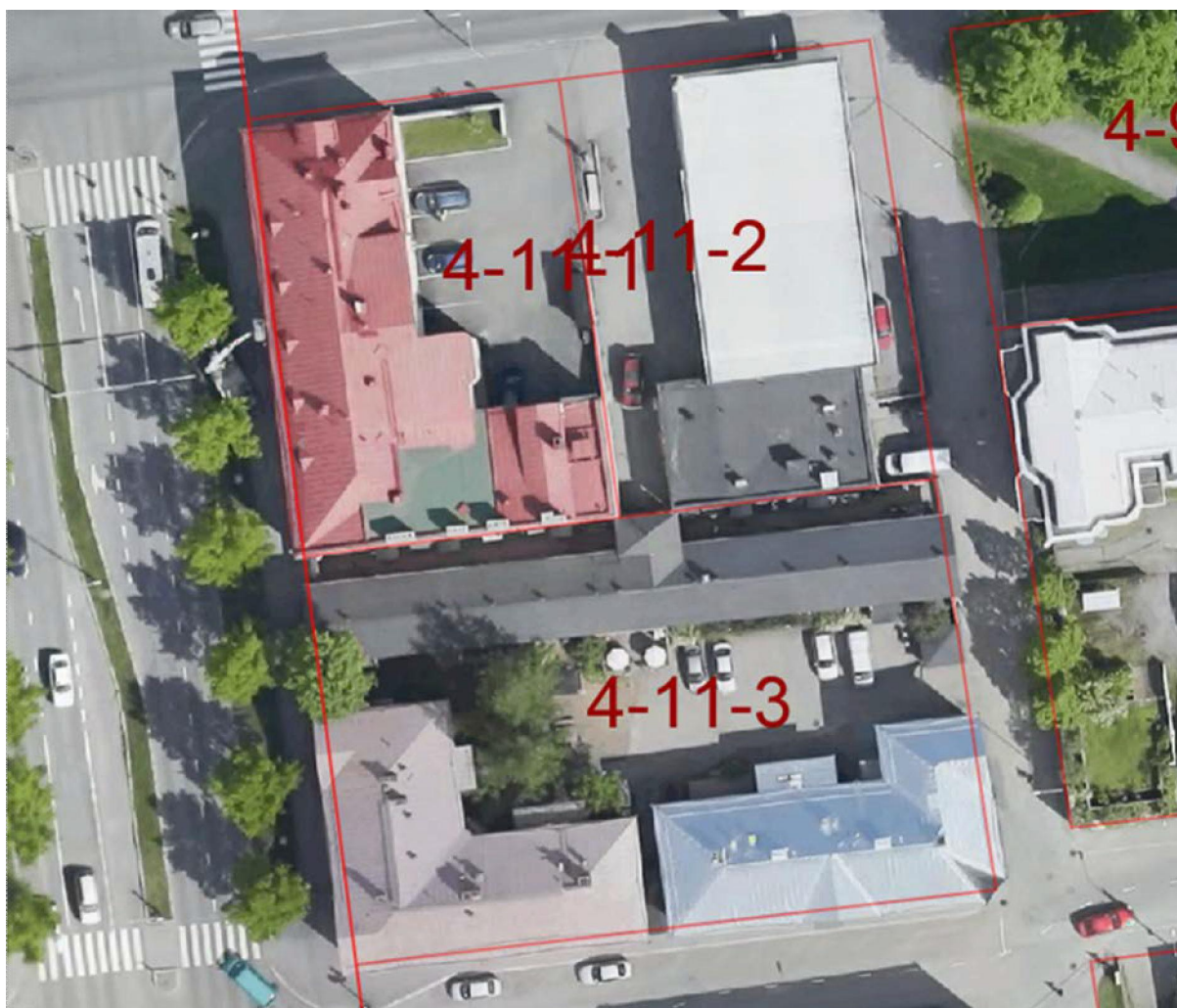
Tontin 4-22-5 rakennukset on merkitty keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (sr-1), jotka yleiskaavamääräyksen 143 mukaan tulee suojella. Kauppakadun ja Hatsalankadun kulmauksen puurakennus on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1).

Kuopion keskustan ja lähiympäristön modernin rakennusperinnön inventoinnin kohde-raportissa (liite 7.5) todetaan, että kyseessä on yhtenäinen ja ominaispiirteiltään melko hyvin säilynyt 1800-luvun puurakennusten kokonaisuus. Alue sijaitsee kaupunkikuvalli-sesti keskeisellä paikalla ja liittyy laajemmin Puistokadun varren puutalokokonaisuuu-teen.

Kortteli 4-11:

Tontilla 4-11-1 on Puistokadun varrella vuonna 1920 valmistunut kolmekerroksinen H. Väänäsen suunnittelema toimistorakennus ns. Voiportti (1 360 k-m²), jossa on yksi asuinhuoneisto (liite 7.1). Rakennusta on laajennettu A. Elomaan suunnitelmien mu-kaan vuonna 1944. Kiinteistössä päätoimijana on kaupungin painatuskeskus. Kiinteis-tössä on toiminut myös useita eri yhdistyksiä, joista jäljellä on enää Asukastupa Voi-portti. Tontille ajo tapahtuu Tulliportinkadun kautta, ja tontilla on muutama autopaikka.

Tontilla 4-11-2 on vuonna 1957 valmistunut huoltoasemarakennus (330 k-m²) (liite 7.6). Huoltoaseman nykyinen ulkoasu on peräisin pääosin 1970-luvulla tehdyistä muu-toksista. Rakennuksessa toimii nykyään autokauppa. Tontilla on rasitteena tieoikeus viereiselle tontille 4-11-1.



KUVA 4. KORTTELIN 4-11 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Tontilla 4-11-3 on Puistokadun ja Torikadun kulmassa yksikerroksinen A. Vepsäläisen suunnittelema, vuonna 1987 valmistunut puurakennus (358 k-m²). Torikadun ja Hatsalankadun kulmauksessa on yksikerroksinen S. Kokkosen suunnittelema, vuonna 1900 valmistunut puurakennus (581 k-m²). Rakennuksessa on Kuopaksen toimistotiloja ja seitsemän opiskelijoille tarkoitettua asuinhuoneistoa. Rakennukset ovat alun perin olleet asuinrakennuksia, jotka on muutettu toimistotiloiksi ja opiskelija-asunnoiksi (liite 7.2).

Tonttien 4-11-1 ja 4-11-2 rajalla on vuonna 1910 valmistunut yksikerroksinen, puinen talousrakennus (297 k-m²), jonka väliin jää ”Pikku Pietarin torikuja”. Tontille ajo on Hatsalankadun puolella, ja tontilla on muutamia autopaikkoja.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa tontilla 4-11-1 oleva ns. ”Voiportin” rakennus Tulliportinkadun ja Puistokadun kulmassa on merkitty rakennukseksi (sr-2), jonka säilyttäminen tutkitaan asemakaavassa. Yleiskaavamääräyksen 144 mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas kohde, joka tulisi ainakin arvokkaimmilla osilla säilyttää. Tontin 4-11-3 rakennukset on merkitty keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (sr-1), jotka yleiskaavamääräyksen 143 mukaan tulee suojella.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 4-11-3 rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-1).

Alueelle on rakennettu kunnallistekniset verkostot (liitteet 5.1 – 5.6).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ja katualueet ovat Kuopion kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tonttia 4-11-2, joka on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

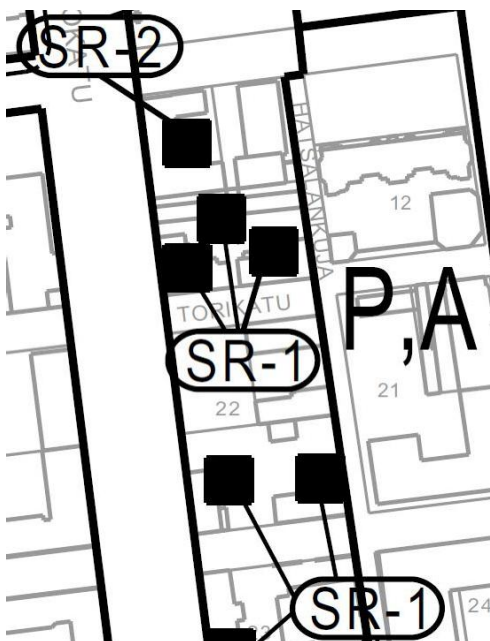
Yleiskaava

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

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta (P, AK). Puistokadun ja Kauppakadun varrella on kevyen liikenteen pääyhteydet.



KUVA 5. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA



Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa tontilla 4-11-1 oleva ns. "Voioportin" rakennus Tulliportinkadun ja Puistokadun kulmassa on merkitty rakennukseksi (sr-2), jonka säilyttäminen tutkitaan asemakaavassa. Yleiskaavamääräyksen 144 mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas kohde, joka tulisi ainakin arvokkaimmilla osilta säilyttää. Tonttien 4-11-3 ja 4-22-5 rakennukset on merkitty rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (sr-1), jotka yleiskaavamääräyksen 143 mukaan tulee suojella.

KUVA 6. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVAN KULTTUURIHISTORIAALLISET RAKENNUSKOhteET KARTASTA

Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavatyö on käynnissä. Osayleiskaavassa alueelle tullaan mahdollistamaan myös asumisen sijoittuminen.

asemakaavamerkinnällä on osoitettu. Autopaikoista tulee enemmän kuin puolet olla yleiseen pysäköintiin varattuja. Uudisrakentamisessa on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennusten sopeuttamiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön. Tontille saa sijoittaa maanalaisia pysäköintitiloja (ma-p) enintään neljään tasoon (a IV). Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +111.4. Puistokadun puolella on liittymiskielto.

Tontti 4-22-2 on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontin 4-22-2 kolmikerroksinen (III) rakennusala sijaitsee Torikadun suuntaisesti. Rakennusoikeus on 1 500 k-m². Lopulle tontinosalle saa rakentaa yksikerroksisen rakennuksen (I). Autopaikkavaatimuksena on 1 autopaikka 100 k-m² kohti. Kaikki tonttia varten varattavat autopaikat saa sijoittaa Ya 4 –korttelialueelle (ya 4/100).

Tontti 4-22-5 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Kauppakadun ja Hatsalankadun kulmauksessa on rakennusala kolmikerroksiselle rakennukselle (III), jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m². Kauppakadun ja Puistokadun kulmassa on kaksikerroksisen rakennuksen (II) rakennusala, jonka rakennusoikeus on 500 k-m². Rakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1). Rakennusten välissä on yksikerroksisen rakennuksen rakennusala (I). Piha-alueelle saa sijoittaa yksikerroksisen (I) talousrakennuksen (t) ja auton säilytyspaikkoja (a). Autopaikkavaatimuksena on 1 autopaikka 100 k-m² kohti. Puolet tonttia varten varattavista autopaikoista saa sijoittaa Ya 4 –korttelialueelle (ya 4/50). Puistokadun puolella ja osin Kauppakadun varrella on liittymiskielto.

Kortteli 4-11:

Tontti 4-11-1 on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontin 4-11-1 rakennusala sijaitsee Puistokadun ja Tulliportinkadun suuntaisesti ja rajaa tonttia 4-11-3. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen ja lisäksi puolet ullakko-kerroksesta (II½). Rakennusoikeus on 1450 k-m². Autopaikkavaatimuksena on 1 autopaikka 100 k-m² kohti. Kaikki tonttia varten varattavat autopaikat saa sijoittaa Ya 4 –korttelialueelle (ya 4/100). Pysäköimispaikka on tontin keskellä. Puistokadun puolella on liittymiskielto.

Tontti 4-11-2 on merkitty huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH). Kaksikerroksisen rakennuksen (II) rakennusala on tonttia 4-11-3 vasten. Rakennusoikeus on 800 k-m². Tulliportinkadun varteen saa sijoittaa yksikerroksisen (I) talousrakennuksen (t) ja pysäköimispaikan (p). Autopaikkavaatimuksena on 1 autopaikka 60 k-m² kohti. Puolet tonttia varten varattavista autopaikoista saa sijoittaa Ya 4 – korttelialueelle (ya 4/50).

Tontti 4-11-3 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Puistokadun ja Torikadun sekä Torikadun ja Hatsalankadun kulmauksissa on rakennusalat kaksikerroksisille rakennuksille (II). Molemmilla on rakennusoikeutta 400 k-m². Rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-1). Tontteja 4-11-1 ja 4-11-2 vasten on rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen (I) talousrakennuksen (t) ja auton säilytyspaikkoja (a). Autopaikkavaatimuksena on 1 autopaikka 75 k-m² kohti. Kaikki tonttia varten varattavat autopaikat saa sijoittaa Ya 4 –korttelialueelle (ya 4/100). Puistokadun ja osin Torikadun puolella on liittymiskielto.

Katualueet:

Torikatu on katualuetta. Hatsalankadun väli Torikadusta Kauppakatuun on jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Hatsalankadun väillä Torikatu Tulliportinkatu on jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Tontin 4-11-2 alkuosalle on ajo sallittu Tulliportinkadulta myös Hatsalankadun kautta (pp/t).

Muut maankäytölliset suunnitelmat:

Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle (kaupunkirakennesuunnitelma):

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. Maankäytön tulevaisuuden suunnittelun apuvälineenä kaupunkirakennesuunnitelma tukee kaupungin elinvoimaa, ja sen tarkoituksena on esittää vaihtoehtoja ja todennäköisiä näkymiä kaupungin kasvulle ja kehitykselle. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet. Kaupunkirakennesuunnitelmassa suunnittelualaue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).

Ohjelmat ja tavoitteet

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

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa.

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

Keskustan osayleiskaavatyöhön liittyvänä selvityksenä on kaupunginhallitus hyväksynyt ”Kuopion keskusta-alueen liikenteen yleissuunnitelman” 6.10.2008, jossa mm. esitetään suunnitellut liikenneverkon muutokset sekä keskustan ennustetut vuorokausiliikennemäärät vuonna 2030.

Hatsalankadun varren tontit rajautuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ”rännikatuverkostoon”. Suunnittelualaueeseen sisältyy osa Torikadun ja Hapelähteenkadun rännikaduista.

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 jatkotoimenpite-ehdotuksineen. Tontit niitä rajaavine rännikatuineen sisältyvät ”Kuopion kulttuuriympäristö – Strategia ja hoito-ohjeet” –raportin aluerajaukseen ”Kuopion keskustan ruutukaava”. Alueella on tavoitteena, että rännikatuojen varsilla pienmittakaavaisuutta pidetään rakentamisessa lähtökohtana ja korkeita rakennuksia vältetään. Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti rajataan rännikaduilla mahdollisimman vähäiseksi.

Korttelin 11 tontti 3 sekä kortteli 22 sisältyvät ”Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet” –raportin aluerajaukseen ”Puistokadun itäpuolen puutalot”. Toimenpidesuosituksena on, että Puistokadun itäreunan vanhat rakennukset ja mittakaava säilytetään. Miljööalue jatkuu paikoin myös poikkikatuojen suuntaan. Mahdollisen uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristöön.

Korttelin 11 tontti 1 sisältyy ”Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet” –raportin aluerajaukseen ”Entinen paloasema ympäristöineen”. Toimenpidesuosituksena on, että erityistä huomiota kiinnitetään Puistokadun puoleisten rakennusten julkisivuihin sekä Tulliportinkadun puolen eheyttämiseen. Mahdollinen täydennysrakentaminen sopeutetaan ympäristöön ja säilytettäviin rakennuksiin. Asemakaava muutetaan vastaamaan säilytystavoitteita.

Kaupunginhallituksen 17.10.2005 hyväksymässä Rännikatuojen kehittämissuunnitelmassa Hatsalankatu on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontilleajo on sallittu. Torikatu on merkitty kaduksi, jolla kevytliikenne huomioidaan.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri

Tontit 4-22-1 ja 2 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 31.12.1945. Tontin 4-22-1 pinta-ala on 1014 m² ja tontin 4-22-2 pinta-ala on 1006 m². Tontti 4-22-5 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 23.2.1988. Tontin 4-22-5 pinta-ala on 2046 m².

Tontti 4-11-1 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 5.4.1954. Tontin 4-11-1 pinta-ala on 1004 m². Tontti 4-11-2 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 8.12.1954. Tontin 4-11-2 pinta-ala on 1008 m². Tontti 4-11-3 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 3.12.1937. Tontin 4-11-1 pinta-ala on 1907 m².

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284 / 99) mukainen. Maaomaisuuden hallintapalvelut ylläpitää pohjakartan tietoaaineistoa.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa tonttien 4-22-5 ja 4-11-3 puiset päärakennukset ja aittarivi on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1). Yleiskaavamääräyksen 143 mukaan kyseessä on rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue tai kohde, joka tulee suojella.

Tontilla 4-11-1 sijaitseva ns. ”Voiportin” rakennus on merkitty rakennukseksi (sr-2), jonka säilyttäminen tutkitaan asemakaavassa. Yleiskaavamääräyksen 144 mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue, alueen osa tai kohde, joka tulee ainakin arvokkaimmilta osilta säilyttää. Säilyttäminen tutkitaan ja määritellään asemakaavassa.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 4-11-3 kolme rakennusta sekä tontin 4-22-5 Puistokadun ja Kauppakadun kulmauksessa oleva rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Hatsalankadun varren tontit rajautuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ”rännikatuverkostoon”. Suunnittelualueeseen sisältyy osa Torikadun ja Hapelähteenkadun rännikaduista.

Lisäksi suunnittelualue tai sen osa sisältyy myös Kuopion kulttuuriympäristöstrategian Kuopion keskustan ruutukaava-alue-, Puistokadun itäpuolen puutalo- tai Entinen paloasema ympäristöineen kokonaisuuteen.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaupunginvaltuusto on 13.4.2015 hyväksynyt keskustan pysäköintilaitosjärjestelmän piiriin purkamisen, mikä mahdollistaa nykyisen pysäköintilaitosrakentamiseen varatun tontin 4-22-1 ottamisen muuhun käyttöön. Samassa korttelissa 4-22 olevat tontit 2 ja 5 rakennuksineen ovat käyneet kaupungille pääosin tarpeettomiksi. Asemakaavan

muutoksella selvitetään asuin- ja liikerakentamisen sijoittumista kaupungin omistamille pysäköintilaitoksen sekä viereisen hallinto- ja virastorakennusten tonteille kortteliin 4-22 järjestetyn tontinluovutuskilpailun pohjalta. Samalla ajantasaistetaan asemakaava tontin 4-22-5 käyttötarkoituksen ja suojelumerkintöjen osalta.

Myös korttelin 4-11 tontti 1 rakennuksineen on käynyt kaupungille tarpeettomaksi. Kaupunki on neuvotellut viereisen tontin 4-11-2 omistajien kanssa aiesopimuksen tonttien kehittämisestä yhtenä kokonaisuutena asuinrakentamiseen. Tähän pohjautuen Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50 on hakenut 25.8.2016 asemakaavan muutosta tontille 4-11-2. Tonteista järjestettiin tarjouskilpailu kiinteistökehityskumppanin hankkimiseksi. Asemakaavan muutoksella tutkitaan yhtenä kokonaisuutena asuinrakentamisen sijoittamista myös kaupungin omistaman ns. Voiportin kiinteistön sekä viereisen huolto-asemakiinteistön alueelle siten, että Voiportin kiinteistön vanhin osa säilytetään ja muutetaan asuinkäyttöön alustavan viitesuunnitelman pohjalta tehtyjen vaihtoehtojen mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavan muutokseen tontin 4-11-2 osalta on tullut Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n asemakaavanmuutoshakemuksena 25.8.2016. Muilta osin kaavatyö perustuu keskustan pysäköintilaitosjärjestelmän purkamisen mahdollistamaan tontin 4-22-1 uudelleenkäyttöön sekä kaupungin luopumiseen sille tarpeettomista tonteista 4-22-2 ja 5 sekä 4-11-1. Kaavatyö, jolla tutkitaan edellä kuvatun mukaisia hankkeita, sisältyy vuoden 2016 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan.

Kaupunkirakennelautakuntaa tiedotettiin kaavan vireilletulosta 19.10.2016 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli sen jälkeen nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 1.11.- 30.11.2016. Vireilletulosta tiedotettiin keskeisiä osallisia myös kirjeellä. Samalla naapurikiinteistöille lähetettiin OAS. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 14.11.2016.

Kaavatyön pohjaksi korttelin 4-22 alueelle järjestettiin tontinluovutuskilpailu 1.11.2016 – 31.1.2017. Kilpailun sisältöä koskeva infotilaisuus pidettiin 17.11.2016. Tontinluovutuskilpailun ja sen pohjalta käynnistettävän asemakaavoituksen tarkoituksena on selvittää korttelin täydennysrakentamismahdollisuudet ja säilytettävien rakennuksien tuleva käyttötarkoitus. Kilpailun tarkoituksena oli myös valita alueelle voittaneen ehdotuksen mukaisen maankäyttöratkaisun toteuttaja. Tavoitteena on laatia asemakaava tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Kilpailuun saatiin määräaikaan mennessä yhdeksän ehdotusta nimimerkeillä OLOkortteli, Syli, Pihapiirit, Kjellmanin unesta, Iso-Pietari, Ukkinen Vinski, Vinskin piha, C. A. Edelfeltin kulma ja Kieppi. Kilpailun arviointiryhmä asetti yksimielisesti ensimmäiselle sijalle ehdotuksen nimimerkillä Vinskin piha, joka parhaiten täyttää kilpailun tavoitteet. Toiselle sijalle asetettiin kilpailuehdotus nimimerkillä OLOkortteli.

Arviointiryhmä suosittelee suunnittelutyön jatkamista korttelin 4-22 osalta voittaneen Vinskin pihan ehdotuksen tekijöiden YIT:n ja Arkkitehtitoimisto Arkkityypit Oy:n kanssa. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa kuitenkin huomioon ehdotuskohtaiseen arvosteluun sisältyvät esitykset ehdotuksen kehittämiseksi.

Korttelin 4-11 tonteista 1 ja 2 järjestettiin tarjouskilpailu kiinteistökehityskumppanin hankkimiseksi, joka päättyi 31.3.2017. Tarjouskilpailulla valittiin hankkeen toteuttajaksi Rakennuskartio Oy. Korttelin 4-11 tonttien 1 ja 2 jatkosuunnittelun pohjana ovat tarjouskilpailun lähtökohtana olleen viitesuunnitelman pohjalta laaditut vaihtoehdot (Sweco Arkkitehdit Kuopio).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat Pohjois-Savon ELY-keskuksen Luonnonvarat ja ympäristö -vastuualue, maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, asukkaat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj, Kanta-Kuopion Seura ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry, kaupungin viranomaiset sekä kaavamuutoksen hakija Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyöhön aloitteen on tehnyt Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50 hakemalla 25.8.2016 asemakaavan muutosta tontille 4-11-2.

Asemakaavan muutostyö sisältyy asemakaavoituksen vuosien 2016 ja 2017 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin työnumeroilla 15 ja 2 (292). Asemakaavan vireilletuloaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 19.10.2016 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli sen jälkeen nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä. Vireilletulosta tiedotettiin keskeisiä osallisia myös kirjeellä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto (OAS 15.9.2016) oli MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 1.11.- 30.11.2016. Vireilletulosta ja nähtävänäolosta tiedotettiin nähtävänäolokuulutuksessa ja lisäksi naapurikiinteistöjä myös erillisellä tiedonantokirjeellä. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavoituksen aloituskokouksia hakijan (4-11-2) kanssa pidettiin 23.2., 15.3. ja 12.4.2016. Tällöin sovittiin tontin 4-11-2 ja kaupungin omistaman ns. "Voiportin" tontin 4-11-1 kehittämisestä yhtenä kokonaisuutena asuinrakentamiseen.

Kaupungin eri tahojen kanssa järjestettiin suunnittelun aloituskokous 14.11.2016 ja siinä olivat edustettuina kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Energia Oy, Kuopion Vesi, kunnallistekninen suunnittelu, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, tonttipalvelut, tilakeskus sekä asemakaavoitus. Kokouksessa käytiin keskustelua alueelle mahdollisesti tehdyistä pysäköintisopimusten siirroista, meluselvityksen tarpeellisuudesta, Tulliportinkadun ja Puistokadun alla olevasta kalliosuojasta, vanhojen puurakennusten suojelusta, rännikatujen kehittämisestä ja istutuksista, kunnallisteknisistä verkostoista sekä käynnissä olevasta tontinluovutuskilpailusta ja tulevasta tarjouskilpailusta.

Valmisteluvaiheen aineisto annetaan tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 30.8.2017, jonka jälkeen aineisto asetetaan julkisesti nähtäville. Sidosryhmille järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus valmisteluaineistosta. Aineisto lähetetään tiedoksi

Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle, hakijoille, naapurikiinteistöille, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdistykselle sekä Kanta-Kuopion Seuralle.

Tonttien 4-11-1 ja 2 osalta valmisteluaineistona on hakijan ja kaupungin yhteistyössä teettämän kiinteistöjen kehittämisen viitesuunnitelman pohjalta laaditut vaihtoehdot VE1 ja VE2 (Sweco Arkkitehdit Kuopio).

Tonttien 4-22-1,2 ja 5 varsinaisena valmisteluaineistona ovat Puistokadun ja Torikadun kulmakorttelin tontinluovutuskilpailun 1. ja 2. sijalle tulleet kilpailuehdotukset Vinskin piha (Arkkityypit Oy) ja OLOkortteli (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi ja ELY:n edustaja on saanut tiedon suunnittelun aloituskokouksesta. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikerakennuksen sijoittaminen kaupungin omistamille pysäköintilaitoksen sekä viereisen hallinto- ja virastorakennusten tonteille kortteliin 4-22 järjestetyn tontinluovutuskilpailun pohjalta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen sijoittaminen yhtenä kokonaisuutena myös kaupungin omistaman ns. Voiportin kiinteistön sekä viereisen huoltoasemakiinteistön alueelle siten, että Voiportin kiinteistön vanhin osa säilytetään ja muutetaan asuinkäyttöön alustavan viitesuunnitelman mukaisesti.

Työn yhteydessä selvitetään tarvittavat leikki- ja oleskelutilat sekä autopaikat, jotka pyritään toteuttamaan pääsääntöisesti tontille.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan samalla laajemmin suunnittelualueen täydennysrakentamismahdollisuudet ja ajantasaistetaan asemakaava ympäröivien kortteleiden (4-11-3 ja 4-22-5) kehittämisen tai suojelumerkintöjen osalta.

Hakemuksen mukainen käyttö vastaa yleiskaavallisia tavoitteita niin keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan kuin myös valmisteilla olevan keskustan osayleiskaavan osalta. Alue on yleiskaavallisissa suunnitelmissa tarkoitettu keskustan laajenemisalueeksi sekä nimenomaisesti asuin-, liike- ja toimistokäyttöön vastaamaan tulevan maankäytön tavoitteita.

Kaupungin kehityksen kannalta tavoitteena on tukea kaupunkikeskustan kehittämistä lisäämällä asuntotuotantoa ydinkeskustan palvelujen ja toimintojen äärellä. Keskusta-

alueen asuntojen määrän lisäämisen ohella vahvistetaan samalla keskusta-alueen palvelujen säilymistä ja sitä kautta keskusta-alueen vetovoimaisuutta ja elävyyttä Kuopion kaupungin strategian 2020 mukaisesti.

Valtion ja Kuopion kaupunkiseudun välinen kasvusopimus on allekirjoitettu 20.12.2013. Kasvusopimuksen tavoitteena on vahvistaa Kuopion kaupunkiseudun kilpailukykyä, yhdyskuntarakenteen kestävä kehitystä sekä sosiaalista eheyttä, jotta väestön kasvuun sekä uusien asuntojen ja työpaikkojen määrään asetetut tavoitteet toteutuvat.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on pää- ja rännikatujen rakennusrivistöjen hahmon yhtenäistäminen. Tämän lisäksi tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen tehostamalla tonttien käyttöä. Samalla tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu nyt ohjelmoidulle rakentamiselle, joka sopeutuu ympäristöön ja säilyvään rakennuskantaan.

Asuinympäristön laatuun liittyvänä tavoitteena on luoda mahdollisimman viihtyisä asuinympäristö, joka sopeutuu arkkitehtonisesti ja hierarkkisesti Puistokadun itäpuolen ja Tulliportinkadun katunäkymään sekä rännikatu ympäristöön. Uudisrakentaminen pyritään sopeuttamaan olevaan kaupunkirakenteeseen massoittelemalla, rakennusten mittasuhteiden sekä rakennusten sijoittelun avulla. Tämä pyritään turvaamaan riittävästi pihaj- ja leikkialueella sekä rakennusten sijoituksella ja kerrokorkeuksien porrastuksella. Rakennusten massoittelemalla ja rakennusoikeus suhteutetaan muuhun lähialueen rakentamiseen. Tarvittavat pysäköintipaikat pyritään toteuttamaan pääsääntöisesti tontilla maanalaispysäköintinä.

Suunnittelualueen halki kulkevat Torikadun ja Hatsalankadun rännikadut, jotka jatkuvat rännikatujen jalankulku- ja kevyen liikenteen verkostona. Torikatu tulee toimimaan jatkossa pihakatumaisena väylänä ja tavoitteena on, ettei Hatsalankadun ja Torikadun katumiljöön houkuttele alueen ulkopuolista moottoriajoneuvojen läpiajoa.

Tavoitteena on toteuttaa rakentaminen siten, että se toisaalta noudattaa kaupungin pääkatujen varsien kaupunkikuvallista linjaa (kerrokorkeudet, rakennusten sijoitus, ajoyhteydet tontille), mutta toisaalta luo sellaisen ratkaisun, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle ja että alueella säilyy olemassa olevien merkittävien rakennusten muodostama hierarkia.

Rännikatujen varsilla pienmittakaavaisuutta puolestaan pidetään rakentamisessa lähtökohtana ja korkeita rakennuksia vältetään. Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti rajataan rännikaduilla mahdollisimman vähäiseksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa Puistokadun itäpuolen, Tulliportinkadun ja rännikatujen rakennusrivistöihin sekä nykyiseen ympäröivään rakennuskantaan. Samoin tulee

huomioida olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Kortteli 4-22

Korttelin 4-22 valmisteluvaiheen varsinaisina vaihtoehtoina VE1 ja VE2 ovat Puistokadun ja Torikadun kulmakorttelin tontinluovutuskilpailun 1. ja 2. sijalle asetetut kilpailuehdotukset. Arviointiryhmä asetti ensimmäiselle sijalle ehdotuksen Vinskin piha ja toiselle sijalle ehdotuksen OLOkortteli. Muita valmisteluvaiheen tutkittuja vaihtoehtoja ovat jäljelle jääneet kilpailuehdotukset, joita ei asetettu paremmuusjärjestykseen.

Vaihtoehtoa VE1 tullaan käyttämään asemakaavan muutoksen lähtökohtana. Mikäli asemakaavan muutostyötä ei voida jatkaa ensimmäiselle sijalle sijoittuneen kilpailuehdotuksen pohjalta, kaavatyötä valmistellaan toiseksi sijoittuneen ehdotuksen, vaihtoehto VE2:n pohjalta.



VE1 / VINSKIN PIHA



VE2 / OLOKORTTELI

KUVA 8. KORTTELI 4-22 / VALMISTELUVAIHEEN VAIHTOEHDOT VE1 JA VE2 / ASEMAPIIRUSTUS

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot VE1 ja VE2

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ovat tämän selostuksen liitteinä 3.1 - 3.2, joista ilmenee vaihtoehtojen yksityiskohtaisemmat tiedot.

Molemmissa vaihtoehtoisissa korttelin uudisrakennuksiin on esitetty sekä asumista että liiketiloja. Vaihtoehtoisessa VE1 on liiketiloja Torikadun varressa koko rakennuksen pituudelta. Vaihtoehtoisessa VE2 on vain yksi liiketila Torikadun ja Hatsalankadun kulmuksessa. Kellarikerrokseen sijoittuvat apu- ja varastotilat sekä pysäköintihalli molemmissa vaihtoehtoisissa. Säilytettäviin Kauppakadun varrella sijaitseviin rakennuksiin on

VE1:ssä esitetty asuntoja sekä vanhusten palveluasuntoja ja VE2:ssa päiväkotia, toimitiloja ja kahvilaa.

Pääosa kiinteistön tarvitsemista autopaikoista sijoittuu uudisrakennuksen pysäköintihalliin (VE1 37 ap + 2 ap pihalla / tarve 43 ap ja VE2 42 ap / tarve 50 ap). VE2:ssa esitetään puuttuvien 8 autopaikan sijoittamista torin pysäköintilaitokseen. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu VE2:ssa Hapelähteenkadun kautta ja on mahdollista järjestää näin myös VE1:ssä, jossa ajoa on esitetty suoraan Kauppakadun kautta.

Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan tehokkuuksien, kerrokorkeuksien, rakennuksien massoittelemisen sekä asuntojen lukumäärän suhteen.

VE1:ssä korttelia reunustavat kolmelta sivulta nelikerroksiset aumakattoiset rakennukset ja Hapelähteenkadun puolella lisäksi kaksikerroksinen harjakattoinen asuinrakennus. Ylä- ja alapihan saumakohdassa on pihoja yhdistävä pihasauna. VE2:ssa Puistokadun puoleiset rakennukset ovat nelikerroksisia ja Torikadun sekä Hatsalankadun puoleiset rakennukset viisi - nelikerroksisia. VE2:ssa ylä- ja alapihaa yhdistää kaksi – kolmekerroksinen asuinrakennus.

Vaihtoehdoissa on lähes yhtä paljon kerrosalaa uudisrakentamiseen: VE1:ssä 5 139 k-m² ja VE2:ssa 5 060 k-m². Korttelitehokkuudet ovat lähes samat VE1 (e=1.43) ja VE2 (e= 1.41). Asuntoja VE1:ssä on 57 kpl ja VE2:ssa 73 kpl. VE2:n asuntokoko vaihtelee yksiöistä kolmioihin, kun taas VE1:ssä asuntoja on yksiöistä 5 huoneen huoneistoihin ja loft-asuntoihin.

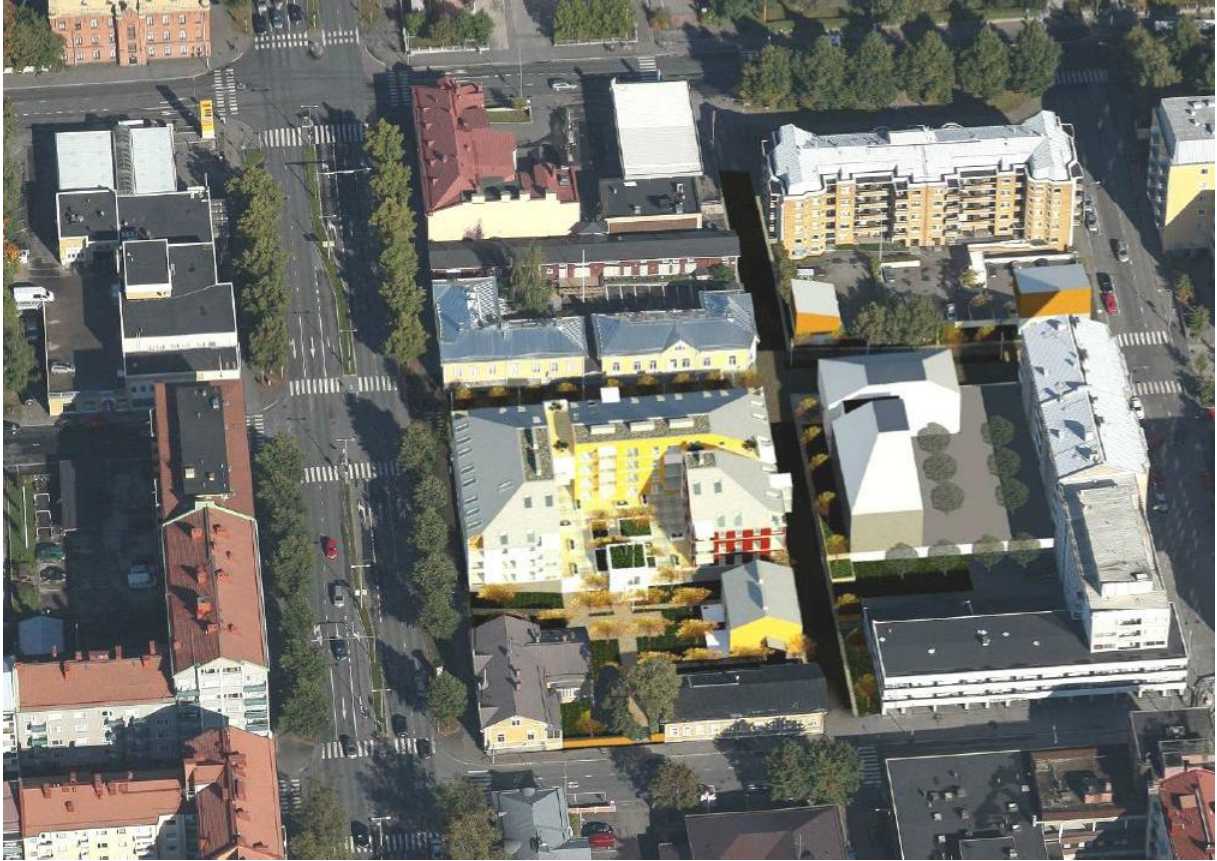
Korttelin 4-22 valmisteluvaihtoehtojen osalta esitetään kilpailijoiden laatimat selostuksen ehdotuksen keskeisimmistä sisällöistä. Voittaneen ehdotuksen, Vinskin pihan, arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkityypit Oy ja toiseksi sijoittuneen ehdotuksen OLO-korttelin arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

Vaihtoehto VE1 / Vinskin piha

Kaupunkikuva

Ratkaisu perustuu perinteiseen umpikorttelimalliin ja rakennusmassojen suojaamaan sisäpihaan. Kilpailualueen pohjoispuoli on selkeää ja tehokasta uudisrakentamista. Eteläpuolen käsittely on hienovaraista täydennysrakentamista ja vanhojen suojeltavien rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista vastaamaan rakennusten alkuperäistä toimintaa.

Rakennusmassat on jaettu visuaalisesti ympäristönsä mittakaavaan sopeutuviin osiin. Näistä osista muodostuu kolme taloyhtiötä. Rakennusten perinteistä aumaa muistuttavat konesaumapeltikatot kätkevät alleen neljä asuinkerrosta siten, että räystäslinja asettuu pohjoispuolella olevien puutalojen kanssa tasoihin. Julkisivuiltaan rakennukset ovat eri sävyisiä ja pystylautaverhottuja. Metalliset kerroslistat korostavat klassisen puukaupungin horisontaalisuutta modernilla tavalla.



KUVA 9. KORTTELI 4-22 / VE1 / VINSKIN PIHA / ILMAKUVASOVITUS ETELÄSTÄ

Puistokadun itäreunalle tyhjään tilaan suunniteltu uudisrakennus myötäilee kadun varren vanhojen rakennusten mittakaavaa ja muotokieltä. Etelään laskeva rinne jättää hyvin tilaa kellarikerrokselle, jonka päältä kerrostalomassat nousevat.



KUVA 10. KORTTELI 4-22 / VE1 / VINSKIN PIHA / NÄKYMÄ PUISTOKADULTA KOILLISEEN

Torikatu on kehitetty viihtyisäksi ja vehreäksi jalankulku- ja pyöräily-ympäristöksi. Uudisrakennusten butiikit avautuvat laajoine näyteikkunoineen suoraan kadulle kadun topografiaa noudatellen.



KUVA 11. KORTTELI 4-22 / VE1 / VINSKIN PIHA / NÄKYMÄ TORIKADULTA LOUNAASEEN

Hatsalankadun varren rakentamisen mittakaavaa on sovitettu oleviin rakennuksiin ja itäpuolen tarkastelualueen korttelin uudisrakennus on sijoitettu samaan linjaan Kaupakadulla olevan kerrostalon päädyn kanssa. Rännikadulle ominainen leveys (7.2m) on rajattu Hatsalankadun itäpuolella kivimuurilla, jonka päälle saadaan ensimmäisen asuinkerroksen asuntojen asuntopihat ja ylempien asuinkerrosten parvekkeet. Näin kapea rännikatuilme säilyy ja asuinhuoneet saavat ikkunoidensa eteen riittävästi välimatkaa näkymien ja valonsaannin turvaamiseksi.



KUVA 12. KORTTELI 4-22 / VE1 / VINSKIN PIHA / NÄKYMÄ HATSALANKADULTA POHJOISEEN

Hatsalankadun varren rakentamisen mittakaavaa on sovitettu oleviin rakennuksiin ja itäpuolen tarkastelualueen korttelin uudisrakennus on sijoitettu samaan linjaan Kaupakadulla olevan kerrostalon päädyn kanssa. Rännikadulle ominainen leveys (7.2m) on rajattu Hatsalankadun itäpuolella kivimuurilla, jonka päälle saadaan ensimmäisen

asuinkerroksen asuntojen asuntopihat ja ylempien asuinkerrosten parvekkeet. Näin kapea rännikatuilme säilyy ja asuinhuoneet saavat ikkunoidensa eteen riittävästi välimatkaa näkymien ja valonsaannin turvaamiseksi.

Liikenne ja pysäköinti

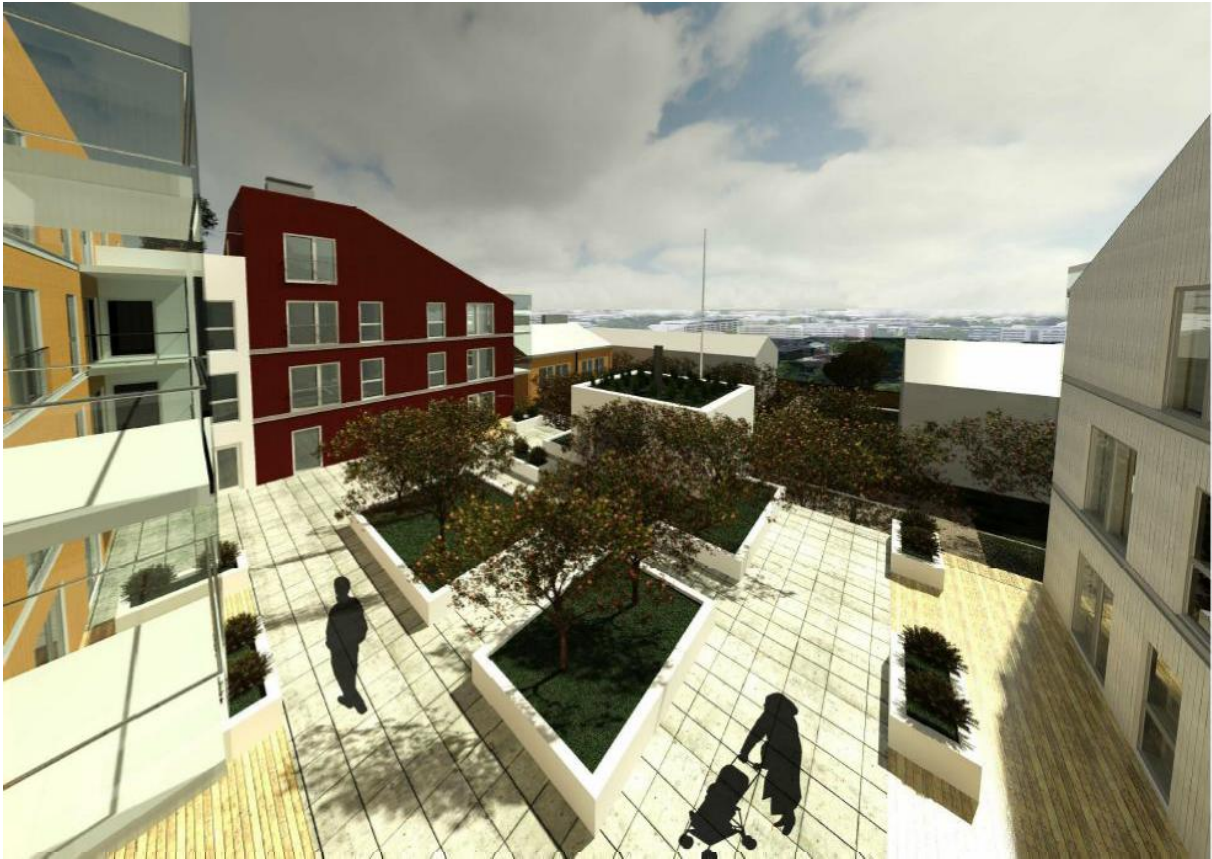


KUVA 13. KORTTELI 4-22 / VE1 / VINSKIN PIHA / ASEMAPIIRUSTUS / ALAPIHA, PYSÄKÖINTITASO

Ajoneuvoliikenne ohjataan kortteliin Kauppakadun puolelta. Ajoväylä korttelin pohjoisosan pysäköintihalliin on suunniteltu siten, että suurin osa korttelin vanhoista pihapaisuista voidaan säilyttää. Pysäköintihalliin ajaminen on helppoa, sillä sen lattiataso on korttelin alapihan tasolla. Samalla hallin eteläjulkisivu voidaan jättää tuulettuvaksi, verkkojulkisivuksi, jota pitkin köynnöskasvien on helppoa kiivetä. Ajoneuvoliittymälle on suunnitelmassa esitetty myös vaihtoehtoinen sijoituspaikka. Hatsalankadulta on mahdollisuus järjestää ajoyhteys suoraan pysäköintihalliin kaakkoiskulmalta. Ehdotuksemme korttelin pysäköintitilojen kautta on esitetty kadun alittava ajoyhteys Hatsalankadun itäpuolella olevalle korttelille.

Toiminta

Tontilla 4-22-2 rakennukset on purettu. Tontilla 4-22-5 kaksi puista päärakennusta on säilytetty. Puijonkadun puoleiseen puutaloon on suunniteltu 3-4 asuntoa ja Kauppakadun varren puutaloon palveluasumista.



KUVA 14. KORTTELI 4-22 / VE1 / VINSKIN PIHA / NÄKYMÄ KAAKKOON KERROSTALON KATTOTERASSILTA

Korttelin pohjoisosan kerrostalot (kolme taloyhtiötä: Puistokatu, Torikatu ja Hatsalankatu) muodostavat suojaisen etelän aurinkoon avautuvan sisäpihan. Sisäpiha on suunniteltu pysäköintihallin päälle pihakantena. Pihakannelle on esitetty istutusaltaita ja koko korttelia palveleva pihasauna. Se sijoittuu ala- ja yläpihan saumakohtaan. Saunarakennuksen portaat yhdistävät ala- ja yläpihan toisiinsa yhdeksi toiminnalliseksi ja visuaaliseksi pihapiiriksi. Yläpihalta avautuvat näkymät suuntaavat alapihan matalien puutalojen ylitse kaukomaisemaan.



KUVA 15. KORTTELI 4-22 / VE1 / VINSKIN PIHA / NÄKYMÄ ALAPIHALTA PIHASAUNALLE

Kerrostalojen ensimmäisen kerroksen pihan puolen asunnoilla on terassi pihakannella. Muissa asunnoissa on joko ranskalainen tai lasitettu parveke. Ullakkoasunnoille on suunniteltu kattoterassit rakennusmassojen ja rakennusvaiheiden väliin. Huoneistoja-kauma on monipuolinen ja korttelista löytyy asuntoja moniin eri elämäntilanteisiin. Asuntokoot vaihtelevat kerrostaloissa 31.0 - 90.5 m². Kerrostaloasunnot ovat loft-tyyppisiä. Huoneistoissa on hyvin vähän tilaa rajaavia kiinteitä seinä – vain märkätilat on kiinnitetty paikoilleen. Huoneistopohjien asukaslähtöiseen muunteluun on kiinnitetty suunnittelussa erityistä huomiota. Hatsalankadun varren paritalossa on kaksi kaksikerroksista 150 m² kaupunkipientalomaista asuntoa omine sisäänkäynteineen ja piha-alueineen. Puistokadun varren vanhassa puutalossa on 83-107 m² kokoisia asuntoja sekä yksi pienasunto, joka voidaan tarvittaessa yhdistää viereisiin isompiin asuntoihin. Puutalojen oleviin tilajärjestelyihin ei ole juurikaan tehty muutoksia. Uudet asunnot on sovitettu oleviin tiloihin.

Tekniikka

Jätehuolto on suunniteltu Hatsalankadulta, mistä on suora yhteys koko korttelin yhteiseen jätehuoneeseen. Pelastusliikenne on järjestetty pääasiassa korttelia ympäröiviltä kaduilta. Huoltoliikenne (muutot, butiikkien tavarankuljetus jne.) voidaan hoitaa pysäköintihallin kautta, mikä vähentää rännikatuja autoliikennetarvetta. Pysäköintihallista on suora hissi- ja porrasyhteys kaikkiin kolmeen kerrostaloyhtiöön. Hulevesien käsittelyn suhteen korttelissa on kaksi puolta. Kerrostalojen ja yläpihan sadevedet johdetaan sadevesiviemäriverkkoon. Korttelin eteläpuolen pientalojen kattovedet on mahdollista imeyttää tontille, sillä piha-alueen pintamateriaalit on suunniteltu hyvin vettä läpäiseviksi.

Kohteessa on tarkoitus soveltaa teollista puuelementtitekniikkaa. Kerrostalojen vesikat-
tojen kattotasanteita voidaan hyödyntää esim. aurinkolämmön tuotannossa.

Taide

Kortteliin on suunniteltu ympäristötaideteos ”Vinskin piha”. Porttikongi on kiinnostava tilajulkisen ja puoliyksityisen kaupunkitilan rajalla. Ehdotuksessamme Torikadun porttikongi on neljä metriä leveä ja kaksi kerrosta korkea tila, jonka kattoon on ripustettavissa ilmapirrassa liikkuva mobile-teos. Paikassaan teos palvelee sekä kaupunkilaisia että korttelin asukkaita. Teoksen teemaa voi luontevasti jatkaa ja varioida myös seuraavissa vastaavanlaisissa täydennysrakentamiskortteleissa.

Laajuustiedot

PUISTOKATU / KERROSTALO

Huoneistoala: 1357,0 k-m²

Kerrosala: 1915,5 k-m²

Kokonaisala: 1989,0 k-m²

2 liiketilaa, yht. 97,5 k-m², 2 ap, 2 pp

23 asuntoa, á 31-90,5 k-m², 16 ap, 46 pp

Autopaikat kannen alla asunnoille 16 ap, liiketiloille 2ap, yht. 18 ap

TORIKATU / KERROSTALO

Huoneistoala: 1302,5 k-m²

Kerrosala: 2053,0 k-m²

Kokonaisala: 2231,5 k-m²

5 liiketilaa, yht. 214,0 k-m², 4 ap, 4 pp

22 asuntoa, á 31-80,5 k-m², 15 ap, 44 pp

Autopaikat kannen alla asunnoille 15 ap, liiketiloille 4 ap, yht. 19 ap

HATSALANKATU / KERROSTALO

Huoneistoala: 588,5 k-m²

Kerrosala: 770,0 k-m²

Kokonaisala: 937,5 k-m²

10 asuntoa, á 44-79,5 k-m², 7 ap, 20 pp

Autopaikat kannen alla 7 ap

HATSALANKATU / PARITALO

Huoneistoala: 300,0 k-m²

Kerrosala: 336,0 k-m²

Kokonaisala: 336,0 k-m²

2 asuntoa, á 150 k-m², 4 ap, 4 pp

Autopaikat kannen alla 4 ap

PUISTOKATU / VANHA TALO

3 asuntoa, á 83-107 k-m² + sivuasunto, 4 ap, 8 pp

Autopaikat kannen alla 4 ap

KAUPPAKATU / VANHA TALO

Palvelutalo, 4 asuntoa á 21-24 k-m²

Autopaikat kannen alla 2 ap

PIHASAUNA

Huoneistoala: 50,5 k-m²

Kerrosala: 64,5 k-m²

Kokonaisala: 64,5 k-m²

YHTEENSÄ (ilman vanhoja taloja)

HUONEISTOALA 3598,5 k-m²

KERROALA 5139,0 k-m²

KOKONAISALA 5558,5 k-m²

Asuntoja uusissa rakennuksissa yhteensä 57 ja vanhoissa rakennuksissa 3-4 + 4.
Liiketiloja Torikadulla 2+5.

Autopaikkoja kannen alla 37 ap ja pihalla 2 vieras-ap, lisäksi kannen alla 2 paikkaa moottoripyörälle. Autopaikat 2 ap / 3asuntoa ja 1 ap / 60 liiketila k-m²

Polkupyörät 2pp / asunto ja 1 pp / 60 liiketila k-m² on sijoitettu ulkoiluvälinevarastoihin.

Vaihtoehto VE2 / OLOkortteli



KUVA 16. KORTTELI 4-22 / VE2 / OLOKORTTELI / ILMAKUVASOVITUS ETELÄSTÄ

Liittyminen ympäröivään kaupunkikuvaan

Korttelin rakentamisen perustana on jatkaa vanhan ruutuasemakaavan periaatetta. Uudisrakennukset kehystävät korttelia kaikkia pääkatutiloja eheyttäen. Rakennuksissa on vanhaa kaupunkirakennetta säästämällä harjakatot, joiden päädyt vuoroin katselevat korttelin suuntaan, vuoroin katujen suuntaan.



KUVA 17. KORTTELI 4-22 / VE2 / OLOKORTTELI / NÄKYMÄ PUISTOKATUA PITKIN ETELÄÄN

Puistokadun itäreunalla suunnitelma huomioi kadun vanhojen rakennusten rytmin ja materiaaalimaailman uudisrakennusten julkisivujäsentelyssä. Kortteli jatkaa vanhan puukaupungin ajatusta uudessa muodossa: tiilestä ladotun jalustan päältä nousevat rapautetut kaupunkitalot muodostavat jatkumon klassisen puukaupungin periaatteille.



KUVA 18. KORTTELI 4-22 / VE2 / OLOKORTTELI / NÄKYMÄ TORIKATUA PITKIN LÄNTEEN

Rännikatu rakennetaan toiminnoiltaan sekoittuneena, ts. mahdollistetaan ajoneuvoliikenne tonteille sekä rakennetaan rännikadun osuus siihen liittyvine aukioineen jalankulkua ja kevyttä liikennettä silmälläpitäen.

Arkkitehtoninen laatu

Rakentamisen mittakaava korttelissa muodostaa välittävän elementin Puistokadun länsipuolenkerrostaloista muodostuvan rakennusrintaman ja elävän, mutta osittain rikkonaisen puukaupungin välillä.

Uudiskerrostalot ovat väreiltään, materiaaleiltaan ja julkisivukäsittelyiltään sovitettu huolellisesti osaksi arvokkaiden puutalokortteleiden sarjaa. Katutilaan sijoittuvia ulokeparvekkeita hankkeessa ei ole vaan katumuureilla on sallittu vain ranskalaiset parvekkeet. Näillä on rauhoitettu myös sisäpihan julkisivuja siten, että lasitetut ulokeparvekkeet on esitetty vain suuremmissa asunnoissa. Sisäpihan pienmittakaavainen siipi muodostaa korttelissa välittävän elementin korttelin vanhojen puutalojen sekä korttelin uudisosien välillä.

Pihatasolla autohallin päälle sijoittuva terassoituva piha oleskelutiloineen, portaineen ja hiekansävyisine tiiliseinineen muodostaa elävän ja viihtyisän ympäristön, jolla on myös korttelin eri osien mittakaavoja yhdistävä merkitys. Kortteliin saavutaan aina rakennuksia yhdistävien muurien tai puuaitojen kautta identiteetiltään erilaisiksi rakentuvista käyntiporteista. Harjakatot luovat myös uudiskerrostaloille sympaattista ja ympäristöön sitoutuvaa mittakaavaa, kattomaailmasta kattolyhtyineen muodostuu rakennuksille nk. viides julkisivu. Kattomuodoilla on suuri merkitys korttelikokonaisuutta jäsentävänä elementtinä ja myös kaukomaisemassa vanhaa kaupunkirakennetta tukevana elementtinä.



KUVA 19. KORTTELI 4-22 / VE2 / OLOKORTTELI / NÄKYMÄ YLÄPIHALTA

Rappauksen sävyt pääjulkisivuilla ovat lämpimät ja haettu väripaletista, joka istuu puutalojen sarjaan sekä toisaalta kaupungin klassisiin kivitaloihin. Tiilipinnat muodostavat osaltaan jalustaa korttelille, ja osaltaan kiipeilevät rakennusten päätyjen pääjulkisivumateriaaliksi.

Rakennusten ja asumis- ja tilaratkaisujen toimivuus, omaleimaisuus ja monipuolisuus

Kortteli on massoiteltu rauhallisista, selkeistä asuinrakennuksista, joka osaltaan mahdollistaa hankkeen vaiheittain toteutuksen. Massojen koko ja mittakaava huomioi myös korttelin mittakaavan sekä ympäröivän rakennuskannan rakeisuuden. Massoitelu mahdollistaa mahdollisimman paljon nk. päätyasuntoja sekä tätä kautta muuntelumahdollisuuksia jatkosuunnittelussa.

Pohjaratkaisut edustavat hyvää ja varmaotteista asuntosuunnittelua. Mahdollisimman monelle asunnolle on tarjottu näkymät yhteiselle korttelipihalle. Asukkailla on suora yhteys autohallista porrashuoneisiin, mikä mahdollistaa vaivattoman asumisen ratkaisut. Tärkeimmät yhteistilat on keskitetty alapihan yhteyteen, tavoitteena on luoda mahdollisimman elävä korttelin sisäinen vuorovaikutus vanhan puutalopihan ja uudiskorttelin välille.

Pihojen ja pysäköinnin laadukas järjestäminen

Korttelipihan ja rakennusten massoitelussa on ollut tavoitteena muodostaa korttelille viihtyisä ydin, asukkaiden OLO-huone. Puutalojen yhteyteen kehitettävät palvelut tuovat elämää ja aktivoivat koko korttelia, tavoitteena on vuorovaikutus, viihtyisyys, kohtaaminen.



KUVA 20. KORTTELI 4-22 / VE2 / OLOKORTTELI / NÄKYMÄ ALAPIHALTA

Hankkeen edellyttämä pysäköintitarve on pääosin täytetty maanalaiseen autohalliin sijoitetuilla autopaikoilla sekä autotalleilla. Ajo korttelin 22 autohalliin ja korttelin 21 kulmatontille on osoitettu Hatsalankadun alkuosaa pitkin etelästä.



KUVA 21. KORTTELI 4-22 / VE2 / OLOKORTTELI / POHJAPIIRUSTUS / KELLARIKERROS, ALAPIHA

Vieraspysäköintipaikat sekä liiketilojen lyhytaikainen pysäköinti on osoitettu mahdollisuutena esimerkiksi uudelleenjäsenellyn Torikadun varteen. Lopullinen yleisen pysäköinnin ratkaisu neuvotellaan Kuopion kaupungin kanssa asemakaavoituksen yhteydessä.

Lisäksi hankkeen edellyttämää autopaikkatarvetta voidaan täydentää lunastamalla Toriparkin autopaikkoja yhteiskäyttöpaikoiksi. Hatsalankadun varresta on osoitettu myös mahdollinen sijoituspaikka ns.yhteiskäyttöautojen pysäköintiin.

Hulevedet johdetaan kaupungin viemäriverkostoon. Piharatkaisu mahdollistaa sen, että pihaille suunnitelluilla viherrakenteilla viivytetään ja haihdutetaan hulevesiä, jolloin viemäriverkoston kuormitus pienenee.

Hatsalankadun ja Torikadun tarkastelualueen osuuksien idearatkaisu

Torikatu on suunnitelmassa esitetty luonteeltaan ja laatutasoltaan uudistetuksi pihakatuksi, jonka kautta on sallittu tontille ajo ja huoltoajo. Katu vahvistaa luontevalla tavalla tärkeää kävely-yhteyttä, joka johtaa Torikadun jatkeena keskustan liikekortteleita ja kauppatoria kohti.

Torikadun ja Hatsalankadun risteysalue on jäsenetty pintamateriaaleilla ja katukalusteilla aukioksi, jota rajaavat katutason liiketilat. Pintamateriaaliksi esitetään luonnonkiveä laatoituksena, jota aksentoidaan rajapinnoissa noppakiviraidoilla (Laatuluokka I).

Hatsalankatu on jäsenetty pääosin kevyenliikenteen väyläksi, jolla kuitenkin rajoitusti sallitaan tontille ajo/huoltoajo. Pintamateriaaleina käytetään liikennöitävillä alueilla sekä pintavesiä ohjaavissa pintarakenteissa & detaljeissa graniittinoppakivetystä ja rakennuksiin rajoittuvilla reuna-alueilla kenttäkivetystä (Laatuluokka II soveltaen).

Suojellut puurakennukset

Korttelissa 22 säilytettävät suojellut puurakennukset osoitetaan uudiskäyttöön. Korttelikokonaisuus antaa mahdollisuuden niin asukkaita kuin myös kaupunkilaisia houkuttelevien palveluiden sijoittamisen näihin rakennuksiin.

Suunnitelmassa vaihtoehtoisina käyttötarkoituksina on esitetty mm. kahvila-, päiväkotija/tai toimitilakäyttöä.

Tarkastelualue

Tarkastelualueelle on ideatasolla ehdotettu liike- ja asuintaloa, joka osaltaan jäsentäisi rännikataa sekä antaisi mahdollisuuden tiivistää Torikadun ja rännikadun risteykseen muodostuvaa tärkeää aukiota.

Ko. korttelin autopaikkaratkaisu sekä liittymäjärjestely tulee neuvotella erikseen, kun kaupungin lähtötiedot ja tavoitteet tontinkäytön osalta ovat täsmentyneet.

Laajuustiedot

KILPAILUALUE / Kortteli 22

Bruttoala: 7 599,5 brm²

Bruttoalan jakautuminen käyttötarkoituksen mukaan:

Asuminen: 6 597 brm² (sis. kellaria/aputilaa n. 1 402,0 brm²)

Liiketilat: 76,5 brm²

Autohalli: 926 brm²

Rakennusoikeusarvio:

AK 5 060 kem² + LT 75 kem²

(sis. kerrostasot, käytävät, porrashuoneet ja ulkoseinät 250 mm).

Esitys rakennusoikeuden jakautumisesta rakennuksittain:

RAK 1A / AK 1 350 kem²

RAK 1B / AK 285 kem²

RAK 2 / AK 1 300 kem² + LT 75 kem²

RAK 3 / AK 1 110 kem²

RAK 4 / AK 1 015 kem²

Huoneistoala:

Asunnot: 3 760 hum²

Liiketila: 62 hum²

Aputilat: 684 hum²

Autotallit: 333 hum²

Asunnot:

Suunnitelmassa on 73 asuntoa, joiden keskipinta-ala on n. 51,5 m²

Autopaikat

Tarve:

Asunnot: 2 AP/3 AS => 48,67 AP

Liiketilat: 1 AP/60kem² => 1,16 AP

Tarve yhteensä: 50 AP

Suunnitelmassa on 42 AP (autohallissa)

Lisäksi on tutkittava

=> mahdollisuus sijoittaa vaaditusta puuttumaan jäävät 8 AP Toriparkkiin yhteiskäyttöpaikkoina

=> mahdollisuus hankkia kortteliin liittyen yhteiskäyttöautoja

Polkupyörät

Tarve:

Asunnot: 2 PP / AS, joista väh. puolet katetussa tilassa => 73 x 2 = 146 PP

Liiketilat: 1 PP/60 kem² => 1,28 PP

Tarve yhteensä: 148 PP

Suunnitelmassa polkupyörät sijoitetaan osittain pihalle telineisiin ja pääosin kellarin aputiloihin irtaimisto- ja polkupyörävarastoihin.

Laskelma ei sisällä korttelissa säilytettäviä suojeltuja rakennuksia, koska mahdollisesta käyttötarkoituksesta huolimatta niiden laajuudessa ei tapahdu muutoksia.

TARKASTELUALUE / Kortteli 21

Bruttoala: 3 140 brm²

Bruttoalan jakautuminen käyttötarkoituksen mukaan:

Asuminen:	2 541 brm ² (sis. kellarin/aputilaa n. 447 brm ²)
Liiketilat:	197 brm ²
Autohalli:	400 brm ²

Rakennusoikeusarvio:

AK / 1 950 kem² + LT / 190 kem²

(sis. kerrostasot, käytävät, porrashuoneet ja ulkoseinät 250 mm).

Esitys rakennusoikeuden jakautumisesta:

RAK / AK 1 950 kem² + LT 190 kem²

Huoneistoala:

Asunnot:	1 540 hum ²
Liiketila:	164 hum ²
Aputilat:	330 hum ²
Autotallit:	- hum ²

Asunnot:

Suunnitelmassa on 32 asuntoa, joiden keskipinta-ala on n. 48,1 m².

Autopaikat

Tarve:

Asunnot: 2 AP/3 AS => 21,3 AP

Liiketilat: 1AP/60kem² => 3,28

Tarve yhteensä: 25 AP

Suunnitelmassa: on 12 AP (autohallissa)

Lisäksi on tutkittava

=> mahdollisuus sijoittaa puuttuvat 13 AP Toriparkkiin yhteiskäyttöpaikkoina

=> mahdollisuus hankkia kortteliin liittyen yhteiskäyttöautoja

Polkupyörät:

Tarve:

Asunnot: 2 PP / AS, joista väh. puolet katetussa tilassa => 32 x 2 = 64 PP

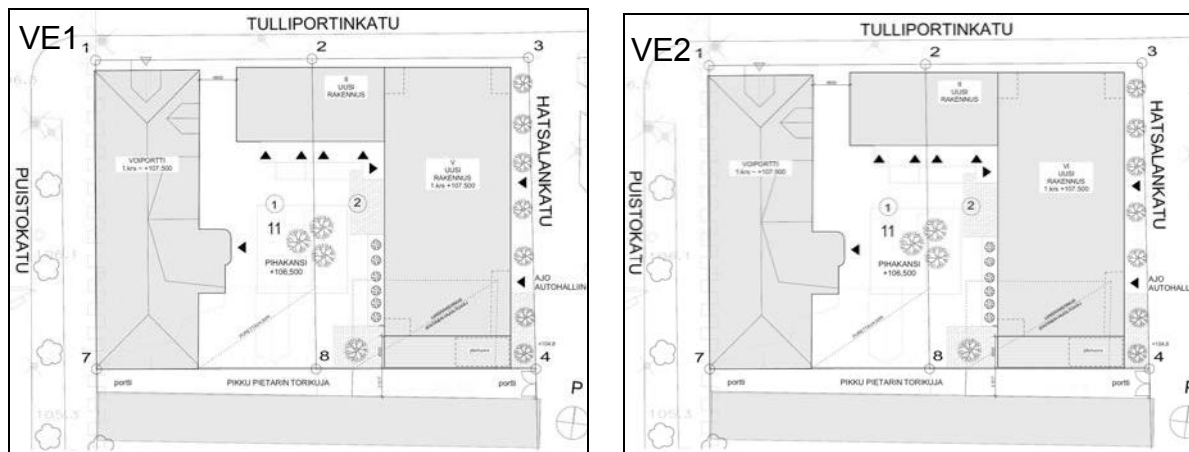
Liiketilat: 1 PP/60 kem² => 3,28 PP

Tarve yhteensä: 68 PP

Suunnitelmassa polkupyörät sijoitetaan osittain pihalle telineisiin ja pääosin kellarin aputiloihin irtaimisto- ja polkupyörävarastoihin.

Kortteli 4-11

Tonttien 4-11-1 ja 2 osalta valmisteluaineistona ovat hakijan ja kaupungin yhteistyössä teettämän kiinteistöjen kehittämisen viitesuunnitelman pohjalta laaditut valmisteluvaiheen vaihtoehdot VE1 ja VE2 (Sweco Arkkitehdit Kuopio).



KUVA 22. KORTTELI 4-11 / VALMISTELUVAIHEEN VAIHTOEHDOT VE1 JA VE2 / ASEMAPIIRUSTUS

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot VE1 ja VE2

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ovat tämän selostuksen liitteinä 3.3 - 3.4, joista ilmenee vaihtoehtojen yksityiskohtaisemmat tiedot.

Tontin 4-11-2 huoltoasemarakennus puretaan samoin kuin tontilla 4-11-1 sijaitsevan Voiportin tonttia 4-11-3 vastaan oleva laajennusosa.

Molemmissa vaihtoehdoissa tonttien 4-11-1 ja 2 rakennuksiin on esitetty pääasiassa asumista ja yksi pieni liiketila. Uudisrakennuksen kellarikerrokseen sijoittuvat apu- ja varastotilat sekä autohalli ja autotallit (7 autolle).

Pääosa kiinteistön tarvitsemista autopaikoista sijoittuu uudisrakennuksen pysäköintihalliin (VE1 24 ap / tarve 33-44 ap ja VE2 24 ap / tarve 38-49 ap). Pysäköintitarve riippuu suojeltavan Voiportin kiinteistöön kohdistuvasta autopaikkavelvoitteesta, joka neuvotellaan kaavatyön edistyessä. Puuttuvat autopaikat pyritään sijoittamaan torin pysäköintilaitokseen. Ajo autotalleihin ja pysäköintihalliin tapahtuu Hatsalankadulta.

Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan tehokkuuksien, kerroskorkeuksien, rakennuksien massoittelemisen sekä asuntojen lukumäärän suhteen.

Vaihtoehdossa VE1 uudisrakennus on Hatsalankadun ja Tulliportinkadun kulmauksessa viisikerroksinen, jossa viides kerros on sisäänvedetty. Vaihtoehdossa VE2 uudisrakennus on kuusikerroksinen, ja myös sen ylin kerros on sisäänvedetty. Tulliportinkadun suuntainen uudisrakennusmassa on molemmissa vaihtoehdoissa kaksikerroksinen. Voiportin massa säilyy Puistokadun varrella entisellään, vain tonttia 4-11-3 vasten oleva laajennusosa puretaan.

Vaihtoehdossa VE1 on kerrosalaa uudisrakentamiseen 2 477 k-m² ja vaihtoehdossa VE2 2 935 k-m². Voiportin kerrosala on molemmissa vaihtoehtoissa 981 k-m², joten kokonaiskerrosala on VE1:ssä 3 458 k-m² ja VE2:ssa 3 916 k-m². Korttelitehokkuudet ovat VE1:ssä (e=1.72) ja VE2:ssa (e= 1.95). Asuntoja vaihtoehdossa VE1 on yhteensä 66 kpl ja vaihtoehdossa VE2 74 kpl, joista 17 kpl sijoittuu vanhaan Voiportin kiinteistöön. Asuntokoko vaihtelee yksiöistä kolmioihin, asuntojen keskipinta-alan ollessa uudisrakennuksessa noin 41 m² ja Voiportissa noin 42 m².

Vaihtoehto VE1

Valmisteluvaiheen vaihtoehto VE1 vastaa lähinnä tarjouskilpailun lähtöaineistona ollutta viitesuunnitelmaa rakennusten korkeuksien osalta.

Vaihtoehdossa VE1 nykyisen huoltoaseman tontille esitetään rakennettavaksi viisikerroksinen asuinrakennus, jonka ylin kerros on sisäänvedetty. Neljännen kerroksen räystääslinja noudattelee viereisen As Oy Ollinpuiston ylimmän asuinkerroksen räystääskorkeutta, kattoterassin detaljoinnilla voidaan linjaa korostaa tai häivyttää.



KUVA 23. KORTTELI 4-11 / VE1 / NÄKYMÄ TULLIPORTINKADULTA LÄNTEEN

Tulliportinkadun varrelle esitetään uusi, Voiportin korkeutta myötäilevä rakennusmassa rajaamaan katutilaa ja sulkemaan sisäpihaa kadun liikenteeltä ja näkymiltä. Voiportin eteläsiipi puretaan, ja rakennus muutetaan asunnoiksi. Ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan myös yksi liiketila.



KUVA 24. KORTTELI 4-11 / VE1 / NÄKYMÄ TULLIPORTINKADULTA ETELÄÄN

Autopaikat sijoitetaan pihakannen ja osittain rakennusrungon alle. Ajo halliin on loivaa luiskaa pitkin Hatsalankadun puolelta. Jätehuone sijoitetaan Tulliportinkatua rajaavan kaksikerroksisen rakennusmassan pätyyn katutasoon.



KUVA 25. KORTTELI 4-11 / VE1 JA VE2 / KELLARI / AUTOHALLI

Laajuustiedot

VOIPORTTI

Kerrosala: n. 980 k-m²

Huoneistoala: n 730 m²

Asuinhuoneistot: 17 kpl

Toimistotilat: 1 kpl 12 m²

UUDISRAKENNUS HUOLTOASEMAN TONTILLA

Kerrosala: n. 2480 k-m²

Huoneistoala: n 2000 m²

Asuinhuoneistot: 49 kpl

Tontin tuleva kokonaisrakennusoikeus n. 3460 k-m²

Asuinhuoneistoja yhteensä 66 kpl, keskipinta-ala 40,8 m² ja 42,1 (Voiporitti)

Autopaikat uudisrakennukselle $2/3\text{ap/as} \times 49 \text{ as} = 33 \text{ ap}$

Voiporitin autopaikkavelvoite tarkentuu kaavatyön aikana (0 – 11 ap)

Tontin kokonaisautopaikkavelvoite tulee näin ollen olemaan 33 – 44 autopaikkaa

Vaihtoehto VE2

Toisena valmisteluvaiheen vaihtoehtona on tutkittu Hatsalankadun ja Tulliportinkadun kulmaukseen kerrosta korkeampaa vaihtoehtoa kuin VE1.



KUVA 26. KORTTELI 4-11 / VE2 / NÄKYMÄ TULLIPORTINKADULTA LÄNTEEN

Vaihtoehdossa VE2 nykyisen huoltoaseman tontille esitetään rakennettavaksi kuusi-kerroksinen asuinrakennus, jonka ylin kerros on sisäänvedetty. Viidennen kerroksen räystäslinja nousee noin kerroksen verran As Oy Ollinpuiston ylimmän asuinkerroksen räystäskorkeutta korkeammalle.



KUVA 27. KORTTELI 4-11 / VE2 / NÄKYMÄ TULLIORTINKADULTA ETELÄÄN

Tulliportinkadun varren rakennusmassa ja Voiportti ovat samanlaisia molemmissa vaihtoehtoisissa. Myös autopaikkojen sijoitus pihakannen alle ja ajo kellarikerroksen autohalliin tapahtuu vaihtoehdossa VE2 Hatsalankadulta kuten vaihtoehdossa VE1.

Laajuustiedot

VOIPORTTI

Kerrosala: n. 980 k-m²

Huoneistoala: n 730 m²

Asuinhuoneistot: 17 kpl

Toimistotilat: 1 kpl 12 m²

UUDISRAKENNUS HUOLTOASEMAN TONTILLA

Kerrosala: n. 2935 k-m²

Huoneistoala: n 2335 m²

Asuinhuoneistot: 57 kpl

Tontin tuleva kokonaisrakennusoikeus n. 3915 k-m²

Asuinhuoneistoja yhteensä 66 kpl, keskipinta-ala 40,9 m² ja 42,1 (Voiportti)

Autopaikat uudisrakennukselle 2/3ap/as x 57 as = 38 ap

Voiportin autopaikkavelvoite tarkentuu kaavatyön aikana (0 – 11 ap)

Tontin kokonaisautopaikkavelvoite tulee näin ollen olemaan 38 – 49 autopaikkaa

4.5.2 Muut vaihtoehdot

Kortteli 4-22

Muina vaihtoehtoina korttelin 4-22 osalta ovat Puistokadun ja Torikadun tontinluovutuskilpailun ehdotukset: Syli, Pihapiirit, Kjellmanin unesta, Iso-Pietari, Ukkinen Vinski, C. A. Edelfeltin kulma ja Kieppi, joita ei asetettu paremmuusjärjestykseen. Näissä suunnit-

telmissä on hyviä osaratkaisuja, joita voidaan myös mahdollisuuksien mukaan hyödyntää jatkosuunnittelussa.

Myös muissa kilpailuehdotuksissa kortteliin on esitetty asumista ja liiketiloja. Liiketilat sijoittuvat Torikadun varteen tai Torikadun ja Hatsalankadun kulmaukseen. Apu- ja varastotilat sekä pysäköintihallit sijoittuvat kellarikerrokseen. Vaihtoehto C. A. Edelfeltin kulma perustuu kokonaan senioreiden yhteisöasumisen konseptiin. Säilytettäviin rakennuksiin on esitetty mm. asuntoja, vanhusten palveluasuntoja, päiväkotia, liike- ja toimistotiloja sekä korttelitupaa.

Pääosa kiinteistön tarvitsemista autopaikoista sijoittuu uudisrakennuksen pysäköintihalliin (35 - 66 ap). Joitakin autopaikkoja on esitetty pihakannelle, naapurikiinteistön mahdolliseen pysäköintihalliin tai Torikadun varrelle. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu näissä ehdotuksissa pääosin Hatsalankadun kautta joko Kauppakadulta suoraan tai Savonkadun ja Torikadun kautta. Joissakin ehdotuksissa oli esitetty ajoa myös suoraan Torikadulta.

Sijoittumattomissa kilpailuehdotuksissa on suuria eroja kerroskorkeuksissa, kerrosaloissa, rakennusten massoitteluissa ja asuntojen lukumäärissä. Näiden ehdotusten kerroskorkeudet vaihtelevat Puistokadun puolella 2 - 4 kerrokseen, Torikadulla 3 - 7 kerrokseen ja Hatsalankadun varrella 2 - 7 kerrokseen. Kerrosala on pienimmillään Kiepiässä 3 740 k-m² ja suurimmillaan Pihapiirissä 6 600 k-m². Asuntoja on vähiten C. A. Edelfeltin kulmassa (41 kpl) ja eniten Pihapiirissä (99 kpl).



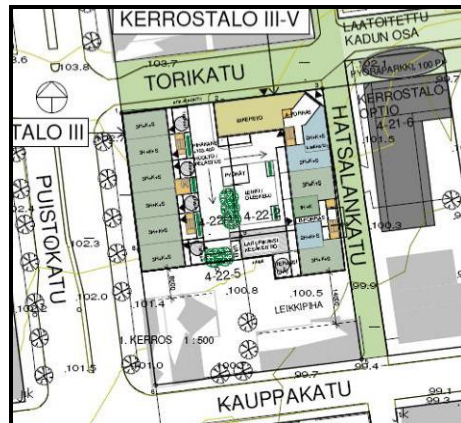
SYLI



PIHAPIIRIT



KJELLMANIN UNESTA



ISO-PIETARI



UKKINI VINSKI



C. A. EDELFELTIN KULMA



KIEPPI

KUVA 28. KORTTELI 4-22 / MUUT VAIHTOEHDOT / ASEMAPIIRUSTUS

4.5.3 Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Hankkeella on myös mahdollisuus kohentaa Puistokadun ja Tulliportinkadun katunäkymää sekä Kuopion rännikatumiljöötä.

Kortteli 4-22

VE1 täydentäisi Puistokadun katunäkymää nelikerroksisella aumakattoisella asuinrakennuksella. Puistokadun varteen sijoittuvat nelikerroksiset harjakattoiset asuinrakennukset nousisivat VE2:ssa vielä VE1:n rakennuksia korkeammalle.

Molemmat vaihtoehdot toisivat Puistokadun ja Torikadun kulmaukseen uudisrakentamista, mikä mahdollistaisi kaupunkikuvan muuttumisen rakennetumpaan suuntaan ja selkeyttäisi avointa risteysaluetta. Vaihtoehtojen kerroskorkeuksista riippuen vaikutukset katunäkymään ja kaupunkikuvaan olisivat hieman erilaiset. Uudisrakentaminen vaikuttaisi kaupunkikuvan lisäksi naapurirakennuksista avautuviin näkymiin. Suurin muutos tässä mielessä on VE2:n mukainen uudisrakentaminen. Vähiten näkymiä muuttaisi puolestaan VE1:n mukainen toteutus.

VE1:ssä Torikadun puolella olisi nelikerroksinen aumakattoinen rakennus, joka kääntyisi Hatsalankadun puolelle ja päättyisi Hatsalankadulla kaksikerroksiseen paritaloon. VE2:ssa Torikadun ja Hatsalankadun puolen rakennukset ovat viisikerroksisia madaltuen Hatsalankadulla nelikerroksiseksi. Vaihtoehtojen mukainen rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa. Rännikatujen risteykseen sijoittuva uudisrakentaminen vaikuttaa luonnollisesti tontilla olevista ja naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkyymiin kaikissa vaihtoehdoissa. Rännikatujen suunnasta suurin vaikutus olisi vaihtoehdossa VE2.

Kortteli 4-11

Valmisteluvaiheen vaihtoehto VE1 täydentäisi Tulliportinkadun ja Hatsalankadun kulmausta viisikerroksisella asuinrakennuksella, jonka ylin kerros olisi sisäänvedetty. Neljännen kerroksen räystäslinja noudattelisi viereisen As Oy Ollinpuiston ylimmän kerroksen räystäskorkeutta. Vaihtoehto VE2 olisi kuusikerroksinen, jossa kuudes asuinkerros olisi sisäänvedetty.

Tulliportinkadun varteen sijoittuisi molemmissa vaihtoehdoissa Voioportin korkeutta myötäilevä kaksikerroksinen rakennusmassa. Voioportin eteläsiipi purettaisiin, ja rakennus muutettaisiin asunnoiksi molemmissa vaihtoehdoissa. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuisi myös yksi liiketila.

Molemmat vaihtoehdot säilyttäisivät Voioportin rakennuksen Puistokadun itäreunan rakennusrivistössä, mutta täydentäisivät Tulliportinkadun ja Hatsalankadun katukuvaa ympäristön mittakaavaan sopivalla uudisrakentamisella.

Tulliportinkadun ja Hatsalankadun kulmaukseen sijoittuvan rakennusmassan vaikutukset katunäkymään ja kaupunkikuvaan olisivat hieman erilaiset vaihtoehdosta riippuen. Uudisrakentaminen vaikuttaisi kaupunkikuvan lisäksi lähinnä As Oy Ollinpuiston lännenpuoleisista päätyasunnoista avautuviin näkyymiin. Suurin muutos tässä mielessä on VE2:n mukainen uudisrakentaminen. Vähiten näkymiä muuttaisi puolestaan VE1:n mukainen toteutus.

Tulliportinkadun katunäkymässä uudisrakennus muodostaa vastaparin Ollinpuiston itäreunalle, Ajurinkadun kulmaukseen suunnitellun rakennuksen kanssa, jonka kaavatyö on myös parhaillaan käynnissä. Näin ollen rakennuksen korkeutta tuleekin tarkastella laajemmin kuin vain lähiympäristön rakennuksien korkeuksiin verraten.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Alue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen, jolla on normaalia keskustan katuliikennettä. Siihen nähden hankkeen aiheuttamalla asukasliikenteellä ei ole merkitystä kokonaisuus huomioiden.

Suunnittelualue on erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Suunnittelualue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen ja pääkatuja vastaan kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua. Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat

keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa. Liikennemelun vaikutuksia tarkastellaan kohdassa ”5.5 Ympäristön häiriötekijät”.

Kortteli 4-22

Hanke saattaa paikallisesti lisätä liikennettä kellaripysäköintitiloihin Hatsalankadulta rakentamisen toteutuessa, mutta liikennemäärä on pienempi verrattuna mahdollisen yleisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta aiheutuvaan liikenteeseen. Samalla pyritään rauhoittamaan Torikatu kevyelle liikenteelle siten, ettei se houkuttele ulkopuolista ajoneuvoliikennettä alueelle.

Vaihtoehdot eivät poikkea niin suuresti asuntojen lukumäärän suhteen, että niillä olisi merkitystä hankkeen vaikutukseen liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen.

Alueelle tehdyn maaperän pilaantuneisuusselvityksen mukaan tontin 4-22-2 yhdessä tutkimuspisteessä todettu lievästi kohonnut öljyhiilivetypitoisuus edellyttää mitään erityistoimia mikäli tontti otetaan asuinkäyttöön. Pitoisuus tulee kuitenkin huomioida alueella toteutettavissa kaivutöissä.

Kortteli 4-11

Hanke saattaa paikallisesti lisätä liikennettä kellaripysäköintitiloihin Hatsalankadulta rakentamisen toteutuessa. Vaihtoehdot eivät poikkea niin suuresti asuntojen lukumäärän suhteen, että niillä olisi merkitystä hankkeen vaikutukseen liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen.

Tontille 4-11-2 tehdyn maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaan tontilla ei todettu PIMA-asetuksen kynnysarvot ylittäviä öljyhiilivetypitoisuuksia, eikä näin ollen pilaantunutta maa-ainesta. Mahdollinen pitoisuus suositellaan kuitenkin tarkastettavaksi alueella toteutettavien kaivutöiden yhteydessä.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat liike-, toimisto- ja pysäköintitilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta ja lisäävät sen palvelutarjontaa. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät keskustan palvelujen kysyntää.

Korttelit 4-22 ja 4-11

Vaihtoehdot poikkeavat hieman kerrosalojen ja asuntojen määrissä, millä ei ole merkittävää vaikutusta työllisyyteen ja talouteen.

Sosiaaliset vaikutukset

Asuin-, liike ja toimistorakentaminen ydinkeskustaan ei muuta ympäristön sosiaalisia olosuhteita. Hankkeilla ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Kaikkien valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset ovat samansuuntaiset.

4.5.4 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Edellä esitetyt vaihtoehdot asetetaan valmisteluaineistona nähtäville ja niistä järjestetään tiedotustilaisuus lausunnonantajille sekä lisäksi erillinen yleisötilaisuus.

Asemakaavan päävaihtoehtona valmisteluvaiheessa korttelin 4-22 osalta on vaihtoehto VE1, Vinskin piha ja korttelin 4-11 tonttien 1 ja 2 osalta alueelle tehdyn viitesuunnitelman pohjalta laaditut valmisteluvaiheen vaihtoehdot VE1 ja VE2

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Suunnittelualueen rakenne noudattaa maakuntakaavan, yleiskaavan sekä valmisteilla olevan keskustan osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien asuin- ja liikerakennusten sijoittaminen tonteille 4-22-1 ja 2 alueelle järjestetyn tontinluovutuskilpailun tuloksen pohjalta. Samoin tonteille 4-11-1 ja 2 on tarkoitus mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen yhteisen suunnitelman pohjalta. Kaavatyön yhteydessä tonttien 4-22-5 ja 4-11-3 asemakaava ajantasaistetaan kortteleiden kehittämisen ja suojelumerkintöjen osalta.

Kaavatyön yhteydessä selvitetään rakennuksien tarvitsemat leikki- ja oleskelutilat sekä autopaikat, jotka pyritään toteuttamaan tontille. Rakennuksien tarvitsemat leikki- ja oleskelualueet toteutetaan tontin sisäpihalle tai pihakannelle.

Tonttien 4-22-1 ja 2 sekä tonttien 4-11-1 ja 2 tarvitsemat autopaikat sijoittuvat pääosin tontin maanalaisiin pysäköintihalleihin. Asuntojen polkupyöräpysäköinti toteutetaan rakennusjärjestyksen määräysten mukaan (polkupyörien säilytyspaikkoja tulee asukkaita varten olla vähintään kaksi paikkaa asuntoa kohden ja vähintään puolet paikoista tulee olla katetussa tilassa).

Tontit 4-22-1 ja 2 liittyvät ympäröivään liikenneverkkoon Hatsalankadun ja Torikadun kautta sekä tontit 4-11-1 ja 2 Tulliportinkadun ja Hatsalankadun kautta. Tonteille 4-22-1 ja 2 sekä 4-11-2 sallitaan ajo Hatsalankadulta. Muutoin Hatsalankatu rauhoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle. Myös Torikatua pyritään kehittämään pihakatumaiseen suuntaan, joka ei houkuttele ulkopuolista ajoneuvoliikennettä alueelle. Suunnittelualueella ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1,1 ha, josta korttelialuetta on noin 0,8 ha ja katualuetta noin 0,3 ha (kts. asemakaavan muutoksen seurantalomake 1/1 ja 1/2).

Asemakaavassa ei tulla osoittamaan tavanomaiseen tapaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten tarkan massoitte-

lun (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla. Myöskään maanalaisilla tiloille ei ole tarkoitus osoittaa rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä.

Laskennallisina rakennusoikeuksina voidaan pitää kiinteistöjen nykyisiä tai luonnossuunnitelmien mukaisia kerrosaloja, jotka ilmenevät selostuksen liitteinä 3.1 – 3.4 vaihtoehtotarkastelujen tekstiosista.

Pysäköintipaikkoja, keskusta-alueella käytössä olevan autopaikkannormin mukaisesti, suunnittelualueella tulee olla 2 ap/3 asuntoa ja 1 ap/60 liikek-m² kohti. Autopaikkavaatimusta ei sovelleta rakennuslupaviranomaisen harkinnan mukaan kaavassa osoitettaviin säilytettäviin rakennuksiin. Autopaikkavelvoitteen väljentämisen perusteena on kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennusympäristön säilymisen mahdollistaminen.

Tämän mukaisesti korttelin 4-22 autopaikkavaatimus on 43 - 50 autopaikkaa vaihtoehtoista riippuen ja korttelin 4-11 tonttien 1 ja 2 autopaikkavaatimus 33 - 49 autopaikkaa säilytettävälle rakennukselle asetettavasta normista riippuen.

5.1.2 Palvelut

Aluetta kehitetään kaupallisen ydinkeskustan laajenemisalueena, johon sijoittuu liikeraja- ja toimistorakentamista sekä niihin liittyviä palveluja. Suunnittelualueelle sijoittuu pääosin palveluja tukevaa asumista. Välittömässä läheisyydessä ovat muut ruutukaavakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavoituksen ja hankkeen suunnittelijoiden kesken on käyty useita neuvotteluja hankkeen valmisteluvaiheen aikana. Kortteliin 4-22 kohdistuvan tontinluovutuskilpailun sekä korttelin 4-11 tonttien 1 ja 2 tarjouskilpailun yhteydessä on luotu ne kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta voidaan viedä eteenpäin.

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon.

Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana alueelle laaditaan rakennustapaohje (rto). Rakennustapaohjeena toimii selostuksen liitteenä 3 oleva havainneaineisto.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.3.2 Katualueet

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan valmisteluvaiheen vaihtoehtojen mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä kaupunkikeskustan ruutukaavakortteleita. Puistokadun ja Torikadun kulmauksen sekä Tulliportinkadun väljä ja avoin katutila selkiytyy.

Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti tontilla olevista sekä naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkymiin. Kaiken kaikkiaan muutokset eivät ole niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue sijoittuu olevaan kaupunkirakenteeseen ja liikenneverkostoon ja on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Suunnittelualue on erittäin hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärellä. Alue on saavutettavissa kevyen liikenteen osalta kevyen liikenteen väylien ja rännikatujen kautta. Autoliikennedytydet toimivat olevan katuverkon välityksellä. Hanke ei näin ollen hajauta yhdyskuntarakennetta.

Uudisrakentaminen lisää osaltaan paikallisesti ajoliikennettä kellaripysäköintitiloihin Hatsalankadulta. Alue kuuluu kuitenkin keskustan ruutukaava-alueeseen, jolla on normaalia keskustan katuliikennettä. Siihen nähden hankkeen aiheuttamalla asukasliikenteen lisäyksellä ei ole merkitystä kokonaisuus huomioiden.

Kaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta.

Suunnittelualue on osin rakennettua aluetta ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni. Rakentamisen myötä luonnonympäristö häviää uudisrakentamistonteilta ja alueesta tulee osa kaupunkimaista rakennetta rakennettuine pihan oleskelualueineen.

Alueen rakentaminen lisää pinnoitettujen alueiden, ja siten myös jonkin verran alueelta tulevien hulevesien määrää. Vaihtoehtotarkastelun perusteella ei ole kuitenkaan mahdollista säästää luonnonympäristöä rakennettavilla tonteilla muiden valinnan perusteena olleiden merkittävämpien tekijöiden, kuten autopaikkamäärän, kaupunkikuvan ja naapurikiinteistöjen näkymien, siitä kärsimättä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavatyössä on käytetty alustavana meluselvityksenä Kuopion ja Siilinjärven tie- ja raideliikenteen meluselvitystä (WSP Finland Oy / 20.3.2009, liite 6). Meluselvityksen ennustetilanne on vuodelle 2020, ja ennustetilanteen liikenneverkko vastaa tämän hetken tilannetta. Hanke ei lisää merkittävästi liikennettä alueella.

Tehdyn selvityksen mukaan liikennemelun A-äänitaso vuonna 2020 on suurimmillaan molempien kortteiden uudisrakennusten ulkoseinien edustalla Tulliportinkadun ja Puistokadun suuntaisilla sivuilla.

Laskennallisen ja vaadittavan sisämelutason suurin erotus korttelissa 4-11 on Puistokadun ja Tulliportinkadun kulmassa nykyisen Voportin rakennuksen kohdalla. Se on asuinhuoneiden osalla 33 dB päivällä ja 32 dB yöllä sekä liike- ja toimistohuoneistojen osalla 23 dB.

Muutoin kortteiden suurimmat melutasojen erotukset ovat Tulliportinkadun ja Puistokadun suuntaisilla sivuilla, asuinhuoneiden osalla 30 dB päivällä ja 28 dB yöllä. Liike- ja toimistohuoneistojen osalla erotus on 20 dB. Muilla sivuilla ulkoseiniin kohdistuvat melutasojen erotukset ovat alhaisempia.

Parvekkeet tulee varustaa lasituksilla Puistokadun ja Tulliportinkadun liikennemelun vaikutusalueilla. Oleskelu- ja leikkialueet tulevat sijoittumaan kortteiden sisäpihoille, jolloin rakennukset suojaavat pihon liikennemelulta.

Kortteli 4-22

Puistokadun ja Torikadun kulmakorttelin tontinluovutuskilpailuun liittyen Ramboll Finland Oy on tehnyt 1.6.2016 maaperän pilaantuneisuustutkimukset tonteille 4-22-1, 2 ja 5. Tehdyssä tutkimuksessa todettiin VNA:n 214/2007 mukaisen kynnysarvon ylitys (öljyhiilivetyjen summapitoisuus) ainoastaan yhdessä tontilta 4-22-2 otetussa näytteessä.

Asuinkäytössä ei kyseinen lievästi kohonnut öljyhiilipitoisuus edellytä mitään erityistoimia. Pitoisuus tulee kuitenkin huomioida alueella toteutettavissa kaivutöissä, joihin on hankittava asianmukaiset luvat.

Kortteli 4-11

Tontilla 4-11-2 on ollut polttoaineiden jakelutoimintaa 1950-luvulta lähtien. Tontin maaperä on puhdistettu vuonna 2004. Tontille on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus 22.1.2009 (Pöyry Environment Oy), jolloin tontille on asennettu KTM-päätöksen 415/1998 mukaiset suojarakenteet. Vuonna 2009 tehdyn tutkimuksen perusteella maaperässä ei ollut haitallisia öljyhiilivetypitoisuuksia.

Viimeisimmän 25.11.2013 tehdyn (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy) maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaan tontilla ei todettu PIMA-asetuksen kynnysarvot ylittäviä öljyhiilivetypitoisuuksia, eikä näin ollen pilaantunutta maa-ainesta. Em. perusteella kohteessa ei ole maaperän kunnostustarvetta. Mahdollinen pitoisuus suositellaan kuitenkin tarkastettavaksi alueella toteutettavien kaivutöiden yhteydessä, joihin on myös hankittava asianmukaiset luvat.

Huoltoaseman tontille 4-11-2 tehtyjen maaperän pilaantuneisuusselvitysten mukaiset pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteet on sisällytetty tarjouskilpailun voittaneen rakennusliikkeen suoritettaviksi.

Myös viereiselle ns. Voiportin tontille 4-11-1 tehtiin maaperän pilaantuneisuustutkimus 12.9.2016 (Ramboll). Tutkimuksessa ei havaittu VNA:n 214/20078 mukaisten kynnysarvojen ylityksiä minkään analysoidun haitta-aineen osalta. Kohteessa ei ole maaperän kunnostustarvetta eikä maa-aineisten käytön rajoituksia.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.7 Nimistö

Suunnittelualueeseen kuuluvien katujen nimet säilyvät entisellään.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Kuopion ydinkeskustan kaupunkirakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto samoin kuin kaukolämpö-, pien- ja keskijänniteverkosto, johon uusi rakentaminen tullaan liittämään. Mikäli nykyistä verkkoa joudutaan muuttamaan, niin muutostyökustannukset veloitetaan muutosta haluavalta.

Uudisrakentaminen parantaa energiatehokkuutta. Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Suunnittelualueen muutostyöt liittyvät Puistokadun ja Torikadun kulmakorttelin tontinluovutuskilpailun pohjalta käynnistyvään hankkeeseen korttelin 4-22 osalta sekä korttelin 4-11 osalta Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n ja ns. Voiportin kiinteistöjen yhteiseen kehittämishankkeeseen.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen heti, kun se on kaavallisesti sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta mahdollista.

Ennen asemakaavaehdotuksen lopullista hyväksymistä laaditaan kaupungin ja hakijoiden kesken tarvittavat kiinteistöjen luovutusta koskevat sopimukset sekä maankäyttö-sopimukset, joiden tarkoituksena on sopia toteutettavasta vaihtoehdosta johtuvien toimenpiteiden kustannuksista ja niiden korvaamisesta.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupunkikuvatyöryhmän, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä, jonka pohjana on alueelle laadittu rakennustapaohje. Rakentamistapaohjeena toimii selostuksen liitteinä 3.1–3.4 oleva havainneaineisto, joka pohjautuu korttelin 4-22 osalta Puistokadun ja Torikadun kulmakorttelin tontinluovutuskilpailun 1. ja 2. sijalle tulleeisiin ehdotuksiin, joita

ovat laatineet Arkkityypit Oy ja Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy sekä korttelin 4-11 tonttien 1 ja 2 osalta Sweco Arkkitehdit Kuopion laatimiin viitesuunnitelmaan pohjautuviin valmisteluvaiheen vaihtoehtoihin VE1 ja VE2.

Kuopiossa 11.8.2017

Martti Lätti
asemakaavapäällikkö

Virpi Lindell
kaavoitusarkkitehti