

## OPISTOTIEN JA HANNES KOLEHMAISEN KADUN YMPÄRISTÖ

### VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPIDE VASTINEINEEN

Savonian Opistotien aluetta, Health City Kuopion aluetta ja jäähallin ympäristöä koskevan kaavatyön valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 1.11.2017 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 6.11.–7.12.2017. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 15.11.2017. Lausunnon aineistosta antoivat Kuopion Vesi Liikelaitos, ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue, Senaatti-kiinteistöt ja Kuopion Keilailuliitto ry. Lisäksi saatiin yksi yksityishenkilön mielipide.

Valmisteluvaiheessa kaava-alueeseen sisältyivät Savonian Opistotien alue, Health City Kuopion alue sekä jäähallin ympäristö. Valmisteluvaiheen nähtävänäolon jälkeen Jäähallin ympäristön kaava erotettiin omaksi asemakaavakseen uimahallin rakentamisen kiireellisuuden vuoksi. Tämä asemakaava erotettiin omaksi kaavatyökseen nimeämällä asemakaavan muutos Opistotien ja Hannes Kolehmaisen kadun ympäristöksi.

Valmisteluaineistoon sisältyneet vaihtoehdot, joista lausunnot ja mielipide on annettu:



Savonian Opistotien kampus VE 1A



Savonian Opistotien kampus VE 1B



Savonian Opistotien kampus VE 2A



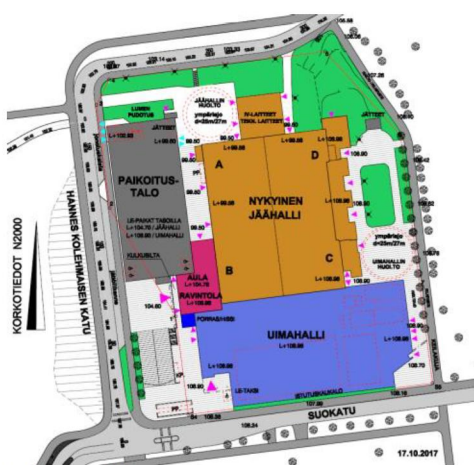
Savonian Opistotien kampus VE 2B



Savonian Opistotien kampus VE 3A



Savonian Opistotien kampus VE 3B



Uimahalli



Health City Kuopio

## SISÄLLYSLUETTELO:

Kuopion Vesi Liikelaitoksen lausunto .....	3
Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto.....	5
Senaatti-kiinteistöjen lausunto .....	9
Kuopion Keilailuliiton lausunto .....	9
Yksityishenkilön mielipide .....	11

## **Kuopion Veden lausunto 15.11.2017**

Jäähallin ympäristön asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto on julkisesti nähtävillä 6.11. - 7.12.2017. Kuopion Vesi Liikelaitos esittää aineistosta lausuntonaan seuraavaa:

### Tonttijako

Kuopion Vesi rakentaa vesihuoltoverkostot yleiselle katualueelle. Jotta Kuopion Vesi voi osoittaa vesihuollon liittymät vesihuoltolain mukaisesti kiinteistöjen välittömään läheisyyteen, tulee kaikkien muodostettavien kiinteistöjen rajautua yleiseen katualueeseen. Vesihuollon yleissuunnitelmaa ei voida laatia ennen kuin kaava-alueen kiinteistöjen rajat ovat tiedossa.

### Vesijohtoverkoston painetaso

Alueen vesijohtoverkoston minimipainetaso on noin 150 mvp. Valmisteluaineistossa esitetyt Health City Finlandin (HCF) suunnittelualueen yli 5 kerroksiset rakennukset edellyttävät paineenkorotusta vesijohtoverkostoon. Paineenkorotus järjestetään kiinteistöjen rajoista riippuen joko kiinteistökohtaisten paineenkorotusjärjestelmien tai alueellisen paineenkorotusaseman avulla. Mikäli paineenkorotus järjestetään kiinteistökohtaisten järjestelmin, tulee asemakaavamääräyksessä mainita, että kiinteistöjen tulee varautua kiinteistökohtaiseen vesijohtoveden paineenkorotukseen. Mikäli paineenkorotus järjestetään alueellisen paineenkorotusaseman avulla, tulee kaavassa varata paineenkorotusaseman sijoittamiselle alue.

### Sammutusvesi

Pohjois-Savon pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelman mukaan alueella, jossa luonnonvesi on lähettyvillä, tulisi suosia luonnonvedenotto- paikkojen rakentamista. Luonnonvesilähteiden käyttäminen sammutusveden lähteenä verkostoveden sijasta on myös Kuopion Veden näkökulmasta katsoen erittäin tärkeää, sillä esim. vesijohtoverkostoon liitettyjen sprinklerilaitteiden määräaikaiset testaukset aiheuttavat hetkellisen suuren vedenoton vuoksi usein häiriöitä vesijohtoverkoston veden laadulle.

Ennen kaavaehdotuksen valmistumista tulisi kaupungin tutkia mahdollisuudet sammutusveden ottoon esim. läheisestä Mustinlammesta ja asemakaavassa tulisi varata tarvittavat kulku- ym. yhteydet luonnonvesilähteelle.

Mikäli alueelle kaavoitetaan toimintoja (esim. palveluasuminen), jotka edellyttävät sprinklausjärjestelmiä, tulee huomioida, ettei Kuopion Vedellä ole kaikin puolin mahdollisuutta vastata sprinklauksen vaatimuksiin esimerkiksi vesijohtoverkoston kiertoyhteyksien puuttumisen vuoksi. Näissä tapauksissa kiinteistöjen on joko hoidettava sammutusvedensaanti edellisessä kappaleessa mainittuja luonnonvesilähteitä hyödyntäen tai rakentamaan kiinteistökohtaiset täyden tilavuuden sammutusvesisäiliöt.

### Et-alueet

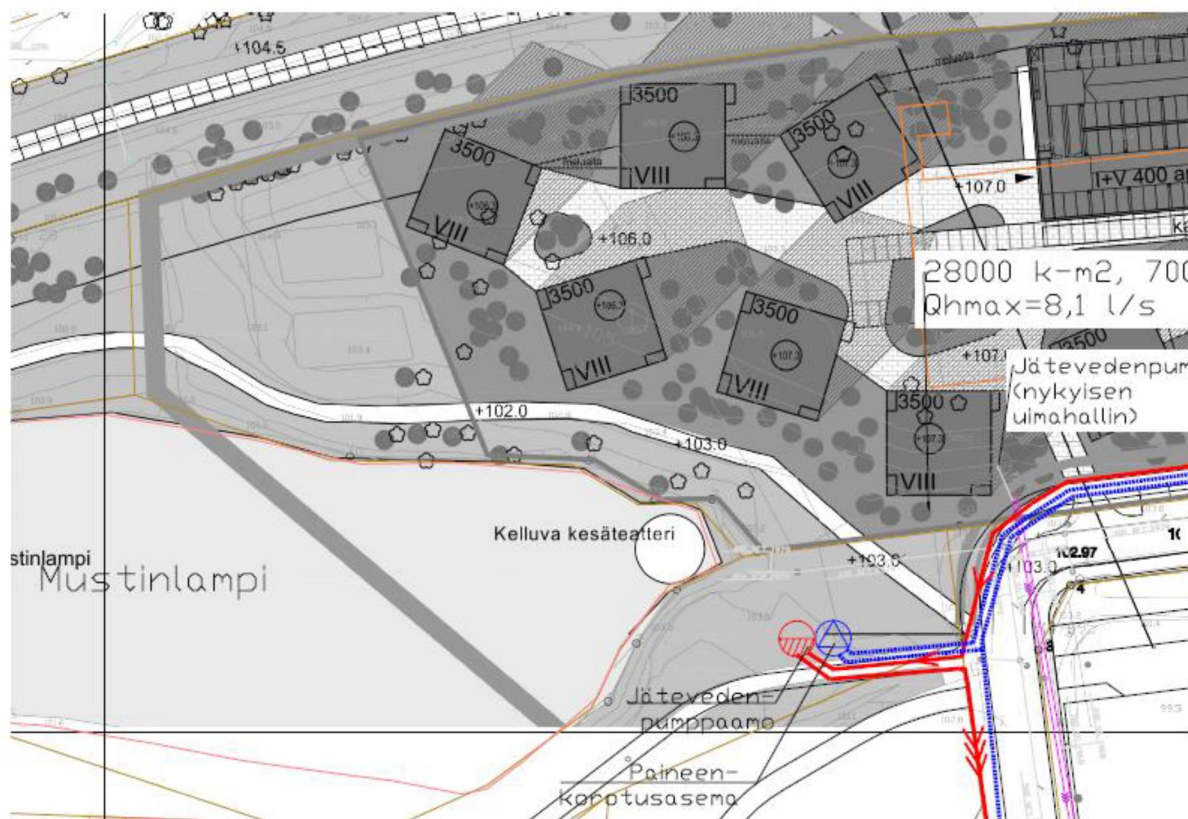
Kaavassa tulee varata et-alueet uudelle jätevedenpumppaamolle ja mahdollisesti uudelle paineenkorotusasemalle. Ohjeelliset sijainnit on esitetty liitteessä.

## Johtoalueet

Kiinteistöllä, jolle uusi uimahalli rakennetaan, sijaitsee rasitteena Kuopion Veden verkostoja. Em. verkostot tulee siirtää pois kiinteistön alueelta yleiselle katualueelle. Kuopion Vedellä on mahdollisuus siirtää ko. kiinteistöllä sijaitsevat vesijohto ja jätevesiviemäri siirrettävälle Hannes Kolehmaisen kadulle silloin, kun katurakenteiden valmiusaste sen mahdollistaa. Ko. kiinteistöllä sijaitsevien yksityisten vesihuoltoverkostojen kautta hoidetaan Keilahallin vedenjakelu ja jätevesien johtaminen. Nykyisen uimahallin vesihuolto hoidetaan rasitteena olevien verkostojen kautta. Rakentamishankkeen aikana vesihuolto on turvattava keilahallille, nykyiselle uimahallille ja jäähallille. Koska kunnallistekniikan rakentamisen aikataulu on haastava, tulee vanhojen johtojen mahdollisesti jäädä kiinteistön alueelle rasitteeksi siksi aikaa, kunnes uudet johdot pystytään sijoittamaan rakennettavalle katualueelle. Tontin rakennuttajan tulee huolehtia mahdollisesta johtojen väliaikaisesta siirrosta kustannuksellaan.

## Hulevedet

Kuopion kaupunki on tehnyt päätöksen, jonka perusteella hulevesiviemärit siirtyvät kaupungin omistukseen v. 2018 alusta alkaen. Näin ollen Kuopion Vesi ei enää tässä kaavatyössä suunnittele hulevesien viemärintiin liittyviä asioita. Kuopion Vesi kuitenkin haluaa muistuttaa jäähallin kiinteistön alueella sijaitsevasta poliisitalon kiinteistön hulevesiliittymästä, joka tulee huomioida hulevesiviemäröinnin suunnittelussa.



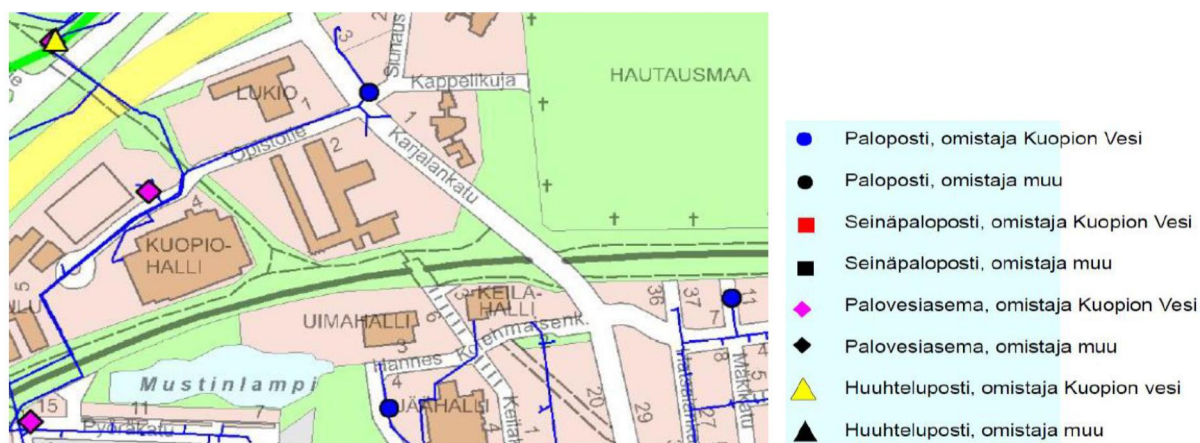
## Vastine

Alueen tonttijaon laatiminen siten, että kaikki tontit rajautuisivat yleiseen katu-alueeseen, johtaisi ylisuuriin tonttikokoihin tai kadun rakentamiseen korttelin sisälle. Tonttiyhteydet ja kunnallistekniikan toteuttaminen on ratkaistu kaavaehdotuksessa kaavamerkinnoin.

Asemakaavaehdotus on laadittu vesihuollon osalta yhteistyössä Kuopion Veden ja hulevesien osalta kunnallisteknisen suunnittelun kanssa. Kaavaehdotus pohjautuu kaava-aineistoon sisältyviin vesihuollon ja hulevesihuollon yleissuunnitelmaluonnoksiin. Kaavaehdotukseen on merkitty vesihuollon yleissuunnitelmaluonnoksen mukaisesti vesijohto- ja viemärijohtorasitteet, jätevedenpumpppaamon alueet (et), vesijohtoveden kiinteistökohtaista paineenkorotusta tarkoittavat merkinnät (vj-1), kiinteistökohtaisen pumpppauksen käyttömerkinnät (jv-3) ja vesihuollon järjestämistä sopimusperusteisesti koskevat merkinnät (jv-6). Paineenkorotusasema voidaan sijoittaa yleissuunnitelman mukaisesti myös Savoniantukujan katualueelle. Kunnallistekniikkaa on muutoinkin mahdollista sijoittaa katualueille.

Sammutusveden osalta kulkuyhteys luonnonvesilähteenä toimivalle Mustinlammelle on mahdollista Mustinlammenpuiston kautta.

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



Vastaavasti kaavaehdotukseen on merkitty hulevesihuollon tarvitsemat rasite- ja muut alueet.

## Pohjois-Savon ELY-keskus 5.12.2017

ELY-keskus on osallistunut jäähallin ympäristön valmisteluvaiheen viranomaisneuvotteluun 9.11.2017. Keskeiset kaavaan liittyvät näkökulmat on ELY:n osalta kirjattu muistiin.

Rakennussuojelun osalta ELY-keskus pitää hyvänä, että asemakaavan valmisteluvaiheessa on esillä erilaisia vaihtoehtoja alueen toteuttamiseksi. ELY-keskuksen mielestä esillä olleista vaihtoehdoista tulee valita sellainen, jossa asemakaavalla jo suojeltu ammattikorkeakoulun päärakennus säilyy suojeltuna.

Lisäksi ELY-keskus pyytää Kuopion kaupunkia kiinnittämään huomiota vielä seuraavaan neuvottelussakin esiintuotuun seikkaan: Alueella voimassa oleva keskeisen kaupunkialueen yleiskaava ei nyt ohjaa riittävästi asemakaavan muutosta (esimerkiksi yleiskaavan viheralueille on asemakaavassa sijoitettu merkittävässä määrin kerrostalorakentamista), joten yleiskaava on syytä saattaa tältä osin pikaisesti ajantasalle. Tällöin tähän kaavaan liittyvät laajempaan tarkastelua vaativat kysymykset, kuten julkisten palvelujen ja hallinnon sekä asumisen aluetarve, rakennussuojelu ja virkistysalueiden riittävyys tulisivat ratkaistua keskeisellä kaupunkialueella kokonaisuutena yleiskaavoituksen yhteydessä.

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Jos yleiskaava on **ilmeisen vanhentunut**, asemakaava voidaan **perustellusta syystä** laatia tai muuttaa edellä säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. MRL 42 §:n muutokseen liittyvässä HE 251 / 2016:ssa todetaan mm., että lähtökohtana olisi ensisijaisesti yleiskaavan tarkistaminen eikä asemakaavojen laatiminen yleiskaavan vastaisesti. Yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa ristiriidassa olevaa ratkaisua ei asemakaavalla tai asemakaavan muutoksella voitaisi hyväksyä. Tällaisena voitaisiin pitää esimerkiksi yleiskaavassa osoitetun viheryhteyden katkaisemista tai yhdyskuntarakenteen kehittämiseen liittyviä yleiskaavasta poikkeavia merkittäviä ratkaisuja. Jos asemakaavoitusta aiotaan jatkaa ilman yleiskaavoitusta, kaivataan siis lisää perusteluja sille, miksi yleiskaavaa ei nyt muuteta.

## Vastine

### Ammattikorkeakoulun päärakennuksen säilyttäminen:

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

Kuopion kulttuuriympäristöjen asiantuntijatyöryhmässä vuonna 2015 Kuopion teknillisen oppilaitoksen päärakennus on luokiteltu yhdeksi merkittävimmiksi modernin koulurakentamisen esimerkiksi, jolla on rakennushistoriallisia, histori-

allisia ja kaupunkikuvallisia arvoja ja jonka purkaminen voi tulla kyseeseen vain erittäin vahvojen ja hyvin perusteltujen syiden pohjalta.

Kuopion kaupunginvaltuusto on 14.12.2015 hyväksynyt Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle –suunnitelman. Hatsalan alueelle on suunniteltu asuntoja noin 800–1 000 ja asukkaita noin 1 400–2 000. Aiemmin 23.2.2009 Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt Korkean rakentamisen selvityksen, jossa suunnittelualueen pohjoispuolisen osan on todettu kuuluvan korkealle rakentamiselle soveltuvaan vyöhykkeeseen. Korkean rakentamisen sijoittamista alueelle puoltaa palveluiden ja työpaikkojen hyvä saavutettavuus, joukkoliikenteen toimivuus, hyvät liikenneyhteydet, sijainnillisesti maisemarakenteellinen sopivuus sekä kaupungin sisääntulon solmukohta. Nykyisen uimahallin ja keilahallin alue sijoittuu keskustan ruutukaava-alueen reunavyöhykkeelle, jossa rakentamisen korkeutta tutkitaan tapauskohtaisesti. Molemmat strategiset suunnitelmat ohjaavat alueen muuttumista asuinkäyttöön ja mahdollistavat myös korkean rakentamisen.

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

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

Savonian päärakennuksen käyttömahdollisuuksia on selvitetty ja rakennuksesta on laadittu käytettävyysselvitys (Sweco Rakennetekniikka Oy). Siinä kuvataan rakennusta sekä selvitetään sen käyttömahdollisuuksia oppimisympäristöksi, asuinrakennukseksi, liikerakennukseksi tai toimisto- tai monitilarakennukseksi. Käytettävyysselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 6.

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

Yhteenvedon selvityksistä voi todeta, että muutokset toisenlaiseen käyttöön voisivat sinänsä olla mahdollisia, mutta niihin liittyy runsaasti ongelmallisia eh-

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

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

#### Yleiskaavan vanhentuneisuus ja ohjausvaikutus:

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualuetta halkoo itä-länsisuunnassa rautatieliikenteen alue (LR). Sen pohjoispuoli (Opistotie-Savonia) on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja jolle voidaan sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja (PY). Rautatiealueen eteläpuoli (Health City) on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, joka varataan urheilu-, ulkoilu- ja virkistystoimintaa varten; alueelle saa rakentaa vain ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita (VU).

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

Kuopion kaupunginvaltuusto on 14.12.2015 hyväksynyt Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle –suunnitelman. Se on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat sekä asumisen ja työpaikkojen laajentumisalueet. Tämä strateginen suunnitelma ohjaa kaava-alueen muuttumista asumiskäyttöön. Hatsalan



alueelle on suunniteltu asuntoja noin 800–1 000 ja asukkaita noin 1 400–2 000.

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

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

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

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

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

## **Senaatti-kiinteistöt 7.12.2017**

Kuopion kaupunki valmistelee jäähallin ympäristöön asemakaavan muutosta (asian:o 8061/2016). Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 6.11.–7.12.2017. Kaava-alueella sijaitsee Suomen valtion omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoima tontti 297-6-20-2. Tontin nykyistä maanomistusta ei ole huomioitu kaavaselostusluonnoksen kohdassa 3.1.4 (Maanomistus).

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle mm. Kuntolaakso-hankkeen toteuttamisen. Hankkeen edistämiseksi on Kuopion kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen kesken tehty tonttia 297-6-20-2 koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Esisopimuksen ehdoissa sopijapuolet ovat sitoutuneet tekemään lopullisen kiinteistökaupan, kun kaupanteon edellytykset ovat täyttyneet.

Valmisteluaineiston suunnitelmat poikkeavat esisopimukseen kirjatusta keskeisimmistä ehdoista, joten tontin kiinteistökauppa tulee neuvotella ja hyväksyttävä muuttunein ehdoin uudelleen.

## **Vastine**

Lausunto koski Jäähallin ympäristön asemakaavaa, ja se on huomioitu sen kaavan yhteydessä. Lausuntoon ei sisälly tähän kaavaehdotukseen liittyviä kommentteja.

## **Kuopion keilailuliitto ry 7.12.2017**

Kuopion keilahalli toimii osoitteessa Keilakuja 3 ja se samalla toimii Kuopion Keilailuliiton osoitteena ja toimistona. Halli on kooltaan 16-ratainen ja sen koko oikeuttaa hakemaan kaikkia keilailun SM-tason kilpailuja ainoana hallina Kuopiossa ja koko Pohjois-Savossa. Keilahallissa on isot pukuhuonetilat, sekä vuokrattavia kaappeja keilavarusteiden säilyttämistä varten.

Keilailulla on vahva perinne Kuopiossa. Keilahallia käyttää sen loistavan sijainnin vuoksi päivittäin koululaisryhmät, erityisryhmät, kilpakeilaajat harjoitteluun ja kilpailuihin, lapset syntymäpäivien viettämiseen, nuoret ja aikuiset liikuntaharrastuksena, minkä lisäksi viikonlopun iltoina halliin tulee väkeä viettämään iltaa seurustelun ja keilailun merkeissä.

Merkittävä harrastajajoukko on Kuopion seniori-ikäinen väestö, josta osa kokoontuu viikoittain hallille keilaamaan ja pitämään yhteyttä toisiinsa. Osa näistä harrastaa myös keilailua kilpalajinaan, osa puolestaan keilailee sen sosiaalisen luonteen vuoksi.

Kuopion Keilailuliitto perustettiin syyskuussa 60 vuotta sitten. Liittoon kuuluu tätä nykyä 12 keilaseuraa, joissa kilpailee noin 250 henkilöä. Kuopioon tulee joka viikko kilpakeilaajia lähikaupungeista: Joensuu, Iisalmi, Varkaus, Jyväskylä, Savonlinna – muutaman kerran vuodessa hiukan isommalla väellä kauempaakin.

Halli tarjoaa mahdollisuuden hienon, aloittamiseltaan matalan kynnyksen lajin kokeilemiseen ja harrastamiseen kaikille kuopiolaisille ikään tai sukupuoleen katsomatta. Tästä hyvä esimerkki on viime keväältä, jolloin pelkästään huhtitoukokuun aikana liiton keilailuohjaaja antoi opetusta noin 300 koululaiselle, jotka kävivät kokeilemassa lajia Kuopion keilahallissa. Tämä on murto-osa siitä nuorten joukosta, jotka käyvät hallissa pitkin vuotta.

Edellä mainituista syistä Kuopion Keilailuliitto keilaseurojensa edustajana näkee äärimmäisen tarpeelliseksi, että nyt kaavoitettavalle alueelle sisällytetään varaus vastaavan kokoisen hallin rakennuttamiseen, ellei nykyistä hallia voida säilyttää purkamattomana. Oleellista on, että halli on saavutettavissa helposti kävellen koko ydinkaupungin alueelta ja että hallilla on riittävästi parkkipaikkoja vieraillevia keilaajia varten. Halli toimii myös loistavasti sen toiminnan tukemiseen, jota alueen kaavoituksella haetaan – liikunnan lisäämiseen ja ylläpitoon, myös ikäihmisillä.

Kuopion Keilailuliitto varaa mahdollisuuden vielä täydentää nyt luovutettua dokumenttia.

## Vastine

24.5.2018 voimaantulleessa Jäähallin ympäristön asemakaavassa on viereisen niin sanotun sorakuopan alueelle kaavoitettu julkisten lähipalvelurakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YLU-1), jonne on mahdollista toteuttaa muun muassa erilaisia urheilu- ja liikuntatiloja. Keilahallin sijoittaminen alueelle on mahdollista osana sille kaavoitettua rakennusoikeutta. Alue on helposti saavutettavissa kävellen, pyöräillen ja autoilleen; pysäköintitalo on juuri valmistunut Hannes Kolehmaisen kadun toiselle puolelle. Myös kyseiselle alueelle voidaan rakentaa autopaikkoja tarpeen mukaan esimerkiksi lyhytaikaiseen pysäköintiin. Alueen käyttöönotto rakentamiseen edellyttää kaupungilta vielä valmisteluja tontin käyttöönoton osalta.

## Yksityishenkilön mielipide 7.12.2017

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 jatkotoimenpide-ehdotuksineen.

Kuopion kasarmialue on todettu ohjelmassa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka rakennukset ja ympäristö säilytetään. Uudisrakentaminen sopeutetaan miljööseen.

Kuopion kaupunki on solminut Health City Finland Oy:n kanssa yhteistoiminta- ja laatusopimuksen koskien nykyisiä uima- ja keilahallin tontteja. Health City Finland Oy:n suunnitelma rakentaa keilahallin tontille 7-kerroksisia torneja ei alkuunkaan sopeudu Kuopion kasarmialueen kulttuuriympäristöön! Sama rakennusmassa voitaisiin rakentaa sorakuopan alueelle.

Kun Hannes Kolehmaisen katu oikaistaan Suokadun puoleisesta päästä pitäisi kadun alitse rakentaassa tunneli/tunneleita pysäköintitalosta sorakuopan puolelle. Tien alle voitaisiin tarvittaessa saada lisää pysäköintitilaa.

## Vastine

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoa on kehitetty ja jatkojalostettu yhteistyössä eri asiantuntijatahojen kesken. Erityisesti on paneuduttu kaupunkikuvaan, raken-

tamisen tehokkuuteen, meluratkaisuihin, kiinteistönmuodostamiseen sekä katu-  
linjauksiin ja kunnallisteknisiin ratkaisuihin.

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

Kaupunkirakenne alueella on vaihtelevan korkuista, enimmäkseen V–VIII-  
kerroksista. Pitkät yhtenäiset lamellitalon on pilkottu toisistaan erottuviksi, por-  
rastuviksi massoiksi. Alueen keskeiselle paikalle sijoittuu myös kaksi korkeam-  
paa rakennusta: kevyen liikenteen väylän itäpuolelle X-kerroksinen ja länsipuol-  
lelle XIV-kerroksinen rakennus. Alueen rakentaminen tulee kehystämään poh-  
joispuolelta viereistä RKY-aluetta, länsipuolella kehyksen muodostaa uusi Jää-  
halli.

Uudisrakentamisen arkkitehtuurin laatutaso varmistetaan korkeaksi rakentamis-  
tapaohjeiden (selostuksen liite 3.4) avulla, joiden toteutus tulee tapahtumaan  
kaupungin asiantuntijoiden ohjauksessa. Rakennustapaohjeen mukaan uudis-  
rakennusten liittyminen kasarmialueeseen (RKY-alue) huomioidaan muun mu-  
assa materiaalien ja kattomuotojen kautta. RKY-alueelle sijoittuu alueen raken-  
nuksista kaksi Hannes Kolehmaisien kadun varrella olevan suojelurakennuksen  
molemmilla puolilla olevaa kerrostaloa. Näiden rakennusten tulee erityisesti  
sopeutua RKY-alueen kokonaisuuteen. Julkisivujen tulee olla mahdollisimman  
yksiaineisesti paikallamuurattua punatiiltä rakennustapaohjeessa esitettyjen tii-  
limallien mukaisesti.

Mielipiteessä esiin nostettu sorakuopan alue on kaavoitettu jo voimaan tullee-  
sa Jäähallin ympäristön asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten ja ur-  
heilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YLU-1), aluetta ei ole  
tarkoitettu asumiskäyttöön.