



Kuopion kaupunki
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Asemakaavoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS SAMPOTALO

VALMISTELUVAIHE

5.12. 2019

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 22.10. 2018

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJAT: KUOPION KAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

SISÄLTÖ

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	
2.2	Asemakaavan muutos	
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	
3.1.2	Luonnonympäristö	
3.1.3	Rakennettu ympäristö	
3.1.4	Kiinteistönomistus	
3.2	Suunnittelutilanne	
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
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	
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot	
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	21
5.1	Kaavamuutoksen rakenne	
5.1.1	Perusrakenne	
5.1.2	Mitoitus	
5.1.3	Palvelut	
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	
5.3	Aluevaraukset	
5.3.1	Korttelialueet	
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset	
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	
5.4.2	Suhde suunnittelutilanteeseen	
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen, terveellisuuteen ja turvallisuuteen	
5.4.5	Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen	
5.4.6	Sosiaaliset vaikutukset	
5.4.7	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön	

5.5	Ympäristön häiriötekijät
5.6	Kaavamerkinnät ja –määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous

6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS
---	--------------------------------

LIITTEET

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2/1	Asemakaavan muutokartta (ehdotusvaiheessa)
2/2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset (ehdotusvaiheessa)
3	Rakentamistapaohje (ehdotusvaiheessa)
4	Poistuva kaava / ote ajantasa-aseமாகাavasta (ehdotusvaiheessa)
5	Luonnosmateriaali valmisteluvaiheen vaihtoehtoista
6	Palaute (ehdotusvaiheessa)
7	Meluselvitys (ehdotusvaiheessa)
8	Rakennusinventointikorttiote
9	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SAMPOTALO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

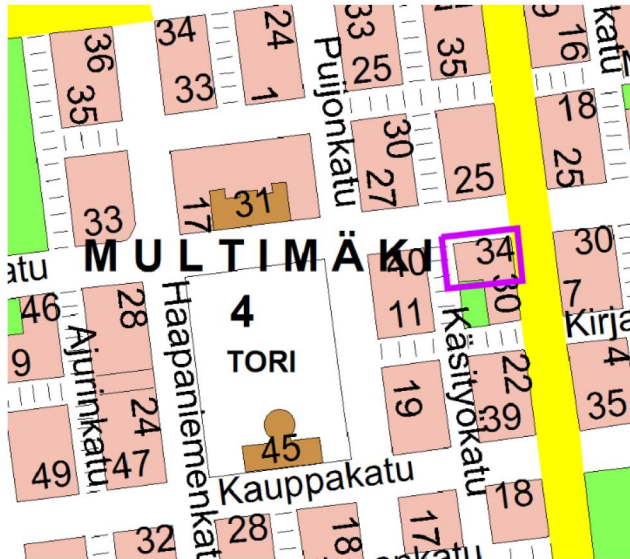
Asemakaavan muutos, joka koskee __ päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee

Kuopion kaupungin 4. kaupungin-
osan (Multimäki) korttelin 16 tonttia
6.

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaa-
vakeskustassa Vuorikadun, Tullipor-
tinkadun ja Käsityökadun rajaamalla
alueella.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINNI OPASKARTALLA. KUOPION KAUPUNKI.

Kaavatunnus:

832

Kaavatyön tarkoitus:

Asemakaavan muutoksella on tar-
koitus mahdollistaa keskustakorttelin
uudisrakentaminen asuin- ja liike-
käyttöön.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Conorin Oy:n 29.11. 2016 päiväystä hakemuksesta 2018.

Kaavatyö sisältyi jo vuoden 2017 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 10.10. 2018. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 22.10. – 22.11. 2018. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 22.10. 2018. Yleisötilaisuudessa 25.10. 2018 oli yksi osallistuja.

Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 18.12. 2019. Valmisteluaineisto on julkisesti nähtävänä __. Aineiston nähtävänäolosta lähetettiin tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) lausunnonantajille __. Yleisötilaisuus järjestetään __.

Valmisteluaineistosta annettiin lausuntoja ja mielipiteitä __. Tiivistelmä palautteesta vastineineen on esitetty selostuksen liitteessä __. (täydentyy)

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavalla mahdollistetaan kiinteistön täydennysrakentaminen asuin- ja liikekäyttöön.

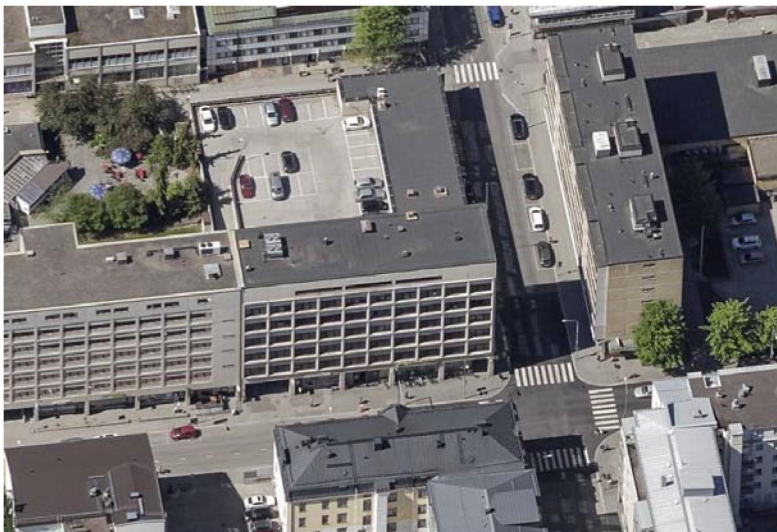
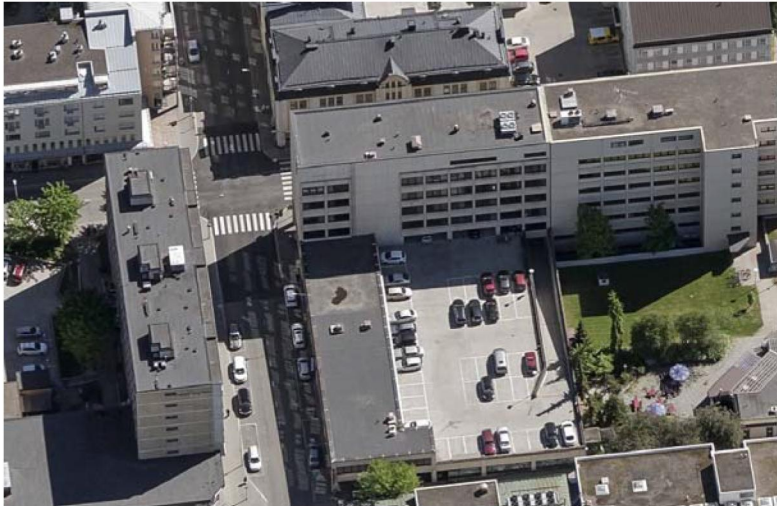
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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



KUVAT 2, 3. VIISTOILMAKUVIA SUUNNITTELUALUEELLE.
KUOPION KAUPUNKI.

Alue muodostaa puolikkaan keskustakorttelin aivan liikekeskustan ytimessä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Korkeuseroja on jonkin verran: maasto laskee Vuorikatua kohti.

Maaperä on tyypillistä Kuopion keskustan hiekkamoreenia. Pohjaveden korkeuden vaihtelu on vähäistä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan kaupalliseen ydinvyöhykkeeseen. Tontti muodostaa kulmaosan Käsityö- ja Kirjastokatujen leikkaamasta suorkorttelista. Rännikaduilla on suorkorttelissa merkittävä rooli kevyen liikenteen siirtymäreitinä. Kaupallisia palvelutoimintoja sijoittuu rännikaduille kohtalaisesti.

Tontti 4-16-6 on kauttaaltaan rakennettu. Tulliportinkadun varteen sijoittuvan matalan ja syvärunkoisen myymälätilamassan yläpuolella on autokansi. Myymälätilasta valtaosan vie nykyisellään ketjukangasliike Eurokankaan Kuopion myymälä. Vuorikadun varren kuusikerroksinen liikerakennusosa on entinen Keskinäinen Vakuutusyhtiö Sammon toimitalo. Nykyisinkin pohjakerroksen liiketilojen lisäksi rakennuksessa on viisi toimistokerrosta ja saunaosastollinen ullakkokerros.



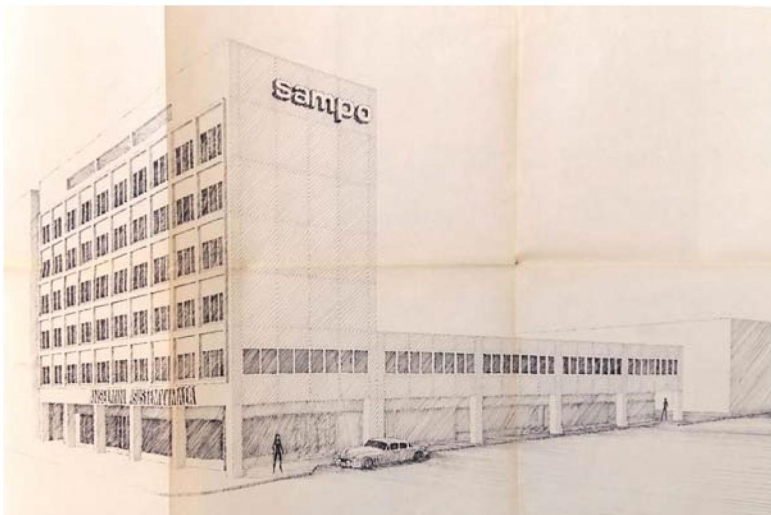
KUVAT 4, 5. NÄKYMÄ TORILTA SUUNNITTELUALUETTA KOHTI.
KUOPION KAUPUNKI.

Sampotalo muodostaa huomattavan korkean rakennusparin viereisen eteläpuolisen liikerakennuksen kanssa.

Vuonna 1977 valmistuneen rakennuksen rakensi Lujabetoni Oy, ja rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Seppo Valjus Ky Oulusta. Seppo Valjus (1928-2014) oli oululainen arkkitehti ja pitkäaikainen Oulun yliopiston nykyaikaisen arkkitehtuurin professori. Hänen päätöitään ovat mm. Oulun ylioppilaskylä Väkkylä, Sanomalehti Kalevan toimitalo Oulun Karjasillalla ja Intiön kappeli Oulun hautausmaalla. Nuorena arkkitehtinä hän osallistui mm. Viljo Revellin toimistossa Toronton kaupungintalon suunnitteluun. Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy on edelleen aktiivinen suunnittelutoimisto.

Lupakuvat on päivätty 14.5. 1976. Julkisivuiltaan ja ilmeeltään rakennus edustaa eleehtöntä betonimodernismia. Julkisivut ovat teräsbetonikuorielementtejä. Rakennuksessa on katutasossa arkadiaihe.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.9. 1973, ja sen pinta-ala on 2193 m².



KUVAT 6.7. HAVAINNEKUVIA RAKENNUSLUPAVAIHEESTA 1976.
KUOPION KAUPUNGINARKISTO, RAKENNUSLUPA-ARKISTO

Käsityökatu on kaava-alueeseen rajautuvalta osaltaan kevyen liikenteen katu. Katu-osalle on laadittu kaupungin toimesta katu- ja vihersuunnitelma, joka odottaa toteutustaan.

Suunnittelualuetta rajaavilla Käsityökadulla, Tulliportinkadulla ja Vuorikadulla on olemassa olevaa vesi- ja viemärijohtoverkostoa sekä kaukolämpö- ja sähköverkko. Auto-paikkoja on autokannella 49 kpl, joista kuusi katettuja.

3.1.4 Kiinteistönomistus

Kiinteistö on kokonaisuudessaan Conorin Oy:n omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

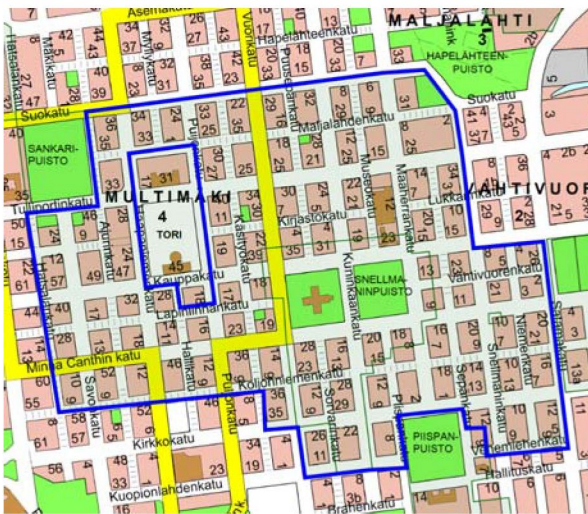
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4. 2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ohjaamalla täydennysrakentamista olevan keskustarakenteen yhteyteen.

Erityisinä kokonaisuuksina Kuopion rännikatuverkoston ja Kuopion torin valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on otettava huomioon kaikessa suunnittelussa. Rännikatuja ja rakennushankkeita edellytettävä kaupunkikuvallisesti laadukas arkkitehtuuri edistävät tavoitteiden toteutumista.



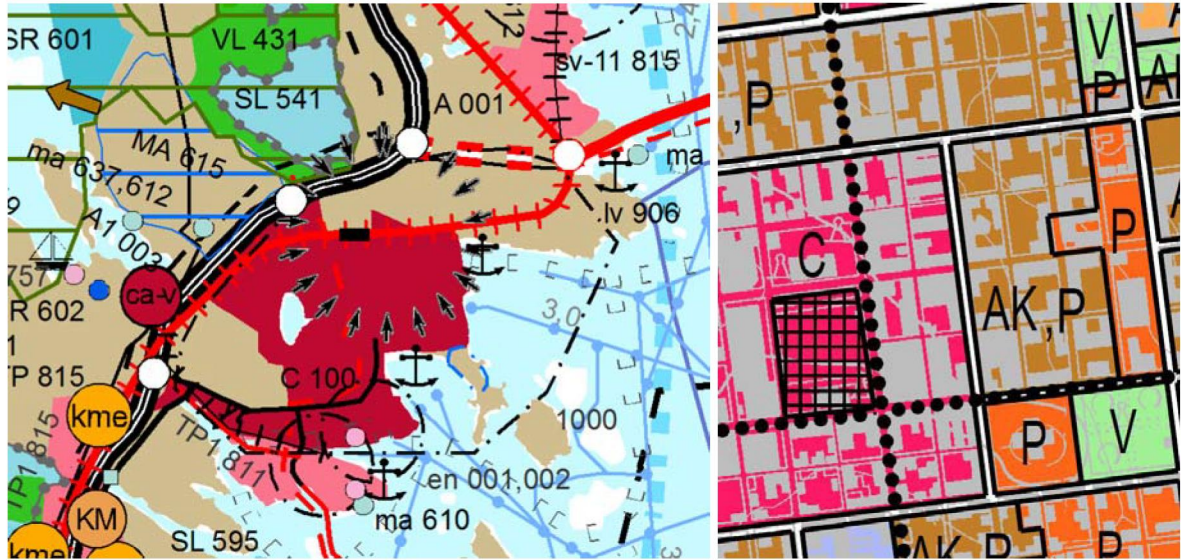
KUVA 8. KAAVA-ALUETTA SUORAAN JA VÄLILLISESTI KOSKEVAT VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAIDEN RAKENNETTUIJEN KULTTUURIYMPÄRISTÖJEN RAJAUKSET. KAAVA-ALUEELTA ON NÄKÖYHTEYS TORILLE JA KAUPUNGINTALOLLE. KUOPION KAUPUNKI.

Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt. Kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11. 2018, mutta siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on käynnistynyt vuoden 2019 aikana.

Kuopion seudun maakuntakaava on ympäristöministeriön 3.7. 2008 vahvistama ja Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 ympäristöministeriön 7.12. 2011 vahvistama. Maakuntakaavoissa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C 100), jolla on yhdyskuntarakenteen eheyttämistarvetta. 1.6. 2016 ympäristöministeriön vahvistamas-

sa Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030 on määräys, jonka mukaan keskustatoimintojen alueille sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden kokoa ei rajoiteta maakuntakaavalla.



KUVA 9. OTE YHDISTELMÄMAAKUNTAKAAVASTA. POHJOIS-SAVON LIITTO.
KUVA 10. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA. KUOPION KAUPUNKI.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12. 2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8. 2001.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).

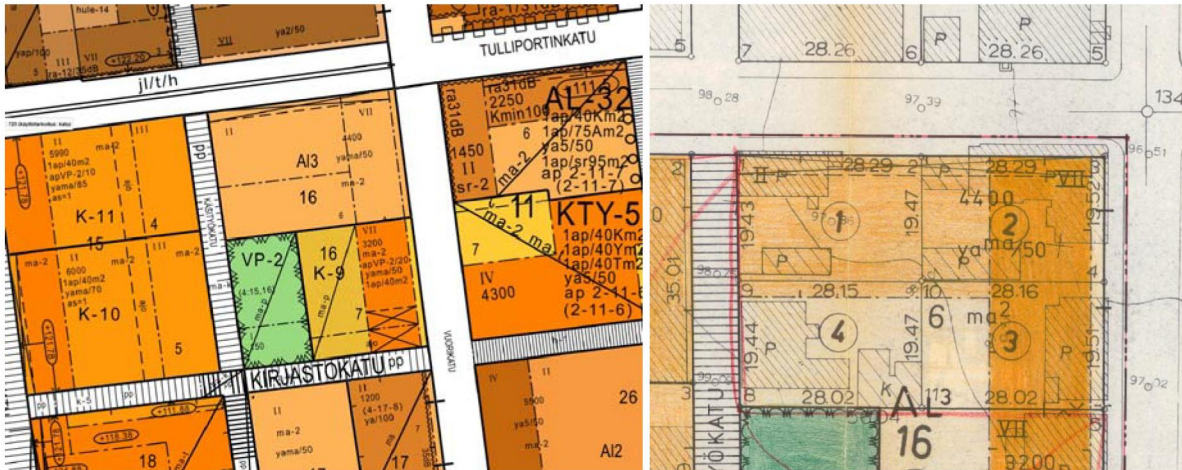
Keskustan osayleiskaavan laatimisvaihe

Keskustan osayleiskaavatyö on luonnosvaiheessa.

Osayleiskaavasta tulee oikeusvaikutteinen, ja se tulee vahvistuessaan kumoamaan kaava-alueen osalta kaupunginvaltuuston 11.12. 2000 hyväksymän keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan.

Asemakaava

Korttelin asemakaava on sisäasiainministeriön 28.2. 1975 vahvistama. Siinä kortteli on liikerakennusten korttelialuetta AL-3. Asemakaavan kortteliratkaisu on sidottu silloisen rakennuskannan edustamaan modernistiseen rakentamistapaan lamellitaloratkaisuihin ja siipirakennuksiin. Lisäksi kaava mahdollistaa hyvin niukasti asuinkerrosalaa sijoitettavaksi kortteliin. Kaupungin nykyisten tiivistämistavoitteiden kannalta asemakaava on vanhentunut.



KUVA 11. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA. KUOPION KAUPUNKI.

KUVA 12. OTE ALKUPERÄISESTÄ ASEMAKAAVAKARTASTA. KUOPION KAUPUNKI.

Selvitykset

Hakija teettää meluselvityksen ehdotusvaiheeseen mennessä. Alustavasti arvioiden meluolosuhteilla on merkitystä mm. parvekkeiden ääneneristävyyssvaatimuksiin ja oleskelualueiden sijoitukseen erityisesti Vuorikadun ja Tulliportinkadun puolella.

Sampotalo on inventoitu osana valmisteilla olevaa Kuopion modernin rakennusperinnön inventointia. Rakennusta ei ole erityisesti arvioitu.

Ohjelmat ja tavoitteet

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12. 2017 Kuopion strategian vuoteen 2030. Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen. Tähän kaavatyöhön liittyy ainakin elinvoimaisuuteen, kaupunkikulttuuriin, elinympäristöön, liikkumiseen ja energiatehokkuuteen liittyviä tavoitteita.

Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2009–2020 on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.4. 2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa.

Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (APOLI) on kaupunginvaltuuston 23.10. 2017 hyväksymä. Päivitetty arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Ohjelmassa tavoitteina ja toimenpidesuosituksina ruutukaavakeskustan osalta on pyrkimys korkeatasoiseen arkkitehtuuriin, kävelykeskustan monipuolistaminen, rännikatujen uudistaminen (rännikatuihin liittyvää täydennysrakentamista ja uusien toimitilojen avaamista edistetään), keskustan rikkonaisen kaupunkikuvan parantaminen katutiloja ja aukioita eheyttämällä (suositetaan pihojen uudistusta ja viihtyisyyden parantamista) sekä esteettömyyden huomioiminen suunnittelussa ja toteutuksessa historialliset lähtökohdat huomioiden.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelman on kaupunginhallitus hyväksynyt 22.10. 2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Keskustan ruutukaava-alueen osalta ohjelmassa on todettu toimenpidesuosituksena muun muassa, että pääkatujen varsilla rakennukset ovat rännikatuihin verrattuna korkeampia ja rakentamistapa pelkistetympää. Keskustan kaupunkikuvaa pyritään eheyttämään. Rännikatujen mittakaava säilytetään ja sitä pidetään rakentamisen lähtökohtana korkeita rakennuksia välttämällä.

Rännikatujen kehittämissuunnitelma on Kuopion kaupunginhallituksen 17.10. 2005 hyväksymä. Se toimii ohjeena rännikatujen rakentamiselle kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.

Keskustapysäköinnin yleissuunnitelma on Kuopion kaupunginhallituksen 11.12. 2017 hyväksymä. Suunnitelman mukaan Kuopion keskusta-alueella otetaan käyttöön vyöhykejako pysäköintinormeissa niin autopaikkojen kuin pyöräpaikkojen osalta (kaupallinen ydinvyöhyke ja keskustavyöhyke). Kaava-alue kuuluu keskustavyöhykkeeseen, jossa tavoitteena on pysäköinnin tehostaminen ja keskittäminen, pyöräpysäköinnin kehittäminen sekä alueen palveluiden hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen tai pyörällä. Polkupyöräpysäköinnille asetetaan lisäksi paikkojen sijaintiin ja muotoon liittyviä laatuvaatimuksia.

Yleissuunnitelman mukaiset autopaikkannormit keventävät hieman ydinkeskustan kaupallisen vyöhykkeen autopaikkavaatimuksia esimerkiksi kaavamuutosalueen nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Kaavamuutosaluetta koskevat autopaikkanormit ovat yksinkertaisimmillaan seuraavat:

kerrostalot	1 ap/2 asuntoa
opiskelija-asuminen	1 ap/250 k-m2
palveluasuminen/senioriasuminen	1 ap/180 k-m2
tehostettu palveluasuminen	1 ap/450 k-m2
toimistot	1 ap/120 k-m2
liiketilat	1 ap/100 k-m2

Tietyin perustein enimmäiskevennys 30%.

Pyöräpaikkanormisto tarkoittaa vaatimuksia pyöräpaikoituksen osalta:

kerrostalot	1 pp /asuinhuone
opiskelija-asuminen	1 pp /asuinhuone
palveluasuminen/senioriasuminen	1 pp /asunto
tehostettu palveluasuminen	1 pp/80 k-m2
toimistot	1 pp/50 k-m2
liiketilat	1 pp/50 k-m2

Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 22.10. 2018 hyväksymä. Se tuli voimaan 1.1. 2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Kaava-alue muodostuu tontista/maakiinteistöstä 297-4-6-16.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Alueella ei ole todettuja suojeluarvoja.

Kunnallistekniikka

Alue on kunnallisten teknisten verkostojen piirissä. Uudisrakentaminen edellyttää mm. uuden muuntamovarauksen osoittamista rakennuksen yhteyteen.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavalla mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja kehittäminen, joka on sekä hakijaosapuolen että kaupungin etujen mukaista.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö sisältyy asemakaavoituksen vuosien 2017-2020 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Kuopion museo, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualue, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, DNA Itä- ja Keski-Suomi, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Kanta-Kuopion Seura ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhteistyö ry ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 10.10. 2018, ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.10. 2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 22.10. - 22.11. 2018.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 22.10. 2018, ja siinä olivat edustettuina Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön toimielinten, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Pohjois-Savon pelastuslaitoksen, Kuopion Sähköverkko Oy:n sekä Kuopion Veden edustajat. Huomiota kiinnitettiin mm. rakennetun kulttuuriympäristön arvojen arviointiin, kunnallisteknisiin verkostokysymyksiin, katusuunnitelmiin ja niiden toteutuksiin, maankäytösopimuksiin, pelastustoimen vaatimuksiin, liikennemeluun ja parvekeratkaisuihin.

Valmisteluaineisto on julkisesti nähtävänä __ välisen ajan. Yleisötilaisuus järjestetään __. Aineisto on lähetetty tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle, naapurikiinteistöille ja kaupungin sidosryhmille.

Valmisteluvaiheessa järjestetään info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous).

Hankkeen valmisteluaineisto on tehty yhteistyössä hakijan (Conorin /YIT Oy) ja uudis-osan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin (Arkkitehtitoimisto LPV Oy) kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. ELY-keskuksella oli edustus aloituskokouksessa. (täydentyy)

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinpainotteisemman uudisrakentamisen toteutus nykyisen liike- ja toimistorakennuksen tontille.

Toiminnallisia tavoitteita ovat olemassa olevan kaupunkirakenteen tukeminen, alueen elinvoimaisuuden lisääminen ja Käsityökadun kevyen liikenteen liikkumis- ja liikeympäristön ja rännikatuluonteen vahvistaminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on istuttaa tiivistävä asuinrakentaminen hyvin ympäristöönsä keskeisellä sijainnilla. Tämän lisäksi tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen tehostamalla tontin käyttöä. Samalla tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu uudisrakentamiselle.

Suunnittelualue rajautuu rännikatujen jalankulku- ja kevyen liikenteen verkostoon. Tavoitteena on edelleen vähentää nykyistä rännikatujen kautta tapahtuvaa tontilleajoa keskittämällä uudisrakennukseen tuleva ajoneuvoliikenne pääkaduille.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kortteli sijoittuu kaupunkirakenteeseen varsin näkyvälle paikalle keskeisten pääkatujen kulmaukseen. Rakennusten toteutuksessa avainasemassa ovat ylimmät korkeusaset: torin läheisyys ja näköyhteys kaupungintalolle, torin varren rakennusten räystäslinjat ja toisaalta rännikadun yleiset rakentamisperiaatteet edellyttävät tarkkaa kaavalista ohjausta. Samoin tulee huomioida olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys mm. Tulliportinkadun varren naapurirakennusten osalta. Lähikiinteistöjä on tiedotettu kaavan vaiheissa osallistumismahdollisuudesta kaavaprosessiin.

Tavoitteeksi nykyisen Sampotalon rakennuksen osalta on hyväksytty lähtökohta sen poistuvasta luonteesta. Rakennus edustaa aikansa modernia liikerakentamista, jonka on todettu sekä käyttömahdollisuuksiltaan että asemaltaan keskustan rakennuskannan kokonaisuudessa puutteelliseksi. Rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa ympäristössään varsin kookkaana maamerkkimaisena kohteena on mahdollista tukea myös uudisrakennuksen massoittelulla.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Asemakaavoituksen lähtökohdat määriteltiin kaupungin toimesta valmisteluvaiheessa. Vireilletulovaiheessa kaavahankkeesta laadittiin hankekortti, jossa esitettiin kaupungin tärkeimmät reunaehdot alustavalle rakennussuunnittelulle, jonka mukaan kaava laaditaan.

Uudisrakentamisvaihtoehtoja tutkittiin valmisteluvaiheessa usealla samantapaisella suunnitteluvaihtoehdolla, joita tarkennettiin kuulemisvaiheeseen mennessä. Ennen valmisteluvaiheen nähtävilläoloa kaupunkikuvallisia tavoitteita tarkennettiin kaupungin sisäisillä tarkasteluilla. Nähtävinä ovat valmisteluvaiheessa kaksi viimeisintä luonnosvaihtoehtoa. Alustavasta rakennussuunnittelusta ja havainneaineistosta vastaa konsultti.

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot toimivat pohjana kuulemiselle ja alustavalle arvioinnille. Luonnosvaihtoehdot eivät ole valmiita vaan suuntaa-antavia ja rakentamismahdollisuuksia havainnollistavia. Valmisteluvaiheessa on nähtävillä alustavan osallistumisen ja arvioinnin kannalta olennainen materiaali. Vaihtoehtoratkaisujen eroja on luonnehdittu tarkemmin liitteessä.

Vaihtoehtojen osalta punnitaan valmisteluvaiheessa sekä niiden kaupunkikuvallista asemaa ja olemusta että käyttötarkoitusta yhdessä hakijan ja kaupungin toimielinten kanssa.

Tärkeässä asemassa kaupunkikuvallisesti ovat mm. korkeudet, mittasuhteet, aukotus, materiaalivalinnat, katunäkymien muodostuminen suhteessa ympäröivään rakennuskantaan, pohjakerroksen toiminnot (liikekäyttö katujen varsilla) ja käyttötarkoitusten tuomat toiminnalliset kuviot korttelin ympäristössä. Luonnosvaihtoehtojen arviointi ja valinta rakentamistapaohjeena toimivan lopullisen havainneaineiston pohjaksi täydentyy myöhemmässä vaiheessa.

Valmisteluvaiheen arvioinnin jälkeen valmistellaan myöhemmin ehdotusvaiheeseen teknisesti ja kaupunkikuvallisesti viimeistely ratkaisu.



KUVA 13. OTTEITA LUONNOSVAIHTOEHDOSTA. JULKISIVUT KÄSITYÖKADULLE.
ARKKITEHTITOIMISTO LPV.



KUVA 14. OTTEITA LUONNOSVAIHTOEHDOSTA. NÄKYMÄT TULLIPIORTINKADULLE.
ARKKITEHTITOIMISTO LPV.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

(täydentyy)

4.5.3 Asemakaavan muutoksen suunnitteluratkaisun valinta ja perusteet

(täydentyy)

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

5.1.1 Perusrakenne

Asemakaavan muutos tulee mahdollistamaan asuin-, liike- ja toimistorakentamisen sijoittamisen keskustakortteliin.

Tontille toteutetaan valittavien havainnekuvien mukaista asuin- ja liikerakentamista. Autopaikkoja on mahdollista rakentaa kellaritasoihin.

Ajo paikoitus- ja huoltotiloihin järjestetään Vuorikadun kautta. Käsityökatu rauhoitetaan ko. korttelin puolelta jalankululle ja polkupyöräilylle pihan satunnaista huoltoajoa lukuun ottamatta.

Suunnittelualuetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu. Tontille esitetään pohjakerroksen muuntamovaraus.

(täydentyy)

5.1.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2193 m². (täydentyy)

5.1.3 Palvelut

Aluetta kehitetään kaupallisena ydinkeskusta-alueena, jossa vähintään pääkatujen pohjakerrokseen suositetaan sijoitettavaksi liiketilaa. Myös Käsityökadun elävöittämisen kannalta on liikekäyttö suositeltavaa. Välittömässä läheisyydessä ovat muut ruutukaa- vakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupungin asemakaavoituksen ja hankkeen suunnittelijan kesken on käyty useita neuvotteluja hankkeen valmisteluvaiheen aikana. Tällöin on haarukoitu 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 suunnittelun tasoon.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on alueelle laadittu rakentamistapaohje. Rakentamistapaohjeena toimii selostuksen liitteenä oleva havainneaineisto.

(täydentyy)

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutoskartta merkintöjen selityksineen laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa vaihtoehtojen arvioinnin tuloksena.

5.3.1 Korttelialueet

Kaavatekniset merkinnät ja määräykset laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa valitun ja viimeistellyn vaihtoehdon pohjalta. (täydentyy)

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

(täydentyy)

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Keskustan hallittu tiivistäminen on VAT:in tavoitteiden mukaista.

Erityisenä kokonaisuutena valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristökokonaisuuksien, rännikatuverkoston ja kauppatorin, suunnitteluperiaatteiden noudattamisen varmistaminen on korttelissa avainasemassa. Tavoite täyttyy edellyttämällä arkkitehtuurissa ja muussa suunnittelussa korkeaa laatutasoa kaupunkisuunnittelun ohjeen ja kaupungin sidosryhmien yhteistyöllä.

5.4.2 Suhde suunnittelutilanteeseen

Suunnitteluratkaisu noudattaa maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Hankkeella on myös haluttaessa mahdollisuus kohentaa Kuopion rännikatumiljöötä.

Sampotalon purkaminen uudistaa kaupunkirakennetta paikallisesti.

Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkymiin. Uudisrakentaminen parantaa kuitenkin rakennetun ympäristön laatua. 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.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen, terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikeskustan liikennettä lisäävästi.

Ajoyhteydet järjestetään Vuorikadun puolelta. Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteysien äärellä.

Suunnittelualue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen, ja katuja vasten oleviin julkisivuihin kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua erityisesti Vuorikadun ja Tulliportinkadun puolelta.

Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa. Rakennusaikaiset häiriöt ympäristöön ovat väistämättömiä mutta suhteellisen lyhytaikaisia.

Kaavamuutos mahdollistaa hyväksytyjen kaupungin pysäköintinormien soveltamisen kaavamuutoksessa. Muutos mahdollistaa hillitymmän ja joustavamman autopaikkamitoituksen ja mahdollisuuden sijoittaa autopaikkoja korttelin ulkopuolelle esimerkiksi toriparkkiin.

5.4.5 Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaupunkikeskustaan asuinkerrostalon pohjakerrokseen sijoittuvat liiketilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta ja lisäävät sen palvelutarjontaa. Asunnot lisäävät keskustan palvelujen kysyntää. Yksityiset toimijat saavat rakentamisesta katetta ja kaupunki maankäyttösopimuksen myötä tuloja.

5.4.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaupunkikerrostalorakentaminen keskustakortteliin ei muuta ympäristön sosiaalisia olosuhteita. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä. Erityistä muutosta esimerkiksi perheasumisen osalta ei ole odotettavissa.

Uudisrakentaminen muuttaa kaikissa vaihtoehdoissa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Korkeampi rakentaminen saattaa vaikuttaa olevien asuntojen lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin.

Alue tukeutuu ydinkeskustan kaupallisiin, terveys-, kulttuuri- ym. palveluihin. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi asuntotuotanto lisää mahdollisuuksia asumiseen ydinkeskustassa palvelujen äärellä.

Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Liikennemäärän lisäys on maltillista. Kaavaratkaisun vaikutus alueen viihtyisyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) ei aiheuta heikennystä nykytilanteeseen nähden.

5.4.7 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

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

Suunnittelualue on ennestään täysin rakennettua aluetta ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni. Täydennysrakentaminen parantaa pihan/pihakannen käyttömahdollisuuksia ja mahdollistaa sen viher- ja virkistysrakentamisen.

Pinnoitettujen alueiden osuus säilyy, ja siten myös alueelta tulevien hulevesien määrä pysyy pääosin ennallaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hakija laadituttaa tonttia koskevan meluselvityksen. Meluolosuhteet huomioidaan ehdotusvaiheen materiaalin valmistelussa. (täydentyy)

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä selostetaan kohdassa 5.3 ja ne esitetään kaavakartan yhteydessä. (täydentyy)

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta kaavanimistöä.

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. Vuorikadun varrelle uudisrakennukseen esitetään varaus pohjakerroksen jakelumuuntamolle.

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

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen heti kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Kuopiossa 5.12. 2019

Pauli Sonninen
vs. asemakaavapäällikkö

Päivi Mujunen
kaavoitusarkkitehti

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.