

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS / OPISTOTIEN JA HANNES KOLEHMAISEN KADUN YMPÄRISTÖ

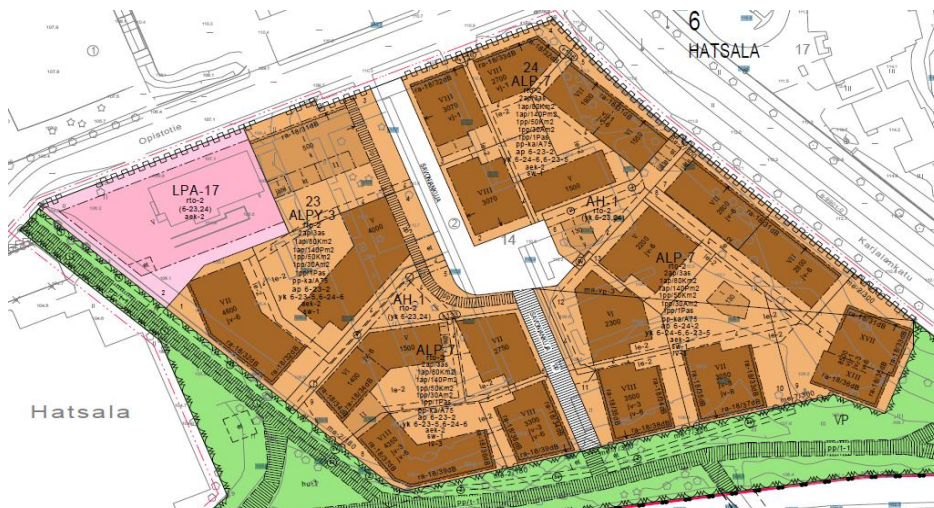
EHDOTUSVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUS VASTINEINEEN

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 9.10.2019 Opistotien ja Hannes Kolehmainen kadun ympäristöä (Savonia, Health City Finland) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi vähintään 30 päivän ajaksi.

Aineisto oli julkisesti nähtävänä 14.10.–13.11.2019. Aineisto toimitettiin tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle ja Pohjois-Savon aluepelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetettiin tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle, Väylävirastolle, Museovirastolle ja Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle. Lausunnon ehdotusaineistosta antoivat ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ja Kuopion Vesi Liikelaitos. Muistutuksen jätti yksi yksityishenkilö. Lisäksi nimistötoimikunta on ottanut kantaa ehdotukseen.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.12.2019.

Ehdotusaineistoon sisältynyt kaavakartta, jota lausunnot ja muistutus koskevat:



Opistotien ympäristö



Hannes Kolehmainen kadun ympäristö

LAUSUNTO / KUOPION KULTTUURIHISTORIALLINEN MUSEO

8.11.2019

Kuopion kaupungin kaupunkirakennelautakunta on asettanut otsikon mukaisen kaavaehdotuksen nähtäville 14.10.2019. Kaavamutoksen valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 6.11. – 7.12.2017. Valmisteluvaiheessa yhtenä vaihtoehtona pidettiin Teknillisen oppilaitoksen ainakin osittaista säilyttämistä, mutta kaavaehdotuksessa on päädytty purkavaan vaihtoehtoon. Rakennuksen on suunnitellut Kuopiolainen arkkitehti Toivo Korhonen.

Kuopion teknillinen oppilaitoksen A-osa on määritetty voimassa olevassa asemakaavassa rakennusuojelukohteeksi sr-14- merkinnällä. Vuonna 2006 vahvistetun asemakaavan kaavamääräys oppilaitoksen säilyttämisestä on selkeä. Suora lainaus asemakaavan määräyssidööstä:

” Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.”

Vuonna 2016 laaditussa rakennushistoriaselvityksessä tunnistetaan alkuperäisenä säilyneitä, tärkeitä arvoja, mutta kokonaisuudessaan tonttialue on muuttunut alkuperäisestään. Käytettävyysselvityksessä arvioitiin uusiokäytön mahdollisuutta vuonna 2018, mutta sopivaa uusiokäyttöä ei löytynyt. Tämän lisäksi rakennus arvioitiin olevan teknisen käyttöikänsä päässä. Kuopion kulttuuriympäristö Strategia ja hoito-ohjeet teoksessa kiinteistön katsotaan kuuluvan modernien julkisten rakennuksien sarjaan, edustaen 60-lukua. Kuopion kulttuurihistoriallinen ei puolla purkavaa vaihtoehtoa vedoten voimassa olevan asemakaavan määräyssidööstön.

Suunnittelualan kaakkoisosa ulottuu valtakunnallisesti merkittävään Kuopion kasarmialueeseen. Voimakas kerrostalorakentaminen muuttaa kasarmialuetta. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on sijoitettu viisi-, seitsemän- ja kahdeksankerroksista rakentamista, kun kasarmialue on muutoin rakenteeltaan matalaa. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo katsoo, että kerrostalojen korkeuden suhteen, on rakentamista RKY-alueella sopeutettava paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Asemakaavoituksen vastine 3.12.2019:

Savonian päärakennus

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. Savonian päärakennuksella ei sen jälkeen ole aiemman kaltaista oppilaitoskäyttöä.

Savonian päärakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, joka on kaavatyön aikana todettu riittäväksi. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty Savonian päärakennuksen rakennuksen käyttömahdollisuuksia ja siitä on laadittu

käytettävyysselvitys. Näitä selvityksiä on selostettu laajemmin kaavaselostuksessa ja ne ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteinä 5 ja 6.

Yhteenvedona selvityksistä voi todeta, että muutokset toisenlaiseen käyttöön voisivat sinänsä olla mahdollisia, mutta niihin liittyy runsaasti ongelmallisia ehdollisuuksia. 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 rakentumista 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 laadittuihin selvityksiin ja aluetta koskeviin päätöksiin pohjautuen valittu kaavaratkaisu, jossa Savonian päärakennuksen suojelu puretaan ja alueelle toteutetaan asuinrakentamista, liiketiloja, pysäköintitiloja sekä mahdollisesti päiväkotijä ja senioriasuntotiloja. Uudisrakentamisen arkkitehtuurin laatutaso varmistetaan korkeaksi sitovilla rakentamistapaohjeilla (selostuksen liite 3.2), joiden toteutus tulee tapahtumaan kaupungin asiantuntijoiden ohjauksessa.

Myös ELY-keskus on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut, että purkamisen mahdollistavaa kaavaratkaisua voidaan pitää käytettävyysselvityksen pohjalta verrattain ymmärrettävänä, mutta kulttuurihistorialliselta kannalta hyvin valitettavana.

Kaavaratkaisu Savonian päärakennuksen osalta pohjautuu riittäviin ja monipuolisiin selvityksiin. Vaikka rakennukseen on liitettävissä arvoja, on purkamisen mahdollistava ratkaisu selvitysten pohjalta tehtyjen johtopäätösten nojalla perusteltu.

Kaava-alueen kaakkoisosa, RKY-alue

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuvilla toiminnoilla ja asumismuodoilla mahdollistetaan monimuotoinen, kaikenikäisille suunnattu asuinalue. Alueelle sijoittuu asumista, erilaista palveluasumista mukaan lukien tehostettu palveluasuminen, päiväkotitoimintaa ja muita yhteisiä arjen hyvinvointia tukevia palveluita ja liiketiloja kuten kodin jatkeena olevia asukkaiden yhteistiloja aktiviteetteineen, yhteiskäyttöisiä välineitä ja arkea helpottavia palveluita. Alueen rakentaminen tulee kehystämään pohjoispuolelta viereistä RKY-aluetta, länsipuolella kehityksen

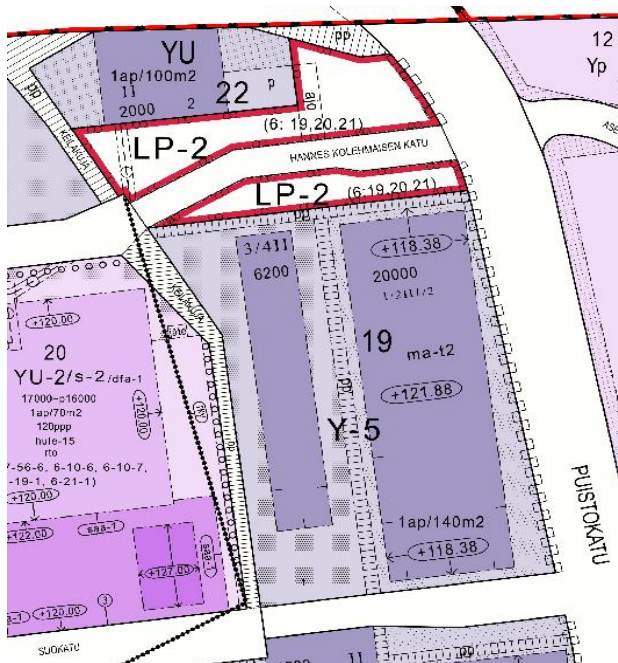
muodostaa uusi Jäähalli.

Alueen rakentamisen mittakaava poikkeaa viereisen vanhan kasarmialueen rakennusten mittakaavasta. Kasarmialueen läheisyys tulee ottaa huomioon rakennusten ilmeessä. Uusien rakennusten runkosyvyydet, voimakas materiaalisuus, kattomuoto harjakattona ja muotojen selkeys viittaavat lähiympäristöön ja auttavat niitä sopeutumaan ympäristöönsä. Suuret rakennuskokonaisuudet tulee jaksottaa käyttäen vaihtelevia tiilen sävyjä. Pihoista tulee suunnitella alueen käyttötarkoitukset huomioiden esteettömiä monitoiminnallisia ulko-oleskeluun ja kohtaamiseen kannustavia pihoja, joilla otetaan huomioon eri-ikäiset käyttäjät. Uudisrakentamisen arkkitehtuurin laatuvarmistetaan korkeaksi sitovien rakentamistapaohjeiden (selostuksen liite 3.4) avulla, joiden toteutus tulee tapahtumaan kaupungin asiantuntijoiden ohjauksessa. Rakentamistapaohjeissa on määritetty muun muassa kaupunkirakennetta, rakennusmassoja, julkisivumateriaaleja ja -värejä, kattoja, aurinkopaneeleita, sisäänkäyntejä, maantasokerrosta, parvekkeita ja pihoja koskevia ohjeita.

Rakennustapaohjeen mukaan uudisrakennusten liittyminen kasarmialueeseen (RKY-alue) huomioidaan siis muun muassa materiaalien ja kattomuotojen kautta. RKY-alueelle sijoittuu alueen uusista rakennuksista kaksi, Hannes Kolehmainen kadun varrella olevan suojelurakennuksen molemmilla puolilla olevaa kerrostaloa. Näiden rakennusten tulee erityisesti sopeutua materiaaleiltaan ja väreiltään RKY-alueen kokonaisuuteen. Julkisivujen tulee olla mahdollisimman yksiaineisesti paikallamuurattua punatiiltä rakennustapaohjeessa esitettyjen tiilimallien mukaisesti. ELY-keskus pitää antamassaan lausunnossa tätä myönteisenä. Lisäksi RKY-alueelle jäävä oleva punatiilinen entinen tallirakennus on osoitettu sr-41-suojelumerkinnällä.

Uudisrakentaminen on näin ollen sopeutettu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Lisäksi on huomioitava, että voimassaolevassa sisäasiainministeriön 27.4.1983 vahvistamassa asemakaavassa RKY-alue sisältyy yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y-5), ja sille on nykyisen puistomaisen aukion alueelle merkitty mittava rakennusala, jolle voidaan toteuttaa 1/2II1/2-korkuinen ja kerrosalaltaan 20 000 k-m²:n suuruinen rakennus. Toteutuessaan vaikkakin kooltaan pienempänä tämä tulisi muuttamaan huomattavasti nyt väljän alueen ilmettä.



Kaavaehdotuksessa rautatien pohjoispuoliselle alueelle esitetään pääosin 5–8-kerroksista asuin-, liike- ja toimistorakentamista. Lisäksi Karjalankadun varrelle mahdollistettaisiin 17-/13-kerroksisen tornitalon rakentaminen. Eteläpuoleiselle alueelle on puolestaan osoitettu "Health City Kuopio -terveyspuiston" asuin- ja palvelurakentamista. Rakentaminen esitetään pääosin 5–8-kerroksisena, minkä lisäksi alueen keskiosaan on osoitettu 14- ja 10-kerroksiset rakennukset. Koko

kaava-alueen rakentamista ohjataan lähes kattavasti ehdottomasti noudatettavalla rakentamistapaohjeella. Pysäköinti on esitetty paljolti keskitettynä.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaava-alue on muuttunut, kun Jäähallin ympäristön kaava on erotettu omaksi, nyt jo voimassa olevaksi asemakaava-alueeksi. Alueelle esitetyt kaavaratkaisut ovat muuttuneet valmisteluvaiheen jälkeen sisällöltään varsin merkittävästi. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat huomattavat. Tehtyjen muutosten ja kaavan merkityksellisyyden pohjalta Pohjois-Savon ELY-keskus suosittaa, että kaavahankkeesta järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kulttuuriympäristö

Alueen kaakkoiskulmaus kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Kuopion kasarmialue. Oleva punatiilinen entinen tallirakennus on osoitettu kaavaehdotukseen asianmukaisella sr-41-suojelumerkinnällä. Osin RKY-alueelle sijoittuvaksi on esitetty uutta 5–8-kerroksista rakentamista, jonka mittakaavaero vanhaan kasarmialueen rakentamiseen on varsin huomattava. Myönteisenä voidaan pitää sitä, että RKY-alueen osalta rakentamistapaohje antaa julkisivujen toteuttamiseen erilliset ohjeet (paikallamuuratun punatiilen käyttö).

Asemakaavallisesti aiemmin suojeltua Teknillisen oppilaitoksen päärakennukseksi vuonna 1966 valmistunutta oppilaitosrakennusta ei ole osoitettu säilytettävänä. Ratkaisua perustellaan mm. rakennuksen teknisellä kunnolla ja

muuttuneilla olosuhteilla (oppilaitostoiminnan siirtyminen). Myös uima- ja keilahallien kohdalle esitetään uudisrakentamista.

Oppilaitosrakennuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2016. Valmisteluvaiheessa Opistotien kompuksen osalta laadittiin 3 erilaista vaihtoehtoa, joista kukin käsitti sekä rakennuksen säilyttävän että purkavan ratkaisun. Vuonna 2018 rakennuksesta valmistui käytettävyysselvitys. Lisäksi kaavoituksessa on selvitetty eri toimijatahojen kanssa mahdollisuutta ottaa rakennus koulu- tai muuhun käyttöön. Tältä osin kaavaselostuksessa kerrotaan, että mikään taho ei ole pitänyt muutostyön kautta toteutettavaa rakennuksen oppilaitos- tai opiskelija-asuntokäyttöä mahdollisena. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan purkamisen mahdollistavaa kaavaratkaisua voidaan pitää tehdyn käytettävyysselvitystyön pohjalta verrattain ymmärrettävä, mutta kulttuurihistorialliselta kannalta hyvin valitettavana.

Meluntorjunta

Kaava-alueen maantie- ja junaliikenteestä aiheutuvat melutasot on mallinnettu liitteenä olevan meluselvityksen (Liite 9.1 Kuopion Savonian alueen meluselvitys, WSP, 8.8.2019) mukaan kahden metrin korkeuteen maanpinnan tasosta. Mikäli melutarkastelu tehdään kahden metrin korkeuteen myös rakennuksissa, joiden meluntorjuntaan käytetään meluseinää tai vastaavaa estettä, julkisivun melutasot ylemmissä kerroksissa ovat todennäköisesti korkeammat kuin laskentakorkeudella, koska meluste ei pienennä melutasoja ylimpien kerrosten julkisivuilla. Tämän vuoksi myös ylimpien kerrosten julkisivulle kohdistuvat melutasot tulee arvioida tapauskohtaisesti. Tämä tarkastelu on tarpeen erityisesti tässä kaavassa, koska alueelle suunnitellaan useita erityisen korkeita asuinrakennuksia. Lisäksi Karjalankadulla on kaksi kaistaa molempiin suuntiin, jolloin varsinkin uloimmaisat kaistat ovat varsin kaukana melusteesta. Tällöin melusteiden vaikutus jää hyvin pieneksi ylimpien kerrosten meluntorjunnan osalta. Eri-tyisesti tulee kiinnittää huomiota Karjalankadun ja rautatien varrella olevien rakennusten ylimpien kerrosten julkisivujen melutasoarvioiden luotettavuuteen. Karjalankadun varrelle esitetty rakenteellinen 31 db meluntorjuntataso vaikuttaa ainakin ylempien kerrosten osalta asuinkäyttöä ajatellen mahdollisesti riittämättömältä.

Suhde yleiskaavaan

Hyväksytyn asemakaavaehdotuksen alueella on voimassa keskeisen kaupunkialueen yleiskaava. Rautatien pohjoispuolinen osa on yleiskaavassa osoitettu PY-merkinnällä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. PY-merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä myös tuotanto- ja varastotiloja. Rautatien eteläpuolinen osa puolestaan on osoitettu VU-merkinnällä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. VU-merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan alue on varattu urheilu-, ulkoilu- ja virkistystoimintaa varten. Alueelle saa rakentaa vain ulkoilua ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Suunnittelualueen läpi kulkee yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen väylä, joka asemakaavamuutoksen yhteydessä säilytetään.

MRL 42 §:n 4 momentin mukaan asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia yleiskaavasta poiketen, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonai-

suuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Kaavaselostuksessa on tuotu esille seikkoja, joiden vuoksi yleiskaavaa on pidettävä lainkohdassa tarkoitettulla tavalla ilmeisen vanhentuneena. Yleiskaavan vanhentuneisuutta on perusteltu erityisesti Kuopion kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelmalla (v. 2015), jossa on tarkasteltu Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Opistotien ja Hannes Kolehmaisen kadun ympäristö on kyseisessä suunnitelmassa osoitettu uudeksi asuinalueeksi. Lisäksi yleiskaavan vanhentuneisuutta on perusteltu muun muassa korkean rakentamisen selvityksellä sekä eri koulutusasteiden keskittämisellä Savilahteen. Kaavaselostuksesta ilmenee, että parhaillaan valmisteltavana olevan keskusta-alueen yleiskaavatyön yhteydessä kaava-alueen käyttötarkoitus ollaan muuttamassa asumiskäyttöön.

ELY-keskus pitää esitettyjä seikkoja yleiskaavan vanhentuneisuudesta pääosin sellaisina, joiden perusteella asemakaava voidaan MRL 42 §:n 4 momentin mukaisesti laatia yleiskaavasta poiketen. Kun otetaan huomioon muun muassa kaupungin koulutuksen sijoittumisessa tapahtuneet muutokset, korkeaa rakentamista koskevat suunnitelmat, vanhan uimahallin käyminen tarpeettomaksi sekä kaupunkirakennetta koskevat strategiset maankäytön suunnitelmat, voitaneen tässä katsoa olevan kysymys sellaisesta tilanteesta, jossa asemakaavaa lähtökohtaisesti ohjaavaa yleiskaavaa voidaan pitää vanhentuneena. MRL 42 §:n 4 momentin muutoksen (230/2017) eräs keskeinen tavoite oli myös täydennysrakentamisen sujuvoittaminen nopeutuneiden asemakaavamuutosten kautta.

MRL 42 §:n 4 momentin esitöiden mukaan "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." ELY-keskuksen käsityksen mukaan asemakaavalla osoitettava noin 2000 asukkaan uusi asuinalue poikkeaa yleiskaavaratkaisusta varsin olennaisella tavalla. Arvioitaessa muutoksen hyväksyttävyyttä on huomiota kiinnitettävä muun muassa asemakaavoitusta lähtökohtaisesti ohjaavan yleiskaavan laatuun ja laajuuteen. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava ulottuu Sorsasalosta Hiltulanlahteen, ja yleiskaava-alueen laajuus on noin 200 km². Tarkasteltaessa yleiskaavaratkaisua kokonaisuutena voidaan asemakaavamuutoksella tehtyä ratkaisua pitää yleiskaavassa hyväksytyjen keskeisten tavoitteiden mukaisena. Asemakaavassa osoitettava uusi asuinalue kytkeytyy luontevasti keskustan sekä Mustinlammen eteläpuolisen osan rakennuskantaan. Opistotien ja Hannes Kolehmaisen kadun ympäristön asemakaavamuutoksen voidaan katsoa sopeutuvan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavakokonaisuuteen. Asemakaava on näin ollen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan mahdollista laatia yleiskaavasta poiketen MRL 42 §:n 4 momentin nojalla. ELY-keskus kuitenkin muistuttaa, että lähtökohtana MRL:ssä on edelleen se, että asemakaavat laaditaan niitä ohjaavien yleiskaavojen mukaisiksi, ja että vanhentuneet yleiskaavat päivitetään.

Asemakaavoituksen vastine 3.12.2019:

Lausunnossa esitetty viranomaisneuvottelu on pidetty 2.12.2019.

Kulttuuriympäristö

RKY-alueen ja Savonian päärakennuksen osalta viitataan edelliseen, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausuntoon annettuun vastineeseen.

Meluntorjunta

Kaava-alueelle liikennemelutasot on laskettu tie- ja raideliikenteen melumallien mukaisesti 2 metrin korkeuteen, ja tältä pohjalta on tarkasteltu piha-alueiden melutasot ja niiden meluntorjuntaa. Meluselvityksessä on kuitenkin laskettu ja tulostettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot myös kaikkien asuinrakennusten kaikille julkisivuille, myös rakennusten ylimpiin kerroksiin. Nämä tulokset on esitetty selvityksen liitteessä 2. Melulaskelmat on tehty ympäristöministeriön hyväksymillä laskentamalleilla ja tieliikennemelun laskelmissa on otettu huomioon Karjalankadun kaksikaistaisuus molempiin suuntiin (2+2 kaistaisuus) laskentamallin mukaisesti.

Laskentatulosten luotettavuus (tulosten epävarmuus) on sama riippumatta laskentakorkeudesta. Tässä tapauksessa tulosten epävarmuudeksi laskennan tekijä on ilmoittanut tieliikennemelun osalta +/- 2 dB ja raideliikennemelun osalta +/- 3 dB. Tulosten epävarmuus on tavanomainen tällaisille tapauksille. Lisäksi on huomattava, että tulokset on laskettu ennusteliikennemäärien pohjalta, jotka mahdollistavat huomattavan liikennemäärän kasvun.

Tarvittavat julkisivujen, myös Karjalankadun varrella, ääneneristävyydet on määriteltä meluselvityksen liitteissä 3 ja 4, ja ne perustuvat kullakin julkisivulla laskettuun korkeimpaan yksittäiseen keskiäänitasoon (laskentapisteeseen). Raideliikenteen osalta ääneneristävyysvaatimus on tarkasteltu junan ohiajon aiheuttaman enimmäisäänitason pohjalta.

Meluselvityksessä on huomioitu myös ylimmät kerrokset ja kaavassa esitetyt meluntorjuntatasot ovat kauttaaltaan riittäviä.

Suhde yleiskaavaan

Kuten lausunnossa todetaan, kaavaselostuksessa on tuotu esille ne perusteet, joiden perusteella tämä asemakaavan muutos voidaan laatia yleiskaavasta poiketen, asemakaavan muutoksella tehtyä ratkaisua voidaan pitää yleiskaavassa hyväksytyjen keskeisten tavoitteiden mukaisena ja sen voidaan katsoa sopeutuvan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavakokonaisuuteen.

Keskustan osayleiskaava, johon tämä asemakaavan muutosalue sisältyy, on ohjelmoitu yleiskaavoituksen työohjelmaan vuodelle 2020 yhtenä kärkihankkeena.

LAUSUNTO / KUOPION VESI LIIKELAITOS:

7.11.2019

Opistotien ja Hannes Kolehmaisen kadun ympäristön asemakaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ajalle 14.10.-13.11.2019. Kuopion Vesi Liikelaitos esittää ehdotusvaiheen aineistosta lausuntonaan seuraavaa:

Tonttijako

Vesihuoltolaki edellyttää, että liitospaikka vesihuoltoverkostoihin on osoitettava kiinteistön välittömään läheisyyteen, minkä vuoksi Kuopion Vesi esittää kaikissa kaavahankkeissa muodostettavien kiinteistöjen rajautumista katualueeseen. Tällöin verkostot voidaan sijoittaa kunnossapidettävälle katualueelle.

Koska Savonian alueella kaikki muodostettavat tontit eivät rajaudu uuteen katualueeseen, Savoniankujaan, on kaavatyön aikana kaupungin ja rakentajan kanssa sovittu korttelikohtaisista vesihuollon liitospaikoista siten, että Kuopion Vesi osoittaa liitospaikat omistamiinsa verkostoihin kortteleiden rajalta. Kortteleiden sisäisten verkostojen suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa tonttien omistajat tai haltijat kustannuksellaan. Kortteleiden liitospaikat Kuopion Veden verkostoihin tarkentuvat sitten, kun kortteleiden sisäisten verkostojen suunnittelu etenee. Myös HCF:n alueella yksi tontti (kortteli 21 tontti 4) ei rajaudu katualueeseen. Ko. tontin vesihuoltoverkoston liitospaikoista on sovittava maankäytösopimuksessa.

Kaavamerkinnot

Kaavaehdotuksessa on huomioitu Kuopion Veden esille tuomat et-alue varaukset jätevedenpumppaamoja ja paineenkorotusasemia varten, rasitealueet verkostoille ja kaavamerkinnot (vj-1, jv-3 ja jv-6).

Sammutusvesi

Pohjois-Savon Pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelman mukaan alueella, jossa luonnonvesi on lähettyvillä, tulisi suosia luonnonvedenottoa paikkojen rakentamista. Kuopion Veden näkökulmasta katsoen luonnonveden suosiminen sammutusvetenä on tärkeää, koska tulipalojen sammutustilanteessa tai sprinklerilaitteistojen testaustilanteessa voi vesijohtoverkoston virtaaman kasvu ja virtaussuuntien vaihtelu aiheuttaa sakan irtoamista johtojen sisäpinnoilta aiheuttaen laatuhäiriöitä. Vaikka sekä Savonian että HCF:n alueiden läheisyydessä sijaitsee palovesiasemat, joista sammutusvedenotto on mahdollista, Kuopion Vesi edelleen esittää, että kaupunki selvittää mahdollisuudet luonnonvedenottoon läheisestä Mustinlammesta.

Kaava-alueella on useita kiinteistöjä, joiden mahdollisia sprinklerilaitteistoja ei pystytä liittämään suoraan vesijohtoverkostoon kiertoyhteyden puuttuessa.

Asemakaavoituksen vastine 3.12.2019:

Tonttijako

Korttelin 7-21 (Health City) alueelle ei tehdä maankäytösopimusta, mutta vesihuoltoverkoston liitospaikoista voidaan sopia tontinvuokrasopimuksen tai tontin luovutussopimuksen yhteydessä.

Sammutusvesi

Pohjois-Savon pelastuslaitoksen vuonna 2013 laatimassa sammutusvesisuunnitelmassa on todettu, että uusille asuin- ja teollisuusalueille ei enää rakenneta paloposteja, vaan palovesiasemia. Lisäksi suunnitelmassa on kunnan kehittämistoimenpiteiksi kirjattu, että uusia asuin- ja teollisuusalueita kaavoitettaessa tulisi kartoittaa mahdollisuus luonnonvedenottoa paikkojen rakentamiselle.

Luonnonveden käyttöön tarvittaisiin putkiston, pumppaamon ja suodatuksen rakentaminen luonnonveden ottopaikasta kohderakennuksiin. Kaupunki ei ole rakentanut luonnonvesilähteitä tähän mennessä eikä pidä sen rakentamista tässä tapauksessa tarkoituksenmukaisena.

Kuopion Veden tulisi suunnitella alueelle tuleva vesijohtoverkosto siten, että se on mahdollisuuksien mukaan kiertoyhteydessä talousveden jakelun turvaamiseksi. Mikäli vesijohtoverkostosta ei saataisi rakennuksien sammutuslaitteistoille riittävästi vettä, on rakennuksen omistaja velvollinen hoitamaan asian muulla tavalla (esimerkiksi vesisäiliö, vesiallas, jota pidetään toisena vesilähteenä).

Kaupunki ja Kuopion Vesi Liikelaitos voivat sopia asiaan liittyvistä seikoista varautumis- ja sammutusvesiasioita koskevien neuvottelujen yhteydessä. Mikäli luonnonveden käyttöön tämän alueen osalta päädyttäisiin, on sen tarvitsemat laitteistot mahdollista toteuttaa jo nyt asemakaavoihin merkittyjen rasite- ja kaualueiden kautta.

MUISTUTUS / YKSITYISHENKILÖ:

24.10.2019

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittelee Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen.

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

Suunnitelma rakentaa keilahallin ja Hesburgerin tonteille 7-kerroksisia torneja ei alkuunkaan sopeudu Kuopio kasarmialueen kulttuuri ympäristöön. Sama rakennusmassa voitaisiin rakentaa Suokadun varteen sorakuopan alueelle. Keilahallin tontti ja viereinen P-alue pitäisi poistaa asemakaavaehdotuksesta. LP-2 osa tontista 22 voitaisiin kaavoittaa pienen miljööseen sopivan paloaseman tarpeisiin.

Asemakaavoituksen vastine 3.12.2019:

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuvilla toiminnoilla ja asumismuodoilla mahdollistetaan monimuotoinen, kaikenikäisille suunnattu asuinalue. Alueelle sijoittuu asumista, erilaista palveluasumista mukaan lukien tehostettu palveluasuminen, päiväkotitoimintaa ja muita yhteisiä arjen hyvinvointia tukevia palveluita ja liiketiloja kuten kodin jatkeena olevia asukkaiden yhteistiloja aktiviteetteineen, yhteiskäyttöisiä välineitä ja arkea helpottavia palveluita. Alueen rakentaminen tulee kehystämään pohjoispuolelta viereistä RKY-aluetta, länsipuolella kehityksen muodostaa uusi Jäähalli.

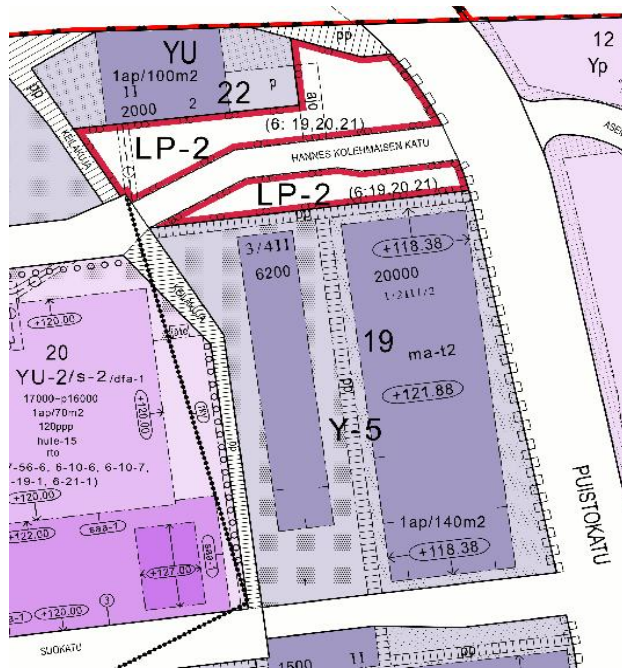
Alueen rakentamisen mittakaava poikkeaa viereisen vanhan kasarmialueen ra-

kennusten mittakaavasta. Kasarmialueen läheisyys tulee ottaa huomioon rakennusten ilmeessä. Uusien rakennusten runkosyvyydet, voimakas materiaalisuus, kattomuoto harjakattona ja muotojen selkeys viittaavat lähiympäristöön ja auttavat niitä sopeutumaan ympäristöönsä. Suuret rakennuskokonaisuudet tulee jaksottaa käyttäen vaihtelevia tiilen sävyjä. Pihoista tulee suunnitella alueen käyttötarkoitukset huomioiden esteettömiä monitoiminnallisia ulko-oleskeluun ja kohtaamiseen kannustavia pihoja, joilla otetaan huomioon eri-ikäiset käyttäjät. Uudisrakentamisen arkkitehtuurin laatutaso varmistetaan korkeaksi rakentamistapaohjeiden (selostuksen liite 3.4) avulla, joiden toteutus tulee tapahtumaan kaupungin asiantuntijoiden ohjauksessa. Rakentamistapaohjeissa on määritetty muun muassa kaupunkirakennetta, rakennusmassoja, julkisivumateriaaleja ja värejä, kattoja, aurinkopaneeleita, sisäänkäyntejä, maantasokerrosta, parvekkeita ja pihoja koskevia ohjeita.

Rakennustapaohjeen mukaan uudisrakennusten liittyminen kasarmialueeseen (RKY-alue) huomioidaan siis muun muassa materiaalien ja kattomuotojen kautta. RKY-alueelle sijoittuu alueen uusista rakennuksista kaksi, Hannes Kolehmainen kadun varrella olevan suojelurakennuksen molemmilla puolilla olevaa kerrostaloa. Näiden rakennusten tulee erityisesti sopeutua materiaaleiltaan ja väreiltään RKY-alueen kokonaisuuteen. Julkisivujen tulee olla mahdollisimman yksiaineisesti paikallamuurattua punatiiltä rakennustapaohjeessa esitettyjen tiilimallien mukaisesti. ELY-keskus pitää antamassaan lausunnossa tätä myönteisenä. Lisäksi RKY-alueelle jäävä oleva punatiilinen entinen tallirakennus on osoitettu sr-41-suojelumerkinnällä.

Uudisrakentaminen on näin ollen sopeutettu viereiseen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Lisäksi on huomioitava, että voimassaolevassa sisäasiainministeriön 27.4.1983 vahvistamassa asemakaavassa RKY-alue sisältyy yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y-5), ja sille on nykyisen puistomaisen aukion alueelle merkitty mittava rakennusala, jolle voidaan toteuttaa 1/2II1/2-korkuinen ja kerrosalaltaan 20 000 k-m²:n suuruinen rakennus. Toteutuessaan vaikkakin kooltaan pienempänä tämä tulisi muuttamaan huomattavasti nyt väljän alueen ilmettä.



Muistutuksessa esiin nostettu sorakuopan alue on kaavoitettu jo voimaan tul-
leessa Jäähallin ympäristön asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten ja
urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YLU-1), aluetta ei ole
tarkoitettu asumiskäyttöön. Myöskään paloaseman sijoittaminen alueelle ei ole
kaupungin tämänhetkisten, paloaseman toteuttamistapaan liittyvien tavoitteiden
mukaista.

NIMISTÖTOIMIKUNTA:

Savonianskujan nimi ei täytä Kuopion kaupungin nimistötoimikunnan nimeämis-
periaatteita (7.1.2016):

*"Katua, aukiota, puistoa tai muuta kohdetta ei voi nimetä toimivan liikelaitoksen,
yrityksen tai julkisoikeudellisen yhteisön mukaan. Yrityksen tai yhteisön nimeä
voidaan harkita käytettäväksi kaavanimessä, mikäli se on samannimisenä toimi-
nut usean sukupolven ajan samalla paikalla tai sillä on suuri paikallinen merki-
tys."*

Nimeksi esitetään Opistokuja.

Asemakaavoituksen vastine 3.12.2019:

Uuden katualueen nimi muutetaan Savonianskujasta Opistokujaksi.