

12.8.2021

LIITE 20

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS / VANHAN VARIKON POHJOIS-OSA

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET VASTINEINEEN

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.9.2020 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 10.9.–9.10.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 15.9.2020 sekä erikseen yhteistyötahoille lausuntokokouksessa 22.9.2020. Lausunnon aineistosta antoivat Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut / Jätekkukko ja Pohjois-Savon sairaanhoitopiiri. Lisäksi mielipiteen antoivat kaksi yksityishenkilöä.

Valmisteluaineistoon sisältyneet vaihtoehdot, joista lausunnot on annettu:



SAVOLAINEN METSÄ



VARIKONLAAKSO



LOHKARE



SAVILAHDEN PIHAKAUPUNKI



RINTEELTÄ RAITILLE, RAITILTA RANTAAN

LAUSUNTO / POHJOIS-SAVON ELY- KESKUS

6.10.2020

Valmisteluaineisto sisältää kaavaselostusluonnoksen, alueluovutuskilpailun viiden eri ehdotuksen kilpailupaneelit sekä erilaista selvitysaineistoa.

Luonnonsuojelu

Alueelta tehdyt luontoselvitykset ovat riittävät ja asianmukaiset. Kaavaselostuksessa tuodaan esiin, että alueella on arvokkaita luontokohteita. Luontokohteet on lisäksi syytä esittää erillisellä kartalla ja viitata kaavaselostuksen yksilöityihin kuvauksiin luontokohteista. Ilman tällaista karttaa ei voida arvioida säilyvätkö luontokohteet kaavassa vai jäävätkö ne rakentamisen alle. Kaava-alueella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaavassa tulee varmistaa, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat kulkuyhteyksineen säilyvät. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja on myös välittömästi kaava-alueen ulkopuolella. Kaavassa tulee varmistaa, että myös nämä liito-oravaesiintymät säilyvät samoin kuin liito-oravan kulkuyhteydet alueelta toiselle. Pohjois-Savon ELY-keskus on myöntänyt Vanhan varikon itäosan asemakaava-alueelle poikkeusluvan liito-oravan suojelusta 25.4.2019. Kaavassa on huomioitava ne poikkeusluvan ehdot, joilla voi olla vaikutuksia nyt vireillä olevalle kaava-alueelle.

Muuta

Kilpailuehdotuksissa on merkittäviä eroja rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Osassa ehdotuksista yleiskaavan SR-3-rakennukset on esitetty säilytettävänä rakennuksina. Lisäksi myös rakennusten lähiympäristö on parhaimmillaan suunniteltu kohteiden arvoja tukevalla tavalla. Joidenkin kilpailuehdotusten suunnittelussa on rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomiointi puolestaan nähtävästi kokonaan unohtunut. Liikenne- ja ratkaisujen kohdalla on huomattavissa, että osa kilpailutöistä sopii huonosti yhteen esitetyn liikenneverkkosuunnitelman kanssa.

Koska jatkosuunnittelun pohjaksi valittavaa kilpailuehdotusta ei ole vielä valittu, on kaava-asiasta monelta osin vielä mahdotonta lausua. Valmisteluaineistoon ei myöskään vielä sisälly tietoa siitä, että kaava-alueetta suunnitellaan laajennettavaksi (Sädekuja). Näiden syiden pohjalta ELY-keskus esittää vakavasti harkittavaksi valmisteluaineiston uutta nähtäväksi asettamista vaiheessa, jolloin kaavaratkaisua on suunniteltu valittavan kilpailuvaihtoehdon ja mahdollisen kaava-alueen laajentamisen pohjalta. Aineistoon on erittäin suositeltavaa sisällyttää kaavakarttaluonnos.

Asemakaavoituksen vastine 12.8.2020:

Luontokohteiden kuvausta on tarkennettu selostukseen ja selostuksessa on esitetty myös luontokohteet kartalla. Suunnittelussa on huomioitu liito-oravayhteydet alueella ja kaavakarttaan on esitetty tarvittavat merkinnät, joiden tavoitteena on turvata liito-oravan ja lepakon elinolosuhteet alueella. Kaava-alueetta on myös laajennettu kattamaan tärkeä liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue.

Kaavaluonnoksessa on esitetty alueen kolme kalliotasanteelle sijoittuvaa osayleiskaavassa SR-3 merkittyä rakennusta (rakennukset 15, 16 ja 20) säilytettävänä (sr-15). Laakson sr-5 aluerajauksen rakennuksista yksi (rakennus 47) on esitetty säilytettäväksi (sr-15). Lisäksi kaavaluonnoksessa on esitetty säilytettäväksi rakennus 22, missä on todettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-20).

Valmisteluaineisto on pyynnöstä asetettu uudelleen nähtäväksi ja aineistoon sisältyy myös kaavakartta.

LAUSUNTO / KUOPION KULTTUURIHISTORIALLINEN MUSEO

9.10.2020

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon edustaja ei osallistunut 22.9.2020 järjestettyyn viranomaiskokoukseen kaavaluonnoksesta. Valmisteluvaiheen aineiston on ollut nähtävillä 10.9.–9.10.2020 väli-sen ajan.

Suunnittelualueen tuoreessa yleiskaavassa on osoitettu neljä rakennussuojelukohdetta (SR-3). Kyseiset rakennukset ovat vuosilta 1941-1945. Näiden lisäksi yleiskaavaan on merkitty sr-5- merkinällä (ALUE, JOHON SISÄLTYVISTÄ RAKENNUKSISTA OSAPYRITÄÄN SÄILYTTÄMÄÄN)

Valmisteluaineistosta puuttuu karttaluonnos, joten ainoat havainnollistavat aineistot ovat arkkitehtikilpailujen esittelyt (5 kpl). Kuopion kulttuurihistoriallinen museo katsoo kaava-aineistojen olevan täten puutteelliset, sillä rakennussuojelun toteutuma on vaikeaselkoinen. Kilpailutuloksista vain kahdessa esitetään yleiskaavassa SR-3- merkityt rakennukset säilyviksi. Kilpailutöistä toisissa ei ilmoiteta kerroskorkeuksia, joka koetaan erityisesti suojelukohteiden läheisyydessä haastavana. Valmistellut havainnekuvat kuvaavat vain uudisrakennuksia.

Kilpailutyöt osoittavat hankkeen kaupunkikuvallisen merkityksen. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo katsoo, että suunnittelua tulee jatkaa yleiskaavassa esitettyjen rakennussuojelullisten ratkaisujen pohjalta. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo puoltaa Pohjois-Savon ELY-keskuksen ehdotusta uudelleen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavoituksen vastine 12.8.2020:

Valmisteluaineisto on pyynnöstä asetettu uudelleen nähtäväksi. Kaava-aineistoon sisältyy kaavakartta, jonka perusteella on mahdollista tulkita vaikutukset kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Säilytettävistä rakennuksista on kerrottu tarkemmin edellisessä vastineessa.

LAUSUNTO / ALUEELLISET JÄTEHUOLLON VIRANOMAISPALVELUT / JÄTEKUKKO

25.9.2020

Alueelliset jätehuollon viranomaispalvelut ja jäteyhtiö Jätekuukko pyytävät huomioidaan jätehuollon osalta sovitut periaatteet Vanhan varikon pohjoisosan asemakaavan jatkotyössä (asuntoaluekohtainen jätteenkeräysjärjestelmä eli ns. korttelikeräys). Kaavatyön edetessä toivomme tiivistä yhteistyötä mm. keräyspisteiden sijoittamisen suunnittelussa.

Asemakaavoituksen vastine 12.8.2020:

Suunnittelua on viety eteenpäin yhteistyössä alueellisen jätehuollon viranomaispalveluiden sekä Jätekuukko Oy:n kanssa. Kaavaluonnoksessa on esitetty korttelikeräystä koskevat kaavamerkinnot ja suunnittelussa on huomioitu keräyksen vaa-

timat tilavaraukset ja toiminnallisuus. Yhteistyötä jatketaan suunnittelun edetessä.

LAUSUNTO / POHJOIS-SAVON SAIRAANHOITOPIIRI

16.9.2020

Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on saanut 4.9.2020 sähköpostitse pyynnön näkemyksestä Savilahden sijoittuvan Vanhan varikon pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutokseen liittyvistä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailutöistä.

Pohjois-Savon Sairaanhoitopiirin kuntayhtymä on tutustunut aineistoon ja haluaa kiinnittää huomiota jatkovalmistelussa seuraavaan asiaan. Pyydämme, että jatkovalmistelussa ja alueen ratkaisuihin otetaan huomioon Kuopion Yliopistollisessa sairaalan Puijon sairaalassa sijaitseva helikopterikenttä ja lentoliikenteeseen liittyvät rajoitukset korkeiden rakennusten osalta.

Pyydämme, että tämän asian osalta tehdään yhteistyötä sekä kuullaan Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymää ja KYSillä operoivaa lentooperaattoria ennen lopullisten ratkaisujen lukitsemista.

Asemakaavoituksen vastine 12.8.2020:

Kaavaluonnoksessa on huomioitu KYSin lentoesterajoitteet. Pyydämme kommentoimaan kaavaluonnosta, mikäli KYSin näkökulmasta korkeiden rakennusten osalta ratkaisussa on kehitettävää.

MIELIPIDE:

9.10.2020

Kohde: Asemakaava ja -muutos "Vanhan varikon pohjoisosa" / Valmisteluaineisto (KaupRakLtk 02.09.2020 §177)

Älkää kahliutuko mihinkään yksittäiseen kilpailutyöhön

Asuinalueiden suunnittelua ei tule luovuttaa tosiasialliseksi **monopoliksi** millekään yhdelle eikä kahdellekaan **rahankiiluiselle konsortiolle**. Suunnittelun ohjaukset ja ratkaisut tulee joka vaiheessa pitää edes välillisesti kuntalaisten hallinnassa, ts. viranomaisilla.

==> Älkää siis valitko jatkosuunnitteluun mitään yksittäistä tarjokasta, vaan rakentakaa niitä kaikkia osatekoina käyttäen **yhdistelevä kaavaratkaisu**, johon poimitte ja sommittelette **parhaat osaratkaisut jokaisesta kilpailutyöstä**.

Asutusmäärät on ylimitoitettu

Jokaisesta kilpailutöistä havaitsee, että **kaavoittajan mässäilemin asukasmäärin** alueesta tulisi mitä raskaimmin rakennettu. **Kerrostaloja** jouduttaisiin sijoittamaan **liian lähemmäksi** vastatusten (ts. asukkailla ei ikkunayksityisyyttä eikä -maisemia). Monikerokisten talojen väliin jäisi **epäviihtyisiä kujia**: kapeita, hämääriä, rumia, kaikkuisia, tulsia.

Myös **liikennemäärät kasvaisivat kestävämmiksi**: sekä kaava-alueella että paisut-taen Savilahden jo ongelmallisia kokonaisliikennemääriä.

==> Asutusmitoitusta tulee **roimasti pienentää**: vähintään kolmanneksella.

Enemmän kunnollisia viheralueita – ei kolhoja kovapintakenttiä

Eräät kilpailutöistä sisältävät **laajoja betoni-, kiveys- tai asfalttipintaisia "oleskelu-alueita"**, joita osassa kilpailutöistä kutsutaan kaunistelevin nimityksin *viher-sitäsuntätä*.

==> Arkkitehdit eivät näytä tajunneen, että kaupunkimiljööön viihtyisyys ei milloinkaan synny laajoista kovapintaisista ympäristöistä, vaan aina **viheriöivästä kasvillisuudesta** (puista, kukista ym. istutuksista, nurmialueista) ja **virtaavista vesistä**.

Myöskään sitä perusasiaa he eivät näytä oivaltaneen, että kaava-alue on pääosin **itä-koillisrinnettä**, joka valtaosan vuodesta pysyy Neulamäen langettamassa **varjossa**. **Mikrosää** tulee siis arki-iltaisain (so. vilkkaimpaan asointiaikaan) olemaan useimmiten **viimainen**: syynä sekä Neulamäen varjostusvaikutus että järveltä puhaltava tuuli.

Käykääpä opiksenne vilkaisemassa **surullinen esimerkki epäviihtyisästä aukiota**, jossa kukaan ei koskaan oleskele: **Hermannin aukio**, Kuopion Uudella Haapaniemellä. Siellä ei ihmisiä näy, koska aukio on valtaosan vuodesta kolhon viimainen, keväisin myös pölyävä, ja muutamana helleviikkona paahteisen tukala.

==> Jättäkää **paljon laajempia alueita VIHREIKSI**. Muutoin teette alkeellisen ja ratkaisevan virheen.

Kalliotasanteelle ei tornitaloja

Osassa kilpailutöistä esitetään luolastoedustan kalliotasanteelle useita tornitaloja. Kalliotasanteelle ei tule sijoittaa minkäänlaisia tornitaloja (ulkoasusta riippumatta), koska ne **näkyisivät rumasti ja kauas**.

Yhdessä kilpailutyössä tornitalot vieläpä esitetään **tavattoman rumina**, mukataiteellisina "verkkohäkkeinä".

Ei ihminen pysty laatimaan kauniimpia rakenteita kuin mitä luonto silmillemme tarjoaa!

==> Jättäkää siis tasanteen yläpuolista **kallioseinämaa näkyville mahdollisimman paljon**.

Autopaikat maan alle

On järkyttävää joutua yhä (vuonna 2020!) näkemään suunnitelmia, joissa laajahkoja pysäköintialueita esitetään **katutasoon** (!). Moiseen rimanalitukseen näyttää sorrutun ainakin osassa kilpailutöistä.

==> Autoille kaivettakoon **maanalaiset pysäköintiluolat**.

Tarvitaan kaavatyöhön täsmävä uusi meluselvitys

Aiempien kaavatöiden meluselvitykset ovat monelta osin vanhentuneita tai todenvastaisten lähtötietojensa vuoksi karkeasti epärealistisia.

==> Tämän kaavan meluvaikutusten arviointiin **tarvitaan uusi**, kaavatyön mukaisiin liikenneväyliin, rakennusmassoihin, nopeusrajoituksiin ja liikennesuoritteisiin perustuva **melumallinnus**.

- - - - -

Asemakaavoituksen vastine 12.8.2020:

Kilpailua on arvoitu neljän arviointikriteerin kautta, joiden perusteella kilpailun toiseen vaiheeseen on valittu konsortio Lohkare. Luonnosvaiheen kaavaratkaisu on laadittu tämän työn pohjalta kehittäen sitä yhdessä konsortion kanssa kilpailun kehitysvaiheessa. Kilpailuohjelman mukaan konsortiolle luovutetaan maksimissaan 25 000 k-m2 asumiseen kohdistuvaa rakennusoikeutta, mikä on noin neljäsosa alueen asumisen rakennusoikeudesta. Näin ollen edelleen luovutettavaa maata jää runsaasti muillekin rakennusliikkeille.

Alueen suunniteltu asukasmäärä perustuu suunnitelmaratkaisuun, joka on kilpailun tavoitteiden sekä osayleiskaavan ja maankäytön yleissuunnitelman mukainen. Alue on keskustaan tukeutuva kerrostalovaltainen alue, jonne on suunniteltu tiivistä, kaupunkimaista asumista. Tiiviin rakentamisen vastapainona alueella on laajat viheralueet. Lisäksi Neulamäen ja Neulaniemen ulkoilualueet sijoittuvat aivan alueen viereen. Suunnitelmaratkaisua on kehitetty siten, että alueelle ei muodostu laajoja aukioita, vaan vehreitä puistoja ja viheralueita. Osa viheralueista säilyy metsäisinä alueina ja osaan rakennetaan puistoja leikki- ja liikunta- alueineen.

Suunnitelmaratkaisussa kalliotasanteelle mahdollistetaan maksimissaan viisi kerroksista rakentamista. Kaukonäkymät huomioiden kalliotasanteelle ei sijoiteta tornitaloja.

Alueen autopaikat sijoitetaan pääosin rakenteellisiin pysäköintilaitoksiin tai pysäköintikanien alle tai kellarikerrokseen. Päämääränä on, että autot eivät näy katukuvassa. Tonteille osoitetaan kuitenkin jonkin verran vieras / asiointipysäköintiä. Myös Sarastusrinteen varrelle sallitaan kadunvarsipysäköintiä.

Suunnitelmaratkaisun mukainen meluselvitys on laadittu ja on kaavan liitteenä 12.

MIELIPIDE: 20.10.2020

Savon Safalle tuli lausuntopyyntö asiasta. Kiitos mahdollisuudesta. Emme valitettavasti saaneet nykyisessä tilanteessa aikaan keskustelua, joka olisi tuottanut lausunnon. Lähetän kuitenkin ohessa omissa nimissäni muutamia peruskommentteja asioista, jotka nousivat esiin aineiston ja ehdotusten tarkastelussa. Kävin niitä alustavasti läpi arkkitehti Annika Korhosen kanssa, ja toivon, että otatte kommentit ja oheiset liitekartat mukaan käsittelyyn, vaikka ne tulevatkin hieman myöhässä.

Yleistä

Valmistelun kannalta on hyvä menettely, että olette tuottaneet ammattitaidolla tehtyjä vaihtoehtoja alueen suunnitelman pohjaksi. Ne osoittavat, että alueelle on mahdollista rakentaa viihtyisä uusi kaupunginosa.

Rinteeseen rakentaminen

Ongelmallisinta alueen rakentamisessa näyttää olevan asuntorakentamisen nosto jyrkkään rinteeseen. Ongelmalliselta tämä on varsinkin autottoman väestön näkökulmasta. Ongelma on kuitenkin jo ohjelmassa ja vuoden 2017 yleissuunnitelmassa, jossa osayleiskaavan yritysalue muuttui asuntokortteleiksi. Kolmas ehdotus, Lohkare, poikkeaa muista ja tutkii rinnetaloja ja hissien käyttöä. Tämä on varmaankin oikea suunta, jos ylös koillisrinteeseen rakennetaan. Ilman erityisratkaisuja ylärinteen asunnot taitavat soveltua vain autoilla liikkuvalla väelle ja hyväjalkaisille vuokralaisille. Vuokra-asunnoille lienee kuitenkin tarjolla myös parempia paikkoja.

Ylätasanteen rakentaminen on ehdotuksissa osoitettu ilman selvää kytkentää luolaston tulevaan käyttöön, ja tältä osin suunnitelmat ovat puutteellisia. On mitä ilmeisintä, että luolastoja ei voi rakentaa aktiivikäyttöön tai ne eivät ainakaan tule tulvina vuosikymmeninä kunnolla toimimaan pelkästään henkilöautoliikenteen varassa. Jo tässä vaiheessa on syytä tehdä varauksia, joiden puitteissa on mahdollista tehdä parhaiksi osoittautuva hissi-, tunneli-, automaattinen rinnebussi- tai muita järjestelmiä, joilla luolasto ja ylätasanne saadaan kytkettyä sekä Savilahden että Neulamäen suuntaan.

Päivittäiskauppojen tyypit ja sijainnit

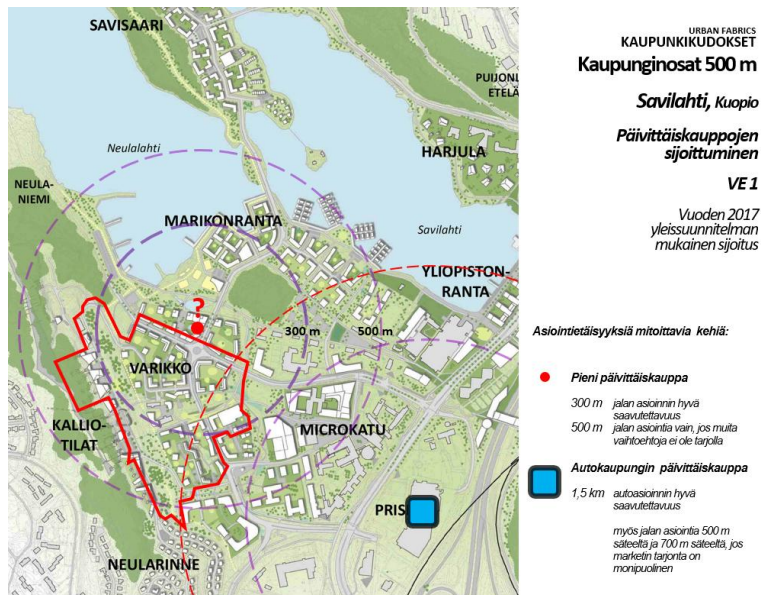
Rakenteellinen perusongelma alueen suunnittelussa näyttää olevan kaupan paikka, joka vuoden 2017 yleissuunnitelman mukaisesti on suunnittelualueen ulkopuolella. Olen tarkastellut asiaa kartalla kahden vaihtoehdon puitteissa. Vaihtoehdot ovat liitteenä (kuvat 1 ja 2). Tarkastelu perustuu päivittäiskauppoja koskevaan selvitykseen, jota se-lostan lyhyesti jäljempänä (kuva 3).

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdon 1 mukaiselle kauppatornille ei ole alkuvaiheessa edellytyksiä saada jalan asioiviin asukkaisiin tukeutuvaa **pientä lähimymälää**. Kauppapaikan ympärillä (300 m) on riittävä määrä jalan asioivia asukkaita vasta siinä vaiheessa, kun myös kauppaan liittyvät korttelit sekä Marikonrannan lähimmät korttelit ovat rakentuneet. Nyt suunnitteilla olevan alueen asunnot eivät riitä, sillä yli puolet niistä tulisi olemaan yli 300 metrin etäisyydellä kaupan paikasta.

Myöskään **suuremman kaupan** syntyyn ei tuossa paikassa ole ainakaan alkuvaiheessa edellytyksiä, sillä risteykseen ei ennen Marikonrannan ja Savisaaren rakentumista tule liikennevirtoja. Uusi marketti voi tulla ajankohtaiseksi vasta sitten, kun alueella on riittävästi asukkaita ja ostovoimaa. Tätä ennen työpaikkojen ja uuden alueen väki kuitenkin tottuu asioimaan Prismassa, eikä autolla asioinnin suuntaa ole myöhemmin helppo kääntää uuteen markettiin, kun otetaan huomioon Prisman läheisyys.

Niin kauan kuin Prisma toimii hypermarkettina, voi sen lähialueella (1,5 km) säteellä kilpailijana menestyä vain sellainen market, joka palvelu- tai hintatasollaan pystyy kilpailemaan autolla liikkuvista asiakkaista.



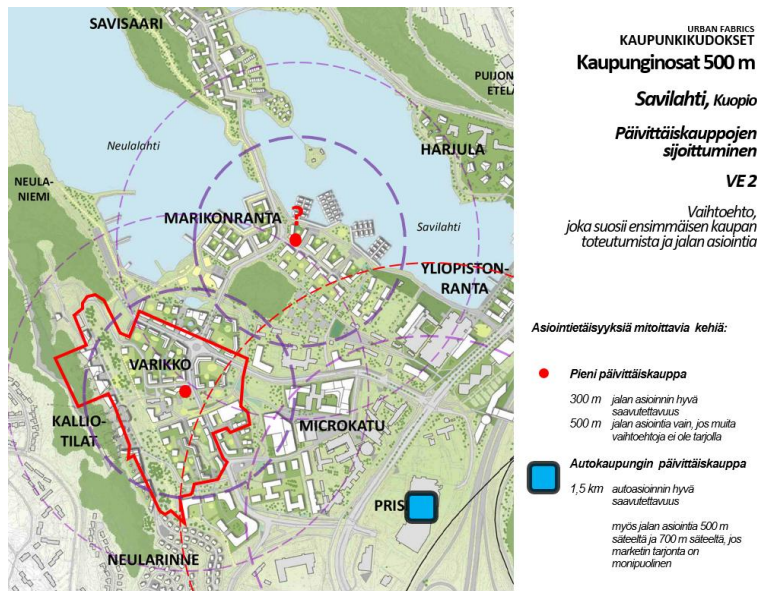
Kuva 1. Päivittäiskauppojen sijoittuminen, VE1, UF Finland

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdon 2 kartta osoittaa, että keskeisesti sijoittuva pieni lähimyyämä saa ympärilleen houkuttelevalla jalankulkuetäisyydellä asunto- ja asukasmäärän, joka mahdollistaa pienen lähikaupan toiminnan ja takaa myös sen pysyvyyden. On myös ilmeistä, että neuvotteluilla tai kilpailuttamalla lähikauppa on mahdollista saada toteutumaan jo ennen alueen valmistumista, siinä vaiheessa kun kaupan toiminnalle on vähimmäisedellytykset. Kaupan tontti on syytä suunnitella siten, että myös autolla asiointi kotiin palattaessa on helppoa, kuten Särkilahdessa ja Pihlajalaaksossa.

Tässä vaihtoehdossa jäävät Marikonrannan alueet kokonaan lähikaupan lähivaikutusalueen ulkopuolelle. Lienee kuitenkin mahdollista, että myös Marikonrantaan tulee pieni lähikauppa. Tämä asettaa haasteita jatkosuunnittelulle, joka kuitenkin saattaa myös helpottaa, jos kaupan valtakunnallisia pelisääntöjä muutetaan lähikauppoja suosivaan suuntaan, kuten suurempien haasteiden perusteella näyttäisi olevan odotettavissa.

Pienet lähikaupat, joilla on hyvä lähiasiakaskunta ja sen täydennyksenä autolla liikkuvia asiakkaita voivat menestyä myös hypermarketin lähialueelle (1,5km), kunhan niillä on riittävän hyvä sijainti, ja väestöpohja. Tällainen tilanne on esimerkiksi Päivärannassa ja Särkiniemessä.



Kuva 2. Päivittäiskauppojen sijoittuminen, VE2, UF Finland

Päivittäiskauppaselvitys

Kuopiossa on kahdenlaisia päivittäiskauppoja, kuten oheinen kartta 3 osoittaa. Vastava tilanne on myös muissa saman kokoluokan joukkoliikennekaupungeissa.

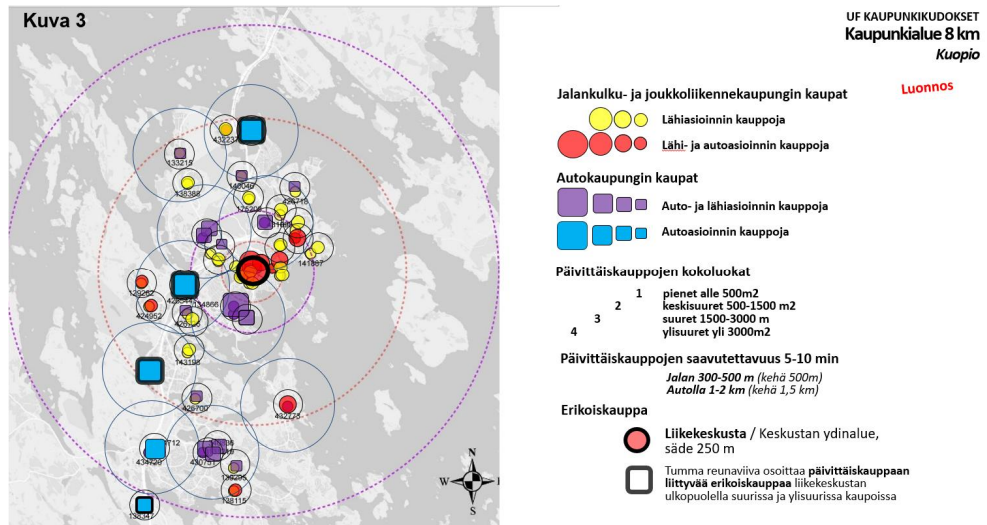
Perusverkoston muodostavat pienet ja keskisuuret kaupat, jotka palvelevat ensisijaisesti lähialueensa asukkaita **noin 500 metrin säteellä**. Pienten lähikauppojen olemassaolo näyttää perustuvan vielä tätä suppeamman alueen asiakkaisiin kuten Särkilahdessa, jossa on vain 1200 asukasta, mutta kaikki asuvat kaupan läheisyydessä ja reuimmaisinkin alle 300 metrin etäisyydellä.

Toisena ryhmänä ovat kaupat, joiden koko perustuu autolla liikkuvien asiakkaisiin ja **noin 1,5 km säteellä** olevan alueen asukkaiden ostovoimaan. Nämä kaupat ovat keski-suuria tai suuria. Myös tämän ryhmän kaupoilla on jalan asioivia asiakkaita, mutta heidän määrällään ei ole kaupan olemassaololle ratkaisevaa merkitystä, ja on myös kaupoja, joiden läheisyydessä on vain vähän tai ei lainkaan asutusta.

Näyttää siltä, että päivittäisen kauppaa-asioinnin matkoihin ollaan valmiit käyttämään **5-10 minuuttia kulkutavasta riippumatta**. Jos kauppa on lähellä, sinne kuljetaan jalan. Jos etäisyys on yli 300 metriä, nousee vaihtoehdoksi auton käyttö, jolloin 5-10 minuutin puitteissa ehtii käydä myös 1-2 kilometrin päässä lähikauppaa suuremmissa kaupassa. Asiointissa näyttää olevan jonkinlainen 5-10 minuutin matka-aikabudjetti, ja se on syytä ottaa huomioon kaupunginosan tai alueen rakennetta suunniteltaessa.

Oma ryhmänsä ovat edellä todettujen lisäksi hypermarkettien ja kauppakeskusten ylisuurat päivittäistavaraosastot, jotka liittyvän erikoiskaupan ansiosta vetävät asiakkaita koko kaupunkiseudulta ja jopa sen ulkopuolelta.

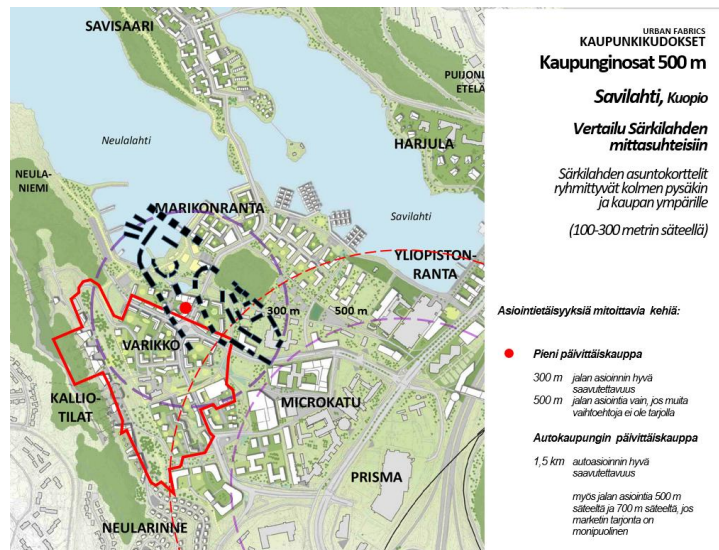
Kartta on päivittäiskauppaselvityksestä, jossa on tutkittu Oulun, Jyväskylän, Lahden ja Kuopion kaupunkeja. Teen selvitystä Suomen ympäristökeskuksen tutkijoiden kanssa. Se perustuu aiemmin Kuopion aineistoilla tekemääni selvitykseen ja valmistuu lähikuukausina.



Kuva 3. Kauppojen sijoittuminen Kuopion kaupunkialueella, UF Finland

Kaupunginosien mittasuhteet

Savilahden alue on laaja, mutta sen suunnittelua vaikeuttaa rakentamiseen soveltuvien alueiden hajanainen sijainti. Sama ongelma kohdattiin aikanaan Lehtoniemen ja Keilankannan alueiden suunnittelussa. Vertailu toteutuneisiin kaupunginosaan auttaa suunnitelmien mittasuhteiden hahmottamisessa, ja tässä tarkoituksessa liitän ohien kuvan 4, jossa olen lisännyt nykyiseen yleissuunnitelmaan vertailukohdaksi Särkilahden alueen rakennekuvan siten, että alueiden kaupungit ovat samassa pisteessä. Särkilahden voi tiiviin rakenteensa ansiosta pitää bussiliikenteeseen tukeutuvan pienen kaupunginosan mallina. Suurempaan asukasmäärän tarvitaan lisää kortteleita, useampia pysäkkejä ja mutkitteleva bussireitti. Suurempi asukasmäärä nostaa palvelujen tarvetta ja tasoa. Myös kaupunginosa ympäröivät palveluttomat alueet voivat liittyä kaupunginosaan ja nostaa sen palvelutasoa.



Kuva 4. Vertailu Särkilahden mittasuhteisiin, UF Finland

Asemakaavoituksen vastine 12.8.2020:

Analyysi ja sitä havainnoiva kuva-aineisto on perusteellinen ja kattava. Se antaa tukea kaavoituksessa laaditulle analyysille, jonka mukaan hyvä sijainti lähikaupalle on Varikon alueella, Sarastuskaaren varrella, Neulaniementien tuntumassa. Suunnitelmaratkaisussa on esitetty lähikauppaa korttelin 38 tontille 1. Kehitysvaiheeseen valitussa konsortiossa on mukana Kesko, mikä antaa hyvät lähtökohdat lähikaupan toteutumiselle alueelle. Kaupan tontille on suunniteltu muutamia autopaikkoja, sekä lisäksi asiointipysäköintiä kadun varteen. Lähikaupan toteutuminen Marikon alueelle lisäisi alueen vetovoimaa ja palveluntarjontaa. Kaupan toteutuminen pyritään kaavallisesti mahdollistamaan tulevassa kaavatyössä, mutta sen toteutuminen riippuu monesta tekijästä.

Luolastojen ja kalliotasanteen käytön kannalta on tärkeää, että laakson ja kalliotasanteen välinen korkoero ratkaistaan. Kilpailun kehitysvaiheeseen valittu ehdotus Lohkare tarjosi tähän kilpailun 1. vaiheen ehdotuksista parhaimmat edellytykset. Kehitysvaiheen suunnitelmaehdotuksessa kalliotasanteelle johtaa yhteensä 4 puurakenteista kulkusiltaa, joista puistoakselin kohdalla sijaitsevan pääyhteyden varrella on myös hissiyhteys. Kulkusiltakokonaisuutta kehitetään edelleen suunnittelun edetessä, ja siihen liittyy vielä ratkaistavia asioita, kuten mm. esteettömyys, toteutuksen kustannusjako, rakentaminen ja talvikunnossapito.