

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS / VANHAN VARIKON POHJOIS-OSA

VALMISTELUVAIHEESSA 2 SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET VASTINEINEEN

Kaavatyön valmisteluaineisto annettiin toisen kerran tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 25.8, jonka jälkeen valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 1.9.-2.10.2021.

Kaava-aineistoa on esitelty yleisötilaisuudessa 21.9.2021 sekä erillisellä kaava-/luontokävelyllä 15.9.2021. Aineistoa on esitelty sidosryhmille info-/keskustelutilaisuudessa 14.9.2021.

Nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia, -haltijoita ja toimijoita myös sähköpostitse. Savilahden verkkosivuilla, kaupungin verkkosivuilla sekä sosiaalisessa mediassa kerrottiin kaavatyön valmisteluvaiheesta sekä esiteltiin kehitysvaiheen suunnitelmia, joista pyydettiin yleisöltä myös kommentteja.

Valmisteluaineistosta saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

Valmisteluaineistoon sisältynyt kaavakartta, jota lausunnot ja muistutus koskevat:



MIELIPIDE:

4.9.2021

Vanhan varikon pohjoisosa vaikuttaa aineiston ja havainnekuvien perusteella hyvin mietityltä ja korkealaatuiselta. Toivottavasti suunnitellut viheralueet toteutuvat sellaisenaan. Jalankulkijan roolissa toivoisin alueelle mielenkiintoisia pieniä detaljeja myös asuintaloihin (jalankulkijan mittakaava). Taidetta sellaisenaan voisi olla kerrostaloissa esim. muraalien muodossa.

Haluaisin kiinnittää huomiota rinteessä sijaitseviin lohketaloihin. Mielestäni olisi parempi, jos niitä olisi 1-2 kpl vähemmän (molemmilta puoliilta yksi pois) jolloin saataisiin talojen väliin lisää tilaa ja kalliomaisemaa enemmän näkyviin. Kalliomaisema on kuitenkin yksi keskeinen piirre Vanhan varikon pohjoisosan alueella, joten sitä olisi hyvä korostaa vielä enemmän. Muuten ei ole kokonaisuudesta huomauttamista.

Asemakaavoituksen vastine 17.2.2022:

Jalankulkijan mittakaavaan pyritään kiinnittämään huomiota jatkosuunnittelussa ja tästä on maininta sitovassa rakennustapaohjeessa. Lohketalojen määrä rinteessä on osa suunnitelmakokonaisuutta, johon liittyy mm. talojen alapuolella olevan pysäköintilaitoksen suunnitelmat, mitoitus ja rakennettavuus. Kokonaisuuden toimivuuden vuoksi rakennusten määrää ei ole vähennetty.

LAUSUNTO / KUOPION VESI OY:

10.9.2021

Vanhan varikon pohjoisosan asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on asetettu julkisesti nähtäville ajalle 1.9.-2.10.2021. Kuopion Vesi Oy lausuu aineistosta seuraavaa:

Kaava-alue kuuluu pohjoisinta reunaa lukuun ottamatta Kuopion Veden toiminta-alueeseen. Toiminta-aluetta laajennetaan koko kaava-alueelle.

Vanhan varikon itäosan asemakaava vahvistui v. 2019 ja osa ko. kaava-alueesta sisältyy myös Vanhan varikon pohjoisosan kaavatyöhön. Kaavaluonnokseen on tehty muutoksia (kohdat 1 ja 2), joista erityisesti kahdella on vaikutusta alueen vesihuoltoon:

1) Korttelin 35 itäpuolella Sarastuskaaren katualueeseen on tehty kavennus, jolla on mahdollistettu korttelin korttelirajan ja rakennusmassojen sijoittuminen itään päin osittain voimassa olevan asemakaavan katualueelle. Tämä aiheuttaa sen, että kaavaluonnoksen mukainen kortteliraja sekä rakennusala sijoittuvat liian lähelle alueelle jo rakennettuja vesihuoltoverkostoja. Kaavaa tulee korttelin 35 rajauksen osalta päivittää siten, että rakennettujen vesihuoltoverkostojen vierelle tulee jättää riittävästi rakentamatonta tilaa (vähintään 3 metriä johtolinjasta puolelleen) johtojen huollon ja kunnossapidon mahdollistamiseksi.

2) Korttelin 31 (liikunta- ja tapahtumakeskus) itäpuolella olevalta väylältä (Kajastuspolku) on poistettu 15 m leveä johtorasitevaraus. Kajastuspolulle on tarve sijoittaa vesihuollon lisäksi muiden toimijoiden kunnallisteknisiä johtoja. Kyseistä kohtaa tulee vielä kaavoituksen ehdotusvaiheessa tarkastella siten, että kaava mahdollistaa alueelle vesihuollon ja muun kunnallistekniikan sijoittumisen.

Kaava-alueelle rakennetaan vesijohtoja kahteen eri painepiiriin (alempi painepiiri=Huuhan painepiiri, korkeampi painepiiri=Loistekadun painepiiri). Korttelin 40 osalta rakennusten korkeimmat kerrokset edellyttävät paineenkorotusta. Korke-

amman painepiirin vesijohtosta on mahdollista tarjota vesijohtoliittymät myös korttelin 40 kiinteistölle, mutta kunnallistekniikan rakentamisjärjestyksen takia korttelin vesijohtoliittymät osoitettaneen korttelin itäpuolelle rakennettavaan Huuhan painepiiriin vesijohtoon. Huuhan painepiiriin liityttäessä korttelin 40 tulee varautua ylimmäisten kerrosten osalta kiinteistökohtaiseen vesijohtoveden paineenkorotukseen, mikä on osoitettu kaavaluonnoksessa vj-1 merkinnällä.

Mahdollisten sprinkleriliittymien osalta vesijohtoverkoston kapasiteettia tarkastellaan tapauskohtaisesti. Kapasiteettitarkasteluissa huomioidaan ensisijaisesti veden riittävyys kaava-alueen normaalin vedenkäytön sekä Pelastuslaitoksen tarpeisiin. Tarvittaessa kiinteistöjen tulee varautua kiinteistökohtaisilla sprinkleröntijärjestelmillä, kuten sammutusvesisäiliöillä.

Asemakaavoituksen vastine 17.2.2022:

- 1) Sarastuskaaren katualuetta on kaavatyön edetessä levennetty, jotta 3 metrin vähimmäisetäisyys johtolinjasta täyttyy.
- 2) Korttelialueen rajaa on kavennettu jyrkän rinteen kohdalla, jossa infraverkostojen ei joka tapauksessa ole ajateltu sijaitsevan, koska niiden rakentaminen rinteeseen ei ole kustannustehokasta. Kajastuspolun on todettu olevan ahdas paikka infraverkostojen sijoittamiseen kalliorinteen ja suojelurakennusten välissä. Kaavatyön edetessä Kajastuspolun kohdalle on laadittu poikkileikkaus, jolla on varmistettu infraverkostojen sopiminen kyseiselle alueelle.

LAUSUNTO / SENAATTI-KIINTEISTÖT:

1.10.2021

Senaatti-kiinteistöt esittää muistutuksenaan Kuopion Savilahden vanhan varikon pohjoisosaa koskevan asemakaavamuutoksen uudelleen nähtäväksi laitetusta muutosehdotuksesta (N:O 845), seuraavaa:

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden monimuotoisen asuinalueen, lähipalvelukeskuksen ja työpaikkojen syntymisen alueelle. Tavoitteena on myös tukea ja tiivistää olevaa kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä ja samalla parantaa alueen viihtyisyyttä, kaupunkikuvaa ja imagoa, jäsentämällä kaupunkiympäristöä selkeämmiksi ja urbaaneiksi kaupunkitiloiksi. Savilahdesta halutaan kaavaselostuksen mukaan rakentaa myös resurssiviisautta, kiertotaloutta sekä elinkaarialoutta edistävä sekä yhteiskäyttöisiä ratkaisuja tukeva alue. Toteuttamiskelpoisen täydennysrakentamisen sijoittaminen tällaiseen kohteeseen on sen maaperä ja käyttöhistoria huomioiden haastavaa sekä luontoarvojen säilymisen, että suunnitelman ympäristöön soveltamisen kannalta. Kaupungin kehittäminen kestäväillä sijainneilla edustaa kuitenkin vastuullista maankäyttöä ja on siten kannatettavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksen selostustekstissä on mm. todettu, että alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu ja kunnostustöitä on tehty useina eri ajankohtina. Resurssiviisasta rakentamista ja kiertotaloutta edistäviä periaatteita noudattaen kaavoituksen tulisi mahdollistaa kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävien maa-ainesten hyödyntäminen alueen maarakenteissa, huomioon ottaen kuitenkin sen, ettei hyödyntämisestä aiheudu ympäristö- tai terveyshaittaa.

Asemakaavamuutosehdotuksen kaavakartassa on hai-2-merkintä, joka tarkoittaa Kuopion kaupungin asemaakaavamerkintäluettelon mukaan aluetta, jonka *kunnostustarve on selvitettävä ja maaperän haitta-aineet riskiarviointiin perustuen tarpeen*

mukaan poistettava ennen rakentamista ja otettava huomioon rakentamisessa. Merkintää ei kuitenkaan ole avattu kaavakarttaan sanallisesti.

Senaatti-kiinteistöt pitää tärkeänä kaavoitettavan alueen aiemman käyttötarkoituksen johdosta ja alueen kestävä ja turvallisen toteuttamisen vuoksi, että em. merkintää täsmennetään kaavamerkintänä sanallisesti asemakaavan kaavakarttaan. Esimerkiksi Turun kaupunki ja Helsingin kaupunki ovat suosineet ympäristötekniisesti haastavilla alueilla sanallisia kaavamerkintöjä. Esimerkinluontoisesti esitämme, että merkintä voisi olla seuraavanlainen:

Mahdolliset pilaantuneet ja jätteensekaiset maat

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja mahdollinen jätteiden esiintyminen maaperässä on selvitettävä alueen aikaisempi käyttö huomioiden riittävällä tavalla. Tutkimusten tulosten perusteella on tehtävä ympäristö- ja terveystarkastus, jossa tarkastellaan alueen soveltuvuutta asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen sekä mahdollista maaperän puhdistustarvetta ja puhdistuksen tavoitetasoja. Maaperässä mahdollisesti olevat jätteet sekä riskiarviointiin perustuen maaperässä mahdollisesti olevat haitta-aineet on tarpeen mukaan poistettava ennen rakentamista sekä otettava huomioon rakentamisessa.

Senaatti-kiinteistöjen edellä esitetty kirjaus on luonnollisesti ainoastaan ehdotus kirjauksesta.

Asemakaavan muutosehdotuksen selostustekstissä on viitattu mahdolliseen tontinluovutussopimukseen. Senaatti-kiinteistöt haluaa erikseen muistuttaa kaupunkia myös siitä, että alueen käytön ja tulevan rakentamisen kannalta on tärkeää, että maankäytöstä, rakentamisesta sekä maaperävastuiden sopimisesta huolehditaan riittävällä tavalla esimerkiksi tontinluovutussopimusten muodossa alueelle tulevien rakentajien kanssa.

Lopuksi todettakoon, että suunnittelualue rajautuu koillisreunaltaan valtion omistamiin tontteihin ja määrääloihin osoitteissa Neulaniementie 3, 4 ja 5, joiden osalta Senaatti-kiinteistöt on jättänyt kaupungille 18.12.2018 kaavamuutoshakemuksen. Senaatti-kiinteistöt toivoo kaavoitukseen liittyvän yhteistyön jatkamista tarkoitukseenmukaisen maankäytön kokonaisuuden muodostamiseksi Savilahden alueelle.

Asemakaavoituksen vastine 17.2.2022:

Senaatti-kiinteistöjen esittämä tavoite resurssiviisaasta rakentamisesta on myös kaupungin tavoitteiden mukainen. Senaatti-kiinteistöjen ehdotus merkinnän täsmäntämisestä on kirjattu kaavaselostuksen kohtaan merkintöjen selitykset, jossa on mahdollista avata merkintöjen tarkoitusta. Tavoitteena on sopia maaperävastuista tarkemmin tontinluovutussopimusten yhteydessä. Kaupunki toivoo osaltaan hyvän yhteistyön jatkamista Senaatti-kiinteistöjen kanssa Savilahden kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun edetessä, jotta alueelle saadaan muodostettua tavoitteita vastaava kokonaisuus.

LAUSUNTO / KUOPION KULTTUURIHISTORIALLINEN MUSEO:

11.10.2021

Kuopion kaupungin asemakaavoitus pyytää Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseon (Kuopion kulttuurihistoriallinen museo) lausuntoa Vanhan varikon pohjoisosan asemakaavan valmisteluaineistosta. Alueellinen vastuumuseo lausui kaavan valmisteluaineistosta 9.10.2020. Kaavaluonnos on kuitenkin asetettu uudelleen nähtäville kaavakarttoineen, ja tätä ratkaisua museoviranomainen puolsikin edellä mainitussa lausunnossa. Kaava-aineisto antaa nyt paremmat lähtökohdat vaiku-

tusarvioinnille. Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Vuonna 2020 vireille tullut asemakaava (3109/2020) on voimassa olevan asemakaavan (v.2019) aluetta laajempi. Yleiskaava on vuodelta 2017. Alueella ei ole oleavaa asuinrakennuskantaa. Entisen asevarikon rakennuskanta muodostuu erikäisistä varasto-, työhuone-, tuotanto- ja hallintorakennuksista. Rakennuksista vanhimmat ovat peräisin 1940-luvulta ja uusimmat 1990-luvulta. Alueen rakennusliite 21 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineentykset rakennussuojelukohteista perustuvat yleiskaavaan. Yleiskaavassa osoitetaan neljä rakennusta SR-3-merkinnällä. Merkinnän mukaan rakennukset pyritään säilyttämään. Yleiskaavassa osoitetaan lisäksi sr-5-merkinnällä alue, jonka mukaan alueelta tulee säilyttää 1-2 rakennusta. Asemakaavaluonnoksessa esitetään suojeltavaksi yhteensä 4:ää inventoitua kohdetta. Vaille asemakaavan suojelumerkintää on jäänyt rakennus 13. Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo esittää rakennus 13:n osalta edelleen säilyttävää ratkaisua pohdittavaksi.

Asemakaavaluonnoksessa esitetään rakennussuojelumerkinnäksi sr-15:sta. Merkintä on sama kuin vuoden 2019 asemakaavassa. Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo esittää määräyssiältään lisättäväksi, että kohdetta koskevista toimenpiteistä on kuultava alueellista vastuumuseota.

Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa valmisteluaineistoon.

Asemakaavoituksen vastine 17.2.2022:

Rakennus 13 on Vanhan Varikon itäosan kaavatyön yhteydessä todettu kallio-
tasanteen rakennuksista merkityksiltään vähäisimmäksi. Suunnitelmissa rakennus
jäi katulinjauksen alle ja näistä syistä rakennus jätettiin ilman suojelumerkintää.
Kaavan tultua lainvoimaiseksi rakennus on purettu.

Kuopion kulttuurihistoriallisen museon ehdotus kaavamerkinnän täsmentämiseksi
on huomioitu ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa: merkintä sr-15 on muutettu mer-
kinnäksi sr-41 (Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa pur-
kaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituk-
sen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai
kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Palauttavat muutokset ovat
mahdollisia. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä
museoviranomaisen lausunto).