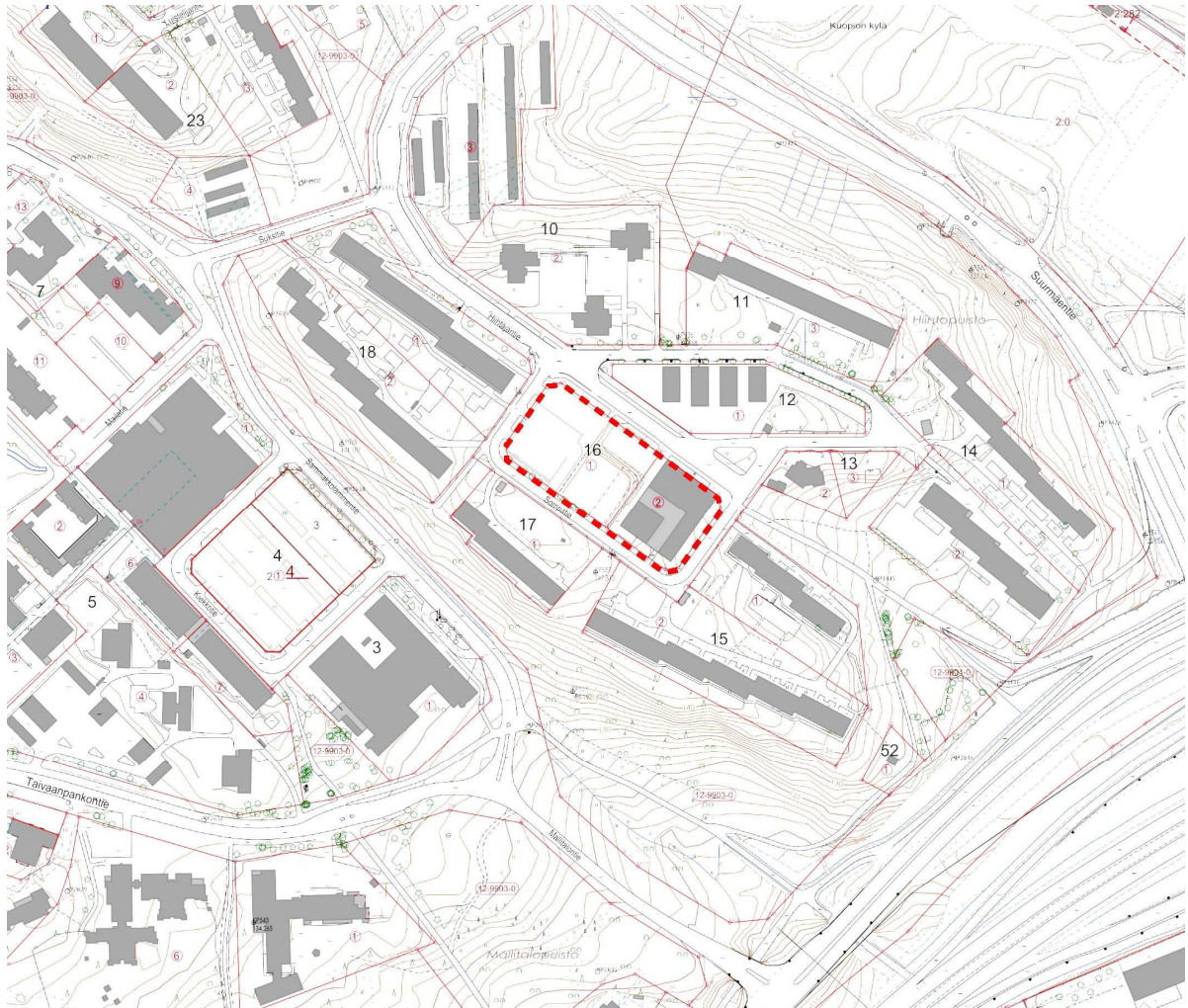


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PUIJONLAAKSO 12-16, TUULIKANTELEEN POHJOISPUOLI (työnumero 372, asian:o 145/2017)

ASEMAKAAVAN MUUTOS



ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson (12. kaupunginosa) Hiihtäjäntiellä 1,5 km Kuopion torilta luoteeseen ja 200 m Puijonlaakson ostoskeskuksesta itään. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 12-16-1 sekä 12-16-2. Asemakaava-alueen varsinainen raja on esitetty kansilehdellä katkoviivalla. Aluerajauksiin voi tulla tarkennuksia työn aikana. Kaavarajauksen muutoksista tiedotetaan osallisille tarkoituksenmukaisella tavalla.

MITÄ ON TEKEILLÄ *(Suunnittelutehtävän tavoitteet ja sisältö)*

Alueella on toteutettu aikaisempi kaavamuutos (työnumero 316 / asian:o 1956 / 2012), johon tämä kaavamuutostyö on jatkoa. Aluetta on alun perin tutkittu kokonaisuutena, josta on erotettu hankkeet omiksi kaavamuutoksiksi. Aiemmin kaavoitettu tontti on kuitenkin otettu kaavarajaukseen mukaan sillä alueen pysäköintivaatimus tutkitaan kokonaisuutena.

Suunnittelualueelle laaditaan asemakaavan muutos, jossa tutkitaan alueen mahdollisuudet asuinrakentamiseen sekä pysäköintiin. Kaupungin strateginen maankäytön suunnittelu on laatinut Puijonlaakson täydennysrakentamisselvityksen, jossa kaavamuutosalueelle on tutkittu kahta vaihtoehtoa, lamellitalopainotteista ja pistetalopainotteista rakentamista.

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa LPA-alueen osittaisen varaamisen asuinrakennuksille. Kaavatyön yhteydessä selvitetään autopaikkatarpeet suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä, minkä perusteella määritellään tulevan asemakaavan autopaikkavaatimus. Vaadittavat autopaikat toteutetaan pääosin rakenteellisena ja maanpäällisenä, siten että ympäristö siistiytyy. Ympäröivien taloyhtiöiden kanssa neuvotellaan tontilla olevien autopaikkojen korvaamisesta uusilla rakennettavilla paikoilla.

Hankkeen strategisena oheistavoitteena on hankkeen myötä ylläpitää Puijonlaakson asukas pohjaa ja hyödyntää olevaa infrastruktuuria tiivistäen kaupunkirakennetta.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaavat

Ympäristöministeriö vahvisti Kuopion seudun maakuntakaavan 3.7.2008. Kuopion seudun maakuntakaavassa alueelle kohdistuu taajamatoimintojen alue -merkintä A 11.001, keskeinen kaupunkialue. Kuopion seudun maakuntakaavassa alueelle kohdistuu alueen erityisominaisuutta ilmaiseva merkintä MA 11.615: Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kohde tai alue, Puijonlaakson asemakaava. Se on myös osa maakunnallisesti arvokasta valtakunnallisesti arvokasta Puijon maisemakokonaisuutta.

7.12.2011 vahvistetussa Pohjois-Savon maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu osaksi laajaa Kuopio-Tahko -matkailun kehittämiskäytävää.

Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Kaavassa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Ympäristöministeriön 1.6.2016 vahvistama Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja. Kaupan maakuntakaavassa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Yleiskaava

Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaava on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 11.12.2000 ja kaupunginhallituksen täytäntöön panema MRL 201§ 13.8.2001. Suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK). Kaavaselostus: Lähiöitä varaudutaan vahvistamaan ja kehittämään täydennysrakentamisella ja liikkumisedellytyksiä parantamalla.

Kaupungin strateginen maankäytön suunnittelu on laatinut Puijonlaakson täydennysrakentamisselvityksen, jossa kaavamuuotosalueelle on tutkittu kahta vaihtoehtoa, lamellitalopainotteista ja pistetalopainotteista rakentamista.

Asemakaavat

Suunnittelualueen tontilla 12-16-1 on voimassa 3.10.1994 hyväksytty asemakaava, n:o 598, jossa suunnittelualue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=1,0$. Tontille on sallittu sijoittaa läheisten kortteleiden (12: 15,16,17) autopaikkoja.

Tontilla 12-16-2 on voimassa 10.11.2014 hyväksytty asemakaava n:o 771. Alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jossa rakennusala on rajattu korttelin koillis- ja lounaisreunoille. Suurin sallittu kerrosluku on viisi ja rakennusten runkosyvyys on rajattu kaavamerkinnällä 13 metriin. Tontille on laadittu rakennustapaohje. Tontilla on sallittu maanalaisia pysäköintitiloja ja ajoyhteys viereisen tontin maan-alaisiin tiloihin. Pysäköintiä on sallittu sijoittaa myös tontille 12-16-1.

Puijonlaakson ensimmäinen asemakaava toteutettiin yleisellä asemakaavakilpailulla, jonka voitti Pentti Pajarisen ja Martti Kilpirannan ehdotus "Huiskilo", jossa neljään asumasoluun ja palvelukeskukseen jaettu alue ryhmiteltiin keskuspuiston ympärille maastonmuotoja hyväksi käyttäen. Kilpailuvoiton tuotoksena syntynyt asemakaava vahvistettiin vuonna 1963.

SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Rakennettu ympäristö

Tontilla 12-16-1 on pysäköintikansi sekä kenttämäistä pysäköintiä. Pysäköintialuetta rajaa kapeat viherkaistat.

Tontille 12-61-2 valmistuu keväällä 2017 kaksi samansuuntaista lamelli- maista kerrostaloa, Asunto Oy Kuopion Tuulikannel ja As Oy Kuopion Tuulikello. Näiden rakennusten välissä on pihakansi, jonne sijoittuu talous- ja oleskelupihat. Pysäköinnistä 62 paikkaa on järjestetty pihakannen alle pysäköintihalliin, jonne on käynti tontin kaakkoispäästä. Loput 27 auto- paikkaa Asunto Oy Kuopion Tuulikanteleen ja As Oy Kuopion Tuulikellon autopaikoista sijaitsevat LPA-tontilla 12-16-1.

Kaavamuutosalue on asuinkerrostalojen ympäröimä ja rakennuskanta koostuu sekä piste- että lamellitaloista sekä pysäköintialueiden rakenteista ja rakennuksista.



KUVA: ORTOKUVA SUUNNITTELUALUEESTA JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖSTÄ

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue kuuluu Puijonlaakson metsälähiöön. Alue on ollut pitkään ihmisen vaikutuksen alaisena ja ympäristö on paikoin jäsentymätöntä ja sekavaa. Suunnittelualueella on maastonmuotojen vuoksi jonkin verran korkeuseroja.

Hahmoteltu täydennysrakentaminen sijoittuu nykyisten talojen välisille pysäköinti- ja piha-alueille, missä lähtökohtaisesti ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät lisärakentamisen.



KUVA: VIISTOILMAKUVA SUUNNITTELUALUEESTA JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖSTÄ

MITÄ VAIKUTUKSIA KAAVAHANKKEELLA ON

Hankkeen toteutuminen lisää ja monipuolistaa Puijonlaakson asuntotarjontaa ja houkuttelee alueelle uusia asukkaita. Uudet asukkaat vilkastuttavat ja elävöittävät aluetta sekä parantavat Puijonlaakson yritysten edellytyksiä koko Puijonlaakson alueella. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat uusien asukkaiden myötä.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla lähiympäristön kaupunkikuvassa ja hanke vaikuttaa koko alueen luonteeseen. Nykyistä korkeammilla rakennuksilla on vaikutuksia naapuruston näkymiin ja mahdollisesti varjostukseen. Korkeat rakennukset myös näkyisivät maisemassa.

Liikenne ja autopaikkojen tarve lisääntyvät. Kaavaratkaisussa pyritään tehokkaaseen pysäköintiratkaisuun, joka osaltaan tukee joukkoliikenteen hyvän palvelutason säilymistä. Korttelin ja lähialueen autopaikkanormia ja pysäköintijärjestelyjä tarkastellaan asemakaavatyön yhteydessä, mikä saattaa vaikuttaa korttelin pysäköintijärjestelyihin.

Vaikutukset ilmastoon ovat positiivisia kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistyessä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja muuhun infrastruktuuriin, jolloin se on ekologisempaa ja taloudellisempaa kuin täysin uudelle alueelle rakentaminen. Rakentamisesta koituvia ympäristövaikutuksia tasapainottaisi yhdyskuntarakenteen eheytyksen hyödyt.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Ohjaavana viranomaisena on Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastualue, jolle osallinen voi MRL 64 §:n perusteella esittää neuvottelun käymistä tämän OAS:n riittävydestä, mikäli pitää neuvottelua tarpeellisenä. Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kohdistuvia kannanottoja voi toimittaa myös kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalveluun (valtuustotalon pääaula) tai suoraan kaupunkiympäristön suunnittelupalveluihin asemakaavoitukseen.

TARVITTAVAT SELVITYKSET JA VAIKUTUSARVIOINNIT

Puijonlaakson rakennushistoriaselvitys on valmistunut Kuopio kaupungin kaavoitusosastolla vuonna 2010. Kaupunginhallitus on käsitellyt selvityksen suunnittelukokouksessaan 27.10.2011. Selvityksessä on kuvailtu Puijonlaakson lähiön tausta ja tarkoitus, alueen arkkitehtuurikilpailun ja kaavoituksen periaatteet ja toteutuminen sekä annettu suosituksia täydennysrakentamiseen. Selvitystä käytetään kaavoituksen ja rakennussuunnittelun pohjana sekä vaikutusten arvioinnissa.

Kaupungin strateginen maankäytön suunnittelu on laatinut 2011 Puijonlaakson täydennysrakentamisselvityksen, jossa kaavamuuotosalueelle on tutkittu kahta vaihtoehtoa, lamellitalopainotteista ja pistetalopainotteista rakentamista (liitteet 3 ja 4). Täydennysrakentamisselvitystä käytetään kaavatyössä suunnittelun apuna. Kyseistä selvitystä ei ole esitelty julkisuudessa eikä käytetty hyväksymiskäsittelyssä.

Suunnitteluvarauksen haltijan toimesta laaditaan havainneaineisto suunnitellusta rakentamisesta asemakaavoituksen ohjauksessa.

Kuopion kunnallistekninen suunnittelu on tehnyt Puijonlaakson pysäköintiselvityksen, jota on käytetty Puijonlaakson täydennysrakentamisalueiden pysäköintijärjestelyjä selventävänä lähtötietona. Selvitys on tehty koko Puijonlaakson alueelta, joten jokaisen täydennysrakentamiskohteen yhteydessä alueiden pysäköintijärjestelyjä tulee tarkastella vielä tarkemmin.

Mikäli korttelialueella ja sillä olevalla pysäköintialueella tarvittavat nykyiset sekä uudet autopaikat eivät mahdu rajauksessa esitetylle alueelle, voidaan kaava-alueella joutua laajentamaan. Tällöin lisäselvitysten tarvetta tulee arvioida uudelleen.

Kaava-alueen läpi ei kulje kevyen liikenteen reittejä. Alue on kokonaan muokattu ja viheralueet istutettu rakentamisen jälkeen.

KAAVOITUKSEN KULKU, ARVIOITU AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavatyöhön on varauduttu vuosien 2016 ja 2017 asemakaavoituksen työohjelmassa. Hanke sisältyy sekä vuoden 2016 että 2017 kaavoituskatsauksiin.

Kaavatyön vireilletuloaineisto esitellään kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi helmikuussa 2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on

nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa Suokatu 42 (valtuustotalon pääaula) ja internetissä, jolloin siihen voi esittää mielipiteitä.

Asemakaavan muutostyö aloitetaan alkuvuodesta 2017 ja valmisteluaineisto valmistuu tavoiteaikataulun mukaan ennen kesää 2017. Valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin siihen voi ottaa kantaa sekä esittää muutoksia ja lisäyksiä. Aineistosta järjestetään sidosryhmille lausuntokokous ja siitä pyydetään mahdollisesti lausuntoja. Valmisteluaineistosta neuvotellaan myös ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen kanssa. Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa.

Tonttijakomuutokset ja mahdolliset liikennejärjestelyjen toteutukset tehdään kaavan vahvistamisen jälkeen. Tontin vuokrasopimukset, autopaikkasopimukset ja muut tarvittavat sopimukset tehdään rakennuslupaa varten.

Asemakaavan muutosehdotus valmistuu tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2017. Ehdotus käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa ja asetetaan sen jälkeen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin on tilaisuus mielipiteiden (muistutusten) esittämiseen. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Tavoiteaikataulun mukaan kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen loppuvuodesta 2017.

Kaavan nähtävänäoloista kuulutetaan Kuopion Kaupunkilehdessä sekä kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja niille, jotka ovat sitä pyytäneet. Lisäksi aineisto on nähtävänä internetissä www.kuopio.fi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen kaupunkirakennelautakunnan käsittelyn jälkeen.

Kaavatyö tehdään kaupunkiympäristön suunnittelupalveluissa asemakaavoituksessa, jossa työtä hoitaa kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus. Havainneaineiston laatii suunnitteluvarauksen haltijan palkkaama konsultti Arkkitehtipalvelu Oy asemakaavoituksen ohjauksessa.

OSALLISET

Suunnitteluvarauksen haltija: Peab Oy
LPA korttelialueen autopaikan haltijat
VVO
Kruunuasunnot

Viranomaiset

Kuopion kaupunki:
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Kuopion Vesi
Maaomaisuuden hallinta
Yrityspalvelu
Talous- ja strategiapalvelu / strategia ja kaupunkisuunnittelu

Kuopion Energia
Pohjois-Savon pelastuslaitos / aluepelastuslautakunta
Kuopion alueellinen rakennusvalvonta / Kaupunkikuvatyöryhmä / alueellinen rakennuslautakunta
Kaupunkirakennelautakunta

Muut viranomaiset:
Pohjois-Savon ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue
Pohjois-Savon liitto

Muut

Lähialueen maanomistajat
Lähialueen asukkaat
DNA Oy
TeliaSonera Oyj

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavoitus:

Asemakaavapäällikkö Martti Lätti
puh: 044 7185 417
s-posti: martti.latti(at)kuopio.fi
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus
puh: 044 718 5074
s-posti: sonja.tilaeus(at)kuopio.fi
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Kunnallistekninen suunnittelu:

Suunnittelupäällikkö Ari Räsänen
puh: 044 718 5122
s-posti: ari.rasanen(at)kuopio.fi
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

Viher- ja virkistysaluesuunnittelu:

Kaupunginpuutarhuri Matti Nikoskelainen
puh: 044 718 5711
s-posti: matti.nikoskelainen(at)kuopio.fi
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

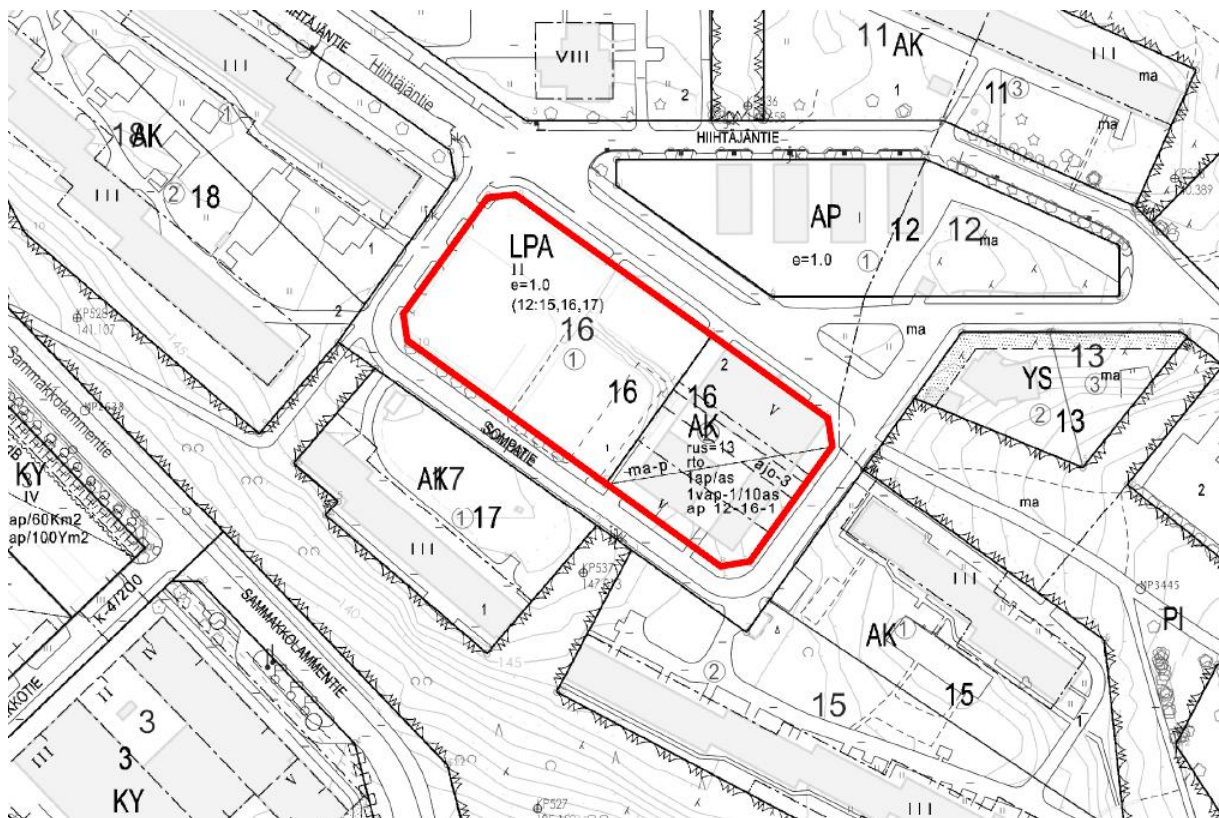
ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastualue:

Ylitarkastaja Leila Kantonen
puh: 0295 026 802
s-posti: leila.kantonen(at)ely-keskus.fi
Kallanranta 11, PL 2000, 70101 Kuopio

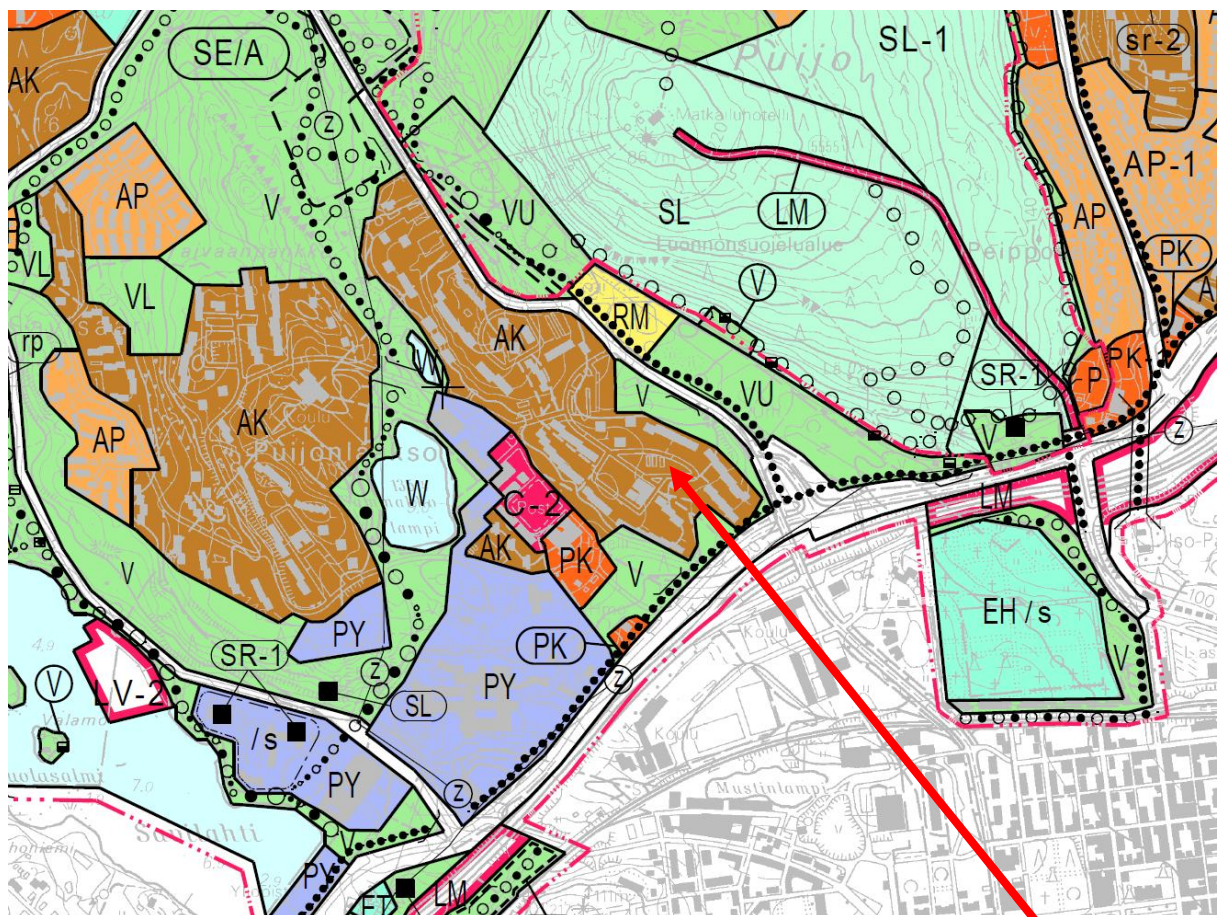
LIITTEET

1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta n:o 598, (3.10.1994) ja n:o 771, (10.11.2014)
2. Ote Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta (13.8.2001)
3. Puijonlaakson täydennysrakentaminen, strategisen maankäytön suunnittelu (4.10.2011)
4. Puijonlaakson täydennysrakentaminen, strategisen maankäytön suunnittelu (4.10.2011)
5. Ote Kuopion seudun maakuntakaavasta (3.7.2008)

Liite 1: Ote voimassa olevasta asemakaavasta (3.10.1994, 10.11.2014)

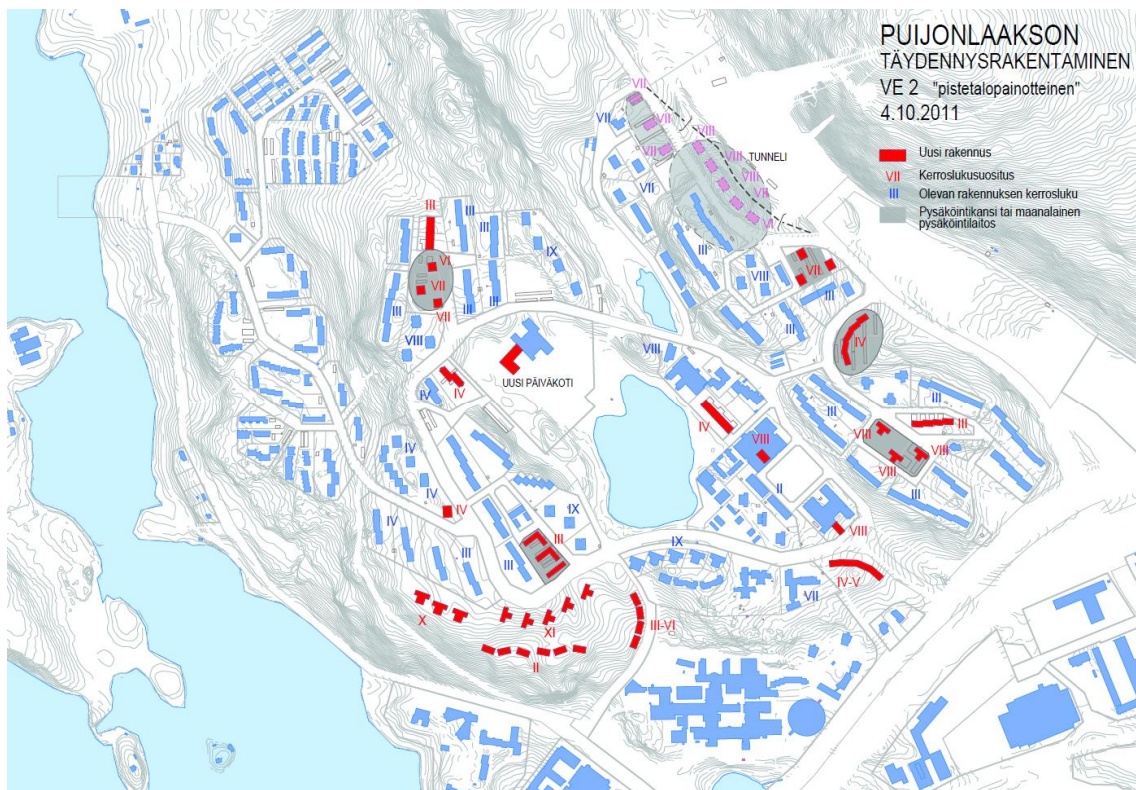
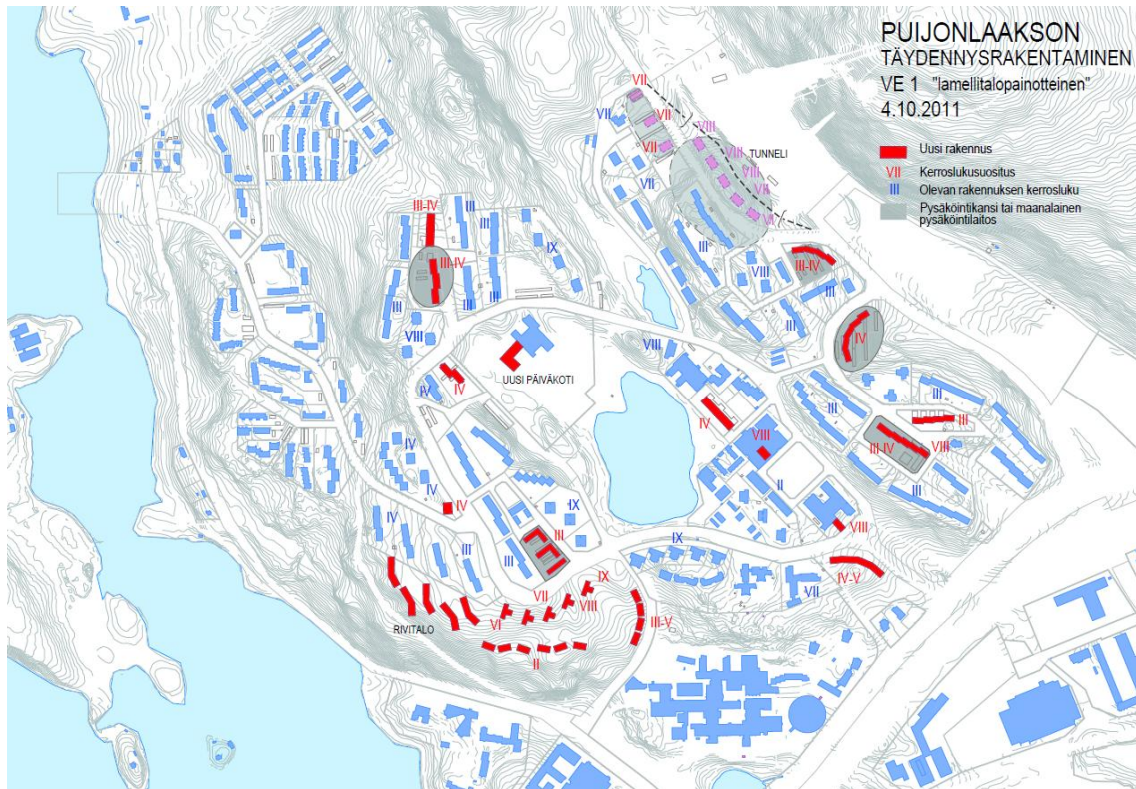


Liite 2: Ote Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta (13.8.2001)

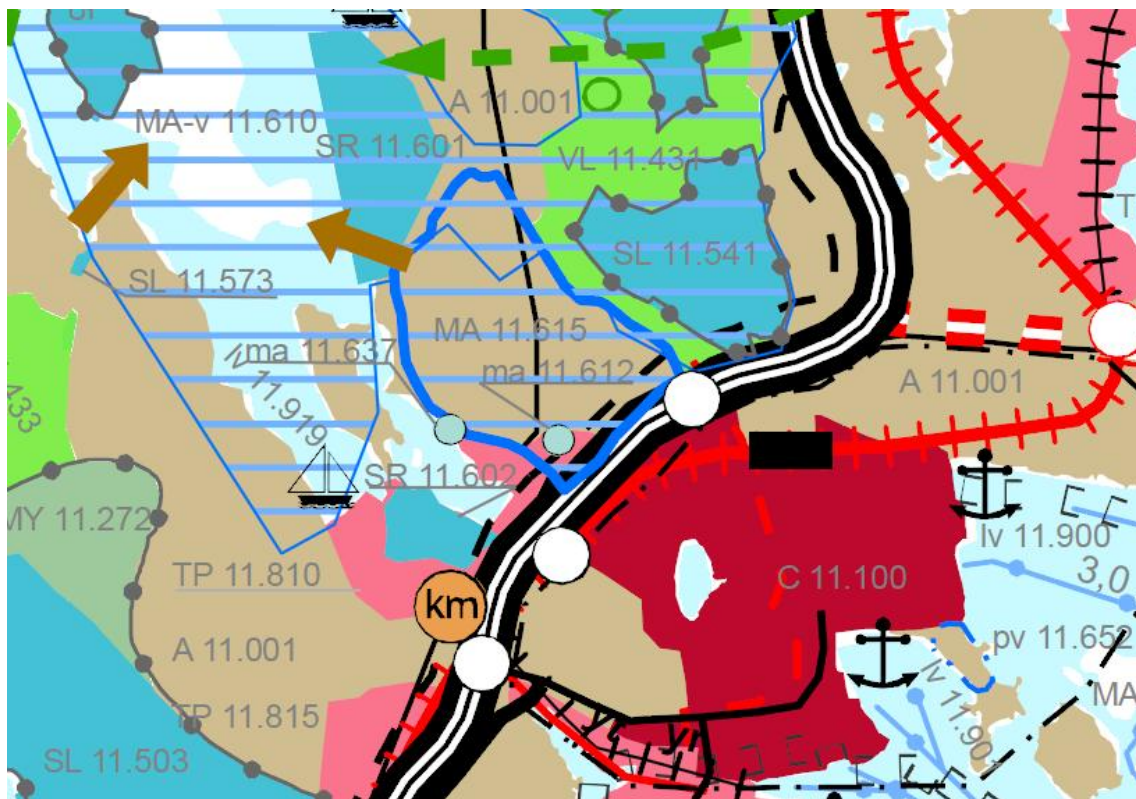


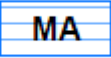
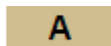
kaava-alue

Liitteet 3-4. Puijonlaakson täydennysrakentaminen, strategisen maankäytön suunnitelma



Liite 5: Ote Kuopion seudun maakuntakaavasta (3.7.2008)



-  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kohde tai alue
-  Taajamatoimintojen alue