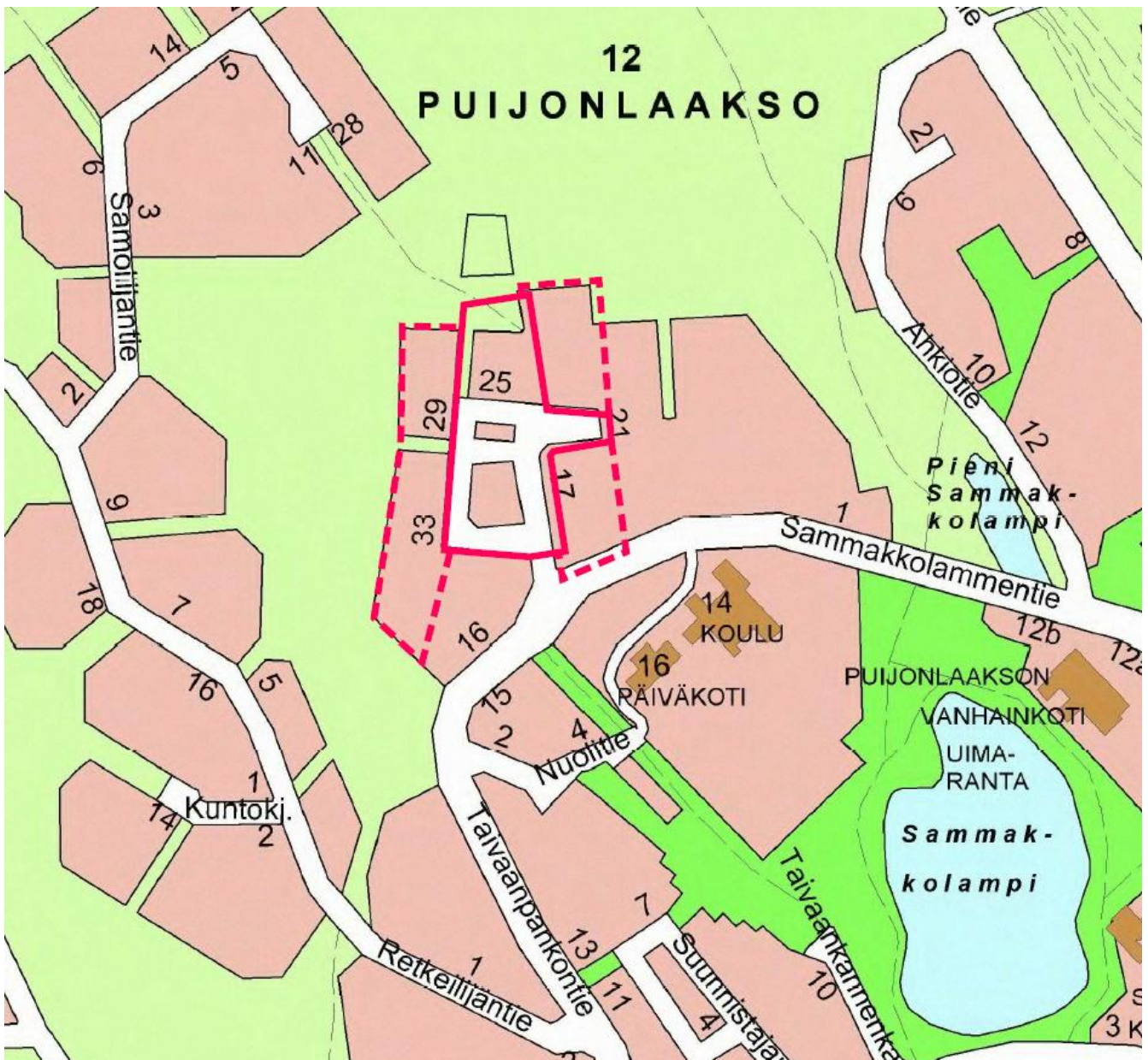


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TAIVAANPANKONTIE 25

(työnumero 244, asian:o 8194/2016)

ASEMAKAAVAN MUUTOS



ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaaksossa (12. kaupunginosa) Taivaanpankontiellä noin 3 km Kuopion torilta ja noin 700 m Puijonlaakson ostoskeskuksesta luoteeseen. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 12-32-2, 12-71-1, 12-33-5 ja 12-33-6 sekä katualuetta ja osaa puistoalueesta. Tarkastelualueeseen kuuluu myös ympäröivät kiinteistöt, joiden autopaikkoja on sijoitettu asemakaavan muutosalueelle.

Asemakaava-alueen varsinainen raja-alue on esitetty kansilehdellä yhtenäisellä viivalla ja tarkastelualue katkoviivalla. Aluerajauksiin voi tulla tarkennuksia työn aikana. Kaavarajauksen muutoksista tiedotetaan osallisille tarkoituksenmukaisella tavalla.

MITÄ ON TEKEILLÄ *(Suunnittelutehtävän tavoitteet ja sisältö)*

Alun perin asemakaavan muutostyö on sisältynyt vuosien 2006-07 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin suppeammalla aluerajauksella. Vuonna 2007 valmisteltiin asemakaavan muutosta alueen pohjoisosan Ys- ja Altonteille (kortteli 12-33). Lautakunta edellytti tällöin selvittämään myös pysäköintialueelle täydennysrakentamista. Aluetta tarkastellaan nyt kokonaisuutena, jossa myös pysäköinti- ja katualueet ovat mukana.

Kaavamuutostyö on lähtenyt uudelleen liikkeelle vuonna 2016 ja kaavamuutoksen vireilletulosta tiedotetaan erikseen. Suunnittelualueelle laaditaan asemakaavan muutos, jossa tutkitaan alueen mahdollisuudet pääasiassa asuinrakentamiseen.

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa alueelle asuinkerrostaloja. Vaadittavat autopaikat toteutetaan autohallipysäköintinä rakennusten alla, kansipysäköintinä tai maanpäällisenä, siten että ympäristö siistyy. Ympäröivien taloyhtiöiden kanssa neuvotellaan 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. Alue 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: Lähiötä varaudutaan vahvistamaan ja kehittämään täydennysrakentamisella ja liikkumisedellytyksiä parantamalla.

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

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja: kaavat n:o 3542, 3152, 1520 ja 1309.

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 pohjoisosassa on voimassa 27.9.1963 vahvistettu asemakaava (n:o 3512), jossa suunnittelualueen tontti 12-33-6 on osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) tehokkuudella $e=0,3$. Suunnittelu alue ulottuu hieman tontin pohjoispuolelle, puistoalueelle (Pi), jossa on voimassa 20.5.1975 vahvistettu asemakaava (n:o 3542). Tontin eteläpuolella, Taivaanpankontien varressa oleva tontti 12-33-5 on kaavassa n:o 3512 puolestaan osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (Al), jolla suurin sallittu kerrosluku on yksi ja tehokkuusluku $e=0,3$. Tonttien 12-33-6 ja 12-33-5 länsipuolella on kaistale, joka on merkitty PI -merkinnällä eli luonnontilassa säilytettävä puistoalueeksi.

Kaavamuutosalueen keskiosassa korttelissa 71 on voimassa 4.10.1978 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (AP) ja jonka tehokkuusluku on $e=0,7$.

Korttelissa 32 on voimassa 19.3.1971 vahvistettu asemakaava (1520), jossa on osoitettu autopysäköintipaikan korttelialue (AP), jonka tehokkuus on $e=1,0$. Tontilla on maanalaisen tilan merkintä sekä P2-merkintä eli ton-

tin osa, jolle saa sijoittaa auton pysäköimispaikkoja kahteen päällekkäiseen tasoon. Ympäröivien asuinkerrostalotonttien autopaikat on sijoitettu pysäköintialueelle.

Asemakaavan muutostyö sisältyi kaavoitusosaston vuosien 2006-07 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin nykyistä suppeammalla aluerajauksella. Korttelin 12-33 valmisteluvaiheen aineisto tuli tekniselle lautakunnalle tiedoksi 28.2.2007 ja valmisteluaineiston neljä eri vaihtoehtoa oli nähtävänä 8.3. – 10.4.2007. Kaavatyö ei edennyt, koska lautakunta edellytti selvittämään myös pysäköintialueelle täydennysrakentamista.

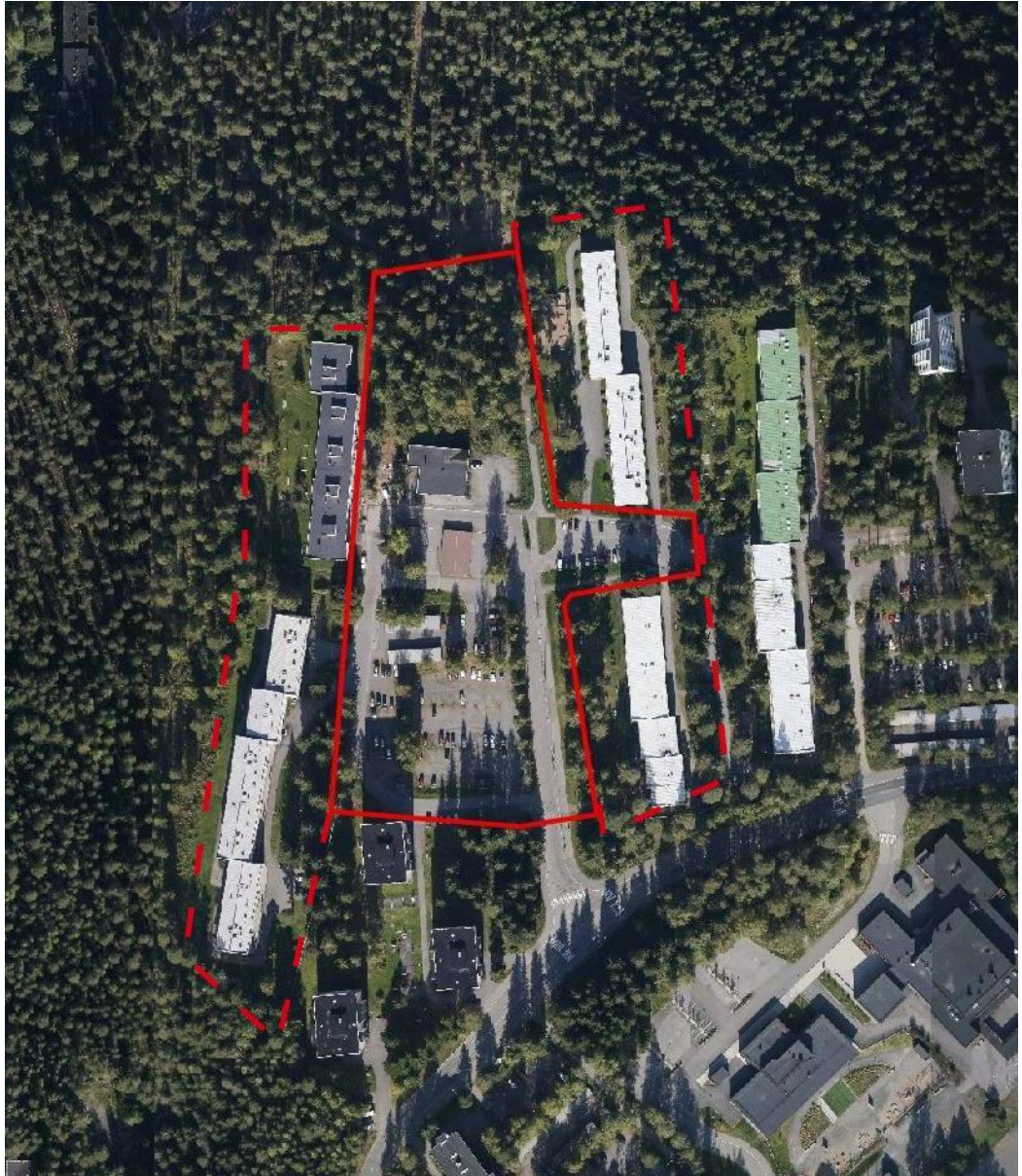
SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan eteläosa on rakentamaton pysäköintikenttä, jolla on pohjois-eteläsuunnassa jonkin verran korkeuseroa. Pysäköintialuetta rajaa kapeat viherkaistat.

Alueen keskellä tontin 12-32-2 pohjoisosassa ja korttelissa 12-71 on 80- ja 90-luvuilla rakennettuja autotalleja. Muutosalueen pohjoispuolella tontilla 12-33-5 on vuonna 1968 rakennettu yksikerroksinen myymälärakennus, joka on tällä hetkellä vailla käyttöä. Tontti 12-33-6 on rakentamaton ja luonnontilainen.

Kaavamuutosalue on asuinkerrostalojen ympäröimä ja rakennuskanta koostuu sekä piste- että lamellitaloista. Ympärillä sijaitsevien kiinteistöosa-
keyhtiöiden autopaikat sijaitsevat kaavamuutosalueen keskeisellä pysäköintikentällä sekä autotalleissa. Ympäröiville asunto-osakeyhtiöille on annettu käyttöoikeudet autopaikkoihin ja vuokrasopimuksella on sovittu, että autopaikkatontin ympärillä olevat asunto-osakeyhtiöt huolehtivat yhteisvastuullisesti autopaikkatonttien puhtaana - ja kunnossapidosta.



KUVA: ORTOKUVA SUUNNITTELUALUEEST JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖSTÄ

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue kuuluu Puijonlaakson metsälähiöön. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosasta Suunnistajanpuistoon, josta alkaa Taivaanpankon metsäinen selänne. Alue liittyy muuhun Puijonlaakson viherverkostoon jota kevyenliikenteenreitit yhdistävät. Alue on ollut pitkään ihmisen vaikutuksen alaisena ja ympäristö on paikoin jäsentymätöntä ja sekavaa.

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

MITÄ VAIKUTUKSIA KAAVAHANKKEELLA ON

Hankkeen toteutuminen lisää ja monipuolistaa Puijonlaakson asuntotarjontaa. Uudet asukkaat vilkastuttavat ja elävöittävät aluetta ja parantavat Puijonlaakson yritysten ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Liikenne ja autopaikkojen tarve lisääntyvät. Olevat maanpäälliset pysäköintipaikat (158 ap) poistuvat uudisrakentamisen tieltä, mutta autopaikat korvataan uusilla rakenteellisilla tai maanpäällisillä pysäköintipaikoilla. Pysäköintipaikkojen laatu paranee ja avoin ja jäsentymätön pysäköintialue siistiytyy, mikä lisää koko alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta. Kaupunki tukee uusien autopaikkojen rakentamista.

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.

Vaikutukset ilmastoon ovat positiivisia kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistyessä. Rakentaminen tukeutuisi olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja muuhun infrastruktuuriin, jolloin se on ekologisempaa ja taloudellisempaa kuin täysin uudelle alueelle rakentaminen. Yhdyskuntarakenteen eheytyminen hyödyt tasapainottaisivat rakentamisesta koituvia ympäristövaikutuksia.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Ohjaavana viranomaisena on Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, jolle osallinen voi MRL 64 §:n perusteella esittää neuvottelun käymistä tämän OAS:n riittävydestä, mikäli pitää neuvottelua tarpeellisena. 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 6-7). Täydennysrakentamisselvitystä käytetään kaa-

vatyössä suunnittelun apuna. Kyseistä selvitystä ei ole esitelty julkisuudessa eikä käytetty hyväksymiskäsittelyssä.

Suunnitteluvarauksen haltijan toimesta laaditaan havainneaineisto suunnitellusta rakentamisesta asemakaavoituksen ohjauksessa.

Asemakaavaa varten tehdään autopaikkaselvitys sekä liikenneverkko-suunnitelma. Alueelle ei lähtökohtaisesti liity erityisiä luontoarvoja, jotka estäisivät lisärakentamisen.

KAAVOITUKSEN KULKU, ARVIOITU AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

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

Asemakaavan muutostyö aloitetaan keväällä 2017 ja kaavatyön vireilletuloaineisto esitellään kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi huhtikuussa 2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa Suokatu 42 (valtuustotalon pääaula) ja internetissä, jolloin siihen voi esittää mielipiteitä. Hankkeesta on järjestetty lähialueen asukkaille infotilaisuus maaliskuussa 2017.

Valmisteluaineisto valmistuu tavoiteaikataulun mukaan vuoden 2017 loppukeväästä. 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 -vastualueen kanssa.

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

Asemakaavan muutosehdotus valmistuu tavoiteaikataulun mukaan loppuvuodesta 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 keväällä 2018.

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 asemakaavoitus sekä hakijan palkkaama QVIM arkkitehdit Oy.

OSALLISET

Kaavanmuutoksen hakija ja maanomistajat

Kiinteistöyhtymä Taivaanpankontie 25, Jarmo Hätinen ja Mika Raatikainen
YIT Rakennusyhtiö
Ap-korttelialueen autopaikan haltijat/omistajat

Viranomaiset

Kuopion kaupunki:

Elinvoimapalvelu:

Yrityspalvelu

Strategia ja kehittäminen

Kaupunkisuunnittelupalvelut:

Kunnallistekninen suunnittelu

Strateginen maankäyttö

Maaomaisuuden hallinta:

Tonttipalveluyksikkö

Asuntotoimi

Kiinteistönmuodostuspalvelut

Ympäristö- ja rakennus- valvontapalvelut:

Kuopion alueellinen rakennusvalvonta /

Kaupunkikuvatyöryhmä

Alueellinen rakennusvalvonta

Rakentamisen ja kunnossapidon palvelut

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo

Ympäristö ja -rakennuslautakunta

Kaupunkirakennelautakunta

Pohjois-Savon pelastuslaitos / aluepelastuslautakunta

Kuopion Energia Oy

Kuopion Vesi

Kuopion Sähköverkko Oy

Muut viranomaiset:

Pohjois-Savon ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Muut

Lähialueen maanomistajat

Lähialueen asukkaat

Asunto Oy Taivaanpankko, Taivaanpankontie 29, (12-31-1)

Niiralankulma Oy, Taivaanpankontie 23, (12-33-4)

Asunto Oy Raja-Haka, Taivaanpankontie 31, (12-30-1)

Asunto Oy Pankkosato, Taivaanpankontie 17, (12-33-1)

Asunto Oy Kuopion keltapossut, Taivaanpankontie 16, (12-30-3)

Asunto Oy Kalla-Haka, Taivaanpankontie 33, (12-30-2)

Asunto Oy Taivaanpankontie 21, Taivaanpankontie 21, (12-33-3)
Asunto Oy Rajalansato, Taivaanpankontie 19, (12-33-2)
Kiinteistoyhtymä Pankkolan Autotallit, Taivaanpankontie 20 (12-71-1)

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

Vs. 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

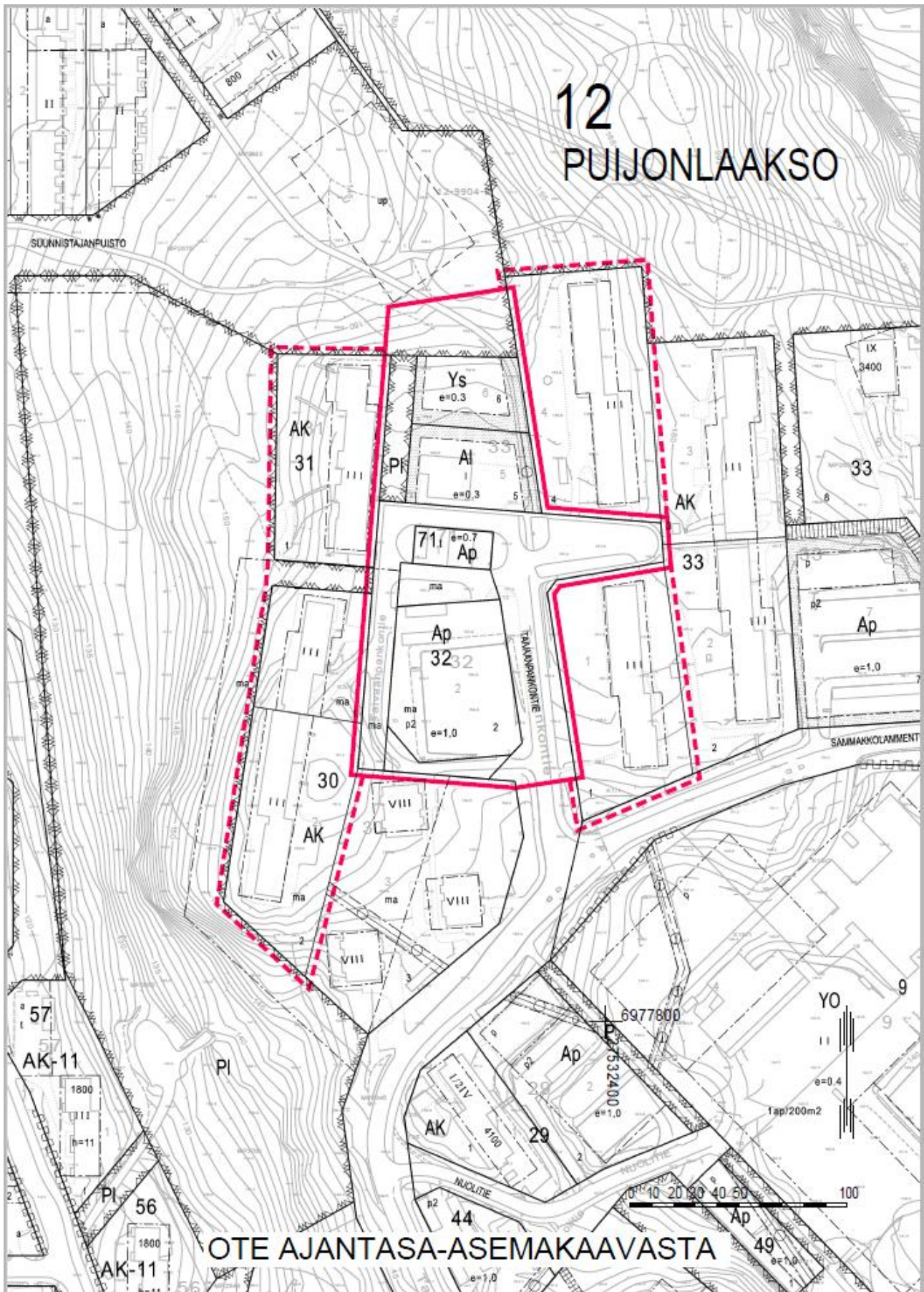
ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastualue:

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

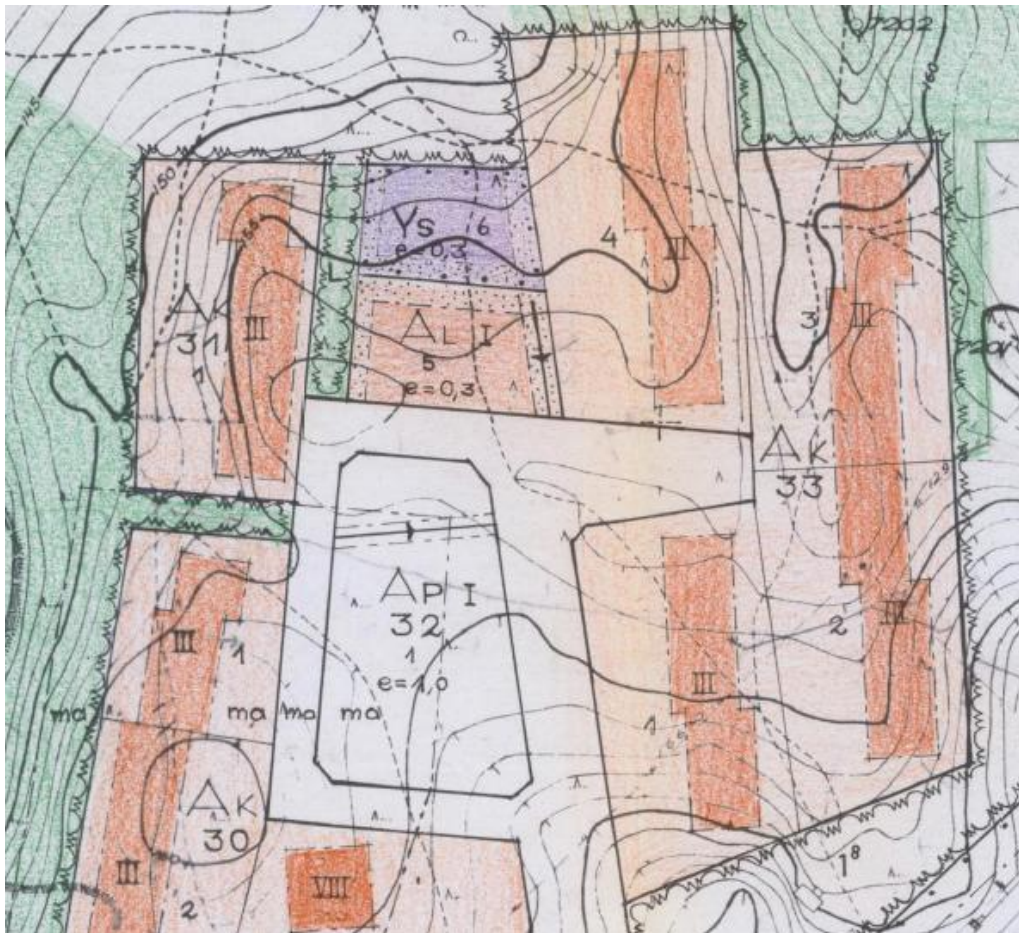
LIITTEET

1. Ote ajantasa-asemakaavasta
2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta n:o 3512, (27.9.1963)
3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta n:o 1309, (4.10.1978)
4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta n:o 1520, (19.3.1971)
5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta n:o 3542, (20.5.1975)
6. Ote Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta (13.8.2001)
7. Puijonlaakson täydennysrakentaminen, strategisen maankäytön suunnittelu (4.10.2011)
8. Puijonlaakson täydennysrakentaminen, strategisen maankäytön suunnittelu (4.10.2011)
9. Ote Kuopion seudun maakuntakaavasta (3.7.2008)

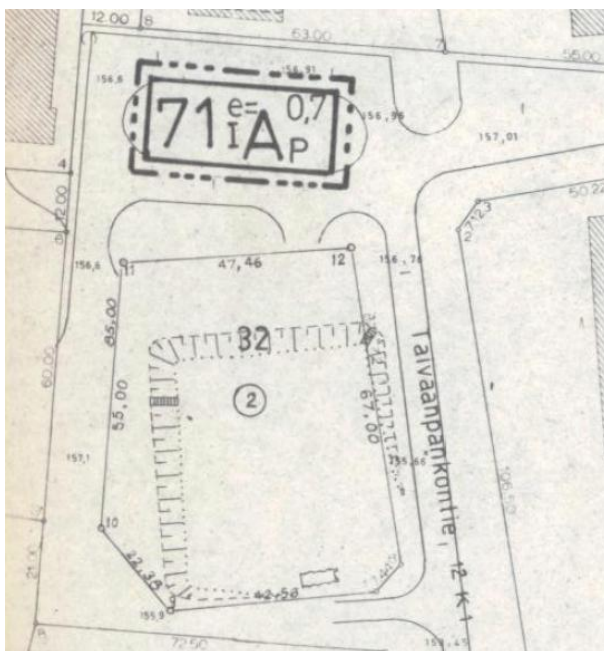
Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta



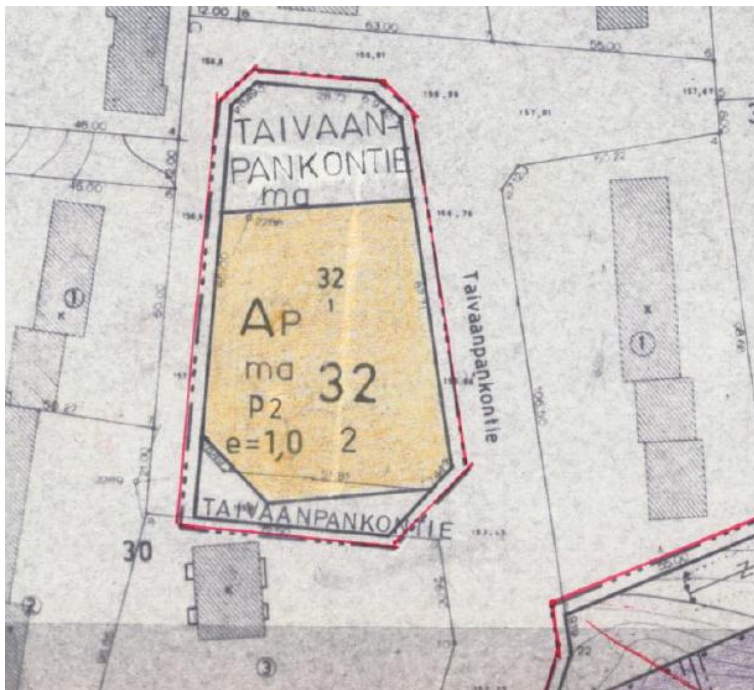
Liite 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta n:o 3512, (27.9.1963)



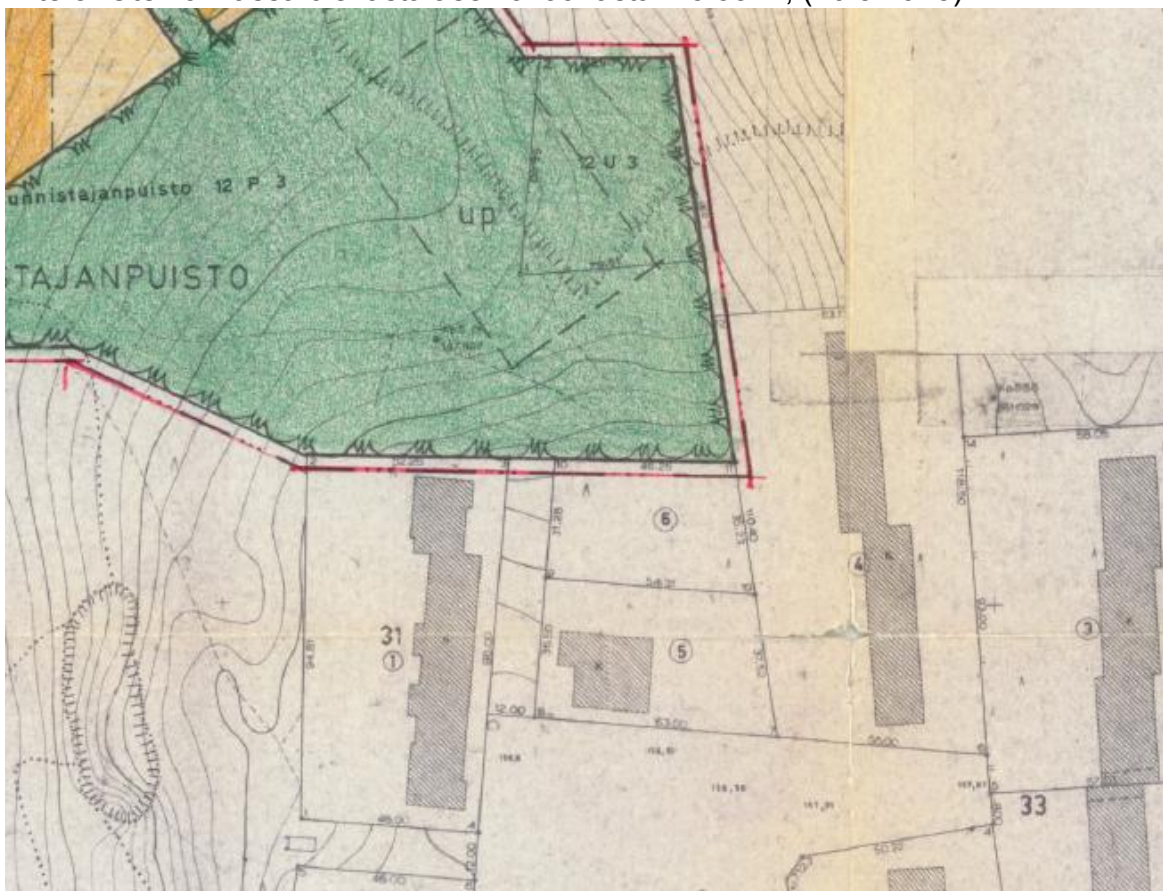
Liite 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta n:o 1309, (4.10.1978)



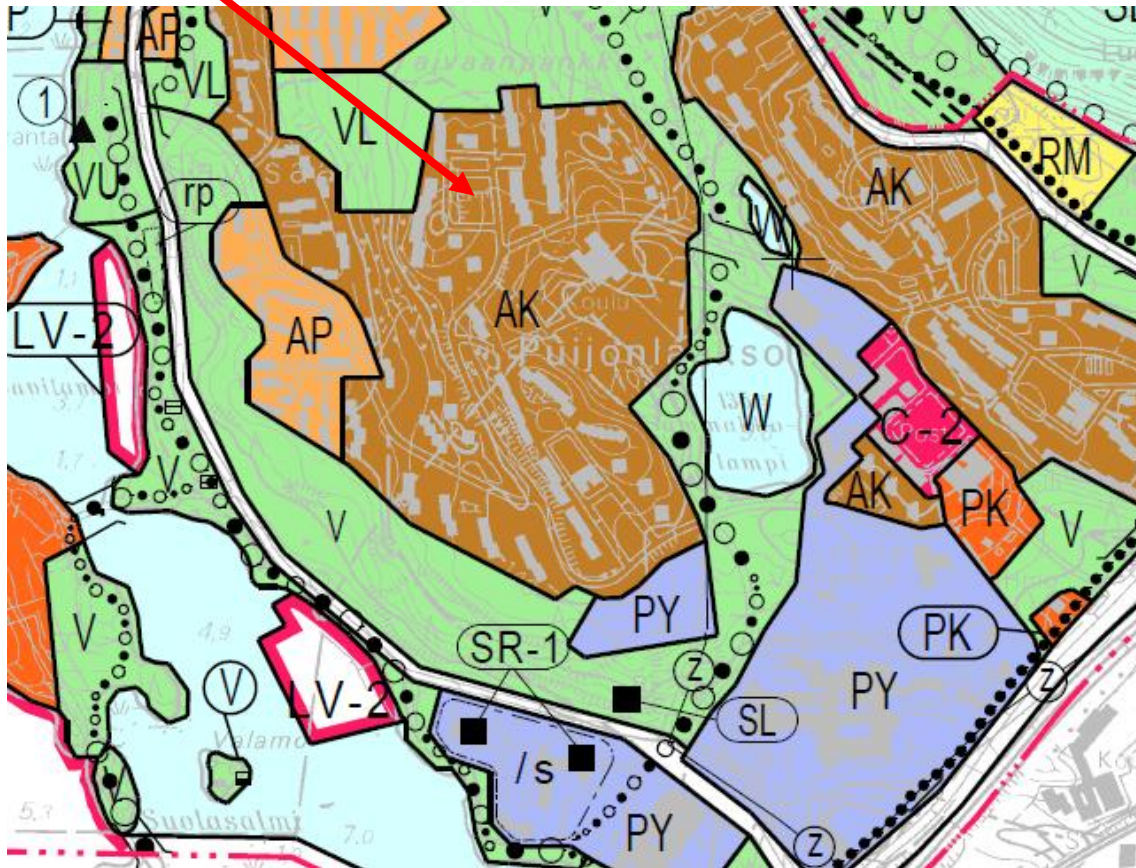
Liite 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta n:o 1520, (19.3.1971)



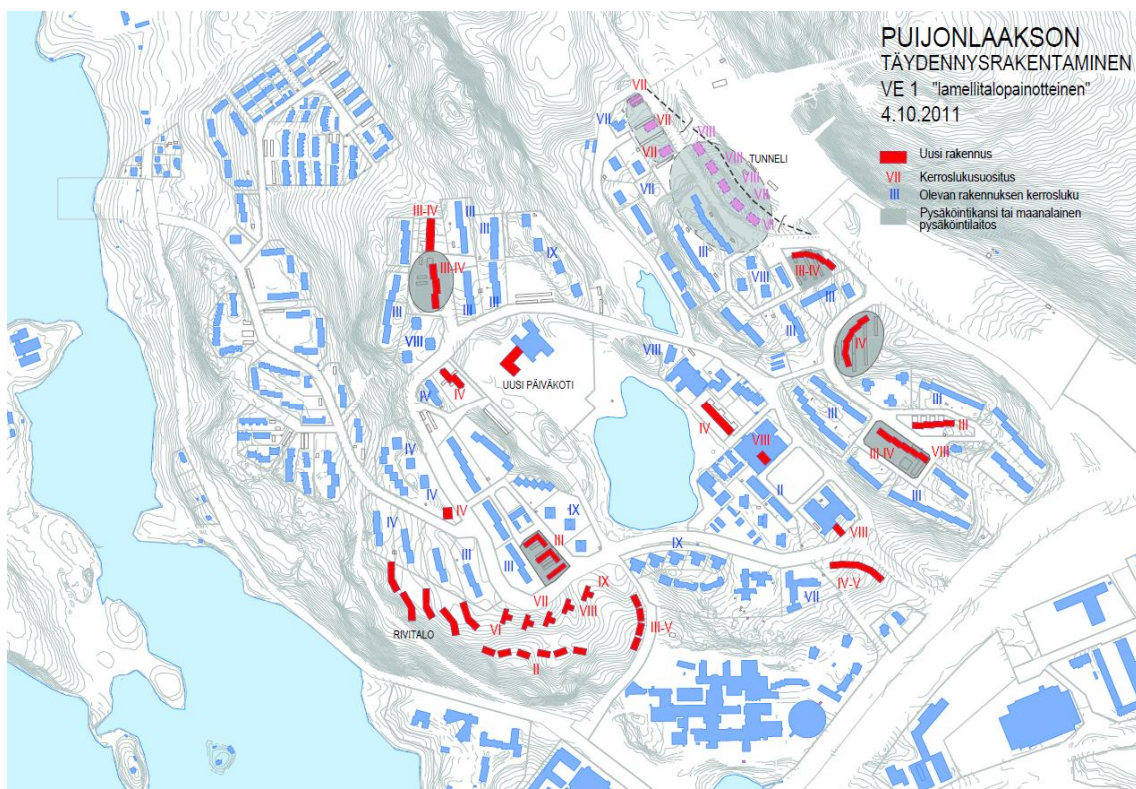
Liite 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta n:o 3542, (20.5.1975)

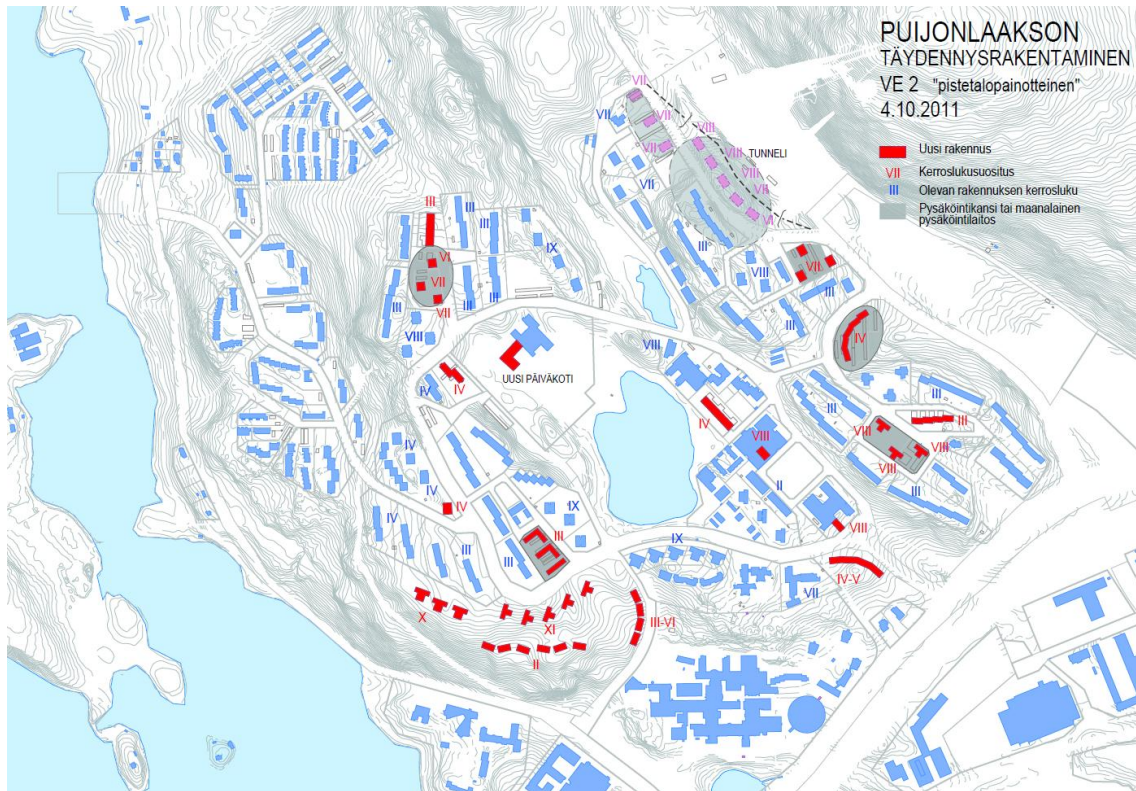


Liite 5. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta, joka on vahvistettu 20.6.2002.
kaava-alue



Liitteet 6-7. Puijonlaakson täydennysrakentaminen, strategisen maankäytön suunnitelma





Liite 8. Ote Kuopion seudun maakuntakaavasta (Ympäristöministeriön 3.7.2008 vahvistama)



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