

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

3-25-7 ENTINEN POSTIPANKKI

7.3.2017



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 24.8.2016

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA: KUOPION KAUPUNKI, KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

SISÄLTÖ:

- 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**
 - 1.1 Tunnistetiedot**

- 2 TIIVISTELMÄ**
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet**
 - 2.2 Asemakaavan muutos**
 - 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

- 3 LÄHTÖKOHDAT**
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**
 - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
 - 3.1.2 Luonnonympäristö
 - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
 - 3.1.4 Maanomistus
 - 3.2 Suunnittelutilanne**
 - 3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**
 - 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**
 - 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**
 - 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**
 - 4.3.1 Osalliset
 - 4.3.2 Vireilletulo
 - 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
 - 4.3.4 Viranomaisyhteistyö
 - 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet**
 - 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
 - 4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**
 - 4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot
 - 4.5.2 Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu
 - 4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

- 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**
 - 5.1 Kaavamuutoksen rakenne**
 - 5.1.1 Mitoitus
 - 5.1.2 Palvelut
 - 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**
 - 5.3 Aluevaraukset**
 - 5.3.1 Korttelialueet
 - 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset**
 - 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - 5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
 - 5.5 Ympäristön häiriötekijät**
 - 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**
 - 5.7 Nimistö**
 - 5.8 Kaavatalous**

- 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

LIITTEET

1/1...2	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutoskartta
2/2...4	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3.1	Havainneaineisto / Laskelmat / Arkkitehtitoimisto LPV Oy
3.2	Havainneaineisto / Korttelisuunnitelma / Arkkitehtitoimisto LPV Oy
3.3 - 3.6	Havainneaineisto / Pohjapiirustukset / Arkkitehtitoimisto LPV Oy
3.7 - 3.9	Havainneaineisto / Leikkaukset / Arkkitehtitoimisto LPV Oy
3.10	Havainneaineisto / Korttelijulkisivu / Arkkitehtitoimisto LPV Oy
3.11	Havainneaineisto / Ilmakuvasovitus pohjoisesta/ Arkkitehtitoimisto LPV Oy
3.12	Havainneaineisto / Katunäkymä Suokadun ja Puijonkadun kulmuksesta / Arkkitehtitoimisto LPV Oy
3.13	Havainneaineisto / Katunäkymä Suokadun ja Käsityökadun kulmuksesta / Arkkitehtitoimisto LPV Oy
4	Poistokartta / ote ajantasa-ase­makaavasta
5.1	Lähialueen vesihuoltoverkostot
5.2	Kuopion Energian keskijänniteverkko
5.3	Kuopion Energian pienjänniteverkko
5.4	Kuopion Energian ulkovaloverkko
5.5	Kuopion Energian muut sähköverkot
5.6	Kuopion Energian kaukolämpöverkko
6	Kuopion keskustan ja esikaupunkialueiden modernin rakennusperinnön inventointi / Puijonkatu 35, Entinen postipankki / Laaja kohderaportti
7	Ote Kiint. Oy Kuopion Puijonkatu 35:n rakennushistoriallisesta selvityksestä / Sillman arkkitehtitoimisto Oy
8	Meluselvitys
9	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot
10	Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen

KUVAT

1	Suunnittelualueen rajaus.....	4
2	Viistokuva suunnittelualueelle.....	6
3	Asemakaava vuodelta 1955.....	7
4	Postipankin rakennus vuodelta 1974.....	7
5	Suokadun ja Puistokadun kulmauksessa sijaitseva entinen Postipankki....	8
6	Postipankin laajennus Käsityökadun ja Hapelähteenkadun kulmassa.....	8
7	Rakennusvaiheet.....	9
8	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.....	10
9	Ote ajantasa-ase­makaavasta.....	11
10	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot VE1 – VE4 / korttelisuunnitelma.....	18
11	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot / kuvasovitus Puijonkadun ja Suokadun kulmasta.....	19
12	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot / kuvasovitus Suokadun ja Käsityökadun kulmasta.....	20

3-25-7, ENTINEN POSTIPANKKI ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 7.3.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 3. kaupungin-
osan (Multimäki), korttelin 25 tonttia
7.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Suokadun
ja Puijonkadun kulmauksessa rajau-
tuen Hapelähteenkatuun ja Käsityö-
katuun.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

795

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden asuinrakennuksen sijoittaminen Puijonkadun ja Suokadun kulmauksessa olevalla tontilla (3-25-7) sijaitsevan nykyisen toimistorakennuksen paikalle. Samalla selvitetään tarvittavat leikki- ja oleskelutilat sekä autopaikat, jotka pyritään toteuttamaan pääsääntöisesti tontille.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 35:n ja Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41:n hakemuksesta 2.9.2014.

Kaavatyö sisältyy vuoden 2016 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 24.8.2016. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 29.8.- 28.9.2016. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä. Kaavoituksen käynnistämismissio allekirjoitettiin 30.5.2016.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 30.8.2016. Valmisteluvaiheen aluerajausta supistettiin vireilletulovaiheesta siten, että kiinteistö 3-26-1 jäi hakijan toiveesta kaavamuu-
tosalueen ulkopuolelle. Tässä yhteydessä myös Hapelähteenkadun ja Suokadun välinen osa Käsityökadusta jätettiin pois kaavatyöstä.

Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 7.12.2016. Tämän jälkeen valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 12.12.2016 – 20.1.2017. Aineiston nähtävänäolosta lähetettiin tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistosta järjestettiin 12.12.2016 info- ja keskustelutilaisuus lausunnonantajille. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa uuden asuinrakennuksen sijoittaminen Puijonkadun ja Suokadun kulmauksessa olevalle tontille 3-25-7 nykyisen toimistorakennuksen paikalle. Hakijan pääasiallisena tavoitteena on asuntorakentaminen täydennettynä katutason liiketiloilla.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustassa Suokadun ja Puijonkadun kulmauksessa rajautuen Käsityökatuun ja Hapelähteenkatuun.

Tontti 3-25-7 sijoittuu kaupunkikuvallisesti tärkeälle paikalle kahden pääkadun risteykseen. Tontin 3-25-7 pohjoisosaa rajaavat Hapelähteenkadun ja Käsityökadun rännikadut. Kohde rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rännikatuverkostoon.



KUVA 2. VIISTOKUVA SUUNNITTELUALUEELLE

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Tontin 3-25-7 Käsityökadun puoleisella sivustalla on viherkaista puuriveineen.

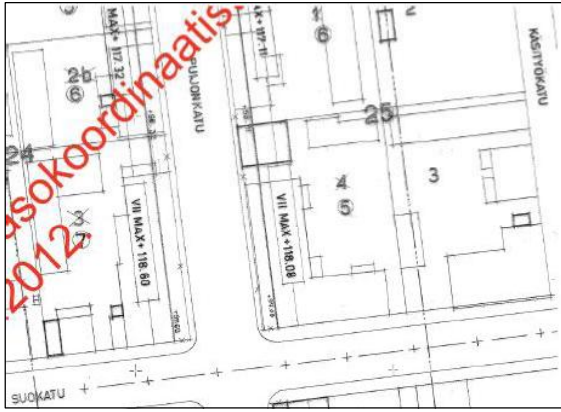
Korkeuseroa koko alueella on enimmillään noin viisi metriä. Maasto laskee Hapelähteenkadun ja Käsityökadun risteykseen ollen Suokadun ja Puijonkadun risteyskohdassa +97.5 mpy sekä lähellä Käsityökadun ja Hapelähteenkadun risteystä tontin 3-25-7 puolella +92.1 mpy.(ETRS-GK27, N2000).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan korttelirakenteeseen.

Kortteli 3-25

Vuonna 1955 vahvistetussa asemakaavassa Puijonkadun varteen oli osoitettu seitsemänkerroksisten asuinrakennusten rivistö Asemakadulta Tulliportinkadulle asti. Asemakaava ei kuitenkaan velvoittanut rakentamaan korkeita rakennuksia, joten alun perin kaksikerroksisen Postipankin rakennuksen sijoittaminen kulmatontille oli kaavan mukaan mahdollista.



KUVA 3. ASEMAKAAVA VUODELTA 1955

Tonttia 3-25-7 rajaa Puijonkadun ja Suokadun kulmauksessa vuonna 1965 valmistunut, alun perin kaksikerroksinen, toimistorakennus (6 340k-m²), joka rakennettiin tuolloin Postisäästöpankin toimitilaksi. Rakennusta laajennettiin Käsityökadun varrelle vuonna 1972 kolmikerroksisella rakennuksella (2 330 k-m²). Päärakennus korotettiin kolmekerroksiseksi vuonna 1983. Rakennuksessa toimii Niiralan Kulma Oy, Kuopion tanssiopisto, kolme hammaslääkäriasemaa ja 12 muuta yritystä. Rakennuksen tarvitsemat autopaikat ovat autohallissa, pihalla ja pysäköintikannella, jonne on ajoyhteys Hapelähteenkadulta. Muutamalle pysäköintipaikalle ajo tapahtuu myös Käsityökadun kautta.



KUVA 4. POSTIPANKIN RAKENNUS VUODELTA 1974 / KUOPION KULTTUURIHISTORIALLINEN MUSEO, MARTTI LÄTTI

Arkkitehti K. A. Pinomaan suunnittelema Postisäästöpankin kaksikerroksinen, moderni liike- ja toimistorakennus valmistui vuonna 1965. Rakennuksessa oli pankin toimitilojen lisäksi myymälä- ja toimistotiloja. Postipankki toimi rakennuksessa 1990-lopulle saakka, minkä jälkeen pankin nimi muuttui ensin Leoniaksi ja sitten Sampo-pankiksi. Lisäksi liiketiloissa on toiminut mm. vuodesta 1993 aina 2000-luvun alkuun asti Alko sekä vakuutusyhtiö ja asunnonvälitystoimisto.



KUVA 5. SUOKADUN JA PUISTOKADUN KULMAUKSESSA SIJAITSEVA ENTINEN POSTIPANKKI

Rakennuksen julkisivut olivat pääosin kupari-, graniitti- ja betonipintaisia. Ensimmäisen kerroksen julkisivussa olleet keraamiset, siniset klinkkerilaatat on laajennuksen yhteydessä korvattu kuparipellillä. Tasakattoisen pankkirakennuksen kattomuoto on muuttunut korotuksen myötä harjamalliseksi. Rakennuksen eteläpuolella ollut arkadi on myös eri rakennusvaiheiden myötä osin umpeutunut, samoin kuin rakennuksen läpi Suokadulta Hapelähteenkadulle johtanut käytävä.

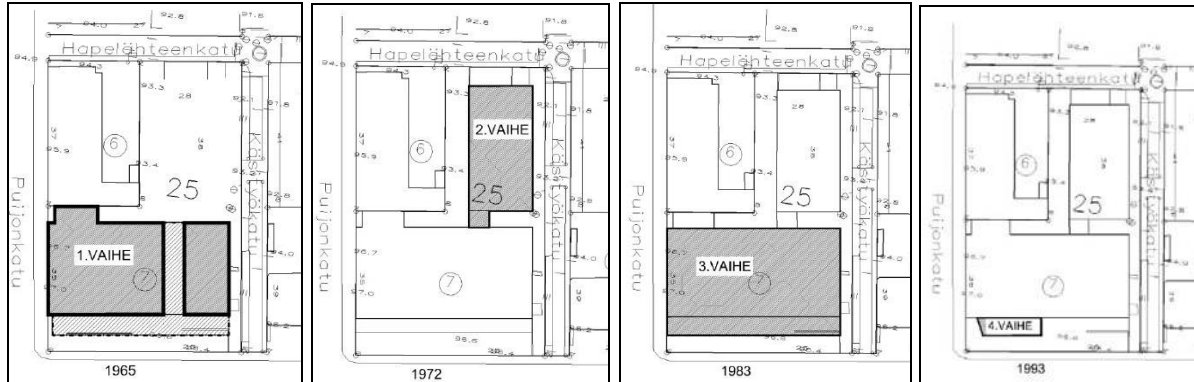
Arkkitehti K. A. Pinomaa suunnitteli myös Käsityökadun varrelle sijoittuvan kaksikerroksisen pankin laajennusosan.



KUVA 6. ENTISEN POSTIPANKIN LAAJENNUS KÄSITYÖKADUN JA HAPELÄHTEENKADUN KULMASSA

Koska kyseessä on pääosin pankki-, liike- ja toimistotiloja käsittävä rakennus on luonnollista, että tilojen käytössä ja tilajaossa on tapahtunut muutoksia. Rakennuksen luonteen ja alkuperäisen käytön kannalta olennaisin muutos on epäilemättä ollut pankin toiminnan loppuminen rakennuksessa.

Puijonkatu 35:n historiaa, säilyneisyyttä ja korjausmahdollisuuksia on tutkittu Sillman arkkitehtitoimisto Oy:n laatimassa rakennushistoriaselvityksessä, josta tämän selostuksen rakennusta koskeva aineisto on pääosin peräisin (ote liitteenä 7). Rakennushistoriaselvitysraportti kokonaisuudessaan sisältyy kaava-asiakirjoihin.



KUVA 7. RAKENNUSVAIHEET / RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS, SILLMAN ARKKITEHTITOIMISTO OY

Sillman arkkitehtitoimisto Oy:n tekemässä rakennushistoriaselvityksessä todetaan, että rakennus on muuttunut alkuperäisestä eri laajennus- ja korotusvaiheiden jälkeen oleellisesti. Myös Suokadun puoleisen arkadin tukkiminen uudella porrashuoneella/sisäänkäynnillä on vienyt merkittävän osan rakennuksen luonteesta.

Puijonkatu 35 sisältyy myös laadittavana olevaan Kuopion keskustan ja esikaupunkialueiden modernin rakennusperinnön inventointiin (kohderaportti liitteenä 6). Kohderaportissa todetaan entisellä Postipankin rakennuksella olevan historiallista arvoa, mutta myöhemmissä laajennuksissa tehdyt julkisivumuutokset ovat jossain määrin heikentäneen kohteen rakennushistoriallista arvoa.

Alueelle on rakennettu kunnallistekniset verkostot (liitteet 5.1 – 5.6).

Suunnittelualue kuuluu Kuopion Veden toiminta-alueeseen. Ruutukaavakeskustan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostot ovat mitoituksellisesti riittäviä johtamaan valmisteluvaiheessa esitetyn, asutukseen rinnastettavan täydennysrakentamisen, vedenkulutuksen kasvun. Mikäli vesijohtoverkoston painepiirin minimipainetaso +150 mvp ei riitä tontilla olevien rakennusten painevaatomusten täyttämiseen, kiinteistön on varauduttava kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen.

Suunnittelualueen tontti 3-25-7 ei ole liittynyt hulevesiviemäriverkoston. Kiinteistön hulevesiä on viivytettävä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriverkoston. Viivyttäminen on tarpeen hulevesiviemäriverkoston kapasiteetin rajallisuuden vuoksi. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriverkoston. Kiinteistön vesihuoltoliittymiä koskevat tarkemmat tiedot selviää kiinteistölle annettavassa liittämiskohtalausunnossa.

3.1.4 Maanomistus

Tontin 3-25-7, ja sillä olevat rakennukset, omistaa Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 35.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta (AK, P).



KUVA 8. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavatyö on käynnissä. Osayleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteiseksi, ja se tulee vahvistuessaan kumoamaan kaava-alueen osalta kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymän keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan.

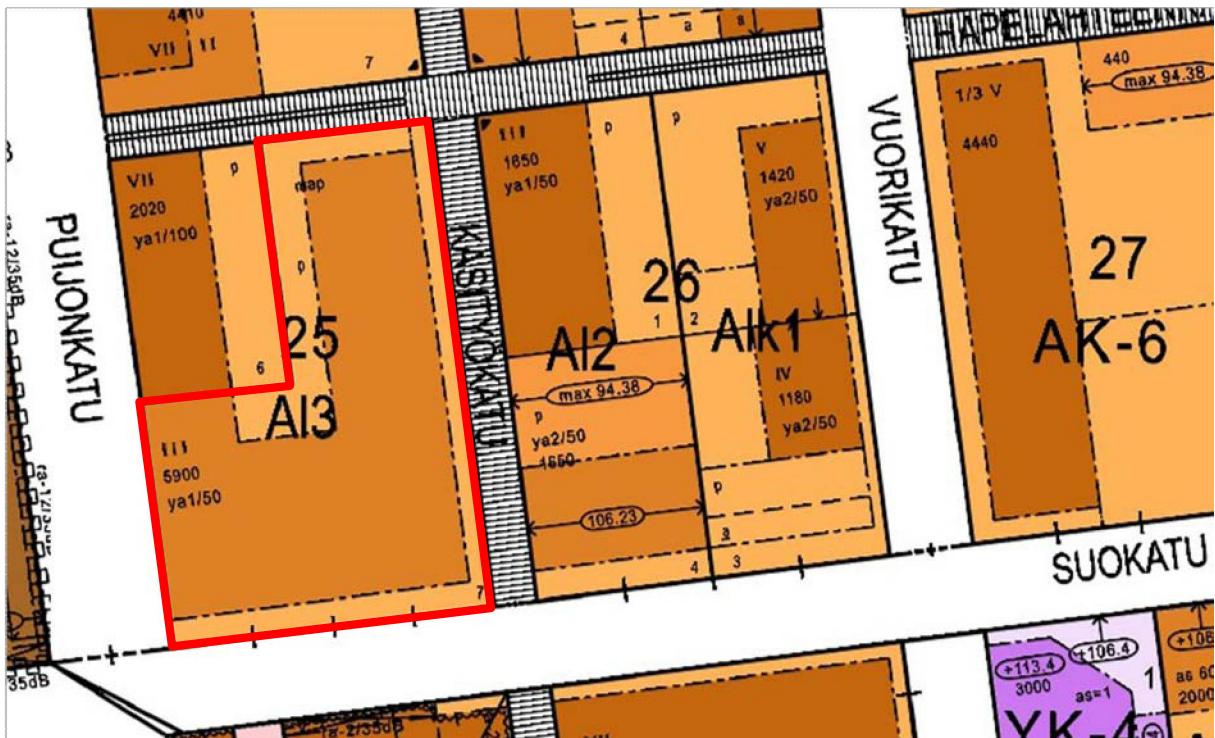
Osayleiskaavaluonnoksessa alue on suunniteltu osoitettavan keskustatoimintojen alueeksi (C-4). C-4 alue on kaupallista keskusvyöhykettä, joka on myös kaupallisen ydinkeskustan laajenemisaluetta. Alueet sisältävät alimmassa kerroksessa liike- ja toimistotilaa, ylempänä liike- ja toimistotilaa tai asuntoja. Pysäköinti sijoittuu pääasiassa pysäköintilaitoksiin.

Muutoin Keskustan osayleiskaavaan liittyvässä, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaavassa pidemmän tähtäimen strategisessa suunnitelmassa (Master Plan 2025) suunnittelualue kuuluu B-vyöhykkeeseen, jolle on osoitettu toiminnallisten painopistealueiden kehittämisteemoja ja kehitettäviä toimintoja. Suunnitelmassa pyritään kehittämään toiminnallista Puijonkadun varren painopistealuetta putiikkialueena, joka kytkee asema-alueen ja torin toiminnallisesti vahvemmin toisiinsa.

Asemakaava

Suunnittelualueella on 25.10.1974 voimaan tullut asemakaava, jossa tontti 3-25-7 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL3).

Tontilla 3-25-7 sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneistoiksi. Asuntoja ei saa sijoittaa kahteen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Sallitusta liikekerrosalasta saa enintään 20 % sijoittaa kellarikerrokseen, joka on osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella. Kolmikerroksinen (III) rakennusala sijaitsee Puijonkadun ja Suokadun kulmuksesta Hapelähtekatuun saakka. Suurin sallittu kerrosala on 5 900 k-m².



KUVA 9. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Autopaikkavaatimus on 1ap/75 asuntok-m², vähintään 1ap/as ja 1ap/40 tsto k-m². Tontille saa rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja ja pysäköimispaikan. 50 % tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa ya1-korttelialueelle. Kaavamääräyksen mukaan voi autopaikkojen järjestämisestä saada lykkäystä enintään 50 %:lle asema-kaavasta määrätystä autopaikkojen määrästä, enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Muut maankäytölliset suunnitelmat:

Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle (kaupunkirakennesuunnitelma):

Kaupunkirakennesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Maankäytön tulevaisuuden suunnittelun apuvälineenä kaupunkirakennesuunnitelma tukee kaupungin elinvoimaa, ja sen tarkoituksena on esittää vaihtoehtoja ja todennäköisiä näkymiä kaupungin kasvulle ja kehitykselle. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet. Kaupunkirakennesuunnitelmassa suunnittelualaue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).

Ohjelmat ja tavoitteet

Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009 ja ne sisältävät muun muassa toimivaan aluerakenteeseen sekä eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyviä erityistavoitteita.

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa.

Valtion ja Kuopion kaupunkiseudun välinen kasvusopimus on allekirjoitettu 20.12.2013. Kuopion kasvusopimuksen tavoitteena on vahvistaa Kuopion kaupunkiseudun kilpailukykyä, yhdyskuntarakenteen kestävä kehitystä sekä sosiaalista eheyttä, jotta väestön kasvuun sekä uusien asuntojen ja työpaikkojen määrään asetetut tavoitteet toteutuvat. Kasvusopimuksessa esitettiin strategiset painopisteet ja toimenpiteet niiden toteuttamiseksi. Sopimus oli voimassa vuoden 2015 loppuun saakka ja sen jatkamista ollaan selvittämässä.

Keskustan osayleiskaavatyöhön liittyvänä selvityksenä on kaupunginhallitus hyväksynyt ”Kuopion keskusta-alueen liikenteen yleissuunnitelman” 6.10.2008, jossa mm. esitetään suunnitellut liikenneverkon muutokset sekä keskustan ennustetut vuorokausiliikennemäärät vuonna 2030.

Alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ”rännikatuverkostoon”. Suunnittelualaueeseen ei sisälly rännikatuja, mutta se rajautuu Hapelähteenkadun ja Käsityökadun rännikatuihin.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Tontit rajaavine rännikatuineen sisältyvät ”Kuopion kulttuuriympäristö – Strategia ja hoito-ohjeet” –raportin aluerajaukseen ”Kuopion keskustan ruutukaava”. Keskustan ruutukaava-alueen osalta ohjelmassa on todettu toimenpidesuosituksen muun muassa, että pääkatujen varsilla rakennukset ovat rännikatuihin verrattuna korkeampia ja rakentamistapa pelkistetympää. Keskustan kaupunkikuvaa pyritään

eheyttämään. Rännikatujen varsilla pienmittakaavaisuutta pidetään rakentamisessa lähtökohtana ja korkeita rakennuksia vältetään. Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti rajataan rännikaduilla mahdollisimman vähäiseksi.

Kaupunginhallituksen 17.10.2005 hyväksymässä Rännikatujen kehittämissuunnitelmassa suunnittelualueetta rajaava Käsityökatu on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jonka osalla huoltoajo on sallittu. Hapelähteenkatu on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu.

Kuopion Arkkitehtipoliittinen ohjelma (APOLI) on hyväksytty kaupunginhallituksessa 12.11.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Siinä toimenpidesuosituksina ruutukaavakeskustan osalta on rikkonaisen kaupunkikuvan eheyttäminen ympäristöönsä mitta-kaavallisesti ja jäsentelyltään sopeutuvan arkkitehtuurin keinoin sekä suuntautumisen keskustan asuntokortteleiden kehittämisessä umpikorttelirakenteen eheyttämiseen ja erityisen huomion kiinnittäminen pihapiirien viihtyisyyteen.

Ohjelmaa päivitetään parhaillaan, ja APOLIn päivitysluonnos on hyväksytty kaupunginhallituksessa 28.11.2016.

Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.2012 ja se on tullut voimaan Kuopion hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti 14.6.2013.

Tonttijako ja –rekisteri

Tontti 3-25-7 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 15.9.1967. Tontin 3-25-7 pinta-ala on 3264 m².

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284 / 99) mukainen. Maaomaisuuden hallintapalvelut ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 35 ja Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41 ovat hakenneet asemakaavan muutosta 2.9.2014. Valmisteluvaiheessa kiinteistö 3-26-1 jätettiin hakijan toiveesta kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Asemakaavan muutoksella haetaan tontin 3-25-7 rakennustehokkuuden nostamista, pääkäyttötarkoituksmerkinnän muuttamista asumisen ja palveluasumisen sallivaksi, sitovien kaavamerkintöjen muuttamista sekä kahden maanalaisen pysäköintikerroksen mahdollistamista. Alun perin Postipankin toimitaloksi suunnitellun rakennuksen muuttaminen asuintiloiksi ei ole toiminnallisesti eikä taloudellisesti tarkoituksen mukaista, joten tarkoitus on korvata tontin 3-25-7 rakennukset uusilla rakennuksilla.

Suokadun ja Puijonkadun kulmauksen entinen pankkirakennus on Puijonkadun varren rakennuskantaa matalampi, joten Puijonkadun katunäkymän täydentäminen ympäristöön sopivalla uudisrakentamisella on kaupunkikuvallisesti ja kaupungin imagon kannalta hyvin perusteltavissa. Hapelähteenkadun ja Käsityökadun kulmauksessa sijaitseva entisen Postipankin laajennusosa noudattaa rännikadun mittakaavaa, joka uudisrakentamisen sopeuttamisessa tulee myös ottaa huomioon.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 35:n ja Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41:n asemakaavanmuutoshakemuksena 2.9.2014. Kaavatyö, jolla tutkitaan hakemuksen mukaista hanketta, sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymään vuoden 2016 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoitusohjelmaan.

Kaupunkirakennelautakuntaa tiedotettiin kaavan vireilletulosta 24.8.2016 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli sen jälkeen nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 29.8.–28.9.2016. Vireilletulosta tiedotettiin keskeisiä osallisia myös kirjeellä. Samalla naapurikiinteistöille lähetettiin OAS. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 30.8.2016.

Valmisteluvaiheen aluerajausta supistettiin vireilletulovaiheesta siten, että kiinteistö 3-26-1 jäi hakijan toiveesta kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Tässä yhteydessä myös Hapelähteenkadun ja Suokadun välinen osa Käsityökadusta jätettiin pois kaavatyöstä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat Pohjois-Savon ELY-keskuksen Luonnonvarat ja ympäristö -vastuualue, maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, asukkaat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Kuopion Vesi, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj, Kanta-Kuopion Seura ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys ry, kaupungin viranomaiset sekä kaavamuutoksen hakija Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 35.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyöhön aloitteen ovat tehneet Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 35 ja Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41 hakemalla 2.9.2014 asemakaavan muutosta tonteille 3-25-7 ja 3-26-1. Valmisteluvaiheessa kiinteistö 3-26-1 jätettiin hakijan toiveesta kaavamuuotosalueen ulkopuolelle.

Asemakaavan muutostyö sisältyy asemakaavoituksen vuoden 2016 työohjelmaan sekä kaavoituskatsaukseen työnumerolla 28 (369). Asemakaavan vireilletuloaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 24.8.2016 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli sen jälkeen nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä. Vireilletulosta tiedotettiin Kuopion kaupunkilehdessä sekä osallisille myös kirjeellä. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto (OAS 8.6.2016) oli MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 29.8.–28.9.2016. Vireilletulosta ja nähtävänäolosta tiedotettiin nähtävänäolokuulutuksessa ja lisäksi naapurikiinteistöjä myös erillisellä tiedonantokirjeellä.

Kaavoituksen aloituskokouksia hakijan kanssa pidettiin 11.5.2016 ja 30.5.2016.

Kaupungin eri tahojen kanssa järjestettiin suunnittelun aloituskokous 30.8.2016 ja siinä olivat edustettuina asuntotoimi, Kuopion Vesi, tonttipalvelut, strateginen maankäytön suunnittelu sekä asemakaavoitus. Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Energia Oy, alueellinen ympäristökeskus ja kulttuurihistoriallinen museo eivät voineet osallistua kokoukseen, mutta toimittivat kommentit sähköpostitse. Kokouksessa käytiin keskustelua täydennysrakentamisen merkityksestä, palveluasumisen kaavamerkinnästä sekä hulevesien käsittelystä. Sähköpostitse tullessa kommentissa tiedusteltiin entisen Postipankin rakennushistoriallisesta inventoinnista ja muistutettiin Käsityökadun osan sisällyttämisestä Kuopion kaupungin rännikatuverkostoon ja rajautumisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY, rännikatuverkosto).

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 7.12.2016, jonka jälkeen aineisto oli julkisesti nähtävänä 12.12.2016 – 20.1.2017. Aineiston nähtävänäolosta lähetettiin tiedote Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle, hakijoille, naapurikiinteistöille, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdistykselle sekä Kanta-Kuopion Seuralle. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 14.12.2016.

Sidosryhmille järjestettiin 12.12.2016 tiedotus- ja keskustelutilaisuus valmisteluaineistosta, johon osallistuivat kulttuurihistoriallisen museon, kunnallisteknisen suunnittelun, alueellisen rakennusvalvonnan, strategisen maankäytön suunnittelun, Kuopion Veden sekä asemakaavoituksen edustajat. Kokouksessa keskusteltiin mm. valittavasta vaihtoehdosta ja kaupunkikuvasta sekä hulevesien kiinteistökohtaisesta käsittelystä. Kokouksessa nousi esille parhaimpana vaihtoehto VE4.

Hankkeen valmisteluaineisto on tehty yhteistyössä hakijan ja Lemminkäinen Oy:n arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin (Arkkitehdit LPV Oy) kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi ja ELY:n edustajat ovat toimittaneet kommenttinsa suunnittelun aloituskokoukseen. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinrakennuksen sijoittaminen Puijonkadun ja Suokadun kulmauksessa olevalla tontilla (3-25-7) sijaitsevan nykyisen toimistorakennuksen paikalle.

Hakemuksen mukainen käyttö vastaa yleiskaavallisia tavoitteita niin keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan kuin myös valmisteilla olevan, oikeusvaikutteiseksi vahvistettavan keskustan osayleiskaavan osalta. Alue on yleiskaavallisissa suunnitelmissa tarkoitettu keskustan laajenemisalueeksi sekä nimenomaisesti asuin-, liike- ja toimistokäyttöön.

Kaupungin kehityksen kannalta tavoitteena on tukea kaupunkikeskustan kehittämistä lisäämällä asuntotuotantoa ydinkeskustan palvelujen ja toimintojen äärellä. Keskusta-alueen asuntojen määrän lisäämisen ohella vahvistetaan samalla keskusta-alueen palvelujen säilymistä ja sitä kautta keskusta-alueen vetovoimaisuutta ja elävyyttä Kuopion kaupungin strategian 2020 mukaisesti.

Valtion ja Kuopion kaupunkiseudun välinen kasvusopimus on allekirjoitettu 20.12.2013. Kasvusopimuksen tavoitteena on vahvistaa Kuopion kaupunkiseudun kilpailukykyä, yhdyskuntarakenteen kestävä kehitystä sekä sosiaalista eheyttä, jotta väestön kasvuun sekä uusien asuntojen ja työpaikkojen määrään asetetut tavoitteet toteutuvat.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on Suokadun ja Puijonkadunkadun kulmauksen täydentäminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakentamisella. Tavoitteena on myös korvata Käsityökadun ja Hapelähteenkadun kulmauksen rakennusrännikatujen mittakaavaa kunnioittavalla uudisrakentamisella. Uudisrakentaminen pyritään sopeuttamaan olevaan kaupunkirakenteeseen massoittelun, rakennusten mittasuhteiden sekä rakennusten sijoittelun avulla. Tämän lisäksi tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen tehokkaalla tontin käytöllä. Samalla tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti

korkeatasoinen ratkaisu nyt ohjelmoidulle rakentamiselle, joka sopeutuu ympäristöön ja viereisillä tonteilla olevaan rakennuskantaan.

Asuinympäristön laatuun liittyvänä tavoitteena on luoda mahdollisimman viihtyisä asuinympäristö. Tämä pyritään turvaamaan riittävällä piha- ja leikkialueella sekä rakennusten sijoituksella ja kerroskorkeuksien porrastuksella. Rakennusten massoittelu ja rakennusoikeus suhteutetaan muuhun lähialueen rakentamiseen. Tarvittavat pysäköintipaikat toteutetaan pääsääntöisesti tontilla maanalaispysäköintinä.

Suunnittelualue rajautuu Hapelähteenkadun ja Käsityökadun rännikatujen jalankulku- ja kevyen liikenteen verkostoon. Tavoitteena on edelleen vähentää nykyistä rännikatujen kautta tapahtuvaa tontille ajoa rauhoittamalla Käsityökatu ja keskittämällä tuleva ajoneuvoliikenne Hapelähteenkadulle nykyisiin tonttiliittymiin.

Tavoitteena on toteuttaa rakentaminen siten, että se toisaalta noudattaa kaupungin pääkatujen varsien kaupunkikuvallista linjaa (kerroskorkeudet, rakennusten sijoitus, ajoyhteydet tontille), mutta toisaalta luo sellaisen ratkaisun, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle ja että alueella säilyy olemassa olevien merkittävien rakennusten muodostama hierarkia. Rännikatujen varsilla pienmittakaavaisuutta puolestaan pidetään rakentamisessa lähtökohtana ja korkeita rakennuksia vältetään. Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti rajataan rännikaduilla mahdollisimman vähäiseksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa rännikatujen yleisilmeeseen sekä Puijonkadun ja Suokadun varren rakennusrivistöihin sekä nykyiseen ympäröivään rakennuskantaan.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Vaihtoehtotarkasteluna on tutkittu kolmea vaihtoehtoa Puijonkadun ja Suokadun kulmaukseen (Talo A) ja kahta vaihtoehtoa Hapelähteenkadun ja Käsityökadun kulmaukseen (Talo B).

Näistä koottiin valmisteluvaiheen vaihtoehdoiksi neljä erilaista vaihtoehtoa VE1 – VE4. Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ovat tämän selostuksen liitteenä 9.

Kaikissa vaihtoehdoissa Puijonkadun ja Suokadun kulmaan sijoittuvan uudisrakennuksen (talo A) ensimmäisessä kerroksessa oli liike- ja toimistotiloja. Suokadun puoleisiin ensimmäisen kerroksen liiketiloihin oli käynti arkadin kautta. Ylemmissä kerroksissa oli asuntoja, ja ylin asuinkerros oli kaikissa vaihtoehdoissa sisäänvedetty lukuun ottamatta vaihtoehto VE1:n Käsityökadun puoleista päätyä. Kaikissa vaihtoehdoissa Hapelähteenkadun ja Käsityökadun kulmaukseen sijoittuva uudisrakennus (talo B) oli asuinkerrostalo, jonka ylin asuinkerros oli sisäänvedetty lukuun ottamatta vaihtoehto VE1:n Hapelähteenkadun puoleista päätyä. Talo A:n ja B:n yhteiseen kellarikerrokseen sijoitui apu- ja varastotiloja sekä maanalainen pysäköintihalli.



KUVA 10. VALMISTELUVAIHEEN VAIHTOEHDOT VE1 – VE4 / KORTTELISUUNNITELMA

Pääosa (74 ap) kiinteistön tarvitsemista autopaikoista sijoittui talo A:n ja B:n yhteiseen pysäköintihalliin. Kiinteistöllä on 36,5 autopaikkaa lunastettuna Haapaniemenkadun pysäköintilaitoksesta, jotka voidaan ottaa huomioon tontin ulkopuolelle sijoitettavia autopaikkoja (13-21 ap) määriteltäessä. Ajo kellarikerroksen pysäköintihalliin tapahtui nykyisen liittymän kautta Hapelähteenkadulta.

Vaihtoehdot poikkesivat toisistaan tehokkuuksien, kerroskorkeuksien, rakennuksien massoittelemuksen sekä asuntojen lukumäärän suhteen.



KUVA 11. VALIMISTELUVAIHEEN VAIHTOEHDOT / KUVASOVITUS PUIJONKADUN JA SUOKADUN KULMASTA

Vaihtoehdoissa VE1 – VE3 Puijonkadun ja Suokadun kulmaukseen sijoittuva uudisrakennus oli seitsemänkerroksinen, joissa ylin kerros oli sisäänvedetty sekä Puijonkadun että Suokadun puolelta. Vaihtoehdoissa VE2 ja VE3 ylin kerros oli sisäänvedetty lisäksi Käsimyökadun puolelta. Vaihtoehdossa VE4 rakennus oli Puijonkadun puolelta seitsemänkerroksinen ja Suokadun puolelta kuusikerroksinen. Rakennuksen ylimmät kerrokset olivat sisäänvedettyjä.

Vaihtoehdoissa VE1, VE2 ja VE4 Hapelähteenkadun ja Suokadun kulmaukseen sijoittuva uudisrakennus oli nelikerroksinen, jossa ylin kerros oli sisäänvedetty Käsimyökadun puolelta. Vaihtoehdoissa VE2 ja VE4 ylin kerros oli sisäänvedetty lisäksi Hapelähteenkadun puolelta. Vaihtoehdossa VE3 uudisrakennus oli kolmikerroksinen, ja ylin kerros oli sisäänvedetty.

Vaihtoehdossa VE1 oli kerrosalaa 10 013,5 k-m² (talo A 7 248,5 k-m² ja talo B 2 765 k-m²), (e=3.07). Asuntoja oli 126 (talo A 86 kpl ja talo B 40 kpl), toimisto-/liikehuoneistoja oli kolme (580 k-m²) ja autopaikkatarve oli 95 autopaikkaa (talo A/ asunnot 58 ap, liiketilat 10 ap ja talo B/ asunnot 27 ap), joista 74 ap sijoittui kortteliin 3-25-7, ja 21 ap yleisiin pysäköintilaitoksiin.



KUVA 12. VALMISTELUVAIHEEN VAIHTOEHDOT / KUVASOVITUS SUOKADUN JA KÄSITYÖKADUN KULMASTA

Vaihtoehdossa VE2 oli kerrosalaa yhteensä 9 950 k-m² (talo A 7 228 k-m² ja talo B 2 722 k-m²), (e=3.05). Asuntoja oli 126 (talo A 86 kpl ja talo B 40 kpl), toimisto-/liikehuoneistoja oli kolme (580 k-m²) ja autopaikkatarve oli 95 autopaikkaa (talo A/ asunnot 58 ap, liiketilat 10 ap ja talo B/ asunnot 27 ap), joista 74 ap sijoittui kortteliin 3-25-7, ja 21 ap yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Vaihtoehdossa VE3 oli kerrosalaa 9 137,5 k-m² (talo A 7 228 k-m² ja talo B 1 909,5 k-m²), (e=2.80). Asuntoja oli 114 (talo A 86 kpl ja talo B 28 kpl), toimisto-/liikehuoneistoja oli kolme (580 k-m²) ja autopaikkatarve oli 87 autopaikkaa (talo A/ asunnot 58 ap, liiketilat 10 ap ja talo B/ asunnot 19 ap), joista 74 ap sijoittui kortteliin 3-25-7, ja 13 ap yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Vaihtoehdossa VE4 oli kerrosalaa 9 451,5 k-m² (talo A 6 729,5 k-m² ja talo B 2 722 k-m²), (e=2.90). Asuntoja oli 118 (talo A 78 kpl ja talo B 40 kpl), toimisto-/liikehuoneistoja oli kolme (580 k-m²) ja autopaikkatarve oli 89 autopaikkaa (talo A/ asunnot 52 ap, liiketilat 10 ap ja talo B/ asunnot 27 ap), joista 74 ap sijoittui kortteliin 3-25-7, ja 15 ap yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Asuntojen polkupyöräpaikkatarve määräytyi rakennusjärjestyksen mukaisesti. Polkupyöräpaikkavaatimus liiketilojen osalta on 1 pp/150 toimisto/liike k-m².

Valmisteluvaiheessa todettiin, että vaihtoehdoissa esitettyjä uudisrakennusvaihtoehtoja on mahdollisuus yhdistellä keskenään valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta uusiksi kokonaisuuksiksi siten, että kaavaehdotukseen saadaan muodostettua paras kokonaisuus.

4.5.2 Tutkittujen vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan, lähiympäristöön, luontoon sekä kulttuuri- ja esihistoriaan

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Hankkeella on myös mahdollisuus kohentaa Kuopion pääkatujen ja rännikatujen miljöötä.

Kaikki vaihtoehdot toisivat Puijonkadun ja Suokadun kulmaukseen uudisrakentamista, mikä mahdollistaisi kaupunkikuvan muuttumisen modernimpaan suuntaan ja yhtenäisiksi risteysalueen rakennuksien korkeuksia. Vaihtoehdojen kerroskorkeuksista riippuen vaikutukset katunäkymään ja kaupunkikuvaan olisivat hieman erilaiset. Nykytilannetta korkeampi rakentaminen vaikuttaisi kaupunkikuvan lisäksi naapurirakennuksista avautuviin näkyymiin. Suurin muutos tässä mielessä oli vaihtoehdojen VE1 – VE3 mukainen uudisrakentaminen.

Rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa. Tontille 3-25-7 Puijonkadun ja Suokadun kulmaukseen sekä rännikatujen risteykseen sijoittuva uudisrakentaminen vaikuttaa luonnollisesti naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkyymiin kaikissa vaihtoehdoissa.

Puijonkadun suunnassa kaikkien vaihtoehdojen vaikutus olisi lähes samanlainen. Vaihtoehdojen mukainen seitsemänkerroksinen uudisrakennus, jossa ylin kerros oli sisäänvedetty, noudattelisi viereisten rakennuksien korkeutta. Suokadun puolella vaikutus avautuviin näkyymiin olisi suurin seitsemänkerroksisissa vaihtoehdoissa VE1 – VE3, joista vaihtoehdossa VE1 massa nousisi seitsemän kerroksen korkuisena ylös asti. Vaihtoehdossa VE4 Suokadun puoleinen kuusikerroksinen massa, sisäänvedettyine ylimpene kerroksineen, jäisi vastapäistä asuinrakennusta matalammaksi ja myötäilisi Suokadun topografiaa.

Rännikatujen kulmauksessa nelikerroksisten vaihtoehdojen VE1, VE2 ja VE4 vaikutus olisi lähes samanlainen. Vaihtoehdossa VE1 uudisrakennusmassa nousisi neljän kerroksen korkuisena ylös asti, kun taas vaihtoehdoissa VE2 ja VE4 ylimmän kerroksen massa olisi sisäänvedetty myös Hapelähteenkadun puolelta. Matalin rännikadun kulmauksen vaihtoehdoista olisi vaihtoehto VE3.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Hanke ei lisää nykyistä kortteliin suuntautuvaa liikennemäärää merkittävästi verrattuna aiempaan toimisto- ja myymäläkäyttöön. Alue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen, jolla on normaalia keskustan katuliikennettä. Tontin 3-25-7 autopaikat on sijoitettu maan alle, jolloin pysäköinti ei rasita myöskään nykyistä riittämätöntä kadunvarsipysäköintiä. Ajoyhteys tontin 3-25-7 pysäköintihalliin järjestetään Hapelähteenkadulta nykyisen tonttiliittymän kautta. Tilanne Hapelähteenkadulla ei muutu, koska kadun kautta liikennöidään nykyäänkin tonteille, joille ei ole mahdollista järjestää ajoneuvoliikennettä muuta kautta. Siihen nähden hankkeen aiheuttamalla asukasliikenteellä ei ole merkitystä kokonaisuus huomioiden.

Suunnittelualue on erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Suunnittelualue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen ja kadun puoleisia sivuja vastaan kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua. Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa. Liikennemelun vaikutuksia tarkastellaan kohdassa ”5.5 Ympäristön häiriötekijät”.

Vaihtoehdot eivät poikenneet niin suuresti asuntojen lukumäärän suhteen, että niillä olisi merkitystä hankkeen vaikutukseen liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaupunkikeskustaan sijoittuva asuminen tukee keskustan elinvoimaisuutta ja lisää sen palvelukysyntää ja -tarjontaa. Keskustaan sijoittuvat liike-, toimistotilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta ja lisäävät sen palvelutarjontaa. Uudisrakentaminen lisää rakennusalan työllisyyttä.

Vaihtoehdot poikkesivat hieman kerrosalojen ja asuntojen määrissä, millä ei ole merkittävää vaikutusta työllisyyteen ja talouteen.

Sosiaaliset vaikutukset

Asuin-, liike ja toimistorakentaminen ydinkeskustaan ei muuta ympäristön sosiaalisia olosuhteita. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Uudisrakentaminen muuttaa kaikissa vaihtoehdoissa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Uusi monipuolinen asuinympäristö lisää mahdollisuuksia asumiseen ydinkeskustassa palvelujen äärellä, ja on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Valmisteluvaiheen vaihtoehdoilla ei ole vaikutusta alueen viihtyvyyteen (melu, saasteet ja ympäristövaikutukset) nykytilanteeseen verrattuna.

Kaikkien valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vaikutukset olivat samansuuntaiset.

Täydennysrakentaminen toteuttaa kaupungin kasvustrategiaa ja kaupunkirakenteen kehittämistavoitteita viihtyisästä, monipuolisesta, tasapainoisesta ja kestävästä kehityksen huomioivasta kaupunkirakenteesta. Tehokkaammalla täydennysrakentamisella alueen väestö lisääntyy, ikärakenne monipuolistuu, palveluiden kannattavuus ja kehittämismahdollisuudet paranevat. myös lähipalveluiden toiminta on paremmin turvattu pitkällä aikajänteellä.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Edellä esitetyt neljä valmisteluvaiheen vaihtoehtoa olivat valmisteluaineistona nähtävänä ja niistä järjestettiin tiedotustilaisuus sidosryhmille. Nähtävänäoloaikana saatiin kaksi lausuntoa ja aineistosta jätettiin kaksi mielipidettä.

Valmisteluaineistosta saadun laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossa suositeltiin jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa VE4. Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa valmisteluaineistoon. Asunto Oy Kuopion Josefiinan mielipiteessä toivottiin, että kaavaehdotusta vietäisiin eteenpäin vaihtoehdon VE4 pohjalta. Kuntalaiselta saadussa mielipiteessä kannatettiin korkeinta vaihtoehtoa VE1, ja toivottiin jopa vaihtoehdon korottamista kerroksella tai parilla.

Ennen lopullisen kaavaehdotuksen laatimista käytiin kaupungin ja kaavamuutoksen hakijan edustajien kanssa neuvottelu 30.1.2017, jossa päätettiin lopullisen kaavaehdotuksen laatimisesta vaihtoehdon VE4 pohjalta.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Suunnittelualueen rakenne noudattaa maakuntakaavan, yleiskaavan sekä valmisteilla olevan keskustan osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita.

Asemakaavan muutoksella tontti 3-25-7 kaavoitetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi; pääpainon ollessa kuitenkin asuinrakentamisessa. Merkintä mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuskokonaisuuden sijoittamisen Puijonkadun ja Suokadun kulmauksen tontilla 3-25-7 sijaitsevan nykyisen toimistorakennuksen paikalle.

Uudisrakentaminen ja siitä aiheutuva kerrosalan lisääntyminen sekä asumisen osuuden kasvattaminen vastaa ruutukaavakeskustassa noudatettuja kaavoitusperiaatteita. Korttelialueen käyttötarkoitus on määritelty väljästi niin, että asuintiloja voi rakentaa nykyisin voimassaolevia asemakaavan määräyksiä enemmän ja tavanomaisten asuintilojen lisäksi alueelle saa sijoittaa mm. palveluasumistiloja.

Rakennuksien tarvitsemat leikki- ja oleskelualueet toteutetaan tontin sisäpihan kannelle. Pääosa tontin tarvitsemista autopaikoista sijoitetaan tontin maanalaiseen kellari-pysäköintitasoon, jonne on ajoyhteys Hapelähteenkadulta. Osa autopaikoista voidaan sijoittaa yleisiin pysäköintilaitoksiin. Kiinteistöllä on 36,5 autopaikkaa lunastettuna Haapaniemenkadun pysäköintilaitoksesta, jotka voidaan ottaa huomioon tontin ulkopuolelle sijoitettavia autopaikkoja määriteltäessä.

Liiketilojen polkupyöräpysäköinti toteutetaan tontilla. Polkupyöräpysäköinnin osalta kaavaan merkitään liiketilojen osalle polkupyöräpysäköintinormi. Asuntojen polkupyöräpysäköinti toteutetaan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.

Tontti liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Puijonkadun kautta. Tontille sallitaan ajo Hapelähteenkadulta nykyisestä liittymästä. Käsityökatu rauhoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle. Suunnittelualueetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy ennallaan (liitteet 5.1. – 5.6).

Laadittavassa maankäytösopimuksessa sovitaan kunnalle aiheutuvien yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 3264 m², joka on kokonaan korttelialuetta. (kts. asemakaavan muutoksen seurantalomake 1/1 ja 1/2).

Tontille 3-25-7 ei tulla osoittamaan tavanomaiseen tapaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten tarkan massoitte-lun (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla. Rakennusten korkeus on rajattu määrittelemällä ylimmät korkeusasemat julkisivupintojen ja vesikaton leikkauskohdille. Myöskään maanalaisille tiloille ei ole tarkoitus osoittaa rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä.

Laskennallisina rakennusoikeuksina voidaan pitää havainneaineiston mukaisia kerrosaloja, jotka ilmenevät selostuksen liitteestä 3.1.

Tontin laskennallinen rakennusoikeus on nähtävissä kaava-aineistoon liittyvistä suunnitelmasta (korttelisuunnitelma), joka on liitteenä 3.2. Tämän mukaisesti tontin 3-25-7 rakennusoikeus on n. 9914,5 k-m², josta liiketilaa on n. 582 k-m² (e = n. 3.04). Tontille on suunnitelman mukaan tarkoitus sijoittaa 146 asuntoa ja viisi katutasen liike-/toimistohuoneistoa.

Pysäköintipaikkoja, keskusta-alueella käytössä olevan autopaikkannormin mukaisesti, suunnittelualueella tulee olla 2 ap / 3 asuntoa ja 1 ap / 60 liikek-m² kohti ja 1 ap / 200 palveluasumisk-m² kohti. Tämän mukaisesti tontin 3-25-7 autopaikkavaatimus on asunnoille 98 ap ja liiketiloille 10 ap, yhteensä 108 ap. Vieraspysäköintiin on osoitettava autopaikkoja kaavamerkinnän 1-vap-2 / 20as mukaisesti. Vaadittavista autopaikoista 74 sijoitetaan tontin maanalaiseen pysäköintitilaan, ja 34 autopaikkaa yleisiin pysäköintilaitoksiin. Polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/150 liikek-m², eli 4 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat suunnitellaan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.

5.1.2 Palvelut

Aluetta kehitetään kaupallisen ydinkeskustan laajenemisalueena, johon sijoittuu pääosin palveluja tukevaa asumista sekä liike- ja toimistorakentamista niihin liittyvine palveluineen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ovat muut ruutukaavakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut.

5.1.3 Tekninen huolto

Tontti liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Hapelähteenkadulta Puijonkadun kautta ja jalankulkuverkostoon Hapelähteenkadun ja Käsityökadun sekä pääkatujen kautta. Suunnittelualueetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy ennallaan (liitteet 5.1 – 5.6).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupungin kaupunkikuva-asiantuntijoiden, asemakaavoituksen, hakijan ja hankkeen suunnittelijan kesken on käyty useita neuvotteluja hankkeen valmisteluvaiheen aikana. Tällöin on luotu ne kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta voidaan viedä eteenpäin.

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon.

Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana alueelle laaditaan rakennustapaohje (rto). Rakennustapaohjeena toimii selostuksen liitteinä 3.1-3.13 oleva havainneaineisto, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutokartta merkintöjen selityksineen on liitteenä 2/1 ja 2/2...4.

5.3.1 Korttelialueet

ALP-2 Asuin-, liike- ja toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialuerakennusten korttelialue

Tontti 3-25-7 on kaavoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

ma-yp Tontille saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia tai niihin liittyviä maanpäällisiä asukkaiden yhteiskäyttö- ja pysäköintitiloja.

Rakennusoikeutta ei ehdotuksessa numeerisesti esitetä, mutta se muutoin asemakaavan muutosehdotuksessa määritellyissä rajoissa on n. 9914,5 k-m² (e=3.04).

Puijonkadun puolella kuuden kerroksen rakennusala rajataan viereisen rakennuksen ylimpien kerrosten rakennusmassaa noudatellen, välittävänä elementtinä toimii viereisen rakennuksen ensimmäisen kerroksen linjassa kohoava parvekemassa. Puijonkadun ja Suokadun risteysaluetta on korostettu tuomalla kuuden kerroksen rakennusala tontin rajaan. Seitsemättä kerrosta on kaupunkikuvallisista syistä kevennetty vetämällä rakennusala sisään alempien kerrosten rakennusmassasta. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat on määriteltävä vierei-

sen rakennuksen korkeusasemasta lähtien, ja ne ovat edellä mainittujen rakennusmassojen osalta Puijonkadun puolella +116.80 ja +120.20.

Rakennusmassa jatkuu samankorkuisena kulmauksen yli Suokadun puolelle madaltuen Suokadun varrella viisikerroksiseksi massaksi, jossa on kuudes sisäänvedetty kerros. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat ovat edellä mainittujen rakennusmassojen osalta Suokadun varrella +113.70 ja +117.20. Rakennusala ulottuu Suokadun puolella tontin rajaan, ja on Käsityökadun puolelta kahdeksan metrin päässä vastapäisen tontin rajasta. Suokadun puoleinen arkadikäytävä on kaavassa osoitettu kulkuaukkona.

Käsityökadun ja Hapelähteenkadun kulmauksessa on osin nelikerroksisen rakennuksen rakennusala, jonka ylin kerros on sisäänvedetty sekä Käsityökadun että Hapelähteenkadun puolelta. Käsityökadun puoleinen rakennusala on kahdeksan metrin päässä vastapäisen tontin rajasta. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat ovat matalammalla osalla +106.20 ja nelikerroksisella osalla +109.40.

Katujen puoleisilla julkisivuilla huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalalle ja pääkatujen varrella varustettava suljettavin parvekelasein (par-4). Merkinnän (tii-2) mukaisesti katujen puolella ei saa käyttää julkisivumateriaalina tiiltä.

Erillisen kaavamääräyksen (550/k) mukaan rakennusoikeudesta 550 k-m² tulee toteuttaa vain katutasoon sijoitettaviin liike-, toimisto- tai muhin niitä verrattaviin tiloihin.

Puijonkadun ja Suokadun puoleisella osalla on merkintä (ra-12/35dB), joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden liikkemelumia vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein.

Pihakannelle on kaavassa osoitettu leikki- ja oleskelualue (le). Pihakannen Käsityökadun puolelle on osoitettu rakennusala rakennuksia yhdistävälle katokselle (kt).

Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka 60 liike-, toimisto- ja niihin verrattavien tilojen kerrosalaneliometriä kohti (1ap/60Km²) ja 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohti (2ap/3as). Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka 200 palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti (1ap/200Pm²). Tonttia varten varattavista autopaikoista on osoitettava vieraspaikoiksi 1 autopaikka 20 asuntoa kohti (1vap-2/20as). 50 % tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa YA –korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille (yap/50).

Polkupyöräpaikkoja on varattava 1 pp 150 liike-, toimisto- ja niihin verrattavien tilojen kerrosalaneliometriä kohti (1pp / 150 Km²). Asuntojen polkupyöräpysäköinti toteutetaan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Kaavassa olevan merkinnän (hule-15) mukaisesti tontilla tulee varautua imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

Tontille on laadittu rakennustapaohje (rto) (liitteet 3.1. – 3.13).

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa täydentämällä kaupunkikeskustan ruutukaavakortteleita. Puijonkadun ja Suokadun kulmauksen avoimempi katutila rajautuu.

Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti tontilla olevista sekä naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkymiin. Naapurikiinteistön mielipide on pyritty huomioimaan, kun kaavaehdotuksen pohjaksi on valittu valmisteluvaiheen vaihtoehto VE4. Kaiken kaikkiaan muutokset eivät ole niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Kaavamuutoksen vaikutuksia on selostettu kohdissa ”4.5.2 Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu” sekä ”5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen”. Kaavamuutoksen pohjaksi valittu vaihtoehto vastaa lähinnä valmisteluvaiheen vaihtoehdon VE4 vaikutuksia.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue sijoittuu olevaan kaupunkirakenteeseen ja liikenneverkkoon ja on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Suunnittelualue on erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Alue on saavutettavissa kevyen liikenteen osalta kevyen liikenteen väylien ja rännikatujen kautta. Autoliikenneyhteydet toimivat olevan katuverkon välityksellä. Hanke ei näin ollen hajauta yhdyskuntarakennetta.

Uudisrakentaminen ei lisää merkittävästi maanalaisiin pysäköintitiloihin kohdistuvaa liikennettä ajoliikennettä Hapelähteenkadun kautta nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Alue kuuluu kuitenkin keskustan ruutukaava-alueeseen, jolla on normaalia keskustan katuliikennettä. Siihen nähden hankkeen aiheuttamalla asukasliikenteen lisäyksellä ei ole merkitystä kokonaisuus huomioiden.

Kaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta.

Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni. Rakentamisen alueesta tulee osa kaupunkimaista rakennetta rakennettuine pihan oleskelualueineen. Pihalla olevan luonnonympäristön vähäisyyden vuoksi tontilla tulee varautua järjestämään alueita myös tontilla syntyvien hulevesien viivytystä varten.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueetta rajaavat kaksisuuntaiset Puijonkatu ja Suokatu sekä Hapelähteenkadun ja Käsityökadun rännikadut. Hapelähteenkatu sekä Käsityökatu ovat voimassa olevan asemakaavan mukaan yleiselle jalankululle varattuja katualueita, joilla sallitaan vain huoltoajo tai tontille ajo. Hanke ei lisää merkittävästi liikennettä alueella.

Kaavatyössä on käytetty meluselvityksenä Kuopion ja Siilinjärven tie- ja raideliikenteen meluselvitystä (WSP Finland Oy / 20.3.2009, liite 8). Meluselvityksen ennustetilanne on vuodelle 2020, ja ennustetilanteen liikenneverkko vastaa tämän hetken tilannetta. Suokadun liikennemäärä on hieman pienempi tällä hetkellä kuin ennusteessa käytetty liikennemäärä.

Tehdyn selvityksen mukaan liikennemelun A-äänitaso vuonna 2020 ulkoseinän edustalla on selvityksen mukaan suurimmillaan tontin lounaiskulmassa. Laskennallisen ja vaadittavan sisämelutason suurin erotus on asuinhuoneiden osalla 32 dB päivällä ja 30 dB yöllä. Liike- ja toimistohuoneistojen osalla erotus on 22 dB. Muilla alueilla melutasot ovat alhaisemmat.

Oleskelu- ja leikkialueet pystytään tontilla sijoittamaan melulta suojatulle alueelle.

Vaikka kaavatyöhön liittyvän meluselvityksen (liite 8) perusteella sisämelun osalta ääneneristävyysvaatimukseksi riittäisi 32 dB, on kaavaan kuitenkin sisällytetty keskustalualueilla sovitun menettelyn mukaisesti merkintä, jonka mukaan Puijonkadun ja Suokadun puoleisten ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Lisäksi asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräyksiä on selostettu kohdassa ”5.3.1 Korttelialueet” ja ne sisältyvät liitteinä 2/1 ja 2/2...4 olevaan kaavakarttaan merkintöineen ja määräyksineen.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueeseen ei sisälly katuja.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Kuopion ydinkeskustan kaupunkirakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto samoin kuin kaukolämpö-, pien- ja keskijänniteverkosto, johon uusi rakentaminen tullaan liittämään. Mikäli nykyistä verkkoa joudutaan muuttamaan, niin muutostyökustannukset veloitetaan muutosta haluavalta.

Uudisrakentaminen parantaa energiatehokkuutta. Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Suunnittelualueen muutostyöt liittyvät Kiinteistö Oy Kuopion Suokatu 35 kiinteistöjen kehittämishankkeeseen.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen heti, kun se on kaavallisesti sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta mahdollista.

Ennen asemakaavaehdotuksen lopullista hyväksymistä tehdään kaupungin ja hakijan kesken maankäyttösopimus, jonka tarkoituksena on sopia toteutettavasta vaihtoehdosta johtuvien toimenpiteiden kustannuksista ja niiden korvaamisesta.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupunkikuvatyöryhmän, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyönä, jonka pohjana on alueelle laadittu rakennustapaohje. Rakentamistapaohjeena toimii selostuksen liitteinä 3.1–3.13 oleva havainneaineisto, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy.

Kuopiossa 7.3.2017

Martti Lätti
asemakaavapäällikkö

Virpi Lindell
kaavoitusarkkitehti