

# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS LUONNOS

## TUULIKANTELEEN POHJOISPUOLI, PUIJONLAAKSO 12-16

28.9.2017



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 11.2.2017

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA:

KUOPION KAUPUNKI,  
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE,  
ASEMAKAAVOITUS

**SISÄLTÖ:**

|       |                                                               |    |
|-------|---------------------------------------------------------------|----|
| 1     | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT                                      | 3  |
| 2     | TIIVISTELMÄ                                                   | 5  |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet                                        | 5  |
| 2.2   | Asemakaavan muutos                                            | 5  |
| 2.3   | Asemakaavan muutoksen toteuttaminen                           | 5  |
| 3     | LÄHTÖKOHDAT                                                   | 5  |
| 3.1   | Selvitys suunnittelualueen oloista                            | 5  |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus                                            | 5  |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö                                              | 7  |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö                                          | 6  |
| 3.1.4 | Maanomistus                                                   | 8  |
| 3.2   | Suunnittelutilanne                                            | 8  |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 8  |
| 4     | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET                    | 12 |
| 4.1   | Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve                      | 12 |
| 4.2   | Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset        | 12 |
| 4.3   | Osallistuminen ja yhteistyö                                   | 12 |
| 4.3.1 | Osalliset                                                     | 12 |
| 4.3.2 | Vireilletulo                                                  | 12 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt                     | 13 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö                                           | 13 |
| 4.4   | Asemakaavan muutoksen tavoitteet                              | 13 |
| 4.5   | Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset       | 13 |
| 5     | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS                                  | 17 |
| 5.1   | Asemakaavan muutoksen rakenne                                 | 17 |
| 5.2   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen         | 17 |
| 5.3   | Aluevaraukset                                                 | 17 |
| 5.3.1 | Korttelialueet                                                | 17 |
| 5.4   | Kaavan vaikutukset                                            | 18 |
| 5.4.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                          | 18 |
| 5.4.2 | Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön         | 18 |
| 5.4.3 | Muut vaikutukset                                              | 18 |
| 5.5   | Ympäristön häiriötekijät                                      | 19 |
| 5.6   | Kaavamerkinnot ja -määräykset                                 | 19 |
| 5.7   | Nimistö                                                       | 19 |
| 5.8   | Kaavatalous                                                   | 19 |
| 6     | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS                                | 19 |
| 6.1   | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat         | 19 |
| 6.2   | Toteuttaminen ja ajoitus                                      | 20 |
| 6.3   | Toteutuksen seuranta                                          | 20 |

**LIITTEET**

|         |                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------|
| 1/1–1/2 | Asemakaavan muutoksen seurantalomake (liitetään myöhemmin) |
| 2/1     | Asemakaavan muutokartta VE1                                |
| 2/2     | Asemakaavan muutokartta VE2                                |
| 2/3     | Asemakaavan muutokartta VE3                                |
| 2/4     | Asemakaavamerkinnot ja -määräykset                         |
| 3       | Kaavan havainnekuvat                                       |
| 4       | Ote ajantasa-asemakaavasta/poistettava asemakaava          |

**Liite 3 on kaavamerkinnot rto tarkoittama rakentamistapaohje.**

**KUVAT**

|    |                                                             |    |
|----|-------------------------------------------------------------|----|
| 1  | Kansikuva (Raimo Pesonen, Kuopion kaupunki).....            | 1  |
| 2  | Suunnittelualan rajaus.....                                 | 4  |
| 3  | Kopterikuva (Raimo Pesonen, Kuopion kaupunki).....          | 6  |
| 4  | Kuva Sompatie 5 pihasta.....                                | 7  |
| 5  | Kuva Sompatie 7 pihasta. ....                               | 8  |
| 6  | Ote Kuopion seudun maakuntakaavasta.....                    | 9  |
| 7  | Ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta .....                    | 9  |
| 8  | Ote Kaupan maakuntakaavasta 2030.....                       | 9  |
| 9  | Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.....     | 10 |
| 10 | Ote ajantasa-asemakaavasta .....                            | 11 |
| 11 | Ilmakuvasovitus versiosta 1 (VE1) (Arkkitehtipalvelu).....  | 13 |
| 12 | Pienennös kaavakartasta VE1.....                            | 14 |
| 13 | Ilmakuvasovitus versiosta 2 (VE2), (Arkkitehtipalvelu)..... | 14 |
| 14 | Pienennös kaavakartasta VE2.....                            | 15 |
| 15 | Ilmakuvasovitus versiosta 3 (VE3) (Arkkitehtipalvelu).....  | 15 |
| 16 | Pienennös kaavakartasta VE3.....                            | 16 |

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.9.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

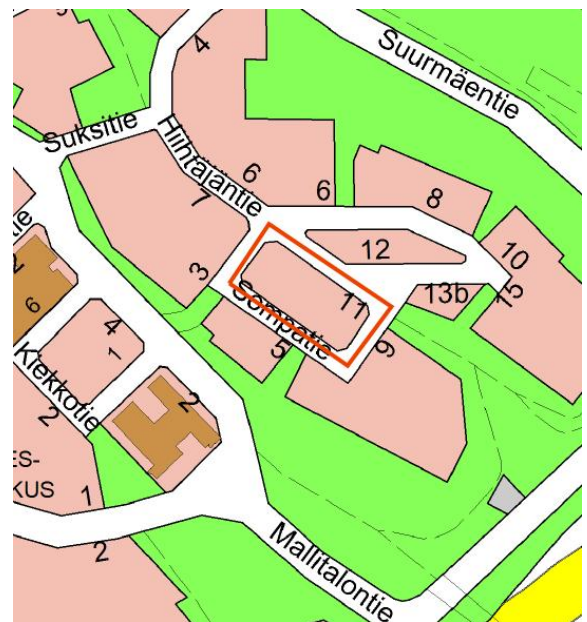
Kuopion kaupungin  
12. kaupunginosan (Puijonlaakso)  
kortteli 16

Asemakaavan muutoksella ja sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Kuopion kaupungin  
12. kaupunginosan (Puijonlaakso)  
kortteli 16 tontit 2, 3 ja 4.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson (12. kaupunginosa) Hiihtäjäntiellä 1,5 km Kuopion torilta luoteeseen ja 200 m Puijonlaakson ostoskeskuksesta itään.



KUVA 2. SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Kaavatunnus:

372

Kaavan tarkoitus:

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa korttelin keskiosan varaamisen asuin-kerrostaloille. Autopaikat toteutetaan täydennysrakentamisalueella maanalaisena pysäköintinä ja kansi-tai maantaso pysäköintinä autopaik-kojen korttelialueella.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Suunnittelualueena olevan korttelin eteläosaan toteutettiin vuonna 2014 asemakaavan muutos, jonka kaavaprosessin alkuvaiheessa korttelia tutkittiin kokonaisuutena. Alueet kuitenkin erotettiin omiksi kaavamuutoksiksi pysäköintijärjestelyjen ongelmien takia. Aiemmin kaavoitettu tontti on otettu tämän asemakaavan muutoksen alue rajaukseen mukaan, jotta pysäköinnin järjestelyä ja pysäköintivaatimusta voitaisiin tutkia kokonaisuutena.

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2016–2017 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 8.2.2017. Työn vireilletulosta on ilmoitettu 11.2.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 26.1.2017) on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 13.2–17.3.2017

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 13.3.2017. Asemakaavan valmisteluaineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 11.10.2017 kokouksessa, jonka jälkeen valmisteluaineisto asetetaan virallisesti nähtäville ja lausunnoille 16.10. – 17.10.2017. Valmisteluaineistosta järjestetään yleisötilaisuus valmisteluaineiston nähtävänäoloaikana.

### **2.2 Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 4-5 kerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen korttelin keskiosaan nykyisen pysäköintialueen paikalle. Pysäköinti sijoittuu rakennusten alapuolisiin pysäköintitiloihin sekä autopaikkojen korttelialueelle. Alueella nykyisin sijaitsevat autopaikat järjestellään uudelleen pysäköintihalliin kerrostalojen alle tai autopaikkojen korttelialueelle maantaso- tai kansipysäköintipaikoille. Uudisrakentamisen pysäköintivaatimusta lievennetään, jotta kaikki pysäköintipaikat olisivat järjesteltävissä korttelin alueelle.

### **2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

Alueen toteutuksessa tulee noudattaa rakennusten ja pysäköintialueiden sijoituksen osalta rakentamistapaohjeeksi nimettyä havaintoaineistoa (liite 3). Muilta osin havaintoaineisto on viitteellinen ja kuvaa lähinnä rakennusten kokonaismassaa.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee 1,5 km etäisyydellä Kuopion torilta Puijonlaakson lähiön vanhimmalla osalla. Puijonlaakson keskuksen palvelut sijaitsevat vain parin sadan metrin etäisyydellä korttelista.

Ympäristö on rakennettu 1960-luvun puolivälissä arkkitehtuurikilpailutyön pohjalta. Puijonlaakson suunnittelun lähtökohtana oli hieman erillään sijaitsevat asumasolut, joiden keskelle sijoittuivat lähipalvelut. Kussakin asumasolussa oli kolmen pistetalon

ryhmä sekä maastonmyötäisesti sijoittuvat lamellitalot, joiden toisella puolella alkaa metsä. Pysäköintialueet sijoittuvat asumasolun keskelle.

Viime aikoina lähipalveluille solujen keskellä ei ole ollut käyttöä ja liiketilat ovat jääneet tyhjiksi. Liiketilojen paikoille on alettu kaavoittaa ympäristön rakennuskantaan soveltuvaa täydennysrakentamista. Hiihtäjätien solusta kauppatila on purettu ja paikalle valmistuu syksyllä 2017 kaksi lamellimaista kerrostaloa.



KUVA 3. KOPTERIKUVA SUUNNITTELUALUEEN ETELÄLAIDALTA

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi uutta lamellimaista asuinkerrostaloa, jotka ovat rakentuneet aiemman asemakaavan muutoksen myötä entisen liiketilan paikalle. Lamellimaiset kerrostalot sijoittuvat tontin reunoille vastakkain niin että niiden väliin jää pihakansi. Autopaikat ovat sijoitettu pihakannen alle ja pysäköintihallin, jonka sisäänajo on korttelin lounaisosassa.

Autopaikkojen korttelialueella on 170 autopaikkaa, jotka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu korttelien 15, 16 ja 17 käyttöön. Paikoista 37 on Kruunuasuntojen ja 133 VVO:n käytössä. Korttelialueen pohjoisosassa on 2000-luvulla valmistunut kaksikerroksinen pysäköintikansi, jolle osa paikoista sijoittuu.

Kaava-alueen lähiympäristö on rakentunut 1960-luvun loppupuolella Puijonlaakson asemakaavakilpailun myötä. Korttelissa 17, sijaitsee vuonna 1969 rakennettu kolmikerroksinen lamellitalo, joka on Kruunuasuntojen vuokratiloyhtiö. Heidän autopaikat on osoitettu korttelin 12-16 autopaikkojen korttelialueelle, joka on asemakaavan muutoksen suunnittelualue. Rakennuksen on suunnitellut Puijonlaakson asemakaavakilpai-

lun voittajaehdotuksen tehneet Pentti Pajarinen sekä Martti Kilpiranta. Vaalean betonisen julkisivun arkkitehtuuria hallitsevat ikkunanauhat ja porraskäytäviä ja sisäänkäyntiä on korostettu sinisellä värillä.



KUVA 4 SOMPATIE 5 PIHASTA



KUVA 5 SOMPATIE 7 PIHASTA

Korttelissa 15, sijaitsevat vuonna 1966 (Sompatie 7) ja 1968 (Sompatie 9) valmistuneet kolmikerroksiset lamellitalot, jotka ovat VVO:n vuokrataloyhtiöitä. Heidän autopaikat sijoittuvat pääosin korttelin 12-16 autopaikkojen korttelialueelle ja osa paikoista on sijoitettu asuntomäärän muutoksen yhteydessä poikkeusluvalla rakennuksien pihaan. Rakennukset ovat myös Puijonlaakson asemakaavakilpailun voittajaehdotuksen tehneiden Pentti Pajarisen sekä Martti Kilpirannan käsialaa. Vaalean betonisen julkisivun arkkitehtuuria hallitsevat ikkunauhat ja näissä taloissa porraskäytäviä ja sisäänkäyntejä on korostettu vaalean keltaisella värillä.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on kokonaan rakennettu. Alueelle on istutettu katu- ja pihapuita sekä pensaita. Kadunvarsipuustoa joudutaan mahdollisesti uusimaan rakennustöiden yhteydessä. Suunnittelualueella on korkeuseroa koillis-lounaissuunnassa noin kahdeksan metriä.

Alueella ei ole Kuopion kaupungin toimesta tehty pohjatutkimuksia. Maaperä on GTK:n tietokannan mukaan kalliomaata eli kallion pinta on alle 1,5 m:n syvyydessä maanpinnasta ja kallion päällä oleva maakerros on hiekkamoreenia. Alueen pohjois- ja länsipuolella kallionpinta on syvemmällä, maaperän ollessa hienoainesmoreenia ja/tai hiekkamoreenia.

Alue on pääosin rakennettua, joten alueella on jo aikaisemmin tehty louhintoja ja alueelle on tuotu täyttömaita. Alueen perustamisolosuhteet ovat hyvät eli alue on normaalisti rakennettavaa loivapiirteistä kallioaluetta. Perustamistapana voidaan käyttää rikki-louhitulla kalliopohjalla maanvaraista laattaa tai anturaperustusta.

### 3.1.4 Maanomistus

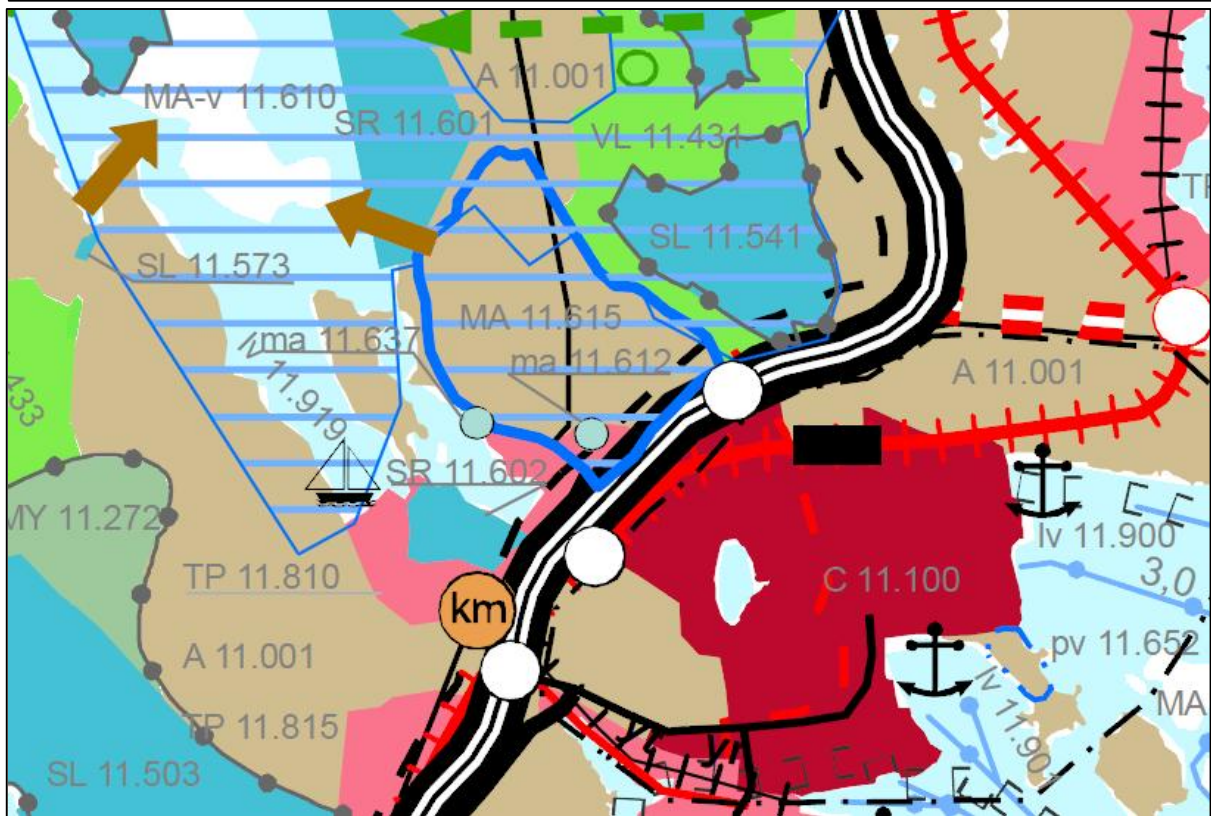
Kiinteistö Oy Puijon Aitta omistaa liikerakennusten korttelialueen tontin 12-16-2. Tonttia vuokraavat Asunto Oy Kuopion Tuulikannel sekä Asunto Oy Kuopion Tuulikello. Kuopion kaupunki omistaa autopaikkojen korttelialueen tontin 12-16-1.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

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.



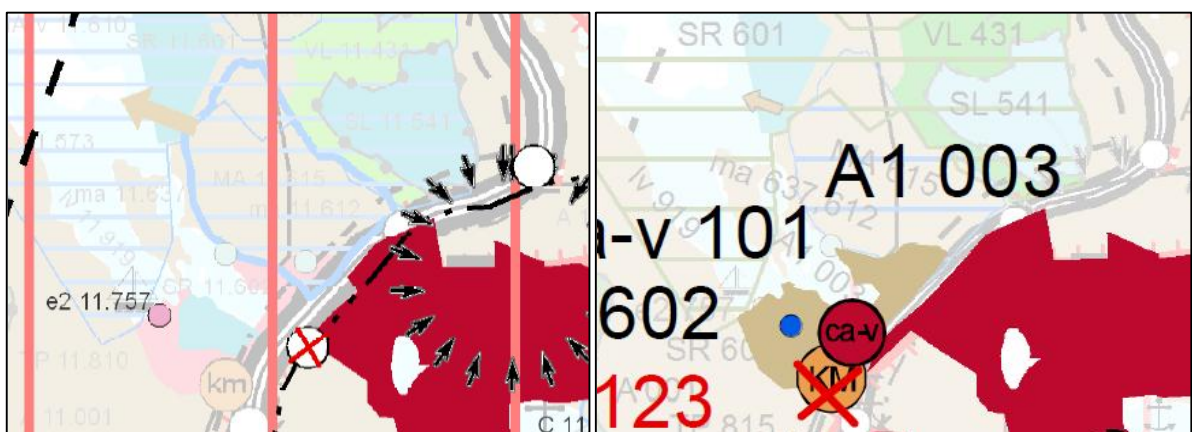
KUVA 6 OTE KUOPION SEUDUN MAAKUNTAKAAVASTA

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

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.

Alue myös sijoittuu lähelle valtakunnallisesti arvokasta Puijon maisema-aluetta.

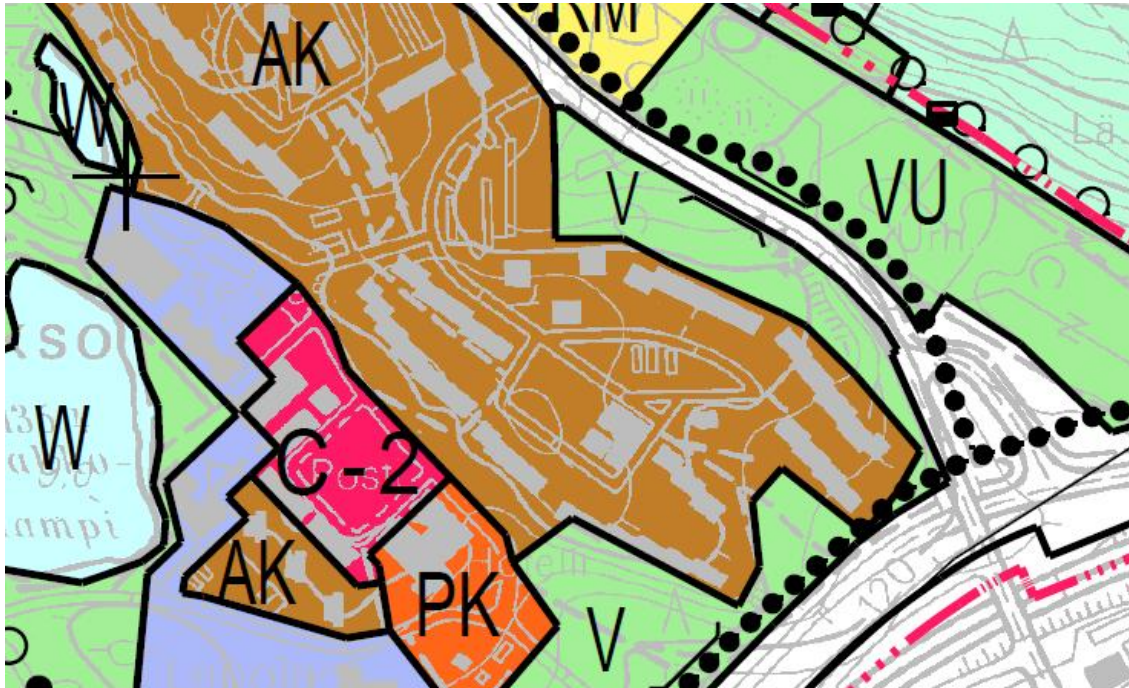


KUVA 7. OTE POHJOIS-SAVON MAAKUNTAKAAVASTA KUVA 8. OTE KAUPAN MAAKUNTAKAAVASTA 2030

### 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 kaavamuutosalueelle on tutkittu kahta vaihtoehtoa, lamellitalopainotteista ja pistetalopainotteista rakentamista. Täydennysrakentamisselvitystä käytetään kaavatyoissa suunnittelun apuna.



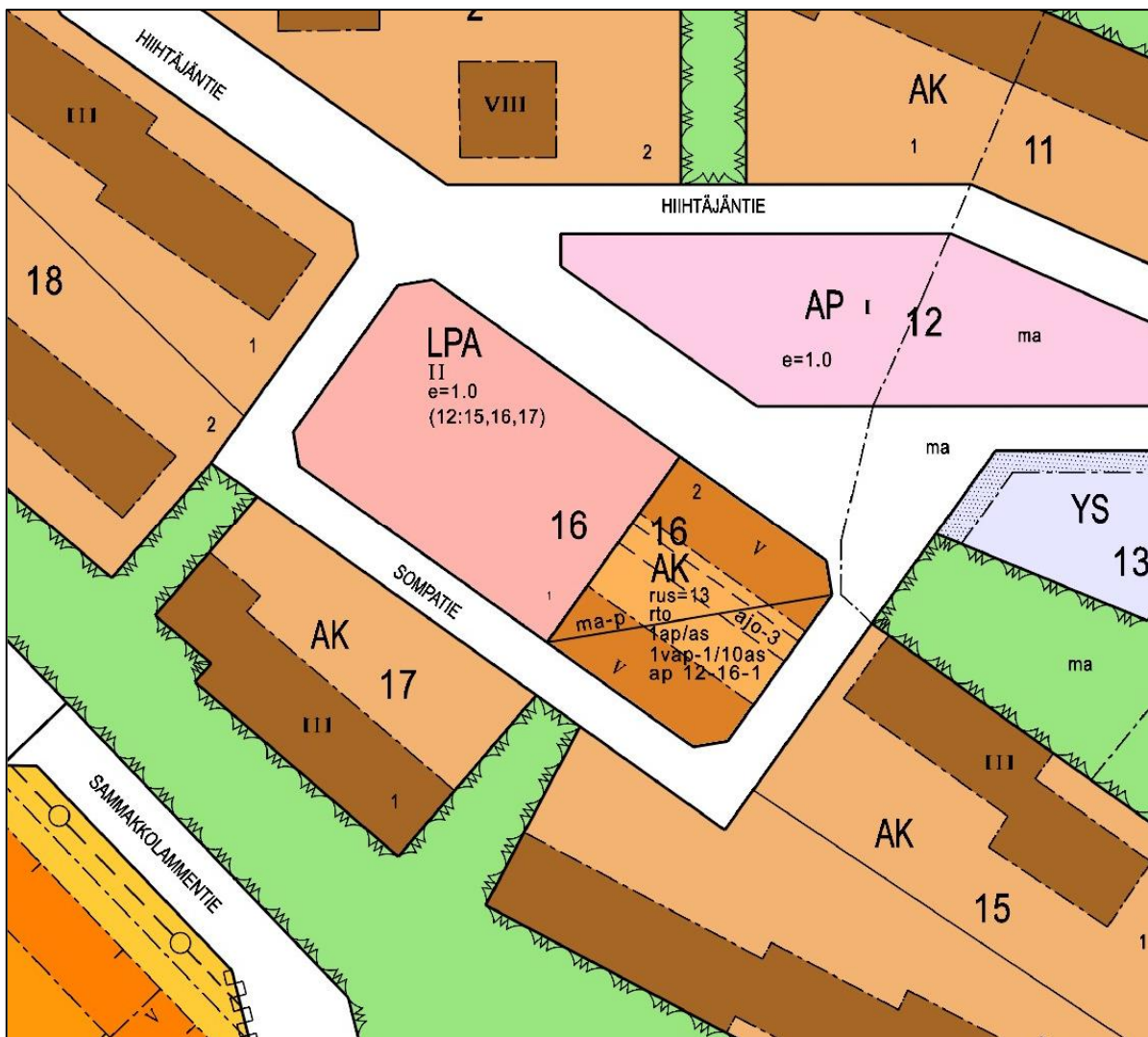
KUVA 9. OTE KUOPION KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA.

### Asemakaava

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

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.



KUVA 10 OTE AJANTASA ASEMAKAAVASTA

Voimassa oleva asemakaava on liitteenä numero 4.

#### 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.

Puijonlaakson rakennushistoriallinen selvitys (Kuopion kaupunki, kaavoitusosasto, Henna Manninen 25.8.2010) on ollut pohjana jo aiemman kaavan arkkitehtuurin suunnittelussa. Tässä kaavassa kaupunkikuvaa jatketaan tontille 12-16-2 hyväksytyn asemakaava n:o 771 liitteenä olleen rakennustapaohjeen pohjalta.

#### Rakennusjärjestys:

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

#### Tonttijako ja -rekisteri:

Tontit 12-16-1 ja 12-16-2 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 15.2.1964.

Pohjakartta:

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284 / 99) mukainen.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

## **4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**

Asemakaavan muutostyö toteuttaa osaltaan kaupungin strategian tavoitteita. Lähtökohtana on lähiöiden täydennysrakentaminen ja kerrostalotonttitarjonnan lisääminen keskustan läheisyydessä.

### **4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavatyö sisältyi vuosien 2016 ja 2017 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 8.2.2017.

Lisäksi Rakennusliike Peab Oy on tehnyt tontista 12-16-1 maa-alueen suunnitteluvuorauksen maaliskuussa 2017, joka on voimassa vuoden asemakaavan voimaantulosta. Tänä aikana on tehtävä lopullinen maanvuokrasopimus tai kiinteistökauppa.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat Kiinteistö Oy Puijon Aitta, Asunto Oy Kuopion Tuulikannel, Asunto Oy Kuopion Tuulikello, VVO, Kruunuasunnot, Suunnitteluvuorauksen haltija: Peab Oy, ELY-keskuksen ympäristövastuualue, Pohjois-Savon pelastuslaitos/aluepelastuslautakunta, kaupunkirakennelautakunta, ympäristö ja- rakennuslautakunta, kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Liikelaitos, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Finland Oyj kaupungin viranomaiset, kaupunkikuva-työryhmä sekä lähialueen naapurit ja maanomistajat.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2016–2017 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 8.2.2017. Työn vireilletulosta on ilmoitettu 11.2.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 26.1.2017) on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 13.2–17.3.2017. Nähtävänäoloaikana jätettiin kolme mielipidettä, koskien liikenneyhteyksien ja pysäköinnin riittävyyden ja turvallisuuden huomioimista, rakennusten korkeutta ja varjostavuutta sekä kadunvarsipuuston säilyttämistä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 13.2–17.3.2017. Sidosryhmille järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 13.3.2017.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty ELY-keskuksen ympäristö-vastuualueelle tiedoksi. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen pysäköintialueen paikalle ja uudelleenjärjestellä pysäköinti halliin pihakannen alle. Strategisena tavoitteena on ylläpitää Puijonlaakson asukaspohjaa ja hyödyntää olevaa kunnallistekniikkaa tiivistäen kaupunkirakennetta. Tavoitteena on myös parantaa kaupunkikuvaa korvaamalla pysäköintikenttiä pysäköintilaitoksilla, jolloin uusille asuinrakennuksille voidaan rakentaa viihtyisät pihat.

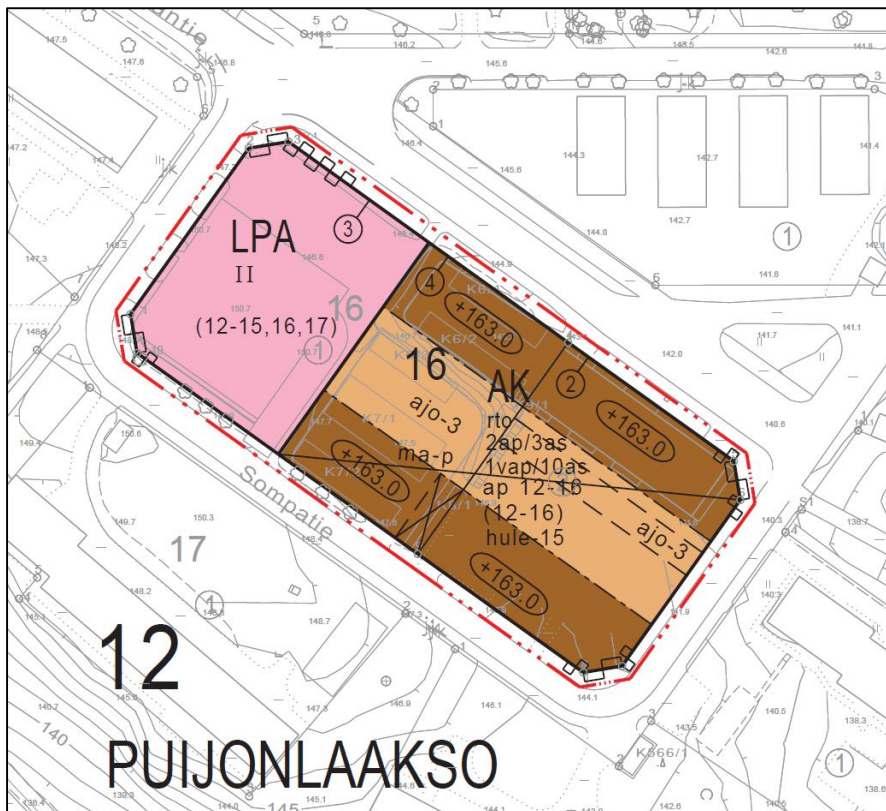
### 4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu mahdollisuuksia sovittaa lamellimaista kerrostaloasuinrakentamista nykyiselle autopaikkojen korttelialueelle, korttelin keskiosaan. Hankkeen suunnittelussa on todettu, ettei kaikkia olemassa olevia ja uusia autopaikkoja saada sovitettua korttelin alueelle olemassa olevaa pysäköintikantaa laajentamatta. Hankkeen toteutuminen riippuu pysäköintikannen laajentamisen taloudellisuudesta, jonka takia kaavan vaihtoehdoissa on esitetty kolme vaihtoehtoa: rakentuvien kerrostalojen räystäskorkeutta noudattava, maastonmuotojen mukaisesti porrastuva sekä kerrosta korkeampi vaihtoehto.

Versiossa yksi (VE1) rakennusmassa noudattaa eteläiselle tontille 12-16-2 rakentuvien kerrostalojen räystäskorkeutta. Korttelin keskiosaan on suunniteltu nelikerroksiset asuinrakennukset, joiden välissä pihakansi ja alla pysäköintitaso K2.



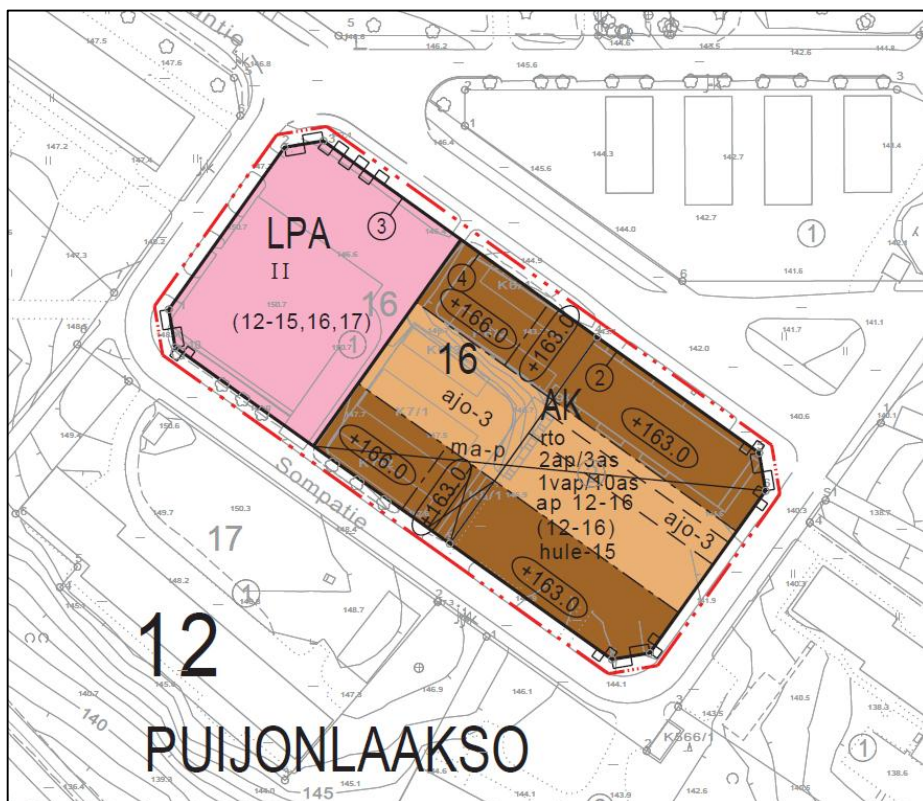
KUVA 11 ILMAKUVASOVITUS VERSIOSTA 1 (VE1)


 KUVA 12 PIENENNÖS  
KAAVAKARTASTA VE1

Versiossa kaksi (VE2) rakennusmassa porrastuu tontilla 12-16-4 maastonmuotojen mukaisesti niin, että uudet kerrostalot korttelin keskiosassa ovat osittain viisikerroksisia. Uusien kerrostalojen räystäslinja jatkaa ennen porrastumista rakentuvien kerrostalojen linjaa, mikä sopeuttaa rakennukset rakentuviin kerrostaloihin ja ympäröivään rakennuskantaan. Tehokkaampi vaihtoehto lisää pysäköintikannen käyttäjiä, mikä tekee korttelin pohjoisosassa olevan pysäköintikannen laajentamisesta taloudellisesti kannattavampaa.



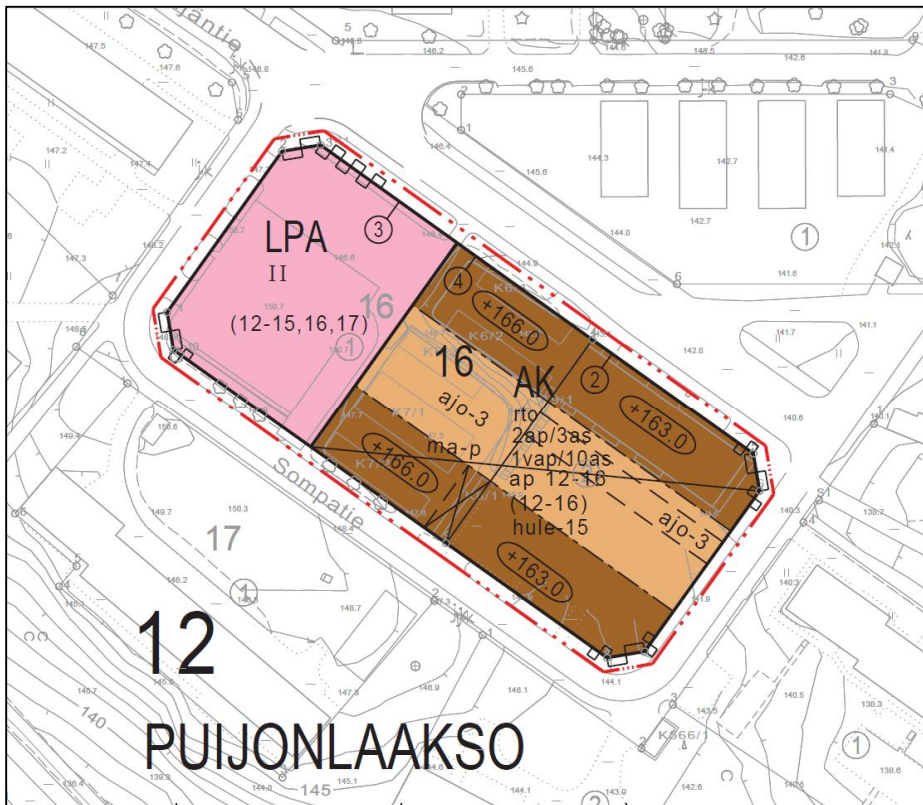
KUVA 13 ILMAKUVASOVITUS VERSIOSTA 2 (VE2)


 KUVA 14 PIENENNÖS  
KAAVAKARTASTA VE2

Versiossa kolme (VE3) asuinkerroksia on viereisen tontin 12-16-2 tapaan viisi, mutta maastonmuotojen vuoksi rakennusmassat porrastuu tässä kerroksella korkeammaksi. Tehokkaampi vaihtoehto lisää pysäköintikannen käyttäjiä, mikä tekee korttelin pohjoisosassa olevan pysäköintikannen laajentamisesta taloudellisesti kannattavampaa.



KUVA 15 ILMAKUVASOVITUS VERSIOSTA 3 (VE3)



KUVA 16 PIENENNÖS  
KAAVAKARTASTA VE3

Vaihtoehtoissa on eroja rakennusten korkeudessa. Kaikissa vaihtoehdossa korttelin korkeuseroja on hyödynnetty pysäköintiratkaisuissa. Molempien kerrostalotonttien (12-16-2 ja 12-16-4) alimpaan pysäköintitasoon eli K1-tasoon ajo on suunnittelualueen matalimmasta kohdasta, korttelin eteläosasta. Tontin 12-16-4 K1-tasolle ajo on tontin 12-16-2 kautta ja mahdollistettu rasiitteella, kaavassa ajo-3 -merkinnällä. Ylemmälle, uusien kerrostalojen väliseen K2-pysäköintitasoon ajo on Hiihtäjätieltä. Reitti on myös tontin 12-16-2 pihakannen huoltoajoreitti, joka on mahdollistettu kaavassa ajo-3 merkinnällä. Tontin 12-16-4 pihakannelle ajo on Sompatieltä.

Kaavassa on ehdotettu pysäköintinormin alentamista koko korttelissa kahteen autopaikkaan kolmea asuntoa kohden (2ap/3as) ja yhteen vieraspaikkaan 10 asuntoa kohden (1vap/10as). Muutos pohjautuu sekä automäärien vähenemiseen Puijonlaakson alueella että keskustan pysäköintinormin uudistamisen yhteydessä käytyyn keskusteluun keskustan läheisimpien lähiöiden pysäköintinormin lievennyksestä. Pysäköintinormin lieventämisen taustalla on täydennysrakentamisen edistäminen alueilla sekä ilmastopoliittiset syyt, kuten vähähiilisten liikkumismuotojen edistäminen yksityis-autoilun sijaan.

Pysäköintinormin muutos mahdollistaa tässä asemakaavan muutoksessa alueen täydennysrakentamisen, sillä nykyisellä pysäköintinormilla tarvittavat autopaikat eivät mahtuisi korttelin alueelle eikä täydennysrakentaminen olisi todennäköistä. Alueen rakentuminen puolestaan siistii ympäristöä ja lisää alueen vetovoimaa. Pysäköintinormin alentaminen voi vaikuttaa autoilevien ihmisten määrään alueella, kun autopaikkoja on vähemmän, mikä puolestaan voi lisätä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttäjämääriä.

Pysäköintinormin muutos edellyttää riittävien ja laadukkaasti toteutettujen pyöräpysäköintien sekä -säilytystilojen rakentamista tonteille

Kaikissa vaihtoehdossa korttelin pohjoisosan pysäköintikantta on laajennettu, jotta vaadittava määrä pysäköintipaikkoja saadaan järjestettyä alueelle. Aiemmin LPA-tontilla ollut tonttitehokkuus (e) on kaavaluonnoksista poistettu, jotta kannen laajennus olisi mahdollista. Pysäköintikannen korkeus on rajoitettu kahteen kerrokseen. LPA-tontille on sallittu sijoittaa autopaikkoja kortteleista 12-15, 16 ja 17.

## **5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

### **5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne**

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavan muutoksen laatiminen perustuu Puijonlaakson rakennushistorialliseen selvitykseen (Kuopion kaupunki, kaavoitusosasto, Henna Manninen 25.8.2010). Täydennysrakentaminen on suunniteltu niin että se soveltuu alkuperäisen kaupunkisuunnitelman ideaan: kolmen tornitalon ryppääseen ja maastonmyötäisiin lamellitaloihin.

Kauppakiinteistön paikalle rakentuneet uudet kerrostalot ovat olleet urbaanimpi poikkeus muusta ympäristöstä pihakansineen, mutta ympäristön viihtyisyys on lisääntynyt autopaikkojen siirryttyä pysäköintikannelle ja pihakansien alle piiloon. Kerrostalojen väleihin jää enemmän tilaa oleskelupihoille.

Alueen rakennukset tullaan toteuttamaan mahdollisimman korkeatasoisina sekä ympäristön ja kaupunkikuvan että alueen vetovoimaisuuden takia.

### **5.3 Aluevaraukset**

Asemakaavan muutoskartta merkintöjen selityksineen on liitteenä 2.1-2.3. Kaavanmuutostyöhön on havainnollistavan aineiston laatinut Arkkitehtipalvelut. Asemakaavan muutoksen mukainen rakennussuunnitelman luonnos on liitteenä 3.

#### **5.3.1 Korttelialueet**

### **AK Asuinkerrostalojen korttelialue**

Korttelin rakennusoikeutta on rajattu ylimmällä vesikaton korkeusasemalla sekä rakennusalan rajauksella. Laskennallisesti rakennusoikeuden määrä tonteilla 12-16-2 ja 12-16-4 vaihtelee version 1(VE1) 13 313 k-m<sup>2</sup> ja version 3 (VE3) 14 565 k-m<sup>2</sup> välillä.

Vaihtoehdoissa, tontilla 12-16-2 korttelin eteläosassa, vesikaton ylin korkeusasema rajaa rakennuksen kerrosluvun 5 kerrokseen. Versiossa 1 korttelin keskiosassa, tontilla 12-16-4 vesikaton ylin korkeusasema määrittää rakennuksen kerrosluvun 4 kerrokseen pihakannelta katsottuna. Kun taas versiossa 2 on mahdollista tehdä osittain 5 kerroksinen kerrostalo ja versiossa 3 kokonaan 5 kerroksinen talo. Hiihtäjätien puolella tontin 12-16-4 rakennuksessa on mahdollista maastonmuotojen ansioista sijoittaa muutama asunto samaan tasoon K2-pysäköintitason kanssa, mikä tekee talosta osittain viisi- (VE1 ja VE2) tai kuusikerroksisen (VE3)

Tonteille on merkitty ajo-3 merkintä maanalaista ajoyhteyttä varten. Tontilla 12-16-2 ajoyhteys on tontin 12-16-4 alemmaa K1-pysäköintitasoa varten, kun taas tontilla 12-16-4 ajoyhteys on 12-16-2 pihakannelle huoltoajon mahdollistamiseksi. Autopaikkamääräys on 2 ap/3asuntoa ja vieraspaikkamääräys on tämän lisäksi 1 ap/10 asuntoa kohti. Autopaikkoja voidaan sijoittaa koko korttelin alueelle.

Kaavan havainneaineisto on alueen rakennustapaohje. Alueella on varauduttava hulevien viivyttämiseen tontilla.

## **LPA          Autopaikkojen korttelialue**

Tontti 12-16-3 on kaavoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa korttelien 12-15,16,17 autopaikkoja. Tontin korkein sallittu kerrosluku on kaksi. Alueella olevaa pysäköintikantta mahdollisesti laajennetaan täydennysrakentamisen yhteydessä.

### **5.4          Kaavan vaikutukset**

#### **5.4.1          Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutos parantaa Puijonlaakson elinvoimaisuutta lisäämällä lähipalvelujen käyttäjiä sekä monipuolistaa ympäristön asuntotarjontaa. Uusi rakennuskanta parantaa Hiihtäjätien solun kaupunkikuvaa kun pysäköintialueet muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi pihoiheen.

Korttelin keskiosaan suunniteltujen kerrostalojen korkeus vaihtoehdosta riippuen jatkaa jo rakentuvien lamellikerrostalojen kattolinjaa, tai porrastuu hieman maastonmuotojen mukaan. Tämä säilyttää Puijonlaaksolle ominaisen tornitalojen ja lamellitalojen kontrastin maisemassa. Asetteltuaan kerrostalot noudattavat ympäröivien lamellikerrostalojen koordinaatistoa.

#### **5.4.2          Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamuutos koskee jo kokonaan rakennettua ympäristöä. Alue on pääosin päällystettyä pysäköintialuetta, joten huleveden määrä ei kasva huomattavasti alueen rakentamisen yhteydessä. Hulevesien hallintaan on kuitenkin kiinnitettävä huomiota suunnittelussa. Kadunvarsipuustoa joudutaan mahdollisesti uusimaan rakennustöiden yhteydessä.

Autopaikkainnormin madaltaminen toivotaan vaikuttavan autoilevien määrään alueella ja lisäävän kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttäjämääriä. Joukkoliikenteen kysynnän kasvaminen voi parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa.

Alueelle tulee alustavien suunnitelmien mukaan versiosta riippuen 153-169 uutta asuntoa, joten liikenne alueella lisääntyy hieman. Alue sijaitsee kuitenkin Puijonlaakson palvelujen ja joukkoliikennesyhteyksien lähellä sekä on kävely- ja pyöräilymatkan etäisyydellä Kuopion keskustasta, mikä itsessään vähentää autoilun tarvetta.

#### **5.4.3          Muut vaikutukset**

Uudet asunnot sijoittuvat Puijon ulkoilumaastojen välittömään läheisyyteen, mikä mahdollisesti lisää virkistysalueen käyttäjiä.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Hiihtäjätien asumasolu on metsien ympäröimä eikä siten välittömästi altistu ympäristön häiriötekijöihin. Alueella ei ole läpiajoliikennettä eikä häiritsevää toimintaa. Aiemmin tehtyjen meluselvityksien perusteella moottoritiestä aiheutu meluhaittaa alueelle korkeuserojen takia.

## **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on selostettu kohdassa 5.3.1 ja ne sisältyvät kaavakarttaan.

## **5.7 Nimistö**

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

## **5.8 Kaavatalous**

Kadun rakentamisen osalta ei alueelle tule uutta katuverkkoa. Mikäli kadunvarsipuustoa joudutaan uusimaan rakentamisen yhteydessä, tulee kustannuksia noin 1500€/puu. Tällä hetkellä puita on rakennettavan tontin molemmin puolin 4 kappaletta, mutta istutuksien määrä selviää suunnitelmien tarkennettua.

Vesijohtoja joudutaan jatkamaan noin 30 metrin matkan, jolloin vesihuollon osalta rakentamiskustannukset ovat noin 15 000€.

Alueelle tulee vaihtoehdosta riippuen korttelin keskiosaan uutta rakentamista 3600-5200 asuinkerrosneliömetriä sekä pysäköintikannen laajennus. Edellä mainitut kunnallistekniikan kustannukset ovat suhteessa rakentamiseen pieniä.

# **6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

## **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on laadittu rakennussuunnitelman luonnoksia, joilla on tutkittu rakennusten massaa, pysäköintitarkoituksia sekä rakentamisen taloudellisuutta koko korttelin alueella. Rakennussuunnitelman luonnos on määrätty asemakaavan rakennustapaohjeeksi ja on kaava-aineiston liitteenä numero 3. Rakennustapaohjeen pääasiallisena tarkoituksena on ohjata jatkosuunnittelussa rakennusten sijoittumista ja rakennusmassan muotoa.

## **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Alueen rakentaminen aloitetaan mahdollisimman pian, kun se kaavatilanteen puolesta on mahdollista.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaupunki seuraa rakennusoikeuden toteutumista, pysäköintipaikkojen riittävyyttä ja liikenteen toimivuutta.

Kuopiossa 28.9.2017

Ulla Korhonen  
vs. asemakaavapäällikkö

Sonja Tilaeus  
kaavoitusarkkitehti