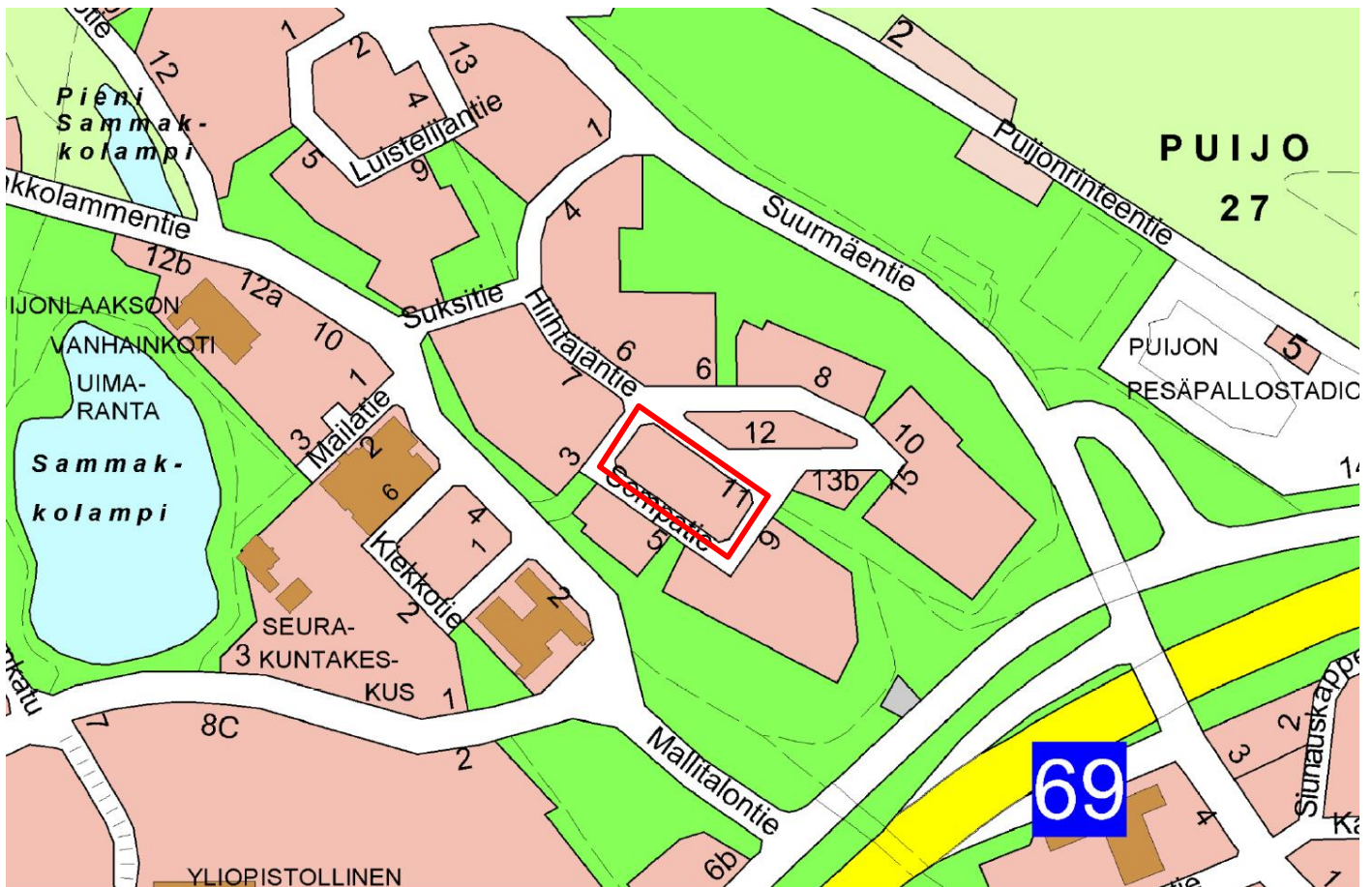


## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### PUIJONLAAKSO 12-16, TUULIKANTELEEN POHJOISPUOLI

(työnumero 372, asian:o 145/2017)

### ASEMAKAAVAN MUUTOS



## ALUEEN SIJAINTI

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

### MITÄ ON TEKEILLÄ *(Suunnittelutehtävän tavoitteet ja sisältö)*

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

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

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

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

## KAAVOITUSTILANNE

### Maakuntakaavat

Ympäristöministeriö vahvisti Kuopion seudun maakuntakaavan 3.7.2008. Kyseisessä maakuntakaavassa alueelle kohdistuu taajamatoimintojen alue -merkintä A 11.001, keskeinen kaupunkialue ja alueen erityisominaisuutta ilmaiseva merkintä MA 11.615: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kohde tai alue, Puijonlaakson asemakaava.

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 sijoittuu lähelle valtakunnallisesti arvokasta Puijon maisema-aluetta.

### 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 kaavamuuosalueelle on tutkittu kahta vaihtoehtoa, lamellitalopainotteista ja pistetalopainotteista rakentamista. Kuvat vaihtoehdoista on osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteissä.

### Asemakaavat

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. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Hiihtäjätien asumisoluun.

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.

## SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

### Rakennettu ympäristö

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

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

Kaavamuutosalue on asuinkerrostalojen ympäröimä. Hiihtäjätien soluun kuuluu maastonmuotoihin sopeutuvia lamellikerrostaloja sekä kolmen pistetalon ryhmä. Suunnittelualueen viereisellä pysäköintikentällä sijaitsee myös pysäköintitalleja.



KUVA: ORTOKUVA SUUNNITTELUALUEESTA JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖSTÄ ENNEN TÄYDENNYSRAKENTAMISTA

### Luonnonympäristö

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

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



KUVA: VIISTOILMAKUVA SUUNNITTELUALUEESTA JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖSTÄ ENNEN TÄYDENNYSRAKENTAMISTA

## MITÄ VAIKUTUKSIA KAAVAHANKKEELLA ON

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

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

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

Vaikutukset ilmastoon ovat positiivisia kaupungin yhdyskuntarakenteen tiivistyessä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja muuhun infrastruktuuriin, jolloin se on ekologisempaa ja taloudelli-

sempaa kuin täysin uudelle alueelle rakentaminen. Yhdyskuntarakenteen eheytyksen hyödyt tasapainottavat rakentamisesta koituvia ympäristövaikutuksia.

## **VIRANOMAISYHTEISTYÖ**

Alueiden käytön suunnittelua edistävänä viranomaisena on Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualue. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksesta (1.5.2017) johtuen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia riittävyysneuvotteluja ei enää käydä.

Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kohdistuvia kannanottoja voi toimittaa myös kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalveluun (valtuustotalon pääaula) tai suoraan kaupunkisuunnittelupalveluihin asemakaavoitukseen.

## **TARVITTAVAT SELVITYKSET JA VAIKUTUSARVIOINNIT**

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

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

Suunnitteluvarauksen haltijan toimesta laaditaan havainneaineisto suunnitellusta rakentamisesta asemakaavoituksen ohjauksessa.

Kuopion kunnallistekninen suunnittelu on tehnyt Puijonlaakson pysäköintiselvityksen, jota on käytetty Puijonlaakson täydennysrakentamisalueiden pysäköintijärjestelyjä selventävänä lähtötietona. Selvitys on tehty koko Puijonlaakson alueelta, joten jokaisen täydennysrakentamiskohteen yhteydessä alueiden pysäköintijärjestelyjä tulee tarkastella vielä tarkemmin. Kyseistä selvitystä ei ole esitelty julkisuudessa eikä käytetty hyväksymiskäsittelyssä.

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

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

## KAAVOITUKSEN KULKU, ARVIOITU AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Asemakaavan muutostyö sisältyy vuosien 2016 ja 2017 asemakaavoitusohjelmiin. Kaavatyön vireilletuloaineisto esiteltiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 8.2.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli sen jälkeen nähtävänä, vireilletulokuulutuksen yhteydessä 13.2–17.3.2017 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa Suokatu 42 (valtuustotalon pääaula) ja internetissä, jolloin siihen on voinut esittää mielipiteitä.

Asemakaavan muutostyö on aloitettu alkuvuodesta 2017 ja valmisteluaineiston oli tarkoitus valmistua ennen kesää 2017. Pysäköintiongelmista johtuen valmisteluaineisto saatiin valmiiksi kuitenkin vasta syksyllä 2017.

Valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin siihen voi ottaa kantaa sekä esittää muutoksia ja lisäyksiä. Aineistosta järjestetään yleisötilaisuus sekä sidosryhmille lausuntokokous ja siitä pyydetään mahdollisesti lausuntoja. Naapurikiinteistöjä tiedotetaan myös kaavan nähtävilläolosta. 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 alkuvuodesta 2018.

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

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

### OSALLISET

Suunnitteluvarauksen haltija: Peab Oy  
LPA korttelialueen autopaikan haltijat  
VVO

Kruunuasunnot  
Kiinteistö Oy Puijo-Aitta  
Asunto Oy Kuopion Tuulikannel  
Asunto Oy Kuopion Tuulikello

### **Viranomaiset**

Kuopion kaupunki:  
Kaupunkisuunnittelupalvelut

Asemakaavoitus  
Strateginen maankäyttö  
Kunnallistekninen suunnittelu  
Maaomaisuuden hallinta  
Tonttipalvelut  
Asuntotoimen palvelut  
kiinteistönmuodostuspalvelut  
Rakentamisen- ja kunnossapidon palvelut  
Kunnossapidon palvelut  
Alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut  
Ympäristö- ja rakennus- valvontapalvelut  
Alueellinen ympäristönsuojelu  
Alueellinen rakennusvalvonta  
Kaupunkikuvatyöryhmä

Kaupunkirakennelautakunta  
Ympäristö ja – rakennuslautakunta  
Pohjois-Savon pelastuslaitos / aluepelastuslautakunta  
Kulttuurihistoriallinen museo

Kuopion Energia Oy  
Kuopion Vesi Liikelaitos  
Kuopion Sähköverkko Oy

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

### **Muut**

Lähialueen maanomistajat  
Lähialueen asukkaat  
DNA Itä- ja Keski-Suomi  
TeliaSonera Finland Oyj

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.**



## YHTEYSTIEDOT

### Asemakaavoitus:

Vs. asemakaavapäällikkö Ulla Korhonen  
puh: 044 7185 417  
s-posti: martti.latti(at)kuopio.fi  
Suokatu 42, PL 1097, 70111 Kuopio

kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus  
puh: 044 718 5432  
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

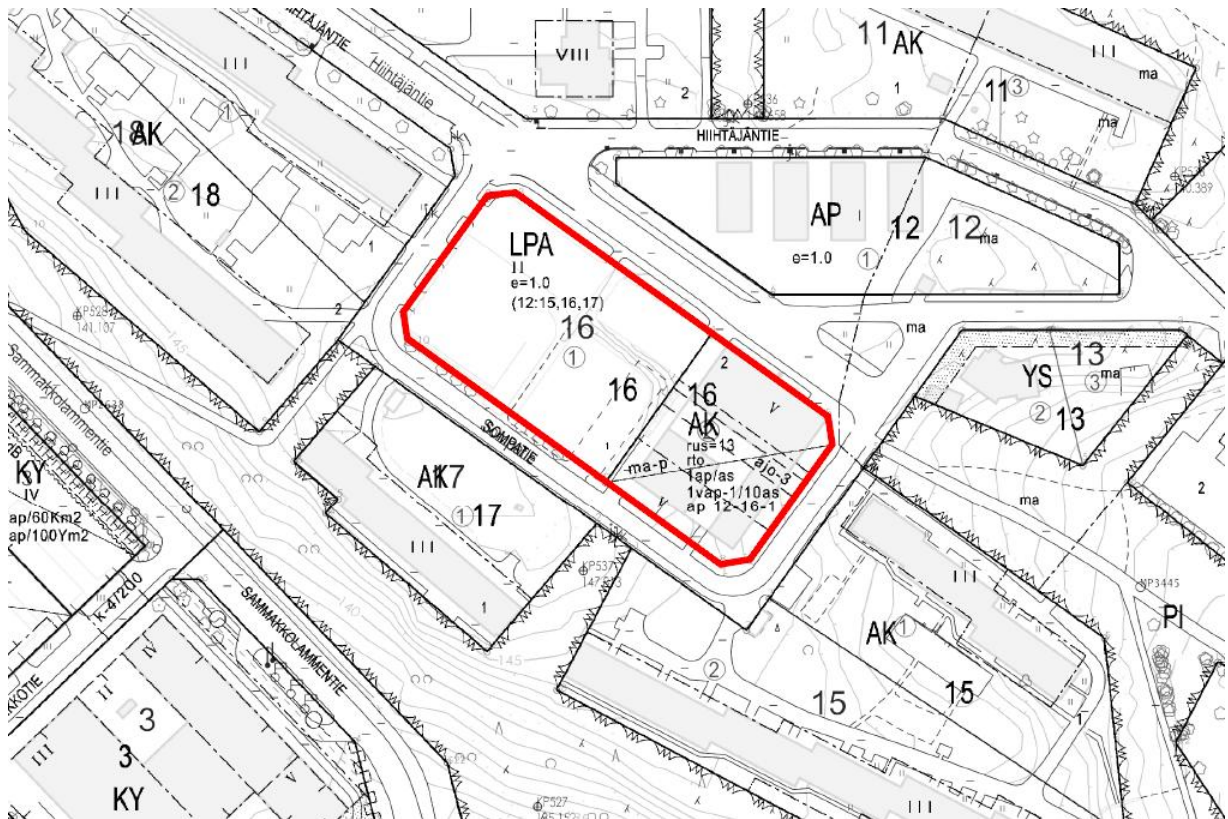
### Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue:

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

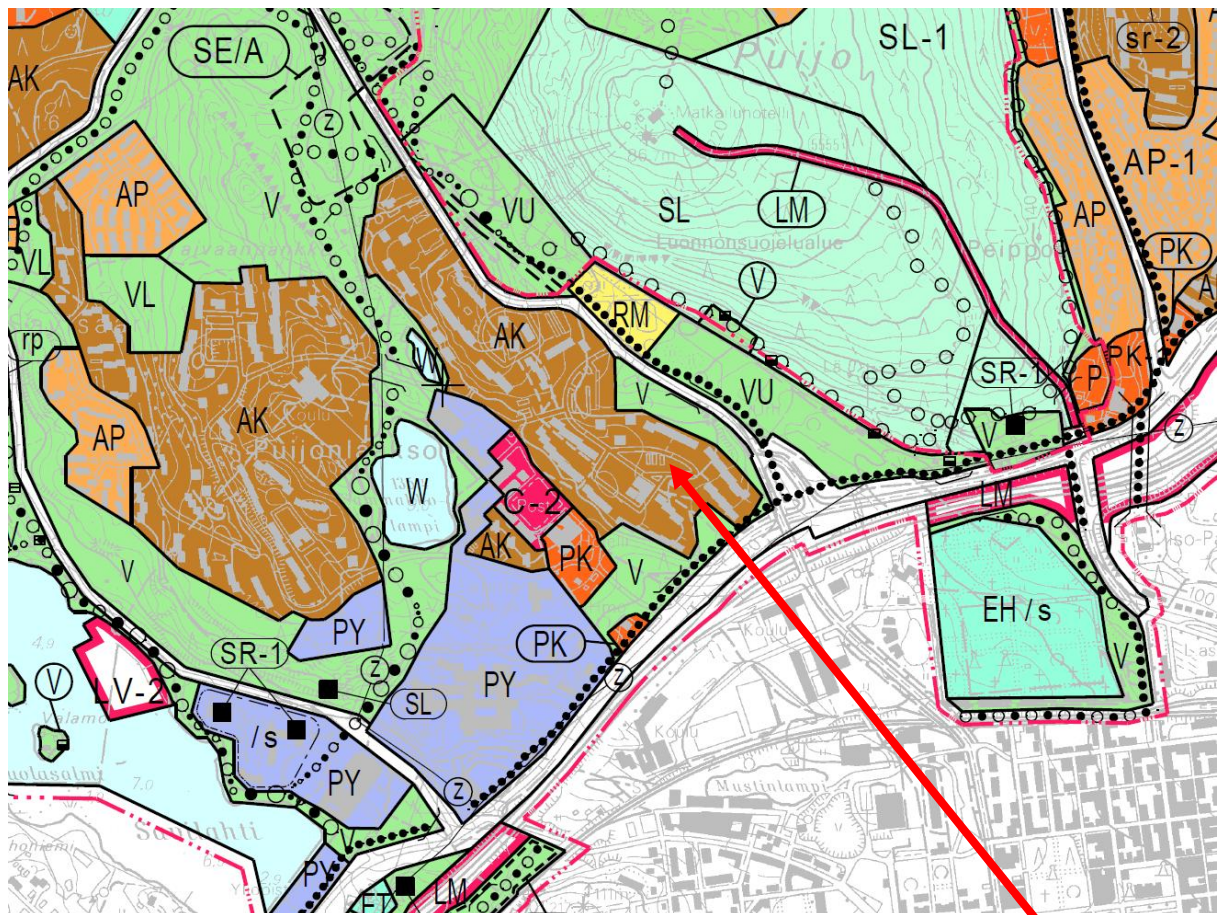
## LIITTEET

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

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

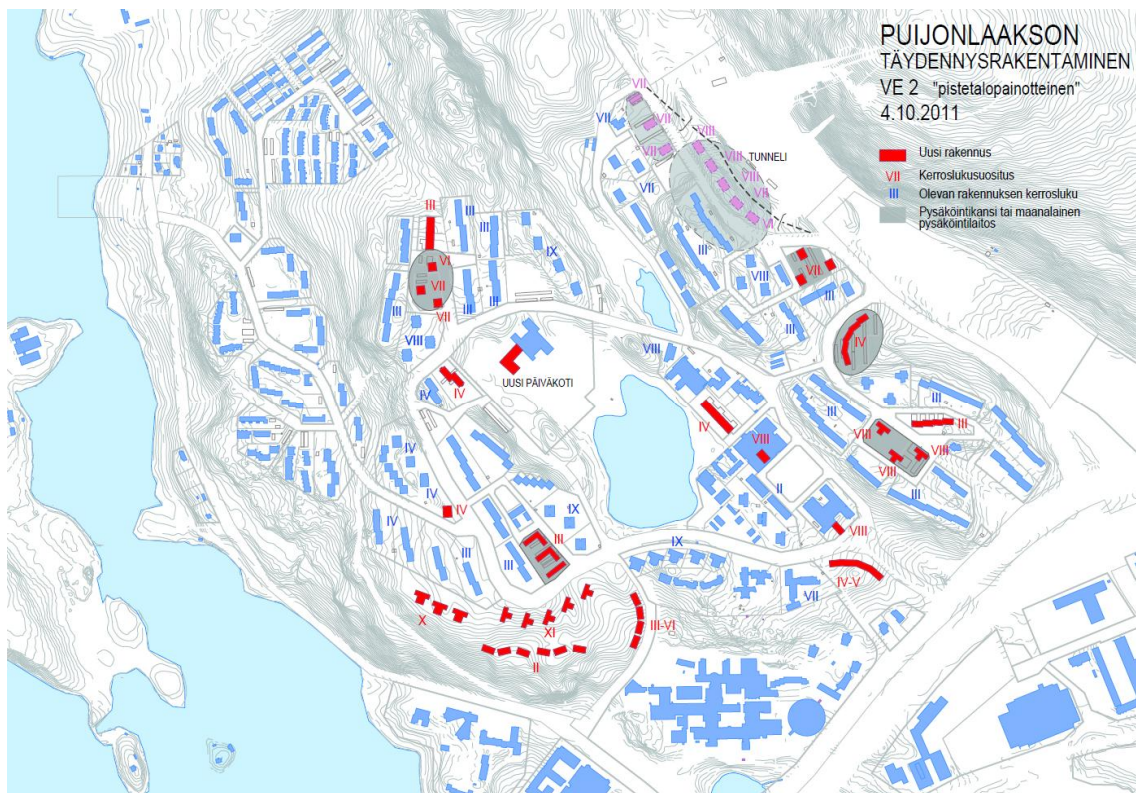
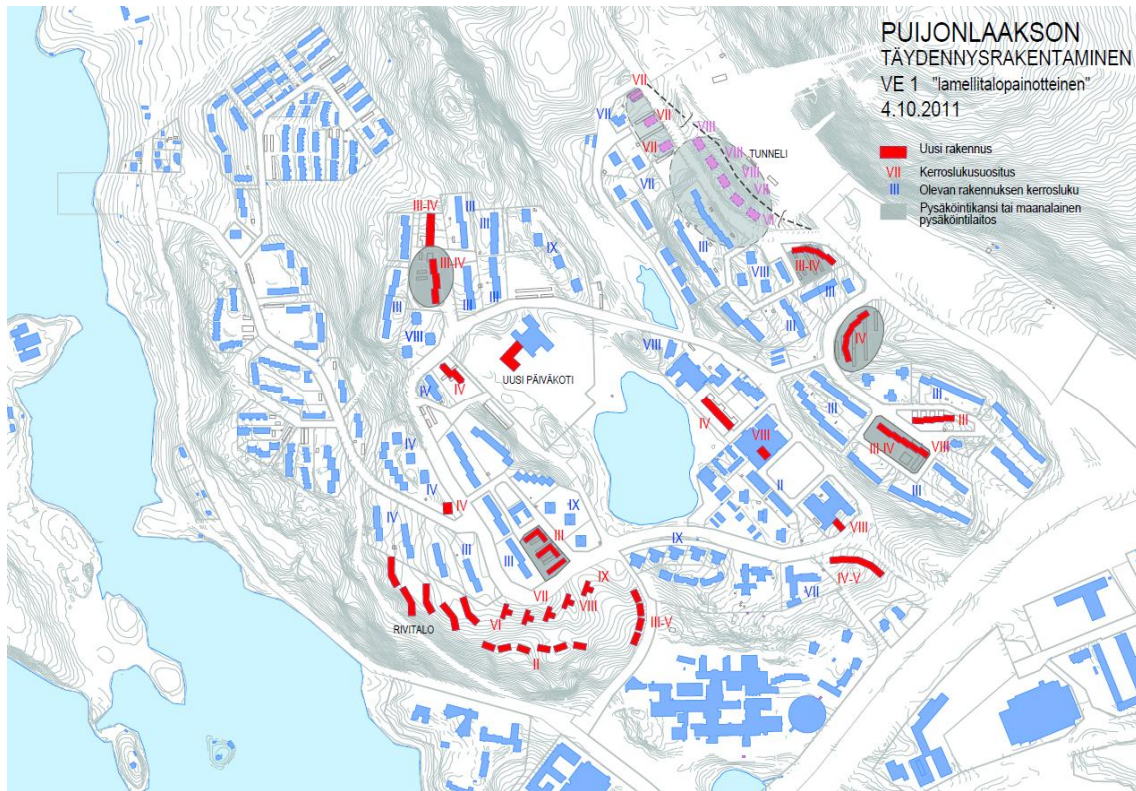


Liite 2: Ote Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta (13.8.2001)



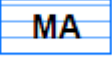
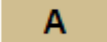
kaava-alue

Liitteet 3-4. Puijonlaakson täydennysrakentaminen, strategisen maankäytön suunnitelma



Liite 5: Ote Kuopion seudun maakuntakaavasta (3.7.2008)



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