

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS PUIJONLAAKSO, TAIVAANPANKONTIE 25 LUONNOS

28.05.2019



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 22.4.2017

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPION KAUPUNKI,
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU-
PALVELUT, ASEMAKAAVOITUS**

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
2	TIIVISTELMÄ.....	2
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet.....	2
2.2	Asemakaavan muutos.....	3
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	8
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1	Osalliset.....	16
4.3.2	Vireilletulo.....	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	17
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	21
5.1	Kaavamuutoksen rakenne.....	21
5.1.1	Mitoitus.....	21
5.1.2	Palvelut.....	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
5.3.1	Korttelialueet.....	22
5.4	Kaavan vaikutukset.....	22
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
5.4.2	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön.....	22
5.4.3	Muut vaikutukset.....	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
5.7	Nimistö.....	23
5.8	Kaavatalous.....	23
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	23
6.3	Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET

1/1–1/2	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2	Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen
3.1	Havainneaineisto, vaihtoehto A (Arkkitehdit QVIM Oy)
3.2	Havainneaineisto, vaihtoehto B (Arkkitehdit QVIM Oy)
4	Ote ajantasa-asemakaavasta
5	Nykyinen keskijänniteverkko
6	Nykyinen pienjänniteverkko
7	Nykyinen ulkovaloverkko
8	Nykyiset muut sähköverkot
9	Vesihuoltoverkostot
10	VireilletuloN vaiheessa saadut mielipiteet vastineineen

KUVAT

	Kansikuva: Ilmakuva suunnittelualueelta
1	Kaava-alueen sijainti
2	Ilmakuva suunnittelualueesta ja kaavamuutosalueen rajaus
3	Näkymä Taivaanpankontien pohjoisosasta, myymälärakennus
4	Autopaikkakortteli 71
5...7	Kaavamuutosalueeseen rajoittuvaa kerrostalorakentamista
8...10	Alueen keskiosan pysäköintiä
11	Verkostotiedot suunnittelualueella ja sen tuntumassa
12	Ote Kuopion seudun maakuntakaavasta
13	Ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta
14	Ote kaupan maakuntakaavasta 2030
15	Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta
16	Ote selvityksestä Puijonlaakson täydennysrakentamisen vaihtoehdot ja vertailu
17	Ote ajantasa-asemakaavasta ja aluerajaus
18	Lamellitalovaihtoehto A
19	Vaihtoehto A, liittyminen ympäristöön
20	Pistetalovaihtoehto B
21	Vaihtoehto B, liittyminen ympäristöön

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee xx.xx.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 12. kaupungin-osan (Puijonlaakso) korttelia 33 ja korttelia 71, sekä osaa puisto- ja katualueesta.

Asemakaavan muutoksella ja sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Kuopion kaupungin 12. kaupungin-osan (Puijonlaakso) korttelin xx tonttia x.



KUVA 1. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson kaupunginosassa Taivaanpankontiellä noin 3 km Kuopion keskustasta ja noin 700 m Puijonlaakson ostoskeskuksesta luoteeseen.

Kaavatunnus:

840

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen kauppakiinteistön ja sen takana olevan rakentumattoman, sosiaalisten toimintojen tontin, osittain katualueen sekä osittain auto-paikkojen korttelialueen paikalle. Uudisrakentamista palvelevat auto-paikat toteutettaisiin rakenteellisena pysäköintinä maan alla sekä osittain

maantasopysäköintinä. Alueelle on mahdollista sijoittaa kunnallisen va-haiskasvatuspalveluiden toimintoja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Kiinteistöyhtymä Taivaanpankontie 25 on 28.11.2005 päivätyllä kirjeellä hakenut 12. kaupunginosan (Puijonlaakso) korttelia 33 koskevaa asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutustyö sisältyi kaavoitusosaston vuosien 2006-07 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin nykyistä suppeammalla aluerajauksella.

Korttelin 12-33 valmisteluvaiheen aineisto tuli tekniselle lautakunnalle tiedoksi 28.2.2007 ja valmisteluaineiston neljä eri vaihtoehtoa oli nähtävänä 8.3. – 10.4.2007 ja hakijan yhdessä kumppaninsa (YIT) kanssa järjestämä yleinen tiedotustilaisuus oli Hotelli Savonian auditoriossa 21.3.2007. Valmisteluvaiheessa saatiin mielipiteitä. Kaavatyö ei edennyt, koska lautakunta edellytti selvittämään myös pysäköintialueelle täydennysrakentamista.

Kaavatyö käynnistettiin uudestaan vuonna 2016 ja kaavatyö on sisällytynyt vuosien 2016, 2017, 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksiin ja -ohjelmiin. Aluetta on tarkasteltu kokonaisuutena, johon kuuluvat kauppakiinteistön ja sen takana olevan rakentumattoman tontin alueen lisäksi myös kortteleiden 32 ja 71 pysäköintialueet sekä niitä ympäröivät katualueet ja pieni kaistale viheraluetta.

Ennen vireilletuloa järjestettiin tiedotustilaisuudet (6.2.2017) taloyhtiöiden isännöitsijöille ja hallituksen jäsenille sekä alueen asukkaille (16.3.2017) koskien kaavatyön uudelleenkäynnistymistä, luonnoksia sekä autopaikoituksen uudelleenjärjestelyä. Alueen asukkaille järjestettyyn yleisötilaisuuteen saapui 72 alueen asukasta.

Työn vireilletulosta on ilmoitettu 22.4.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 30.3.2017) on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.4. – 24.5.2017. Vireilletuloaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.4.2017. Nähtävänäoloaikana jätettiin runsaasti mielipiteitä, joiden perusteella kaavatyön ulkopuolelle jäi kortteli 32.

Kaavatyössä tutkitaan päiväkodin sijoittamista kaavamuuotosalueelle.

Valmisteluaineisto (laaditut selvitykset, tarkastelut ja tutkimukset) annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja asetetaan sen jälkeen nähtäville. Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa. Nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi naapurikiinteistöjä myös kirjeellä. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja keskustelutilaisuus lausunnonantajille.

Ehdotusvaihtoehto laaditaan valmisteluvaiheen jälkeen valittavan vaihtoehdon pohjalta.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalojen rakentaminen kortteliin 12-33 nykyisen vajaakäyttöisen kauppakiinteistön sekä rakentumattomalle sosiaalisten toimintojen tontille, osalle puisto- ja katualuetta sekä osittain katualueiden väliin jäävälle autopaikkakorttelin (12-71) paikalle. Uudisrakentamisen tarvitsema pysäköinti sijoituu pääasiassa rakennusten alapuolisiin pysäköintitiloihin sekä vähäisissä määrin maantasoon. Korttelin 71 poistuvat autopaikat sijoitetaan pysäköintitontin pohjoispuolelle avopysäköintipaikoiksi. Autopaikkatontille 12-32-2 ei osoiteta toimenpiteitä ja muut kaavamuutosalueella sijaitsevat autopaikat säilyvät.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen toteutus on tarkoitus aloittaa, kun se on kaavallisesti sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta mahdollista.

Alueen toteutuksessa tulee noudattaa rakennusten ja pysäköintialueiden sijoituksen ja asuinrakentamisen värityksen osalta rakentamistapaohjeeksi nimettyä havainneaineistoa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson Taivaanpankontien lenkin päässä, pääkokoojakatuna toimivan Sammakkolammentien ja Taivaanpankontien muodostaman silmu-kan pohjoispuolella, 3 km Kuopion torilta ja noin 700 m Puijonlaakson ostoskeskuksesta luoteeseen.

Ympäristö on rakennettu 1960-luvun puolivälissä arkkitehtuurikilpailutyön pohjalta. Puijonlaakson suunnittelun lähtökohtana olivat hieman erillään sijaitsevat asumasolut, joiden keskelle sijoittuivat lähipalvelut. Kaavamuutosalue sijaitsee Puijonlaakson luoteisessa asumasolussa.

Alkuperäisen asemakaavan periaatteen mukaisesti kussakin asumasolussa on kolmen pistetalon ryhmä sekä maastonmyötäisesti sijoittuvat lamellitalot, joiden toisella puolella alkaa metsä. Pysäköintialueet sijoittuvat asumasolun keskelle. Lähiön palvelurakenteen muutoksesta johtuen, viime aikoina lähipalveluille solujen keskellä ei ole ollut käyttöä ja liiketilat ovat jääneet tyhjiksi. Vajaakäytöllä olevien huonokuntoisten liikekiinteistöjen paikoille on alettu Puijonlaaksossa kaavoittaa ympäristön rakennuskantaan sopeutuvaa täydennysrakentamista.



KUVA 2. ILMAKUVA SUUNNITTELUALUEESTA JA KAAVAMUUTOSALUEEN RAJAUS

3.1.2. Luonnonympäristö

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

Maasto kaava-alueella laskee sekä etelään että pohjoiseen päin. Suunnittelualueella on korkeuseroa pohjois-eteläsuunnassa useita metrejä. Tontilla 33-6 kasvaa havu- ja lehtipuustoa. Myymäläkiinteistön piha on asfaltoitu, mutta tontti on osittain kasvillisuuden valtaama. Kapeat viherkaistat rajaavat muita suunnittelualueen tontteja. Pysäköintitontilla on jonkin verran koivuja. Ympäröivien talojen pihassa on vanhoja mäntyjä, kuusia sekä pienempiä lehtipuita.

Hahmoteltu täydennysrakentaminen sijoittuu pysäköinti-, katu-, puisto- ja piha-alueille, missä lähtökohtaisesti ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät lisärakentamisen.

Maaperä:

Alueella ei ole Kuopion kaupungin toimesta tehty pohjatutkimuksia. GTK:n Maankamara-tietokannan mukaan alueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Alueen (laajempi aluerajaus) koillis- ja lounaiskulmissa esiintyy kalliomaata eli kallion pinta on alle 1,5 m:n syvyydessä maanpinnasta ja kallion päällä oleva mahdollinen maakerros on hiekkamoreenia. Alue on jo pääosin rakennettua, joten alueella on jo aikaisemmin tehty louhintoja (ainakin väestönsuojan osalta) sekä alueelle on tuotu täyttömaita. Alueen perustamisolosuhteet ovat hyvät eli alue on helposti / normaalisti rakennettavaa loivapiirteistä moreenimaastoa. Alueen länsi- ja pohjoisreunoilla maanpinnan kaltevuus on jyrkkäpiirteisempää, viettäen pois päin alueesta. Perustamistapana voidaan käyttää maanvaraista laattaa tai anturaperustusta.

Koska suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kallioväestönsuoja ja rakentaminen kaavamuutosalueelle edellyttää kallion muokkaamista mm. räjäytyksillä, on suunnittelussa oltava mukana kalliorakennesuunnittelija. Tontille tulevan toimijan tulee tehdä tarvittavia mittauksia ja pohjatutkimuksia tontin maaperän riittävän tiiviyden ja kantavuuden selvittämiseksi. Suunnittelun edetessä perustamistapalausnon laatii riittävän ammatillisen kokemuksen ja pätevyyden omaava geosuunnittelija.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoisin osa (33-6) on rakentumaton sosiaalista toimintaa palvelevien toimintojen korttelialue, joka on aikojen kuluessa metsittyä ja liittyy viereiseen puistoalueeseen. Liikerakennusten korttelialueella sijaitsee (33-5) vuonna 1968 valmistunut yksikerroksinen, nyt jo huonokuntoinen myymälärakennus. Katualueiden väliin jäävällä tontilla 71-1 on 80- ja 90-luvuilla rakennettuja autotalleja, jotka ovat ympäröivien taloyhtiön asukkaiden käytössä ja joiden vuokrasopimus päättyi 31.12.2019.



KUVA 3. NÄKYMÄ TAIVAANPANKOTIEN POHJOISOSASTA, MYYMÄLÄRAKENNUS, JONKA TAKANA RAKENTUMATON KASVILLISUUDEN VALTAAMA YLEISTENRAKENNUSTEN TONTTI



KUVA 4. AUTOPAIKKAKORTTELI 71 TAIVAANPANKONTIEN KATUALUEIDEN VÄLISSÄ

Kaavamuutosalue on asuinkerrostalojen ympäröimä ja rakennuskanta koostuu Puijolaaksolle tyypillisesti kolmen pistetalon ryhmästä ja useista maastonmuotojen mukaan porrastuvista lamellikerrostaloista. Alueen kerrostalot ovat rakentuneet 1960-70-lukujen aikana. Asemakaavamuutosalueen itä- ja länsipuolella on lamellikerrostalot, jotka ovat K + 3 kerroksisia. Alueen keskellä ovat keskitetyt autopaikkojen korttelialueet ja niiden eteläpuolella korkeat pistemäiset tornitalot, K + 8 kerrosta.



KUVAT 5-7. KAAVAMUUTOSALUEESEEN RAJOITTUVAA KERROSTALORAKENTAMISTA



Liikenne ja pysäköinti:

Alueelle on hyvät liikenneyhteydet ja joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat lähellä. Taivaanpankontie tekee asumisolussa lenkin, joka jatkuu osittain yksisuuntaisena, mikä on jäännös alkuperäisen asemakaavan mukaisesta linja-autoliikenteen reitistä. Kevyenliikenteenverkosto on kattava ja asumisolusta pääsee Puijonlaakson muihin osiin, Rypysuon asuinalueelle, Puijonlaakson ostoskeskuksen palveluihin sekä keskustaan sujuvasti.

Puijonlaaksolle on ominaista erillään toisistaan sijaitsevat asumisolut. Pysäköinti sijoituu pääasiassa asumisolujen keskelle, pois piha-alueilta. Keskitetyt pysäköintikentät ovat suuria ja hallitsevat autotalleineen solun sisäisiä näkymiä lähes kaikissa soluissa.

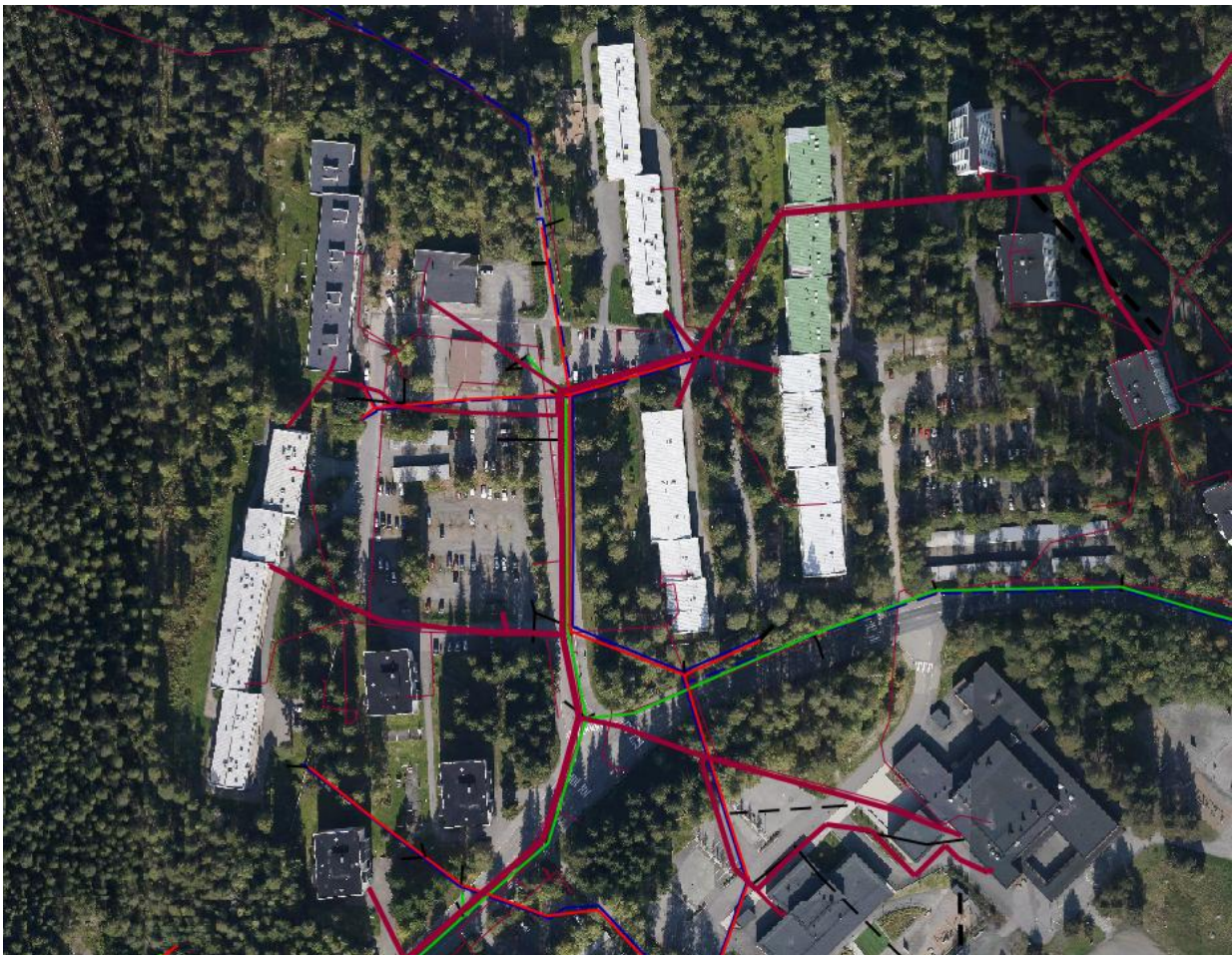
Suunnittelualan eteläosa on hiekkapäälysteistä autopaikkojen korttelialuetta, jolla on pohjois-eteläsuunnassa runsaasti korkeuseroa. Ympäröivien asunto-osakeyhtiöiden autopaikat (158 ap) sijaitsevat katualan keskellä olevalla autopaikkojen korttelialueella avoimella hiekkakentällä ja autosuojissa. Ympäröiville asunto-osakeyhtiöille on annettu käyttöoikeuden autopaikkoihin ja vuokrasopimuksella on sovittu, että autopaikatontin asunto-osakeyhtiöt huolehtivat yhteisvastuullisesti autopaikatonttien puhtaan- ja kunnossapidosta. Autopaikatontin eteläosassa on aluetta palvelevan kallioväestönsuojan suuaukko.



KUVAT 8-10. ALUEEN KESKIOSAN PYSÄKÖINTIÄ

Kunnallistekniikka:

Kaavamuutosalue on Kuopion Energian kaukolämpöverkon ulottuvissa. Alueella on kattava vesijohto-, jätevesi, sadevesi- ja sähkökaapeliverkosto. Alue on myös kiinteistökohtaisen jätteenkuljetuksen piirissä.



KUVA 11. VERKOSTOTIEDOT SUUNNITTELUALUEELLA JA SEN TUNTUMASSA

3.1.4 Maanomistus

Maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa. Liikerakennuksen tontti 33-5 on vuokrattu ja vuokra-aika päättyy 31.12.2028. Autopaikkakortteli 12-71, jossa sijaitsee 17 autokatospaikkaa, on vuokrattu ja vuokraoikeus päättyy 31.12.2019.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestävään liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita etenkin terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

Maakuntakaava:

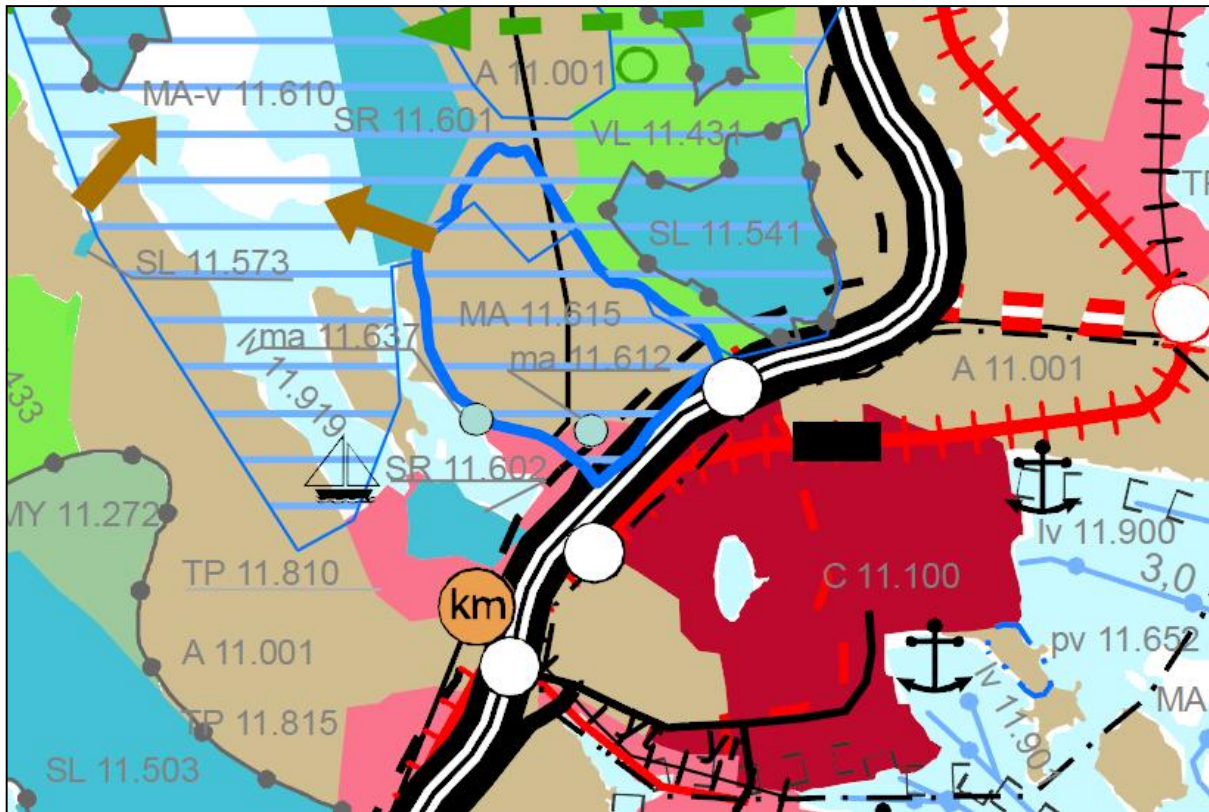
Ympäristöministeriö vahvisti Kuopion seudun maakuntakaavan 3.7.2008. Kuopion seudun maakuntakaavassa alueelle kohdistuu taajamatoimintojen alue -merkintä A 11.001, keskeinen kaupunkialue. Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnitellulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Suunnittelussa on turvattava myös päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille.

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. Vaalimisperusteet: ”historiallinen, maisemallinen, asuinrakentaminen, kaavoitus”. Alue sijoittuu lähelle valtakunnallisesti arvokasta Puijon maisema-aluetta.

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

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Lisäksi Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Näissä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe käynnistetään vuoden 2019 aikana.

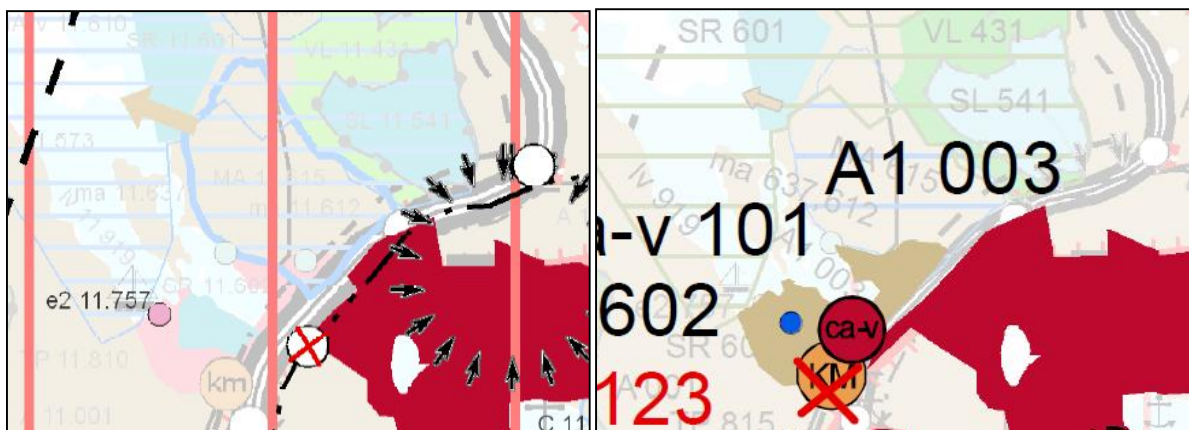


KUVA 12 OTE KUOPION SEUDUN MAAKUNTAKAAVASTA

- MA

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

 Taajamatoimintojen alue

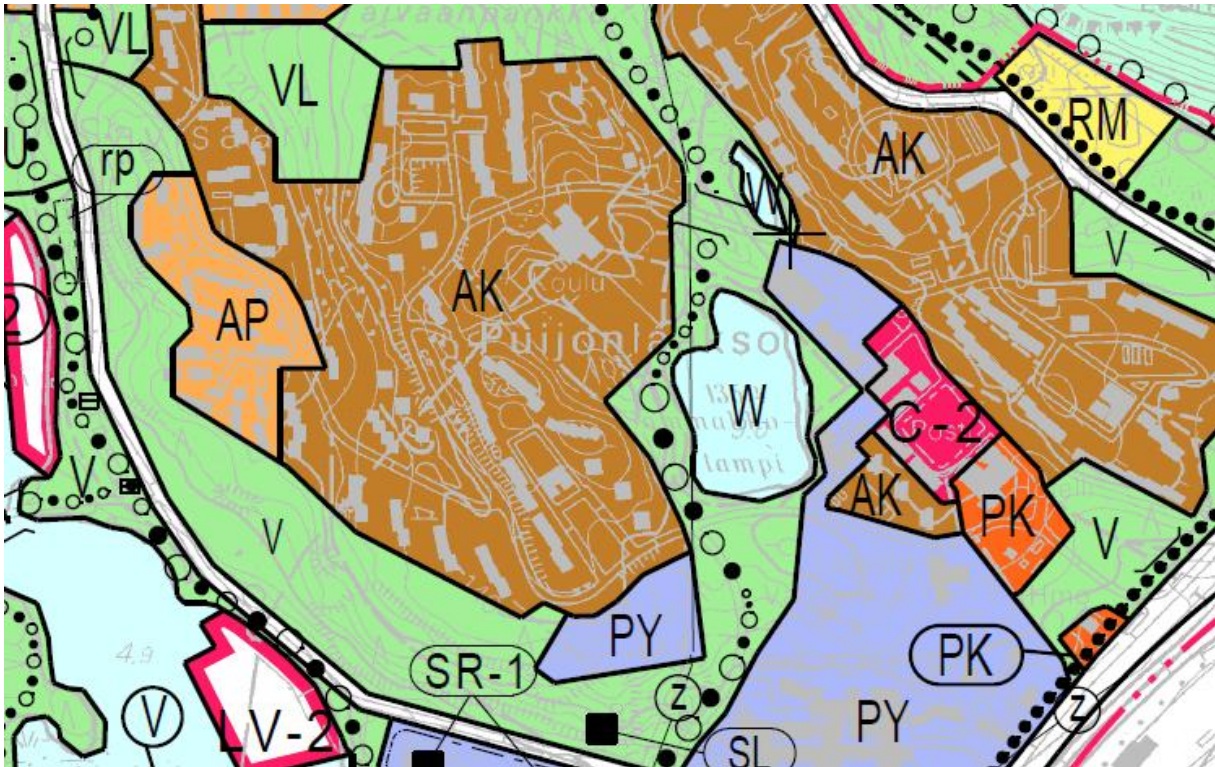


KUVA 13. OTE POHJOIS-SAVON MAAKUNTAKAAVASTA

KUVA 14. OTE KAUPAN MAAKUNTAKAAVASTA 2030

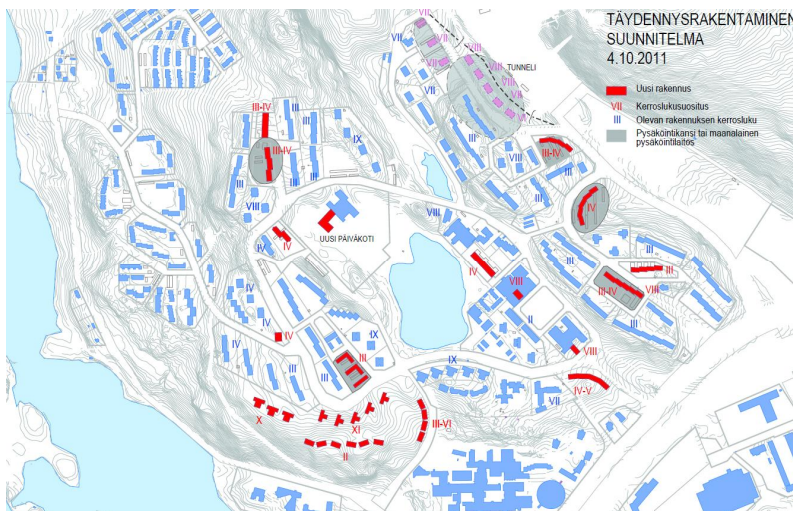
Yleiskaava:

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



KUVA 15. OTE KUOPION KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA

Kaupungin strateginen maankäytön suunnittelu on laatinut Puijonlaakson täydennysrakentamisselvityksen (2011), jossa kaavamuuotosalueelle on tutkittu kahta vaihtoehtoa, lamellitalopainotteista ja pistetalopainotteista rakentamista. Täydennysrakentamisselvitystä käytetään kaavatyössä suunnittelun apuna.



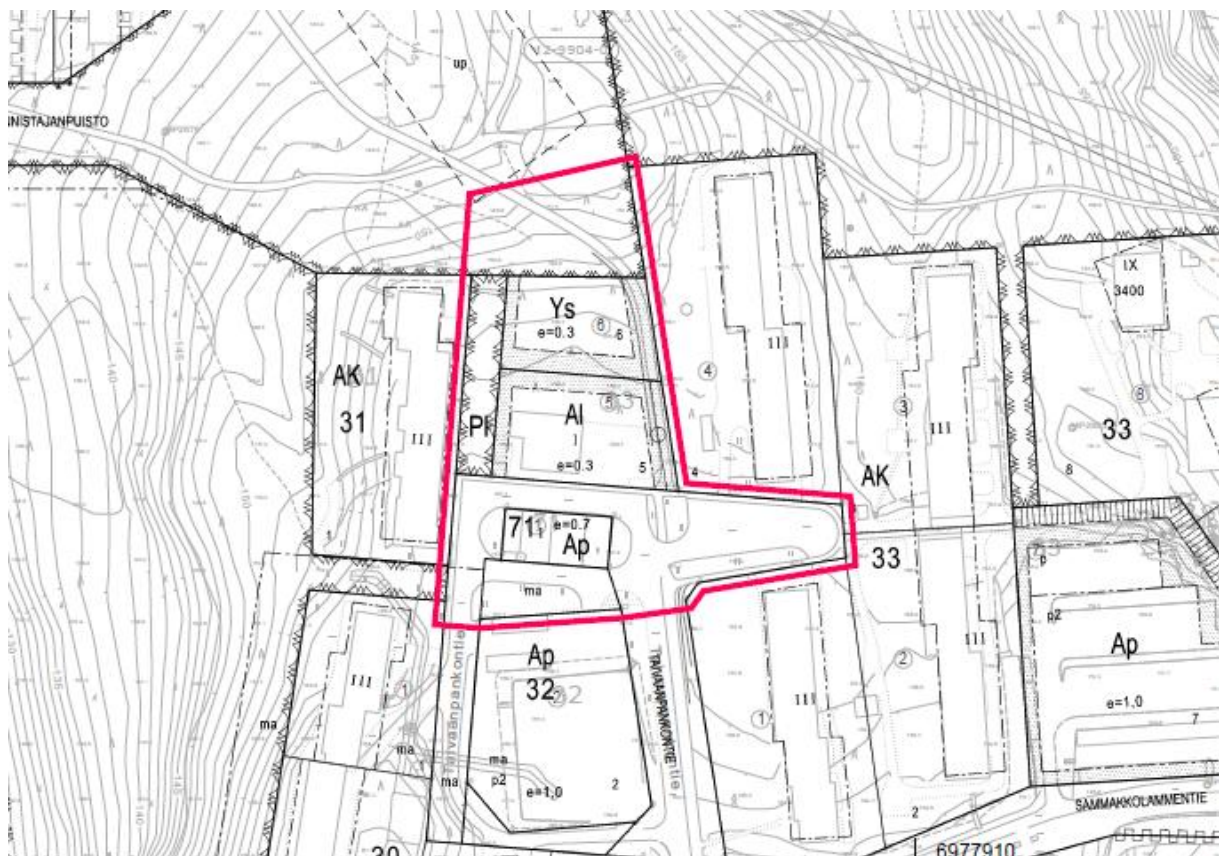
KUVA 16. OTE SELVITYKSESTÄ PUIJONLAAKSON TÄYDENNYSRAKENTAMISEN VAIHTOEHDOT JA VERTAILU

Asemakaavat:

Puijonlaakson ensimmäinen asemakaava toteutettiin yleisellä asemakaavakilpailulla, jonka voitti Pentti Pajarisen ja Martti Kilpirannan ehdotus "Huiskilo", jossa neljään asu-
masoluun ja palvelukeskukseen jaettu alue ryhmiteltiin keskuspuiston ympärille maas-
tonmuotoja hyväksi käyttäen. Kilpailuvoiton tuotoksena syntynyt asemakaava vahvis-
tettiin vuonna 1963.

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

- Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 8.1.1963 hyväksytty asemakaa-
va (3512), jossa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi
(AI) puistiksi (PI) ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialu-
eeksi (YS). Suurin sallittu kerrosluku on yksi ja tehokkuusluku $e=0,3$.
- Kaavamuutosalueen keskiosassa korttelissa 71 on voimassa 4.10.1978 vahvis-
tettu asemakaava, jossa kortteli on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (Ap)
ja jonka tehokkuusluku on $e=0,7$ sekä kerrosluku 1.
- Korttelissa 32 on voimassa 10.11.1970 hyväksytty asemakaava (1520), jossa
on osoitettu autopsäköintipaikan korttelialue (Ap), jonka tehokkuus on $e=1,0$.
Alueelle saa sijoittaa auton pysäköimispaikkoja kahteen päällekkäiseen tasoon.
Tontilla on myös maanalaisen tilan merkintä. Ympäröivien asuinkerrostalotont-
tien autopaikat on sijoitettu näille pysäköintialueelle.



KUVA 17. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA JA ALUERAJAUS

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonepäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastonmuutokseen liittyviä tavoitteita.

Kuopion uusin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistaminen.

Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelma 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. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

Kuopion kaupungin kaupunkirakenne 2030-luvulle tavoitteena on asumisen täydennysrakentamisella täydentää, tasapainottaa ja eheyttää jo olemassa olevaa kaupunki- ja lähiörakennetta. Puijonlaakso kuuluu joukkoliikennekaupungin vyöhykkeeseen. Kuopion tavoitteena on säilyttää joukkoliikennekaupungin vyöhyke elinvoimaisena ja täydentää sitä uusilla asunnoilla väestönmäärän ja palvelujen säilyttämiseksi sekä hyvätasoisien bussiliikenteen turvaamiseksi.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Ohjelma on samalla katsaus Kuopion kaupunkiympäristön nykytilaan, markkinoi Kuopiota ja auttaa ylläpitämään ja kehittämään eri sidosryhmien välistä hyvää vuorovaikutusta. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma korostaa lähiöiden toimivaa joukkoliikennettä ja sitä suosivaa rakennetta, lähipalveluita ja oleskeluun houkuttelevia kaupunkitiloja. Puijonlaakso on joukkoliikenteen sekä pyöräilyn ja kävelyn näkökulmasta toimiva lähiö.

Kuopion strategian vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitaso strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat muun muassa rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö sekä viisas liikkuminen.

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisaustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiili-neutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestäväää kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Rakennusjärjestys:

Kuopion uusi koko kaupunkialuetta koskeva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 ja se on tullut voimaan 1.1.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 12-33-5 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 12.5.1955.

Tontti 12-33-6 mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 12.5.1955.

Tontti 12-33-71 mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 19.8.1997.

Pohjakartta:

Suunnittelualan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

Muut selvitykset:

Lausunto Taivaanpankontie 25:n täydennysrakentamisen ja kallioväestönsuojan yhteensopivuudesta:

Taivaanpankontien läheisyydessä sijaitseva Retkeilijäntien kallioväestönsuoja on vuonna 1973 valmistunut 2-kerroksinen luoteisen asumisolun väestönsuoja. Autopaikkatontin 32-2 eteläosassa sijaitsevat kallioväestönsuojan suuaukko sekä käytävä kalliosuojaan. Kalliosuojaraportissa on selvitetty rakentamisen mahdollisuus kalliosuojan ja siihen liittyvien käytävien lähetyville. Lausunto on laadittu YIT rakennus Oy / talonrakennus Savo-Karjala tilauksesta.

Raportista käy ilmi, että luolan ja kalliopinnan väliin jäävän kallion vähimmäispaksuus on oltava vähintään yhtä kuin käytävän leveys lisättynä yhdellä metrillä, kuitenkin vähintään 3 metriä. Tässä tapauksessa käytävän leveys on 3 metriä, jolloin määrääväksi mitaksi muodostuu 4 metriä. Uudisrakennuksen suunnitteluratkaisussa on määriteltävä, suunnitellaanko osa pysäköinti-kannen rakenteesta osaksi väestönsuojan sisään-tuoreitin rakennetta. Mikäli suunnitteilla oleva 4-kerroksinen asuintalo sijaitsee läheisyydessä, lasketaan sortumaetäisyys kaavalla $h/3$, jossa h on uudisrakennuksen korkeus.

Suunnitelmia on kehitetty kalliosuojaraportin jälkeen ja rakentamista ei ole osoitettu kallioväestönsuojan tai sen sisäänkäyntien ja käytävien läheisyyteen.

Puijonlaakson täydennysrakentamisselvitys:

Puijonlaakson rakennushistoriallinen selvitys (Kuopion kaupunki, kaavoitusosasto, Henna Manninen 25.8.2010) kuvaa Puijonlaakson rakentumista ja eri rakennustyyppejä sekä niiden arkkitehtuuria. Selvitys on Puijonlaakson täydennysrakentamiskaavojen tausta-aineistona.

Kulttuuriympäristön strategia ja hoito-ohjeet:

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisenä noudatettavaksi. Toimenpidesuositus Puijonlaaksossa on, että avoimeen rakentamistapaan perustuvan asemakaavan keskeiset periaatteet säilytetään muutoksissa ja uudisrakentamisessa.

Melutarkastelu:

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Hulevesitarkastelu:

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoshakemuksessa esitetään hakijan vuokraaman tontin 12-33-5 ja viereisen tontin 12-33-6 koskevan asemakaavan muuttamista siten, että tontit yhdistetään ja että niihin liitetään länsisivun puistokaistale. Muodostuvaan tonttiin on tarkoitus liittää myös osa katualueesta sekä osa korttelista 71. Loppuosa korttelista 71 on tarkoitus liittää katualueeseen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on selvitetty Taivaanpankontien asumasolun yhteiskäytössä olevan pysäköintialueen 12-32-2 muuttamista asuinrakentamiselle, mutta sittemmin suunnitelmasta on luovuttu. Alueelle tutkitaan myös varhaiskasvatuspalvelutoimintojen sijoittamista, jolloin se palvelisi myös puistossa sijaitsevan 5-vuotiaiden Kotaryhmän toimintaa.

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

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistöyhtymä Taivaanpankontie 25 on 28.11.2005 päivätyllä kirjeellä hakenut 12. kaupunginosan (Puijonlaakso) korttelia 33 koskevaa asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutostyö sisältyi kaavoitusosaston vuosien 2006-07 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin nykyistä suppeammalla aluerajauksella.

Korttelin 12-33 valmisteluvaiheen aineisto tuli tekniselle lautakunnalle tiedoksi 28.2.2007 ja valmisteluaineiston neljä eri vaihtoehtoa oli nähtävänä 8.3. – 10.4.2007 ja hakijan yhdessä kumppaninsa (YIT) kanssa järjestämä yleinen tiedotustilaisuus oli Hotelli Savonian auditoriossa 21.3.2007. Valmisteluvaiheessa saatiin mielipiteitä. Kaavatyö ei edennyt, koska lautakunta edellytti selvittämään myös pysäköintialueelle täydennysrakentamista.

Kaavatyö käynnistettiin uudestaan vuonna 2016 ja kaavatyö on sisällytetty vuosien 2016, 2017, 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksiin ja -ohjelmiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat hakijat, rakennusliike, lähialueen asukkaat ja naapurit, pysäköintialueen autopaikkojen haltijat, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon liitto, TeliaSonera Finland Oy, DNA Itä- ja Kaski-Suomi, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos / aluepelastuslautakunta ja kaupungin viranomaiset ja kaupunkikuvatyöryhmä.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletuloaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.4.2017 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.4.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 28.5.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ennen vireilletuloa järjestettiin tiedotustilaisuudet (6.2.2017) taloyhtiöiden isännöitsijöille ja hallituksen jäsenille sekä alueen asukkaille (16.3.2017) koskien kaavatyön uudelleenkäynnistymistä, luonnoksia sekä autopaikoituksen uudelleenjärjestelyä. Alueen asukkaille järjestettyyn yleisötilaisuuteen saapui 72 alueen asukasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 30.3.2017) on ollut nähtävänä 24.4. – 24.5.2017 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta on tiedotettu Kuopion kaupunkilehdessä sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse. Nähtävänäoloaikana jätettiin runsaasti mielipiteitä: kaksi taloyhtiöiden mielipidettä, kolme yksityishenkilön mielipidettä sekä yksi yhteinen mielipide, jossa 10 allekirjoittajaa. Mielipiteet koskivat mm. pysäköintiratkaisuja, rakentamisen tehokkuutta ja alueen puistomaisuuden ja väljyyden säilyttämistä.

Aluetta on tarkasteltu kokonaisuutena, johon kuuluvat kauppakiinteistön ja sen takana olevan rakentumattoman tontin alueen lisäksi myös kortteleiden 32 ja 71 pysäköintialueet sekä niitä ympäröivät katualueet ja pieni kaistale viheraluetta. Kaavatyön taustaineistoon, asukkaiden tapaamisiin ja tulleisiin mielipiteisiin liittyen kaava-alueen eteläosaan, olevalle autopaikkatontille (12-32-2) ei osoiteta tässä kaavatyössä muutoksia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi ja heidän edustaja osallistui kaavatyön aloituskokoukseen.

Kaavatyöstä pidetään tarpeen mukaan viranomaisneuvotteluita.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan ensisijaisena tavoitteena on liikekiinteistön ja sen pohjoispuolisen rakentumattoman tontin uudisrakentaminen asuinkäyttöön siten, että vanha myymälärakennus purettaisiin. Uudelle suunnittelualueen pohjoisosaan muodostuvalle tontille on tarkoitus mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Uudisrakentamisen tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuisivat tontille rakennettavan kannen alle sekä osittain maantasoon.

Kaupungin asettama tavoite on ottaa käyttöön rakentumattomia ja vajaakäytöllä olevia tontteja ja tiivistää sekä täydentää kaupunkirakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa. Tarkoituksena on tehostaa alueen käyttöä ja selkeyttää katu- ja pysäköintijärjestelyjä. Tavoitteena mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen suunnittelualueelle siten, että rakentaminen sopeutuu ympäristöön sekä kaupunki- ja maisemakuvaan.

Strategisena tavoitteena on ylläpitää Puijonlaakson asukasohjaa ja hyödyntää olevaa kunnallistekniikkaa tiivistäen kaupunkirakennetta. Alueella jo oleva viemäröinti-, vesi- ja kaukolämpöverkko, katuverkosto sekä muu infrastruktuuri mahdollistavat alueen täydennysrakentamiseen. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen.

Tavoitteiden tarkentuminen:

Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä pysäköintitontin käyttötarkoituksen muutos ja rakentaminen on katsottu hyvin haasteelliseksi, joten kaavamuutosalueen rajausta on muutettu koskemaan ainoastaan korttelia 33 tontteja 5 ja 6. Pysäköintitontin täydennysrakentaminen edellyttää sopimista kaikkien pysäköintitonttia käyttävien taloyhtiöiden kanssa. Asukkailta saadun palautteen mukaan pysäköintialueelle ei haluta tällä hetkellä uudisrakentamista tai suurta muutosta, joten jatkossa taloyhtiöt kehittävät aluetta omin voimin ilman kaavamuutosta. Rakentamista on osoitettu kaavamuutosalueen pohjoisosaan.

Kaavatyön edetessä on tullut tarve tutkia päiväkodin sijoittamista alueelle. Kaavamuutoksessa on tutkittu yksikön sijoittamista uuden kerrostalon alakertaan siten että päiväkotit, piha-alueet ja metsä liittyvät luontevasti toisiinsa.

4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksen rajausta on laajennettu koskemaan vuoden 2006 kaavatyön lisäksi korttelia 33 ja lisäksi korttelia 71 ja 32. Hankkeessa on tutkittu autopaikkatontin täydennysrakentamismahdollisuuksia ja kaupunkikuvallista parantamista.

Autopaikkojen korttelialueen käyttötarkoituksen muutoksesta luovuttiin vireilletulovaiheen asukaspalautteen perusteella.

Hankkeessa on ollut mukana kalliorakennesuunnittelija, joka on antanut lausuntonsa Ap-tontin 32-2 rakennettavuudesta. Autopaikkatontin eteläosassa olevat kallioväestön-suojarakenteet rajoittavat tontin rakentamista kallio kattovaatimuksen perusteella.

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa on tutkittu kahta eri vaihtoehtoa – lamellitalopainotteinen ja pistetalopainotteinen vaihtoehto.

Kaikissa vaihtoehdoissa tontille 33-5 1960-luvulla rakennettu myymälärakennus purettaisiin ja sen pohjoispuolella tyhjiällä oleva tontti 33-6 osoitettaisiin myös rakentamiselle. Rakennuksen huonon kunnan ja pienen käyttöasteen vuoksi ei valmisteluaineistossa ole esitetty säilyttävää ratkaisua liikekiinteistölle. Osa katualuetta sekä autopaikkojen korttelialue 71 liitettäisiin muodostuvaan kaava-alueeseen. Länsipuolinen kapea puistokaistale liitettäisiin muodostuvaan tonttiin. Itäpuoleinen kevyenliikenteen yhteyden käytössä oleva alue erotettaisiin viheralueeksi.

Kaavamuutosalueen pohjoisosaan muodostuvalle rakennuspaikalle on osoitettu Puijonlaakson rakentamistapaan soveltuvaa kerrostalorakentamista. Rakennuspaikalle on osoitettu maanalainen tila pysäköintihallia varten. Pihassa on myös kansipysäköintiä ja pyöräpaikkoja. Alueelle kadun varteen on osoitettu 17 kpl autopaikkoja poistuvien autokatospaikkojen korvaamiseksi.

4.5.1. Valmisteluvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Vaihtoehto A:



KUVA 18. LAMELLITALOVAIHTOEHTO A

Asemakaavan valmisteluvaiheen vaihtoehdossa A (VE A) alueen pohjoispään kortteliin on esitetty porrastuvaa 6-5-kerroksista lamellirakennusta niin, että rakennus porrastuu pohjoisimman rakennusmassan ollessa kerrosta alempana. Pysäköinti on tarkoitettu toteuttaa pääasiassa rakenteellisena maanalaisena pysäköintinä omalla tontilla ja vähäisissä määrin maantasopysäköintinä pysäköintikannella. Porrastuva lamellirakennus sopeutuu Puijonlaakson muuhun rakennuskantaan.

Viisikerroksisen lamellitalovaihtoehdon suunniteltu rakennusoikeus on 7 000k-m², josta päiväkodille on varattu 500-1 000k-m². Alueen autopaikkavaatimus on 2 autopaikkaa/3 asuntoa. Pysäköinti on sijoitettu maanalle ja kannelle.

Tontin pohjoisosaan on sijoitettu päiväkotirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Päiväkodin tarvitsema oma leikkiapiha sijoittuu alueen välittömään läheisyyteen. Läheisessä metsässä sijaitsevan 5-vuotiaiden Kotaryhmän tarvitsemat huoltotilat ovat päiväkodin yhteydessä. Päiväkodin saattoliikenne sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle.

Kaavamuutosalueen eteläpäässä olevalle pysäköintitontille ei kohdistu muutoksia.



KUVA 19. VAIHTOEHTO A, LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Vaihtoehto B:

Asemakaavan valmisteluvaiheen vaihtoehdossa B (VE B) alueen pohjoispään kortteliin on esitetty kolme 8-kerroksista pistekerrostaloa. Pysäköinti on tarkoitus toteuttaa pääasiassa rakenteellisena maanalaisena pysäköintinä omalla tontilla ja vähäisissä määrin maantasopysäköintinä pysäköintikannella. Porrastuva lamellirakennus sopeutuu Puijonlaakson muuhun rakennuskantaan.



KUVA 20. PISTETALOVAIHTOEHTO B

Pistetalovaihtoehdon suunniteltu rakennusoikeus on yhteensä 10 000k-m², josta päiväkodille on varattu 500-1000k-m². Rakennusoikeus jakaantuu kolmen pistetalon kesken seuraavasti: 4 000k-m², 3 200k-m² ja 3 200k-m². Rakennukset ovat kahdeksan kerroksisia. Alueen autopaikkavaatimus on 2 autopaikkaa/3 asuntoa.

Kaavamuutosalueen eteläpäässä olevalle pysäköintitontille ei kohdistu muutoksia.

B vaihtoehdossa päiväkotivaraus on pohjoisimman pistekerrostalon ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa. Päiväkodin tarvitsema oma leikkiapiha sijoittuu tontin pohjoisosaan nykyisen puiston alueelle. Kotaryhmän tarvitsemat huoltotilat sijoittuvat päiväkodin yhteyteen ja päiväkodin pysäköintipaikat sijoittuvat nykyiselle pysäköintialueelle. Uuden päiväkodin huolto- ja saattoliikenne on järjestetty tontin sisäisenä liikenteenä.



KUVA 21. VAIHTOEHTO B, LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Täydennetään ehdotusvaiheessa valitun vaihtoehdon perusteella.

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Täydennetään ehdotusvaiheessa valitun vaihtoehdon perusteella.

5.1.1 Mitoitus

Täydennetään ehdotusvaiheessa valitun vaihtoehdon perusteella.

5.1.2 Palvelut

Tukeudutaan olemassa oleviin alueen paikalliskeskuksen sekä kaupunkikeskustan palveluihin. Uusien kerrostalojen maantasokerroksen yhteyteen on mahdollista sijoittaa varhaiskasvatukselle tarkoitettuja tiloja ja toimintoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.3 Aluevaraukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.3.1 Korttelialueet

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4.3 Muut vaikutukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole nähtävissä merkittäviä häiriötekijöitä. Liikennemäärä kasvaa asumisen lisääntyessä.

Melutarkastelu tehdään ehdotusvaiheessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutoksessa esitetyt kaavamerkinnot ja -määräykset ovat Ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen mukaisia ja Kuopion kaupunkiympäristön palvelualueen, asemakaavaosaston omia aiemmin käyttämiä, hyväksytyjä kaavamerkintöjä.

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia nimistöön.

5.8 Kaavatalous

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on laadittu rakennussuunnitelman luonnoksia, joilla on tutkittu rakennusten massaa, pysäköintiratkaisuja sekä rakentamisen taloudellisuutta koko korttelin alueella.

Rakennussuunnitelman luonnos / havainneaineisto on määrätty asemakaavan rakentamistapaohjeeksi ja on kaava-aineiston liitteenä numero 3. Rakentamistapaohjeen pääasiallisena tarkoituksena on ohjata jatkosuunnittelussa rakennusten sijoittumista sekä rakennusmassojen muotoa. Ohjeistusta tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen aloitetaan mahdollisimman pian, kun se kaavatilanteen puolesta on mahdollista. Korttelin 71 pysäköinti täytyy järjestellä rakennusajaksi muualle. Kalliiväestönsuojan ja pysäköintitontin saavutettavuus sekä pääsy kaavamuutosaluetta ympäröiville tonteille täytyy varmistaa koko rakentamisajan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupunki seuraa rakennusoikeuden toteutumista, pysäköintipaikkojen riittävyyttä ja laatua sekä liikenteen toimivuutta.

Kuopiossa 28.05.2019

Pauli Sonninen
Vs. asemakaavapäällikkö

Ulla Korhonen
kaavoitusarkkitehti