

Luistelijantie 4

Asemakaavan muutos, selostus



26.6.2019

Vireilletulosta ilmoitettu:

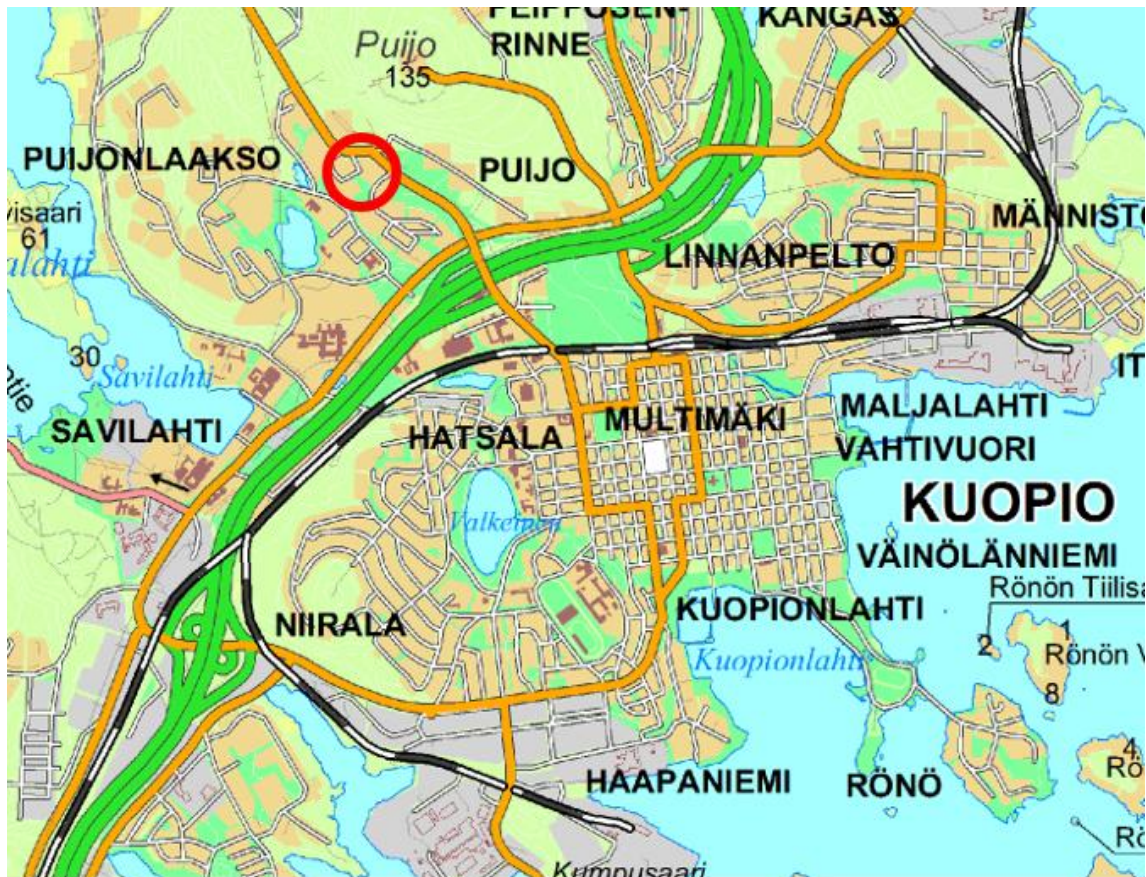
12.12.2018

Hyväksymiskäsittely:

Kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija:

Kuopion kaupunki, kaupunkisuunnittelupalvelut, asemakaavoitus



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaavan muutos	6
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot	16
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	19
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	19
5.1	Kaavamuutoksen rakenne	19
5.1.1	Mitoitus	19
5.1.2	Palvelut	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.5	Ympäristön häiriötekijät	20
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5.7	Nimistö	20
5.8	Kaavatalous	20
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	21

LIITTEET

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake, täyd. ehdotusvaiheessa
2	Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen, täyd. ehdotusvaiheessa
3.1	Havainneaineisto, vaihtoehto 1 (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)
3.2	Havainneaineisto, vaihtoehto 2 (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)
3.3	Havainneaineisto, vaihtoehto 3 (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy)
4	Ote ajantasa-asebakaavasta
5	Inventointi Luistelijantie 4

KUVAT

Kuva 1 Suunnittelualan sijainti.....	2
Kuva 2 Suunnittelualan raja.....	5
Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueelle.....	7
Kuva 4 Luistelijantie 4 liiketalo kaakon suunnasta.	9
Kuva 5 Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä.	11
Kuva 6 Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.....	11
Kuva 7 Ote ajantasa-asebakaavasta.....	12
Kuva 8 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta 1.....	17
Kuva 9 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta 2.....	18
Kuva 10 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta 3.....	18

LUISTELIJANTIE 4 **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos, joka koskee xx.xx.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 12. kaupungin-osan (Puijonlaakso), korttelin 20 tonttia 2.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaaksoissa Luistelijantien varressa.



Kuva 2 Suunnittelualueen raja.

Kaavatunnus:

850

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakentaminen toteuttamalla liikerakennusten tontille.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille kiinteistön omistajien hakemuksesta 24.11.2010 sekä kiinteistön omistajien ja SSR Itä-Suomi Oy:n (nykyisin Pallas Rakennus Itä-Suomi Oy) hakemuksesta 14.9.2017.

Kaavatyö sisältyy vuosien 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.12.2018. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 17.12.2018 - 25.1.2019. Nähtävänäoloaikana ei jätetty mielipiteitä. Vireilletuloaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.1.2019.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 16.1.2019.

Kaavatyön yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 20.12.2018. Valmisteluaineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja asetetaan sen jälkeen nähtäville. Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa. Nähtäväolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi naapurikiinteistöjä myös kirjeellä. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja keskustelutilaisuus lausunnonantajille.

Ehdotusvaihtoehto laaditaan valmisteluvaiheen jälkeen valittavan vaihtoehdon pohjalta.

Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta osoittaa asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakentamista liikerakennusten tontille.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakentaminen toteuttaminen liikerakennusten tontille.

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 Puijonlaaksossa Luistelijantien varressa, osoitteessa Luistelijantie 4. Paikka on Luistelijantien asumasolun kannalta merkittävä, sillä se sijaitsee kaupunkikuvaltaan yhtenäisessä, alkuperäistä asemakaavaa toteuttavassa ympäristössä, Luistelijantien alueen sisään tulonäkymän kohdalla.

Puijonlaakso on rakennettu 1960-luvun puolivälissä arkkitehtuurikilpailutyön pohjalta. Puijonlaakson suunnittelun lähtökohtana olivat erilliset asumasolut, joiden keskelle sijoituivat lähipalvelut. Kussakin asumasolussa oli kolmen pistetalon ryhmä sekä maastonmyötäisesti sijoittuvat lamellitalot. Luistelijantien liikerakennuksella ei ole enää alkuperäisen kaltaista merkitystä. Liikerakennuksessa toimii nykyään mm. kuntosali ja yritystiloja.



Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueelle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Puijonlaakson alkuperäisen asemakaavan idean mukaisesti asumisolut asettuvat Sammakkolammen keskuspuiston ympärille. Sammakkolammen ympärillä avautuu vihreä puistoalue, jolla risteilee kävelyreittejä. Lammen pohjoislaidalla sijaitsee leikkikenttä ja uimaranta. Sammakkolammen keskuspuisto sijaitsee kaavamuutosalueelta noin 300 m lounaaseen. Suunnittelualueen koillispuolella, Suurmäentien takana, kohoa Puijo monipuolisine ulkoilualueineen sekä luonnonsuojelualueineen.

Luistelijantien alueen yleisilme on vihreä tonteilla kasvavan puuston ja muun kasvuston vuoksi. Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella avautuu lähivirkistysalue, joka jatkuu Hiihtäjäntielle saakka. Paikoitellen Luistelijantien ympäristö on vaatimattoman hoidon vuoksi ilmeeltään jäsentymätöntä ja pusikoitunutta.

Tontilla on asfaltoitua paikoitusaluetta pohjois- ja itäisivuilla. Lännen puoleisella tontinsivulla kasvaa koivuja ja haapoja sekä hoitamattomaa niittymäistä kasvillisuutta.

Korkeuseroa kaavoitettavalla alueella on enimmillään noin 3 metriä. Maasto laskee koillisen suuntaan ollen Luistelijantien rajalla +150,8 mpy ja tontin lounaissivulla korkeimmillaan +153,4 mpy.

Maaperä

Kaavoitettavalla tontilla ei ole Kuopion kaupungin toimesta tehty pohjatutkimuksia. Luistelijantiellä on tehty paino-, täry- ja porakonekairauksia. Kairausten perusteella alueen maaperä on pääasiassa hiekkaa ja hiekkamoreenia. Tontti ja sen ympäristö on pääasiassa jo rakennettua, joten alueella on todennäköisesti myös täyttömaita. GTK:n Maankamara-tietokannan mukaan alueen maaperä on pääasiassa hienoainemoreenia. Luistelijantiellä kallionpinta on tehtyjen kairausten perusteella n.1,0...3,0 m:n syvyydessä maanpinnasta.

Alueen laserkeilausaineiston (vuodelta 2017) perusteella tontin maanpinnan korkeusasema on välillä n.+150,6...+154,4 (N2000-korkeusjärjestelmä) viettäen idän suuntaan. Tontin korkeusasemaltaan alin kohta on tontin kaakkoiskulmassa ja ylin tontin länsireunan keskivaiheilla.

Tontille tulevan rakennuttajan tulee varmistaa maaperän olosuhteet ennen rakennustöiden aloittamista. Luistelijantien kairausten perusteella alueen perustamisolosuhteet ovat hyvät eli alue on helposti / normaalisti rakennettavaa loivapiirteistä ja kantavapohjaista moreenimaastoa. Rakennusten perustamistapana voidaan käyttää maanvaraista laattaa tai anturaperustusta.

Tontin länsipuolella sijaitsee kalliorakenteinen väestönsuoja, jonka pääsisäänkäynti on Sammakkolammentieltä. Luistelijantien tontille tulevan rakennuttajan tulee ottaa tämä huomioon, jos tontilla tehdään rakennustöiden yhteydessä louhintoja, paalutustöitä tai muita tärinää aiheuttavia rakennustöitä.

Tontti ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueella ei ole sijainnut ympäristöä tai maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu Puijonlaakson korttelirakenteeseen. Tontilla sijaitsee yksikerroksinen liikerakennus, joka on valmistunut todennäköisesti vuonna 1967. Liikeraken-

nuksen kerrosala on 465 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.4.1965 ja sen pinta-ala on 1553 m². Liikerakennuksen edustalla on muutamia liikerakennusta palvelevia autopaikkoja. Liikerakennuksessa toimii nykyään mm. kuntosali ja yritystiloja.

Rakennusinventoinnissa (4.5.2017, Aada Mustonen) kuvataan tontilla sijaitsevaa rakennusta ja sen arvoa. Matala pitkänmallinen liikerakennus sijaitsee Luistelijantien asuinkerrostalojen solussa Suurmäentien risteyksen tuntumassa. Väriykseltään ruskeassa rakennuksessa on peltipäällysteinen piilotettu loiva pulpettikatto. Itäpuolisessa pääjulkisivussa liiketiloja valaisevat suuret näyteikkunat, joiden päällä on ulos rakennuksen rungosta työntyvä paksu lautaverhottu otsa. Päätyjulkisivut on verhottu tummalla tiilellä, läntinen takasivu valkoisella mineritillä ja sokkeli betonilla. Takasivulla on lastaussilta ja eteläpäädyssä portaat kellarikerroksen teknisiin tiloihin.

Tavara-aitta Oy:n rakennuttaman liikerakennuksen piirustukset ovat vuodelta 1966 ja se on valmistunut ilmeisesti vuonna 1967. Rakennus on kuopiolaisen H. Saastamoinen Oy:n tuotantoa. Rakennukseen suunniteltiin alun perin myymälätila pohjoispäätyyn, baaritila eteläpäätyyn ja niiden väliin liiketilat kioskille ja parturille. Baaritila muutettiin lastentarhatilaksi vuonna 1970 ja 1980-luvulla tiloissa toimi kahvila. 1980-luvulla rakennuksen tilat muutettiin konttorikoneiden myynti- ja huoltotiloiksi. 1990-luvun puolivälissä pohjoisosan tiloihin tuli kuntosali.

Liikekiinteistö rakennettiin palvelemaan Luistelijantien asuinkerrostalojen solua Puijonlaakson lähiössä. Alueella harvinaistuvaa, tyypillistä 1960-luvun matalaa liikerakentamista edustava kohde on säilynyt alkuperäisasussa. Puijonlaakson maakunnallisesti merkittävän alkuperäisen asemakaavan solujen liikerakennuksista se lukeutuu arkkitehtuuriltaan vaatimattomampiin. Kaavan ihanteita kuvastavana kohteella on lähinnä historiallisia arvoja.



Kuva 4 Luistelijantie 4 liiketalo kaakon suunnasta.

3.1.4 Maanomistus

Maa-alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

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 asettumalla olemassa olevan kunnallistekniikan ääreen valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Sijoittamalla alle puolen kilometrin etäisyydelle Puijonlaakson keskustasta ja alle kolmen kilometrin etäisyydelle Kuopion kaupungin keskustasta, kaavahanke myös edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

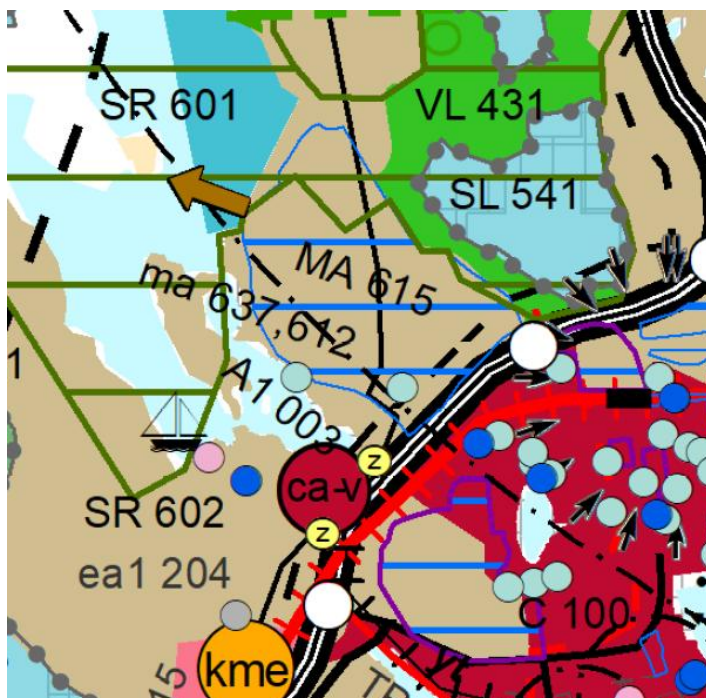
Kaavahanke mahdollistaa asumisen ulko-oleskelualueiden sijoittumisen riittävän hiljaisen oleskelualueen saavuttamisen kannalta edullisesti.

Maakuntakaava

Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016.

Maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Maakuntakaavassa Puijonlaakson asemakaava on osoitettu historiallisin ja maisemallisin perustein maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi (MA 11.615). Puijonlaakson asemakaava on Kuopion ensimmäinen lähiömäinen laajennus ruutukaavakeskustasta pohjoiseen. Vapaasti maastoa myötäilevän puutarhakaupunkihenkisen ratkaisun suunnittelivat Pentti Pajarinen ja Martti Kilpiranta v. 1960. Suunnittelukilpailun tuloksena syntyneitä asemakaavaa on myöhemmin tiivistetty ja laajennettu Kuopion kaupungin asemakaavaosaston toimesta. Asemakaavaa on toteutettu vv. 1960 - 1970.

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 5 Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se tuli voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001.

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK).



Kuva 6 Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.

Asemakaava

Puijonlaakson ensimmäinen asemakaava toteutettiin yleisellä asemakaavakilpailulla, jonka voitti Pentti Pajarisen ja Martti Kilpirannan ehdotus "Huiskilo". Voittajatyössä neljä asumasolua ja palvelukeskus ryhmiteltiin keskuspuiston ympärille maastonmuotoja hyväksi käyttäen. Kilpailuvoiton pohjalta syntynyt asemakaava vahvistettiin vuonna 1963.



Kuva 7 Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavassa tontille on osoitettu Liikerakennusten korttelialue (AI), jolla saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Alueella ei saa olla autopaikkoja. Rakennustehokkuus on 0,3 ja sallittu kerrosluku 1.

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 ilmastomuutokseen liittyviä tavoitteita.

Kuopion uusin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapoliittikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapoliittikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävä 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 -ohjelman 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 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 jatko-toimenpide-ehdotuksineen. Puijonlaakson osalta ohjelmassa on mainittu ”Avoimeen rakentamistapaan pohjautuvan asemakaavan keskeiset periaatteet säilytetään muutoksissa ja uudisrakentamisessa.”

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.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason 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, resurssi- viisas 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 kestävästä 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 12-20-2 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 6.4.1965.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

Muut selvitykset

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

Inventointi

Luistelijantie 4 kiinteistöä varten on laadittu inventointi (Aada Mustonen, 4.5.2017). Inventoinnissa kohdetta luonnehditaan seuraavasti: Liikekiinteistö rakennettiin palvelemaan Luistelijantien asuinkerrostalojen solua Puijonlaakson lähiössä. Alueella harvinaistuvaa, tyypillistä 1960-luvun matalaa liikerakentamista edustava kohde on säilynyt alkuperäisasussa. Puijonlaakson maakunnallisesti merkittävän alkuperäisen asemakaavan solujen liikerakennuksista se lukeutuu arkkitehtuuriltaan vaatimattomampiin. Kaavan ihanteita kuvastavana kohteella on lähinnä historiallisia arvoja.

Melutarkastelu

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Hulevesi

Luistelijantien 4:n kiinteistö on liittynyt kaupungin hulevesiviemäriin. Nykyinen viereisellä AP-tontilla rasitteena sijaitseva hulevesiviemäri 225 B 1964 saneerataan ja siirretään Luistelijantielle katusaneerauksen yhteydessä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kiinteistönomistajat sekä SSR Itä-Suomi Oy ovat hakeneet asemakaavanmuutosta tontille 12-20-2 asuinrakentamista varten.

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

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Tonttia 12-20-2 koskeva asemakaavan muutos, osoitteessa Luistelijantie 4, on tullut vireille kiinteistönomistajien 24.11.2010 päiväystä sekä kiinteistönomistajien ja SSR Itä-Suomi Oy (nykyään Pallas rakennus Itä-Suomi Oy) 14.9.2017 päiväystä hakemuksista. 24.11.2010 päivätyssä hakemuksessa tavoitteena on ollut tonttia koskevan asemakaavan muuttaminen asuinrakentamisen mahdollistavaksi. 14.9.2017 päivätyssä hakemuksessa tavoitteena on ollut saada tontille rakennusoikeutta 2000-2500 k-m² asuntorakentamista varten. Pysäköinti olisi tarkoitus toteuttaa maanalaisena pysäköintinä. Tavoitteena oli selvittää mahdollisuutta kiinteistön pohjoispuolella sijaitsevan paikoitusalueen liittämistä kiinteistöön.

Asemakaavan muutostyö sisältyi kaupunginhallituksen hyväksymiin asemakaavoituksen vuosien 2018 ja 2019 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset, kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, Museovirasto, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Oy, DNA Oy, Telia Finland Oy, Puijonlaakson asukastupa, Kulttuurihistoriallinen museo, Kuopion nuorisovaltuusto, Kuopion vanhuusneuvosto, Kuopion vammaisneuvosto ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyö sisältyi asemakaavoituksen vuosien 2018 ja 2019 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 12.12.2018 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 15.12.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 12.12.2018) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 17.12.2018-25.1.2019.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 16.1.2019 ja siinä olivat edustettuina alueellinen rakennusvalvonta, viher- ja virkistysuunnittelu, tonttipalvelut, kunnallistekninen suunnittelu ja asemakaavoitus.

Vireilletuloaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.1.2019. Kaavahankkeesta käytiin vilkasta keskustelua.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. 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 asuin, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakentaminen toteuttaminen liikerakennusten tontille siten, että olemassa oleva liikerakennus puretaan.

Strategisena tavoitteena on ylläpitää Puijonlaakson asukaspohjaa ja hyödyntää olevaa kunnallistekniikkaa tiivistäen kaupunkirakennetta.

Luistelijantien alueelle on tulossa katu- ja hulevesiverkostosaneerausta. Kaavatyö sekä saneeraustyöt ja rakentamisen toteutus on tarpeen sovittaa yhteen ratkaisujen, aikataulujen ja toteutuksen näkökulmasta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa Luistelijantien olemassa olevaan rakennuskantaan. Samoin tulee huomioida olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys. Kaava-alueen sijaitessa vilkasliikenteisen Suurmäentien läheisyydessä erityistä huomioita on kiinnitettävä valtioneuvoston määrittelemien (VNp 993/1992) sallittujen melutasojen ohjearvojen toteutumiseen.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Kaavatyön aikana on selvitetty kolme vaihtoehtoista ratkaisua (vaihtoehdot 1, 2 ja 3) kiinteistön uudisrakentamiselle. Tontilla olevan rakennuksen alkuperäisasun ja vaatimattoman arkkitehtuurin vuoksi ei valmisteluaineistossa ole esitetty säilyttävää ratkaisua liikekiinteistölle.

Kaavan 1. vaihtoehdossa tontille on esitetty neljäkerroksista palvelutaloa, siten että sisääntulokerros on luoteispuolella osittain maanpinnan alapuolella. Asuinhuoneistoja talossa on 59 kappaletta. Oleskelupiha asettuu talon lounaispuolelle ensimmäisen asuinkerroksen tasolle. Kulku polkupyörävarastoon sekä jätehuolto tapahtuvat rakennuksen pohjoispäädystä. Rakennuksen pääsisäänkäynti on Luistelijantien varressa. Lamellirakennus sopeutuu Puijonlaakson yleiseen kaupunkikuvaan ja Luistelijantien alueen muuhun rakennuskantaan.

Nelikerroksisen lamellitalovaihtoehdon suunniteltu rakennusoikeus on 2087 k-m², josta toimisto/liiketilän osuus on 64,5 k-m². Kohteen autopaikkavaatimus on palvelu/senioriasuminen 1 ap/400 k-m², 20 %:n enimmäiskevennyksellä. Toimistotilojen autopaikkavaatimus on 1 ap/80 k-m². Kohteen 5 autopaikkaa on osoitettu maan ta-

soon rakennuksen eteläpäätyyn. Polkupyöräpaikkavaatimus on 1pp/40 k-m². Kohteen 80 polkupyöräpaikkaa on sijoitettu pohjakerrokseen.



Kuva 8 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta 1.

Kaavan 2. vaihtoehdossa tontille on esitetty kolmikerroksista palvelutaloa, siten että sisääntulokerros on luoteispuolella osittain maanpinnan alapuolella. Asuinhuoneistoja talossa on 60 kappaletta. Oleskelupiha asettuu talon lounaispuolelle ensimmäisen asuinkerroksen tasolle. Kulku polkupyörävarastoon ja jätevarastoon sekä pääsisäänkäynti ovat Luistelijantien varrella. Kulku autopaikoitukseen tapahtuu rakennuksen pohjoispäädystä. Lamellirakennus sopeutuu Puijonlaakson yleiseen kaupunkikuvaan ja Luistelijantien alueen muuhun rakennuskantaan.

Kolmikerroksisen lamellitalovaihtoehdon suunniteltu rakennusoikeus on 1873 k-m², josta toimisto/liiketilän osuus on 63,5 k-m². Kohteen autopaikkavaatimus on palvelu/senioriasuminen 1 ap/400 k-m², 20 %:n enimmäiskevennyksellä. Toimistotilojen autopaikkavaatimus on 1 ap/80 k-m². Kohteen 5 autopaikkaa on osoitettu pohjakerrokseen. Polkupyöräpaikkavaatimus on 1pp/40 k-m². Kohteen 47 polkupyöräpaikkaa on sijoitettu pohjakerrokseen.



Kuva 9 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta 2.

Kaavan 3. vaihtoehdossa tontille on esitetty nelikerroksista asuintaloa, siten että sisääntulokerros on luoteispuolella osittain maanpinnan alapuolella. Asuinhuoneistoja talossa on 32 kappaletta. Oleskelupiha asettuu talon lounaispuolelle ensimmäisen asuinkerroksen tasolle. Kulku polkupyörävarastoon ja jätevarastoon on rakennuksen eteläpäädyistä, kulku autopaikoihin pohjoispäädyistä. Pääsisääntäysi on Luistelijantien varrella. Lamellirakennus sopeutuu Puijonlaakson yleiseen kaupunkikuvaan ja Luistelijantien alueen muuhun rakennuskantaan.

Kolmikerroksisen lamellitalovaihtoehdon suunniteltu rakennusoikeus on 2376 k-m². Kohteen autopaikkavaatimus on 2 ap/3as, 20 %:n enimmäiskevennyksellä. Kohteen 18 autopaikkaa on osoitettu pohjakerrokseen. Polkupyöräpaikkavaatimus on 1pp/45 k-m². Kohteen 95 polkupyöräpaikkaa on sijoitettu pohjakerrokseen.



Kuva 10 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta 3.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

Kaavaselistusta täydennetään.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavaselistusta täydennetään.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaavaselistusta täydennetään.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaselistusta täydennetään.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaselistusta täydennetään.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Kaavaselistusta täydennetään.

5.1.1 Mitoitus

Kaavaselistusta täydennetään.

5.1.2 Palvelut

Tukeudutaan olemassa oleviin alueen paikalliskeskuksen sekä kaupunkikeskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaselistusta täydennetään.

5.3 Aluevaraukset

Kaavaselistusta täydennetään.

5.3.1 Korttelialueet

XXXX XXXX

Kaavaselistusta täydennetään.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kaavaselistusta täydennetään.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaselistusta täydennetään.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaselistusta täydennetään.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaselistusta täydennetään.

5.6 Kaavamerkinntät ja –määräykset

Kaavaselistusta täydennetään.

5.7 Nimistö

Alueella oleva katunimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous

Kaavaselistusta täydennetään.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa heti kaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

Kuopiossa 26.6.2019

Pauli Sonninen
vs. asemakaavapäällikkö

Erja Soranta
kaavoitusarkkitehti

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.