

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

METSÄKUMMUNTIE 18

LUONNOS

22.8.2019



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 25.5.2019

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA:

KUOPIO KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS

SISÄLTÖ:

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaavan muutos.....	5
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
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.....	13
4.3.1	Osalliset.....	13
4.3.2	Vireilletulo.....	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	13
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
4.5.1	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot.....	14
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet.....	17
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	17
5.1	Kaavamutoksen rakenne.....	17
5.1.1	Mitoitus.....	17
5.1.2	Palvelut.....	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.3.1	Korttelialueet.....	17
5.3.2	Muut alueet.....	17
5.4	Kaavamutoksen vaikutukset.....	17
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	18
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	18
5.7	Nimistö.....	18
5.8	Kaavatalous.....	18
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	19

LIITTEET

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Kaavakartta luonnoksen pienennös, Vaihtoehto I
2/2	Kaavakartta luonnoksen pienennös, Vaihtoehto II
3	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot, Tontinkäyttösuunnitelmat sekä havainnekuvat / Arkkitehtipalvelu 26.7.2019
4	Poistokartta / ote ajantasa-asemakaavasta
5.1	Kuopion Energian keskijänniteverkko
5.2	Kuopion Energian pienjänniteverkko
5.3	Kuopion Energian ulkovaloverkko
5.4	Kuopion Energian muu sähköverkko
6	Vireilletulovaiheesta saadut mielipiteet vastineineen

KUVAT

Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus	4
Kuva 2. Viistokuva suunnittelualueelle	6
Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä	8
Kuva 4. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.....	9
Kuva 5. Ote asemakaavasta	9
Kuva 6. Ote meluselvitysaineistosta	12
Kuva 7. Valmisteluvaiheen kaavavaihtoehdot.	14
Kuva 8. Vaihtoehto I havainnekuva	15
Kuva 9. Vaihtoehto II haivainnekuva	16

METSÄKUMMUNTIE 18

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 21.8.1970 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 20. kaupungin-
osan (Päiväranta), korttelin 10 tonttia
5 ja 6.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Päiväranta-
nassa Metsäkummuntien ja Vaahteratie-
n risteyksessä.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

Kaavatunnus:

867

Kaavatyön tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on
mahdollistaa rakennustehokkuuden
kasvattaminen sekä nykypäivään
sopiva asuinrakentaminen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Y-Säätiö/M2-kodit Oy:n hakemuksesta 22.12.2017.

Kaavatyö sisältyy vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.5.2019. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.5.2019 – 14.6.2019. Nähtävänäoloaikana jätettiin kaksi mielipidettä. Esitetyt mielipiteet ja niiden vastineet löytyvät selostuksen liitteestä 5.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 6.6.2019. Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi xx.x.2019. Valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä xx.x.2019 – xx.x.2019. Aineiston nähtävänäolosta lähetettiin tiedote naapurikiinteistöjen edustajille xx.x.2019.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus selvittää suunnittelualueen uudisrakentamisen mahdollisuudet. Kaavamuutoksen hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle asuinrakentamista sekä nostaa alueen rakentamistehokkuutta.

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 Päivärannassa Metsäkummuntien ja Vaahteratien risteyksessä. Suunnittelualue on osa rivitalojen ja omakotitalojen asuinalueita.



Kuva 2. Viistokuva suunnittelualueelle

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee puistoalue, jolla on liito-oravan ravinnonhankintaan ja liikkumi-

seen soveltuvia puita. Suunnittelualueella sijaitsee jonkin verran korkeampaa puustoa alueen eteläreunassa.

Korkeusvaihtelu suunnittelualueella on vähäistä. Maasto viettää loivasti suunnittelualueen eteläosasta kohti Vaahteratietä. Vaahteratien luona tonttien 20-10-5 ja 20-10-6 rajalla maanpinta on +98,3 m merenpinnan yläpuolella, kun taas suunnittelualueen eteläisimmässä kulmauksessa maanpinta on +100,2 m mpy.

Maaperä

Maanpinta on tasovälillä +98,1 - +100,5. Maaperä on sora- ja hiekkamoreenia. Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kolme yksikerroksista rivitaloa, yksikerroksinen myymälärakennus sekä talousrakennus. Rivitalot sekä myymälä ovat valmistuneet 1969. Merkittävä osa suunnittelualueesta on päällystetty parkkipaikoiksi sekä kulkuväyliksi rakennuksiin.

Rivitalot ovat yksikerroksia harjakattoisia rakennuksia keltaisella pystylaudoituksella. Rakennukset ovat tällä hetkellä käyttämättömiä niiden huonon kunnan vuoksi. Myymälärakennus puolestaan on yksikerroksinen ja tasakattoinen verhoiltuna samalla keltaisella pystylaudoituksella. Kaavamuutoksen hakijan mukaan rakennus on tällä hetkellä vuokrattu varastotilaksi. Suunnittelualueelle sijaitsevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 1 350 m².

Suunnittelualueen rakennuksista laaditaan rakennusinventointi valmisteluvaiheen jälkeen kaava-aineiston liitteeksi.

3.1.4 Maanomistus

Tontit ovat Kuopion kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattu kaavamuutoksen hakijalle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

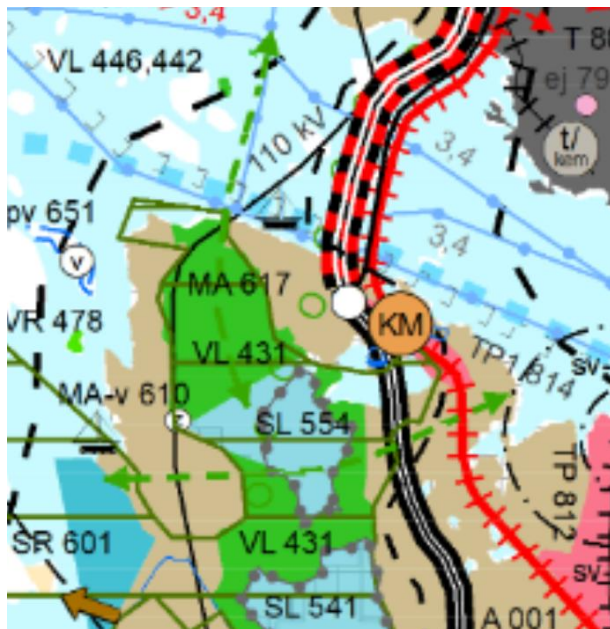
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet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

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).

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.

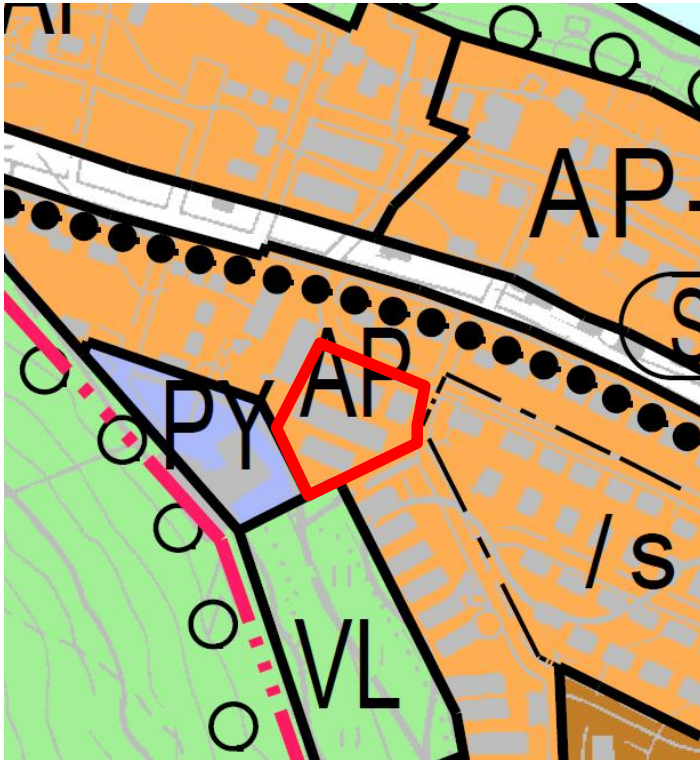


Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Yleiskaava

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

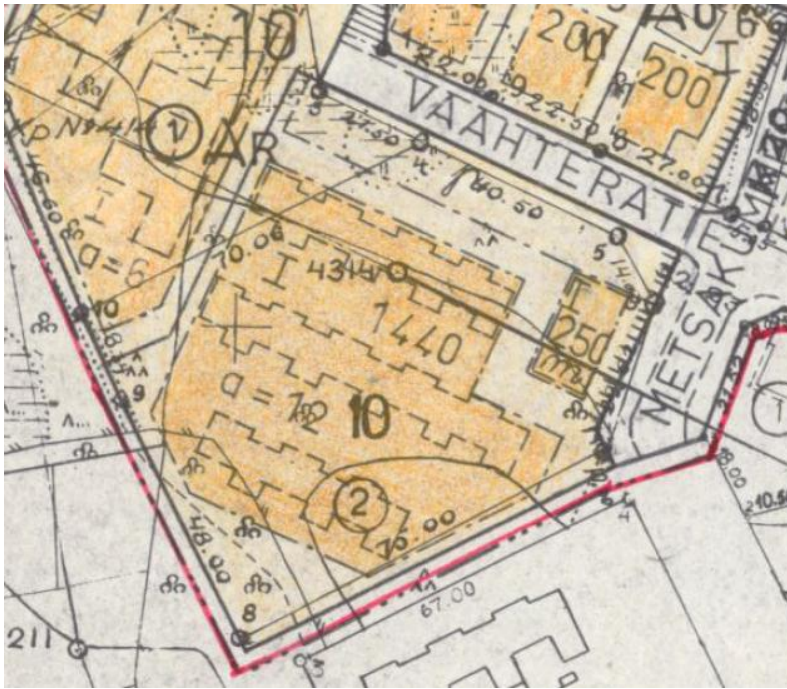
Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



Kuva 4. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueetta koskeva asemakaava on vahvistettu sisäasiainministeriössä 21.8.1970.



Kuva 5. Ote asemakaavasta

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR). Tontilla 20-10-6 on merkitty rakennusala, jonka suurin sallittu kerros-luku on yksi ja rakennusoikeus 1440 k-m². Lisäksi tontille sallittujen asuntojen enimmäismäärä on 12. Tontille on osoitettu kolme ohjeellista rakennusala rakennus-ten sijoittamiseksi. Tontin Vaahteratiehen rajautuvaan osaan on osoitettu pysäköimis-paikka.

Tontille 20-10-5 on osoitettu myymälän tai liikkeen rakennusala (m). Tontin suurin sallittu kerros-luku on yksi ja rakennusoikeus 250 k-m². Tontille on myöskin rajattu ohjeellinen rakennusala rakennuksen sijoittamiseksi. Tontin Vaahteratiehen rajautuval-la sivulla on myös osoitettu pysäköimispaikka. Kummankin tontin Metsäkummuntien puoleisella sivulla on liittymäkielto.

Tontteja koskevat myös seuraavat yleiset määräykset.

”Tontilla saa muuttaa maanpinnan korkeutta ja kaataa puita vain maistraatin luvalla. Autotallia ei saa sijoittaa siten, että järjestely vaatii ajoluiskan rakennuksen ulkopuolel-le.

Tontilla tai asemakaavassa tontin ulkopuolella sen pysäköintiä varten varatulla alueella tulee olla tontin käyttöä varten seuraavat autopaikat:

Asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti

Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 100 kerrosalan neliömet-riä kohti

Autopaikkojen sijoituksesta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvi-tys.

Tontilla tulee olla yhtenäistä rakennettua lasten leikkutilaa vähintään 20% yhteenlaske-tusta asuinhuoneistoalasta.

Rakentamattomat tontinosat on pidettävä huolitellussa kunnossa ja alueille, joita ei käytetä rakentamiseen on istutettava lehtipuita vähintään 5 kpl kutakin tontin pinta-alan 1000 m² kohti.”

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2009–2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustos-sa 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa. Ohjelmassa esite-tään muun muassa kasvihuonepäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastonmuutok-seen 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 kestä-vää yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Muina tavoitteina on muun muassa asunto- ja elinkeinopoliittisten ja yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden mahdollistami-nen.

Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelma on hyväksytty kaupungin-valtuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumi-sen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saak-ka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

Kuopion kaupungin kaupunkirakenne 2030-luvulle -ohjelman tavoitteena on asuminen täydennysrakentamisella täydentää, tasapainottaa ja eheyttää jo olemassa olevaa kaupunki- ja lähiörakennetta. Päiväranta kuuluu autokaupungin vyöhykkeeseen. Kuopion tavoitteena on tutkia autokaupungin vyöhykkeen sisällä mahdollisuuksia täydentää kaupunkirakennetta rivitalorakentamisella.

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. Ohjelmassa ei ole mainintoja suunnittelualueen osalta.

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 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, 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 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

Alueelle on hyväksytty tonttijako 5.11.1984. Tontit 20-10-5 ja 20-10-6 ovat rekisteröity 14.1.1985.

Pohjakartta

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

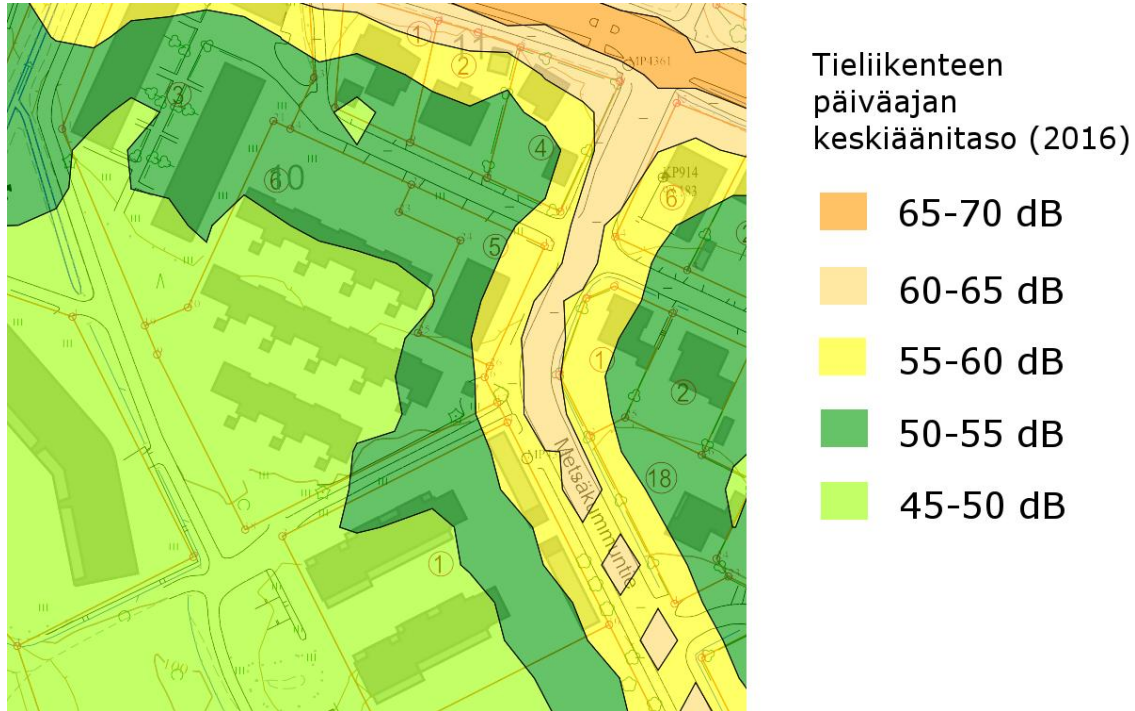
Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Suunnittelualueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

Melu:



Kuva 6. Ote meluselvitysaineistosta

Kuopion kaupungin meluselvityksessä 2017 suunnittelualueen tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskimelutaso on Metsäkumuntien viereisellä rajalla 55-60 dB. Pääosassa suunnittelualueella keskiäänitaso on välillä 45-55 dB. Asumiseen tarkoitetuilla alueilla päiväajan ohjearvo ulkona on 55 dB. Vuoden 2035 ennusteessa meluarvot eivät merkittävästi poikkea vuoden 2016 tilanteesta.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Y-säätiö/M2-kodit Oy hakenut asemakaavanmuutosta suunnittelualueelle, jotta alueelle mahdollistettaisiin tehokkaampi uudisrakentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Y-säätiö/M2-kodit Oy on 22.12.2017 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavanmuutosta tonteille 20-10-5 ja 20-10-6. Hakijan tarkoituksena on korvata suunnittelualueella olevat rakennukset tehokkaammalla asuinrakentamisella.

Asemakaavan muutostyö sisältyi kaupunginhallituksen hyväksymään asemakaavoituksen vuoden 2019 työohjelmaan sekä kaavoituskatsaukseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Museovirasto, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualue, Kuopion Vesi Liikelaitos, Kuopion Energia Liikelaitos, DNA Itä- ja Keski-Suomi, TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj, Kanta-Kuopion Seura ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys ry, ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutostyö sisältyi asemakaavoituksen vuoden 2019 työohjelmaan sekä kaavoituskatsaukseen työnnumerolla 867. Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 22.5.2019 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.5.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 27.5.–14.6.2019.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 6.6.2019 ja siinä olivat edustettuina alueellinen rakennusvalvonta, Pohjois-Savon pelastuslaitos, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, Kuopion Vesi, tonttipalvelut ja asemakaavoitus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä. Alueen asukkaille järjestettiin yleisötilaisuus 18.6.2019 Päivärannan päiväkodissa. Yleisötilaisuuden jälkeen jätettiin yksi kirjallinen mielipide. Mielipiteet ja niiden vastineet ovat liitteessä 5.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto 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 asuinrakentamisen toteutuminen alueelle.

Toiminnallisia tavoitteita ovat olemassa olevan kaupunkirakenteen tukeminen, alueen elinvoimaisuuden lisääminen sekä riittävän asuntotuotannon ylläpitäminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

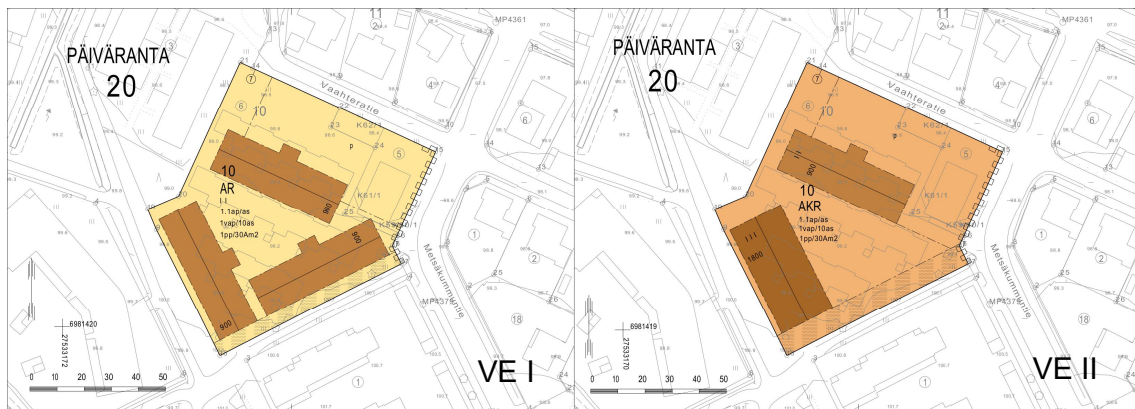
Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on ympäröivään rakentamiseen sopiva uudisrakentaminen. Tämän lisäksi tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen tehostamalla suunnittelualueen maankäyttöä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueella sijaitseva eri aikakauden rakentaminen. Samoin tulee huomioida olemassa olevasta rakennuskannasta avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys. Lähikiinteistöjen mielipiteitä on kartoitettu vireilletulovaiheen yleisötilaisuudessa.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot



Kuva 7. Valmisteluvaiheen kaavavaihtoehdot.

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot perustuvat Arkkitehtipalvelun laatimiin suunnitelmiin, joita on hyödynnetty kaavavaihtoehtojen laatimisessa. Lisäksi vaihtoehdoissa on pyritty huomioimaan vireilletulovaiheesta saatuja mielipiteitä.

Mielipiteissä esitettyä yksikerroksista vaihtoehtoa ei ole tutkittu muutosvaihtoehtona, koska alueen nykyinen asemakaava mahdollistaa yksikerroksisen rivitalorakentamisen.

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot sekä niiden havainnekuvat löytyvät liitteestä 2. Kaavakartan rakentamisohjausta ja määräyksiä tarkennetaan valittua vaihtoehtoa varten.

Vaihtoehto I



Kuva 8. Vaihtoehto I havainnekuva

Vaihtoehdossa rivitalorakentaminen säilytetään alueelle, mutta kerroslukua on kasvatettu yhdellä. Rakennukset ovat myös pyritty sijoittamaan tontin eteläosaan. Rakennukset eivät tällöin ole suoraa naapurirakennusten ikkunoiden edessä, jolloin niistä on vähemmän häiriötä tontin länsi- ja pohjoispuolen naapurikiinteistöjen asukkaille.

Rakennusoikeus: 2700 k-m²

Kerrosluku: 2

Vaihtoehto II



Kuva 9. Vaihtoehto II haivainnekuva

Vaihtoehdossa uudisrakentaminen toteutetaan kahtena massana. Alueen eteläosaan sijoittuu kolmikerroksinen pienkerrostalo ja tontin keskiosaan kaksi kerroksinen rivitalo. Vaihtoehto mahdollistaa suunnittelualueen yhtä tehokkaan hyödyntämisen, kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa, mutta vapauttaa samalla enemmän pinta-alaa muille pihan toiminnoille.

Rakennusoikeus: 2700 k-m²

Kerroslukku: 2-3

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Selostusta täydennetään valitun vaihtoehdon pohjalta valmisteluvaiheen jälkeen.

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

Selostusta täydennetään.

Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Selostusta täydennetään.

Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Selostusta täydennetään.

Sosiaaliset vaikutukset

Selostusta täydennetään.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Selostusta täydennetään.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Kaavaselostusta tullaan täydentämään valitun vaihtoehdon mukaan.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 6527 m².

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoina on esitetty kaksi eri vaihtoehtoa. Kummassakin vaihtoehdossa uusi rakennusoikeus on 2700 k-m². Kaavamuutos kasvattaisi alueen rakennusoikeutta yhteensä 1010 k-m² alueen nykyiseen rakennusoikeuteen verrattuna, joka on 1690 k-m². Vaihtoehtojen mukainen rakentamisen tehokkuus olisi 0,41, joka olisi lähellä muiden alueelle tehtyjen asemakaavanmuutosten tehokkuuksia.

Autopaikkanormina kaavamuutoksessa on käytetty 1,1 autopaikkaa asuntoa kohden.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita kummassakaan vaihtoehdossa. Suunnittelualue nojautuu ympäristössä olemassa oleviin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Selostusta täydennetään.

5.3 Aluevaraukset

Kaavaselostus on osa valmisteluvaiheen kaavakarttoja. Kaavamuutostyöhön havainnollistavan aineiston on laatinut Arkkitehtipalvelu.

5.3.1 Korttelialueet

Selostusta täydennetään.

5.3.2 Muut alueet

Selostusta täydennetään.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutoksella pyritään kehittämään alueen asuinrakentamista sekä mahdollistamaan tehokkaampaan rakentamiseen.

Kaavamuutoksen pyrkimyksenä on mahdollistaa korkeampi rakentaminen. Kerrosluvun lisäämisellä voidaan arvioida olevan vaikutuksia alueen näkyymiin sekä kaupunkikuvaan. Tarkemmat vaikutukset selvitetään valitun vaihtoehdon mukaan.

Selostusta täydennetään.

5.4.2 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Selostusta täydennetään.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Selostusta täydennetään

5.6 Kaavamerkinntät ja –määräykset

Kaavamerkinntät ja –määräykset ovat Ympäristöministeriön suositusten mukaisia. Merkinntät ja niiden selitykset löytyvät kaavakartan määräys osiosta.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Kuopion kaupunkirakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto samoin kuin kaukolämpö-, pien- ja keskijänniteverkosto, johon uusi rakentaminen tullaan liittämään.

Selostusta täydennetään.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 22.8.2019

Pauli Sonninen
asemakaavapäällikkö

Roope Ruhanen
kaavoitusinsinööri

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