

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

PUIJONKATU 22

(Kaavatunnus 856, asian:o 7144/2015)

15.8. 2019



VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 24.9. 2018

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJA:

**KUOPIO KAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

SISÄLTÖ

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	
2.2	Asemakaavan muutos	
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	
3.1.2	Luonnonympäristö	
3.1.3	Rakennettu ympäristö	
3.1.4	Kiinteistönomistus	
3.2	Suunnittelutilanne	
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	
4.3.1	Osalliset	
4.3.2	Vireilletulo	
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot	
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	23
5.1	Kaavamuutoksen rakenne	
5.1.1	Perusrakenne	
5.1.2	Mitoitus	
5.1.3	Palvelut	
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	
5.3	Aluevaraukset	
5.3.1	Korttelialueet	
5.3.2	Muut alueet	
5.4	Kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset	
5.5	Kaavamuutoksen vaikutukset	
5.5.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	
5.5.2	Suhde suunnittelutilanteeseen	
5.5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
5.5.4	Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen	
5.5.5	Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen	
5.5.6	Sosiaaliset vaikutukset	
5.5.7	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön	

5.6	Ympäristön häiriötekijät
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.8	Nimistö
5.9	Kaavatalous

6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS
----------	---------------------------------------

LIITTEET

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutokartta
2/2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3	Rakentamistapaohje
4	Poistuva kaava / ote ajantasa-ase­makaavasta
5	Luonnosmateriaali valmisteluvaiheen vaihtoehdoista
6/1	Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
6/2	Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
7	Meluserveys
8	Rakennusinventointikorttiotteet
9	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

PUIJONKATU 22 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

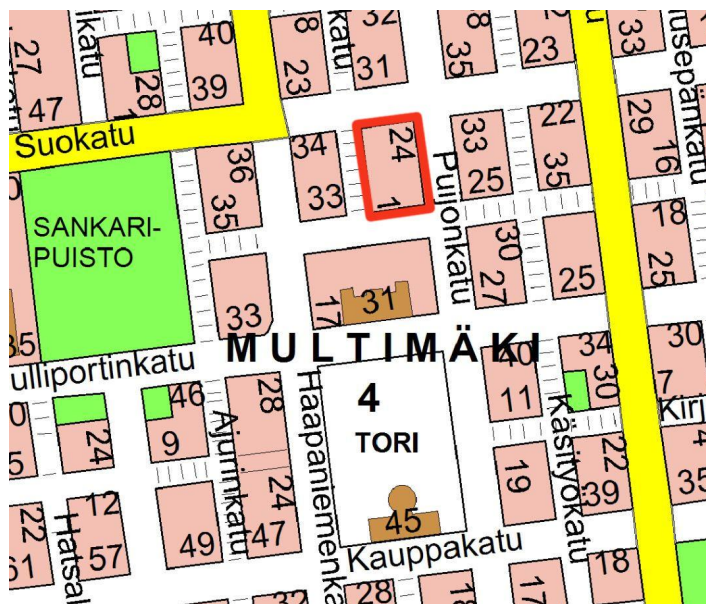
Asemakaavan muutos, joka koskee 15.8. 2019 päivättyä, 7.11. 2019 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee

Kuopion kaupungin 4. kaupungin-
osan (Multimäki) korttelia 4 ja katu-
aluetta.

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaa-
vakeskustassa Puijonkadun ja Myl-
lykadun ja Suokadun ja Maljalah-
denkadun rajaamalla alueella.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI OPASKARTALLA. KUOPION KAUPUNKI.

Kaavatunnus:

856

Kaavatyön tarkoitus:

Asemakaavan muutoksella on tar-
koitus mahdollistaa keskustakorttelin
osittainen uudisrakentaminen asuin-
ja liikekäyttöön.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 22:n c/o Infidemin 9.10. 2015 päivätystä hakemuksesta 2018.

Kaavatyö sisältyi jo vuosien 2016-2018 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työhjelmiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 19.9. 2018. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.9. – 24.10. 2018. Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 27.9. 2018. Yleisötilaisuudessa 4.10. 2018 oli keskustelua kaavoituksen tavoitteista.

Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 20.3. 2019. Valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 25.3. – 26.4. 2019. Aineiston nähtävänäolosta lähetettiin tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistosta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) lausunnonantajille 16.4. 2019. Yleisötilaisuus järjestettiin 3.4. 2019.

Valmisteluaineistosta annettiin kolme lausuntoa, kaksi kirjallista kannanottoa sekä suullista palautetta yleisötilaisuuden yhteydessä. Tiivistelmä kirjallisesta palautteesta vastineineen on esitetty selostuksen liitteessä 6.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan ehdotusaineiston 28.8. 2019. Ehdotusaineisto oli nähtävillä 2.9. – 1.10. 2019. Ehdotuksesta jätettiin yksi lausunto. Tiivistelmä lausunnosta vastineineen on esitetty selostuksen liitteessä 6.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavalla tiivistetään ja tehostetaan korttelirakennetta erityisesti Maljalahdenkadun, Suokadun ja Myllykadun osalta.

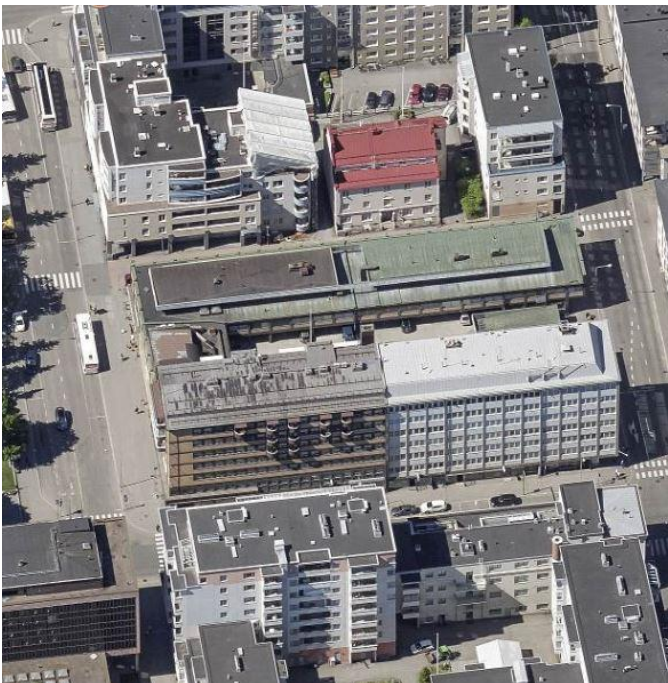
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



KUVAT 2, 3. VIISTOILMAKUVIA SUUNNITTELUALUEELLE. KUOPION KAUPUNKI.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Korkeuserot ovat pieniä.

Maaperä on tyypillistä Kuopion keskustan hiekkamoreenia. Useat rakennukset ympäristössä on paalutettu; Hospitzin rakennus korttelin länsipuolella lepää hiekkapatjalla. Pohjaveden korkeuden vaihtelu on vähäistä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu ruutukaavakeskustan kaupalliseen ydinvyöhykkeeseen. Kortteli muodostaa kulmaosan kaupungintalon käsittävästä suurkorttelista. Rännikaduilla on suurkorttelissa merkittävä rooli kevyen liikenteen siirtymäreitinä. Kaupallisia palvelutoimintoja sijoittuu rännikaduille vaihtelevasti: ydinkeskustavyöhykkeellä pohjakerroksen liiketiloja on myös rännikaduilla paikoitellen tiiviisti. Myllykadun näyteikkunajulkisivut eivät toiminnallisesti avaudu rännikadulle.

Myllykadun rännikatumiiljöön kaupungintaloa kohti on visuaalisesti epätasapainoinen, vaikka sen katuluonne on alun perin tarkoitettu symmetriseksi päätekaduksi: kaupungintalon julkisivu ja tornipääte eivät nykyisellään reunustu kauniisti Myllykadun rakennuksilla.

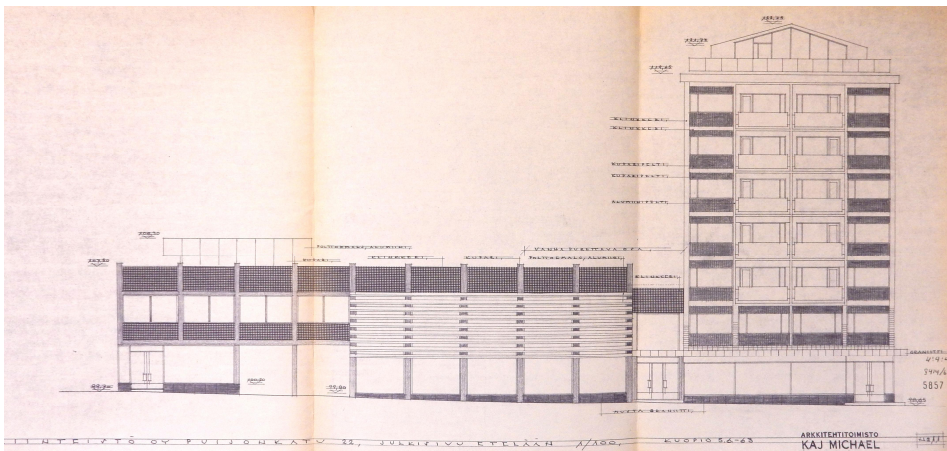
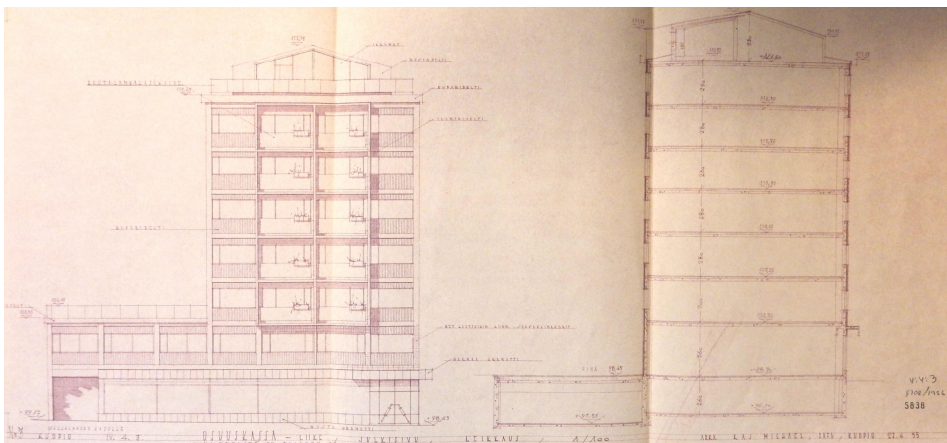
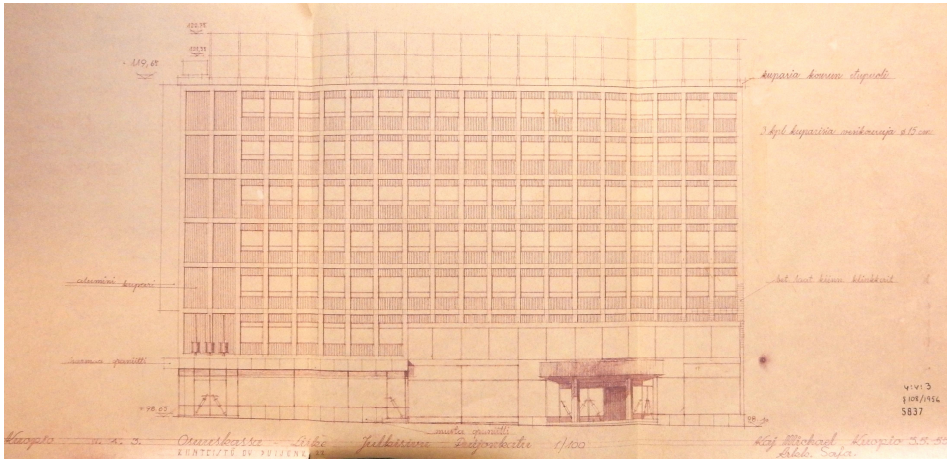
Korttelialue on kauttaaltaan rakennettu.

Kiinteistö Oy Puijonkatu 22:n Puijonkadun puoleinen osa on rakennettu vuonna 1956. Kuopiolaisen arkkitehtitoimisto Kaj Michaelin suunnitteleman arkkitehdin varhaiseen rakennussuunnittelutuotantoon kuuluvan ullakollisen 7-kerroksisen Osuuskassan rakennuttaman asuin-liikerakennuksen pohjakerroksessa oli aiemmin Osuuspankin konttori. Nykyisin pohjakerroksessa toimii kirpputori, ja osa ylempien kerrosten liiketiloista on muutettu asuinhuoneistoiksi. Myöhemmissä muutoksissa näkyvät mm. Puijonkadun puoleiset ulokeparvekkeet ylimmissä kerroksissa (1994). Michaelin toimiston vuonna 1963 suunnittelemassa kaksikerroksisessa Maljalahdenkadun ja Myllykadun suuntaisessa laajennusosassa on niin ikään liiketiloja.

Asunto Osakeyhtiö Värikulman pohjakerroksen liiketilojen yläpuolisissa kuudessa kerroksessa on asumisen lisäksi jonkin verran toimistotiloja. Rakennuksen lupakuvien päiväys on vuodelta 1955, ja suunnitelma on sotienjälkeiseen teolliseen elementtipainotteiseen rakennustuotantoon erikoistuneen arkkitehtitoimisto Kaarlo Artturi Pinoa käsiä.

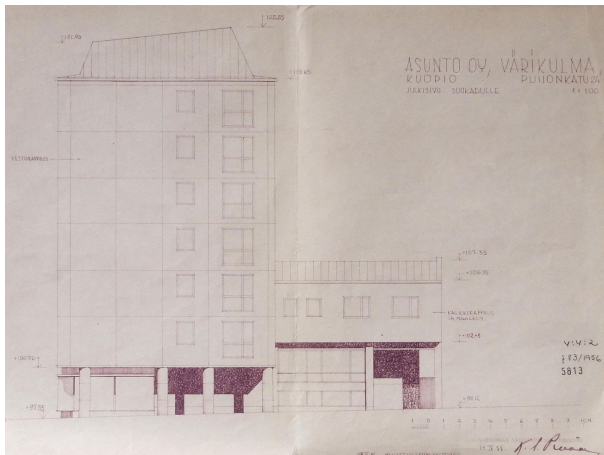
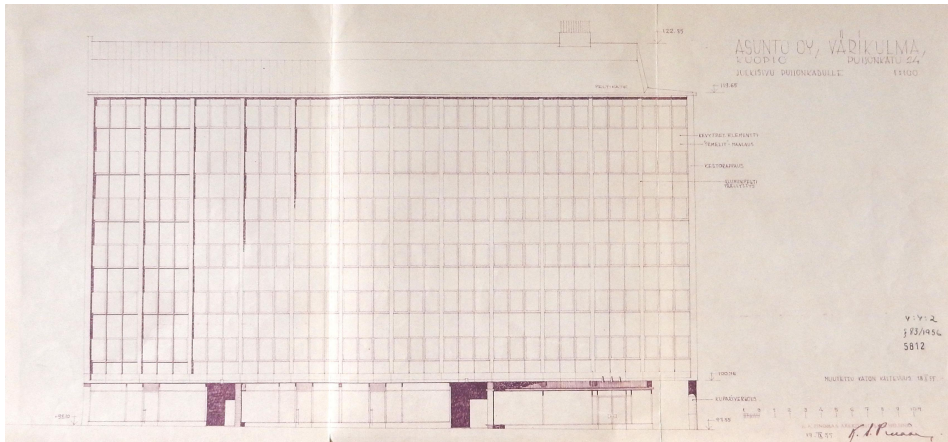
Tontti 5 on merkitty kiinteistörekisteriin 17.4. 1969, ja sen pinta-ala on 980 m². Vastavasti tontti 6 on merkitty kiinteistörekisteriin 20.1. 1965, ja sen pinta-ala on 3166 m².

PUIJONKATU 22
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



KUVAT 4, 5, 6. KOY PUIJONKATU 22. JULKISIVUKUVIA RAKENNUSLUPAVAIHEISTA 1955 JA 1963. KUOPION KAUPUNGINARKISTO, RAKENNUSLUPA-ARKISTO.

PUIJONKATU 22
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



KUVAT 7, 8. AS. OY VÄRIKULMA. JULKISIVUKUVIA RAKENNUSLUPAVAIHEESTA 1956. KUOPION KAUPUNGINARKISTO, RAKENNUSLUPA-ARKISTO.



KUVAT 9, 10. MALJALAHDENKATUA.



KUVAT 11, 12. MYLLYKADUN MILJÖÖTÄ.



KUVAT 13, 14. SUOKATU. MYLLYKADUN PÄÄTTEENÄ ON KAUPUNGINTALON TORNI.



KUVAT 15, 16, 17. VÄRIKULMAN PIENI PIHA. SUOKADUN PÄÄDYSSÄ ON MURAALI.

As Oy Värikulman piha-alue on yhteydessä naapurin paikoituspihaan, ja mm. kiinteistön jätehuolto toimii sen kautta. Piholla on korkeuserot, ja ne ovat huonosti käytettäviä.

Myllykatu on kaava-alueeseen rajautuvalta osaltaan kaavassa kevyen liikenteen katu, vaikka sille on katusuunnitelmassa osoitettu autopaikkoja ja ajoa.

Suunnittelualueetta rajaavilla kaduilla on olemassa olevaa vesi- ja viemärijohtoverkosta, kaupungin hulevesiverkosta sekä kaukolämpö- ja sähköverkko. Autopaikkoja sijoittuu pihalle, kadulle ja autohalliin. Alue on kauttaaltaan läpäisemättömäksi pinnoitettu, ja hulevesien johtamisessa hyödynnetään kokonaisuudessaan kaupungin verkosta.

3.1.4 Kiinteistönomistus

Kiinteistönomistus:

297-004-0004-0006	Asunto Oy Värikulma
297-004-0004-0006	Kiinteistö Oy Kuopion Puijonkatu 22 c/o Infidem Oy

Tontit ovat kiinteistöyhtiöiden omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

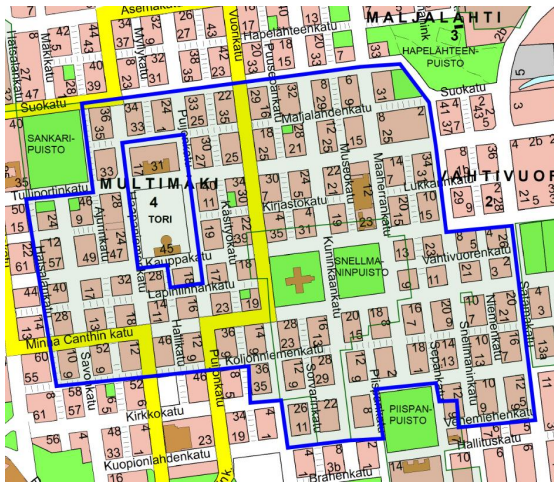
3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 viranomaistoinnassa. 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 ohjaamalla täydennysrakentamista olevan keskustarakenteen yhteyteen.

Erityisinä kokonaisuuksina Kuopion rännikatuverkoston ja Kuopion torin valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on otettava huomioon kaikessa suunnittelussa. Rännikatujen mittakaava ja rakennushankkeilta edellytettävä kaupunkikuvallisesti laadukas arkkitehtuuri edistävät tavoitteiden toteutumista.



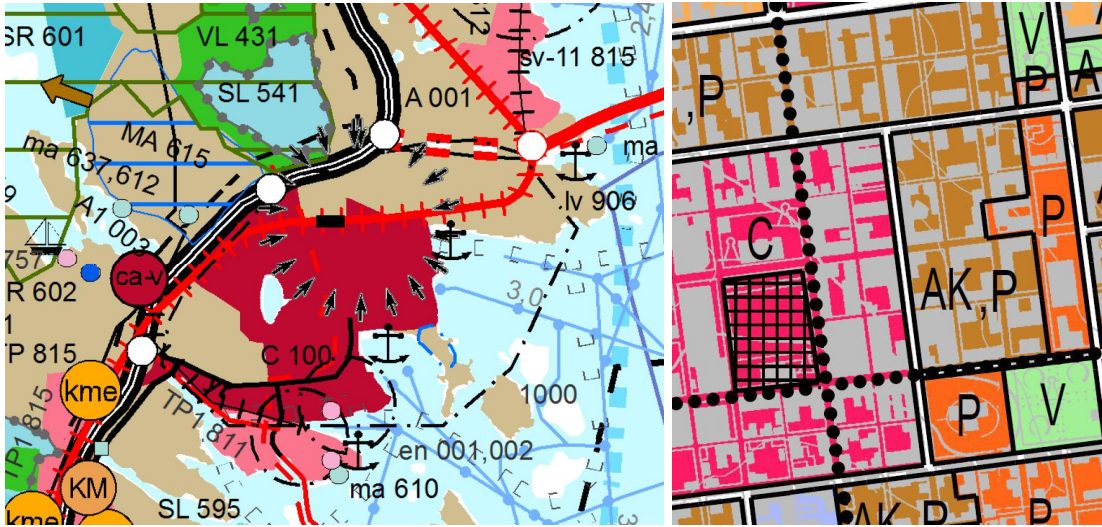
KUVA 18. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT VALTAKUNNALLISESTI ARVOKKAIDEN RAKENNETTUIEN KULTTUURIYMPÄRISTÖJEN RAJAUKSET. KUOPION KAUPUNKI.

Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 laadinta on käynnistynyt. Kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11. 2018, mutta siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe käynnistetään vuoden 2019 aikana.

Kuopion seudun maakuntakaava on ympäristöministeriön 3.7. 2008 vahvistama ja Pohjois-Savon maakuntakaava 2030 ympäristöministeriön 7.12. 2011 vahvistama. Maakuntakaavoissa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C 100), jolla on yhdyskuntarakenteen eheyttämistarvetta. 1.6. 2016 ympäristöministeriön vahvistamas-

sa Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030 on määräys, jonka mukaan keskustatoimintojen alueille sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden kokoa ei rajoiteta maakuntakaavalla.



KUVA 19. OTE YHDISTELMÄMAAKUNTAKAAVASTA. POHJOIS-SAVON LIITTO.
KUVA 20. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA. KUOPION KAUPUNKI.

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 keskustatoimintojen aluetta (C).

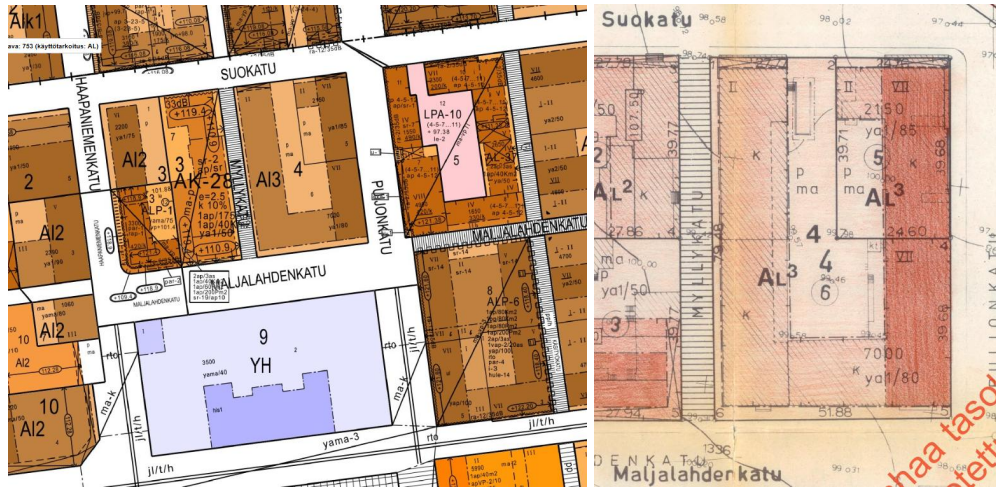
Keskustan osayleiskaavan laatimisvaihe

Keskustan osayleiskaavatyö on luonnosvaiheessa.

Osayleiskaavasta tulee oikeusvaikutteinen, ja se tulee vahvistuessaan kumoamaan kaava-alueen osalta kaupunginvaltuuston 11.12. 2000 hyväksymän keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan.

Asemakaava

Korttelin asemakaava on sisäasiainministeriön 16.2. 1976 vahvistama. Siinä kortteli on liikerakennusten korttelialuetta AL-3. Asemakaavan kortteliratkaisu on sidottu silloisen rakennuskannan edustamaan modernistiseen rakentamistapaan lamellitoratkaisuihin ja siipirakennuksiin. Lisäksi kaava mahdollistaa hyvin niukasti asuinkerrosalaa sijoitettavaksi kortteliin. Kaupungin nykyisten tiivistämistavoitteiden kannalta asemakaava on vanhentunut.



KUVA 21. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA. KUOPION KAUPUNKI.

KUVA 22. OTE ALKUPERÄISESTÄ ASEMAKAAVAKARTASTA. KUOPION KAUPUNKI.

Selvitykset

Kohteesta on laadittu konsultin toimesta meluselvitys. Rakennusinventoinnit ovat kaupungin omaa tuotantoa.

Ohjelmat ja tavoitteet

Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12. 2017 Kuopion strategian vuoteen 2030. 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 kilpailukykyinen yrittäjisympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistyminen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen. Tähän kaavatyöhön liittyy ainakin elinvoimaisuuteen, kaupunkikulttuuriin, elinympäristöön, liikkumiseen ja energiatehokkuuteen liittyviä tavoitteita.

Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2009–2020 on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.4. 2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa valmistelussa.

Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (APOLI) on kaupunginvaltuuston 23.10. 2017 hyväksymä. Päivitetty 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. Ohjelmassa tavoitteina ja toimenpidesuosituksina ruutukaavakeskustan osalta on pyrkimys korkeatasoiseen arkkitehtuuriin, kävelykeskustan monipuolistaminen, rännikatujen uudistaminen (rännikatuihin liittyvää täydennysrakentamista ja uusien toimitilojen avaamista edistetään), keskustan rikkonaisen kaupunkikuvan parantaminen katutiloja ja aukioita eheyttämällä (suositetaan pihojen uudistusta ja viihtyisyyden parantamista) sekä esteettömyyden huomioiminen suunnittelussa ja toteutuksessa historialliset lähtökohdat huomioiden.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelman on kaupunginhallitus hyväksynyt 22.10. 2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpideehtotuksineen. Keskustan ruutukaava-alueen osalta ohjelmassa on todettu toimenpidesuosituksena muun muassa, että pääkatujen varsilla rakennukset ovat rännikatuihin verrattuna korkeampia ja rakentamistapa pelkistetympää. Keskustan kaupunkikuvaa pyritään eheyttämään. Rännikatujen mittakaava säilytetään ja sitä pidetään rakentamisen lähtökohtana korkeita rakennuksia välttään.

Rännikatujen kehittämissuunnitelma on Kuopion kaupunginhallituksen 17.10. 2005 hyväksymä. Se toimii ohjeena rännikatujen rakentamiselle kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.

Keskustapysäköinnin yleissuunnitelma on Kuopion kaupunginhallituksen 11.12. 2017 hyväksymä. Suunnitelman mukaan Kuopion keskusta-alueella otetaan käyttöön vyöhykejako pysäköintinormeissa niin autopaikkojen kuin pyöräpaikkojen osalta (kaupallinen ydinvyöhyke ja keskustavyöhyke). Kaava-alue kuuluu keskustavyöhykkeeseen, jossa tavoitteena on pysäköinnin tehostaminen ja keskittäminen, pyöräpysäköinnin kehittäminen sekä alueen palveluiden hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen tai pyörällä. Polkupyöräpysäköinnille asetetaan lisäksi paikkojen sijaintiin ja muotoon liittyviä laatuvaatimuksia.

Yleissuunnitelman mukaiset autopaikkannormit keventävät hieman ydinkeskustan kaupallisen vyöhykkeen autopaikkavaatimuksia esimerkiksi kaavamuutosalueen nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Kaavamuutosaluetta koskevat autopaikkanormit ovat yksinkertaisimmillaan seuraavat:

kerrostalot	1 ap/2 asuntoa
opiskelija-asuminen	1 ap/250 k-m2
palveluasuminen/senioriasuminen	1 ap/180 k-m2
tehostettu palveluasuminen	1 ap/450 k-m2
toimistot	1 ap/120 k-m2
liiketilat	1 ap/100 k-m2

Tietyin perustein enimmäiskevennys 30%.

Pyöräpaikkanormisto tarkoittaa vaatimuksia pyöräpaikoituksen osalta:

kerrostalot	1 pp /asuinhuone
opiskelija-asuminen	1 pp /asuinhuone
palveluasuminen/senioriasuminen	1 pp /asunto
tehostettu palveluasuminen	1 pp/80 k-m2
toimistot	1 pp/50 k-m2
liiketilat	1 pp/50 k-m2

Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 22.10. 2018 hyväksymä. Se tuli voimaan 1.1. 2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Kaava-alue muodostuu kahdesta tontista/maakiinteistöstä: 297-4-4-5 ja 297-4-4-6.

Alueelle on jatkossa mahdollista laatia erillinen sitova tonttijako.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Alueella ei ole todettuja suojeluarvoja. As Oy Värikulman rakennus on kuitenkin historiallisen arvonsa ja arkkitehtuurinsa perusteella arvotettu säilytettäväksi.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavalla mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja kehittäminen, joka on sekä hakijaosapuolen että kaupungin etujen mukaista.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö sisältyy asemakaavoituksen vuosien 2016-2019 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 19.9. 2018 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 24.9. 2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä 24.9. - 24.10. 2018.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 27.9. 2018, ja siinä olivat edustettuina Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön toimielinten, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon, Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Pohjois-Savon pelastuslaitoksen, Kuopion Sähköverkko Oy:n sekä Kuopion Veden edustajat. Huomiota kiinnitettiin mm. rakennetun kulttuuriympäristön rajoitteisiin ratkaisuille, kunnallisteknisiin verkostokysymyksiin, katusuunnitelmiin ja niiden toteutuksiin, maankäyttösopimuksiin, pelastustoimen vaatimuksiin, liikennemeluun ja parvekeratkaisuihin.

Valmisteluaineisto on julkisesti nähtävänä 25.3. – 26.4. 2019 välisen ajan. Yleisötilaisuus järjestettiin 3.4. 2019. Aineisto on lähetetty tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle, naapurikiinteistöille ja kaupungin sidosryhmille.

Valmisteluvaiheessa järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) kaupungin sidosryhmille 16.4. 2019. Läsnä olivat kaupungin kaupunkiympäristön toimielinten, Kuopion Sähköverkko Oy:n ja Pohjois-Savon ELY-keskuksen edustajat.

Hankkeen valmisteluaineisto on tehty yhteistyössä hakijan (Koy Kuopion Puijonkatu 22 /NCC) ja uudisosan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin (Verstas Arkkitehdit) kanssa.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaavan ehdotusaineiston 28.8. 2019. Ehdotusaineisto oli nähtävillä 2.9. – 1.10. 2019. Lausunnon antoi Kuopion Vesi Liikelaitos.

Kaavaehdotukseen tehtiin tarkennuksia nähtävilläolon jälkeen. Muutoksista kuultiin kiinteistönomistajia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. ELY-keskuksella oli edustus aloituskokouksessa ja lausuntokokouksessa. Värikulman rakennuksen kaupunkikuvallisesta asemasta neuvoteltiin ELY-keskuksen ja maakuntamuseon edustajien kanssa.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinpainotteisemman uudisrakentamisen toteutus nykyisen liike- ja toimistorakennuksen tontille. Ehdotusvaiheessa tavoitteeksi tarkentui myös Maljalahdenkadun liikerakentamisen painotus.

Toiminnallisia tavoitteita ovat olemassa olevan kaupunkirakenteen tukeminen, alueen elinvoimaisuuden lisääminen ja Myllykadun kevyen liikenteen liikkumisympäristön ja rännikatuluonteen vahvistaminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on istuttaa tiivistävä asuinrakentaminen hyvin ympäristöönsä keskeisellä sijainnilla sekä osittaisen liike- ja toimistokäytön jatkuminen alueella. Tämän lisäksi tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehitys mukainen tiivistäminen tehostamalla tontin käyttöä. Samalla tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ratkaisu uudisrakentamiselle.

Suunnittelualue rajautuu rännikatujen jalankulku- ja kevyen liikenteen verkostoon. Tavoitteena on edelleen vähentää nykyistä rännikatujen kautta tapahtuvaa tontilleajoa keskittämällä uudisrakennukseen tuleva ajoneuvoliikenne pääkaduille.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

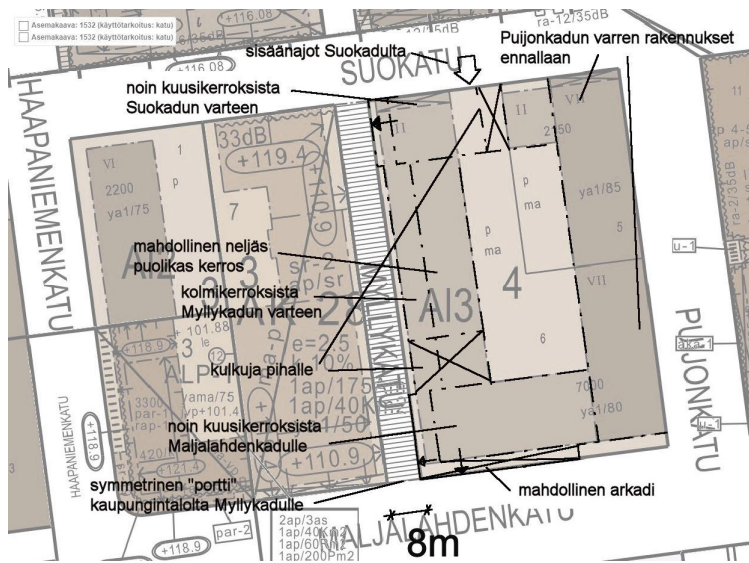
Uudisrakentaminen tulee sovittaa Puijonkadun varren rakennusrivistöön ja Myllykadun rännikatutiljööseen, jonka symmetrisenä päätteenä kaupungintalon aseman katutiljöössä edellytetään eheytyvän. Samoin tulee huomioida olemassa olevasta rakennus-

kannasta avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys. Lähikiinteistöjä on tiedotettu kaavan vaiheissa osallistumismahdollisuudesta kaavaprosessiin.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Asemakaavoituksen lähtökohdat määriteltiin kaupungin toimesta valmisteluvaiheessa. Vireilletulovaiheessa kaavahankkeesta laadittiin hankekortti, jossa esitettiin kaupungin tärkeimmät reunaehdot alustavalle rakennussuunnittelulle, jonka mukaan kaava laaditaan.



KUVA 23. OTE HANKEKORTTISSA ANNETUISTA LÄHTÖKOHDISTA SUUNNITTELULLE. KUOPION KAUPUNKI.

Uudisrakentamisvaihtoehtoja tutkittiin valmisteluvaiheessa kolmella suunnitteluvaihtoehdolla, joita tarkennettiin kuulemisvaiheeseen mennessä. Nähtävinä olivat valmisteluvaiheessa kaikki luonnosvaihtoehdot. Alustavasta rakennussuunnittelusta ja havainneaineistosta vastasi konsultti.

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot 1 ja 2 painottuivat kokonaan pääkatujen pohjakerroksien liiketiloja lukuun ottamatta asumiseen. Vaihtoehto 3 oli Maljalahdenkadun puoleiselta osaltaan täysin liikerakennusvaihtoehto. Vaihtoehtojen osalta punnittiin valmisteluvaiheessa sekä niiden kaupunkikuvallista asemaa ja olemusta että käyttötarkoitusta yhdessä hakijan ja kaupungin toimielinten kanssa.

Valmisteluvaiheessa oli nähtävillä alustavan osallistumisen ja arvioinnin kannalta olennainen materiaali. Vaihtoehtoratkaisujen eroja on luonnehdittu tarkemmin liitteessä.

Tärkeässä asemassa kaupunkikuvallisesti ovat mm. korkeudet, mittasuhteet, aukotus, materiaalivalinnat, katunäkymien muodostuminen suhteessa ympäröivään rakennuskantaan ja käyttötarkoitusten tuomat toiminnalliset kuviot korttelin ympäristössä. Erityisesti oli tarkasteltava Myllykadun näkymiä kaupungintalolle ja pohjoiseen Asemakadulle päin. Kaupungintalon suunnasta näkyvimmän kokonaisuuden muodostaa Maljalah-

denkadulle muotoutuva rakennusmassa, jonka osalta luonnosvaihtoehdoissa oli suurinta variaatiota sekä julkisivujen että käyttötarkoitusten osalta.

Valmisteluvaiheen arvioinnin jälkeen valmisteltiin ehdotusvaiheeseen teknisesti ja kaupunkikuvallisesti viimeistelty ratkaisu.



KUVAT 24-29. OTTEITA LUONNOSVAIHTOEHDOISTA MYLLYKADUN JA MALJALAHDENKADUN OSALTA.
VERSTAS ARKKITEHDIT.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu



KUVAT 30-32. ALUSTAVAT LUONNOSVAIHTOEHDOT.
VERSTAS ARKKITEHDIT.

Uudisrakentamista koskevien luonnosvaihtoehtojen massallisia ratkaisuja ja toimintoja ohjattiin luonnosvaiheessa varsin samanluonteisiin ratkaisuihin johtuen korttelin kaupunkikuvallisesti tärkeästä asemasta ja tavoitteesta parantaa Myllykadun rännikatuymäristöä. Luonnosvaihtoehdoissa korostuivat alustavasti erilaiset käyttötarkoitukset Maljalahdenkadun osalla. Kaksi vaihtoehdoista keskittyi Maljalahdenkadun pohjakerrosta lukuun ottamatta täysin asuinrakentamiseen, yksi vaihtoehtoon, jossa liikerakentamista on runsaammin.

Vaihtoehtojen perusteella jatkosuunnittelun lähtökohdaksi otettiin vaihtoehto, jossa eteläiselle korttelinosalle sijoittuu liikerakennus käsittäen alustavasti Pohjois-Savon Osuuspankin uuden liikehuoneiston pankin siirtäessä Kuopion konttoritoimintojaan tarkoituksenmukaisempiin tiloihin.

4.5.4 Asemakaavan muutoksen suunnitteluratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan luonnosvaiheessa saatiin kommentteja koskien erityisesti vaihtoehtojen sopivuutta ympäristöönsä ja viereiseen rakennuskantaan ja asumiseen.

Luonnosvaiheen vaihtoehto 3:n lähtökohdista laadittiin ehdotusvaiheen alustava suunnitteluratkaisu, joka sidotaan rakentamistapaohjeeksi lopulliseen asemakaavaan. Ratkaisu toteuttaa asemakaavamuutokselle asetettuja kaupunkikuvallisia tavoitteita.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

5.1.1 Perusrakenne

Asemakaavan muutos tulee mahdollistamaan asuin-, liike- ja toimistorakentamisen sijoittamisen keskustakortteliin sekä olevan asuin-liikerakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asumispainotteisemmaksi.

Tontille toteutetaan valittavien havainnekuvien mukaista asuin- ja liikerakentamista. Autopaikkoja on mahdollista rakentaa kahteen kellaritasoon.

Ajo paikoitus- ja huoltotiloihin järjestetään Suokadun kautta. Myllykatu rauhoitetaan ko. korttelin puolelta jalankululle ja polkupyöräilylle pihan satunnaista huoltoajoa ja länsipuolisen korttelin tonttiajtoa lukuun ottamatta.

Suunnittelualueetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu. Liittymät ja tekniset varaukset on mahdollista toteuttaa rakentamisvaiheessa.

5.1.2 Mitoitus

Rakentamistehokkuus kasvaa jonkin verran Koy Kuopion Puijonkatu 22:n kiinteistöllä uudisrakentamiseen ohjattavalla osalla. Mitoitus vastaa tyyppillistä keskustarakentamista.

5.1.3 Palvelut

Aluetta kehitetään kaupallisena ydinkeskusta-alueena, jossa vähintään pääkatujen pohjakerrokseen suositetaan sijoitettavaksi liiketilaa. Vaihtoehtojen osalta tutkittiin myös Maljalahdenkadun osalta pelkkää liikerakentamista, joka on myös todennäköisesti toteutumassa Pohjois-Savon Osuuspankin siirtäessä toimintonsa uudisrakennukseen. Välittömässä läheisyydessä ovat muut ruutukaavakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupungin asemakaavoituksen ja hankkeen suunnittelijan kesken on käyty useita neuvotteluja hankkeen valmisteluvaiheen aikana. Tällöin on luotu ne kaupunkikuvalliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta voidaan viedä eteenpäin.

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelun tasoon.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana on alueelle laadittu rakentamistapaohje. Rakentamistapaohjeena toimii selostuksen liitteenä oleva havainneaineisto.

5.3 Aluevaraukset

Alueen pääkäyttötarkoitus ALP-1, asuin-, liike- toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialue, kattaa alueelle alustavasti hahmotellut uudet toiminnot sekä nykyisten säilyvien rakennusten käytön sulkematta pois mahdollisia uusia tai vaihtoehtoisia toimintoja. Maljalahdenkadun varteen edellytetään pääosa rakennusoikeudesta käytettäväksi liike- ja toimistorakentamiseen.

Pääkäyttötarkoituksen lisäksi korttelille esitetään mm. kerrosluvut, räystäiden ja ylimpien kattopintojen korkeusasemia, rakennusoikeus ja pihatoimintoja. As Oy Värikulmalta osoitetaan säilyttävä merkintä sr-40 sekä vapautus tiukasta autopaikkanormista.

5.4 Kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavia tarkennuksia ja teknisiä tarkistuksia:

Rakennusalojen sijainteja tarkennettiin vähäisessä määrin.
Räystäslinjojen nuolimerkintöjä selvennettiin.
le-7 –alueen merkintää ja rajausta selvennettiin.
Tulostusasua tarkistettiin.

Koy Kuopion Puijonkatu 22:n rakennusoikeuksia tarkennettiin olevan rakennuksen tarkistusmittausten perusteella ja uudisosien toteutussuunnittelun edettyä. Rakennusoikeus on esitetty rakennusaloittain hallintajakoa ennakoiden.

Koy Kuopion Puijonkatu 22:lle esitettävä rakennusoikeus on 10750 k-m². Rakennusoikeudet on esitetty rakennusaloittain. Aiemman asemakaavan osoittamaan rakennusoikeuteen tontilla (7000 k-m²) on lisäystä 3750 k-m².

Maljalahdenkadun koko uudisosa edellytetään käytettäväksi liike- ja toimistorakentamiseen (Kmin2500).

Kuopion Vesi Liikelaitoksen lausunnon perusteella liitettiin kortteliin määräykset jv-3 (Rakennettaessa yleiseen viemäriin liitettävissä olevan tason alapuolelle on käytettävä kiinteistökohtaista pumppausta) sekä vj-1 (Alueella tulee varautua vesijohtoveden kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen).

Muutokset olivat vähäisiä eivätkä edellyttäneet aineiston asettamista uudelleen nähtäville. Muutoksista kuultiin kiinteistönomistajia.

5.5 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.5.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Keskustan hallittu tiivistäminen on VAT:in tavoitteiden mukaista.

Erityisenä kokonaisuutena valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristökokonaisuuksien, rännikatuverkoston ja kauppatorin, suunnitteluperiaatteiden noudattamisen

varmistaminen on korttelissa avainasemassa. Tavoite täyttyä edellyttämällä arkkitehtuurissa ja muussa suunnittelussa korkeaa laatutasoa kaupunkisuunnittelun ohjeen ja kaupungin sidosryhmien yhteistyöllä.

5.5.2 Suhde suunnittelutilanteeseen

Suunnitteluratkaisu noudattaa maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita.

5.5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Hankkeella on myös mahdollisuus kohentaa Kuopion rännikatumiljöötä.

Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkymiin. Uudisrakentaminen parantaa kuitenkin rakennetun ympäristön laatua. Kaiken kaikkiaan muutokset eivät ole niin merkittäviä, että ne aiheuttaisivat MRL:n 54 §:n tarkoittamaa naapureiden tai muiden kaupunkilaisten elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

5.5.4 Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikeskustan liikennettä lisäävästi.

Ajoyhteydet järjestetään Suokadun puolelta. Suunnittelualue on erittäin hyvien joukko-liikenneyhteyksien äärellä.

Suunnittelualue kuuluu keskustan ruutukaava-alueeseen, ja katuja vasten oleviin julkisivuihin kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua erityisesti Puijonkadun ja Suokadun puolelta. Meluntorjuntaa edellytetään asemakaavamerkinnoin.

Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa.

Kaavamuutos mahdollistaa hyväksytyjen kaupungin pysäköintinormien soveltamisen kaavamuutoksessa. Muutos mahdollistaa hillitymmän ja joustavamman autopaikkamitoituksen ja mahdollisuuden sijoittaa autopaikkoja korttelin ulkopuolelle esimerkiksi toriparkkiin. Kortteliin on kuitenkin suunniteltu useampia maanalaisia pysäköintitasoja.

5.5.5 Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Kaupunkikeskustaan sijoittuvat modernit liiketilat tukevat keskustan elinvoimaisuutta ja lisäävät sen palvelutarjontaa. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät keskustan palvelujen kysyntää. Yksityiset toimijat saavat rakentamisesta katetta ja kaupunki maankäyttösopimuksen myötä tuloja.

5.5.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaupunkikerrostalorakentaminen keskustakortteliin ei muuta ympäristön sosiaalisia olosuhteita. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä. Asukkaille muutokset parantavat piha-alueen saavutettavuutta. Eri-tyistä muutosta esimerkiksi perheasumisen osalta ei ole odotettavissa.

Uudisrakentaminen muuttaa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Korkeampi rakentaminen saattaa vaikuttaa olevien asuntojen lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin.

Alue tukeutuu ydinkeskustan kaupallisiin, terveys-, kulttuuri- ym. palveluihin. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi monipuolinen asuntotuotanto lisää mahdollisuuksia asumiseen ydinkeskustassa palvelujen äärellä.

Liikenteellisesti alue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Liikennemäärän lisäys on maltillista. Kaavaratkaisun vaikutus alueen viihtyisyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) ei aiheuta heikennystä nykytilanteeseen nähden.

5.5.7 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta.

Suunnittelualue on osin rakennettua aluetta ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni. Täydennysrakentaminen parantaa sisäpihan käyttömahdollisuuksia ja mahdollistaa sen viher- ja virkistysrakentamisen.

Pinnoitettujen alueiden osuus säilyy, ja siten myös alueelta tulevien hulevesien määrä pysyy pääosin ennallaan.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Korttelin osalta on laadittu meluselvitys, jonka perusteella kaavassa huomioidaan liikennemelun aiheuttamat rajoitteet rakentamiselle erityisesti pääkatuihin rajautuvien parvekkeiden osalta.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset esitetään kaavakartan yhteydessä.

5.8 Nimistö

Alueelle ei tule uutta kaavanimistöä. Myllykatu on oleva katu.

5.9 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Kuopion ydinkeskustan 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. Alueelle on toteutettava ensi sijassa pohjakerroksen jakelumuuntamo, jonka tulee olla otettavissa käyttöön ennen rakentamista ja nykyisen kannenalaisen muuntamon käytöstä poistamista.

Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkosta ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen heti kaavaehdotuksen saatua lainvoiman.

Kuopiossa 15.8. 2019, tark. 7.11. 2019

Pauli Sonninen
vs. asemakaavapäällikkö

Päivi Mujunen
kaavoitusarkkitehti

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