

Luistelijantie 4

Asemakaavan muutos, selostus



22.1.2020

Vireilletulosta ilmoitettu:

12.12.2018

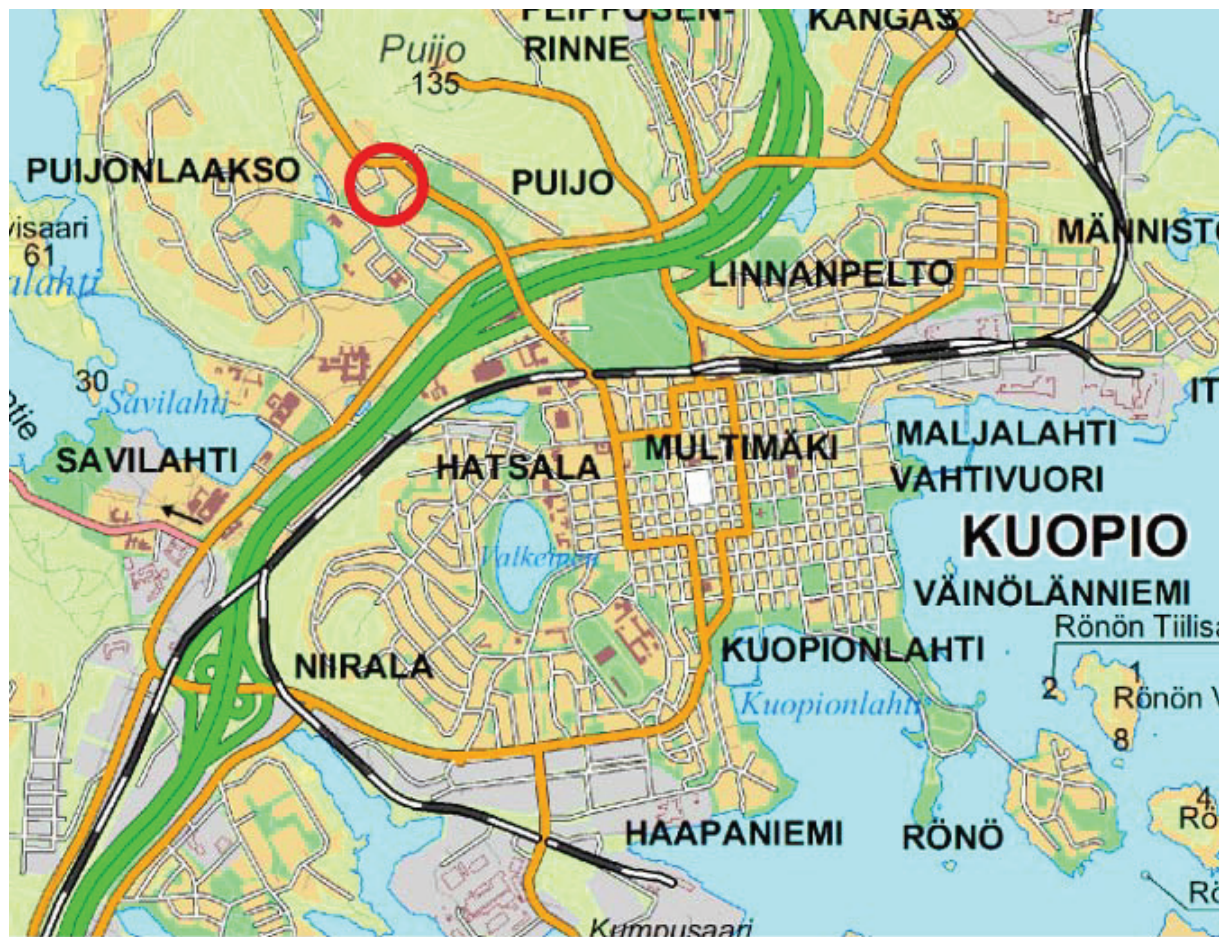
Hyväksymiskäsittely:

Kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija:

Kuopion kaupunki, kaupunkisuunnittelupalvelut, asemakaavoitus

850



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	9
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Vireilletulo	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1	Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot	20
4.5.2	Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutukset	22
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet	22
4.5.4	Ehdotusvaiheen suunnitelmat	23
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	23
5.1	Asemakaavamuutoksen rakenne	23
5.1.1	Mitoitus	24
5.1.2	Palvelut	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Aluevaraukset	25
5.3.1	Korttelialueet	25
5.3.2	Muut alueet	26
5.4	Kaavamuutoksen vaikutukset	26
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	26
5.5	Ympäristön häiriötekijät	28
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
5.7	Nimistö	32
5.8	Kaavatalous	32
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3	Toteutuksen seuranta	32

LIITTEET

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2.1	Asemakaavan muutokartta merkintöineen ja määräyksineen
2.2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3.1	Havainneaineisto / Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy
3.2	Rakentamistapaohje
4	Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
5	Luistelijantie 4, Kuopio, asemakaavan meluselvitys, Sitowise
6	Inventointi Luistelijantie 4
7...7.4	Kuopion Energian verkostokartat
8	Liikenneverkkosuunnitelma
9	Valmisteluvaiheessa saadut mielipide ja lausunto vastineineen
10	Tonttijakokartta

KUVAT

Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti	2
Kuva 2 Suunnittelualueen raja- aus.	5
Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueelle.....	7
Kuva 4 Luistelijantien rappauspintaisia lamellitaloja.....	9
Kuva 5 Luistelijantien pistetaloryhmän piha-alueelta näkymä koilliseen Puijon suuntaan. .	9
Kuva 6 Kuva 5 Luistelijantien aluetta, kuvan keskellä kaavoitettavalla alueella oleva vanha 1-kerroksinen liikerakennus ja oikealla yksi alueen keskiosassa sijaitsevista pistetalosta.	11
Kuva 7 Luistelijantie 4 liiketalo kaakon suunnasta.....	11
Kuva 8 Suunnittelualueen sähkö-, kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto (kaavamuu- tosalue punaisella katkoviivalla).....	12
Kuva 9 Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä.	13
Kuva 10 Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta.....	14
Kuva 11 Ote ajantasa-asemakaavasta.....	14
Kuva 12 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta VE 1.....	21
Kuva 13 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta VE 2.....	21
Kuva 14 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta VE 3.....	22
Kuva 15 Havainnekuva alueelta.	24
Kuva 16 Päiväaika- iset (vasen kuva) ja yöaika- iset (oikea kuva) julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot nykytilanteessa vuonna 2019. (Luistelijantie 4, Kuopio, asemakaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019).....	29
Kuva 17 Päiväaika- iset (vasen kuva) ja yöaika- iset (oikea kuva) julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ennustetilanteessa vuonna 2035. (Luistelijantie 4, Kuopio, asemakaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019).....	29
Kuva 18 Päiväajan keskiäänitaso Laeq, 7-22, nykytilanne 2019. (Luistelijantie 4, Kuopio, ase- makaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019)	30
Kuva 19 Yöajan keskiäänitaso Laeq, 22-7, nykytilanne 2019. (Luistelijantie 4, Kuopio, ase- makaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019)	30
Kuva 20 Päiväajan keskiäänitaso Laeq, 7-22, ennustetilanne vuonna 2035. (Luistelijantie 4, Kuopio, ase- makaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019).....	31
Kuva 21 Yöajan keskiäänitaso Laeq, 22-7, ennustetilanne vuonna 2035. (Luistelijantie 4, Kuopio, ase- makaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019).....	31

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 Raken-
nus Itä-Suomi Oy) hakemuksesta 14.9.2017. Kaavatyö sisältyy vuosien 2018 ja 2019
kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakun-
nalle 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. Kaava-
työn yhteydessä on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus 20.12.2018.

Valmisteluaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.6.2019 ja ase-
tettiin sen jälkeen nähtäväksi 5.8.-6.9.2019. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuus-
udessa 13.8.2019 Ravintola Savonian Auditoriossa. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteis-
työtahoille info- ja keskustelutilaisuudessa (ns. lausuntokokous) 20.8.2019. Nähtävänä
olon aikana aineistosta jätettiin yksi mielipide ja annettiin yksi lausunto.

Valmisteluaineisto sisälsi kolme vaihtoehtoa, vaihtoehdot VE 1, VE 2 ja VE 3. Kaava-
ehdotus on laadittu valmisteluvaiheen jälkeen valitun vaihtoehdon VE 2 pohjalta. Ehdo-
tusvaihetta varten laadittua suunnitelmaa esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.12.2019
Puijonlaakson kirjastolla.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen mahdollistetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelutalon rakentaminen
vanhan liikerakennusten paikalle. Toimintojen vaatima paikoitus sijoitetaan 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.

Alueen toteutuksessa tulee noudattaa rakennusten ja pysäköinnin sijoituksen sekä
rakentamisen massoitte-
lun, julkisivujen ja väri-
tyksen osalta rakennus-
tapaohjeeksi
nimettyä havainneaineis-
toa (liite 3.1) sekä eril-
listä rakentamistapaoh-
jetta (liite 3.2).

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 sisääntulonäkymän 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.

Suunnittelualueen liikerakennus on ollut koillissolun eli Luistelijantien alueen keskus. 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, joka toimii monipuolisena virkistysalueena alueen asukkaille. Lammen pohjoislaidalla sijaitsee leikkikenttä ja uimaranta. Kaavamuutosalue sijaitsee Sammakkolammen keskuspuiston alueelta noin 300 m koilliseen. Suunnittelualueen koillispuolella, Suurmäentien takana, kohoo Puijon valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue monipuolisine ulkoilualueineen sekä luonnonsuojelualueineen.

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

Tontilla on asfaltoitua paikoitusaluetta pohjois- ja itäsiivuilla. Lännen puoleisella tontin sivulla 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 korkeus-asema 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

Lähiympäristö

Luistelijantien alkuperäinen asemakaava on muodostunut arkkitehtuurikilpailun pohjalta. Asemakaava on vahvistunut vuonna 1963. Luistelijantie on silmukan muotoinen katu, joka on suurimmalta osaltaan yksisuuntainen, ajosuunnan ollessa vastapäivään. Kaava-alueen kohdalla Luistelijantie on kaksisuuntainen. Luistelijantien varrella on sekä lamellitaloja että pistetaloja. Luistelijantien koillispuolella on sorapäälysteinen pysäköintialue, jolla on muutamia autokatoksia.



Kuva 4 Luistelijantien rappauspintaisia lamellitaloja.



Kuva 5 Luistelijantien pistetaloryhmän piha-alueelta näkymä koilliseen Puijon suuntaan.

Luistelijantien rappauspintaiset asuinrakennukset on rakennettu 1960-luvulla. Luistelijantie 11:ssä sijaitseva punatiilipintainen lamellitalo on valmistunut vuonna 1972. Talousrakennuksia ja autokatoksia on rakennettu 80- ja 90-luvuilla. Pääosa Luistelijantien lamellitaloista on 3-kerroksisia. Alueen keskellä kohoavalla mäellä ovat kolme pistetaloa ovat 8-kerroksisia.

Suunnittelualue

Suunnittelualue kuuluu Puijonlaakson korttelirakenteeseen. Tontilla 12-20-2 sijaitsee H. Saastamoinen Oy:n suunnittelema yksikerroksinen liikerakennus, joka on valmistunut todennäköisesti vuonna 1967. Liikerakennuksen 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 peltipäälysteinen 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.



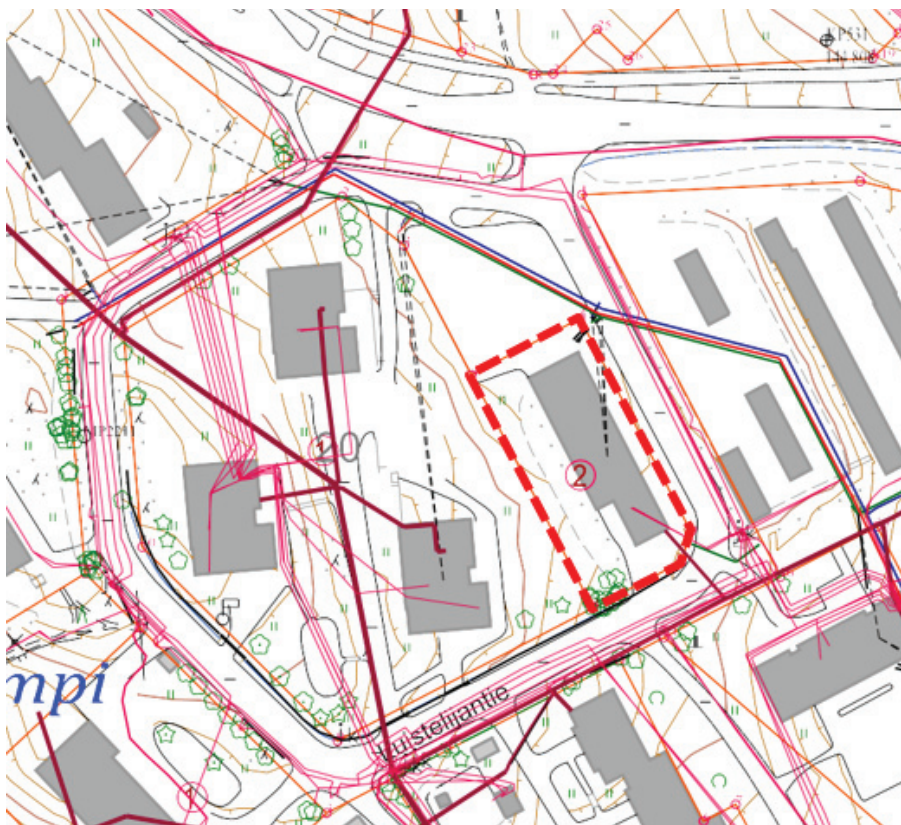
Kuva 6 Kuva 5 Luistelijantien aluetta, kuvan keskellä kaavoitettavalla alueella oleva vanha 1-kerroksinen liikerakennus ja oikealla yksi alueen keskiosassa sijaitsevista pistetalosta.



Kuva 7 Luistelijantie 4 liiketalo kaakon suunnasta.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualueelle sijoittuu olevia vesi- ja viemäriverkostoja sekä kaukolämpö- ja sähköverkostoja. Kuopion Energian verkostokartat ovat kaavan liitteessä numero 6.1...6.4.



Kuva 8 Suunnittelualan sähkö-, kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto (kaavamuutosalue punaisella katkoviivalla).

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 kestäväan 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. Sijoittumalla alle puolen kilometrin etäisyydelle Puijonlaakson keskustasta ja alle kolmen kilometrin etäisyydelle Kuopion kaupungin keskustasta, kaavahanke myös edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

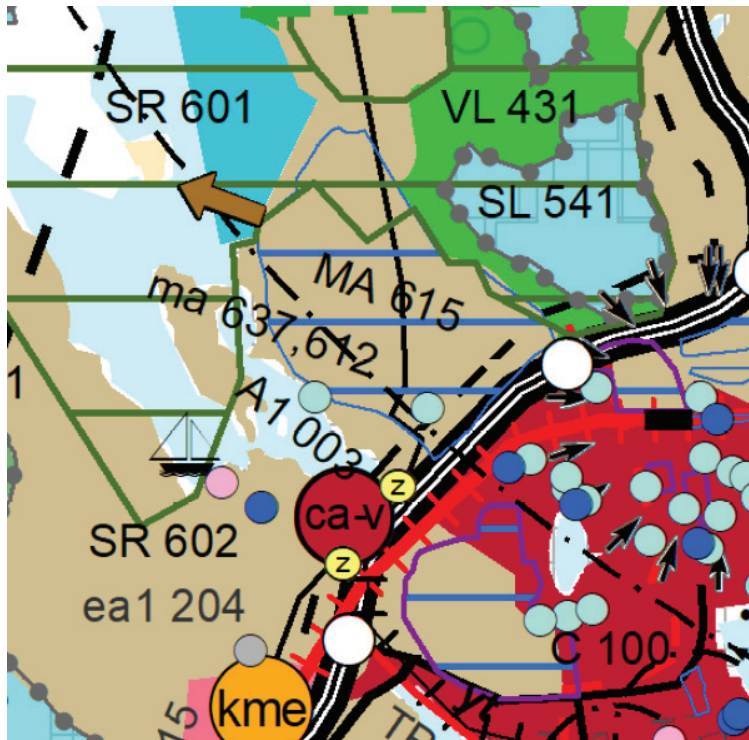
Kaavahanke mahdollistaa asumisen ulko-oleskelualueiden sijoittumisen riittävän hiljaisen oleskelualueen saavuttamisen kannalta edullisesti.

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 syntynyttä 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 9 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 10 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 11 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 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 -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 resurssiviisaustryötä. 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 12-20-2 on mitattu ja merkitty kiinteistörekisteriin 6.4.1965.

Pohjakartta

Suunnittelualan 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

Puijonlaakson rakennushistoriallinen selvitys (Kuopion kaupunki, kaavoitusosasto, Henna Manninen 25.8.2010) kuvaa Puijonlaakson rakentumista ja eri rakennustyyppien 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.

Inventointi

Luistelijantie 4 kiinteistöä varten on laadittu inventointi (Aada Mustonen, 4.5.2017). Inventoinnissa kohdetta luonnehditaan seuraavasti: Liikekiinteistö rakennettiin palvelumaan 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

Alueelle on teetetty meluselvitys, ”Luistelijantie 4, Kuopio asemakaavan meluselvitys”, Sitowise, 1.11.2019.

Hulevesi

Luistelijantien 4:n kiinteistö on liittynyt kaupungin hulevesiviemäriin. Nykyinen viereisellä AP-tontilla rasiitena 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 päivätyistä sekä kiinteistönomistajien ja SSR Itä-Suomi Oy (nykyään Pallas rakennus Itä-Suomi Oy) 14.9.2017 päivätyistä 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 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.

Vireilletuloaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.1.2019. Kaavahankkeesta käytiin vilkasta keskustelua.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 16.1.2019 ja siinä olivat edustettuina alueellinen rakennusvalvonta, viher- ja virkistysuunnittelu, tonttipalvelut, kunnallistekninen suunnittelu ja asemakaavoitus. Aloituskokouksessa esille nousi mm. pysäköinnin, liikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyt, maankäytösopimuksen laatimisen aikataulu, rakentamisen kerrosluku ja vaihtoehtoiset suunnitelmat valmisteluvaihetta varten.

Kaavatyöstä valmistettiin kolme vaihtoehtoa (VE 1, VE 2 ja VE 3). Kaavatyön valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.6.2019 ja aineisto oli julkisesti nähtävänä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 5.8.-6.9.2019.

Valmisteluaineistosta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuudessa yhteistyötahoille (ns. lausuntokokous) 20.8.2019. Kokoukseen osallistuivat Kuopion Veden, Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Pohjois-Savon pelastuslaitoksen, Kuopion Sähköverkko Oy:n, Kuopion kulttuurihistoriallisen museon sekä Kuopion kaupungin tonttipalvelujen, kaupunkisuunnittelupalvelujen, ympäristönsuojelupalvelujen, kunnallistekniikan suunnittelun ja strategisen maankäytön edustajat. Info- ja keskustelutilaisuudessa tuli esille mm. seuraavia asioita: Alueen vesihuollon verkostot ovat vanhat ja vesijohto ja jätevesiviemäri pitäisi saneerata ennen rakennushankkeen alkamista. Infrastruktuurin suunnittelu on aloitettava, jotta pysytään mukana hankkeen aikataulussa. Kaupungin kunnallistekninen suunnittelu laatii kohteen katu- ja hulevesisuunnitelmat. Maankäytösopimus tulee laatia ennen kaavan viemistä kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Kuopion kaupungin perusturvapalvelujen kanssa on syytä neuvotella palvelutalon rakentamisen tarpeesta. Hankkeen paikoitusnormia tulee suunnitella kaupungin asiantuntijan kanssa. Alueen sähköverkko on vanhaa ja jouduttaneen uusimaan osittain. Alueen kulttuuriympäristön

säilyttäminen ja olemassa olevan rakennuskannan huomioiminen on tärkeää. Alueen melutilanne tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa. Jos päädytään palvelutalovaihtoehtoon, se pitäisi merkitä asemakaavaan, ettei rakentaminen toteudu pieninä vuokra-asuntoina. Jos taas päädytään asuntorakentamiseen, tulisi rakentamisessa toteuttaa monipuolista asuntojakaamaa, pieniä, keskikokoisia ja perheasuntoja. Kahdessa si-dosryhmien kommentissa puollettiin kolmikerroksista massaa, kahdessa vaihtoehtoa 3.

Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.8.2019 Ravintola Savonian Auditoriossa (Sammakkolammentie 2). Nähtävänä olosta ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi naapurikiinteistöjä myös kirjeellä. Yleisötilaisuudessa oli asema-kaavoituksen, kunnallistekniikan ja rakennusliikkeen edustajan lisäksi vajaa 20 osallistujaa. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. valmisteluvaiheen kolmesta vaihtoehdosta, rakentamisen kerroskorkeuksista, hulevesiratkaisusta, Luistelijantien liikenteestä, alueen liikenneturvallisuudesta, kaavahankkeeseen osallistumisesta ja kaavatyön aikataulusta.

Nähtävänäoloaikana jätettiin yksi mielipide, jossa vastustettiin alueelle rakentamista. Hanketta esiteltiin laajennetussa kaupunkikuvatyöryhmässä 15.8.2019. Laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossa sanotaan seuraavasti: ”Puijonlaakson alueelle ovat ominaista kolmekerroksiset lamellitalot, joissa saattaa olla maanpäällinen kellarikerros. Uudessa kaavassa rakennuksen tulisi muistuttaa jo olemassa olevaa rakennuskantaa ja olla kolmekerroksinen mahdollisella kellarikerroksella. Rakennuksen julkisivujen tulee mukailla rakennettua ympäristöä mm. lamellitalojen nauhaikkunoilla. Mahdolliset IV- tai hissikonehuoneet tulee olla julkisivusta sisäänvedettyjä ja mahdollisimman luonteva osa kattomaailmaa väreiltään ja materiaaleiltaan.”

Kaavamuutosehdotuksessa on huomioitu osallisilta saatu palaute sekä laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto. Kaavaratkaisun suunnittelua on jatkettu edelleen suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden yhteistyönä kaavan valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdon VE 2 pohjalta.

Ehdotusvaihetta varten laadittu luonnos poikkesi jonkin verran valmisteluvaiheen vaihtoehdosta VE 2 ja sitä esiteltiin ylimääräisessä yleisötilaisuudessa Puijonlaakson kirjastolla 17.12.2019. Yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi naapurikiinteistöjä myös kirjeellä. Yleisötilaisuudessa oli asemakaavoituksen edustajien lisäksi noin 11 osallistujaa. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. mahdollisen rakennettavan palvelutalon toiminnallisista ja tilaratkaisuista sekä Luistelijantien liikennejärjestelyistä.

Valmistelu- ja ehdotusaineistot on tehty yhteistyössä kaavahankkeen arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin kanssa (Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi ja heidän edustajansa osallistui kaavatyön info- ja keskustelutilaisuuteen. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvot-
telua.

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 näkyvät 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

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot

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

Kaavan vaihtoehdossa VE 1 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 tasoon rakennuksen eteläpäätyyn. Polkupyöräpaikkavaatimus on 1pp/40 k-m². Kohteen 80 polkupyöräpaikkaa on sijoitettu pohjakerrokseen.



Kuva 12 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta VE 1.

Kaavan vaihtoehdossa VE 2 tontille on esitetty kolmikerroksista palvelutaloa, siten että sisääntulokerros on luoteispuolella osittain maanpinnan alapuolella. Asuinhuoneistoja talossa on 60 kappaletta. Oleskelupiha asettuu talon lounaispuolelle ensimmäisen asuinikerroksen 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 13 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta VE 2.

Kaavan vaihtoehdossa VE 3 tontille on esitetty nelikerroksista asuintaloo, siten että sisääntulokerros on luoteispuolella osittain maanpinnan alapuolella. Asuinhuoneistoja talossa on 32 kappaletta. Oleskelupiha asettuu talon lounaispuolelle ensimmäisen asuinikerroksen tasolle. Kulku polkupyörävarastoon ja jätevarastoon on rakennuksen eteläpäädyssä, kulku autopaikoitukseen pohjoispäädyssä. Pääsisääntäkynti 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 14 Ilmakuvasovitus vaihtoehdosta VE 3.

4.5.2 Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutukset

Luistelijantie 4 tontin rakentaminen vaikuttaa naapurustosta avautuviin näkymiin. Eri-tyinen merkitys näkymien kannalta on Luistelijantie 2:n eteläisimmässä 8-kerroksisessa pistetalossa, sillä uusi kolmi- tai nelikerroksien rakennusmassa asettuu alimpien kerrosten näkökulmasta Puijolle avautuvan maiseman eteen.

Kaupunkikuvallisesti uusi kolmi- tai nelikerroksinen lamellitalomassa asettuu luontevasti olemassa olevan yksikerroksisen liikerakennuksen sijoille. Luistelijantien alueella on kolme 8-kerroksista pistetaloo, joita kehystävät pitkät kolmikerroksiset lamellitalomas-
sat. Tähän rakennettuun ympäristöön uusi lamellitalorakennusmassa soveltuu hyvin.

Asettumalla Suurmäentien ja olevan asutuksen väliin uusi korkeampi massa vaikuttaa myönteisesti alueen liikennemelutilanteeseen liikennemelua alentaen. Vanhentuneen liikerakennuksen korvaaminen uudella rakentamisella vaikuttaa myönteisesti alueen vetovoimaan.

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaan liittyvät suunnitelmat on laadittu asetettujen tavoitteiden, käytyjen neuvottelujen ja osallisilta tulleen palautteen pohjalta. Kaavatyön lähtökohtana oli

Luistelijantie 4:ssä sijaitsevan yksikerroksisen liikerakennuksen korvaaminen asuin-, liike-, toimisto- ja / tai palveluasuinrakentamisella.

Valmisteluvaiheen luonnosaineistossa on huomioitu sidosryhmäneuvotteluissa esille tulleita seikkoja.

Edellä esitetyt vaihtoehdot ja suunnitelmat asetettiin valmisteluaineistona nähtäväksi ja valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa sekä sidosryhmille järjestetyssä info- ja keskustelutilaisuudessa (lausuntokokous). Nähtävänäolon aikana kaavatyöstä jätettiin yksi mielipide sekä laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto. Annetussa mielipiteessä vastustettiin kohteeseen rakentamista. Mielipide, lausunto ja vastineet ovat liitteenä 8.

Valmisteluvaiheen jälkeen päätettiin, että vaihtoehtona olleista 3- ja 4-kerroksisista lamellitalovaihtoehdoista suunnittelua jatketaan 3-kerroksisena lamellitalovaihtoehtona, johon voi mahdollisesti liittyä kellarikerros. Lähtökohtana suunnittelulle on vaihtoehto VE 2. Perusteluna 3-kerroksisen lamellitalovaihtoehdon valinnalle on se, että Luistelijantien alue muodostuu kolmesta 8-kerroksisesta pistetalosta ja 3-kerroksisista lamellitalomassoista, joissa on mahdollisesti paikoin korkea kellarikerros. Näin uusi rakentaminen sopeutuu hahmoltaan ja kerroskorkeudeltaan olemassa olevaan rakentamiseen.

4.5.4 Ehdotusvaiheen suunnitelmat

Tavoitteena on sopeuttaa uusi kerrostalorakentaminen alueen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Uusi rakentaminen asettuu vanhan purettavan yksikerroksisen liikerakennuksen sijoille. Rakennusratkaisu on kolmikerroksinen lamellitalo mahdollisella kellarikerroksella. Rakennustyyppinä uusi rakentaminen sopeutuu hyvin Luistelijantien miljööseen, joka muodostuu kolmesta 8-kerroksista pistetalosta ja niitä ympäröivistä lamellitaloista.

Valmisteluvaiheen jälkeen on suunnittelua viety eteenpäin vaihtoehto VE 2:n pohjalta. Kaavamuutosehdotuksessa tontille 12-20-2 osoitetaan kolmikerroksinen lamellitalo mahdollisella kellarikerroksella. Rakennuksen toimintojen vaatima auto- ja polkupyöräpaikotus sijoitetaan rakennuksen kellarikerrokseen yhteen kerrokseen osittain piha-kannen alle. Ajo pysäköintiin tapahtuu Luistelijantieltä katutasosta.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavamuutoksen rakenne

Kaavaratkaisun ehdotusvaiheen suunnitelma perustuu kaavan valmisteluvaiheessa esillä olleeseen vaihtoehtoon VE 2 sekä valmisteluvaiheessa saatuihin kommentteihin, selvityksiin ja muihin tarkasteluihin. Vaihtoehto VE 2 oli kolmikerroksinen ja vaihtoehdot VE 1 ja VE 3 olivat 4-kerroksisia. Kolmekerroksisen lamellitalotyyppisen rakennusmassan katsottiin soveltuvan parhaiten Luistelijantien ympäristöön. Kaavamuutosehdotus on laadittu vaihtoehdon VE 2 pohjalta.



Kuva 15 Havainnekuva alueelta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 1553 m², josta 1540 m² on varattu kerrostalorakentamiselle. Katualueen osuus on 13 m². Tontille on suunnitelman mukaan tarkoitus sijoittaa 66-huoneistoinen hoivakoti.

Korttelialueella on osittain maanalaisia tiloja, jotka ovat pääosin pysäköintitiloja ja yhteistiloja. Maanalaisissa tiloissa on noin 13 autopaikkaa sekä noin 28 polkupyöräpaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Luistelijantien alue tukeutuu olemassa oleviin Puijonlaakson paikalliskeskuksen sekä kaupunkikeskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä on tutkittu suunnittelualueen lähiympäristöä ja pyritty suunnittelemaan niin, että uusi rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä. Asemakaavan muutoksen laatiminen pohjautuu Puijonlaakson rakennushistoriallisen selvitykseen (Kuopion kaupunki, Henna Manninen 25.8.2010). Täydennysrakentaminen on suunniteltu niin, että se soveltuu alkuperäisen kaupunkisuunnitelman ideaan: kolmen tornitalon ryppäeseen ja maastonmyötäisiin lamellitaloihin.

Alueen asukkaiden mielipiteitä mm. rakentamisen kerroskorkeuksista ja rakennusmassan muodosta on kuultu ja niitä on huomioitu linjaamalla rakentaminen kolmikerroksiseksi lamellitaloksi mahdollisella kellarikerroksella. Uudisrakentamisen piha-alueet sijoittuvat tontille rakennusmassan lounaispuolelle, meluolosuhteiltaan kohtuullisen suojaiselle sijainnille. Tontin autopaikat sijoitetaan tontille.

Tontin rakennukset pyritään toteuttamaan korkeatasoisina sekä ympäristön ja kaupunkikuvan että alueen vetovoimaisuuden ja historian vuoksi. Kaupunkikuvallisesti ratkaisu edustaa tämän päivän arkkitehtuuria Puijonlaakson 60-70-luvun miljöössä. Arkkitehtuurikilpailutyön pohjalta laaditun Puijonlaakson ensimmäisen asemakaavan henki sekä avoimeen rakennustapaan pohjautuvan asemakaavan keskeiset periaatteet on otettu huomioon täydennysrakentamisessa.

Sitovana rakentamistapaohjeena (rto-2) toimii selostuksen liitteinä oleva havainneaineisto (liite 3.1) sekä rakentamistapaohje (liite 3.2).

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutokartta merkintöjen selityksineen on liitteinä 2.1. ja 2.2. Kaavamuutostyön havainnollistavan aineiston on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Riitta Korhonen Oy. Asemakaavan muutoksen mukainen rakennussuunnitelman luonnos ja havainneaineisto on liitteenä 3.1.

5.3.1 Korttelialueet

ALP Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue

Rakennusoikeutta on rajattu rakennusalan rajauksella ja määrittelemällä rakennuksen kerros-luku (III). Kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden määrä on 2600 k-m². Tontin korkeuserojen vuoksi muodostuvalle tontille on mahdollista toteuttaa osittain maan-alainen kellarikerros, johon sijoittuu auto- ja polkupyöräpaikoitustiloja sekä huolto- ja teknisiä tiloja, joita ei lasketa kerrosalaan kuuluviksi. Myöskään katolle rakennettavia teknisiä tiloja (iv-konehuone) ei lasketa kerrosalaan.

Autopaikkamääräys asuinrakentamiseen on kaksi autopaikkaa kolmea asuntoa kohti (2 ap / 3 as) ja vieraspaikkamääräys on tämän lisäksi yksi vierasautopaikka 10 asuntoa kohti (1 vap / 10 as). Autopaikkamääräys liike- ja toimistorakentamiseen ja niihin verrattavaan rakentamiseen on yksi autopaikka 60 k-m²:ä kohti (1 ap / 60 Km²) sekä palveluasuinrakentamiseen yksi autopaikka 200 k-m²:ä kohti (1 ap / 200 Pm²).

Polkupyöräpaikkamääräys asuinrakentamiseen on yksi polkupyöräpaikka 25 asuinkerrosalaneliömetriä kohden (1 pp/ 25 Am²). Asuinrakentamisen polkupyöräpaikat on määräyksen mukaan katettava 75-prosenttisesti (pp-ka / A75). Polkupyöräpaikkamääräys palveluasumisrakentamiseen on yksi polkupyöräpaikka 120 palveluasumiskerrosalaneliömetriä kohden (1pp / 120 Pm²). Palveluasumisen polkupyöräpaikat on määräyksen mukaan katettava 75-prosenttisesti (pp-ka / P75). Polkupyöräpaikkamääräys liike-, toimisto- ja niihin verrattavaan rakentamiseen on yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohden (1pp / 50 Km²).

Polkupyöräpaikkamääräykset edellyttävät riittävien ja laadukkaasti toteutettujen polkupyöräpysäköintien sekä -säilytystilojen rakentamista tontille. Tämä kannustaa pitämään pyöräilyä ensisijaisena liikkumismuotona.

Maanalainen pysäköinti on sallittu rakennusallalla.

Tonttia koskee sitova rakentamistapaohje (rto-2).

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kaavoitettavan kiinteistön kaakkoiskulmasta liitetään pieni alue Luistelijantien katualueeseen.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Luistelijantien alue muodostuu alkuperäisen asemakaavan mukaisesti kolmesta kahdeksankerroksisesta pistetalosta sekä niitä ympäröivistä kolmikerroksisista lamellitaloista. Luistelijantien alue toteuttaa alueen alkuperäisen asemakaavan ihanteita, rakentamisen ajoituksessa pääasiassa 60- ja 70-luvuille. Ilmeeltään alue on paikoitellen nukavieru, joskin täyteen mittaansa kasvaneine pihapuineen intiimi ja idyllinen. Uusi rakentaminen mahdollistaa Luistelijantien alkupäähän alkuperäisen asemakaavan hengen mukaisen rakennetun ympäristön uuden kerrostuman, mikä kohottaa alueen ilmettä myönteisesti. Lamellitalotyyppinen uudisrakentaminen soveltuu alueen olevaan rakennuskantaan ja säilyttää Puijonlaaksolle ominaisen tornitalojen ja lamellitalojen kontrastin maisemassa.

Uusi rakentaminen sijoittuu Luistelijantien alueen sisääntulonäkymään, taustalla koivien kahdeksankerroksisten pistetalojen eteen. Uusi rakentaminen vaikuttaa naapurirakennusten ja oleskelupihojen valoisuuteen ja asunnoista avautuviin näköaloihin. Varsinkin eteläisimmän pistetalon alimpien kerrosten asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisten kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta.

5.4.2 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos parantaa Puijonlaakson elinvoimaisuutta lisäämällä lähipalvelujen käyttäjiä ja palvelukysyntää sekä tukee lähipalvelujen säilymistä ja vahvistumista alueella. Hanke kohentaa Luistelijantien kaupunkikuvaa ja asuinalueen ilmettä sekä luo uutta vetovoimaisempaa mielikuvaa asuinalueesta ja mahdollistaa vastaamisen asuntojen kysyntään alueella. Täydennysrakentaminen täydentää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämisen. Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta merkittäviä taloudellisia panostuksia kaupungille.

Uusi rakentaminen mahdollistaa alueen asuntotarjonnan monipuolistumisen ja lisää alueen asukasmäärää 40-70 asukkaalla. Luistelijantien alueen väestö on ikääntyvää. Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen lisäksi palveluasuinrakentamista, mikä mahdollistaa vastaamisen Puijonlaakson ja Luistelijantien ikääntyvän väestön tarpeisiin. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Puijonlaaksoa halutaan kehittää täydennysrakentamisella, jotta alue jatkossakin entistä paremmin toteuttaisi alkuperäisen asemakaavan ja lähiöperiaatteen ajatuksen elinvoimaisesta, toiminnallisesta, palveluja tarjoavasta ja aktiivisesta kaupunginosasta. Kaa-

vahankkeella on työllisyysvaikutuksia vähintäänkin rakentamisen aikana. Jos kaava-hanke toteutuu palveluasuinrakentamisena, se tuo alueelle noin 40-50 uutta työpaikkaa.

Kaavamuutoksella on perhe- ja lapsivaikutuksia, varsinkin jos se toteutuu asuinrakentamisena. Tällöin alueelle muuttavat uudet perheet mahdollistavat uudet sosiaaliset kontaktit ja lapset saavat naapuruston uusia leikkikavereita ja Rajalan kouluun tulee uusia oppilaita.

5.4.3 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Puijonlaakson asuinalue asettuu maisemallisesti merkittävän Puijon alueen lounaispuolelle. Puijonlaakson maastonmuodot ovat voimakkaasti vaihtelevia alkuperäisen asemakaavan mukaisten asumisolujen asettuessa kukin mäen laelle ja sitä ympäröiville rinteille. Kaava-alue asettuu osaksi Puijonlaakson ja Luistelijantien maisemarakennetta ja maisemakuvaa. Kaavan mukainen rakentaminen ei erotu merkittävästi Puijon ja Puijonlaakson maisemassa.

Kaavamuutosalue on rakennettua ympäristöä. Tontin lounaisosassa, liikerakennuksen takana kasvaa muutamia lehtipuita, mm. koivuja ja haapoja. Kaavan toteuttamisen myötä oleva puusto jouduttaneen poistamaan. Alueen rakentuminen tukee eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitetta. Kaavamuutos on osaltaan Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2009-2020 mukainen, sillä se tiivistää entisestään kaupunkirakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja kunnallistekniikkaan.

Alueen rakentaminen lisää jonkin hulevesien määrää nykyisestään, koska oletettavasti tontin alalla päällystetyn alueen määrä kasvaa. Tontin hulevedet ohjataan olemassa olevaan kaupungin rakentamaan hulevesijärjestelmään.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen, terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Liikenteellisesti kaavamuutosalue on helposti saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Alue sijaitsee Puijonlaakson palvelujen lähellä ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja on kävely- ja polkupyöräilymatkan etäisyydellä Kuopion keskustasta. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Suurmäentien ja Hiihtäjätien varressa.

Kaavan mukainen rakentaminen kasvattaa Luistelijantien asukkaiden määrää 40-70 asukkaalla, mikä lisää sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen määrää Luistelijantiellä sekä Suurmäentiellä. Ajoneuvoliikenteen kasvun määrä on noin 50 ajoneuvoa vuorokaudessa. Luistelijantie on muutoin yksisuuntainen, mutta Luistelijantie 4:n kohdalla katu muuttuu kaksisuuntaiseksi. Ajoneuvoliikenteen lisäys kohdistuu pääosin Luistelijantien kaksisuuntaiselle osuudelle.

Uudisrakentamisen aiheuttama kevyen liikenteen lisäys suuntautuu pääosin Puijonlaakson keskustan suuntaan sekä Suurmäentien vartta myöten. Kaavatyon aikana on suunniteltu kiinteistön 20-12-2 (Luistelijantie 4) kohdalle kevyen liikenteen väylää Luistelijantien varteen kadun itäpuolelle. Näin parannetaan kevyen liikenteen turvallisuutta Luistelijantien koillisosuudella ja Suurmäentien ja Hiihtäjätien välinen kevyen liikenteen reitti muuttuu turvallisemmaksi (Liite 7).

Uudisrakentamisen vaatima autopaikkamäärä ei kuormita olemassa olevia pysäköinti-alueita vaan kaikki kaavamuutosalueen toimintojen vaatimat autopaikat osoitetaan kaavoitettavalle tontille.

Puijonlaakson alueen täydennysrakentamiskaavoissa käytetyn autopaikkamäärän toivotaan vaikuttavan autoilevien määrään alueella ja lisäävän kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttäjämääriä. Asukasmäärän lisääntyminen lisää joukkoliikenteen kysyntää ja toimintaedellytyksiä alueella sekä ylläpitää palvelutasoa. Alueen pyöräilymahdollisuuksia parannetaan edellyttämällä rakennettavan enemmän katettuja polkupyöräpaikkoja rakennusluvassa, mikä helpottaa polkupyörien käyttöä. Kävelyn ja polkupyöräilyn osalta verkosto kestää hyvin käyttäjien lisääntymisen.

Kaavaratkaisu ei vaikuta olennaisesti alueen viihtyisyyteen (melu, saasteet, ympäristövaikutukset) nykytilanteeseen nähden. Turvallisuuden tunne saattaa tilapäisesti heikentyä, kun rakentamisen aikainen huolto- ja asukasliikenne kasvavat.

5.4.5 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen parantaa alueen vetovoimaisuutta, kilpailukykyä ja kasvua sekä edesauttaa palvelujen säilymistä Puijonlaaksossa.

Luistelijantien alueen väestö on ikääntyvää. Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen lisäksi palveluasuinrakentamista, mikä mahdollistaa vastaamisen Puijonlaakson ja Luistelijantien ikääntyvän väestön tarpeisiin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle ympäristöhäiriötä syntyy ensisijaisesti Luistelijantien ohi kulkevan Suurmäentien aiheuttamista meluhaitoista ja muista ajoneuvoliikenteen aiheuttamista esim. pienhiukkashaitoista.

Kaava-alueelle on teetetty meluselvitys (Luistelijantie 4, Kuopio, asemakaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019). Selvityksessä on käytetty melumallina Kuopion kaupungin ja Siilinjärven kunnan meluselvityksen 2017 melumallia. Aiemmin tehdyissä laskennoissa raideliikenteen vaikutukset eivät ulotu kohteen alueelle nykytilanteessa eikä ennustetilanteessa vuonna 2035. Kaavamuutosta varten laaditussa meluselvityksessä on selvitetty Suurmäentien liikenteen aiheuttamaa melua nykytilanteessa vuonna 2019 sekä ennustetilanteessa vuonna 2035.

Meluselvityksessä melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2019 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään yhteis-pohjoismaiseen tieliikenteen laskentamalliin (Nordic Prediction Method). Laskentamallin tarkkuus on lähietäisyydellä tieliikennemelumallissa tyypillisesti ± 2 dB.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot (LA_{eq}), ja verrattu niitä valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla.

Mallinnuksen perusteella keskiäänitasot suunnitelluilla ulko-oleskelualueilla alittavat päiväaikaisen oleskelualueen ohjearvon 55 dB (V_{np} 1992/993) nyky- ja ennustetilanteessa ja yöaikaiset melutasot suunnitelluilla piha-alueilla ovat alle 45 dB nyky- ja ennustetilanteessa.

Mikäli kohteeseen sijoitetaan parvekkeita, ne tulee laskentojen perusteella lasittaa, jotta keskiäänitaso parvekkeilla ei ylitä kello 7-22 55 dB.

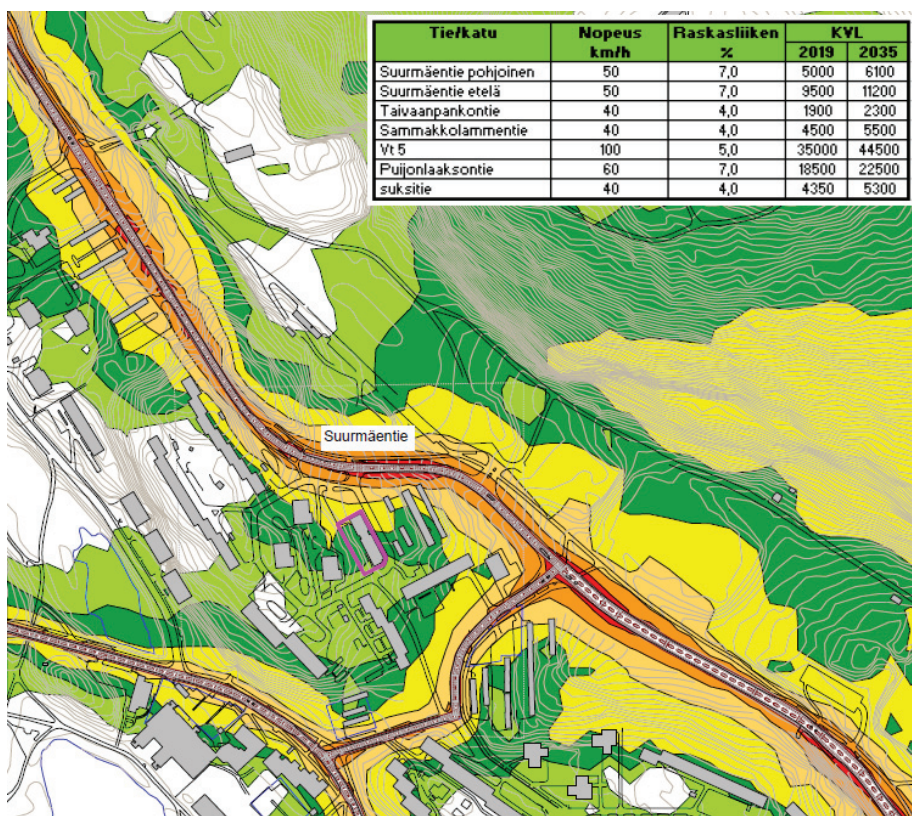
Julkisivuihin kohdistuvat liikenteen aiheuttamat melutasot ovat korkeimmillaan vuoden 2035 ennustetilanteessa päiväaikaan 61 dB ja yöaikaan 52 dB korttelin pohjoisen puoleisella, Suurmäentielle avautuvalla julkisivulla. Laskentojen perusteella Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 melualueen vähimmäisvaatimus ΔL 30 dB on riittävä, jolloin erityistä ulkovaipan ääneneristävyyden vaatimusta ei ole tarpeen asettaa.



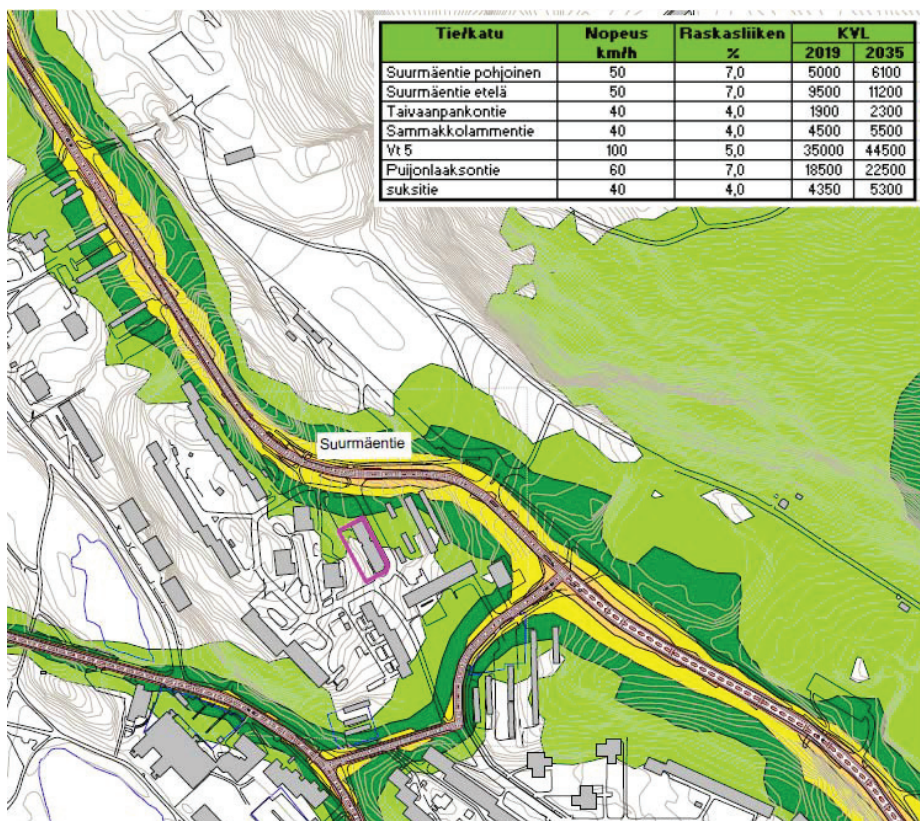
Kuva 16 Päiväaika (vasen kuva) ja yöaika (oikea kuva) julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot nykytilanteessa vuonna 2019. (Luistelijantie 4, Kuopio, asemakaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019)



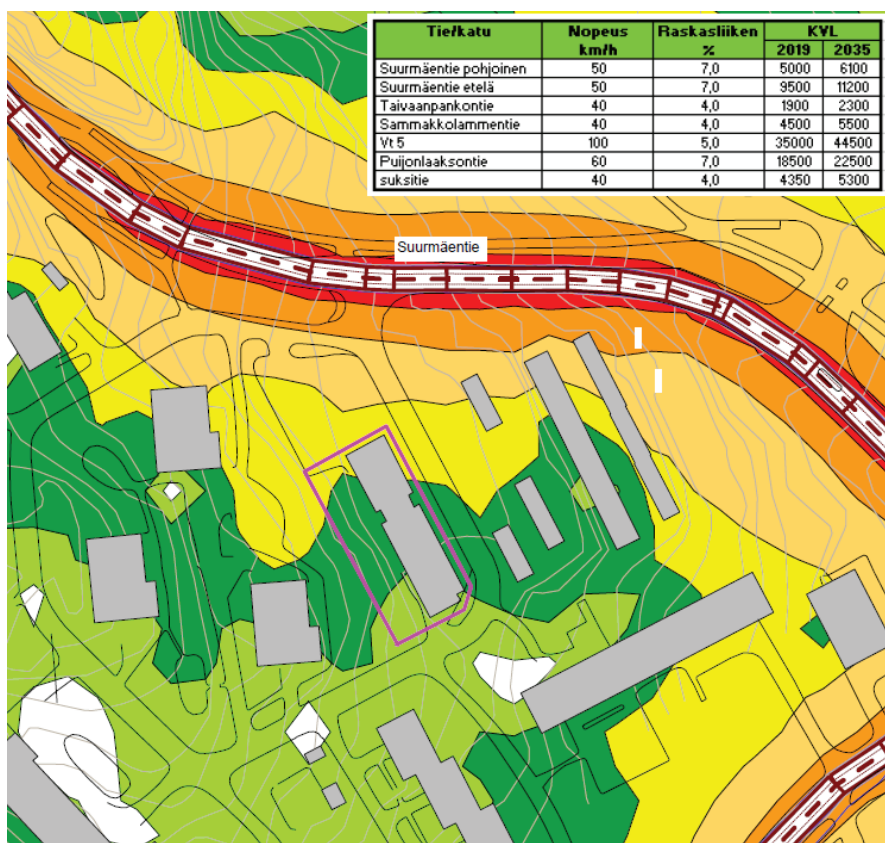
Kuva 17 Päiväaika (vasen kuva) ja yöaika (oikea kuva) julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ennustetilanteessa vuonna 2035. (Luistelijantie 4, Kuopio, asemakaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019)



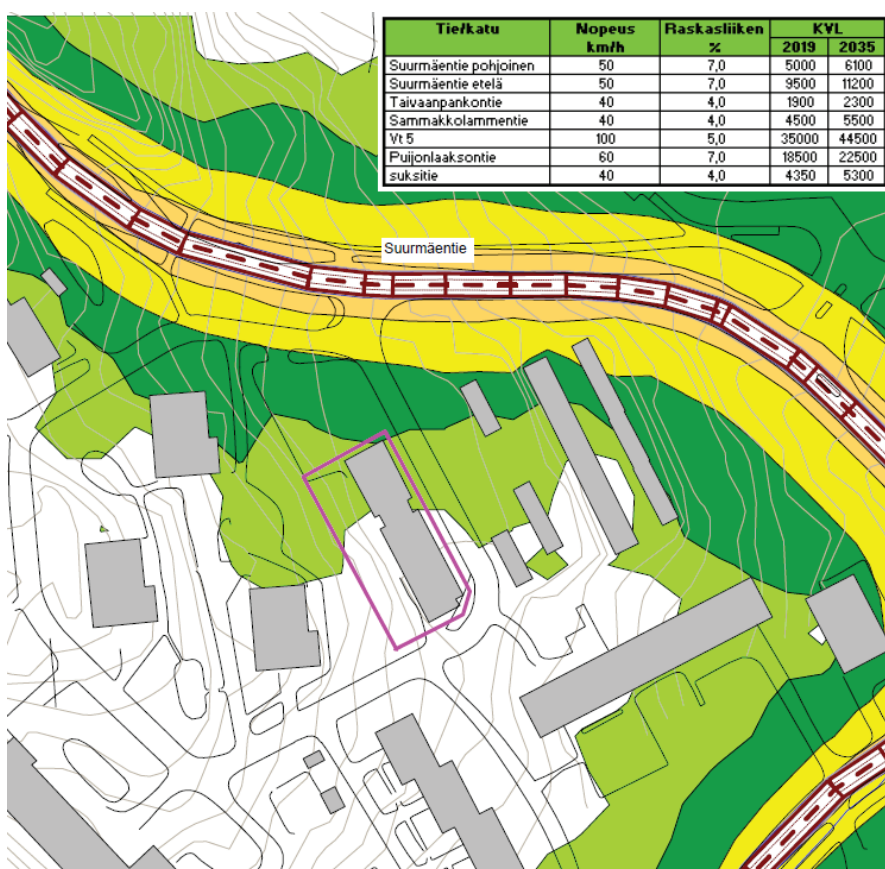
Kuva 18 Päiväajan keskiäänitaso Laeq, 7-22, nykytilanne 2019. (Luistelijantie 4, Kuopio, asema-
kaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019)



Kuva 19 Yöajan keskiäänitaso Laeq, 22-7, nykytilanne 2019. (Luistelijantie 4, Kuopio, asema-
kaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019)



Kuva 20 Päiväajan keskiäänitaso Laeq, 7-22, ennustetilanne vuonna 2035. (Luistelijantie 4, Kuopio, asemakaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019)



Kuva 21 Yöajan keskiäänitaso Laeq, 22-7, ennustetilanne vuonna 2035. (Luistelijantie 4, Kuopio, asemakaavan meluselvitys, Sitowise, 1.11.2019)

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Asemakaavassa on käytetty Kuopion kaupungin käytössä olevia kaavamerkintöjä ja –määräyksiä. Ne on selostettu kohdassa ”5.3.1 Korttelialueet” ja ne sisältyvät liitteinä 2.1. ja 2.2 oleviin kaavakarttaan merkintöineen ja määräyksineen.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Puijonlaakson olemassa olevaa kaupunkirakennetta, joten aluetta palveleva infrastruktuuri on jo valmiina. Alueella on valmis katu-, vesi- ja viemäriverkosto, kaukolämpö-, pien- ja keskijänniteverkosto sekä muut aluetta palvelevat johto- ja kaapeliverkostot, joihin uusi rakentaminen tullaan liittämään. Mikäli nykyistä verkkoa tullaan muuttamaan, muutostyökustannukset veloitetaan muutosta haluavalta.

Kaavaratkaisu ja täydennysrakentaminen parantavat verkostojen käyttöastetta, tiivistää alueen kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä katu- ja palveluverkostoa ollen siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on laadittu rakennussuunnitelman luonnoksia, joilla on tutkittu rakennuksen massaa, pysäköintiratkaisuja sekä rakentamisen taloudellisuutta.

Rakennussuunnitelmaluonnokset ja havainnekuvat on määrätty asemakaavan rakentamistapaohjetta täydentäväksi aineistoksi (liite 3). Rakentamistapaohjeen pääasiallisena tarkoituksena on ohjata jatkosuunnittelussa rakennusten sijoittumista, materiaali- ja värimaailmaa sekä rakennusmassan muotoa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Kuopiossa 22.1.2020

Pauli Sonninen
va asemakaavapäällikkö

Erja Soranta
kaavoitusarkkitehti

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