

# **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**

## **METSÄKUMMUNTIE 18**

### **EHDOTUS**

13.2.2020



**VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 25.5.2019**

**HYVÄKSYMISKÄSITTELY:**

**KAUPUNGINVALTUUSTO**

**KAAVANLAATIJA:**

**KUOPIO KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT, ASEMAKAAVOITUS**

## SISÄLTÖ:

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaavan muutos .....	5
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	7
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	7
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>13</b>
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	13
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.3.1	Osalliset .....	13
4.3.2	Vireilletulo .....	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	14
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet .....	14
4.5	Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
4.5.1	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot .....	14
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	16
4.5.3	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet .....	17
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS</b> .....	<b>17</b>
5.1	Kaavamutoksen rakenne.....	17
5.1.1	Mitoitus.....	18
5.1.2	Palvelut .....	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.3.1	Korttelialueet .....	19
5.4	Kaavamutoksen vaikutukset.....	19
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	19
5.4.2	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset .....	20
5.4.3	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön.....	20
5.4.4	Muut vaikutukset .....	20
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	21
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.7	Nimistö .....	21
5.8	Kaavatalous .....	21
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS</b> .....	<b>22</b>

## LIITTEET

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2/1	Asemakaavan muutokartta
2/2	Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset
3	Valmisteluvaiheen vaihtoehdot, Tontinkäyttösuunnitelmat sekä havainnekuvat / Arkkitehtipalvelu 26.7.2019
4	Poistokartta / ote ajantasa-asemakaavasta
5.1	Kuopion Energian keskijänniteverkko
5.2	Kuopion Energian pienjänniteverkko
5.3	Kuopion Energian ulkovaloverkko
5.4	Kuopion Energian muu sähköverkko
6	Meluserveys
7	Vireilletulovaiheesta saadut mielipiteet vastineineen
8	Valmisteluvaiheesta saadut mielipiteet vastineineen
9	Rakennustapaohje ja havainneaineisto
10	Rakennusinventointi
11	Tonttijakokartta

## KUVAT

Kuva 1. Suunnittelualan rajausta	4
Kuva 2. Viistokuva suunnittelualueelle	6
Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä	8
Kuva 4. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta	9
Kuva 5. Ote asemakaavasta	9
Kuva 6. Otteet meluserveysaineistosta	12
Kuva 7. Valmisteluvaiheen kaavavaihtoehdot	14
Kuva 8. Vaihtoehto I havainnekuva	15
Kuva 9. Vaihtoehto II havainnekuva	16
Kuva 10. Havainnekuva alueesta	18
Kuva 11. Havainnekuva etelästä päin kuvattuna	20

# METSÄKUMMUNTIE 18

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 21.8.1970 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 20. kaupungin-osan (Päiväranta), korttelin 10 tontteja 5 ja 6.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 20. kaupungin-osan (Päiväranta), korttelin 10 tontti 7.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Päivärannassa Metsäkummuntien ja Vaahteratie risteyksessä.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

Kaavatunnus: 867

Kaavatyön tarkoitus: Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa rakennustehokkuuden kasvattaminen sekä nykypäivään sopiva asuinrakentaminen.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet**

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

Kaavatyö sisältyy vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 22.5.2019. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 27.5.2019 – 14.6.2019. Kaavan aloituskokous yhteistyötahoille pidettiin 6.6.2019. Nähtävänäoloaikana jätettiin kaksi mielipidettä. Esitetyt mielipiteet ja niiden vastineet löytyvät selostuksen liitteestä 7.

Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 4.9.2019. Valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 9.9. – 11.10.2019. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa Puijonsarven koululla 18.9.2019. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille info- ja keskustelutilaisuudessa (ns. lausuntokokous) 30.9.2019. Nähtävänäolon aikana aineistosta jätettiin neljä mielipidettä ja annettiin yksi lausunto. Esitetyt mielipiteet sekä lausunto ja niiden vastineet löytyvät selostuksen liitteestä 8.

Ehdotus on laadittu valmisteluvaiheen jälkeen valitun vaihtoehdon II pohjalta.

### **2.2 Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan rivitalon sekä pienkerrostalon rakentaminen tontille. Muutos mahdollistaa suuremman rakentamistehokkuuden vähentämällä samalla tontin maapinta-alan käyttöä.

### **2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

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

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Päivärannassa Metsäkumuntien ja Vaahteratien risteyksessä. Suunnittelualue on osa rivitalojen ja omakotitalojen asuinalueetta.



Kuva 2. Viistokuva suunnittelualueelle

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee puistoalue, jolla on liito-oravan ravinnonhankintaan ja liikkumiseen soveltuvia puita. Suunnittelualueella sijaitsee jonkin verran korkeampaa puustoa alueen eteläreunassa.

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

### Maaperä

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

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Rivitalot ovat yksikerroksia harjakattoisia rakennuksia keltaisella pystylaudoituksella. Rakennukset ovat tällä hetkellä käyttämättömiä niiden huonon kunnan vuoksi. Myymälärakennus puolestaan on yksikerroksinen ja tasakattoinen verhoiltuna samalla keltaisella pystylaudoituksella. Kaavamuutoksen hakijan mukaan rakennus on tällä hetkellä vuokrattu varastotilaksi. Suunnittelualueelle sijaitsevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 1 600 m<sup>2</sup>.

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto. Alueen sähköverkot on esitetty kaavan liitteessä 5.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat Kuopion kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattu kaavamuutoksen hakijalle.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

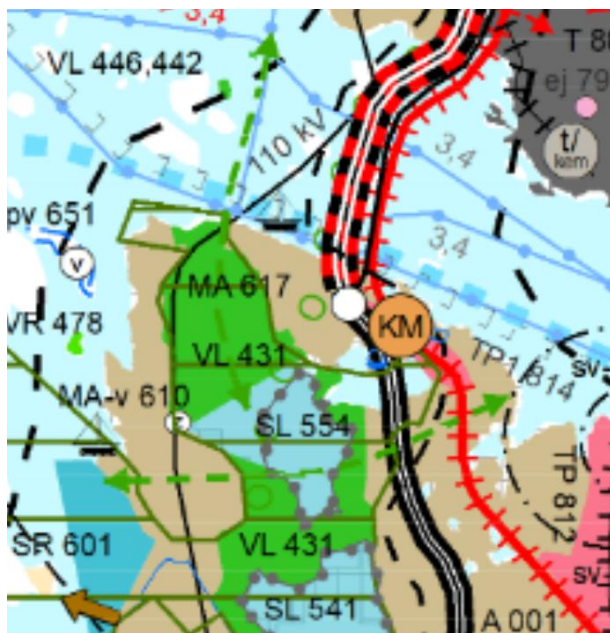
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet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

## Maakuntakaava

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

Maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on tullut voimaan 1.2.2019. Maakuntakaavan ensimmäisessä vaiheessa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Maakuntakaavan toinen vaihe on tullut vireille 26.8.2019.



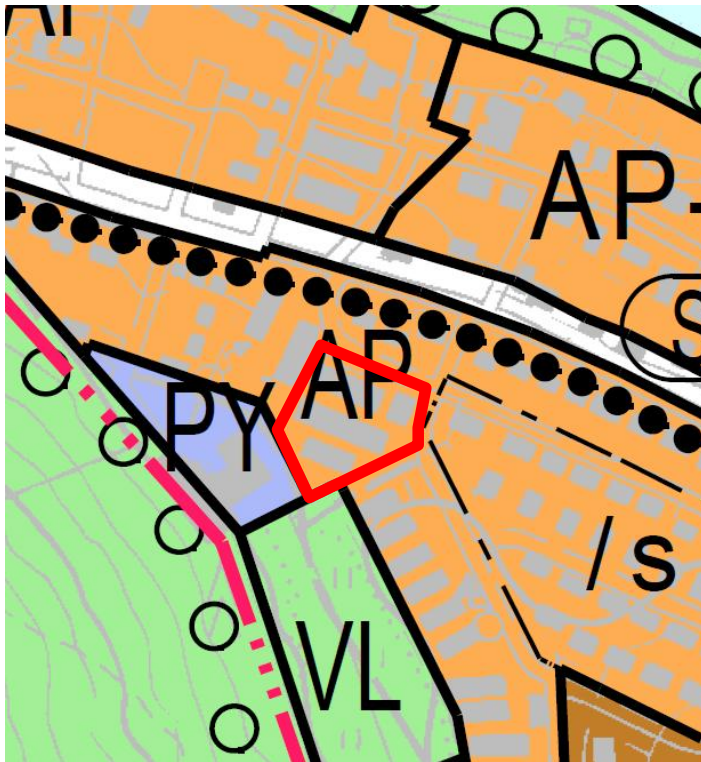
Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä

## Yleiskaava

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

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

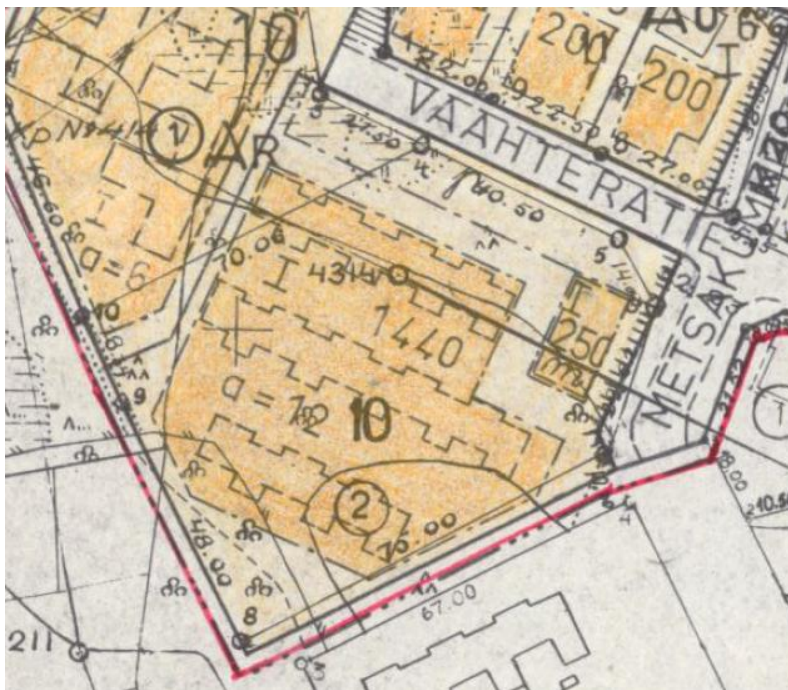




Kuva 4. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

#### Asemakaava

Suunnittelualueetta koskeva asemakaava on vahvistettu sisäasiainministeriössä 21.8.1970.



Kuva 5. Ote asemakaavasta

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR). Tontilla 20-10-6 on merkitty rakennusala, jonka suurin sallittu kerros-luku on yksi ja rakennusoikeus 1440 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille sallittujen asuntojen enimmäismäärä on 12. Tontille on osoitettu kolme ohjeellista rakennusala rakennusten sijoittamiseksi. Tontin Vaahteratiehen rajautuvaan osaan on osoitettu pysäköimispaikka.

Tontille 20-10-5 on osoitettu myymälän tai liikkeen rakennusala (m). Tontin suurin sallittu kerros-luku on yksi ja rakennusoikeus 250 k-m<sup>2</sup>. Tontille on myöskin rajattu ohjeellinen rakennusala rakennuksen sijoittamiseksi. Tontin Vaahteratiehen rajautuvala sivulla on myös osoitettu pysäköimispaikka. Kummankin tontin Metsäkumuntien puoleisella sivulla on liittymäkielto.

Tontteja koskevat myös seuraavat yleiset määräykset.

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

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

*Asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti*

*Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 100 kerrosalan neliometriä kohti*

*Autopaikkojen sijoituksesta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys.*

*Tontilla tulee olla yhtenäistä rakennettua lasten leikkutilaa vähintään 20% yhteenlaskestusta asuinhuoneistoalasta.*

*Rakentamattomat tontinosat on pidettävä huolitellussa kunnossa ja alueille, joita ei käytetä rakentamiseen on istutettava lehtipuita vähintään 5 kpl kutakin tontin pinta-alan 1000 m<sup>2</sup> kohti.”*

#### Ohjelmat ja tavoitteet:

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

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

**Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelma** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Kaupunkirakennesuunnitelma on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa esitetään Kuopion kasvusuunnat eli asumisen ja työpaikkojen tulevaisuuden laajenemisalueet.

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

**Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet** -ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatko-toimenpide-ehdotuksineen. Ohjelmassa ei ole mainintoja suunnittelualueen osalta.

**Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman** päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille.

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

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

### Rakennusjärjestys

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

### Tonttijako ja -rekisteri

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

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

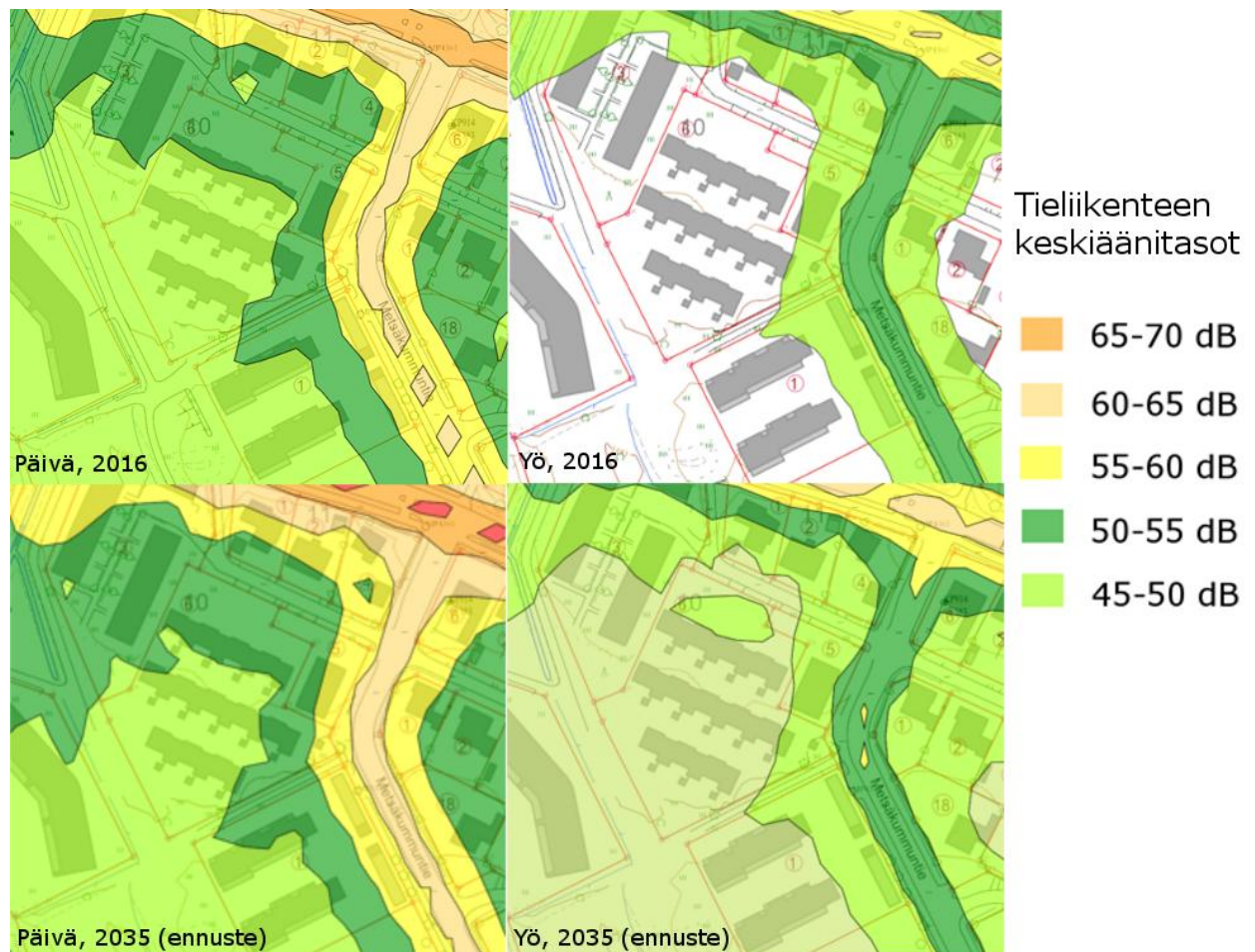
### Suojelupäätökset:

Suunnittelualueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

### Rakennusinventointi:

Suunnittelualueen rakennuksista on laadittu rakennusinventointi 10.9.2019. Inventoinnin arvioinnissa todetaan, että: ”*Rivitalokokonaisuus muodostaa pihoineen ja puineen viihtyisän asuin ympäristön. Rakennuksiin on tehty lukuisia muutoksia eikä niillä ole erityisiä arkkitehtonisia arvoja. Myös liikerakennus on arkkitehtuuriltaan vaatimaton. Kauppatoiminnan kautta sen voidaan nähdä omaavan ympäristössään historiallista arvoa.*” Inventointi löytyy kaavaselostuksen liitteestä 10.

### Melu:



**Kuva 6. Otteet meluselvitysaineistosta**

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

Valmisteluvaiheen jälkeen WSP Finland Oy on laatinut ympäristömeluselvityksen vuoden 2035 ennustetilanteessa. Selvityksessä on huomioitu valitun vaihtoehdon mukainen rakentaminen. Selvityksen perusteella melutasot eivät ylitä päivä- ja yöaikaisia ohjearvotasoja piha-alueilla (55 dB LAeq 7-22 ja 50 dB LAeq 22-7). Meluselvityksen perusteella ei ole tarpeen asettaa erillisiä kaavamääräyksiä julkisivun ääneneristävyydestä. Meluselvitys löytyy kaavan liitteestä 6.

## **4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**

Y-säätiö/M2-kodit Oy on 22.12.2017 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavanmuutosta tonteille 20-10-5 ja 20-10-6. Hakijan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että sillä mahdollistettaisiin tehokkaampi asuinrakentaminen. Hakijan mukaan alueen rakennukset ovat heikkokuntoisia eikä niiden korjaaminen ole taloudellisesti järkevää eivätkä ne täyty nykyajan laatuvaatimuksia.

### **4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan muutostyö sisältyi kaupunginhallituksen hyväksymään asemakaavoituksen vuoden 2019 työohjelmaan sekä kaavoituskatsaukseen. Vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 22.5.2019.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

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

#### **4.3.2 Vireilletulo**

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

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä. Alueen asukkaille järjestettiin yleisötilaisuus 18.6.2019 Päivärannan päiväkodissa. Yleisötilaisuuden jälkeen jätettiin yksi kirjallinen mielipide. Mielipiteet ja niiden vastineet ovat liitteessä 7.

Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 4.9.2019. Valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävänä 9.9. – 11.10.2019. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa Puijonsarven koululla 18.9.2019. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille info- ja keskustelutilaisuudessa (ns. lausuntokokous) 30.9.2019. Lausunnon valmisteluaineistoista antoi Kuopion Vesi liikelaitos (1.1.2020 alkaen Kuopion Vesi Oy). Nähtävänäolon aikana aineistosta jätettiin neljä mielipidettä. Esitetyt mielipiteet sekä lausunto ja niiden vastineet löytyvät selostuksen liitteestä 8.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on toimitettu Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle tiedoksi. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

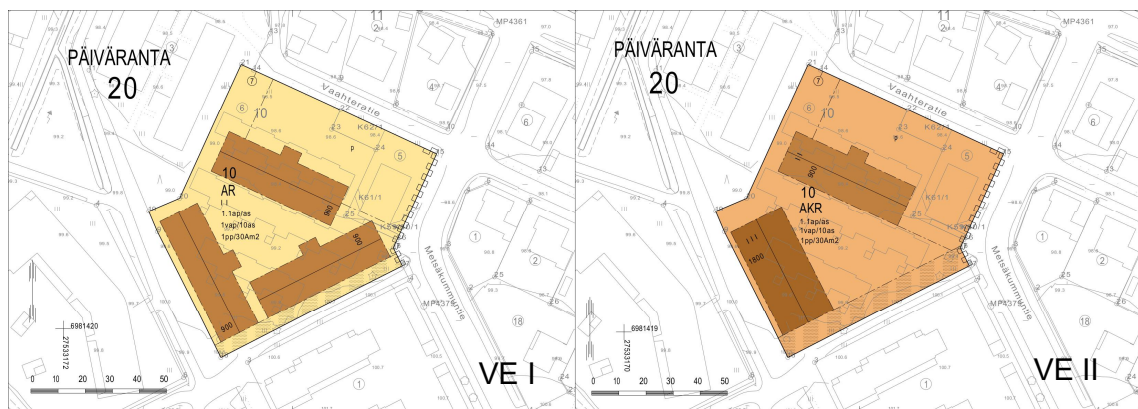
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkirakenteen kehittäminen kaupungin strategioiden mukaan. Tavoitteena on tehostaa kaupunkirakennetta sekä tuoda uusia käyttäjiä olemassa olevien palveluiden piiriin.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan rakentamisen korvaaminen uudella tiiviimmällä rakentamisella. Tavoitteena on toteuttaa uudisrakentaminen kasvattamalla kerroslukua.

Asemakaavan muutoksen kaupunkikivullisena tavoitteena ratkaisu, joka huomioi uuden sekä vanhan rakennuskannan suunnittelualueen ympäristössä. Muutoksella pyritään luomaan viihtyisää asuinympäristöä.

### 4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot



Kuva 7. Valmisteluvaiheen kaavavaihtoehdot.

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

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

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot sekä niiden havainnekuvat löytyvät selostuksen liitteestä 3.

### Vaihtoehto I



Kuva 8. Vaihtoehto I havainnekuva

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

Rakennusoikeus: 2700 k-m<sup>2</sup>

Kerrosluku: 2

## Vaihtoehto II



Kuva 9. Vaihtoehto II haivainnekuva

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

Rakennusoikeus: 2700 k-m<sup>2</sup>

Kerrosluvu: 2-3

### 4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavaehdotus on laadittu valmisteluvaiheen vaihtoehdon numero kaksi pohjalta. Kaavaehdotuksen laadinnassa on käsitelty valmisteluvaiheessa esitettyjä mielipiteitä. Valmisteluvaiheen mielipiteet löytyvät kaavan liitteestä 8.

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

Esitetyllä vaihtoehdolla on vaikutuksia alueen lähiympäristön kaupunkikuvaan. Suunnitellun uudisrakentamisen myötä suunnittelualueen rakentamiskorkeus kasvaa, jolla on vaikutuksia alueen näkymiin. Kerrosluvun kasvu voidaan kokea myös heikennyksenä alueella, joka on ennestään ollut pääasiassa yksikerroksista. Muutosta kuitenkin tasa-painottaa alueen avartuminen rakennusten käyttäessä pienemmän osan tontin pinta-alasta. Uudisrakentaminen huomioi myös paremmin suunnittelualueen eteläpuolen uudet kaksikerroksiset rivitalot.

Muutoksella ei voida arvioida olevan vaikutuksia alueen luontoon. Alue on nykyisellään rakennettua ympäristöä.



### Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia liikenteen määrään. Muutos mahdollistaa suuremman määrän asuntoja alueelle, jolloin liikenteen määrä alueelle kasvaa. Kaavamuutoksen myötä alueelta kuitenkin poistuu mahdollisuus liikekiinteistön rakentamiseen, joka tasapainottaa liikenteen määrää tontille.

Tontin liittymä on liikenneturvallisuussyistä osoitettu Vaahterantien puolelle. Metsäkumuntie toimii vilkasliikkeisempänä kokoojakatuna, jota myös joukkoliikenne hyödyntää, joten tonttikaduksi tarkoitettu Vaahteratie on turvallisempi vaihtoehto liittymälle.

Tontin toimintojen suunnittelussa on huomioitu terveellinen ja turvallinen ympäristö mm. piha- ja pysäköintialueiden sijoittelussa.

### Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Rakentamisella on positiiviset vaikutukset talouteen. Rakentaminen mahdollistaa nykyisen kunnallistekniikan hyödyntämisen ja taajamarakentamisen tiivistämisen, jonka voidaan arvioida olevan edullisempaa, kuin uudelle alueelle kaavoittaminen. Alueen työllistävät vaikutukset rajoittuvat alueen rakentumiseen.

### Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella on positiiviset sosiaaliset vaikutukset. Muutoksen myötä alueen asuntotarjonta monipuolistuu, joka osaltaan turvaa alueen palvelutarjontaa. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee päiväkotia, ala-aste, liikuntapaikat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, joten alue on soveltuva myös lapsiperheille.

#### 4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Kaavan ehdotusaineisto on laadittu valmisteluaineisto saatujen lausuntojen, kannanottojen ja neuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus on laadittu valmisteluvaihtoehto numero kaksi pohjalta. Ehdotuksen laadinnassa on pyritty huomioimaan sidosryhmäneuvotteluissa ja mielipiteissä esiin tuotuja seikkoja.

Valittu vaihtoehto mahdollistaa avaramman tontin ja maiseman, kuin vaihtoehto yksi tai alueen nykyinen asemakaava. Valitussa vaihtoehdossa on kaksi massaa, joissa tehokkuus on saatu kerrosluvun kautta. Naapuritonteille muutos on pyritty saamaan positiiviseksi rakennusten sijoittelulla ja avarammalla näkymällä.

## **5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

### **5.1 Kaavamuutoksen rakenne**

Asemakaavan muutoksella alue kaavoitetaan asuin- ja rivitalojen kortteli-alueeksi (AKR). Kaava-alueen pinta-ala on 0,65 ha.

Kortteli muodostuu kaksi kerroksisesta rivitalosta sekä kolmikerroksisesta pienkerrostalosta. Kaavakartalla on lisäksi osoitettu pysäköimispaikka sekä leikki- ja oleskelualue.

Pysäköimisalueen yhteyteen on myös mahdollistettu talousrakennuksen sijoittaminen korttelin jätehuoltoon ajatellen. Liittymä on osoitettu vaahteratien puolelle.



Kuva 10. Havainnekuva alueesta

### 5.1.1 Mitoitus

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 2 700 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on jaettu kahdelle rakennusalalle, joista rivitalon rakennusoikeus on 900 k-m<sup>2</sup> ja pienkerrostalon 1 800 k-m<sup>2</sup>. Rivitalon suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja pienkerrostalon kolme. Tehokkuusluku rakennusoikeus on 0,41.

Autopaikkanormina kaavamuutoksessa on käytetty 1,1 autopaikkaa asuntoa kohden.

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Päivärannassa olemassa oleviin palveluihin. Kaavamuutosalueelle ei sijoitu palveluita.

## **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Uudisrakentaminen luo mahdollisuuksia kehittää osaltaan alueen ympäristöä. Uudisrakentamisessa on pyritty tehostamaan alueen rakentamistehokkuutta, mutta samalla on pyritty kompensoimaan muutosta avarammalla ympäristöllä. Uudisrakentaminen vastaa asuntojen kysyntätilanteeseen ja vahvistaa kaupungin strategisten tavoitteitten mukaista elinvoimaisuutta.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla vahvistetaan laaditulla rakennustapaohjeella (rto). Rakennustapaohje on selostuksen liitteenä 9.

## **5.3 Aluevaraukset**

### **5.3.1 Korttelialueet**

Asemakaavan muutoksella alueen käyttötarkoitus kaavoitetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Alueelle sijoittuu korttelin 10 uusi tontti 7.

Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 2 700 k-m<sup>2</sup>. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi n. 39 asuntoa. Autopaikkanormi kaavassa on 1,1, autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkanormi on 1 pyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliometriä kohti. Tontilla on osoitettu pysäköimispaikka sekä leikki- ja oleskelualue.

Tontilla tulee varautua viivyttämään vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä ja rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

## **5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Uudisrakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa sekä tiivistää kaupunkirakennetta. Rakentamiskorkeuden nosto voidaan kokea negatiivisena lähiympäristössä, koska alue on aikaisemmin ollut yksikerroksista. Muutosta on kuitenkin kompensoitu suunnitteleamalla alueesta avarampi. Lisäksi kaavamuutoksen myötä myymälärakennuksen rakennusala poistuu, jolloin tontti on varattu kokonaan vähemmän häiriöitä tuottavalle asumiselle.



Kuva 11. Havainnekuva etelästä päin kuvattuna

#### 5.4.2 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Uudisrakentaminen lisää alueen asuntotarjontaa ja parantaa täten alueen elinvoimaisuutta. Asukaspuhjan kehittyminen mahdollistaa palvelutarjonnan säilymisen ja kehittymisen asuinalueella ja sen ympäristössä.

Lukuun ottamatta rakentamisen aikaisia työllisyysvaikutuksia, hankkeen vaikutukset työllisyyteen ja talouteen ovat vähäisiä.

Hankkeella on positiiviset perhe- ja lapsivaikutukset. Alueen lähiympäristössä on ala-aste sekä päiväkotia, joten alue soveltuu hyvin lapsiperheille. Alueelta on myös hyvät kevyen liikenteen yhteydet puiston kautta edellä mainituille palveluille.

#### 5.4.3 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

Hankkeella on vähäiset vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Uudisrakentaminen tapahtuu rakennetussa ympäristössä, eikä se ulotu rakentamattomalle alueelle. Rakentamistiiveyden kasvulla voidaan arvioida olevan positiiviset ilmastovaikutukset. Muutos tuo lisää potentiaalisia käyttäjiä julkisen liikenteen piiriin vähentäen tällöin yksityisautoilua. Hanke on Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2009-2020 mukainen, koska se tiivistää kaupunkirakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja kunnallistekniikkaan.

#### 5.4.4 Muut vaikutukset

Hankkeella on vähäiset vaikutukset liikenteeseen ja kaikki autopaikat osoitetaan tontilla. Kaavassa on huomioitu kannustaminen pyöräilyyn pyöräpaikkojen määräyksellä. Alueen läheisyydessä on myös hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Alue on myös helposti tavoitettavissa autolla ja julkisella liikenteellä.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kunnallistekniseen verkostoon eikä ulkoilu- tai virkistysmahdollisuuksiin.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Alueelle ei sijoitu ympäristö häiriöitä tuottavia toimintoja. Vanhan rakennuskannan purkamisen ja uuden rakentamisen yhteydessä voi aiheutua meluhaittoja lähiympäristöön. Rakentamisen yhteydessä voi esiintyä myös väliaikaista raskasta liikennettä.

### **5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset**

Kaavamerkinnot ja –määräykset ovat Ympäristöministeriön suositusten mukaisia. Kaavamerkinnot löytyvät kaavakartan määräys osiosta 2.

### **5.7 Nimistö**

Suunnittelualueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

### **5.8 Kaavatalous**

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

Kaavaratkaisu ja uudisrakentaminen tuovat lisää käyttäjiä olemassa olevalle verkostolle ja parantavat näin sen käyttöastetta. Kaavamuutos tukee tällöin kestävä kehityksen tavoitteita.

## **6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 13.2.2020

Pauli Sonninen  
asemakaavapäällikkö

Roope Ruhanen  
kaavoitusinsinööri

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