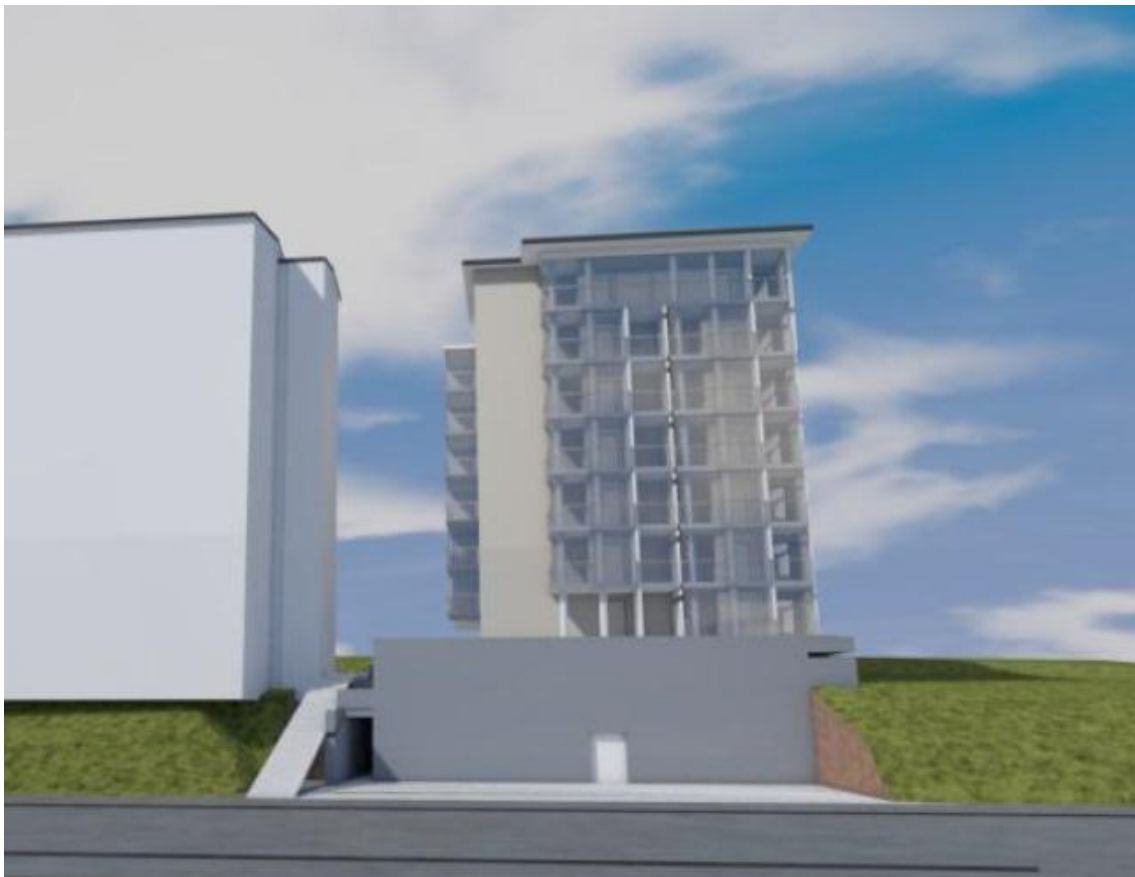


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Haapaniementie 3

24.9.2020



QVIM Arkkitehdit Oy

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 26.2.2020

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPION KAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

SISÄLTÖ

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
2	TIIVISTELMÄ
2.1	Kaavoitusprosessin vaiheet
2.2	Asemakaavan muutos
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen
3	LÄHTÖKOHDAT
3.1	Selvitys suunnittelualueen 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-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET
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	Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS
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	Kaavamuutoksen vaikutukset
5.4.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
5.4.2	Suhde suunnittelutilanteeseen
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyys- ja turvallisuuteen
5.4.5	Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen
5.4.6	Sosiaaliset vaikutukset
5.4.7	Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön
5.5	Ympäristön häiriötekijät
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset
5.7	Nimistö
5.8	Kaavatalous
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

LIITTEET

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake **liitetään ehdotusvaiheessa**
- 2/1 Asemakaavan muutokartta **liitetään ehdotusvaiheessa**
- 2/2 Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset **liitetään ehdotusvaiheessa**
- 3 Havainneaineisto, Kuopion kaupunki
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistuva asemakaava
- 5 Luonnosvaihtoehdot, QVIM Arkkitehdit Oy
- 6 Valmisteluvaiheesta saadut lausunnot vastineineen **liitetään ehdotusvaiheessa**
- 7 Meluselvitys **liitetään ehdotusvaiheessa**
- 8 Rakennusinventointikortti **liitetään ehdotusvaiheessa**

HAAPANIEMENTIE 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos, joka koskee xx päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Kuopion kaupungin 8. kaupungin-
osan (Haapaniemi) korttelin 34 tont-
tia 4.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 8. kaupungin-
osan (Haapaniemi) kortteli 34.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion kaupungin 8. kaupungin-
osan (Haapaniemi) korttelin 34 tontit
5 ja 6.

Alueen sijainti Suunnittelualue sijaitsee Kuopion
kaupungin Haapaniemen kaupungin
osassa, Tasavallankadun ja Haapa-
niementien kulmauksessa.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINNI OPASKARTALLA. KUOPION KAUPUNKI.

Kaavatunnus: 878

Kaavatyön tarkoitus: Asemakaavan muutoksella on tar-
koitus mahdollistaa asuintäydennys-
rakentaminen nykyisen asuinkerros-
talotontin pohjoisosalle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Asunto Oy Kuopionlahti on hakenut asemakaavan muutosta 4.5.2018. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu.

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2020 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.2.2020. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 2.3.–3.4.2020. Kaavoituksen sidosryhmien aloituskokous ja naapureille suunnattu 1. kuulemistilaisuus pidettiin 19.3.2020.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kiinteistön täydennysrakentaminen asuinkäyttöön.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

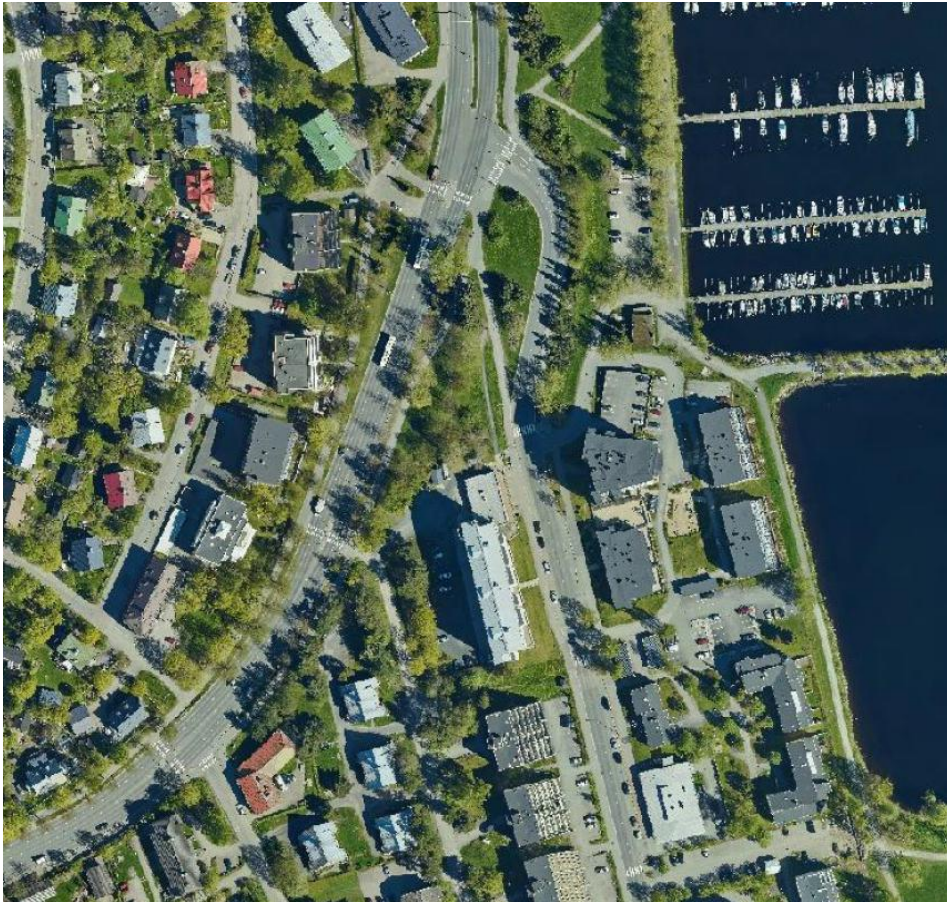
Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemellä, Tasavallankadun ja Haapaniementien välisessä kulmauksessa, Tasavallanpuiston etelälaidassa. Täydennysrakentamisalue muodostuu tontin 8-34-4 pohjoisen puoleisesta osasta. Alue ja sen lähiympäristö ovat rakennettua kerrostaloympäristöä ja Tasavallankadun länsipuolella myös pientalovaltaista asuinalueita.



KUVAT 2, 3. ILMA JA VIISTOILMAKUVA SUUNNITTELUALUEELLE. KUOPION KAUPUNKI.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Myös tonttien piha-alueet ovat pääosin asfaltoituja, kasvillisuutta alueella on niukasti. Korkeuseroja on jonkin verran: maasto laskee Tasavallankadulta Haapaniementietä kohti.

Maaperä on hiekkamoreenia. Pohjaveden korkeuden vaihtelu on vähäistä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu keskustavyöhykkeen etälaidalle. Kaava-alueelta on näköyhteys Kallavedelle. Tontin itäreunalla kulkee leveä jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka on osa Haapaniementien kokoojakatua. Sillä on merkittävä rooli kevyen liikenteen siirtymäreitteinä Saaristokaupungista keskustaan rantayhteyden lisäksi. Liiketilaa on Haapaniementie 10 ja 16:ssa, muutoin alue tukeutuu keskustan palveluihin.

Kiinteistöllä 8-34-4 sijaitsee vaalean keltaiseksi rapattu 7-kerroksinen vuonna 1955 valmistunut asuinkerrostalo ja siihen liittyvä 2-kerroksinen tiilipintainen toimitilaosa, jossa on toiminut mm. mm. julkinen sauna, kauppa, parturi, hieroja, soitinkauppa ja äänitysstudio. Matalan rakennuksen alla on autotalleja.



KUVAT 4 ja 5. VIISTOILMAKUVIA TONTILTA. KUOPION KAUPUNKI.

Nykyinen 7-kerroksinen asuinkerrostalo muodostaa huomattavan korkean ja vesistön suunnasta hyvin erottuvan Haapaniemen maamerkin. Rakennuksen käytetty kerrosala on 4 968 k-m² ja ylittää kaavan mukaisen rakennusoikeuden 378 k-m²:lla. Suunnitelmissa on purkaa rakennuksen pohjoinen 2-kerroksinen siipiosa.

Rakennuksen purettavasta osasta tullaan laatimaan inventointikortti.

Tontti 8-34-4 on merkitty kiinteistörekisteriin 26.4.1954, ja sen pinta-ala on 4 368 m².

Suunnittelualueella rajaavilla Tasavallankadulla ja Haapaniemenkadulla on olemassa olevaa vesi- ja viemärijohtoverkostoa sekä kaukolämpö- ja sähköverkko. Autopaikkoja on 22 kpl.

3.1.4 Kiinteistönomistus

Kiinteistö ja tontti ovat kokonaisuudessaan Asunto Oy Kuopionlahden omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

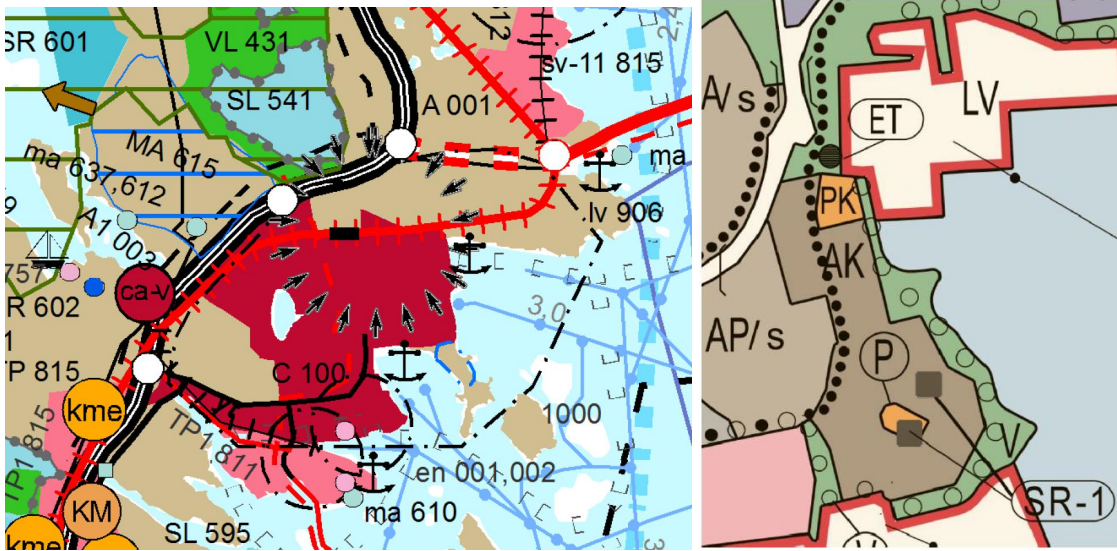
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet 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 ohjaamalla täydennysrakentamista olevan keskustarakenteen yhteyteen.

Maakuntakaava

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. Ympäristöministeriön 1.6.2016 vahvistamassa Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030 on määräys, jonka mukaan keskustatoimintojen alueille sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden kokoa ei rajoiteta maakuntakaavalla.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 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 on käynnistynyt vuoden 2019 aikana.



KUVA 6. OTE YHDISTELMÄMAAKUNTAKAAVASTA. POHJOIS-SAVON LIITTO.
KUVA 7. OTE KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVASTA. KUOPION KAUPUNKI.

Yleiskaava

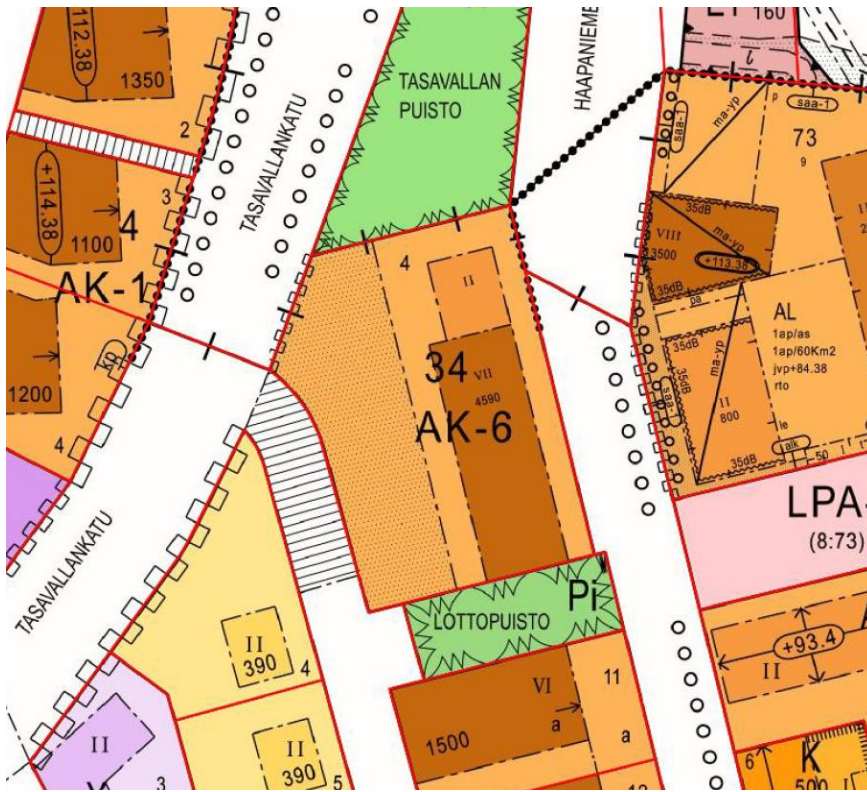
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnitteluala on Kerrostalovaltaista aluetta (AK).

Keskusta-alueen osayleiskaavatyö sisältyy vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan yhtenä strategisen maankäytön suunnittelun päätyönä. Osayleiskaavasta tulee oikeusvaikutteinen, ja se tulee vahvistuessaan kumoamaan kaava-alueen osalta keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan.

Asemakaava

Korttelin asemakaava on sisäasiainministeriön 20.2.1979 vahvistama. Siinä kortteli on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Sallitusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää liikehuoneistoiksi. Liikehuoneistojen tulee sijaita rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katu- tai pihatasosta.

Haapaniementien suuntainen rakennus on VII- ja II-kerroksinen. Rakennusoikeutta tontilla on 4 590 k-m². Tontin länsipuoli on merkitty istutettavaksi tontin osaksi.



KUVA 8. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA. KUOPION KAUPUNKI.

Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistuva asemakaava on selostuksen liitteenä 4.

Selvitykset

Alueelle laaditaan meluselvitys.

Purettava 2-kerroksinen osa inventoidaan ehdotusvaiheessa.

Ohjelmat ja tavoitteet

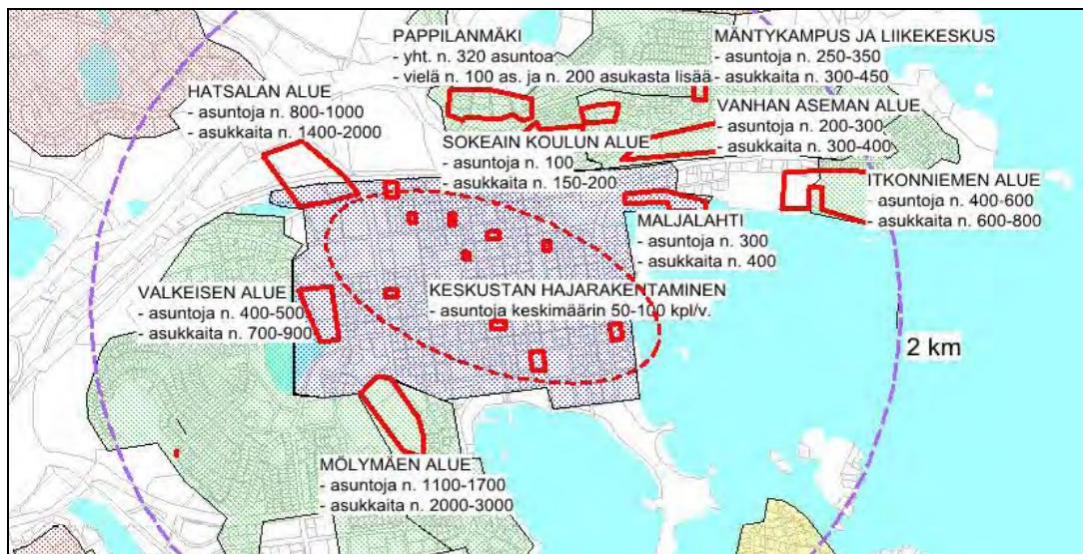
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017 Kuopion strategian vuoteen 2030. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyysympäristö, 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. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonekaasupäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastomuutokseen liittyviä tavoitteita.

Kuopion ilmastopoliittisen ohjelman 2020–2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi osaksi maankäytön suunnittelua. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi suunnitelman ja toimenpiteet ilmastomuutokseen sopeutumisesta ja varautumisesta. Tähän kaavaan liittyviä tavoitteita ovat energian tuotanto ja kulutus sekä viisas liikkuminen ja sitä tukeva kaupunkirakenne.

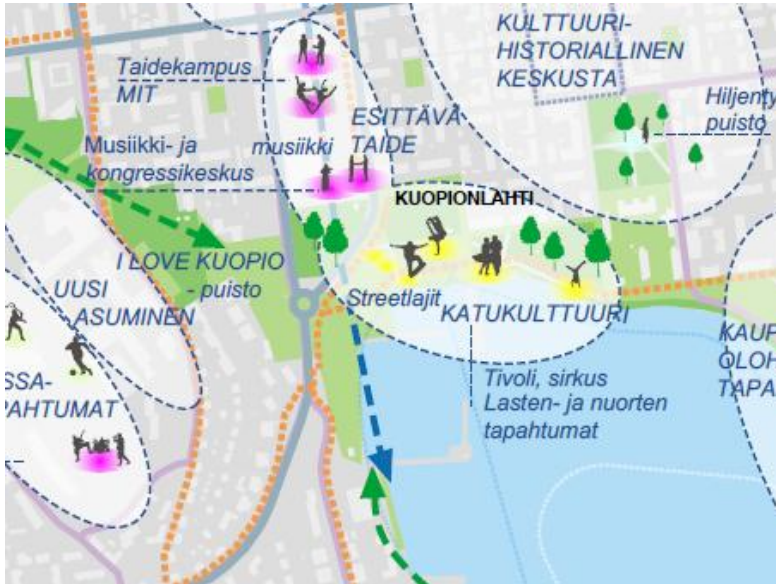
Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (APOLI) on kaupunginvaltuuston 23.10.2017 hyväksymä. Päivitetty arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön 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, rännikatuja 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 kaupungin Kaupunkirakenne 2030-luvulle on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Se on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa on hyväksytty Kuopion kasvusuunnat sekä asumisen ja työpaikkojen laajentumisalueet. Keskusta-alueelle on suunniteltu asuntoja keskimäärin 50–100 kpl/vuosi.



KUVA 9. OTE KAUPUNKIRAKENNE 2030-LUVULLA -RAPORTISTA.

Kuopion kaupungin Master Plan 2025 –työssä on tarkasteltu keskusta liittyviä alueita. Master Plan –luonnoksessa suunnitteluala sijoittuu B-vyöhykkeelle, joka käsittää ruutukaava-alueen ja sitä ympäröivän viherkentän, jonka ytimenä on Tori ja sitä ympäröivä kaupallinen keskusta. Alueelle kohdistuvat kehitettävä kevyen liikenteen yhteys ja kehitettävä viheryhteys merkinnät.



KUVA 10. OTE MASTER PLAN 2025 -RAPORTISTA.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelman on kaupunginhallitus hyväksynyt 22.10.2007 ohjeellisenä noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatko-toimenpide-ehdotuksineen. 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 välttämällä.

Rännikatujen kehittämissuunnitelma on Kuopion kaupunginhallituksen 17.10.2005 hyväksymä. Se toimii ohjeena rännikatujen rakentamiselle kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla. Tavoitteena on rännikatujen kehittäminen ympäristöltään viihtyisänä, Kuopion ominaispiirrettä korostavana jalankulkukaupungin verkostona, jossa jalan ja pyörällä liikkuminen on miellyttävää, turvallista ja esteetöntä.

Kuopion resurssiviisautsohjelman on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.12.2017. Ohjelma sisältää kuusi teemaa, joiden sisällä on määritetty teemakohtaiset visiot vuodelle 2050, tavoitteet vuodelle 2030 ja mittarit sekä toimenpidekokonaisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi. Tähän kaavatööhön liittyvät erityisesti liikkumiseen ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet.

Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelman on kaupunginhallitus hyväksynyt 11.12.2017. Suunnitelman mukaan Kuopion keskusta-alueella otetaan käyttöön vyöhykejako pysäköintinormeissa niin autopaikkojen kuin pyöräpaikkojen osalta (kaupallinen ydinvyöhyke ja keskustavyöhyke). Kaava-alue ei kuulu keskustavyöhykkeeseen, jossa tavoitteena on pysäköinnin tehostaminen ja keskittäminen,

pyöräpysäköinnin kehittäminen sekä alueen palveluiden hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen tai pyörällä. Keskustanormia on pysäköinnissä kuitenkin sovellettu. Polkupyöräpysäköinnille asetetaan lisäksi paikkojen sijaintiin ja muotoon liittyviä laatuvaatimuksia. Kaavassa sovelletaan yleissuunnitelman mukaisia normeja.

Ympäristönsuojelulain mukaisen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman on kaupunginhallitus hyväksynyt 16.7.2018 ohjeellisenä huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023. Kaavaan merkitään toimenpidesuosituksen mukaiset melumääräykset.

Rakennusjärjestys

Kuopion kaupungin koko kaupunkialuetta koskeva uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018. Se on tullut voimaan 1.1.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Kaava-alue muodostuu tontista/maakiinteistöstä 297-8-34-4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.4.1954, ja sen pinta-ala on 4 368 m².

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelurakennuksia.

Kunnallistekniikka

Alue on kunnallisten teknisten verkostojen piirissä. Uudisrakentaminen edellyttää uuden muuntamovarauksen osoittamista rakennuksen yhteyteen.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa korttelin täydennysrakentaminen ja kehittäminen, mikä on sekä hakijaosapuolen että kaupungin etujen mukaista.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö sisältyy asemakaavoituksen vuosien 2019–2020 työohjelmiin sekä kaavoituskatsauksiin. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.2.2020. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 2.3.–3.4.2020. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, Kuopion Vesi Oy (aiemmin Kuopion Vesi Liikelaitos), Pohjois-Savon pelastuslaitos, Kuopion Energia Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, DNA Itä- ja Keski-Suomi, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Kanta-Kuopion Seura ry, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissopimus ry ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 26.2.2020, ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 29.2.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 2.3.–3.4.2020.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 19.3.2020, ja siinä olivat edustettuina Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön yksiköiden (maaomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta, kunnallistekninen suunnittelu, Ympäristönsuojelu, Strateginen maankäyttö ja Viher- ja virkistyspalvelut), Kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Kuopion Sähköverkko Oy:n, DNA Oyj:n ja Kuopion Vesi Oy:n edustajat.

Hankkeen valmisteluaineisto on tehty yhteistyössä hakijan (Asunto Oy Kuopionlahti) ja uudisosan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin (QVIM Arkkitehdit Oy) kanssa.

Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) tulee kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 7.9.2020. Valmisteluaineistoon sisältyy kolme toteutusvaihtoehtoa, ja ne asetetaan julkisesti nähtäville 12.1.–13.10.2020. Yleisötilaisuus järjestetään 4.11.2020 Valtuustosalissa. Aineiston nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta lähetetään kuulu-

tuksen lisäksi tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) lausunnonantajille.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto toimitetaan Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskuksella oli edustus aloitus- ja valmisteluvaiheen kokouksissa.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Yleiskaavallisten selvitysten ohjausvaikutus

Kaavatyö on Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan, Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelman ja Master Plan 2025-suunnitelman mukainen.

Kaupungin asettamat tavoitteet ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavatyö toteuttaa Kuopion kaupungin strategiaa sekä hyväksytyjä ohjelmia ja suunnitelmia. Näitä on selostettu tarkemmin selostuksen edellisessä kohdassa.

Keskusta-alueen täydennysrakentamisen tavoitteena on kaupunkirakenteen tukeminen, keskusta-alueen elinvoimaisuuden lisääminen, kaupunkikuvan parantaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen. Samalla tavoitteena on myös kaupunkikuvan kohentaminen sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti, ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvan ratkaisun löytäminen täydentävälle uudisrakentamiselle. Uudisosa muodostaa näkyvän rakennuksen Kuopion keskeisen eteläisen sisääntuloväylän, Tasavallankadun varressa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentamisen toteutus nykyisen asuin- ja liikerakennuksen viereen muodostettavalle uudelle tontille. Suunnittelualue rajautuu katu-, jalankulku- ja pyöräilyn verkostoon sekä Tasavallanpuistoon. Tavoitteena on vähentää ajoliikennettä ja lisätä turvallisuutta Lehtoniemenkadulla.

Tarkemmin kaupungin tavoitteet on muotoiltu kaavatyön alkuvaiheessa hankekortille, jossa on esitetty rakennusoikeuteen, kerroslukuun, massoitteeluun ja kaupunkikuvalliseen laatuun liittyviä tavoitteita. Nämä tavoitteet on tuotu valmisteluvaiheen vaihtoehtotarkastelussa vaihtoehtoina esille yhdessä rakennuttajan esittämien vaihtoehtojen kanssa. Kaupungin ensisijaisena lähtökohtana on ollut 5-kerroksinen asuinkerrostalo (ylävä paikka), jossa on riittävät pysäköinti ja oleskelualueet ja joka suhteutuu ympäristöön kaupunkikuvallisesti hyväksyttävällä tavalla.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kortteli sijoittuu kaupunkirakenteeseen varsin näkyvälle paikalle keskeisten pääkadun varteen. Rakennuksen toteutuksessa avainasemassa on rakennuksen korkeus, massoittelu, aukotus, materiaalit ja värytys. Lisäksi tulee huomioida olemassa olevista rakennuksista avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys.

Hakijan tavoitteet

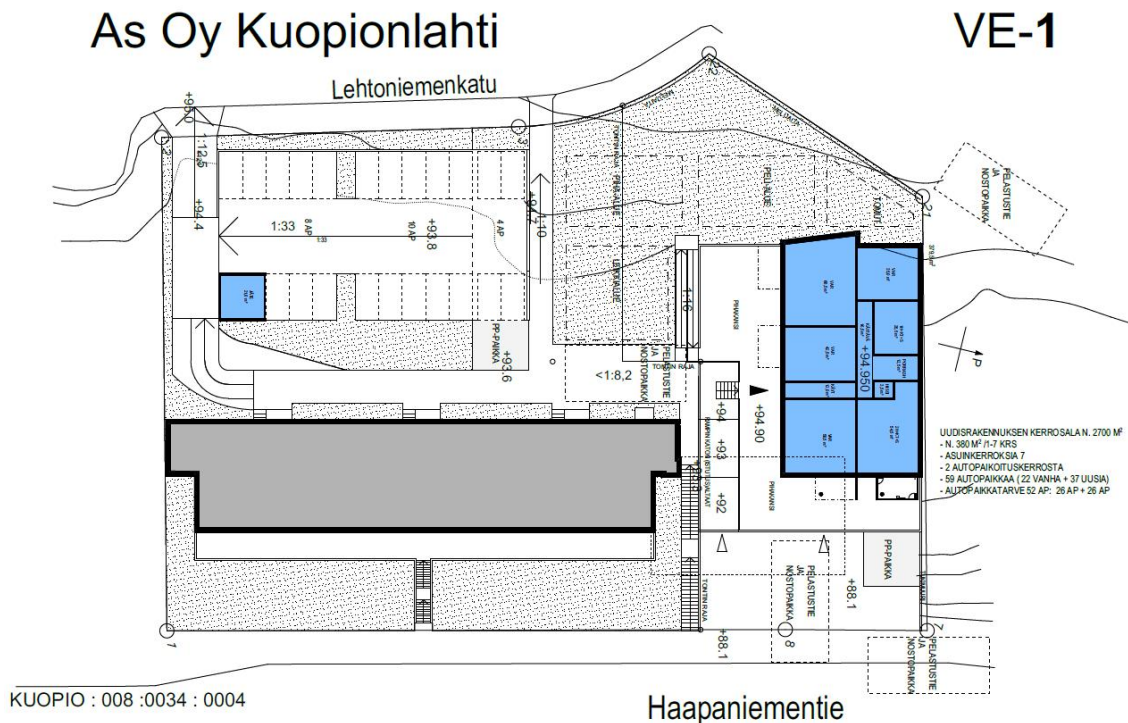
Kaavamuutoksen hakijan (kiinteistön omistaja) tavoitteena on matalan punatiilisen osan purkaminen ja lohkottavalle kaavatontille asuinkerrostalon rakentaminen.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Kaupunki on määritellyt asemakaavoituksen lähtökohdat, jossa rakentamisen korkeus, materiaali ja värytys tulee suhteuttaa ympäristön rakentamiseen. Määritetyt pysäköintinormit ovat samat kuin keskustavyöhykkeellä.

Uudisrakentamismuutoksia tutkitaan valmisteluvaiheessa kolmella suunnittelu- vaihtoehdolla. Kaikissa vaihtoehdoissa tontilla 8-34-4 oleva matala tiiliverhoitu siipi-osa kellaritiloineen puretaan ja tämä alue liitetään uuteen muodostettavaan tonttiin.





KUVAT 11-13. LUONNOSVAIHTOEHTO 1. QVIM ARKKITEHDIT OY

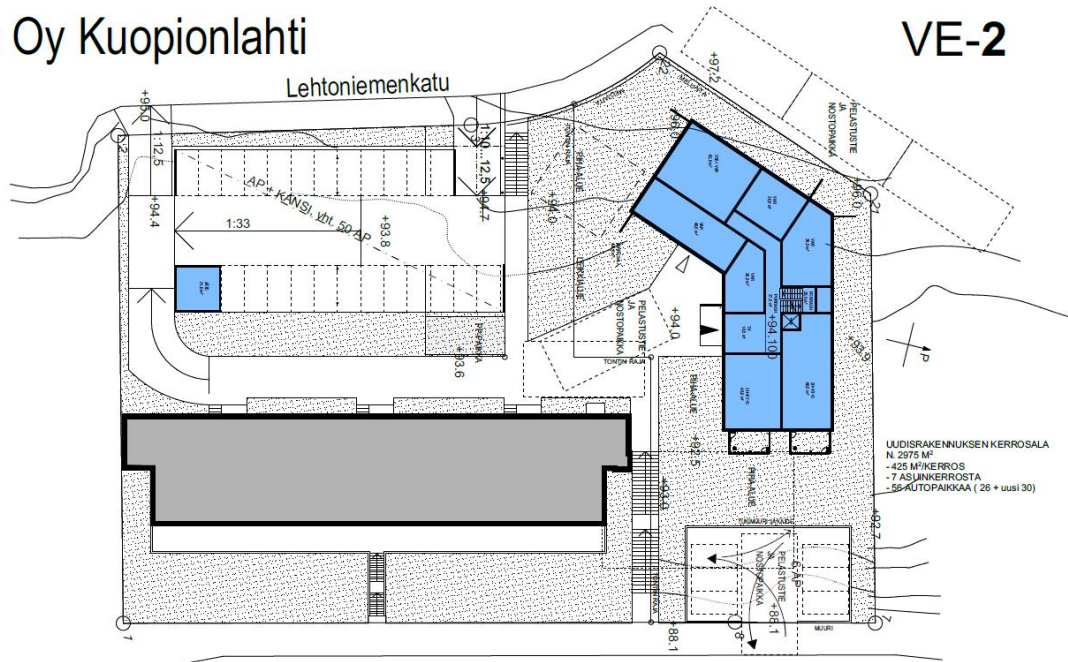
Vaihtoehdossa yksi 7-kerroksinen rakennus sijoittuu lähes kiinni puiston rajaan. Uudisosan kerrosala on noin 2700 kem² (380 kem²/krs). Varsinainen rakennusmassa on vanhaa rakennusta sisempänä tontilla Haapaniementieltä katsottuna. Asuinkerrosten alla on kaksi pysäköintikerrosta, joihin ajo Haapaniementien puolelta suoraan ovesta ja toiseen kerrokseen maanalaisen luiskan kautta. Autohalli on vanhan rakennuksen tasalla katuun nähden. Olevan rakennuksen autopaikat on järjestelty vanhan osan ja Lehtoniemenkadun väliin ulkopaikkoina, niin että tontille ajetaan eteläpäästä Lehtoniemenkadulta, samoin pelastusliikenne, ja kevyt liikenne käyn tontille kadun pohjoispäästä. Piha- ja leikkialueeksi jää uudisosan ja pysäköinnin välinen alue, joka sovitetaan maaston ja kannen korkeuksien mukaisesti. Polkupyörien säilytys tai katos sijoittuu autopaikojen ja vanhan osan väliin sekä Haapaniementielle laskeutuvien portaiden kautta autohallien tehtävälle alueelle. Autopaikkoja tässä vaihtoehdossa rakennetaan yhteensä 59, joista 37 sijoittuu autohalliin.

Vaikutuksia

7-kerroksinen rakennus on likimäärin saman korkuinen kuin oleva kerrostalo. Korkealla uudisrakennuksella on Tasavallankadun varressa merkittävä, näkyvä kaupunkikuvallinen asema. Rakennus säästää pohjapinta-alansa puolesta hyvin tonttia ja mahdollistaa riittävän kokoisen leikki- ja oleskelualueen rakentamisen, joka on kuitenkin esityksessä sijoitettu niin, että se on alttiina Tasavallankadun liikennemelle. Haapaniemenkadun puolelle avautuu 2-kerroksisen pysäköintitalon muurimainen seinä.

As Oy Kuopionlahti

VE-2



KUOPIO : 008 : 0034 : 0004

Haapaniementie



KUVA 13-15. LUONNOSVAIHTOEHTO 2. QVIM ARKKITEHDIT OY

Vaihtoehdossa kaksi 7-kerroksinen rakennus sijoittuu noin 4 metrin etäisyydelle puiston rajasta. Uudisosan kerrosala on noin 3000 kem² (425 kem²/krs). Varsinainen rakennusmassa on vanhaa rakennusta sisempänä tontilla Haapaniementieltä katsottuna. Autot pysäköidään pihalle ja sen päälle rakennetulle katetulle kannelle sekä Haapaniementieltä laajennetulle alueelle (6 ap). Tontille ajetaan eteläpäästä Lehtoniemenkadulta, samoin pelastusliikenne, ja kannelle ylempää Lehtoniemenkadun pohjoispäästä. Piha- ja leikkialueeksi jää uudisosan ja pysäköinnin välinen alue, joka sovitetaan maaston ja kannen korkeuksien mukaisesti. Polkupyöräkatos sijoittuu autopaikkojen ja vanhan osan väliin. Portaat laskeutuvat pihalta Haapaniementielle tulevien tonttien rajalla. Autopaikkoja esitetään rakennettavan 50 pihakannelle ja 6 Haapaniementien puolelle.

Tontilta puretaan vanha matala tiiliverhoiltu siipiosa kellareineen. Suunnitelmassa 5-kerroksinen rakennus sijoittuu lähes kiinni puiston rajaan. Uudisosan kerrosala on noin 3000 kem², (592 kem²/krs). Varsinainen rakennusmassa on vanhan rakennuksen tasalla Haapaniementieltä katsottuna. Asuinkerrosten alla on kaksi pysäköintikerrosta, joihin ajo Haapaniementien puolelta suoraan ovesta ja toiseen kerrokseen maanalaisen luiskan kautta. Autohalli on uudisrakennuksen tasalla katuun nähden. Olevan rakennuksen autopaikat on järjestelty vanhan osan eteen, niin että tontille ajetaan eteläpäästä Lehtoniemenkadulta, samoin pelastusliikenne, ja kevyt liikenne käyn tontille kadun pohjoispäästä. Piha- ja leikkialueeksi jää uudisosan ja pysäköintin välinen alue, joka sovitetaan maaston ja kannen korkeuksien mukaisesti. Polkupyörien säilytys tai katos sijoittuu autopaikojen ja vanhan osan väliin. Portaat laskeutuvat pihalta Haapaniementielle. Suunnitelmassa on esitetty yhteensä 54 autopaikkaa, jotka jakautuvat 22 autopaikkaan nykyiselle parkkialueelle ja 32 paikkaan autohalliin.

Vaikutuksia

Kulmaan kääntyvä 5-kerroksinen asuinkerrostalo vie sille muodostettavasta tontista noin puolet. Rakennus muodostaa melulta suojattua aluetta, joka ei kuitenkaan suojaa osoitettua leikki- ja oleskelualuetta, sen sijoituessa luoteiskulmaan rakennusten ja ulkopysäköintialueen väliin, johon Tasavallankadun liikennemelu kohdistuu. Ratkaisu edellyttäisi rakenteellista melusuojaa kuten muissakin esitetyissä vaihtoehdoissa. Viisi kerroksinen ratkaisu on korkeudeltaan maltillinen, joka vastaa räystäskoroltaan noin 7-kerroksista taloa Haapaniemen kadun varressa. Osoitettu suuri rakennusoikeuden määrä näkyy sekä suurena runkosyvyytenä että pohjapinta-alana. Haapaniemenkadun puolelle avautuu 2-kerroksisen pysäköintitalon muuriomainen seinä.

4.5.2 Asemakaavan muutoksen suunnitteluratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot toimivat pohjana kuulemiselle ja alustavalle arvioinnille. Luonnosvaihtoehdot ovat suuntaa-antavia ja rakentamismahdollisuuksia havainnollistavia. Vaihtoehtoja punnitaan valmisteluvaiheessa sekä niiden kaupunkikuvallista asemaa ja olemusta että käyttötarkoitusta yhdessä hakijan ja kaupungin toimielinten kanssa. Tärkeässä asemassa kaupunkikuvallisesti ovat muun muassa korkeudet, mittasuhteet, aukotus, materiaalivalinnat, katunäkymien muodostuminen suhteessa ympäröivään rakennuskantaan.

Asemakaavan muutosratkaisun pohjaksi ehdotukseen valitaan yksi esitetyistä luonnoksista tai tehdään uusi saadut valmisteluvaiheiden lausunnot ja mielipiteet huomioituna. Luonnoksista pyydetään mm. laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

5.1.1 Perusrakenne

Asemakaavan muutoksella tontti 8-34-4 kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille toteutettaisiin pääosin tulevan ehdotuksen havainnekuvien mukaista asuntorakentamista. Autopaikkoja on mahdollista rakentaa kellaritasoille, ja lisäksi maanpäällistä pysäköintiä.

Ajo paikoitus- ja huoltotiloihin järjestetään pääosin Haapaniementien kautta. Lehtoniemenkadun liikennettä pyritään rauhoittamaan jalankululle ja polkupyöräilylle.

Suunnittelualueetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu. Tontille tarvitaan mahdollisesti Haapaniementien puolelle muuntamovaraus. **Tämä tarkistetaan Kuopion sähköverkolta.**

5.1.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 4368 m², josta lohkottaisiin noin 1 600 m² uusi tontti. Rakennusoikeutta muodostettavalla uudella tontilla olisi esitettyjen luonnosten perusteella 2 700 - 2 960 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e=1,7-1,9$. Esitettyjen luonnosten perusteella muodostettavalle tontille toteutettaisiin noin 40-50 asuntoa ja noin 30 autopaikkaa (2ap/ 3as). Polkupyöräiden määrä ei ilmene suunnitelmista, mutta tarve on 1pp/30 k-m² ja toissijainen miniminä 1 polkupyöräpaikka asuntoa kohti.

Autopaikka- ja polkupyöränormit ovat kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Autopaikkoja on mahdollista rakentaa kellaritasoille ja osa pihakannelle. Pyöräpysäköinti sijoittuu tontille autohalliin, ulkoiluvälinevarastoon ja mahdollisesti myös pihalle rakennettavaan pyöräkatokseen.

Melumääräykset ovat kaupunginhallituksen hyväksymän meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman mukaisia.

Suunnittelualueetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy pääosin ennallaan.

Suunnittelualueetta koskevat tarkemmat tilastotiedot ovat liitteenä 1 olevassa seurantalomakkeessa. **Liitetään ehdotusvaiheessa.**

5.1.3 Palvelut

Aluetta kehitetään yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asuinkerrostalojen alueena. Vajaan kilometrin päässä sijaitsevat 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 kaupunkikuvaliset ja kaupunkirakenteelliset tavoitteet, joiden pohjalta hanketta voidaan viedä eteenpäin.

Alueen rakentamiselle sopiva 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, jota tulee ehdottomasti massoitellun ja julkisivuperiaatteiden osalta noudattaa (rto-1). Rakentamistapaohjeena toimii edellä mainitulla tavalla selostuksen liitteenä 3 oleva havainneaineisto. **Liitetään ehdotusvaiheessa.**

Lisätään ehdotuksen havainnekuvat ehdotusvaiheessa

KUVA 19. NÄKYMÄT TASAVALLANKADULTA JA HAAPANIEMENTIELTÄ. QVIM ARKKITEHDIT OY.

Lisätään ehdotuksen julkisivukuvat ehdotusvaiheessa

KUVA 20. JULKISIVUT. QVIM ARKKITEHDIT OY.

Uudelle muodostettavalle tontille kulku tapahtuu Haapaniementieltä ja Lehtoniemenkadulta, jolle myös mahdollistetaan satunnainen huoltoajo. Korttelin pihakansi suuntautuu etelään ja asuntojen ulokeparvekkeiden näkymät avautuvat osittain Kalaveden suuntaan. Pysäköinti järjestetään pihakannen alle kaksikerroksiseen pysäköintihalliin. Autohallin ajoyhteys on Haapaniementieltä.

Rakennusten pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on suunniteltu alustavasti lähirakennuksissa käytettyjä materiaaleja ja sävyjä.

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutosehdotusaineisto laaditaan kaupungin jatko-ohjeistamien aineistojen pohjalta. Asemakaavan muutokartta merkintöjen selityksineen tulee olemaan sitten liitteenä 2/1–2/4.

Lisätään ote kaavakartasta ehdotusvaiheessa

KUVA 21. ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS.

5.3.1 Korttelialue

Pohdintoja tulevan asemakaavan määräyksistä, jotka tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

Tontti 8-34-4 kaavoitetaan asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi, asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle ja asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä x k-m², joka vastaa tontin käytön tehokkuutta $e=x$.

Tontilla on leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).

Alueen toteuttamista ohjaa laadittu rakentamistapaohje, jota tulee ehdottomasti massoittelun ja julkisivuperiaatteiden osalta noudattaa (rto-1). Rakentamistapaohjeena toimii edellä mainitulla tavalla selostuksen liitteenä 3 oleva havainneaineisto. Katujen puoleisilla julkisivuilla asuinhuoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rungon sisäpuolelle (par-5).

Tontin 8-34-4 koilliskulmassa, edellä mainitun autohallin ajoyhteyden viereen osoitetaan merkintä ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavasta sähkömuuntamosta, jonne tulee olla oma sisäänkäynti suoraan kadulta (ets-3) ellei sitä sijoiteta Tasavallanpuistoon. Tasavallankadun ja Haapaniementien puoleisia rakennuksen sivuja koskee myös määräys, jonka mukaan rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeilla ja terasseilla alitetaan merkinnän osoittamapäiväajan keskiäänitaso (ra-20/55dB).

Alueen auto- ja polkupyöräpaikkanormit ovat keskustavyöhykkeen pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisia:

- 2 autopaikka 3 asuntoa kohti (2 ap/3 as)
- 1 pyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliömetriä kohti (1 pp/30 Am²)
- 75 prosenttia tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan (pp-ka/A75).

Autopaikkojen kevennystä koskee apv-3-määräys, jonka mukaan asuntojen ja toimilarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorotaiskäytössä olevista autopaikoista saa enintään 15 % vähennyksen yhtä nimeämätöntä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 50 % kaikista autopaikoista. Yleiseen pysäköintilaitokseen osoitettujen autopaikkojen osalta saa enintään 20 % vähennyksen yhtä pysäköintilaitokseen sijoitettua autopaikkaa kohti. Mikäli kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 15 % autopaikkanormin mukaisesta kokonaismäärästä. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.

Tontin alueella on II-kerroksinen rakennusala maanalaista väestösuojaa, varasto- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja varten; tiloja ei lasketa kerrosalaan (ma-vp-3).

Tontilla on myös hulevesien käsittelyä (hule-14), viemärin kiinteistökohtaista pump-
pausta (jv-3) ja vesijohtoveden kiinteistökohtaista paineenkorotusta (vj-1) koskevat
määräykset.

Nykyisen tontin 8-34-4 kautta mahdollistetaan rasiitteella (i) uudelle tontille kulkemi-
nen.

5.3.2 Muut alueet

Tontin 8-34-4 itäpuolinen Haapaniementien katualue on merkitty molemmin puolin
jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Lehtoniemenkatu on Tasavallan-
kadun puoleiselta osalta osoitettu jalankululle ja pyöräilylle, jota on aiemmin käytetty
tontin 8-34-4 tontille ajoon. Kaavamuutoksen myötä tilanteen odotetaan hieman pa-
rantuvan liikenneturvallisuuden kannalta. Katualueet eivät kuulu kaavamuutosalu-
eeseen.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

Arvioitu kaavaluonnosten perusteella (vaikutukset tarkentuvat ehdotusvaiheessa)

Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset vaikutukset esitetty arvioi-
den seuraavin symbolein:

- +++ merkittävä myönteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue
- ++ kohtalainen myönteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- + vähäinen myönteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- 0 vaikutuksia ei ole
- vähäinen kielteinen vaikutus ja/tai vähäinen vaikutusalue
- kohtalainen kielteinen vaikutus ja/tai kohtalainen vaikutusalue
- merkittävä kielteinen vaikutus ja/tai laaja vaikutusalue

Vaikutuksen kohde	+/-	Sanallinen selitys
KAUPUNKIRAKENNE		
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++	liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista
- yhdyskuntateknikka (energia, vesi, jäte)	++	helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon
- virkistysalueet	0	tukeutuu keskustan virkistysalueisiin
- kaavatalous	+++	ratkaisujen tehokkuus
YMPÄRISTÖ		
- rakennettu ympäristö	0	rakentamisen sovittaminen ympäristöön
- häiriötekijät	-	liikennemäärä lisääntyy
- erityispiirteet	++	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita
LIIKENNE		
- liikenneverkko	0	
- ajoneuvoliikenne	-	huoltoajoliikenne
- jalankulku ja pyöräily	+	ympäristö hieman paranee

- huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
- liikenneturvallisuus	+	
- pysäköinti	--	pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
- elinolot ja viihtyisyys	-	sosiaalinen ympäristö, esteettömyys liikuttaessa
KUNNALLISTALOUS		
- määrärahat / hankkeen kustannusarvio	0	määrärahat investointiohjelman mukaan
- elinkeinoelämä	+	tukee elinkeinoelämää
YRITYSVAIKUTUKSET	+	tukee keskustan elinvoimaisuutta ja luo uusia työpaikkoja

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Keskustan hallittu tiivistäminen on VAT:n mukaista.

5.4.2 Suhde suunnittelutilanteeseen

Suunnitteluratkaisu noudattaa maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteita ja periaatteita.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikuvaan ja luo osaltaan mielikuvaa Kuopion rakennetun ympäristön laadusta. Hankkeella on myös mahdollisuus kohentaa tärkeän eteläisen sisääntuloväylän miljöötä ja kaupunkikuvaa.

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.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Hanke vaikuttaa paikallisesti keskustan liikennettä lisäävästi. Lisäys ei ole kuitenkaan merkittävä. Ajoyhteydet järjestetään pääosin Haapaniementien puolelta. Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Suunnittelualue kuuluu keskustan alueeseen, ja katuja vasten oleviin julkisivuihin kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua erityisesti Tasavallankadun ja vähemmässä määrin myös Haapaniementien puolelta. Meluvaikutukset ovat kuitenkin vähäisiä. Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen

päästöjen tasoa. Rakennusaikaiset häiriöt ympäristöön ovat väistämättömiä mutta suhteellisen lyhytaikaisia.

Kaavamuutos mahdollistaa hyväksytyjen kaupungin pysäköintinormien soveltamisen kaavamuutoksessa.

5.4.5 Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Asunnot lisäävät keskustan palvelujen kysyntää. Yksityiset toimijat saavat rakentamisesta katetta, jolla rahoitetaan nykyisen kiinteistön peruskorjaaminen ja kaupunki saa maankäyttösopimuksen myötä tuloja.

5.4.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaupunkikerrostalorakentaminen keskustan kortteliin ei muuta ympäristön sosiaalisia olosuhteita. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös perheasuntoja, mutta erityistä muutosta perheasumisen osalta ei ole odotettavissa. Koulu- ja päiväkotit löytyvät Haapaniemeltä.

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

Alue tukeutuu ydinkeskustan kaupallisiin, terveys-, kulttuuri- ym. palveluihin. Kaupunkikeskustaan sijoittuvat asuintilat lisäävät osaltaan keskustan palvelujen kysyntää ja vahvistavat näin ollen niiden säilymistä. Uusi 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.

5.4.7 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöön

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

Suunnittelualue on ennestään täysin rakennettua aluetta ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni.

Pinnoitettujen alueiden osuudessa ei tapahdu merkittävää muutosta, joten myös alueelta tulevien hulevesien määrä pysyy pääosin ennallaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kohdistuu merkittävää meluvaikutusta etenkin Tasavallankadulta, joten ehdotusvaiheessa valitun vaihtoehdon pohjalta laaditaan meluselvitys. Rakennuksen sijoittelulla pyritään muodostamaan suojaisa leikki- ja oleskelualue. Alueelle tarvitaan parvekkeita ja terasseja koskeva määräys.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä selostetaan kohdassa 5.3 ja ne esitetään kaavakartan yhteydessä.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta kaavanimistöä.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Kuopion keskustan 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 tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen heti kaavamutoksen saatua lainvoiman.

Kuopiossa 24.9.2020

Pauli Sonninen
va. asemakaavapäällikkö

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