

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Haapaniementie 10

24.9.2020



kuva: Arkkitehtipalvelu Oy

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 26.6.2019

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, terveellisyteen 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, Arkkitehtipalvelu 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 73 tonttia 6.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 8. kaupungin-osan (Haapaniemi) korttelin 73 tontti 6.

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin Haapaniemen kaupungin osassa, osoitteessa Haapaniementien 10.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINNI OPASKARTALLA. KUOPION KAUPUNKI.

Kaavatunnus:

866

Kaavatyön tarkoitus:

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen nykyiselle yksikerroksiselle liike- ja toimistorakennusten tontille.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Rakennusliike Pohjonen on hakenut asemakaavan muutosta 9.10.2018. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu.

Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2019–2020 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.6.2019. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.8.–6.9.2019. Kaavoituksen sidosryhmien aloituskokous pidettiin 18.8.2019 ja naapureille suunnattu 1. kuulemistilaisuus pidettiin 19.8.2019.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalon rakentaminen nykyisen 1-kerroksisen liike- ja toimistorakennuksen paikalle.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

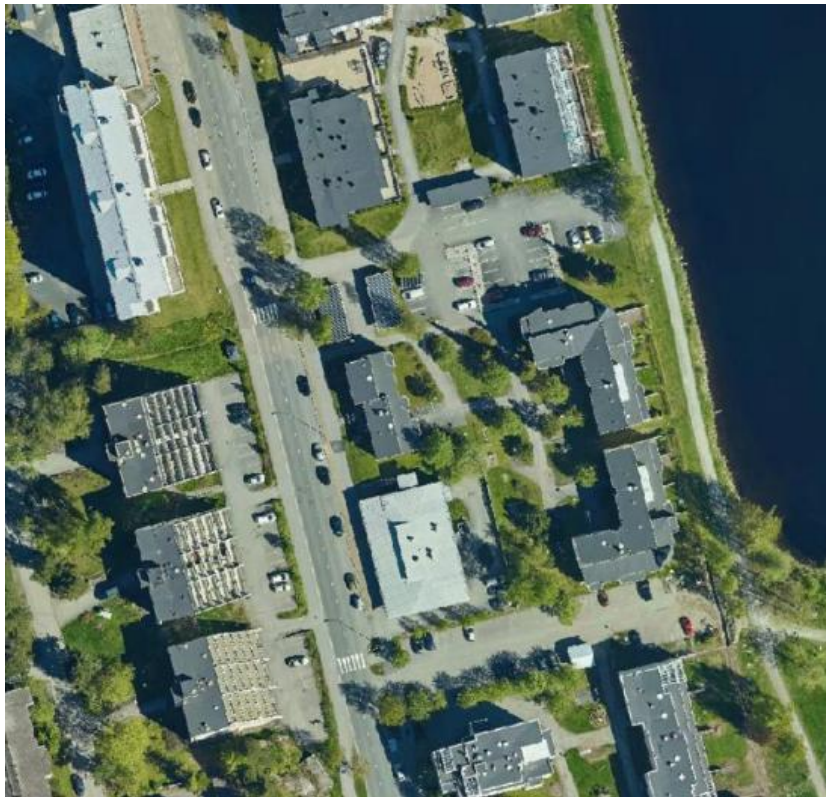
Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniementien varressa, osoitteessa Haapaniementie 10. Täydennysrakentamisalue muodostuu tontista 8-73-6. Alue ja sen lähiympäristö on rakennettua kerrostaloympäristöä.



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 Haapaniemientietä kohti ja siitä edelleen rantaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu keskustavyöhykkeen etälaidalle. Kaava-alueelta on näköyhteys Kallavedelle. Tontin länsilaidalla kulkee leveä jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka on osa Haapaniementien kokoojakatua. Sillä on merkittävä rooli kevyen liikenteen siirtymäreittinä Saaristokaupungista keskustaan. Liiketilaa on sijoittunut tälle tontille ja Haapaniementie 16:sta, muutoin alue tukeutuu keskustan palveluihin.

Kiinteistöllä 8-37-6 sijaitsee keltatiilinen 1-kerroksinen vuonna 1988 lopussa valmistunut toimistotalo.



KUVAT 4 ja 5. VIISTOILMAKUVIA TONTILTA. KUOPION KAUPUNKI.

Kaavan mukainen rakennusoikeus on 500 k-m² ja käytetty kerrosala on 499 k-m².

Purettavasta rakennuksesta tullaan laatimaan inventointikortti.

Tontti 8-37-6 on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.1986, ja sen pinta-ala on 1 110 m².

Haapaniemenkadulla on olemassa olevaa vesi- ja viemärijohtoverkosta sekä kaukolämpö- ja sähköverkko.

Laskennallinen ja toteutettu autopaikkamäärä on 9.

3.1.4 Kiinteistönomistus

Kiinteistön omistajaksi on merkitty Kuopion Sijoituskiinteistöt Oy ja Rakennusliike Pohjonen Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

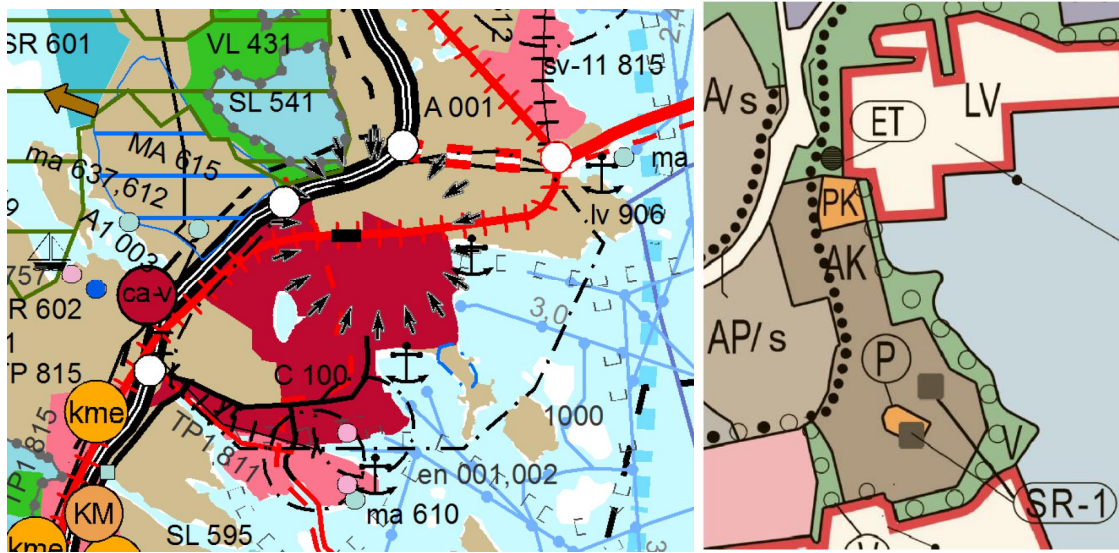
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet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

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ohjaamalla täydennysrakentamista olevan keskustarakenteen yhteyteen.

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

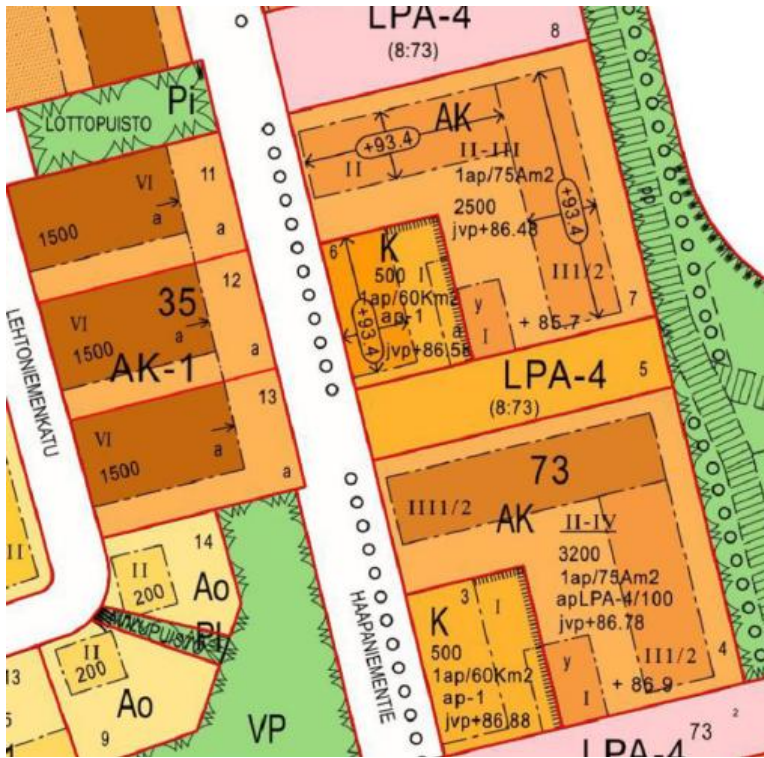
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnittelualue on Kerrostalovaltaista aluetta (AK).

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 vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä 12.6.1985. Siinä kortteli on talojen liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K.

Haapaniementien suuntainen rakennus on I-kerroksinen. Rakennusoikeutta tontilla on 500 k-m². Autopaikkoja tulee rakentaa yksi kuuttakymmentä kerrosalaneliötä kohti ja autopaikat tulee sijoittaa tontille. Vesikaton ja räystäskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on määritetty +93.4.



KUVA 8. OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA. KUOPION KAUPUNKI.

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

Selvitykset

Alueelle laaditaan meluselvitys.

Purettava 1-kerroksinen rakennus inventoidaan ehdotusvaiheessa.

Ohjelmat ja tavoitteet

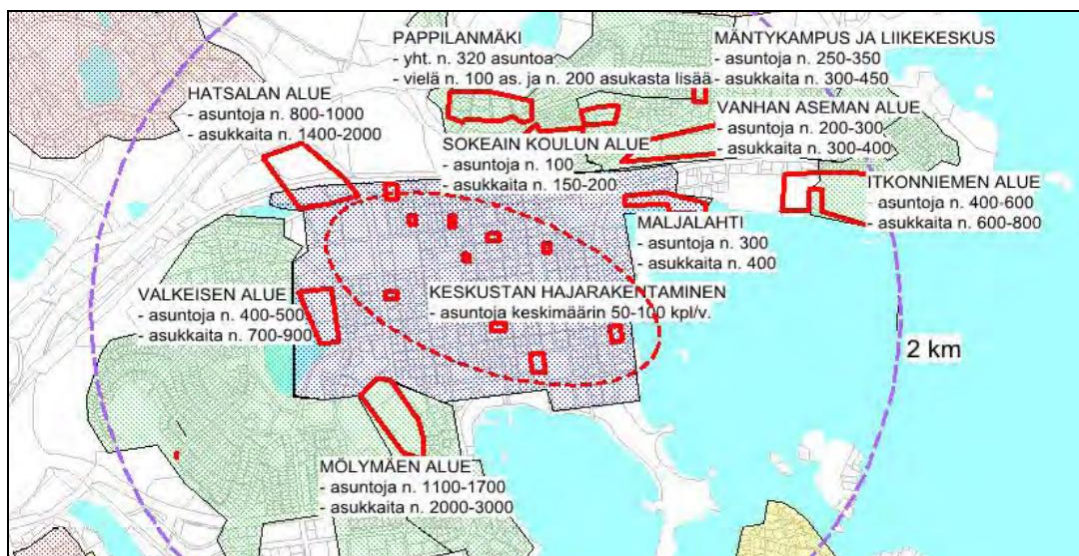
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017 Kuopion strategian vuoteen 2030. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, 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.

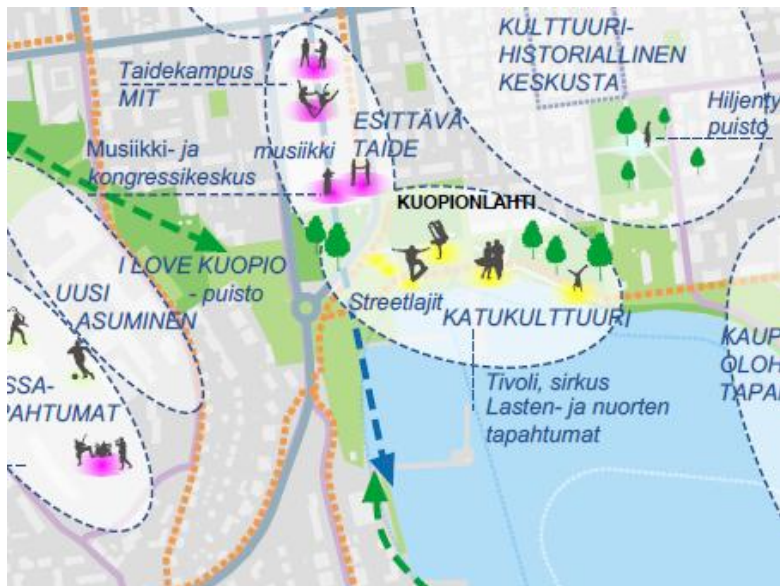
Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (APOLI) on kaupunginvaltuuston 23.10.2017 hyväksymä. Päivitetty arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön 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, rännikatujen uudistaminen (rännikatuihin liittyvää täydennysrakentamista ja uusien toimitilojen avaamista edistetään), keskustan rikkonaisen kaupunkikuvan parantaminen katutiloja ja aukioita eheyttämällä (suositetaan pihojen uudistusta ja viihtyisyyden parantamista) sekä esteettömyyden huomioiminen suunnittelussa ja toteutuksessa historialliset lähtökohdat huomioiden.

Kuopion 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 keskustaan liittyviä alueita. Master Plan –luonnoksessa suunnittelualue 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 ohjeellisena 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 resurssiviisausohjelman 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 kaavatyöhön 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, kävellessä 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 ohjeellisena huomioon otavaksi 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 297-8-73-6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.1986, ja sen pinta-ala on 1 110 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 ja 2020 työohjelmaan sekä kaavoituskatsaukseen. Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.6.2019. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.8.–6.9.2019. 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 -vastualue, Kuopion Vesi Oy, 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 kehittämissyhdistys ry ja kaupungin viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunkirakennelautakuntaa on tiedotettu kaavan vireilletulosta 26.6.2019, ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 29.6.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ovat olleet MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävinä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.8.–6.9.2019.

Kaavatyön aloituskokous on järjestetty 19.8.2019, ja siinä olivat edustettuina Kulttuurihistoriallinen museo, Pohjois-Savon ELY-keskuksen ja Kuopion Vesi Oy:n edustaja. Lisäksi 10.6.2019 pidettiin maanomistajille, hankkeen arkkitehtisuunnittelijalle, kunnallistekniselle suunnittelulle ja maaomaisuuden palveluille.

Hankkeen valmisteluaineisto on tehty yhteistyössä hakijan (Rakennusliike Pohjonen Oy) ja uudisosan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin (Arkkitehtipalvelu Oy) kanssa.

Asemakaavan valmisteluaineisto (luonnos) annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 7.9.2020. Valmisteluaineistoon sisältyy viisi toteutusvaihtoehtoa, ja ne asetetaan julkisesti nähtäville 12.1.–13.10.2020. Yleisötilaisuus järjestetään 4.11.2020 Valtuustosalissa samanaikaisesti Haapaniementie 3:n kaavamuutoksen kanssa. Aineiston nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta lähetetään kuulutuksen 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 kehitys mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen. Samalla tavoitteena on myös kaupunkikuvan kohentaminen sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti, ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvan ratkaisun löytäminen täydentävälle uudisrakentamiselle. Rakennus muodostaa näkyvän rakennuksen Haapaniementien varteen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentamisen toteutus nykyisen toimisto- ja liikerakennuksen tontille.

Tarkemmin kaupungin tavoitteet on muotoiltu kaavatyön alkuvaiheessa hankekortille, jossa on esitetty rakennusoikeuteen, kerroslukuun, massoiteluun ja kaupunkikuvalliseen laatuun liittyviä tavoitteita. Nämä kaupungin esittämät tavoitteet on tuotu valmisteluvaiheen vaihtoehtotarkastelussa esille rakennuttajan esittämien vaihtoehtojen lisäksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kortteli sijoittuu kaupunkirakenteeseen varsin näkyvälle paikalle keskeisen pääkadun varteen. Rakennuksen toteutuksessa avainasemassa on rakennuksen korkeus, massoitelu, materiaali ja värytys. Lisäksi tulee huomioida olemassa olevista rakennuksista avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys.

Hakijan tavoitteet

Kaavamuutoksen hakijan (kiinteistön omistaja) tavoitteena on rakentaa 2 600 k-m² laajuinen 8-kerroksinen asuinkerrostalo olemassa olevan 1-kerroksisen toimisto- ja liikerakennuksen paikalle.

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

Kaupunki on määritellyt asemakaavoituksen lähtökohdat hankekortissa, jossa rakentamisen korkeus, massoittelu, materiaalit, väritys ja arkkitehtuuri tulee suhteuttaa ympäristön rakentamiseen. Katutasokerroksen tulee olla elävä ja mahdollisesti liiketilaa. Rakennus tulee sijoittaa tontille siten, että se häiritsee mahdollisimman vähän naapuritalojen näkymiä. Rakennus tulee sovittaa myös Kallaveden järvimaisemaan. Pysäköinti on ratkaistava omalla tontilla. Ajoliittymiä sallitaan enintään kaksi. Pihan suunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden, jätehuollon sekä lumen läjityksen vaatimat tilat. Pihakannen suunnittelussa tulee huomioida liittyminen naapuritontteihin ja viherrakentaminen. Rakentamista tulee tutkia 5-7 -kerroksisena. Hakijan 8-kerroksinen vaihtoehto otetaan mukaan vertailuun.

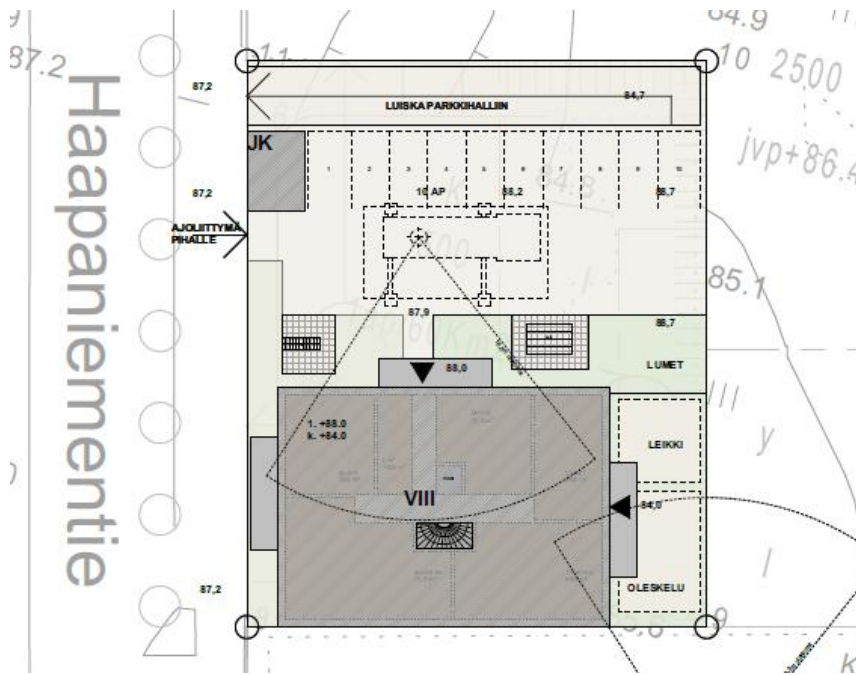
Rakennusoikeuden määrä ratkaistaan kaupunkikuvan ja ratkaisun toimivuuden perusteella asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Määritetyt pysäköintinormit ovat samat kuin keskustavyöhykkeellä.

Pysäköinti on pihakannen alla pysäköintihallissa, jonne ajoyhteys on Haapaniementielle.

Kaikissa vaihtoehdoissa rakennusoikeudellinen kerrosala on 2600m² ja jokainen vaihtoehto sisältää asuntoja yhteensä 43kpl.

Vaihtoehto 1



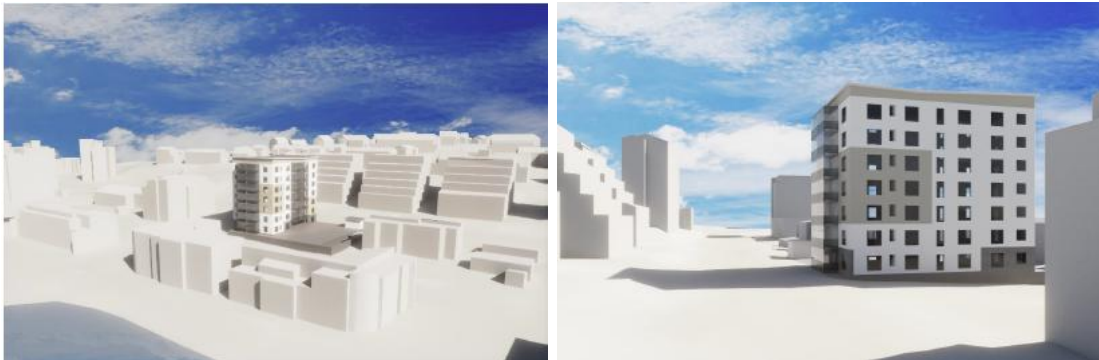
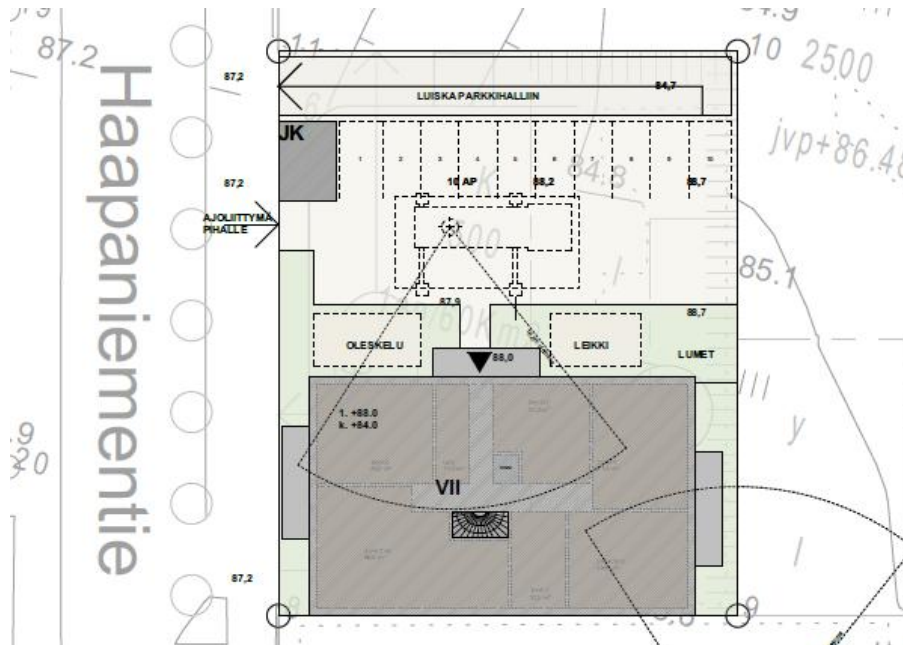
KUVAT 11-13. VAIHTOEHTO 1. ARKKITEHTIPALVELU OY

Tässä kahdeksankerroksisessa hakijan ottamassa vaihtoehdossa on omat suojaisat piha-alueet oleskelulle ja leikille, joihin on yhteys kellarikerroksesta. Ratkaisussa kapeampi sivu on terrassitalojen suuntaan. Parvekkeet sijoittuvat länsi-, itä- ja pohjoissivuille. Rakennuksessa on kansipiha. 19 autopaikkaa sijoittuu kellarikerrokseen ja 10 paikkaa pihakannelle. Polkupyöräpaikkojen määrä on 43.

Vaikutuksia

Ratkaisu on toiminnallisesti tiivis. 8-kerroksinen rakennus ja sen ympäristörakentamista suurempi runkosyvyys erottuvat matalasta Haapaniementien itäpuolen rakentamisesta. Kerroslukumäärää 8 perustellaan yleiskaavallisella tavoitteella.

Vaihtoehto 2



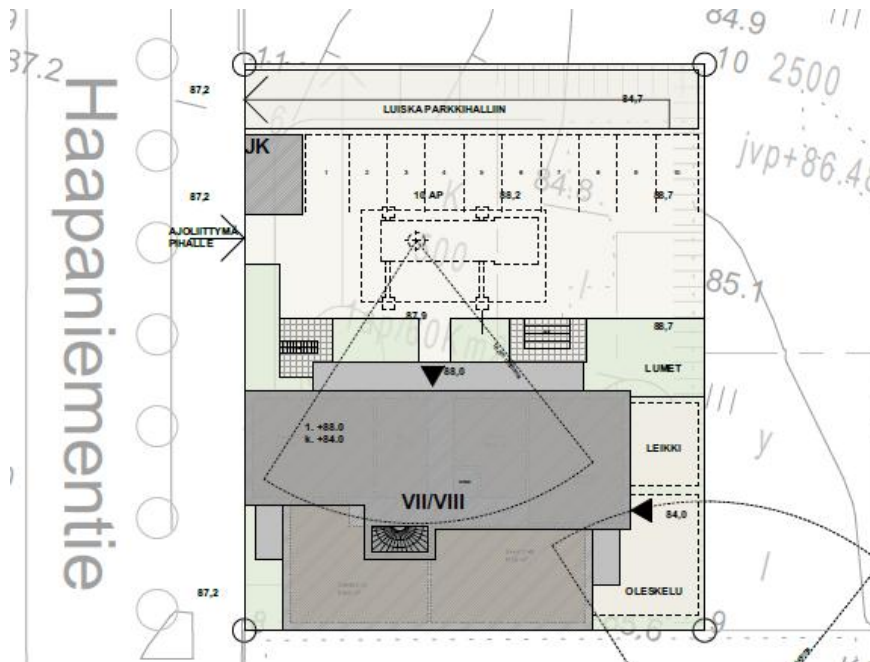
KUVAT 14-15. LUONNOSVAIHTOEHTO 2. ARKKITEHTIPALVELU OY

Tässä 7-kerroksisessa vaihtoehdossa piha- ja leikkialue sijoittuu kokonaan rakennuksen pohjoispuolelle, autopihan puolelle. Rakennuksen kapeampi sivu suuntautuu itä-länsisuuntaan. Parvekkeet sijoittuvat länsi-, itä- ja pohjoispuolelle. Rakennuksessa on kansipiha. Asuntolukumäärä on 43. 19 autopaikkaa sijoittuu kellarikerrokseen ja 10 autopaikkaa pihakannelle. Polkupyöräpaikkojen määrä on 43.

Vaikutuksia

Ratkaisu on toiminnallisesti hyvin tiivis. 7-kerroksinen rakennus ja sen ympäristörakentamista suurempi runkosyvyys erottuvat matalasta Haapaniementien itäpuolen rakentamisesta. Leikki- ja oleskelupiha jää varjoisalle alueelle.

Vaihtoehto 3



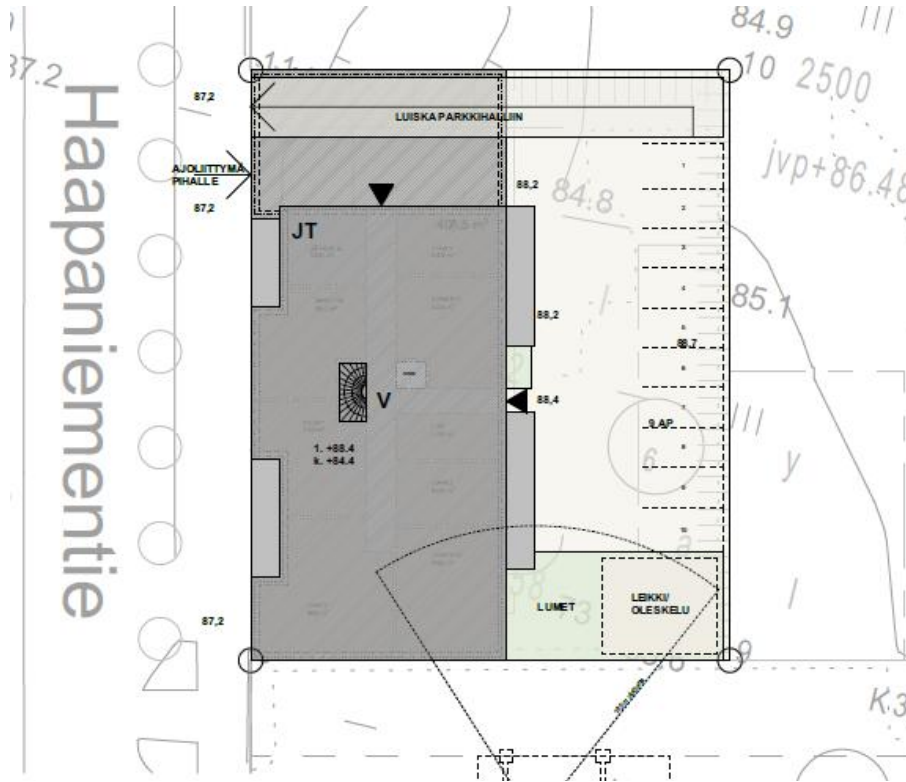
KUVAT 16-18. LUONNOSVAIHTOEHTO 3. ARKKITEHTIPALVELU OY

Tässä 7/8-kerroksisessa vaihtoehdossa piha- ja leikkialue sijoittuvat rakennuksen pohjois- ja itäpuolelle, pohjoissivulta autopihan puolelle. Pihalle on yhteys alimmasta asuinikerroksesta. Rakennus suuntautuu itä-länsisuuntaan. Parvekkeet sijoittuvat länsi-, itä- ja pohjoispuolelle. Rakennuksessa on kansipiha. Asuntolukumäärä on 43. 19 autopaikkaa sijoittuu kellarikerrokseen ja 10 autopaikkaa pihakannelle. Polkupyöräpaikkojen määrä on 43.

Vaikutuksia

Ratkaisu on toiminnallisesti tiivis. Rakennus erottuu korkeana matalasta Haapaniementien itäpuolen rakentamisesta. Rakennuksen rungon jakamisella kahteen osaa luodaan vaikutelma todellisuutta kapeammasta runkosyvyydestä. Tässä hakijan vaihtoehdossa 8-kerroksisuutta perustellaan yleiskaavallisella tavoitteella.

Vaihtoehto 4



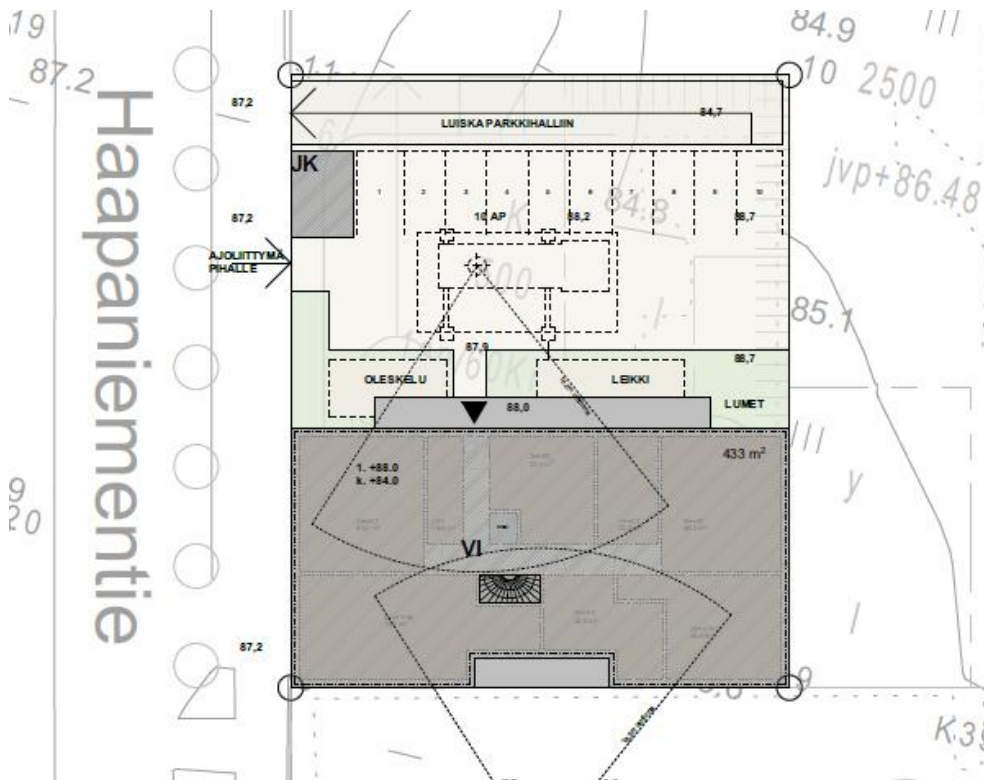
KUVAT 19-21. LUONNOSVAIHTOEHTO 4. ARKKITEHTIPALVELU OY

Tässä 5-kerroksisessa vaihtoehdossa piha- ja leikkialue sijoittuu rakennuksen itäpuolelle, Kallaveden suuntaan. Parvekkeet sijoittuvat itä- ja länsisuuntaisesti. Pihalle on yhteys alimmasta asuinkerroksesta. Rakennuksessa on kansipiha. Asuntolukumäärä on 43. 19 autopaikkaa sijoittuu kellarikerrokseen ja 10 autopaikkaa pihakannelle. Polkupyöräpaikkojen määrä on 43.

Vaikutuksia

Ratkaisu on toiminnallisesti tiivis. Vaikka rakennus on vaihtoehdoista matalin, peittää se sivusuunnassa taakse sijoittuvien terassitalojen vesistönäkymää esitetyistä vaihtoehdoista eniten. Leikki- ja oleskelualue jää hyvin pieneksi. Ratkaisu edellyttää jättilojen sijoittamista päärakennukseen. Sisäänkäynti on toteutettava porttikongiratkaisuna. Pihalle ei pääse pelastusnostaautolla.

Vaihtoehto 5



KUVAT 22-24. LUONNOSVAIHTOEHTO 5. ARKKITEHTIPALVELU OY

6-kerroksisessa vaihtoehdossa piha- ja leikkialue sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle, autopaikkojen suuntaan. Parvekkeet sijoittuvat pohjois-eteläsuuntaisesti. Pihalle on yhteys alimmasta asuinkerroksesta. Rakennuksessa on kansipiha. Asuntolukumäärä on 43. 19 autopaikkaa sijoittuu kellarikerrokseen ja 10 pihakannelle. Polkupyöräpaikkojen määrä on 43.

Vaikutuksia

Ratkaisu huomioi esitetyistä vaihtoehdoista kokonaisuutena parhaiden suunnittelulle asetetut tavoitteet rakennuksen korkeuden ja näkymien peittävyuden kannalta. Leikki- ja oleskelualue on pieni ja suuntautuu pohjoiseen. Rakennus olisi siirrettävissä pohjoisemmaksi, jolloin leikki- ja oleskelualue mahtuisi rakennuksen eteläisivulle ja suuntautuisi etelään.

4.5.2 Asemakaavan muutoksen suunnitteluratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot toimivat pohjana kuulemiselle ja alustavalle arvioinnille. Luonnosvaihtoehdot olivat 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 huomioiduna. Luonnoksista pyydetään mm. laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

5.1.1 Perusrakenne

Asemakaavan muutoksella tontti 8-37-6 kaavoitetaan asuinliikerakennusten kortteli-alueeksi (AL). Tontille toteutettaisiin pääosin lopullisten havainnekuvien mukaista asuntorakentamista (rto-1). Autopaikkoja on mahdollista rakentaa kellaritasolle ja lisäksi pihakannelle.

Ajo paikoitus- ja jätehuoltoon järjestetään Haapaniementieltä.

Suunnittelualueetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu. Tontille tarvitaan mahdollisesti Haapaniementien puolelle muuntamovaraus. **Selvitetään Kuopion Sähköverkko Oy:ltä**

5.1.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on tontin 8-37-6 kokoinen eli 1 110 m². Rakennusoikeutta muodostettavalla uudella tontille on esitetty luonnosten perusteella 2 600 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta e=2,34. Esitettyjen 5-8-kerroksisten luonnosten perusteella muodostettavalle tontille rakennettaisiin 43 asuntoa. Mitoitus ja rakennusoikeus tarkentuu myöhemmässä kaavavaiheessa.

Autopaikka- ja polkupyöränormit ovat kaupunginhallituksen hyväksymän keskustapysäköinnin yleissuunnitelman keskustavyöhykkeen mukaisia. Autopaikkoja on mahdollista rakentaa kellaritasoille ja muutama paikka lisäksi pihakannelle. Pyöräpysäköinti sijoittuu autohalliin ja osin pihakannelle. 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. Noin kilometrin etäisyydellä 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 kaupunkikuvalliset 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 laadittava rakentamistapaohje, jota tulee ehdottomasti massoittelun ja julkisivuperiaatteiden osalta noudattaa (rto-1). Rakentamistapaohjeena toimii edellä mainitulla tavalla selostuksen liitteenä 3 oleva havainneaineisto.

Tähän lisätään havainnekuvat ehdotusvaiheessa

KUVA 25. NÄKYMÄT TASAVALLANKADULTA JA HAAPANIEMENTIELTÄ. ARKKITEHTIPALVELU OY.

Tähän lisätään julkisivukuvat ehdotusvaiheessa

KUVA 26. JULKISIVUT. ARKKITEHTIPALVELU OY.

Pihakannelle ja autokannen toiselle tasolle kulku tapahtuu Haapaniementieltä, jolle myös mahdollistetaan satunnainen huoltoajo ja pelastusnostoautolle pääsy. Korttelin pihakansi suuntautuu pohjoiseen ja osin itään. Asuntojen ulokeparvekkeiden näkymät avautuvat osittain Kallaveden suuntaan. Pysäköinti järjestetään pihakannen alle pysäköintihalliin ja kannen päälle. 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 kuva kaavakartasta ehdotusvaiheessa

KUVA 27. ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS.

5.3.1 Korttelialue

Alustavia pohdintoja tulevan asemakaavan määräyksistä:

Tontti 8-34-4 kaavoitetaan asuinliiketalojen (AL) 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 massoittelemalla 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).

Kaavaan tulee merkintä ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavasta sähkömuuntamosta, jonne tulee olla oma sisäänkäynti suoraan kadulta (ets-3), **mikäli sen Kuopion Sähköverkko Oy katsoo tarpeelliseksi**. 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 asuntokerrosalaneliometriä kohti (1 pp/30 Am²) **luonnoksissa esitetty 1 polkupyöräpaikka/1asunto on toissijainen, joka tulee myös täyttyä.**
- 75 prosenttia tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan (pp-ka/A75).

Autopaikkojen kevennystä koskee apv-3-määräys, jonka mukaan asuntojen ja toimintarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorotaiskäytössä olevista autopaikoista saa enintään 15 % vähennyksen yhtä nimeämättömää 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 % autopaikkainormin mukaisesta kokonaisuudesta. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.

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

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

5.3.2 Muut alueet

Haapaniementien katualue on merkitty molemmin puolin jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Katualue ei kuulu kaavamuuotosalueeseen.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

Kaavaluonnosten perusteella arvioituna (tarkentuu ehdotusvaiheessa)

Hankkeesta aiheutuvat keskeiset myönteiset tai kielteiset vaikutukset esitetty arvioiden 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	+/0/-	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	0	ympäristö hieman paranee
- huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
- liikenneturvallisuus	0	
- pysäköinti	--	pysäköintipaikkoja tarvitaan enemmän
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
- elinolot ja viihtyisyys	0	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 Haapaniementien varren miljöötä ja kaupunkikuvaa.

Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkyymiin. 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 Haapaniementien puolelta. Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Julkisivuihin kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua Haapaniementien puolelta. Meluvaikutukset ovat kuitenkin varsin kohtuulliset. 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 peruskorjaus ja kaupunki 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 vaikuttaa olevien asuntojen lähi- ja kaukomaisemanäkälöihin.

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 Haapaniementieltä, joten ehdotusvaiheessa valitun vaihtoehdon pohjalta laaditaan meluselvitys. Rakennuksen sijoittelulla pyritään muodostamaan suojaisia leikki- ja oleskelualue. Alueelle tarvitaan parvekkeita ja terasseja koskeva määräys.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot 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 kestävä 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.