

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Haapaniementie 3

18.11.2021 / 24.3.2022



QVIM Arkkitehdit Oy

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 26.2.2020

HYVÄKSYMISKÄSITTELY:

KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATIJJA:

**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, terveellisuuteen 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 |
| 2/1 | Asemakaavan muutokartta |
| 2/2 | Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset |
| 3 | Rakentamistapaohje ja havainneaineisto |
| 4 | Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistuva asemakaava |
| 5 | Valmisteluvaiheesta saadut lausunnot ja niiden vastine |
| 6 | Meluseelvitys, Ramboll |
| 7 | Ehdotusvaiheesta saadut lausunnot, muistutus ja niiden vastine |

HAAPANIEMENTIE 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos, joka koskee 18.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

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

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

Sitovalla tonttijaolla muodostuu: Kuopion kaupungin 8. kaupungin-osan (Haapaniemi) korttelin 34 tontit 6 ja 7.

Alueen sijainti Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin Haapaniemen kaupungin osassa, Tasavallankadun ja Haapaniementien kulmauksessa.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINNI OPASKARTALLA. KUOPION KAUPUNKI.

Kaavatunnus: 878

Kaavatyön tarkoitus: Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa asuintäydennysrakentaminen nykyisen asuinkerrostalotontin 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 2020-2022 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin. 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.

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 7.10.2020 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 15.10.-16.11.2020. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 4.11.2020. Lausunnon aineistosta antoivat Kuopion kulttuurihistoriallinen museo ja Asunto Oy Terassipankko. Lausuntokokous pidettiin 3.11.2020.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 1.12.2021 kiinteistöä 297-8-34-4 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen sisältyvän rakentamistapaohjeen sekä ehdotukseen liittyvän sitovan tonttijaon julkisesti nähtäville asetettavaksi. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 8.12.–21.1.2022. Ehdotusaineistosta saatiin 2 lausuntoa ja 1 muistutus (liite 7).

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kiinteistön asuintäydennysrakentaminen.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

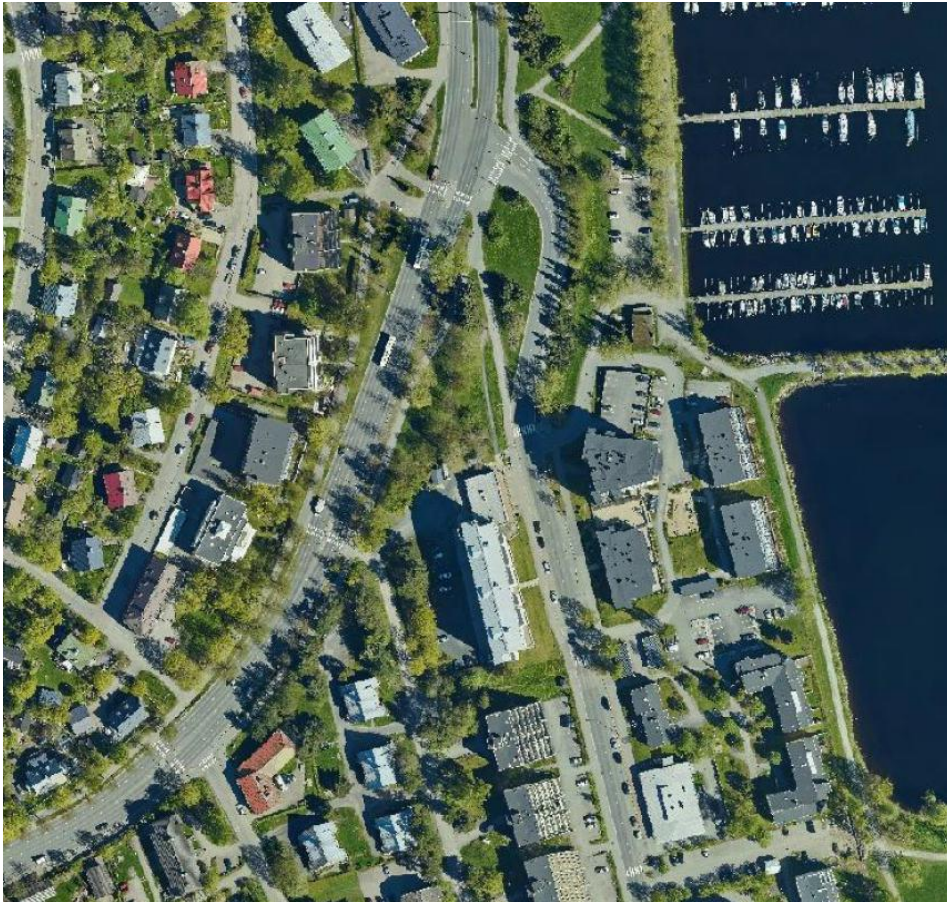
Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

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 ja 3. ILMA JA VIISTOILMAKUVA SUUNNITTELUALUEELLE. KUOPION KAUPUNKI.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Tasavallankadun ja Haapaniementien kulmauksessa sijaitsee Tasavallanpuisto, joka kuuluu osana Kuopion Kansallista kaupunkipuistoa.

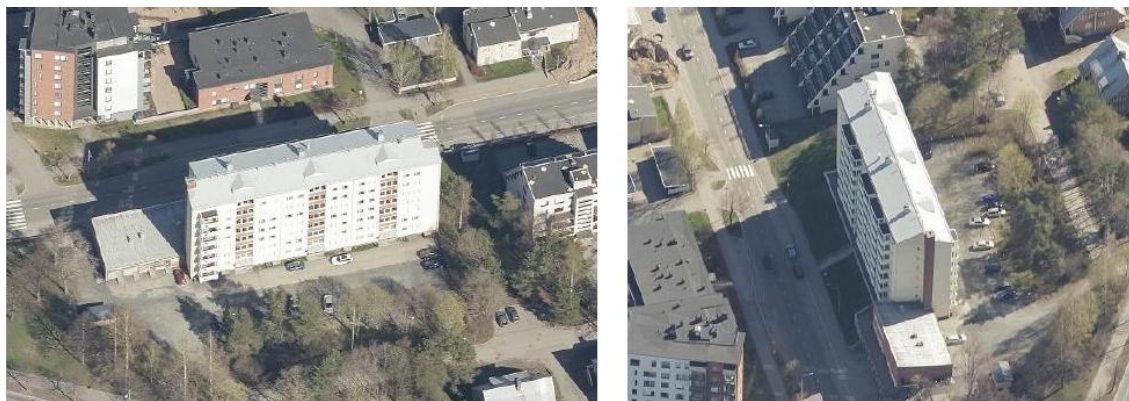
Tonttien piha-alueet ovat pääosin asfaltoituja, kasvillisuutta alueella on niukasti. Maasto laskee Tasavallankadulta Haapaniementietä kohti useita metrejä.

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 siirtymäreittinä 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. julkinen sauna, kauppa, parturi, hieroja, soitinkauppa ja yhä toimiva äänitysstudio. Matalan siipirakennuksen 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.

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

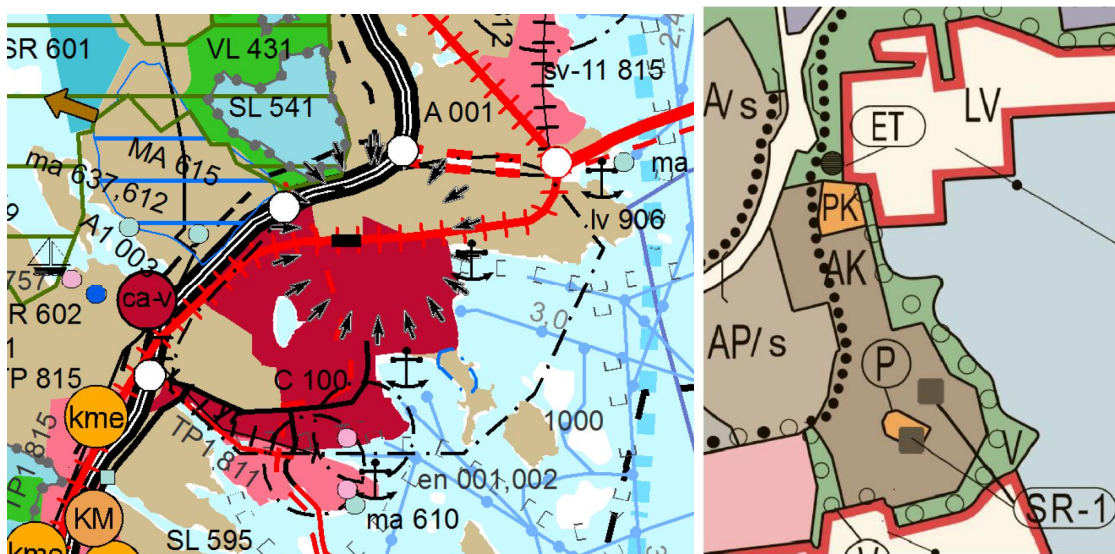
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja 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

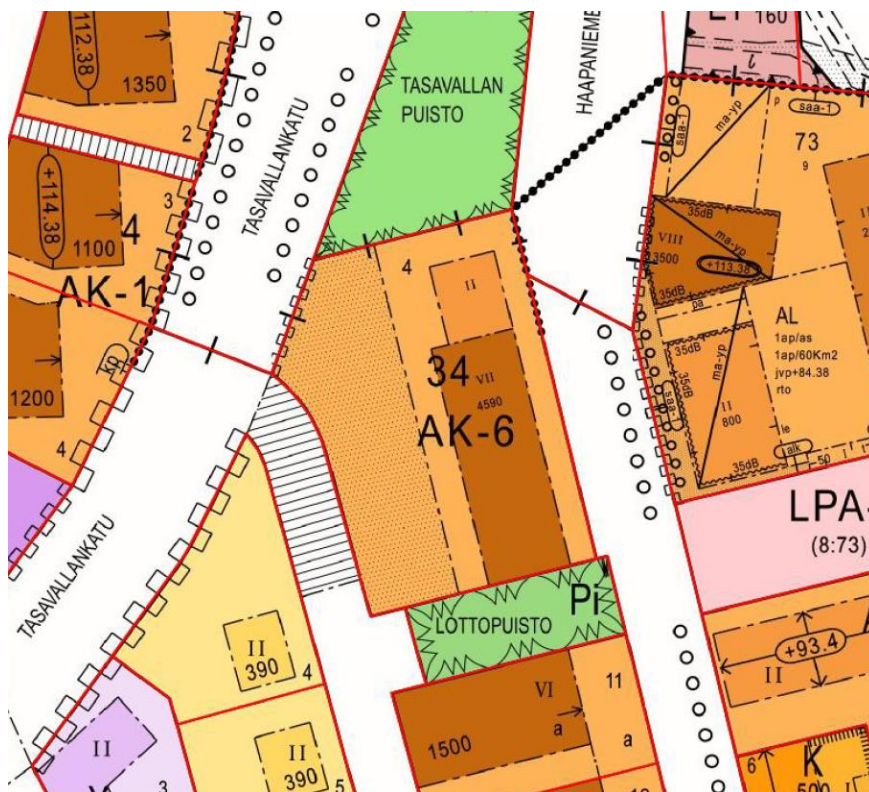
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa koko suunnittelualue on Kerrostalovaltaista aluetta (AK).

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 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-aseமாகাavasta ja poistuva asemakaava on selostuksen liitteenä 4.

Selvitykset

Alueelle laaditaan meluselvitys.

Purettava 2-kerroksinen osa inventoidaan viimeistään lopulliseen ehdotusaineistoon.

Ohjelmat ja tavoitteet

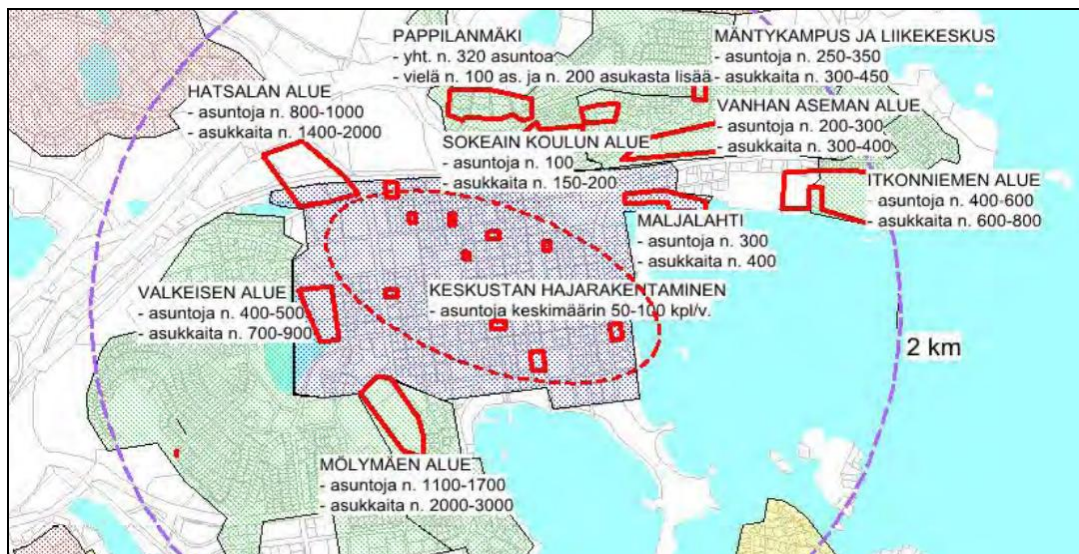
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017 Kuopion strategian vuoteen 2030. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä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

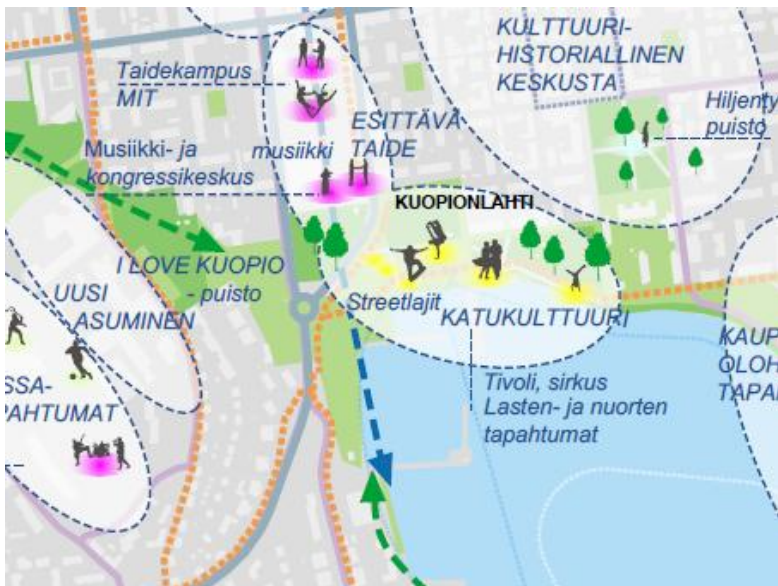
Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (APOLI) on kaupunginvaltuuston 23.10.2017 hyväksymä. Päivitetty arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön 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, 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 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 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. Rännikatuja säilytetään ja sitä pidetään rakentamisen lähtökohtana korkeita rakennuksia välttämällä.

Rännikatuja kehittämissuunnitelma on Kuopion kaupunginhallituksen 17.10.2005 hyväksymä. Se toimii ohjeena rännikatuja rakentamiselle kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla. Tavoitteena on rännikatuja 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, 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

Asunto Oy Kuopionlahti on hakenut asemakaavan muutosta 4.5.2018. 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 kehittämissyhistys 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.

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 7.10.2020 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 15.10.-16.11.2020. Aineiston nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta lähetetään kuu- lutuksen lisäksi tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 4.11.2020. Lausunnon aineistosta antoivat Kuopion kulttuurihistori- allinen museo ja Asunto Oy Terassipankko. Lausuntokokous pidettiin 3.11.2020.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 1.12.2021 asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen sisältyvän rakentamistapaohjeen sekä ehdotukseen liittyvän sitovan tontti- jaon julkisesti nähtäville asetettavaksi. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 8.12.-21.1.2022. Nähtävänäolosta on tiedotettu Viik- kosavossa ja kaupungin ilmoitustaululla. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin 2 lau- suntoa ja 1 muistutus (liite 7).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto toimitettiin 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 tuke- minen, keskusta-alueen elinvoimaisuuden lisääminen, kaupunkikuvan parantami- nen. 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 uu- disrakentamiselle. 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. Suun- nittelualue rajautuu katu-, jalankulku- ja pyöräilyn verkostoon sekä Tasavallanpuis-

toon. 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, 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, massoitteelu, aukotus, materiaalit ja värit. Lisäksi tulee huomioida olemassa olevista rakennuksista avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys.

Hakijan tavoitteet

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

4.5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

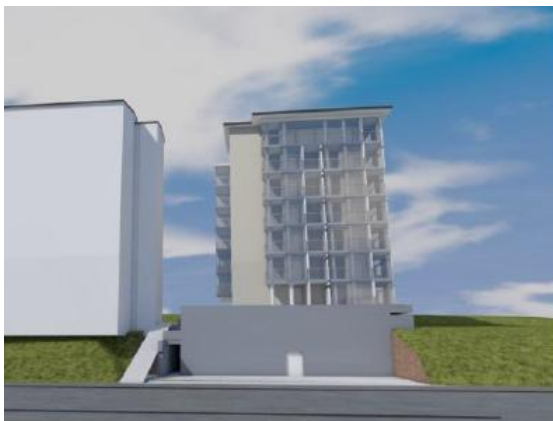
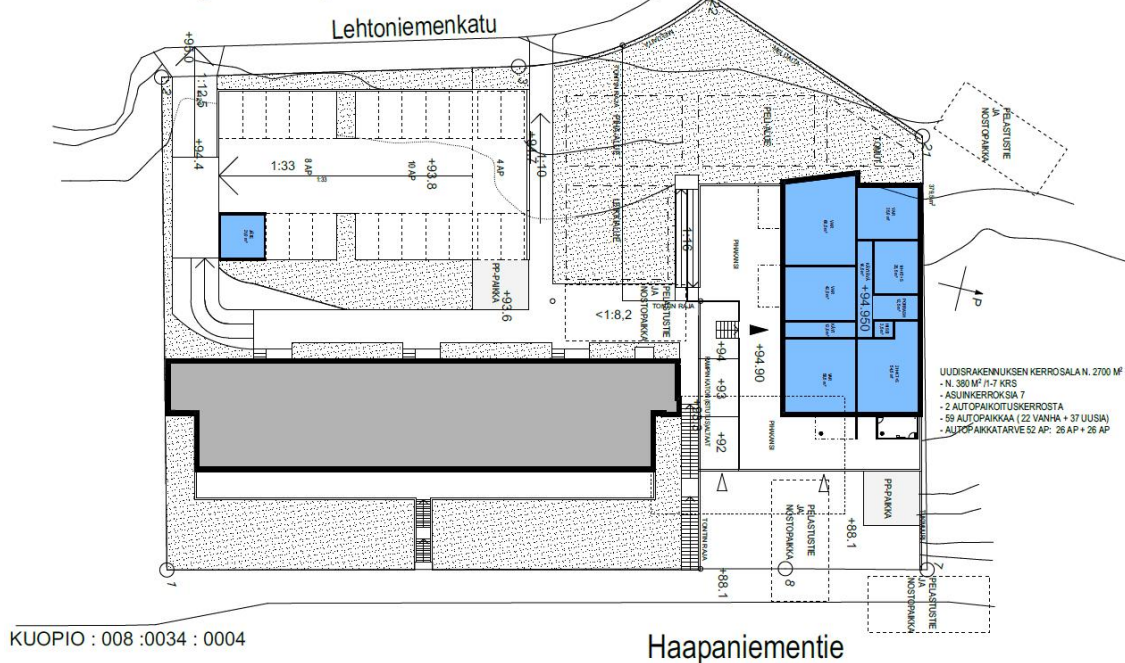
4.5.1 Kaavatyön aikana tutkitut vaihtoehdot

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

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

As Oy Kuopionlahti

VE-1



KUVAT 11-13. LUONNOSVAIHTOEHTO 1. QVIM ARKKITEHDIT OY

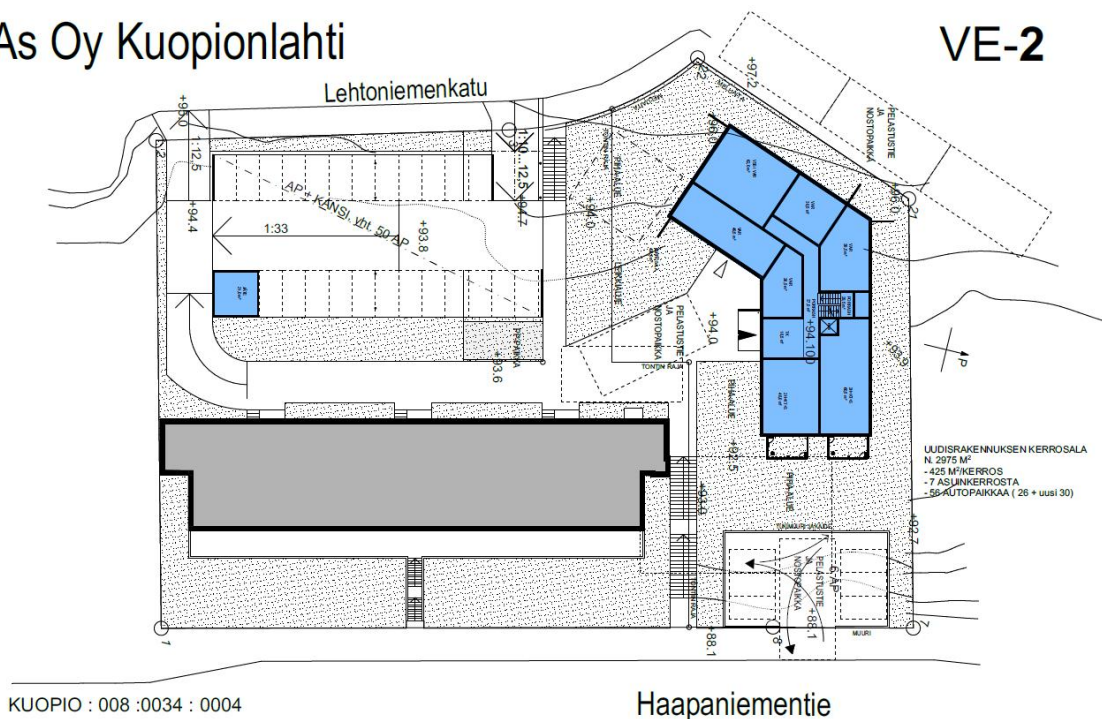
Vaihtoehdossa yksi 7-kerroksinen uudisrakennus sijoittuu lähes kiinni puiston rajaan. Uudisosan kerrosala on noin 2700 kem² (380 kem²/krs). Varsinainen rakennusmassa on vanhaa rakennusta sisempänä tontilla Haapaniementieltä katsottuna. Asuinkerrosten alla on kaksi pysäköintikerrosta, joihin ajo Haapaniementien puolelta suoraan ovesta ja toiseen kerrokseen maanalaisen luiskan kautta. Autohalli on vanhan rakennuksen tasalla katuun nähden. Olevan rakennuksen autopaikat on järjestetty 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 pysäköintin 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

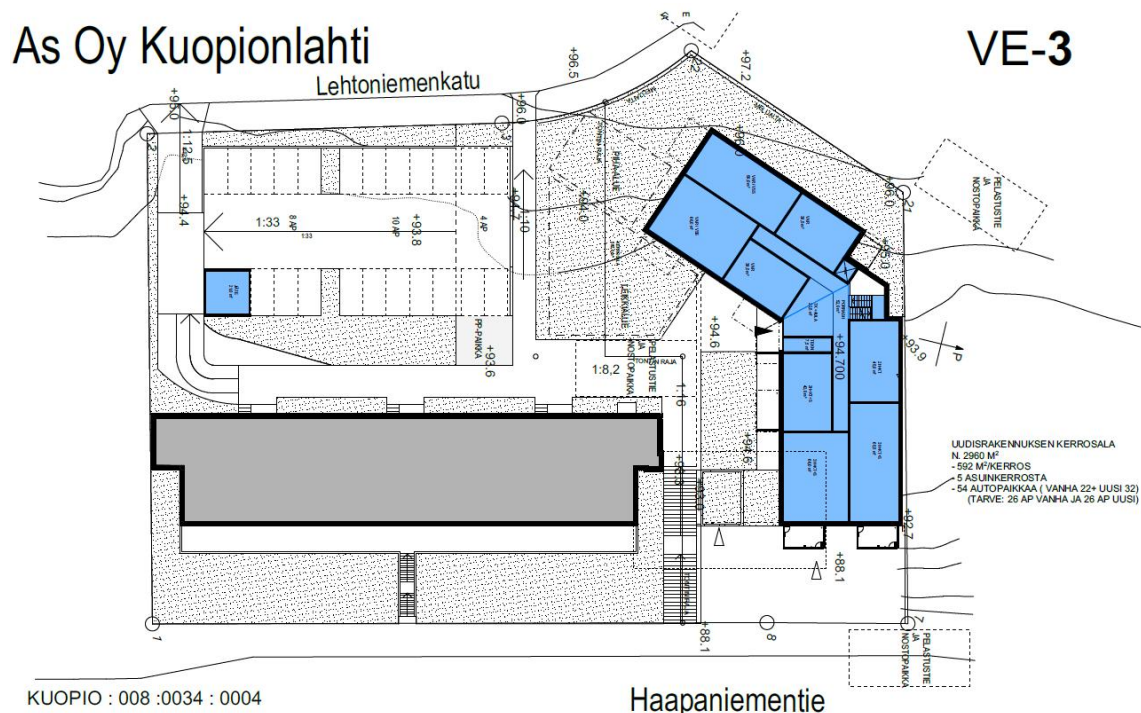


KUVA 13-15. LUONNOSVAIHTOEHTO 2. QVIM ARKKITEHDIT OY

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.

Vaikutuksia

Kulmaan kääntyvä rakennuksen pohjaratkaisu mahdollistaa Tasavallankadun liikennemelulta suojaisan leikki- ja oleskelualueen rakentamisen, mikä esitetyssä suunnitelmassa jää kuitenkin varsin pieneksi sisäänkäyntialueen viedessä runsaasti tilaa melulta parhaiden suojatusta alueesta. 7-kerroksinen, pohjapinta-alaltaan kookas rakennus sijoittuu Haapaniementiehen nähden yli kaksi kerrosta ylemmäksi 1.kerroksen lattiatason ollessa +94.1. Pihan 2-kerroksinen pysäköintikansiratkaisu katkaisee näkymät olevan rakennuksen alimman asuinkerroksen asunnoista Lehtoniemenkadun suuntaan. Rakennusoikeus on suuri ja se ilmenee ongelmana pysäköintipaikkojen sijoittamisessa. Kaupunkivallisesti rakennus on hyvin massiivinen.





KUVA 16-18. LUONNOSVAIHTOEHTO 3. QVIM ARKKITEHDIT OY

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 oleskelu aluetta, 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 muuri-mainen 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 kaupunki-

kuvallista 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 kaupunkirakennelautakunta valitsi 7.10.2020 kokouksessa vaihtoehtoon 3. Ehdotus on valmisteltu vaihtoehto 3 pohjalta valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja palaute huomioituna.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

5.1.1 Perusrakenne

Asemakaavan muutoksella tontti 8-34-4 kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-6). Tontille rakennetaan ehdotuksen havainnekuvien mukaista asuntorakentamista. Autopaikkoja on mahdollista rakentaa kellaritasoille ja lisäksi nykyisen olevan tontin osalle maanpäällistä pysäköintiä.

Ajoyhteys uuden rakennuksen pysäköintitiloihin järjestetään Haapaniementien kautta. Lehtoniemenkadun liikennettä pyritään kehittämään jalankululle ja polkupyöräilylle.

Suunnittelualueetta ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu.

5.1.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 4367 m², joka lohkotaan kahdeksi uudeksi tontiksi 6, joka on laajuudeltaan 2716 m² ja tontiksi 7, joka on 1 651 m². Rakennusoikeutta tontilla 6 on 4 400 kem² ja tontilla 7 on 3 200 kem². Muutoksen jälkeen alueenkäytön tehokkuudeksi muodostuu $e=1,74$. Polkupyörä normi on 1pp/30 k-m². Polkupyöräpaikoista 75% sijoittuu ulkoiluvälinevarastoihin. Tontilla 6 autopaikkoja on 26 ja polkupyöräpaikkoja 118. Tontille 7 suunnitelmien perusteella toteutettaisiin 41 asuntoa, 28 autopaikkaa (2ap/ 3as) ja 118 polkupyöräpaikkaa.

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. Rambollin laatima meluselvitys on liitteenä, liite 6.

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

Suunnittelualueetta koskevat tarkemmat tilastotiedot ovat liitteenä 1 olevassa seurantalomakkeessa.

5.1.3 Palvelut

Aluetta kehitetään yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asuinkerrostalojen alueena. Vajaan kilometrin päässä sijaitsevat ruutukaavakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut ja likimäärin yhtä kaukana sijaitsevat Haapaniemen kaupan palvelut. Tonttien 6 ja 7 alueen käyttötarkoitus AK-6 mahdollistaa liiketilojen rakentamisen. Toivottavaa olisi, että äänitysstudio pystyisi jatkamaan toimintaa alueella.

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 asemakaavaratkaisun 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 sitova rakentamistapaohje, jota tulee ehdottomasti noudattaa (rto-2). Rakentamistapaohjeena toimii edellä mainitulla tavalla selostuksen liitteenä 3 oleva havainneaineisto.



KUVA 19. NÄKYMÄT TASAVALLANKADULTA. QVIM ARKKITEHDIT OY.



KUVA 20. NÄKYMÄ TONTILTA 6. QVIM ARKKITEHDIT OY



KUVAT 21-22. NÄKYMÄT HAAPANIEMENTIELTÄ. QVIM ARKKITEHDIT OY.

5.3.1 Korttelialue

Tontit 8-34-6 ja 7 kaavoitetaan asuinkerrostalojen (AK-6) 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 7 600 k-m², joka vastaa tontin käytön tehokkuutta $e=1,74$.

Molemmille tonteille on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osat (le), jotka on mahdollista rakentaa yhteisiksi palvelemaan molempia tontteja.

Alueen toteuttamista ohjaa laadittu rakentamistapaohje, jota tulee ehdottomasti noudattaa (rto-2). Rakentamistapaohjeena toimii edellä mainitulla tavalla selostuksen liitteenä 3 oleva havainneaineisto. Katujen puoleisilla julkisivuilla asuinhuoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rungon sisäpuolelle (par-5). Tästä poiketen Tasavallankadun puiston suuntaiselle julkisivulle on mahdollistettu katetun ja lasitetun ulokeparvekkeen rakentaminen (pa-1).

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-18/33dB).

Alueen auto- ja polkupyöräpaikkanormit ovat keskustavyöhykkeen pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisia:

- 2 autopaikka 3 asuntoa kohti (2 ap/3 as)
- 1 pyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliometriä 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 nimeämättömä 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 väestösuoja, varasto- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja varten; tiloja ei lasketa kerrosalaan (ma-yp).

Tontilla on myös hulevesien käsittelyä (hule-4) koskeva määräys.

Rasite merkinnällä (i) mahdollistetaan ajoliikenne vireiselle tontille.

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 käytetty tontin autopaikoille ajoon. Kaavamuutoksen myötä tilanteen odotetaan hieman parantuvan liikenneturvallisuuden kannalta. Katualueet eivät kuulu kaavamuutosalueeseen.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

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	+/-	Sanallinen selitys
KAUPUNKIRAKENNE		
- liittyminen kaupunkirakenteeseen	+++	liittyy olemassa olevaan / täydentää sitä
- olemassa olevien rakenteiden hyväksikäyttö	++	täydentää ympäröivää rakentamista
- yhdyskuntatekniikka (energia, vesi, jäte)	++	helposti liitettävissä nykyiseen verkostoon
- virkistysalueet	0	tukeutuu keskustan virkistysalueisiin
- kaavatalous	+++	ratkaisujen tehokkuus
YMPÄRISTÖ		
- rakennettu ympäristö	+	rakentamisen sovittaminen ympäristöön
- häiriötekijät	-	liikennemäärä lisääntyy
- erityispiirteet	+	huomioi ja hyödyntää olemassa olevia rakenteita
LIIKENNE		
- liikenneverkko	0	
- ajoneuvoliikenne	-	
- jalankulku ja pyöräily	+	ympäristö hieman paranee
- huoltoliikenne	-	tarve saattaa hieman kasvaa
- liikenneturvallisuus	+	
- pysäköinti	0	pysäköintipaikkoja enemmän
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
- elinolot ja viihtyisyys	-	sosiaalinen ympäristö, esteettömyys liikuttaessa, korkeuseroja tontilla
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 tavoitteiden 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. Suunnittelussa on huomioitu melulta suojatun leikki- ja oleskelualueen rakentaminen tonteille.

Suunnittelualueen liikenteen päästöt ovat keskustan ruutukaava-alueen päästöjen tasoa. Rakennusaikaiset häiriöt ympäristöön ovat väistämättömiä mutta suhteellisen lyhytaikaisia.

Kaavamuutos mahdollistaa keskustan kaupungin pysäköintinormien soveltamisen kaavamuutoksessa.

5.4.5 Vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Asuntojen lisääntyminen lisää keskustan palvelujen kysyntää. Yksityiset toimijat saavat rakentamisesta tuloa, täydennysrakentamisella rahoitetaan nykyisen tontilla 6 olevan 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 manäköaloihin.

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 rakennettua aluetta, jossa luonnonympäristön osuus on hyvin pieni.

Vettä läpäisemättömien alueiden osuudessa ei tapahdu merkittävää muutosta, joten myös alueelta tulevien hulevesien määrä pysyy pääosin ennallaan. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kohdistuu merkittävää meluvaikutusta etenkin Tasavallankadulta. Ramboll on laatinut meluselvityksen, jonka pohjalta on yhdessä kaupungin ympäristösuojelun kanssa laadittu ulkoseinärakenteita, parvekkeita ja piha-aluetta koskevat melumääräykset. Rakennuksen sijoittelulla ja meluidalla muodostetaan suojaisa leikki- ja oleskelualue.

5.6 Kaavamerkinnot 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. Mikäli putkia ja kaapeleita joudutaan siirtämään tonteilla, vastaa siirtokustannuksista rakennuttaja.

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 kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Kuopiossa 24.3.2022

Anne Siltavuori
asemakaavapäällikkö

Pauli Sonninen
kaavoitusarkkitehti

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