



PUIJONLAAKSON PALVELUKESKUKSEN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 8.6.2022

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJAJ: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan muutoksen toteutus.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Historia.....	5
3.1.3 Luonnonympäristö.....	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.5 Maanomistus	15
3.2 Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1 Kaava-aluetta ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	15
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	25
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	25
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1 Osalliset.....	25
4.3.2 Vireilletulo.....	26
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	26
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	27
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	27
4.5 Valmisteluvaiheen suunnitelmat ja niiden vaikutukset.....	28
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	40
5.1 Kaavamuutoksen rakenne ja mitoitus.....	40
5.1.1 Palvelut	40
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	40
5.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	40
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	40
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.6 Nimistö.....	41
5.7 Kaavatalous	41
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	42

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake (täydennetään ehdotusvaiheessa)
- 2 Asemakaavakarttaluonnokset
- 3 Havainneaineisto
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta_ poistokartta
- 5 Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnitelma

Kuvat

Kuva 1. Asemakaava-alueen raja- seurantalomake (täydennetään ehdotusvaiheessa)	5
Kuva 2. Historialliset ilmakuvat ja peruskartta	6
Kuva 3. Ote Puijonlaakson ensimmäisestä asemakaavasta vuodelta 1963	7
Kuva 4. Suunnittelualueen ja sen ympäristön korkeusmalli ja maaperä	8
Kuva 5. Vasemmalla istutetut alueet ja puut vihreällä, oikealla tulvariskialueet	9
Kuva 6. Valokuva suunnittelu- alueesta (Kuvat: Maija Pelkonen ja Anne Partanen 2022)	10
Kuva 7. Kuvia palveluista (Kuvat: Anne Partanen 2022)	11
Kuva 8. Suunnittelualueen rakennuksia (Kuvat: Anne Partanen 2022)	12
Kuva 9. Suunnittelualueen naapuritalot (Kuvat: Maija Pelkonen ja Anne Partanen 2022)	13
Kuva 10. Kuvia suunnittelu- alueen liikenteestä ja pysäköinnistä	14
Kuva 11. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä	16
Kuva 12. Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta	16
Kuva 13. Ote Kuopion ajantasa- asemakaavasta (27.5.2022)	18
Kuva 14. Otteita Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelmasta	19
Kuva 15. Asemapiirustus Puijon- laakson palvelukeskuksen ympäristöstä (21.9.2021)	20
Kuva 16. Ote Sammakkolammen- puiston yleissuunnitelman asemapiirroksista	21
Kuva 17. Ote Sammakkolamentien katu- ja hulevesisuunnitelmasta	21
Kuva 18. Taulukko tontin ohjeellisesta rakennusoikeuden määrästä nykytilanteessa sekä kaavaratkaisussa esitetyt muutokset	28
Kuva 19. Vaihtoehto A – asemapiirustus	29
Kuva 20. Vaihtoehto A – kaavakarttaluonnos	29
Kuva 21. Vaihtoehto A – havainnekuvat	30
Kuva 22. Vaihtoehto B – asemapiirustus	31
Kuva 23. Vaihtoehto B – kaavakarttaluonnos	31
Kuva 24. Vaihtoehto B – havainnekuvat	32
Kuva 25. Vaihtoehto C – asemapiirustus	33
Kuva 26. Vaihtoehto C – kaavakarttaluonnos	33
Kuva 27. Vaihtoehto C – havainnekuvat	34
Kuva 28. Vaihtoehto D – asemapiirustus	35
Kuva 29. Vaihtoehto D – kaavakarttaluonnos	35
Kuva 30. Vaihtoehto D – havainnekuvat	36

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostusluonnos, joka koskee 29.9.2022 päivättyjä asemakaavakart-taluonnoksia.

Asemakaavan muutos koskee:	Kuopion kaupungin 12. kaupunginosan (Puijon-laakso) korttelin 7 tontteja 10, 13, 14 ja 16.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:	Kuopion kaupungin 12. kaupunginosan (Puijon-laakso) korttelin 7 tontit 10, 13, 14 ja 16.
Alueen sijainti:	Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson (12. kaupunginosa) keskuksen tuntumassa Sam-makkolammen itäpuolella, n. 2 km Kuopion to- rilta luoteeseen.
Kaavatunnus:	895
Kaavan tarkoitus:	Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa vanhusten palvelukeskuksen uudisrakentamisen. Samalla tutkitaan uuden asuinkerrostalon sijoittamista palvelukeskuksen viereen Sammakkolammentien varteen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta. Kaupunginjohtajan johtoryhmä teki päätöksen Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnittelun käynnistämiseksi 8.5.2020. Kaupunginhallitus hyväksyi hankesuunnitelman mukaisen toteutuksen Puijonlaakson palvelukeskuksen uudisrakentamiseksi 9.5.2022. Osana hankesuunnitelmaa on ollut asemakaavanmuutos alueella. Suunnittelualueen eteläpuolella on ollut vireillä vuodesta 2019 lähtien Puijonlaakson keskuksen asemakaavamuutoshanke. Kaupungin kaavoituskatsauksessa 2022 Puijonlaakson palvelukeskuksen alue esiintyi liitettynä Puijonlaakson keskuksen kaava-alueeseen. Selkeämpi palvelukeskuksen hanke on päätetty lopulta kuitenkin eriyttää omaksi työkseen, koska Puijonlaakson keskuksen asemakaavan muutoksen etenemiseen liittyi epävarmuutta.

Kaavatyön vaiheet:

- Kaavatyön vireilletulo annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 8.6.2022
- Vireilletulo 15.6.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.–15.8.2022
- Aloituskokous pidettiin 17.6.2022

2.2 Asemakaavan muutos

Kuopion kaupungin tekemän tarveselvityksen mukaan Puijonlaakson palvelutalokiinteistö on tullut rakennus- ja taloteknisen kunnon osalta elinkaarensa päähän eikä rakennuksen korjaaminen ole järkevää eikä osin edes mahdollista. Kuopion Tilapalvelut on linjannut, että rakennus on purettava jo lähivuosina. Samalla toisaalta ikääntyneiden määrä ja tarve vanhuspalveluille kasvaa. Asemakaavan muutoksella pyritään parantamaan vanhuspalveluiden laatua ja riittävyttä mahdollistamalla palvelukeskuksen uudisrakennuksen sekä lisäksi uuden asuinkerrostalon rakentaminen suunnittelualueelle.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteutus

Uudisrakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista. Hankesuunnitelmassa esitetyn tavoiteaikataulun mukaan ilman viivästyksiä Puijonlaakson uusi palvelukeskus olisi valmis vuoden 2025 lopussa.

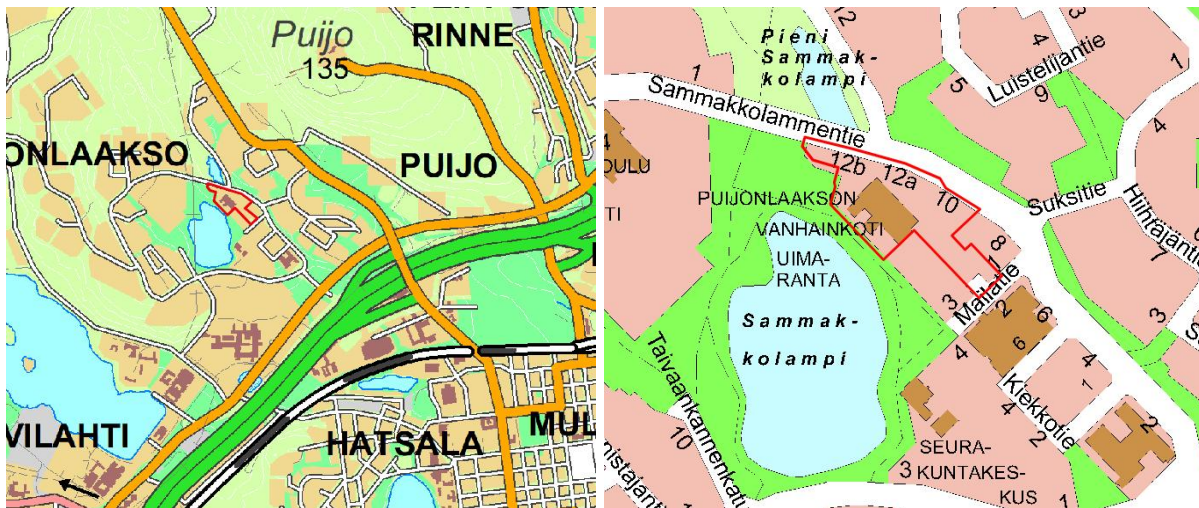
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 15,8 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson kaupunginosassa kaksi kilometriä Kuopion torilta luoteeseen ja käsittää kiinteistöt 297-12-7-10 (Mailatie 1b), 297-12-7-13 (Sammakkolammentie 10), 297-12-7-14 (Sammakkolammentie 12a) ja 297-12-7-16 (Sammakkolammentie 12b). Puijonlaakson asuinalueella on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa, sillä se oli syntyessään Kuopion ensimmäinen lähiö ja erinomainen esimerkki 1960-luvun metsäkaupungin ihanteista.

Suunnittelualue on osa ”seniorikortteliksi” kutsuttua vanhuspalveluiden ja -asumisen aluetta, jonka keskiössä sijaitsee vuosina 1979–1981 rakentunut Puijonlaakson palvelukeskus. Palvelukeskuksen kanssa samassa korttelissa on useita ikääntyneille asukkaille tarkoitettuja kerrostaloja. Suunnittelualueen koillispuolella kulkee Sammakkolammentie, yksi Puijonlaakson alueen pääväylistä. Suunnittelualueen lounaispuolella avautuu Sammakkolampi ja sitä ympäröivät virkistysalueet. Seniorikorttelin kaakkoispuolella sijaitsee Puijonlaakson ostoskeskus lähipalveluneen. Epäselvyyttä voi aiheuttaa se, että ostoskeskuksen tontti 12-5-1 on myös nimeltään Puijonlaakson palvelukeskus, mutta tässä kaavatyössä palvelukeskuksella viitataan nimenomaan vanhusten palvelukeskukseen suunnittelualueella.

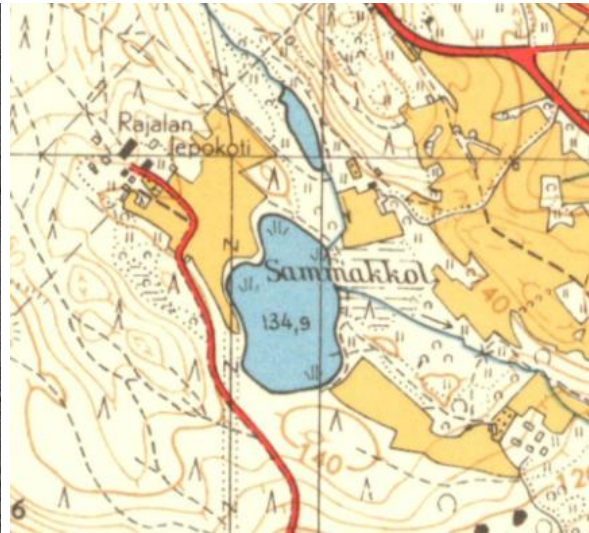


Kuva 1. Asemakaava-alueen rajausta esitettyä opaskartoille punaisella viivalla

3.1.2 Historia

Puijonlaakson ydinalue rakennettiin 1960-luvulla lähes rakentamattomille metsä- ja viljelyalueille. Puijonlaakson maaomistus on kuulunut muinoin Savisaaren ja Harjulan taloille, joista Savisaaren talon tiedetään olleen olemassa jo 1500-luvulla. Savisaaren tilan maan tulivat kaupungin omistukseen 1965 ja Harjulan tila jo 1886.

Sammakkolammesta luoteeseen nousevalla rinteellä vuokramaalla sijaitsi vuodesta 1896 lähtien Rajala-niminen tila. 1910-luvun puolivälissä tilalla aloitti toimintansa Rajalan lepokoti. Lepokodin omistajat ostivat Rajalan tilan vuokramaat vuonna 1921. 1960-luvulla Rajalan tilan maat siirtyivät kaupungin omistukseen, ja lepokoti lopetti toimintansa 1965.

*Ilmakuva vuodelta 1947**Ote vuoden 1959 peruskartasta***Kuva 2.** Historialliset ilmakuva ja peruskartta

Puijonlaakson kehittäminen asumiseen alkoi kaupungilla jo 1950-luvun lopussa erilaisilla asemakaavaluonnoksilla. Puijonlaakso kaavoitettiin lopulta kuitenkin 1960-luvun alussa järjestetyssä arkkitehtikilpailussa voittaneen Pentti Pajarisen ja Martti Kilpirannan ehdotuksen "Huisילו" pohjalta. Puijonlaakson suunnittelun lähtökohtana oli neljä erillistä asumasolua, jotka muodostuivat maaston mukaan polveilevista matalista lamellitaloista ja korkeimpiin paikkoihin sijoitetuista korkeista pistetaloista ja joiden keskelle sijoituivat solun lähikaupat ja kadun alkupäähän pysäköintialueet. Asuinkortteleiden ja rakennusalojen sijoituksessa tavoitteena oli, että jokaisella asunnolla olisi ainakin toisella puolella edessään koskematonta luontoa ja mahdollisimman monella myös näköala Kallavedelle. Sammakkolammen keskuspuiston rannalle sijoittui asemakaavassa soluja yhdistävä laajempi palveluiden keskittymä.



Kuva 3. Ote Puijonlaakson ensimmäisestä asemakaavasta vuodelta 1963

1970-luvulla Puijonlaaksoa tiivistettiin ja asuinalue laajentui länteen päin. 1980- ja 1990-luvuilla rakentaminen oli vähäisempää, mutta 2000-luvulla täydennysrakentaminen on kiihtynyt jälleen. Asumasolujen sisäiset lähipalvelut ovat aikojen kuluessa kuihtuneet ja liiketilat ovat jääneet korkeintaan pienyritysten kuten ravintoloiden ja kuntosalien käyttöön. Tällä hetkellä Puijonlaakson palvelut ovat keskittyneet voimakkaasti Sammakkolammen ympäristöön ja jokaisen neljän asumasolun alkuperäiselle lähipalvelutontille on kaavoitettu asumista. Useista aluetta ja sen liikennejärjestelyjä muuttaneista asemakaavan muutoksista huolimatta alkuperäinen idea lähiön rakenteesta on kuitenkin yhä havaittavissa.

3.1.3 Luonnonympäristö

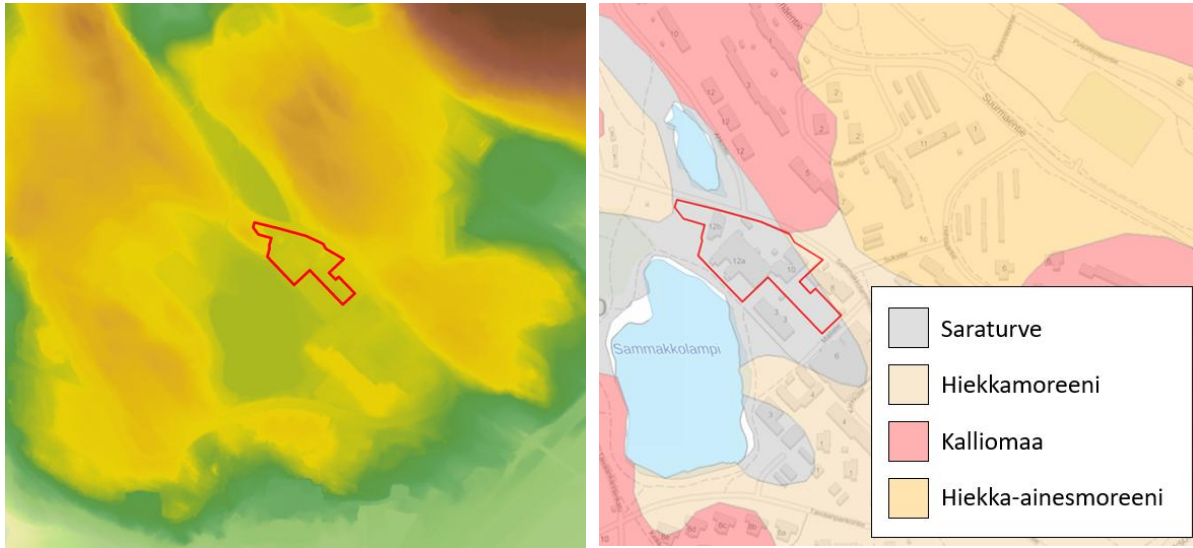
Maisemarakenne ja pinnanmuodot:

Puijonlaakso sijoittuu nimestään huolimatta kaupungin ydinalueen yläpuolelle harjanteiden päälle. Alueella on suuria korkeuseroja. Asuinrakentaminen on sijoittunut korkeammille kumpareille ja keskelle jäävä tasaisempi Sammakkolammen laakso muodostaa Puijonlaaksoa yhdistävän keskuspuiston ja palveluiden keskittymän. Suunnittelualue sijoittuu tälle tasaisemmalle alueelle ja sen maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +136...+138 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy). Puijonlaakson koillispuolelle kohoa vaikuttava Puijon mäki yli +230 metrin korkeuteen mpy. Siellä sijaitsevat hyppymäet ja Puijon torni muodostavat tärkeän kiintopisteen kuopiolaisessa kaukomaisemassa.

Maa- ja kallioperä:

GTK:n Maankamara-tietokannan mukaan suunnittelualueen maaperä on pääasiassa saraturvetta sisältäen pintamaana turvetta ja liejua. Kaupunki on tehnyt suunnittelualueella useita painokairauksia sekä muutamia täry- ja porakonekairauksia. Kallionpinta on kairausten ja GTK:n ai-

neiston perusteella paikoin jopa yli 10 metrin syvyydessä maanpinnasta. Olemassa oleva palvelukeskus on rakennettu paalujen varaan. Suunnittelualueella ei ole tiettävästi sijainnut ympäristöä tai maaperää pilaavaa toimintaa, joten maaperässä ei ole syytä olettaa olevan haitta-aineita.



Kuva 4. Suunnittelualueen ja sen ympäristön korkeusmalli ja maaperä

Luonnonolot:

Puijonlaakson asuinalue on rakentunut metsälähiöperiaatteen hengessä, ja vaikka Puijonlaaksoissa säilytettiin rakentamisen aikana huomattavan vähän alkuperäisestä kasvillisuudesta, on kasvillisuus nykyään jo vallannut puistot ja pihat. Kaupunkirakenteen lomassa, usein vaikeasti rakennettavilla jyrkillä rinteillä ja kallioilla sekä suojavihervyöhykkeinä rakennusten ja teiden väleissä risteilee runsaasti luonnontilaisia puistovyöhykkeitä. Puijonlaakson keskellä sijaitsee koko Puijonlaakson ydinaluetta yhdistävä Sammakkolammenpuiston virkistysalue. Sammakkolammenpuistossa on saatu kesällä 2022 valmiiksi laaja kunnostustyö, jolla on kohennettu puiston kuntoa ja toiminnallisuutta.

Sammakkolammen itäpuolella sijaitsevan Puijonlaakson keskuksen kaupunkikuva on kehittynyt muuta Puijonlaaksoa selvästi kaupunkimaisemmaksi ympäristöksi. Myös suunnittelualue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa ja sen luonnonympäristö muodostuu tonttien hoidetuista istutusalueista kuten rakennusten ympärillä olevista nurmikoista ja pihapuista ja pysäköintikenttiä jäsentävistä istutuskasvustoista. Sammakkolammentien varrelle istutetut lehmukset tuovat viihtyisyyttä katukuvaan. Tontin 12-7-16 kohdalla lehmukset ovat vielä hyvin pieniä.

Kuopion kaupungin luontotietoaaineistojen mukaan suunnittelualueella ei ole havaittu rauhoitettuja, uhanalaisia tai arvokkaita luontokohteita. Tätä kaavatyötä varten ei ole katsottu olevan tarvetta liito-oravaselvityksen tekemiseen eikä alueella muutenkaan lähtökohtaisesti ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät suunnittelualueen rakentamisen.

Vesistöt:

Suunnittelualueen pohjoispuolella tien toisella puolella sijaitsee Pieni Sammakkolampi. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee suurempi Sammakkolampi. Suunnittelualue kuuluu Sammakkolammen valuma-alueeseen. Veden luonnollinen valumasuunta ja hulevesien suunta alueella on Pienestä Sammakkolammesta Sammakkolampeen ja siitä edelleen Mustinlammen ja Pienen Mustinlammen kautta Savilahteen. Sammakkolampeen tulee vettä lisäksi hulevesiviemäreistä ja siihen purkautuu jonkin verran myös pohjavesiä.

Sammakkolammen rannat ovat rakennettua ympäristöä, vaikkakin viime vuosiin saakka osin hyvinkin pusikoituneita ja rehevöityneitä. Sammakkolammen vedenlaatu on ollut erityisen

huono 1970- ja 80-luvuilla, kun sinne johdettiin jätevesiä. Vedenlaatu on parantunut noista ajoista huomattavasti mm. hapettamisen ja kemikaloinnin ansiosta. Vedenlaatua seurataan säännöllisesti. Sammakkolammen keskivedenpinta sijoittuu vain vähän suunnittelualueen maanpintaa korkeammalle, korkoon +135,68 metriä merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualueen Sammakkolammen puoleinen reuna onkin lampitulva-aluetta.



Kuva 5. Vasemmalla istutetut alueet ja puut vihreällä, oikealla tulvariskialueet



Katukuva suunnittelualueen kohdalla



Suunnittelualue kaukomaisemassa



Suunnittelualueen tyypillistä viherympäristöä



*Istutettua aluetta palvelukeskuksen
oleskelupihalla*



Näkymä Sammakkolammelle

Kuva 6. Valokuva suunnittelualueesta (Kuvat: Maija Pelkonen ja Anne Partanen 2022)

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Puijonlaakson luonteeseen kuuluu luonnollinen rakentamistapa, jota kuvastaa asumasolujen maaston mukaan polveilevat matalat lamellitalot ja lakialueille sijoitetut 8-kerroksisten pistetalojen ryhmät ja rakennuksia ympäröivät puistoalueet. Vaikka korkeampaakin rakentamista alueelta löytyy, niin on viimeaikaisissa täydennysrakentamisen rakennuskorkeuksissa pyritty kunnioittamaan alkuperäisen asemakaavan ihanteita. Puijonlaakson keskuksen alue, jonka piiriin suunnittelualuekin kuuluu, muodostaa asumasoluja kaupunkimaisemman ja tiiviimmän, suora-kulmaiseen koordinaatistoon perustuvan kokonaisuuden.

Julkisivumateriaaleiltaan Puijonlaakson eri asumasoluissa käytettiin 1960-luvulla erilaisia verhoumateriaaleja kuten punatiiltä, rappausta, julkisivulevyjä, maalattua betonia jne. Suurimaksi osaksi yksinkertaisissa ja ilmeeltään pelkistetyissä julkisivuissa on hillittyä tyylikkyyttä ja selkeyttä. Värejä on käytetty ajatuksella ja massan porrastuksilla on saatu aikaa vaihtelua. Täydennysrakentamisen myötä punatiiliset julkisivut ovat tulleet yhä huomattavammaksi osaksi Puijonlaakson kaupunkikuvaa. Esimerkiksi 1970-luvulla rakentui Puijonlaakson keskukseen useita punatiiliverhottua rakennuksia kuten seurakuntakeskus, Rajalan koulu, ostoskeskuksen rakennukset, ostoskeskuksen takana olevat 10-kerroksiset tornitalot ja 80-luvun taitteessa myös kaavamuutosalueella sijaitseva vanhusten palvelukeskus. Vanhusten palvelukeskuksen korttelin 2000-luvun täydennysrakentamisessa on käytetty niin ikään punatiiliverhousta. (Kuva 6.)

Puijonlaakso on väestörakenteeltaan selkeä ikäihmisten keskittymä. Vuoden 2021 lopussa Puijonlaakson ja Taivaanpankon alueella asui 7 177 asukasta, joista 1 691 eli yli 23 % oli 65-vuotiaita tai vanhempia. Suunnittelualue on osa "seniorikortteliksi" kutsuttua ikääntyneiden korttelia, joka on kehittynyt palveluiden, liikenneyhteyksien ja virkistysalueiden saavutettavuuden näkökulmasta erinomaiselle paikalle. Korttelin kaakkoispuolella sijaitsee Puijonlaakson ostoskeskus kauppoineen, apteekkeineen ja muine lähipalveluineen. Korttelin lounaisreuna yhtyy Sammakolammenpuistoon, jonka kesällä 2022 valmistuneessa kunnostuksessa on ikääntyneidenkin tarpeita huomioitu mm. sijoittamalla lampea kiertäville reiteille istumapaikkoja, lammen pohjoisreunalle seniorikuntoilupaikka sekä mahdollistamalla uimarannan käyttö liikuntaesteisille. Lähialueella sijaitsevia muita keskeisiä palveluita ovat noin 300 metrin päässä lännessä sijaitseva Rajalan koulu, 200 metrin päässä etelässä sijaitseva seurakuntakeskus ja noin kilometrin päässä Puijonlaakson etelärinteessä sijaitseva Kuopion yliopistollinen sairaala. Suoran bussiyhteyden päässä on Kuopion tori ja sen läheisyydessä sijaitsevat monipuoliset palvelut ja toiminnot.



Puijonlaakson ostoskeskus



Senioreiden kuntoilu- ja pelipaikka Sammakolammenpuistossa

Kuva 7. Kuvia palveluista (Kuvat: Anne Partanen 2022)

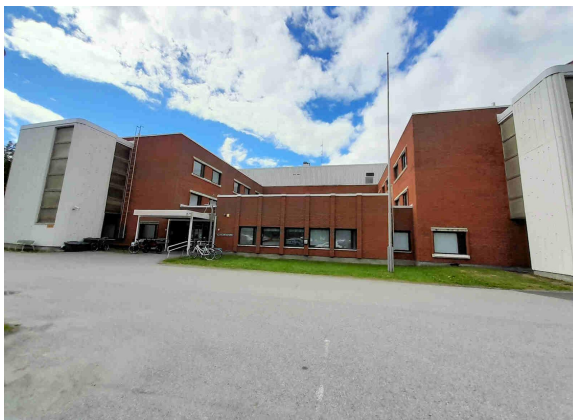
Suunnittelualue:

Puijonlaakson palvelukeskus sijaitsee suunnittelualueen keskellä tontilla 12-7-14. Se on rakennettu vuosina 1979–1981 ja sen kerrosala on 5 985 k-m². Rakennus on tullut rakennus- ja taloteknisen elinkaarensa päähän eikä sen peruskorjaaminen ole tehtyjen tutkimusten mukaan järkevää eikä kaikilta osin edes mahdollista. Esimerkiksi keittiötoiminnan tilat on otettu jo pois käytöstä. Kaupungissa on tehty jo päätös rakennuksen purkamisesta. Puijonlaakson palvelukeskuksessa toimii n. 40-paikkainen lyhytaikaisen vuorohoidon osasto ja 38-paikkainen pitkäaikaishoivan osasto. Palvelukeskuksen yhteydessä toimii myös kotihoidon tukikohta ja toimintakeskus. Toimintakeskuksessa järjestetään hoivapalveluiden päivätoimintaa ja asukastupatoimintaa. Toimintakeskuksen liikuntasalit, kokoontumistilat, kuntosali ja sauna- ja allastilat ovat vuokratavissa myös ulkopuolisille toimintaa järjestäville tahoille, ensisijaisesti ikäihmisten toimintakykyä tukevaan toimintaan. Tiloissa toimii mm. vertaisohjaajien, hyvinvoinnin palvelualueen, kansalaisopiston ja eläkeläisjärjestöjen järjestämiä ikääntyneiden harrasteryhmiä. Puijonlaakson

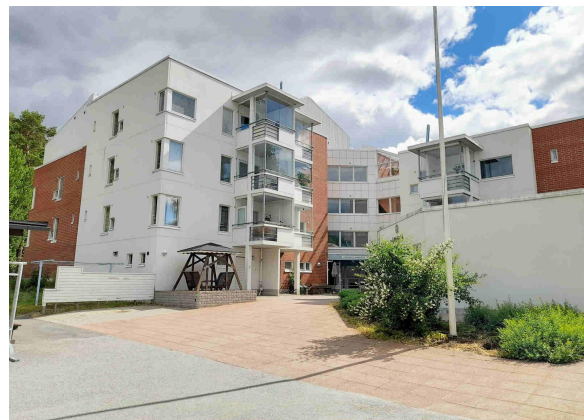
toimintakeskuksen allastilat on liitetty 1.10.2021 alkaen ja kunto- ja liikuntasalit 1.1.2022 alkaen Kuopion kaupungin hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen liikuntapaikkojen palveluverkostoon.

Tontilla 12-7-13 palvelukeskuksen vieressä rakennusrasitteen kautta palvelukeskuksessa kiinni oleva Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry:n vuokra-asuintalo "Rauhala" on valmistunut vuonna 1993 ja sen kerrosala on 2 509 k-m². Talon asuntojen asukasvalinnassa etusijalla ovat sotainvalidit ja heidän leskensä sekä sotaveteraanit. Tonttien 12-7-13 ja 12-7-14 piholla on lisäksi kaksi pientä talousrakennusta.

Korttelin pohjoisosassa tontilla 12-7-16 on KAS asumisoikeus Oy:n omistama vuonna 2010 valmistunut asumisoikeustalo "Pilvilinna", jonka asunnot on tarkoitettu yli 55-vuotiaille. Kun muut rakennukset korttelissa ovat korkeintaan 4-kerroksisia, kohoaa Pilvilinna 8 kerroksen korkeuteen. Rakennus muodostaa kaupunkikuvallisen päätteen Sammakkolammentielle ja edustaa muotokieleltään samaa kuin muut tornitalot Puijonlaaksossa. Pilvilinnan kerrosala on 4 253 k-m².



Palvelukeskus (rak. 1981)



Rauhala (rak. 1993)



Pilvilinna (rak. 2010)



Talousrakennus (rak. 2010)

Kuva 8. Suunnittelualueen rakennuksia (Kuvat: Anne Partanen 2022)

Samassa korttelissa, suunnittelualueen naapurissa sijaitsee myös kaksi muuta ikääntyneiden asuinkerrostaloa: vuokratilo Mailatie 3:ssa on Kuopion Vanhustenkotiyhdistyksen omistuksessa suoraan ja asumisoikeustalo Sammakkolammentien ja Mailatien kulmauksessa kuuluu Kuopion Vanhustenkotiyhdistykselle välillisesti sen omistaman ASOasunnot Kuopion Seniorit Oy:n kautta.



Mailatie 3 (rak. 2014)



Sammakkolammentie 8 (rak. 2004)

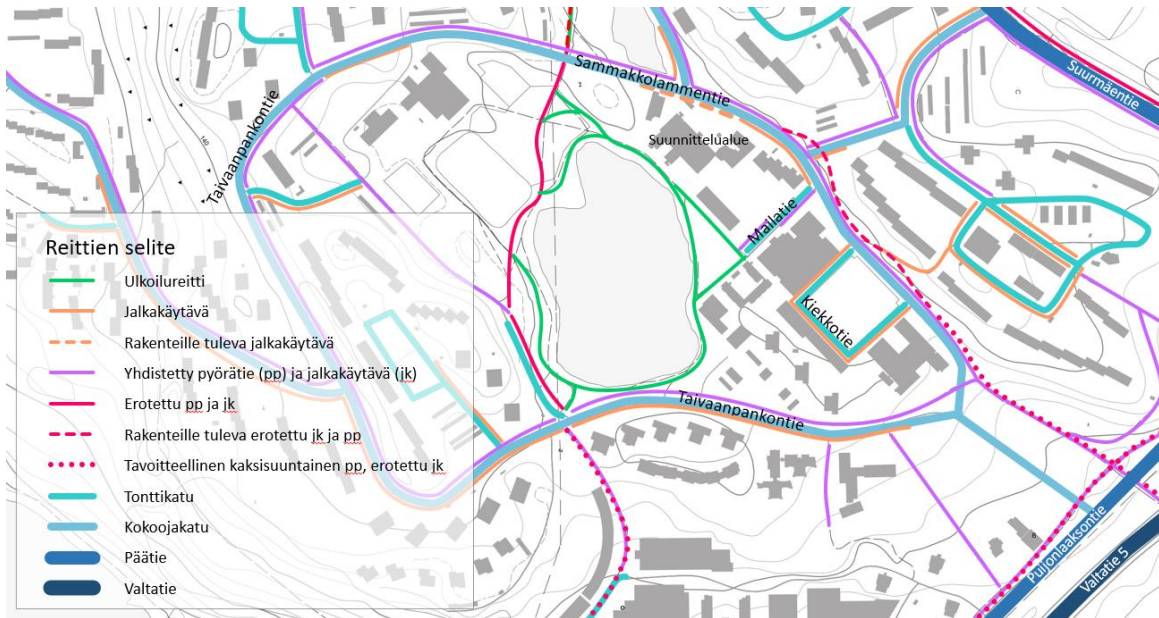
Kuva 9. Suunnittelualueen naapuritalot (Kuvat: Maija Pelkonen ja Anne Partanen 2022)

Liikenne ja pysäköinti:

Suunnittelualueen koillispuolella kulkeva Sammakkolammentie tekee yhdessä Taivaanpankontien kanssa Puijonlaakson asuinalueen ympäri kiertävän lenkin ja on keskeinen kaupunginosaa yhdistävä kokoojakatu. Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h. Sammakkolammentieellä on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä suunnittelualueelta katsottuna kadun toisella puolella. Suunnittelualueen puolella jalankulun väylä ulottuu tontin 12-7-13 (Rauhalan) eteen, josta jalankulkijat voivat jatkaa matkaa joko suojatien yli kadun toiselle puolelle tai kääntyä Rauhalan ja palvelukeskuksen etupihalle; palvelukeskuksen edessä olevan pysäköintialueen reunalta jalkakäytävä puuttuu. Ahkiotien kohdalla Sammakkolammentien ylittävä suojatie johtaa suunnittelualueelle epämääräisesti suoraan viherkaistalle ajoneuvoliittymän viereen. Sammakkolammentieellä on alkanut kesällä 2022 saneeraus, jossa kadun kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan.

Suunnittelualueen henkilöautopysäköinti tapahtuu maantasossa asfaltoidulla pysäköintikentillä, joita on jäsennelty istutusaluein. Suunnittelualueella sijaitsevasta n. 170 autopaikasta 97 sijoittuu palvelukeskuksen, Rauhalan ja Pilvilinnan tonteille ja 72 autopaikkaa pysäköintialueelle Mailatien viereen. Samassa korttelissa suunnittelualueen ulkopuolella olevien kahden naapurirakennuksen pysäköintialueet sijoittuvat niiden omille tonteille myös Mailatien varrelle. Korttelissa on useita ajoneuvoliittymiä. Tontin 12-7-16 pysäköintialueelle johtaa Sammakkolammentieltä yksi liittymä ja palvelukeskuksen tontille 12-7-14 kaksi eri liittymää. Mailatien varrella sijaitseville pysäköintialueille on yhteensä 4 ajoneuvoliittymää Mailatieltä.

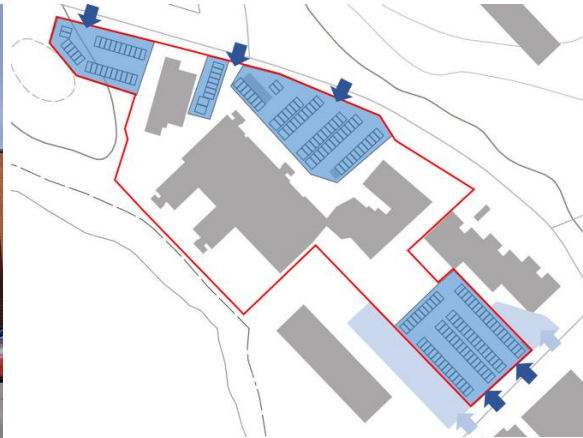
Joukkoliikenteen vuorotarjonta Puijonlaaksossa on hyvä ja Sammakkolammentie on keskeinen joukkoliikennereitti Puijonlaaksossa. Lähin pysäkkipari sijaitsee Sammakkolammentieellä aivan suunnittelualueen vieressä, ja sen kautta liikennöi linja 7 (Rypysuo–Keskusta–Rauhalahti) kolme kertaa tunnissa. Hieman kauempaa Kiekkotien kohdalla olevilta pysäkeiltä sekä Hiihtäjätien pysäkeiltä kulkevat linjat 6 (Puijonlaakso–Keskusta–Petonen) ja 9 (Päiväranta–Keskusta–Lippumäki) (joukkoliikenteen yhteydet syksyllä 2022). Kuopion kaupungilla on käytössä myös yhteiskäyttöpyörä Vilku-fillarit. Lähin kaupunkipyöräasema sijaitsee suunnittelualueen vieressä Mailatiellä.



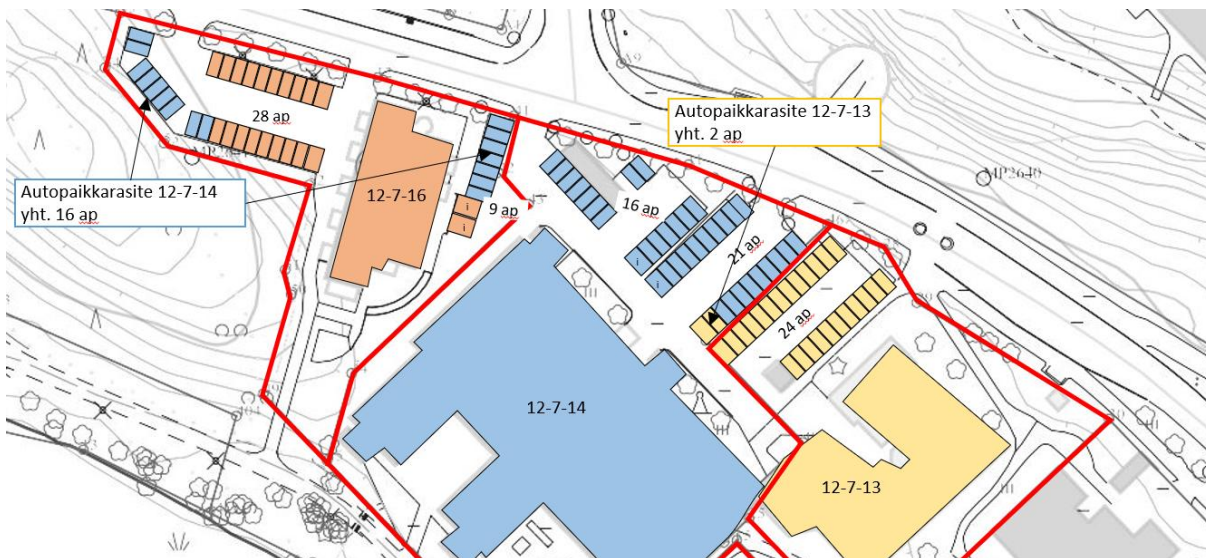
Puijonlaakson liikenneverkkoa



Pysäköintialue Mailatiellä (Pelkonen 2022)



Pysäköintialueet ja ajoneuvoliittymät



Autopaikkatilanne tonttien 12-7-13, 12-7-14 ja 12-7-14 osalta

Kuva 10. Kuvia suunnittelualueen liikenteestä ja pysäköinnistä

Muu kunnallistekniikka:

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä. Suunnittelualue kuuluu Kuopion Veden toiminta-alueeseen. Tontilla 12-7-13 Sammakkolammentien reu-
nassa, bussikatoksen kulmalla sijaitsee muuntamo.

Ympäristöhäiriöt:

Kaava-alueelle aiheutuu melua Sammakkolammentien liikenteestä. Kuopion kaupungin vuoden 2017 meluselvityksen mukaan suunnittelualueen Sammakkolammentien puoleisille piha-alueille kohdistui vuonna 2016 ja kohdistuu ennusteen mukaan myös vuonna 2035 noin 50–60 dB päiväaikainen melu, kun taas rakennusten suojaamat ja kauempana tiestä sijaitsevat piha-alueet ovat hiljaisempia. Yöaikaiset melutasot ovat suunnittelualueella alle 50 dB. Liikenteestä aiheutuu myös ilmanlaatua heikentäviä päästöjä. Alueen historian perusteella ei ole syytä epäillä maaperän olevan pilaantunutta.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen pohjoisin tontti 12-7-16 on KAS asumisoikeus Oy:n omistuksessa. Kuopion kaupunki omistaa kolme muuta kiinteistöä eli palvelukeskuksen tontin 12-7-14, Kuopion Van-
hustenkotiyhdistyksen vuokraaman Rauhalan tontin 12-7-13 sekä pysäköintitontin 12-7-10.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä ta-
solla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset aluei-
denkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Uudistetut 1.4.2018 voimaan
tulleet alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

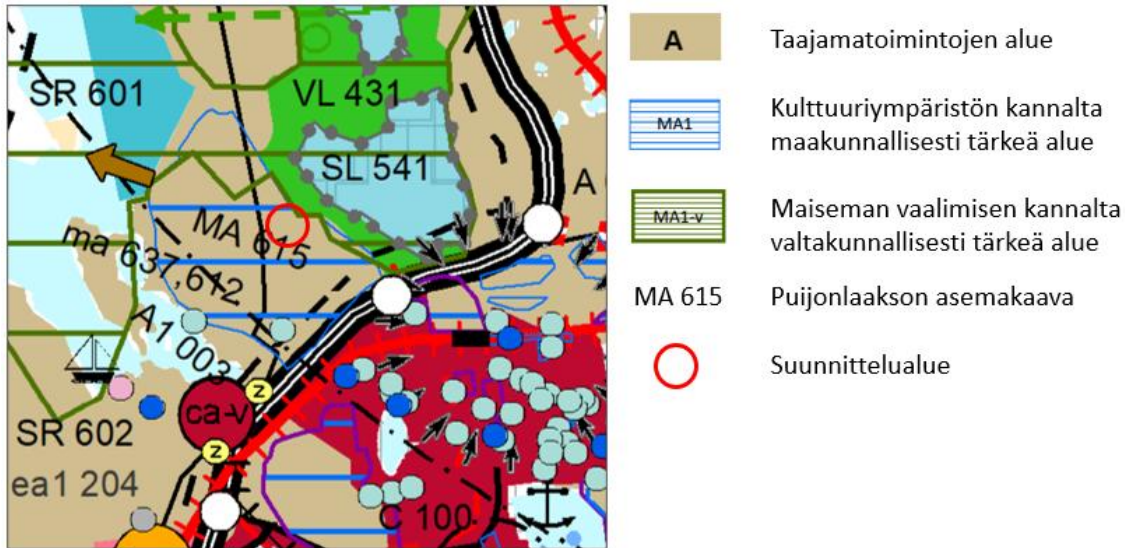
Maakuntakaava:

Suunnittelualueella on voimassa useita maakuntakaavoja:

- Kuopion seudun maakuntakaava, vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008
- Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, vahvistettu 7.12.2011
- Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030, vahvistettu 1.6.2016
- Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava, vahvistettu 15.1.2014
- Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 1. vaihe, hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018 (2. vaiheen laatiminen on käynnissä)

Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella, keskeisellä kaupunkialueella (A 11.001). Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäris-
tönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alu-
eena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä ta-
valla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ym-
päristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on
turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet
sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille. Alueen käytössä on säilytettävä
riittävät virkistys- ja viheryhdytykset viheralueiden välillä. Kuopion seudun maakuntakaavassa

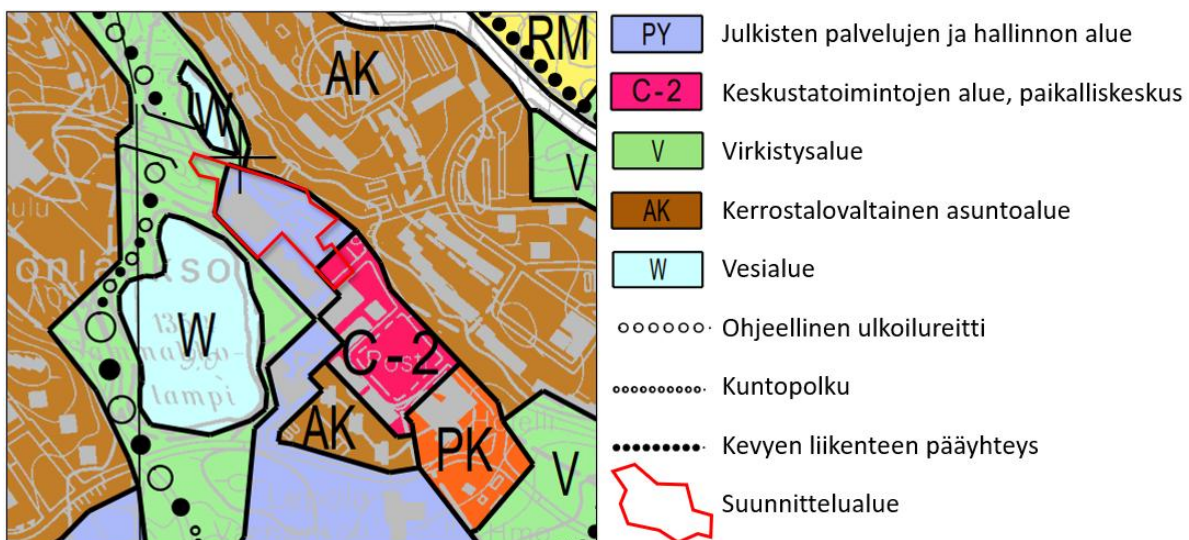
aluetta koskee myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeän alueen erityisominaisuutta kuvaava merkintä MA 11.615, Puijonlaakson asemakaava. Suunnittelualue sijaitsee lisäksi valtakunnallisesti arvokkaan Puijon maisema-alueen vieressä (MA-v 11.610). Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030, Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030 eikä Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaavassa ole erityisiä suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.



Kuva 11. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä

Yleiskaava:

Kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Yleiskaavamääräyksen 135 mukaan alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa myös tuotanto- ja varastotiloja. Suunnittelualueen sijoittuu osittain myös keskustatoimintojen alueelle (C-2) sekä virkistysalueelle (V). Virkistysalueen keskellä suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee vesialue ja virkistysalue toimii merkittävänä kevyen liikenteen ja ulkoilun reittinä.



Kuva 12. Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

Asemakaavat:

Tonteilla 12-7-13, 12-7-14 ja 12-7-16 on voimassa kaupunginvaltuuston 26.10.2009 hyväksymä asemakaava, jossa tontit on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä niihin liittyvien asuinrakennusten korttelialueeksi (YSA). Mailatien varrella sijaitsevalla tontilla 12-7-10 on voimassa kaupunginvaltuuston 12.5.2003 hyväksymä asemakaava, jossa tontti on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-7).

Tonttien rakennusoikeutta ei ole merkitty asemakaavaan tiettynä lukuna eikä tontin tehokkuuslukuna, vaan rakentamista rajoitetaan kerrosluvulla ja rakennuslalla. Tonteilla 12-7-13 ja 12-7-14 suurin sallittu kerrosluku on IV ja tontilla 12-7-16 VIII. Vuonna 2009 hyväksytyssä asemakaavassa on esitetty seuraavat ohjeelliset rakennusoikeutta kuvaavat kerrosalat:

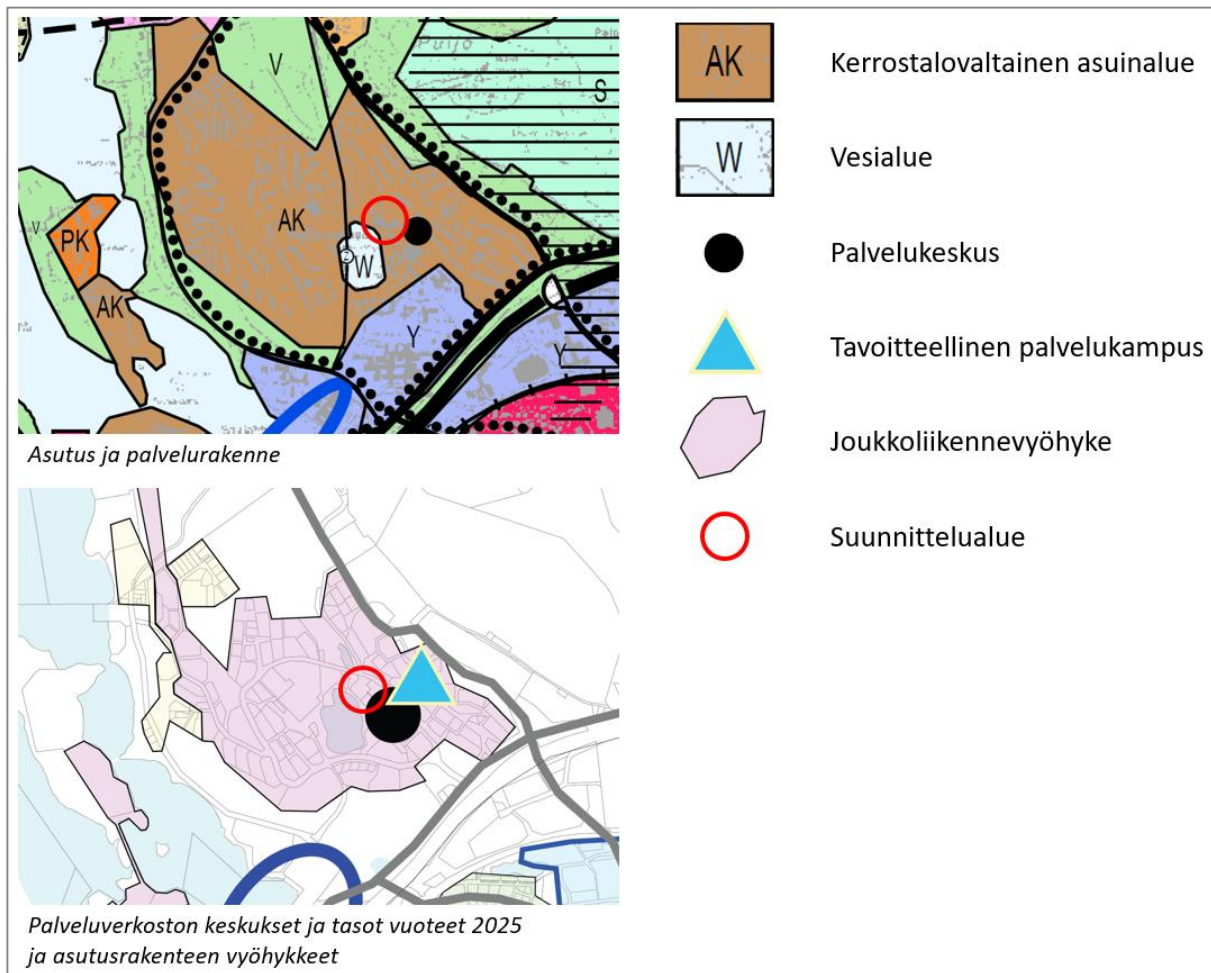
- 12-7-16 (KAS asumisoikeus): 4 000 k-m²
- 12-7-14 (Palvelukeskus): 6 000 k-m²
- 12-7-13 (Rauhala): 2 779 k-m²

Koko korttelissa on määrätty rakennettavaksi 1 autopaikka 200 kerrosalaneliömetriä kohti (1ap/200m²). Suunnittelualan pysäköinti osoitettu kokonaan suunnittelualan sisälle rakennusalojen ulkopuolelle jääville pysäköimispaikoille (p). Autopaikkoja on ohjattu osittain rasiteperusteisesti viereisille tonteille: palvelukeskuksen autopaikkoja on myös Kas asumisoikeus Oy:n tontilla ja Rauhalan autopaikkoja palvelukeskuksen tontilla. Pysäköimispaikkojen lisäksi piha-alueille on osoitettu alueen osia, joiden kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu (i) sekä ohjeelliset sijainnit kahdelle jätessäiliölle. Ajoneuvoliittymät on sallittu Sammakkolammentieltä suunnittelualueelle kolmesta eri kohdasta. Näitä kolmea kohtaa lukuun ottamatta Sammakkolammentiehen rajautuvalle korttelin rajalle on merkitty liittymäkielto.

Tontilla 12-7-10 sijaitsevalle autopaikkojen korttelialueelle (LPA-7) on sallittu sijoittaa kahden suunnittelualan ulkopuolelle jäävän asuinkerrostalon autopaikkoja (tontit 12-7-9 ja 12-7-11). Lisäksi sinne on osoitettu 45 % viereisen ostoskeskuksen autopaikoista ja 100 % tontin 12-5-2 autopaikoista. Autopaikkojen korttelialuetta koskee määräys alueen jakamisesta istutuskastoin tarkoituksenmukaisiin osiin ja alueella olevien huomattavien puiden säilyttämisestä. Ajoyhteys autopaikkojen korttelialueelle kulkee Mailatien kautta.

Suunnittelualan tonteille 12-7-13 ja 12-7-14 sekä niiden vieressä sijaitsevalle tontille 12-7-9 on osoitettu yhteinen leikki- ja oleskelualue (le-2), jolla huoltoajo on sallittu ja jota ei saa aidata niin, että alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa. Kaava-alueen länsireunassa tontilla 12-7-16 kulkee yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle (pp) sekä osin huoltoajolle (pp/h) varattu alueen osa. Tontin 12-7-16 pysäköintialueen poikki ja edellä mainitulle pp/h-reitille on varattu alueen osa maanalaista johtoa varten. Sammakkolammentien reunaan osin tontille ja osin kaualueelle on merkitty istutettavaa puuriviä.

Kuopion tavoitteena on säilyttää joukkoliikennekaupungin vyöhyke elinvoimaisena ja täydentää sitä uusilla asunnoilla väestömäärän ja palvelujen säilyttämiseksi sekä hyvätasoisien bussiliikenteen turvaamiseksi.



Kuva 14. Otteita Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelmasta

Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnitelma:

Uuden palvelukeskuksen rakentaminen Puijonlaaksoon liittyy suoraan laajempaan ikäihmisten asumispalvelujen järjestämisestä koskevaan hankesuunnitelmakokonaisuuteen yhdessä Pyörön ja Leväsen hankkeiden kanssa sekä nykyisestä palvelutalosta tehtyyn tarveselvitykseen, jossa todettiin rakennuksen olevan rakennus- ja taloteknisen kunnon osalta elinkaarensa päässä. Kaupunginjohtajan johtoryhmä päätti 8.5.2020 Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnittelun käynnistämisestä. Kaupunginhallitus hyväksyi 9.5.2022 Puijonlaakson palvelutalon uudisrakentamisen hankesuunnitelman mukaisena toteutuksena.

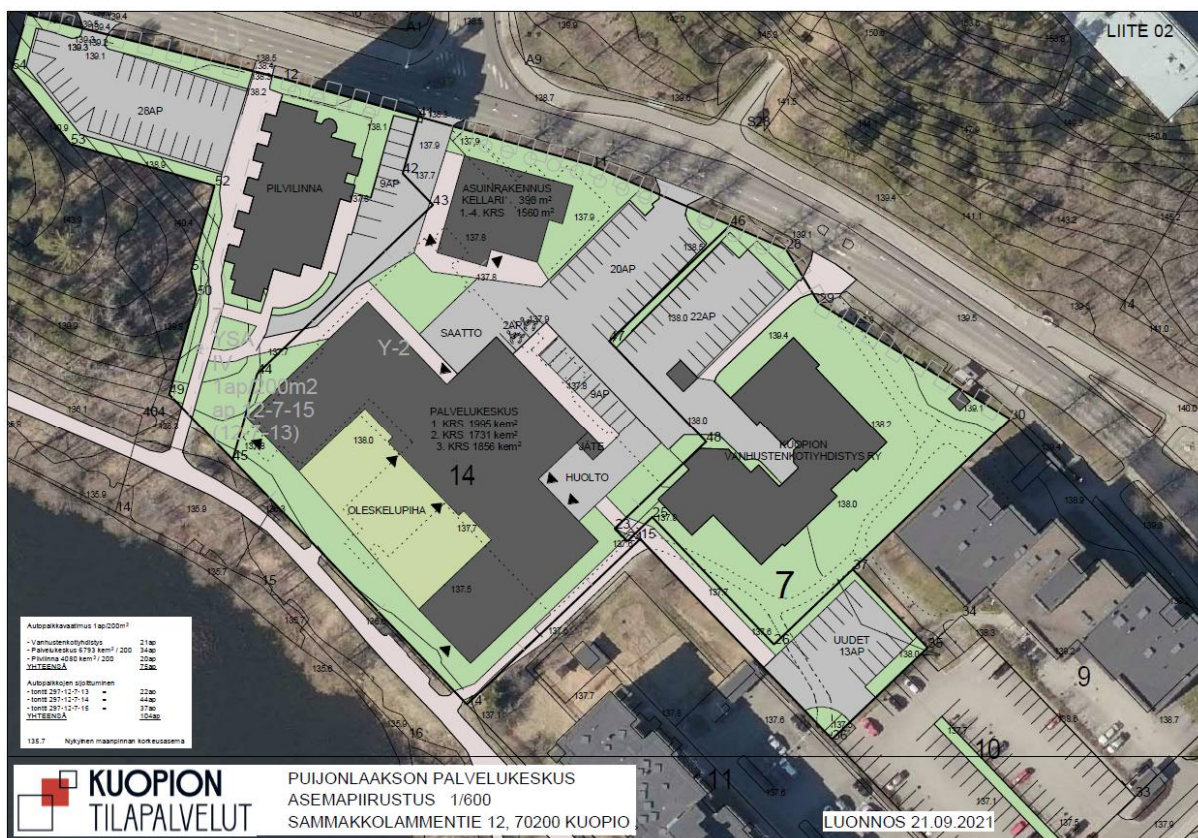
Hankesuunnitelmassa uudelle palvelukeskuskokonaisuudelle esitetty seuraavia tarpeita: tarve 60 tehostetun palveluasumisen paikalle, vuokrattaville tukiasunnoille (välimuotoinen asuminen), kotihoidon tukitiloille ja päivätoiminnan tiloille, lounaspalveluiden järjestämiselle sekä liikuntatiloille, jotka palvelevat osana kaupungin hyvinvoinnin palvelualueen verkostoa kuntalaisia laajemminkin, sekä vastaavat laajenevan Rajalan koulun liikuntasalin tarpeeseen.

Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry on koonnut asukastoimikunnan kautta asukkaiden toiveita ja näkemyksiä hanketta koskien. Asukkaiden toiveissa korostui yhdessä tekeminen ja yhteisölli-

syys. Keskeisimpiä toiveita olivat ruokala/kahvila, kokous- ja kokoontumistilat esimerkiksi seurapeleille ja käsitöille, hiljaiset vetäytymistilat korkeintaan muutaman hengen kokoontumisille, liikuntatilat sekä aurinkoulkoihu eli lämmittimillä varustettu katettu alue.

Hankesuunnitelmassa asemakaavan muutokselle on asetettu tavoitteeksi palvelukeskuksen tontin eteläosassa olevan le-2-alueen muuttaminen pysäköintialueeksi, palveluasuinrakennuksen rakentamisen mahdollistaminen Sammakkolammentien varteen ja rakennusoikeuden määrittely siten, että se mahdollistaa sekä palvelukeskuksen että asuinrakennuksen rakentamisen. Hankesuunnitelmassa mainitaan myös tarve vahvistaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä hankealueelta Sammakkolampea kiertävälle reitille.

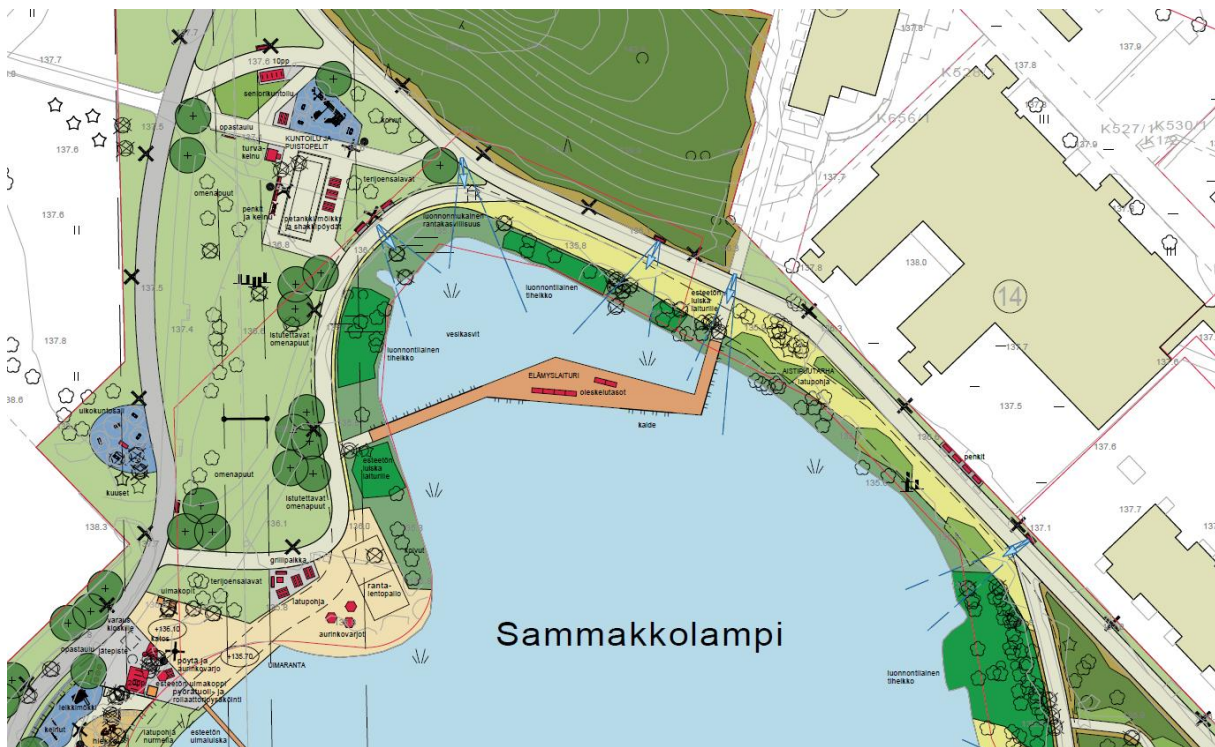
Hankesuunnitelman mukaan hankkeen toteutuksesta vastaa Niiralan Kulma Oy. Hyvinvointialue tekee tehostetun palveluasumisen, ikäihmisten päivätoiminnan ja kotihoidon tiloista pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Niiralan Kulman kanssa. Rakennukseen tulevat liikuntatilat vuokraa Kuopion Tilapalvelut, joka jälleenvuokraa ne kasvun ja oppimisen sekä hyvinvoinnin edistämisen palvelualueiden käyttöön. Hankkeelle haetaan ARA:n erityisryhmien investointiavustusta.



Kuva 15. Asemapiirustus Puijonlaakson palvelukeskuksen ympäristöstä (21.9.2021)

Sammakkolammenpuiston yleissuunnitelma:

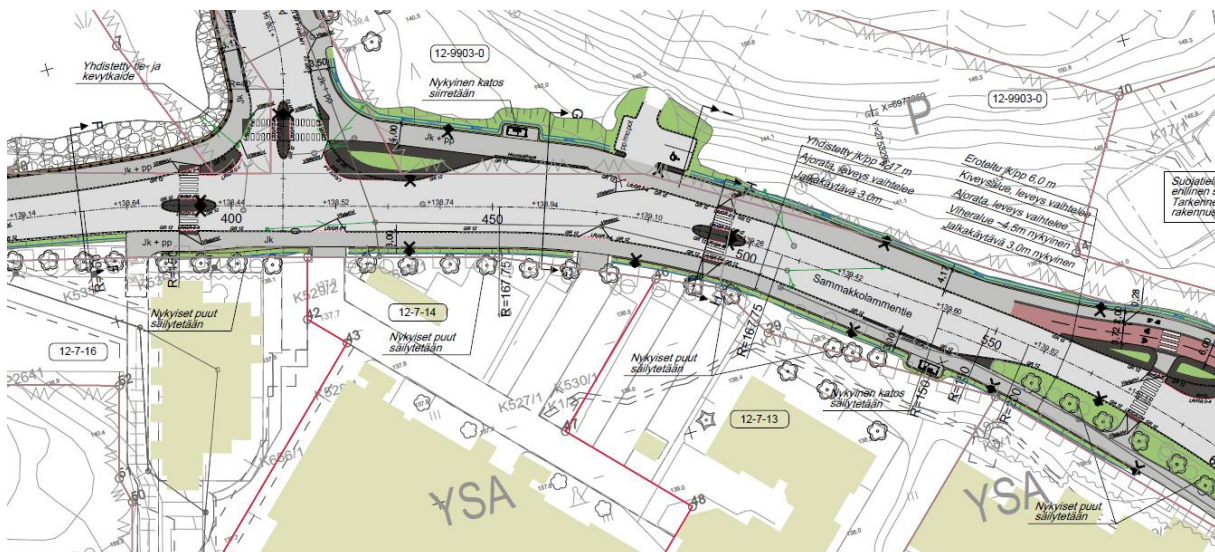
Puijonlaakson sydämessä sijaitseva Sammakkolammenpuisto on tärkeä kohtaamis- ja ajanviettopaikka kaupunginosan asukkaille. Puiston kehittämiseksi, ajanmukaistamiseksi ja täydentämiseksi laadittiin vuonna 2019 yleissuunnitelma, jossa tavoitteena oli virikkeellinen ja esteetön arkiympäristö, jossa eri ikäiset asukkaat voivat kohdata toisiaan erilaisten elämää rikastuttavien toimintojen lomassa. Suunnitelmaan sisältyi mm. reittien, kasvillisuuden ja valaistuksen kehittäminen ja puiston pohjoisosan toiminnallinen kokonaisuus eri ikäryhmiä palvelevine leikki-, kuntoilu-, uimapaikka- ja pienpelialueineen.



Kuva 16. Ote Sammakkolammenpuiston yleissuunnitelman asemapiirroksista

Sammakkolammentien katu- ja hulevesisuunnitelmat:

Osa laajempaa Puijonlaakson alueen saneerausta sekä liittyen osaksi myös edellä esiteltyyn Sammakkolammenpuiston kunnostukseen on suunnittelualueen viereen Sammakkolammen-
tielle ja Ahkiotielle ja muualla Puijonlaaksoon laadittu katu- ja hulevesisuunnitelmia sekä yleisten
alueiden suunnitelma. Suunnitelmien tavoitteena on jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden ja
joukkoliikenteen saavutettavuuden parantaminen ja niissä on esitetty mm. seuraavia ratkaisuja:
risteysten turvallisuuden parantaminen, eroteltujen jalankulun ja pyöräilyn väylien rakentami-
nen, jalkakäytävän rakentaminen palvelukeskuksen tontin kohdalle sekä linja-autopysäkkien
järjestelyitä.



Kuva 17. Ote Sammakkolammentien katu- ja hulevesisuunnitelmasta

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla ”Hyvän elämän pääkaupunki”. Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat muun muassa rohkea kaupunkikehitys, aktiivisuuteen innostava arki, monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen sekä energiatehokkuus.

Kuopion kaupunkiseudun MAL-sopimuksessa 2021–2031 on sovittu Kuopion kaupunkiseudun kuuden kunnan, Pohjois-Savon liiton ja valtion kesken tavoitteista ja konkreettisista toimenpiteistä seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi. MAL-sopimuksen yleisiä tavoitteita ovat kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä, kestävä ja asukkaiden hyvinvointia tukeva asuminen ja elinympäristö sekä elinvoimainen Kuopion kaupunkiseutu. Kuopion kaupunki on sopimuksessa sitoutunut 1200 asunnon vuosittaiseen tuotantotavoitteeseen, josta kolmanneksen tulisi toteutua valtion korkotuettuna vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantona tai vapaarahoitteisena vuokratuotantona. Asemakaavoitettavasta asumisen kerrosalasta 80 % tulisi ohjata keskuksiin, joukkoliikennevyöhykkeille tai vahvan joukkoliikenneverkon palvelualueelle. Sopimuksessa kunnat ovat sitoutuneet mm. vanhojen lähiöiden kuten Puijonlaakson täydennysrakentamiseen, vanhan asuntokannan ja elinympäristöjen kehittämiseen ja myös asukkaiden osallistamiseen suunnitteluun.

Kuopion resurssiviisautsohjelma toteuttaa Kuopion strategiassa 2030 asetettua resurssivii-sauden tavoitetta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävää kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. 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 päästöttömyyden liikkumiseen ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet.

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 otettavaksi osaksi maankäytön suunnittelua. Kuopion ilmastopoliittisena visiona on saavuttaa ilmastoviisas Kuopio, joka on hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ohjelma sisältää tavoitteiden lisäksi suunnitelman ja toimenpiteet ilmastomuutokseen sopeutumisesta ja varautumisesta. Tähän kaavatyöhön liittyviä tavoitteita sisältyy muun muassa osa-alueeseen Viisas liikkuminen ja sitä tukeva kaupunkirakenne.

Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2022 on Kuopion kaupungin ja sen kanssa jätehuoltoyhteistyötä tekevien 15 muun kunnan ohjelma, jossa on asetettu tavoitteet kunnallisen jätehuollon kehittämiselle. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt jättepoliittisen ohjelman 6.2.2017. Visiona on, että alueella on asukkaiden tarpeita palveleva jätehuolto, jonka avulla edistetään kiertotaloutta ja ympäristönsuojelua. Ohjelmassa on asetettu visiota tukevia tavoitteita neljälle asiakokonaisuudelle: jätteiden synnyn ehkäisy, tuotteiden uudelleenikäytön edistäminen ja jätteiden tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jätehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto.

Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelma 2018–2023 on ympäristönsuojelulain mukainen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittama suunnitelma, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.7.2018 otettavaksi ohjeellisena huomioitavaksi alueiden suunnittelussa. Kuopion kaupungin päämäärä ympäristömelun torjunnalle on miellyttävä ääniympäristö, jossa ihmiset eivät altistu melulle niin, että siitä aiheutuu terveys- tai viihtyisyyshaittaa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudelle 2018–2023.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja

suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Puijonlaakso on mainittu ohjelmassa yhtenä kerrostalolähiöstä, joissa lähiöuudistus jatkuu. Joukkoliikennekaupungin rakennetta ja ympäristöpiirteinä vahvistetaan, ja uudistuksilla ja täydennysrakentamisella luodaan houkuttelevia kävelyyn ja oleskeluun houkuttelevia kaupunkitiloja.

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet –ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen. Ohjelmassa suunnittelualueelle on osoitettu ympäristön säilyttämisen tavoite ja toimenpidesuositus, jonka mukaan avoimeen rakentamistapaan pohjautuvan asemakaavan keskeiset periaatteet tulisi säilyttää muutoksissa ja uudisrakentamisessa.

Kuopion palveluverkosto vuonna 2013 ja palvelut kaupunkirakenteessa vuoteen 2025 -selvitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.6.2014 ja siinä käsitellään Kuopion palveluverkoston tilannetta, toimintaympäristöä ja haasteita vuonna 2013 ja linjataan strategisia tavoitteita vuoteen 2025. Puijonlaakso on osoitettu paitsi yhdeksi palvelukeskukseksi niin myös tavoitteelliseksi palvelukampukseksi. Tavoitteelliset palvelukamukset määriteltiin perusturvan ja terveydenhuollon palveluverkostojen kehittämissuunnitelmassa, joka valmistui syksyn 2013 aikana, ja ne esittävät palvelujen keskittymiä, joissa alueen palveluja on koottu fyysisesti lähelle toisiaan. Ideaalitalanteessa kampus sisältää ikääntyneiden erilaisia asumispalveluja, tavallista asumista ja alueellisia lähipalveluja, joista osa on myös yksityisten ja yhteisöjen palveluja sekä toimintaa. Palvelukamukset toimivat alueellisina kohtauspaikkoina, joiden palveluja käyttävät eri-ikäiset asukkaat. Palvelukampus-mallilla halutaan tukea ikääntyvien asumista mahdollisimman kauan omissa kodeissaan ja helpotetaan hoivapalveluiden toimittamista heikompiuntoisten asiakkaiden koteihin.

Puijonlaakso – metsälähiö, rakennushistoriaselvitys Kuopion XII kaupunginosasta (Kuopion kaupunki, kaavoitusosasto, Henna Manninen 25.8.2010)(liite 6) kuvaa Puijonlaakson rakentumista ja kehittymistä 1960-luvulta nykypäiviin sekä selvittää metsälähiöiden taustaa, Puijonlaakson rakentamisen tavoitteita ja lähtökohtia, eri rakennustyyppejä ja niiden arkkitehtuuria. Selvityksessä annetaan myös suuntaviivoja lähiön kehittämiseen jatkossa. Rakennushistoriaselvityksen aineistoa on hyödynnetty selostuksen edellisessä luvussa, jossa selvitettiin suunnittelualan oloja.

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen - Asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttönotettavat alueet vuosina 2023–2027 -raportti on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa 6.6.2022. Siinä olevia tietoja käytetään paitsi tulevan talousarvion laatimisessa niin myös esimerkiksi kaavoituksen perusteina.

Ikäystävällinen Kuopio 2009–2030 on kaupungin ikääntymispoliittinen ohjelma, jonka viimeisin päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018. Ohjelmassa määritellään kaupungin ja sen asukkaiden yhteisen tahtotilan mukaiset linjaukset ja toimenpiteet, joilla kuopiolaisien ikäihmisten hyvinvointia tuetaan ja vahvistetaan. Ohjelman tavoitteena on kehittää ikäihmisten palveluasumista ja pitkäaikaishoitoa kodinomaisempaan suuntaan ja lisätä kevyemmin tuetun palveluasumisen määrää. Ohjelmassa ohjataan luomaan edellytyksiä omatoimiselle aktiivisuudelle edistämällä kävelyä ja pyöräilyä, rakentamalla ulkoilu- ja lähiliikuntapaikkoja ja kiinnittämällä huomiota esteettömyyteen ja turvallisuuteen.

Rakennusjärjestys:

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

Tonttijako ja -rekisteri:

Tontti 12-7-10 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.11.2005 ja sen pinta-ala on 1 844 m².
Tontti 12-7-13 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.10.2009 ja sen pinta-ala on 3 453 m².
Tontti 12-7-14 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.10.2009 ja sen pinta-ala on 7 409 m².

Tontti 12-7-16 on merkitty kiinteistörekisteriin 8.4.2010 ja sen pinta-ala on 3 101 m².

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistus suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve on tullut ajankohtaiseksi Puijonlaakson palvelukeskuksen uudisrakentamishankkeen myötä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan palvelukeskuksen uudisrakennuksen sijoittuminen purettavan palvelukeskuksen tontille sekä selvitetään kaupunkirakennetta täydentävän asuinrakennuksen sijoittamista sen viereen. Asemakaavan muutoksella ratkaistaan toimintojen sijoittumiseen ja liikenteeseen sekä muihin täydennysrakentamisen myötä syntyviin turvallisuuteen, hulevesiin ja viheralueisiin sekä muuttuvaan kaupunkikuvaan liittyviä kysymyksiä. Kaavamuutoksella tuetaan kaupungin strategian ja ohjelmien mukaisia kaupunkirakenteen tiivistämisen ja ikäihmisten hyvinvoinnin vahvistamisen tavoitteita.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta, kun kaupunginjohtajan johtoryhmä päätti 8.5.2020 käynnistää Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnittelun. Vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoituksen työohjelmassa palvelukeskuksen alue oli liitetty jo vireillä olleeseen Puijonlaakson keskuksen asemakaava-alueeseen. Koska Puijonlaakson keskuksen asemakaavan etenemiseen sisältyy kuitenkin yhä epävarmuutta, on kiireellistä palvelukeskuksen asemakaavan muutosta päätetty viedä eteenpäin omana hankkeenaan.

Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole tarpeen tehdä maankäyttösopimuksia.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Kuopion kaupungin viranomaiset:

- Alueellinen rakennusvalvonta/laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä
- Alueellinen ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Alueellinen ympäristönsuojelu/ympäristölautakunta
- Kaupunkirakennelautakunta
- Kuopion Energia Oy
- Kuopion Sähköverkko Oy
- Kuopion Vesi Oy
- Niiralan Kulma Oy
- Jätekkukko
- Kuopion Tilapalvelut
- Maaomaisuuden hallintapalvelut/tonttipalvelut
- Maaomaisuuden hallintapalvelut/asuntotoimi
- Strateginen maankäytön suunnittelu
- Kunnallistekninen suunnittelu
- Viher- ja virkistysaluesuunnittelu
- Alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut
- Perusturvan ja terveydenhoidon palvelualue
- Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue
- Kasvun ja oppimisen palvelualue

Muut viranomaiset:

- Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon pelastuslaitos/aluepelastuslautakunta, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo

Muut osalliset:

Naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, alueella toimivat yritykset, kuntalaiset, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, alueella toimivat teleoperaattorit, Kuopion vanhusneuvosto, Kuopion vammaisneuvosto.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletuloaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) on annettu tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 8.6.2022 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 15.6.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 15.6.–15.8.2022 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa ja Kuopion kaupungin verkkosivuilla. Vireilletulosta ja OAS:n nähtävänäolosta on ilmoitettu verkkosivuilla ja kaupunkilehti Viikkosavossa. Lähialueen maanomistajia ja -haltijoita ja muita osallisia on tiedotettu lisäksi kirjeitse tai sähköpostitse.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 17.6.2022. Kokoukseen osallistuivat Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Energia, Kuopion Tilapalvelut, Nii-ralan Kulma Oy, DNA Oyj, Pohjois-Savon pelastuslaitos, kasvun ja oppimisen palvelualue, liikun- tapaikkapalvelut, kunnallistekninen suunnittelu, alueellinen rakennusvalvonta, alueelliset ympä- ristönsuojelupalvelut, maaomaisuuden hallinta sekä asemakaavoitus. Viher- ja virkistysalue- suunnittelu, jätehuollon viranomaispalvelut, Telia Finland Oy sekä kokouksessa myös paikalla ollut Kuopion Sähköverkko Oy lähettivät kommenttinsa ennen kokousta.

Aloituskokouksessa ja ennen kokousta tulleissa lausunnoissa käsiteltiin

- istutettavia alueita, säilytettäviä puita, hulevesien hallinataa ja viherrakentamista
- tarvetta esteettömille kulkuyhteyksille mm. Sammakkolammenpuistoon ja bussipysäkeille
- teknisen huollon kysymyksiä ja jätehuoltoa
- pelastusteitä ja paloturvallisuutta
- jätehuoltoa
- meluselvityksen tarvetta
- kaupunkikuvaa
- rakennettavien liikuntatilojen vaatimuksia

Vireilletuloaineistosta jätettiin 1 lausunto ja 1 mielipide:

- **Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry ja ASOasunnot Kuopion Seniorit Oy** esitti, että kiinteistöllä 297-12-7-9 oleva le-2 merkinnällä oleva piha-alue sisällytettäisiin kaavamuu- tosalueeseen ja että kaavamuutoksessa merkintä poistetaan ja sallitaan alueen aitaami- nen. Nykyinen le-2 merkintä sallii läpikulun alueella ja siten rajoittaa kiinteistön omaa käyttöä alueella. Kiinteistöllä on hyvin vähäisesti viheraluetta ja tämä kyseinen alue ha- luttaisiin rauhoittaa kiinteistön omaan käyttöön ja myös aidata joko kasvillisuudella tai rakennetulla aidalla. Osallinen esitti myös kiinteistön 297-12-7-13 osalta le-2 merkinnän poistamista, sekä kiinteistön aitaamisen sallimista. Mielipiteen yhteydessä oli liitteenä kartta-aineistoa, joissa kuvattiin tontin 12-7-13 (Rauhala) yhteystarpeita.
Vastine: le-2-kaavamerkinnät on tarkoitus poistaa tonteilta 12-7-13 ja 12-7-14, mikä tarkoittaisi, että korttelin yhteiskäyttö ei olisi enää välttämätöntä. Tonttia 12-7-9 ei ole tarpeen ottaa mukaan kaava-alueeseen, sillä jos merkinnät poistuvat kahdelta muulta tontilta niin merkintä tontilla 12-7-9 muuttuu samalla myös merkityksettömäksi ja tä- mänkin tontin voisi halutessaan aidata. Tontin 12-7-13 osalta kaavamuutos voi mahdol- listaa yhteyksien parantamisen tontin eteläpuoliselle piha-alueelle sekä Sammakkolam- menpuistoon, kun palvelukeskusta ja Rauhala yhdistävä rakennuksen osa puretaan.
- **Kuopion kulttuurihistoriallinen museo** lausui, että suunnittelualueella sijaitsevan vanhainkodin (v. 1981) kulttuuriympäristöarvoja on tutkittu ja rakennuksella on arvioitu

olevan historiallista arvoa osana Puijonlaakson palvelujen kehitystä. Kestävän kehityksen edistämiseksi tulisi tutkia myös säilyttäviä vaihtoehtoja.

Vastine: Säilyttävä vaihtoehto ei ole mukana kaavatyön vaihtoehtoissa, koska lopullinen päätös palvelukeskuksen korvaamisesta uudisrakennuksella on jo tehty kaupunginhallituksessa 9.5.2022.

Valmisteluaineisto annetaan tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022, jonka jälkeen aineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on annettu tiedoksi ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastualueelle, Pohjois-Savon liitolle sekä Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle (Pohjois-Savon alueelliselle vastuumuseolle). ELY-keskus osallistui aloituskokoukseen 17.6.2022, jossa sen kannanotto tuli esiin: ELY-keskus katsoi, että liito-oravaselvityksen laati- miselle ei ole tarvetta, mutta että kadun varren puurivin säilyminen on tärkeää. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo antoi vireilletuloaineistosta lausunnon, jossa se esitti säilyttävien vaihtoehtojen tutkimista vanhan palvelukeskuksen purkamisen sijaan.

Edellä mainitut viranomaiset kutsutaan mukaan valmisteluvaiheen lausuntokokoukseen.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on parantaa vanhusten palveluiden laatua ja riittä- vyyttä Kuopiossa. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan palvelukeskuksen uudisrakenta- minen ja selvitetään uuden asuinkerrostalon sijoittamisen mahdollisuuksia palvelukeskuksen viereen. Tavoitteet perustuvat pitkälti Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnitelma-ai- neistoon. Asemakaavassa tarkoituksena on määritellä rakennuksille rakennusoikeus, joka vas- taa niiden toiminnan tarpeita ja on toteutuskelpoinen myös pysäköinnin ja muiden kaupunkira- kenteen tiivistämisen myötä syntyvien haasteiden edessä.

Asemakaavan muutoksella toteutetaan kaupunkirakenteen taloudellista ja kestävän kehityksen mukaista tiivistämistä. Puijonlaakso on osoitettu yhdeksi tärkeistä täydennysrakennettavista asuntoalueista Kuopiossa sekä erityiseksi palvelukampukseksi eli asumisen, palveluiden ja toi- minnan keskittymäksi. Tiivis kaupunkirakenne takaa paremmat edellytykset lähipalvelujen ja joukkoliikenteen säilymiselle ja kehittämiselle sekä edistää terveyttä tukevia ja ilmaston kan- nalta viisaimpia liikkumismuotoja eli kävelyä ja pyöräilyä. Kaupunkirakenteen tiivistämisen ta- voite perustuu kaupungin strategiaan ohjelmiin, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjaukseen sekä MAL-sopimuksessa sovittuihin velvoitteisiin. Näitä on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne.

Kaupungin tavoitteena on laatia asemakaava, joka luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Tähän kaavatyöhön liittyvät myös kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman linjaukset. Kau- punki haluaa kehittää ikäihmisten palveluasumista kodinomaisempaan suuntaan ja lisätä kevy- emmin tuetun palveluasumisen määrää. Ikääntyvien palvelukortteleita tulisi suunnitella ns. elin- kaarikortteleina, jotka sisältävät eri-ikäisten asumista ja palveluja yhteisöllisyys huomioiden. Asemakaavassa tulisi luoda edellytyksiä ikääntyneiden omatoimiselle aktiivisuudelle kiinnittä- mällä huomiota esimerkiksi kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen, ulkoilumahdollisuuksien tar- joamiseen sekä esteettömyyteen ja turvallisuuteen.

Asemakaavan laadinnassa pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelualueen oloista johtuvat ja selvitysten asettamat reunaehdot ja sisällölliset tavoitteet sekä kaavatyön aikana saatu palaute. Suunnitteluun vaikuttavia asioita ovat mm. luonto- ja virkistysarvot, alu- een maaperä, vesiolosuhteet, melu, liikenneverkko ja olemassa olevat johtoverkot. Asemakaa- van tavoitteena on myös varmistaa, että tuleva rakentaminen on mittakaavaltaan sopusuhtaista sekä ympärillä olevaan rakennuskantaan ja arvokkaaseen Puijonlaakson kaupunkiympäristöön sopivaa.

4.5 Valmisteluvaiheen suunnitelmat ja niiden vaikutukset

Kaavaratkaisua on kehitetty edellä kuvattujen lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta. Kaava-alueen pieni koko ja lisäksi vaikeat pohjaolosuhteet ovat luoneet haasteita uudisrakentamisen sijoittamiseen. Palvelukeskuksen uudisrakennuksen suunnittelu on edennyt kerrostalon suunnittelua hitaammin ja sen rakennusala on esitetty kaavaluonnokseen väljempänä, jotta rakennuksen sijoittaminen ja sen toimintojen järjestäminen tontille mahdollistuisi monella eri tavalla.

Kaavatyön alkuvaiheessa keskusteltiin uudisrakentamisen kaupunkikuvallisesta suhteesta Puijonlaakson kulttuuriympäristöön ja maisemaan ja todettiin paremmaksi pitää uudisrakentaminen korkeintaan IV-kerroksisena ja jättää tontilla 12-7-16 sijaitseva Pilvilinna korttelin ainoaksi kaukomaisemassa erottuvaksi korkeaksi rakennukseksi. Keskustelussa hankkeen rakennuttajan kanssa tuli ilmi kuitenkin, että ARA-rahoituksen tiukkojen hintakriteerien vuoksi ja asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamiseksi näin matalaa rakentamista ei ole mahdollista toteuttaa, minkä vuoksi kaavan valmisteluvaiheessa rakentaminen on nostettu V kerrokseen, joista 4 kerrosta on asuinkerroksia. Lisäksi rakennuttajan toiveesta valmisteluaineistossa esitellään yksi korkeampi vaihtoehto, joka vastaa vielä voimakkaammin kaupungin resurssiviisauden strategian ja MAL-sopimuksen mukaiseen tiivistämisen tavoitteeseen.

Kaavatyön valmisteluaineisto sisältää neljä erilaista vaihtoehtoa suunnittelualueen kehittämiseksi (A–D). Kaikissa vaihtoehdossa perusrakenne pysyy samana eli palvelukeskuksen tontille tulee kaksi uudisrakennusta ja kahden muun tontin olot pysyvät entisenlaisina. Uusi asuinkerrostalo sijoittuu kaikissa vaihtoehdossa kadun varteen ja sen verhouksessa on käytetty alueelle hyvin soveltuvaa punatiiltä. Asuinkerrostalolle ominaista on myös tasakatto ja ulkonevat parvekkeet. Sen rakennusalan ja tontin rajan väliin on jätetty tila puuriville. Palvelukeskuksen hahmo on sama jokaisessa vaihtoehdossa. Sen massoittelu on viitteellinen ja rakennusala esitetty väljemmin.

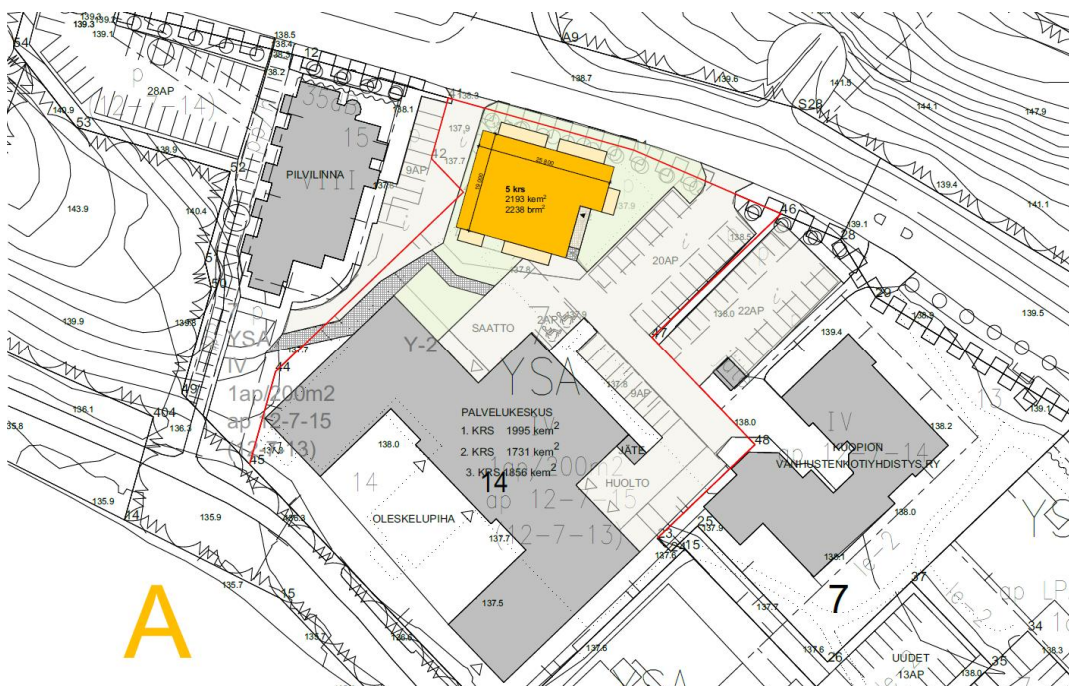
Rakennusoikeiden määrä kokonaisuudessaan kasvaa suunnittelualueella. Palvelukeskukselle on osoitettu rakennusoikeutta 6000 k-m². Tontille 12-7-13 on annettu sitova rakennusoikeiden määrä 2800 k-m² ja tontille 12-7-16 4300 k-m². Uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus vaihtelee 1800 k-m²:stä 2600 k-m²:iin.

Tontin nro		Nykyinen ohjeellinen rakennusoikeus (k-m ²)	Kaavaratkaisun rakennusoikeus (k-m ²)
12-7-13		2779	2800
12-7-14	palvelukeskus	6000	6000
	asuinkerrostalo	-	1800–2600
12-7-16		4000	4300
Yhteensä		12 779	14900–15700

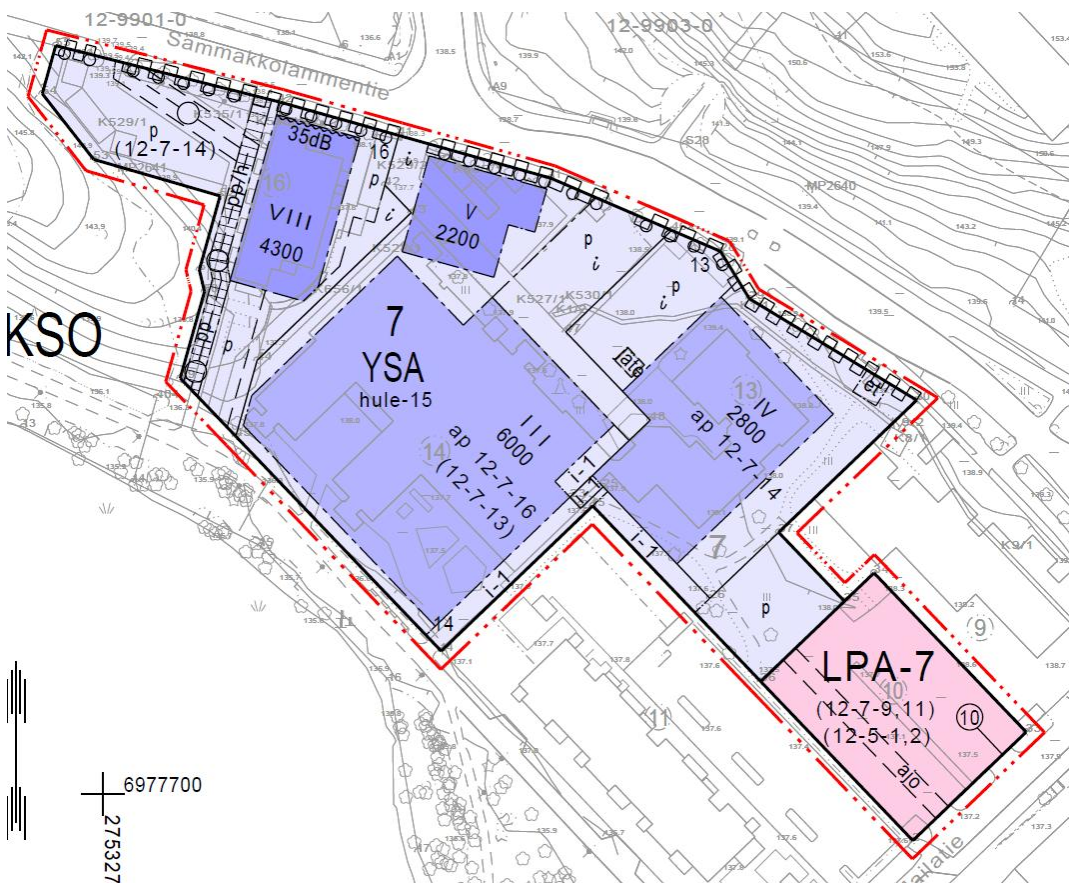
Kuva 18. Taulukko tontin ohjeellisesta rakennusoikeuden määrästä nykytilanteessa sekä kaavaratkaisussa esitetyt muutokset

Liittymien paikkoihin ei ole tulossa muutoksia. Kulkuyhteydet ja pysäköinti tonteilla perustuisivat suunnitelmien mukaan jatkossakin osittain olemassa oleviin rasiitteisiin. Rakennusoikeiden määrän kasvu aiheuttaa painetta lisäautopaikkojen rakentamiseen, joille tilaa on kaikissa kaavavaihtoehtoeissa varattu palvelukeskuksen omalta tontilta korttelin keskiosasta LPA-7-alueen eli tontin 12-7-10 vierestä. LPA-7-alueelle on lisätty ajoyhteys palvelukeskuksen uudelle pysäköintialueelle pääsemiseksi. Pääosa pysäköinnistä sijoittuu kuitenkin jatkossakin Sammakkolammentien puolelle nykyiselle pysäköintialueelle. Olemassa oleva muuntamo tontilla 12-7-13 on merkitty kaavavaihtoehtoeissa et-alueeksi.

Vaihtoehdossa A on asuinkerrostalolle osoitettu rakennusoikeutta 2200 k-m². Asuinkerrostalo sijoittuu Sammakkolammentien varteen kadun suuntaisesti ja muodostaa massaltaan V-kerroksisen tukevan pistetalon.



Kuva 19. Vaihtoehto A – asemapiirustus

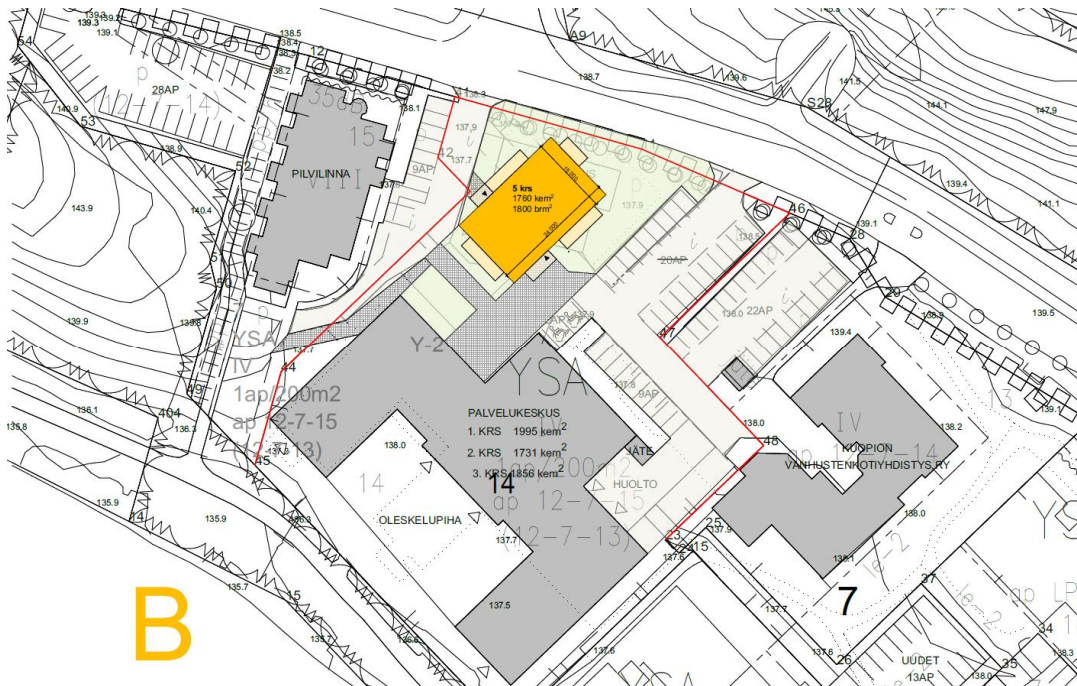


Kuva 20. Vaihtoehto A – kaavakarttaluonnos

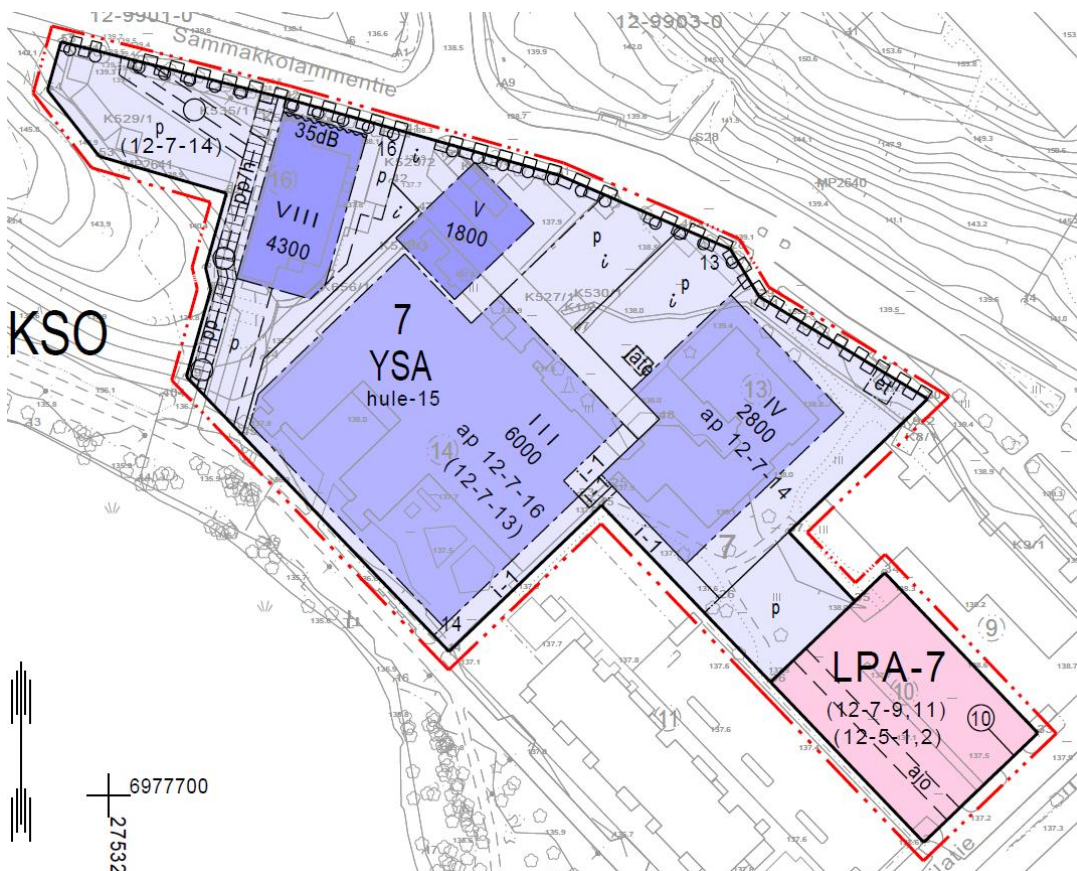


Kuva 21. Vaihtoehto A – havainnekuvat

Vaihtoehdossa B on asuinkerrostalolle osoitettu yhteensä 1800 k-m² ja se on rakennusoi-
keudeltaan näin vaihtoehtoista pienin. Vaihtoehdossa B asuinkerrostalo on palvelukeskuksen
suuntainen lyhyt V-kerroksinen lamellitalo.



Kuva 22. Vaihtoehto B – asemapiirustus

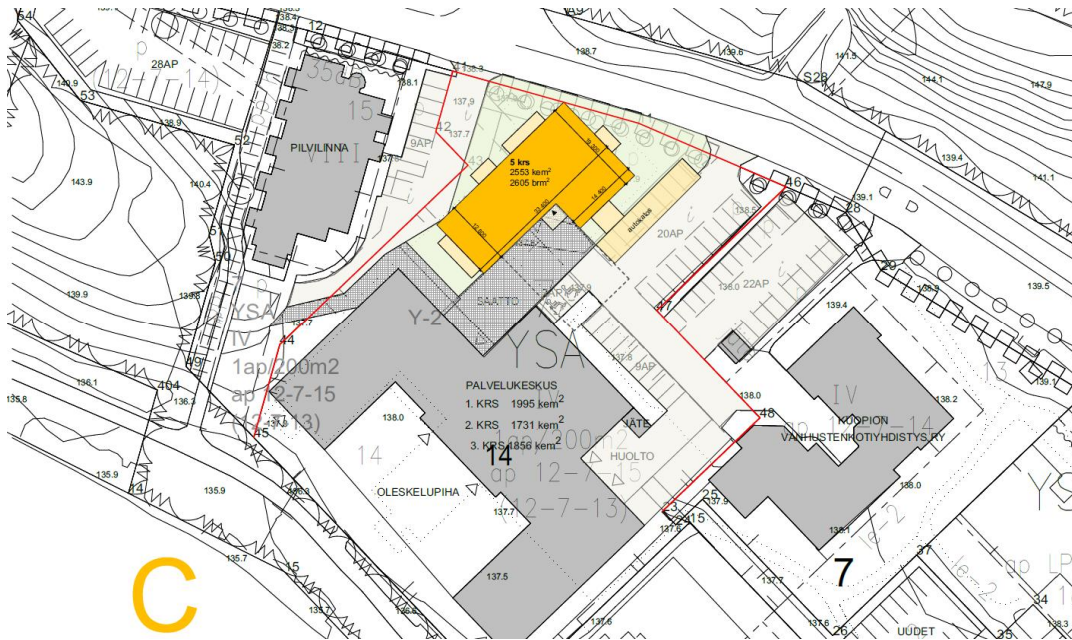


Kuva 23. Vaihtoehto B – kaavakarttaluonnos

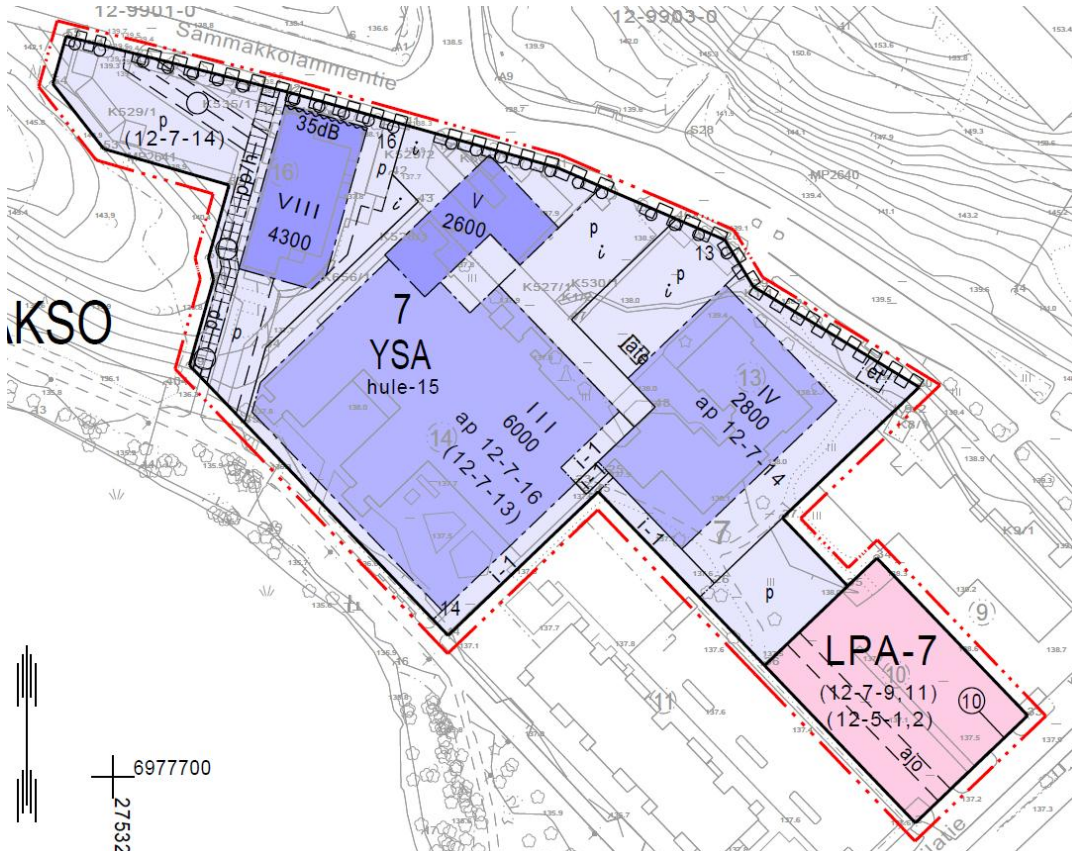


Kuva 24. Vaihtoehto B – havainnekuvat

Vaihtoehdossa C on rakennusoikeutta vaihtoehdoista eniten eli yhteensä 2600 k-m². Asuin-kerrostalon muodostaa pitkä L-muotoinen V-kerroksinen palvelukeskuksen suuntainen rakennusmassa, joka ulottuu lähelle palvelukeskusta rajoittaen sen sijoittumisen vaihtoehtoja. Korkea rakennusoikeuden määrä vähentää myös vihreän piha-alueen määrää tontilla. Rakennuksen vie-reinen pysäköintikampa on suojattu katoksella.



Kuva 25. Vaihtoehto C – asemapiirustus



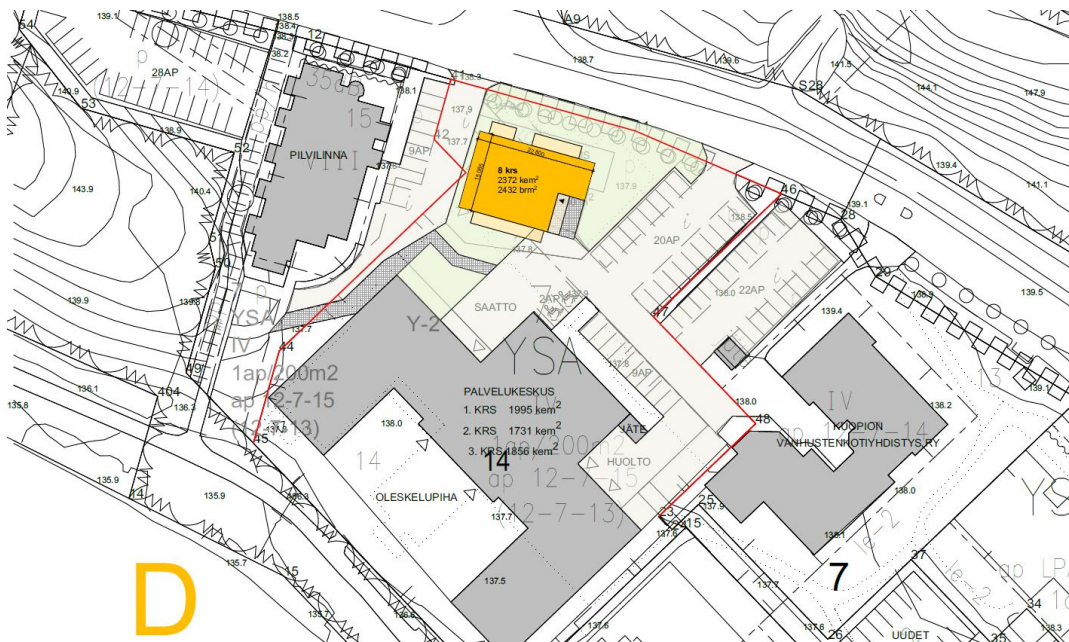
Kuva 26. Vaihtoehto C – kaavakarttaluonnos



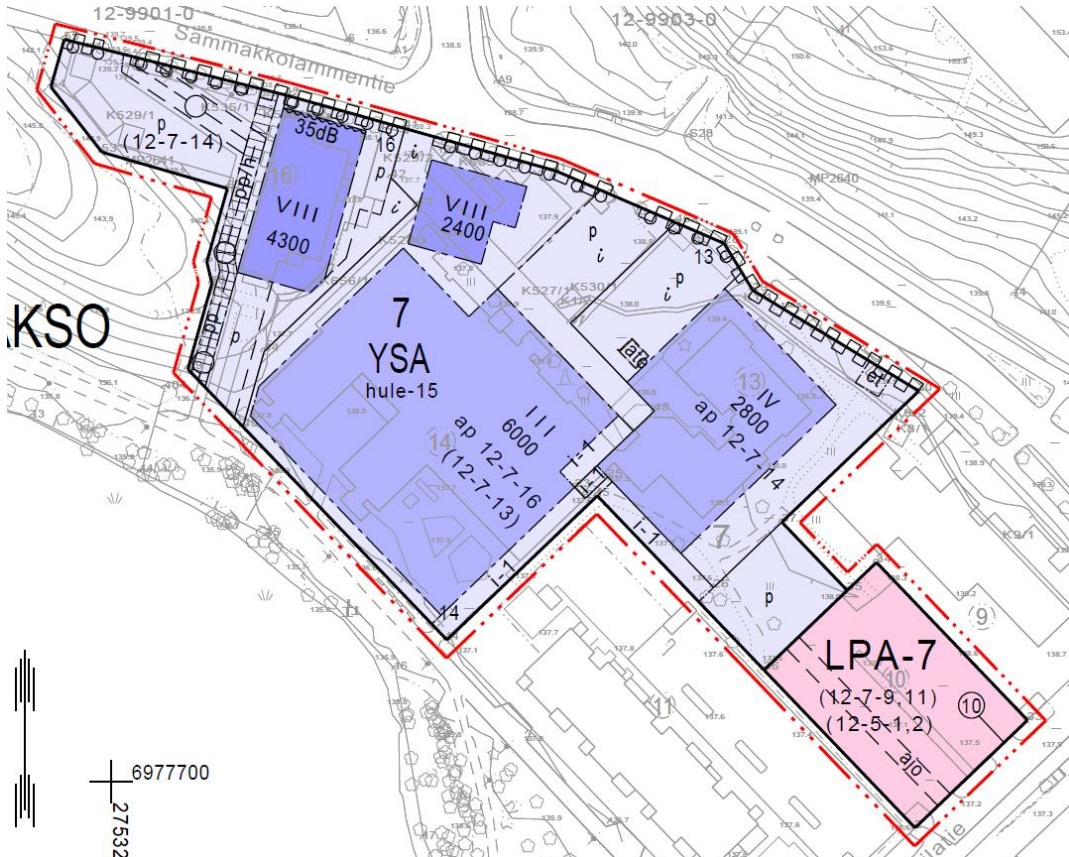
Kuva 27. Vaihtoehto C – havainnekuvat

Vaihtoehdossa D on rakennusoikeutta yhteensä 2 400 k-m². Toisin kuin muissa vaihtoehtoissa, tässä vaihtoehdossa asuinkerrostalo muodostaa VIII-kerroksisen tornitalon. Rakennus sijoittuu kadun suuntaisesti ja muodostaa ikään kuin vastinparin vieressä sijaitsevalle katuun

nähdessä poikittain suuntautuvalle Pilvilinnalle tontilla 12-7-16. Rakennuksen korkeammalla sijaitsevien asuntojen ikkunoista aukeaa hyvät näkymät ympäristöön. Tässä vaihtoehdossa rakennusala on vaihtoehdoista pienen ja piha-alueille ja kadun varren lehmusrivistölle jää paremmin tilaa. Tornimaisena massana rakennuksella on kuitenkin suurin vaikutus Puijonlaakson kaupunkikuvaan.



Kuva 28. Vaihtoehto D – asemapiirustus



Kuva 29. Vaihtoehto D – kaavakarttaluonnos



Kuva 30. Vaihtoehto D – havainnekuvat

Kokonaisuuden kannalta kaikkien luonnosvaihtoehtojen vaikutukset ovat pitkälti samat. Vaihtoehto D eli korkean rakentamisen vaihtoehto vaikuttaa vaihtoehdoista eniten kaupunkikuvaan ja Sammakkolammen toiselta puolelta aukeavaan kaukomaisemaan. Rakennusoikeudeltaan suurimmat vaihtoehdot C sekä D vaikuttavat eniten pysäköintipaikkojen osuuteen tontin pinta-alasta. Suurimmissa vaihtoehdoissa uusia asukkaita pääsisi muuttamaan alueelle enemmän ja

asuntojen vuokrat voisivat olla edullisempia. Nämä vaihtoehdot olisivat näin myös ARA-rahoituksen näkökulmasta helpommin toteutettavissa.

Seuraavaan taulukkoon on koottu kaavaluonnosratkaisun vaikutuksia.

Vaikutuksen kohde	+ / 0 / -	Sanallinen selitys
Rakennettu ympäristö		
Yhdyskuntarakenne	++	Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta
Liikenne ja pysäköinti	-	Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä ja pysäköinnin tarvetta.
Piha-alueet	0	Korttelin tiivistäminen voi vähentää istutettavan piha-alueen kokonaismäärää. Pihojen aitaaminen tulee mahdolliseksi osallisten esittämän toiveen mukaisesti.
Kaupunkikuva ja kulttuuriperintö	-	Kulttuuriperinnön näkökulmasta vanhan, elinkaarensa päähän tullen palvelukeskuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella on heikennys. Uudisrakentaminen pyritään sovittamaan ympäristöön mahdollisimman hyvin.
Teknisen huollon verkostot	+++	Kaava-alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön ja uudet rakennukset voidaan liittää valmiisiin johto- ja vesihuollon verkostoihin.
Luonto ja luonnonympäristö		
Lajisto ja luonnon monimuotoisuus	+	Alue rakennettua ympäristöä, ei merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Viherarvoja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan.
Pohjavedet, luonnonvarat	-	Kaava-alueella ei sijaitse pohjavesiä. Uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja.
Luonnon virkistyskäyttö	+	Paremmat yhteydet lähipuistoon
Ilmastonmuutoksen hillintä ja sen vaikutuksiin sopeutuminen		
Ilmasto ja resurssiviisaus	+	Kaupunkirakenteen tiivistäminen, valmis yhdyskuntatekniikka ja hyvä saavutettavuus. Rakentaminen lisää kasvihuonepäästöjä sekä rakentamisen että käytön aikana, mm. lämmityksen ja liikenteen vuoksi. Uudisrakennukset ovat kuitenkin yleensä energiatehokkaita.
Kestävä liikenne	++	Palveluiden ja asumisen sijoittaminen hyvien jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteyksien varrella lisää alueen palveluiden kannattavuutta ja vähentää riippuvuutta yksityisautoilusta palveluiden saavuttamiseksi. Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen.
Varautuminen sään ääri-ilmiöihin	0	Tiivistyvä korttelirakenne voi lisätä hulevesitulvan vaaraa, jos/kun läpäisemättömän pinnan määrä pihoilla kasvaa ja puita joudutaan kaatamaan. Kaavassa on määräys hulevesien hyvästä hallinnasta.
Väestö, palvelut ja elinvoimaisuus		
Väestö	+	Kaavaratkaisu mahdollistaa jonkin verran uusia asukkaita alueelle.

Julkiset ja kaupalliset palvelut	+++	Vanhusten asumispalveluiden laatu ja riittävyys parane. Palvelukeskuksen palvelut ja lähiympäristön palvelut hyvin saavutettavissa.
Työllisyys	0	Pienet välilliset vaikutukset työllisyyteen
Yrityselämä	+	Kaupalliset lähipalvelut voivat hyötyä alueen asukasmäärän kasvusta.
Kunnallistalous	+	Valmiin infran hyödyntäminen on kunnalle taloudellista.
Sosiaaliset vaikutukset		
Elinympäristö	+	Kaavamuutoksella tavoitellaan laadukasta elinympäristöä ja parempaa palvelua. Mahdollisuus oleskelualueiden järjestämiseen uudella tavalla, mahdollisuus uusiin ihmissuhteisiin. Elinympäristön muutos voi olla varsinkin muutosvaiheessa iäkkäille asukkaille kuitenkin negatiivinen kokemus.
Ympäristön häiriötekijät	0	Katualueen melu ja päästöt -> oleskelupihat rakennusmassojen suojaan, melusuojaus
Lapsivaikutukset	+	Palvelukeskuksen liikuntatilat. Selkeät reitit lisäävät turvallisuutta.
Osallistaminen	0	Alueen asukkaita on kaavatyön aikana osallistettu perinteisin keinoin tiedottamalla kaavatyön vaiheista paikallislehdessä ja järjestämällä yleisötilaisuuksia.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin 12-7-14 rakennusoikeuden lisäämisen ja kahden uudisrakennuksen rakentamisen purettavan palvelukeskuksen tilalle. Kaavaratkaisu vahvistaa korttelin luonnetta ikääntyneiden asumiseen ja palveluihin erikoistuneena alueena. Vaikutus on koko kaupungin mittakaavassa vähäinen, mutta paikallisesti merkittävä muutos.

Täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä ja pysäköinnin tarvetta. Kaava-alue ei ulotu yleiselle katuverkolle ja liittymät paikat ovat pysymässä samana. Tällä hetkellä saneeraus-alueella oleva Sammakkolammentie kestää hyvin liikenteen määrän kasvun kaavan toteutuessa. Tiivistyvässä korttelin sisällä ei vain uusi rakentaminen vaan myös sen vaatimien ajoreittien, mukaan lukien huolto- ja pelastusreitit ja saattoliikenne, sekä pysäköinnin sijoittaminen voi johtaa istutettavien alueiden vähenemiseen.

Palvelukeskuksen tontin (12-7-14) piha-alueet uudistuvat hankkeen myötä kokonaan. Tavoitteena on uudessa palvelukeskuksessa toteuttaa vähintään entisen veroiset viihtyisät oleskelupihat Sammakkolammenpuiston puolelle. Osa korttelin keskellä sijaitsevasta viheralueesta on muuttumassa palvelukeskuksen pysäköintialueeksi. Kaava-alueen kolmen muun tontin osalta kaavamuuotos ei lähtökohtaisesti pienennä istutettavan tontin osan määrää. Kaavamuuotos mahdollistaa – mutta ei pakota – korttelissa olevien tonttien 12-7-13 (Rauhala) ja 12-7-9 (ei kaava-alueella) pihojen aitaamisen, mitä tonttien haltijat ovat toivoneet. Toteutuessaan aitaaminen voisi heikentää piha-alueen yhteiskäyttöä mm. kauttakulkuun, mutta rauhoittaisi korttelin ulkopuoliselta liikenteeltä ja mahdollistaa intiimien oleskelualueiden järjestämisen.

Kulttuuriperinnön näkökulmasta vanhan palvelukeskuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella on heikennys. Palvelukeskus on kuitenkin tullut elinkaarensa päähän ja sen uudelleenrakentaminen on välttämätöntä. Kaavahankkeessa ohjataan sovittamaan uudisrakentaminen mahdollisimman hyvin Puijonlaakson kulttuuriympäristöön ja sen historiallisiin arvoihin so-

pivaksi. Sammakkolammentien katukuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Sammakkolammenpuistosta lammen takaa katsottuna maisema ei muutu merkittävästi matalammissa vaihtoehdoissa.

Kunnallisteknisen huollon verkostojen suhteen kaavahanke on positiivinen, sillä kaava-alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön ja uudet rakennukset voidaan liittää valmiisiin johto- ja vesihuollon verkostoihin.

Vaikutukset luontoon ja ilmastoon:

Kaavaratkaisulla ei kokonaisuudessaan ole huomattavia vaikutuksia Puijonlaakson alueen luonnonympäristöön, kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Kaava-alue on jo rakennettua aluetta, sisältäen lähinnä istutettuja nurmikoita, pensaita ja pihapuita. Korttelin piha-alueiden vehreydellä edistetään merkittävästi asukkaiden lähiympäristön viihtyisyyttä sekä hulevesien hallintaa. Talven tullen viheralueet muodostavat tärkeitä lumitiloja. Kaavaratkaisun myötä kortteli tiivistyy ja ainakin palvelukeskuksen tontilla istutettavaa aluetta muuttuu auto-paikoiksi ja kulkureiteiksi. Kaava-ratkaisussa pyritään parantamaan alueen viherarvoja mm. määräyksillä viherkatoista, läpäisevien pintojen käytöstä ja istutettavista alueista. Kaavamuu-toksella mahdollistetaan Rauhalan asukkaille omien piha-alueiden aitaus sekä hyvä yhteys ulko-ovelta Sammakkolammenpuiston virkistysalueelle.

Rakennuksen korvaaminen uudisrakentamisella on ilmaston ja resurssiviisauden näkökulmasta lähtökohtaisesti negatiivinen asia, mutta kyseinen päätös ei kuulu tässä kaavatyössä ratkaista-viin asioihin. Rakentamisen sijoittuminen kaupunkirakenteen sisään, olemassa olevan yhdys-kuntateknisen verkoston piiriin vähentää toisaalta painetta rakentaa uusille, luonnontilaisille alu-eille. Rakentamisen päästöjä kompensoi myös se, että uudet rakennukset ovat yleensä paljon energiatehokkaampia kuin vanhat rakennukset. Rakentaminen kaupunkirakenteen sisään keskei-selle paikalle luo myös edellytykset palveluiden saavutettavuudelle kävellessä, pyörällä ja joukko-liikenteellä ja vähentää riippuvuutta yksityisautoilusta. Kaava-alueella kuin myös Puijonlaakson liikennejärjestelyissä laajemmin on kiinnitetty huomiota kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden pa-rantamiseen.

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja elinvoimaan:

Kaavaratkaisun myötä vanhusten asumispalveluiden laatu ja riittävyys paranee ja alueen asu-kasmäärä voi kasvaa jonkin verran. Palvelukeskuksen työntekijöiden olosuhteet parantuvat uu-sissa tiloissa ja uudet tilat voivat lisätä palvelukeskuksen houkuttelevuutta myös työnhakijoiden silmissä. Ennen uuden palvelukeskuksen valmistumista asukkaat joutuvat asumaan väistöti-loissa ja palvelun laatu näin väliaikaisesti saattaa olla heikompaa. Kaava-alue sijaitsee monipuolisten julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä. Li-sääntyvä asukasmäärä alueella voi parantaa niiden kannattavuutta ja tasoa. Sillä on vaikutus alueen yrityksiin ja työllisyyteen. Kaavan toteutumisella on vaikutus Puijonlaakson kehittämisen houkuttelevana ja elinvoimaisena asuinalueena ja palveluiden keskittymänä.

Vaikutukset elinympäristöön ja lapsivaikutukset:

Elinympäristön muutos, vanhan palvelukeskuksen purkaminen ja siirtyminen väistötiloihin voi olla asukkaille negatiivinen kokemus. Kaavamuu-toksella ja uudella palvelukeskuksella tavoitel-laan kuitenkin toimivaa, esteetöntä ja viihtyisää kokonaisuutta, jossa asukkaat voivat elää tur-vallisesti ja terveellisesti ja jonka asukkaat voivat kokea jälleen kodikseen. Uusi rakentaminen vaikuttaa jossain määrin naapuritaloista avautuviin näkymiin. Viereiseltä kadulta kantautuu me-lua ja päästöjä kaava-alueelle. Aivan kadun varressa sijaitseville asuinrakennuksille on tarkoitus asettaa melumääräys, mutta tarkempi meluselvitys tehdään kaavan ehdotusvaiheessa. Kaava-ratkaisussa ohjataan sijoittamaan oleskelupihat rakennusmassojen suojaan eikä kadun puolelle. Kaavamuu-tos antaa mahdollisuuden tehdä uudenlaisia järjestelyjä piha-alueilla.

Kaavaratkaisun merkittävin lapsivaikutus on palvelukeskuksen hyvät liikuntatilat, jotka on suun-niteltu myös perheliikunnan ja Rajalan koulun tarpeeseen.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Kaavaselistusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.1 Kaavamuutoksen rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella toteutetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, MAL-sopimuksen ja Kuopion kaupungin strategiassa esitetyn yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitetta. Asemakaavan muutos on voimassa olevien maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutoksessa alue kaavoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten ja niihin liittyvien asuinrakennusten korttelialueeksi (YSA) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-7). Käyttötarkoitusten sekä myös tonttijaon osalta kaavamuutos noudattaa voimassa olevan asemakaavan tilannetta. Palvelukeskuksen tontin 12-7-14 kaavamääräykset ja rakennusoikeus perustuvat palvelukeskuksen uudisrakennuksen ja tontille tulevan asuinkerrostalon tarpeisiin. Palvelukeskuksen naapuritonttien 12-7-13 ja 12-7-16 ja pysäköintitontin 12-7-10 kaavamääräyksiä täsmennetään ja päivitetään olemassa olevan tilanteen ja kehittyvän palvelukeskuksen tontin vaatimien järjestelyjen lähtökohdista.

5.1.1 Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu kaavaratkaisussa Puijonlaakson uusi palvelukeskus, johon sijoittuu tehostettua palveluasumista, ikäihmisten päivätoimintaa, monipuoliset liikuntatilat eri ikäryhmille, lounasruokailu, joka palvelee myös ulkopuolisia asiakkaita, sekä kotihoidon tukikohta. Palvelukeskuksen viereen sijoittuu kerrostalo, johon on erityisesti suunniteltu sijoittuvan ikääntyneiden välimuotoista asumista.

Alue sijaitsee hyvän palveluverkoston piirissä Puijonlaakson keskustassa. Alueen kaava-alueen vieressä sijaitsevalta bussipysäkiltä kulkee säännöllinen bussiyhteys Kuopion keskustaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

5.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja ilmanlaatu: Ympäristön häiriötekijät liittyvät lähinnä ajoneuvoliikenteeseen kaava-alueella ja viereisillä katualueilla, mikä ei kaavaratkaisun myötä olennaisesti kasva. Alueen melumäärää on tarkasteltu Kuopion ja Siilinjärven vuoden 2021 meluselvitysaineiston pohjalta. Mahdollinen tarkempi meluselvitys teetetään ehdotusvaiheeseen. Alueelle ei ole kaavaratkaisussa osoitettu muita erityisiä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Kaava-alueen keskeinen sijainti tarjoaa edellytykset yksityisautoilun määrän vähenemiseen tulevaisuudessa.

Hule- ja tulvavedet: Suunnittelualueen hulevesien hallinnassa pääpaino on hulevesien laadullisessa hallinnassa. Kaavassa edellytetään varautumaan hulevesien imeyttämiseen ja viivyttyseen sekä laatimaan hulevesien hallintasuunnitelma (hule-15).

Pilaantuneet maa-alueet: Kaava-alueella ei ole todettuja pilaantuneita maa-alueita eikä maaperän pilaantuneisuutta ole alueen historian perusteella syytä epäillä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

5.6 Nimistö

Alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

5.7 Kaavatalous

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

Kuopiossa 29.9.2022

Anne Siltavuori
asemakaavapäällikkö

Anne Partanen
kaavoitusinsinööri