



VI REI LLETULOSTA I LMOITETTU: 16.6.2021

AARNEENKALLIONKATU 7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

HYVÄKSYMI SKÄSI TTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

KAAVANLAATI JA: KUOPI ONKAUPUNKI ,
KAUPUNKI SUUNNI TTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS

SAMA URBAN PLANNING SOLUTIONS OY

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	8
3.1.5 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ..	11
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Vireilletulo.....	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	20
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	20
5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
6 ASEMAKAAVAN MUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	21
6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
6.1.1 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat.....	23
6.1.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen.....	33
7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	35
7.1 Kaavamuutoksen rakenne ja mitoitus	36
7.1.1 Palvelut	36
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	36
7.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	36
7.4 Ympäristön häiriötekijät.....	36
7.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	36
7.5 Nimistö.....	36
7.6 Kaavatalous	36
8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	36

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake (täydennetään ehdotusvaiheessa)
- 2 Asemakaavakarttaluonnokset
- 3 Havainneaineisto
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta_ poistokartta
- 5 Meluselvitys
- 6 Rakennusinventointi
- 7 Vireilletulovaiheen mielipiteet ja vastineet

Kuvat

Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.....	3
Kuva 2. Suunnittelualan rajaus.....	5
Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualan likimääräinen rajaus esitettynä punaisella viivalla	6
Kuva 4. Viistoilmakuva idästä	6
Kuva 5. Kuvia rakennusinventointitiedoista	8
Kuva 6. Päiväajan keskiäänitaso tontikäyttösuunnitelmavaihtoehdoissa 1 ja 2	9
Kuva 7. Yöajan keskiäänitaso tontikäyttösuunnitelmavaihtoehdoissa 1 ja 2	9
Kuva 8. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.	12
Kuva 9. Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta	13
Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä.....	14
Kuva 11. Ote Kuopion keskustan Master Plan 2025 B-vyöhykkeen Kaupunkikuva kartasta ..	15
Kuva 12. Luonnosvaihtoehto 1A	21
Kuva 13. Alustava luonnosvaihtoehto 1B	22
Kuva 14. Alustava luonnosvaihtoehto 2	22
Kuva 15. Vaihtoehto 1A – asemapiirustus	24
Kuva 16. Vaihtoehto 1A – kaavakarttaluonnos.....	24
Kuva 17. Vaihtoehto 1A – havainnekuva pohjoisesta etelään.....	25
Kuva 18. Vaihtoehto 1A - havainnekuva idästä länteen.....	25
Kuva 19. Vaihtoehto 1A - havainnekuva etelästä pohjoiseen	26
Kuva 20. Vaihtoehto 1A - havainnekuva lännestä itään.....	26
Kuva 21. Vaihtoehto 1B – asemapiirustus	27
Kuva 22. Vaihtoehto 1B – kaavakarttaluonnos.....	27
Kuva 23. Vaihtoehto 1B - havainnekuva pohjoisesta etelään	28
Kuva 24. Vaihtoehto 1B - havainnekuva idästä länteen.....	28
Kuva 25. Vaihtoehto 1B - havainnekuva etelästä pohjoiseen	29
Kuva 26. Vaihtoehto 1B - havainnekuva lännestä itään.....	29
Kuva 27. Vaihtoehto 2 – asemapiirustus	30
Kuva 28. Vaihtoehto 2 – kaavakarttaluonnos.....	30
Kuva 29. Vaihtoehto 2 - havainnekuva pohjoisesta etelään	31
Kuva 30. Vaihtoehto 2 - havainnekuva idästä.....	31
Kuva 31. Vaihtoehto 2 - havainnekuva etelästä pohjoiseen	32
Kuva 32. Vaihtoehto 2 - havainnekuva lännestä	32

1 PERUS- JA TUNNISETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 2 tonttia 4 ja osaa puistoalueesta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 2 osa (kiinteistö 297-8-2-4) ja puistoaluetta.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 2 tontti 4.

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa (8. kaupunginosa) keskustan reuna-alueella Kuopionlahden länsipuolella, noin 700 metriä Kuopion torilta etelään.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

Kaavatunnus:

887

Kaavan tarkoitus:

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on selvittää asuintäydennysrakentamisen mahdollisuudet. Asemakaavoituksessa on tarkasteltu tontin rakentamista suhteessa viereisiin kiinteistöihin, jotka muodostavat yhdessä tärkeän kaupunkikuvallisen terassitalojen kokonaisuuden Kuopionlahdella. Tulevan rakentamisen tavoitteeksi on asetettu täydentää em. kokonaisuutta ja mitataavaa.

2 TIIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Asunto Oy Aarneenkallionkatu 7:n hakemuksesta 18.10.2018. Asemakaavoituksen vuoden 2022 työohjelmassa on varauduttu kaavan laatimiseen siten, että kaavan laatii konsultti. Asemakaavoitus on kilpailuttanut asemakaavan laatimisen ja valinnut kaavan laatijaksi SaMa Urban Planning Solutions Oy:n. Hanke on sisällynyt kaavoituskatsaukseen 2022.

Asemakaavan vireille tulo aineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 16.6.2021 § 119. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.6–13.8.2021 ja kaavoituksen aloituskokous sidosryhmille pidettiin 8.3.2022. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi lähialueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse. Nähtävänäoloajan jälkeen on jätetty kolme mielipidettä.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Kaavamutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Kaavamutoksen yhteydessä päivitetään suunnittelualueen pysäköintimääräykset ja -järjestelyt.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa (8. Kaupunginosa) noin 700 metriä Kuopion torilta etelään. Suunnittelualueeseen sisältyy kortteli 8-2 tontti 4 sekä osa puistoalueesta. Kaavoitettava alue on osa tiiviisti rakennettua keskustan reuna-aluetta. Maisemaa hallitsevat jyrkät korkeuserot ja suunnittelualan ympäristön terassitalojen kokonaisuus. Kaupunkikuvallisesti suunnitteluala on merkittävällä paikalla, keskustan sisääntuloväylän välittömässä läheisyydessä. Asemakaava-alueen raja-alue on esitetty opaskartalla.

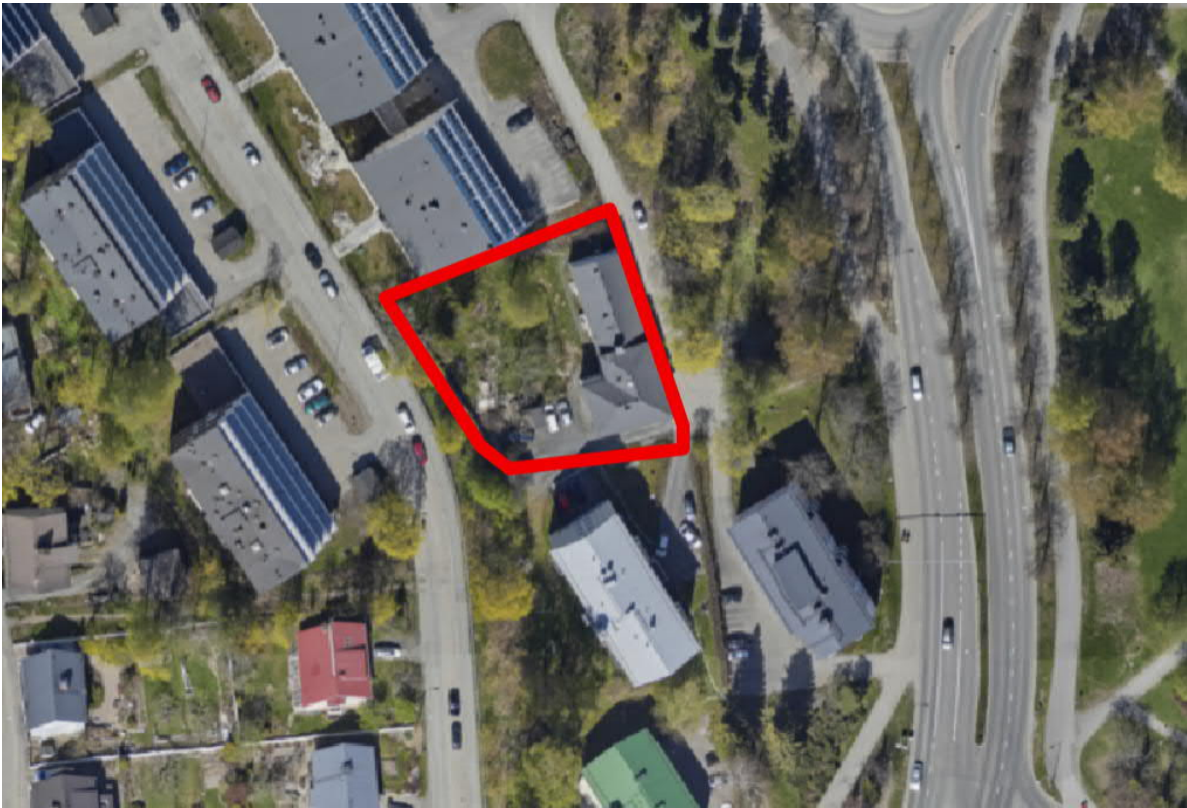


Kuva 2. Suunnittelalueen raja

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueella olevan rakennuksen piha-alueella on muutamia kuusipuita.

Alueen itäosassa sijaitsee Aarneenkallionpuisto, joka on lehtipuuvaltaista. Länsipuolella olevan Mykkyrinkadun varrella on muutamia lehtipuita. Etelä-, länsi- ja pohjoispuolella on pääosin rakennettua ympäristöä.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelalueesta, suunnittelualan likimääräinen rajaus esitettyä punaisella viivalla

Korkeuseroa suunnittelualueella on enimmillään noin 10 metriä. Maasto on korkeimmillaan lännessä Myhkyrinkadun kohdalla (+101 mpy) ja matalimmillaan Kuopionlahtea itään päin mentäessä (+91 mpy). Jyrkin kohta alueella on piha-alueen ja Myhkyrinkadun välissä.



Kuva 4. Viistoilmakuva idästä

Alueen maaperää on kartoittamaton (GTK maaperä 4.2.2022), eikä maaperästä ole tietoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne, väestö ja palvelut

Kaavoitettava alue on osa keskustan kerrostalovaltaista aluetta, joka on terassitalojen ja 1950-luvun kerrostalojen välissä. Suunnittelualueella on vanha 1940-luvulla rakennettu 2-kerroksinen puinen asuinkerrostalo, jonka toteutunut kerrosala on 470 k-m².

Alue tukeutuu keskustan monipuolisiin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Lähin peruskoulu on Haapaniemen koulu Mölymäellä noin 600 metrin päässä kaava-alueesta. Keskustassa on useita lukioita. Pääterveysasema sijaitsee keskustassa noin 1 km kaava-alueesta ja lähimmät sairaalapalvelut noin 2 km päässä Puijonlaaksossa.

Vapaa-ajan palveluja tarjoavat mm. Mölymäen ja Kuopionlahden urheilukentät, Kuopion musiikkikeskus keskustan läheisyydessä, Väinölänniemen ulkoilualue sekä keskustan yksityiset vapaa-ajan palvelut. Monipuolisia palveluja on tarjolla noin 1–1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Lähiympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on kerrostalovaltaista asuinalueita, jossa lähimmät asuinrakennukset ovat pääosin terassitaloja. Kerrostalot ovat rakentuneet pääosin 1950- ja 1970-luvuilla, eikä ympäristössä ole jäljellä enää saman aikakauden tai vanhempaa rakennuskantaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle on tehty rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 15.7.2020 ja täydennys inventointi 31.5.2022. Inventointikortissa kerrotaan seuraavaa:

Rakennus sijaitsee rinteessä Myhkyrinkadun terassitalojen ja 1950-luvun kerrostalojen välissä. Rakennuksen länsi- ja itäisivuilla on kasvillisuutta, joka peittää rakennusta näkyvistä Myhkyrinkadulle ja Tasavallankadulle. Rakennus on pitkänomainen, jonka eteläpääty on kaksikerroksinen. Julkisiverhoilu on valkoinen vaakalaudoitus ja betonisokkeli on siniharmaa. Rakennuksen alkuperäiset ikkuna-aukot ja puitemalli ovat säilyneet.

Rakennuksen on suunnitellut Vilho Jäppinen vuonna 1940 ja se valmistui todennäköisesti seuraavana vuonna. Tontille tehtiin myös kaksi vajaa ja huussia sisältävä talousrakennus. Tontille suunniteltiin uusi talousrakennus vuonna 1945. Samalla asuinrakennuksen kellarikerroksen pohjoispään tilaan suunniteltiin työhuone/varasto ja wc. Päätyyn olisi tehty ovi ja ikkuna, ja sokkelin pienet ikkunat olisi vaihdettu suurempiin pohjoispään osalta, mutta ainakaan kellari-ikkunoita ei vaihdettu. Vuonna 1949 ullakolle suunniteltiin lisähuone, mikä muutti myös julkisivua. Vuonna 1996 julkisivut maalattiin ja seuraavana vuonna huoneistoon 8 tehtiin toinen sisäänkäynti ja pesutilat.

Kohde edustaa ajalleen ja alueensa historialle tyypillistä puurivitalo-/puukerrostalorakentamista. Rakennuksen ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin. Samankaltainen kohde Haapaniemellä on osoitteessa Jynkänkatu 2. Kaupunkikuvallisesti rakennus pihapiireineen eroaa ympäröivästä rakennuskannasta piiloutuen 1950- ja 1960-luvun korkeampien kerrostaloryhmien väliin. Kohde sisältyy Kuopion kulttuuriympäristöstrategiassa aluekokonaisuuteen Haapaniemen vanhin asutus. Alueen kohteet liittyvät Haapaniemen rakentamiseen, joka syntyi täyttämään teollisuuden ja asutuspulan tarpeita, minkä johdosta kohteella on historiallista arvoa osana ympäristöään.



Kuva 5. Kuvia rakennusinventointitiedoista

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueelle on tontti liittymä Aarneenkallionkadulta, joka yhdistyy muuhun katuverkkoon Tasavallankadun, Mari Jotunin kadun ja Haapaniemenkadun yhdistävän liikenneympyrän kautta. Janakulun ja pyöräilyn väyliä on pääkatujen varressa ja niiltä on yhteys laajempaan väyläverkkoon. Aarneenkallionkatu toimii tonttikatuna kuudelle asuinkerrostalolle.

Tasavallankadulla ja Haapaniemenkadulla joukkoliikenteen vuorotarjonta on vilkasta ja paikallisliikenteen yhteyksiä on kattavasti. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Haapaniemenkadulla Aarneenpuiston ja Musiikkitalon kohdalla.

Suunnittelualueen asuinkerrostalon pysäköinti tapahtuu omalla tontilla.

Kunnallistekniset verkostot

Olemassa olevat kunnallistekniset verkostot sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle katualueille tai muille yleisille alueille. Lähialueelle sijoittuu vesi- ja viemäriverkostoja, kaukolämpö-, teleliikenne- sekä sähköverkostoja. Verkostot sijoittuvat pääosin Aarneenkallion- ja Myhkyrinkadulle. Alueelle ei ole suunnitteilla muutoksia verkostoihin.

Suunnittelualueen hulevedet kootaan sadevesiviemäriin, joka on sijoitettu Aarneenkallionkadun alle. Suunnittelualueelle ei ole tarpeen tehdä erillistä hulevesisuunnitelmaa.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Asemakaavamuutoksen alueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia asuinalueen ohjevoja. Asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Sisätiloissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Vuoden 2018 alussa voimaan tulleessa Ympäristöministeriön asetuksessa (796/2017, muutos 360/2019) on annettu vaatimukset uuden rakennuksen melun- ja värinätorjunnalle. Rakennuk-

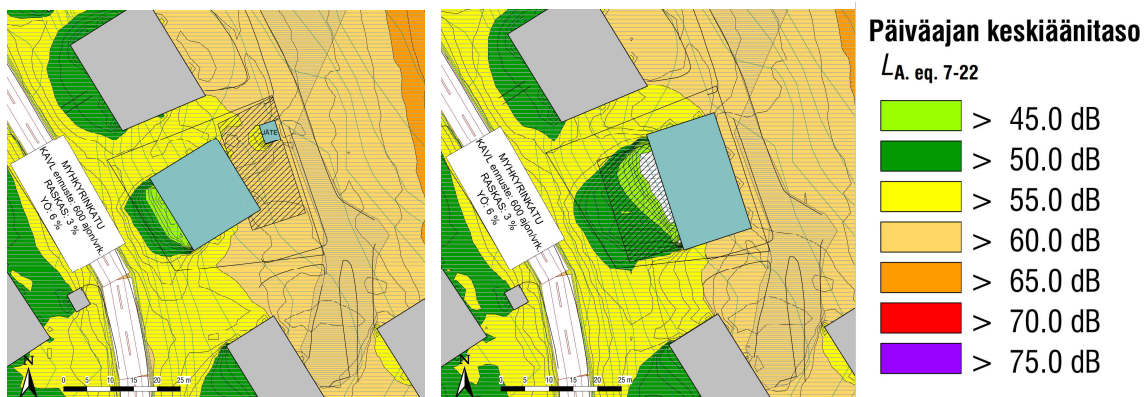
sen, joka on melualueella ja jossa on asuntoja, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että äänieritys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7-22 55 desibeliä. Tämän perusteella asuinrakennuksen rakenteiden äänieritystaso pitää olla vähintään 30 dB.

Helimäki Akustikot on tehnyt selvityksen 10.6.2022 suunnittelualueen melutilanteesta ja suojaustarpeesta. Selvitys on tehty kahdella eri tontinkäyttövaihtoehdolla ja alue on oletettu vanhaksi alueeksi. Selvityksen mukaan merkittävin melunlähde on tieliikenne ja selvityksessä on käytetty ennustetilanteen liikennemäärätietoja.

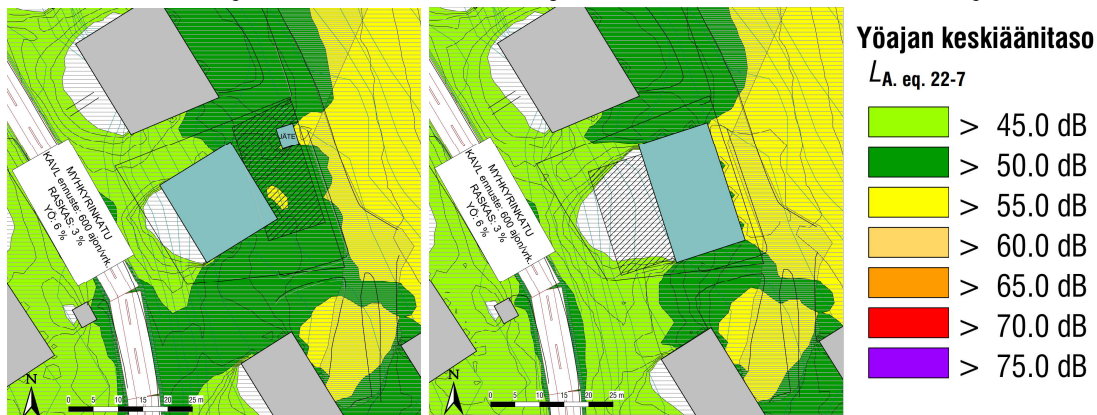
Suunnittelualueen äänitasot ovat päivällä 45...64 dB. Selvityksessä on myös esitetty julkisivuihin kohdistuvat äänitasot. Päiväajan keskiäänitaso on 7 dB korkeampi kuin yöllä ja ohjearvoissa yöajan äänitasovaatimus on 5 dB päiväaikaa pienempi, joten päiväajan vaatimus on määräävä.

Tontinkäyttösuunnitelmien mukaisilla massoitteluilla oleskelualueiden ohjearvot täyttyvät ja rakennuksella on mahdollista rajata riittävä määrä melulta suojattua piha- aluetta. Laskennallinen äänitasoero vaatimus olisi vaihtoehdossa 1 26 dB ja vaihtoehdossa 2 27 dB.

Parvekkeiden sijoitukselle ei ole rajoitteita. Jos julkisivuilla parvekkeen kohdalla vallitsee yli 55 dB:n melutaso, parvekkeet on suositeltu suojattavaksi melulta avattavien parvekelasituksin.



Kuva 6. Päiväajan keskiäänitaso tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehdoissa 1 ja 2



Kuva 7. Yöajan keskiäänitaso tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehdoissa 1 ja 2

Ilmanlaatu

Valtioneuvoston asetuksen 26.1.2017/79 mukaisesti terveyshaittojen ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi rikkidioksidin, typpidioksidin, hiilimonoksidin, bentseenin, lyijyn ja hiukkasten pitoisuudet ulkoilmassa eivät saa ylittää seuraavia raja-arvoja:

Aine	Keskiarvon laskenta-aika ¹⁾	Raja-arvo ²⁾ µg/m ³	Sallittujen ylitysten määrä kalenterivuodessa (vertailujakso)	Ajankohta, josta lähtien raja-arvot ovat olleet voimassa
Rikkidioksidi (SO ₂)	1 tunti	350	24	1.1.2005
	24 tuntia	125	3	1.1.2005
Typpidioksidi (NO ₂)	1 tunti	200	18	1.1.2010
	kalenterivuosi	40	–	1.1.2010
Hiilimonoksidi (CO)	8 tuntia ³⁾	10 000	–	1.1.2005
Bentseeni (C ₆ H ₆)	kalenterivuosi	5	–	1.1.2010
Lyijy (Pb)	kalenterivuosi	0,5	–	15.8.2001
Hengitettävät hiukkaset (PM ₁₀)	24 tuntia	50	35	1.1.2005
	kalenterivuosi	40	–	1.1.2005
Pienhiukkaset (PM _{2,5})	kalenterivuosi	25	–	1.1.2010

Kuopion kaupungin ilmanlaatuselvityksessä 2017 on selvitetty typpidioksidin ja pienhiukkasten esiintyvyys ilmassa 2017 ja ennustetilanteessa 2035. Selvityksen mukaan suunnittelualueen arvot ovat selvityshetkellä olleet seuraavat:

- typpidioksidi (NO₂) vuorokausiarvo 40–50 µg/m³ ja vuosikeskiarvo 10–15 µg/m³
- hengitettävät pienhiukkaset (PM₁₀) vuorokausiarvo 30–40 µg/m³ ja vuosikeskiarvo 9–11 µg/m³
- pienhiukkaset (PM_{2,5}) vuorokausiarvo 15–20 µg/m³ ja vuosikeskiarvo 5-6 µg/m³

Ennustetilanteessa vastaavat arvot ovat seuraavat:

- typpidioksidi (NO₂) vuorokausiarvo 40–50 µg/m³ ja vuosikeskiarvo 10–15 µg/m³
- hengitettävät pienhiukkaset (PM₁₀) vuorokausiarvo 50–70 µg/m³ ja vuosikeskiarvo 9–11 µg/m³
- pienhiukkaset (PM_{2,5}) vuorokausiarvo 10–15 µg/m³ ja vuosikeskiarvo 5-6 µg/m³

Merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tekijä on Tasavallankadun liikenne. Hengitettävien pienhiukkasten vuorokausiarvo ylittää asetuksen raja-arvon ennustetilanteessa, mutta muutoin selvityksen mukaiset arvot ovat raja-arvojen alapuolella. Kaavaratkaisussa on huomioitava vaatimukset ilmastoinnin ulkoilmalaitteiden sijoittelulle. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse tällä hetkellä muita päästölähteitä, kuten teollisuutta tai energiatuotantoa.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualan omistaa Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7.

3.2 Suunnittelutilanne

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

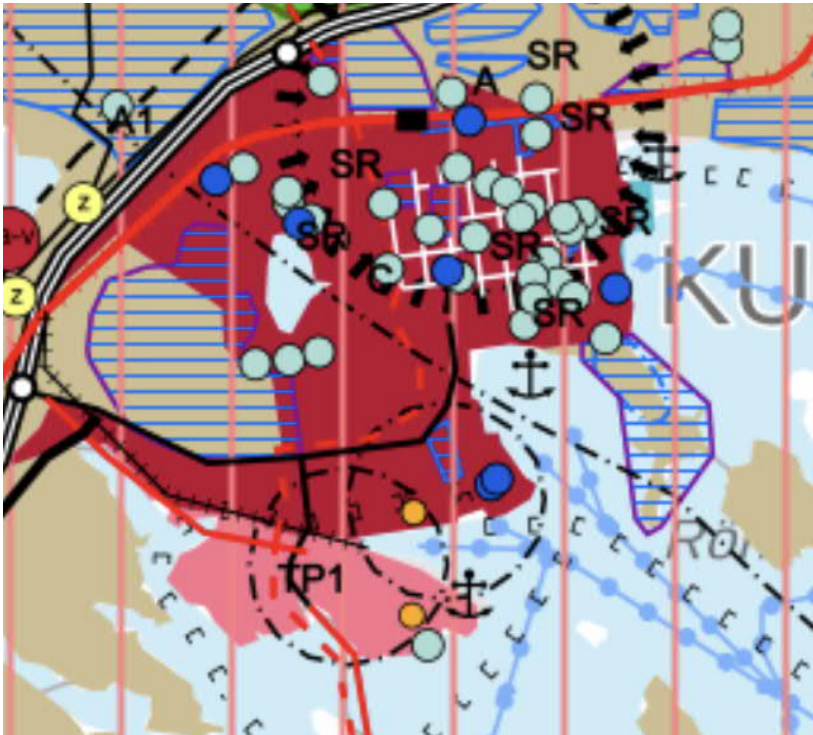
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet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

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ohjaamalla eheyttävää yhdyskuntarakennetta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on 3.7.2008 vahvistanut Kuopion seudun maakuntakaavan. Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 muutokset Kuopion seudun maakuntakaavaan on Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksynyt 8.11.2010 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 7.12.2011. Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavan 2030 Pohjois-Savon maakuntavaltuusto on hyväksynyt 15.6.2015 ja Ympäristöministeriö vahvistanut 1.6.2016. Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihe-maakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

Maakuntakaavassa suunnitteluala on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen läheisyydessä on myös merkintä Uusi seuturaitti Haapaniemi – Puijo, joka on osoitettu teiden Saa-ristokatu, Tasavallankatu, Presidentinkatu, Puistokatu, Karjalankatu ja Suurmäentie kautta. Aluetta koskee myös Sotilasilmailun tilapäisten lentopaikkojen suojavyöhyke (sv-6) ja Kuopio-Tahko matkailun kehittämiskäytävä.



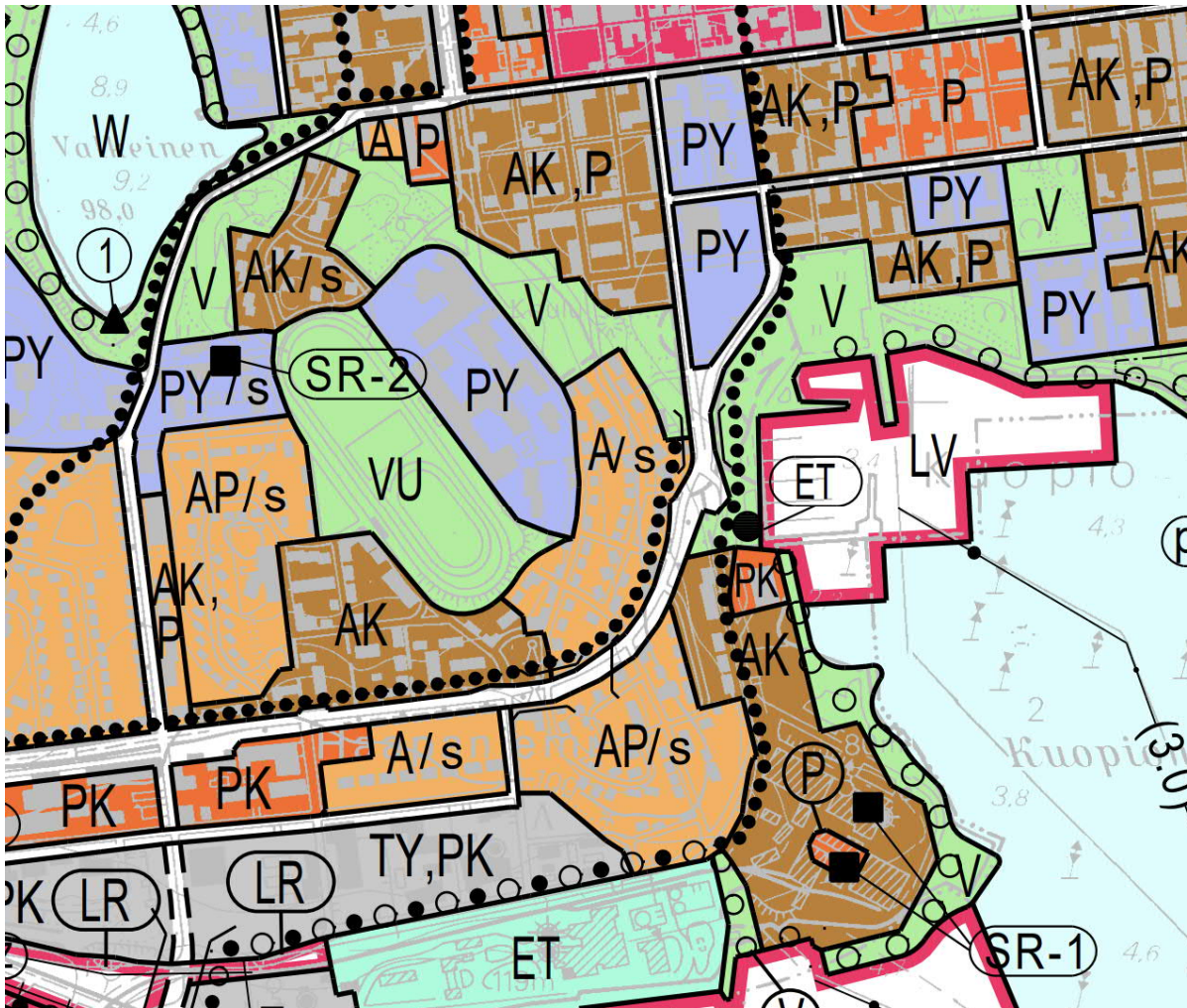
Kuva 8. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, siinä ei ole tullut merkittäviä muutoksia suunnittelualueen osalta. Toisen vaiheen luonnosvaihtoehdot ovat olleet nähtävillä alkuvuodesta 2022.

Yleiskaava

Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2000 ja se on tullut voimaan 9.10.2001.

Suunnittelualue on merkitty asuntoalueeksi (A), jolla ympäristö säilytetään (/s). Alue tulee suunnitella siten, että ympäristön tai miljöön arvokkaat piirteet säilytetään. Uudisrakentamisen ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan tai miljööseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



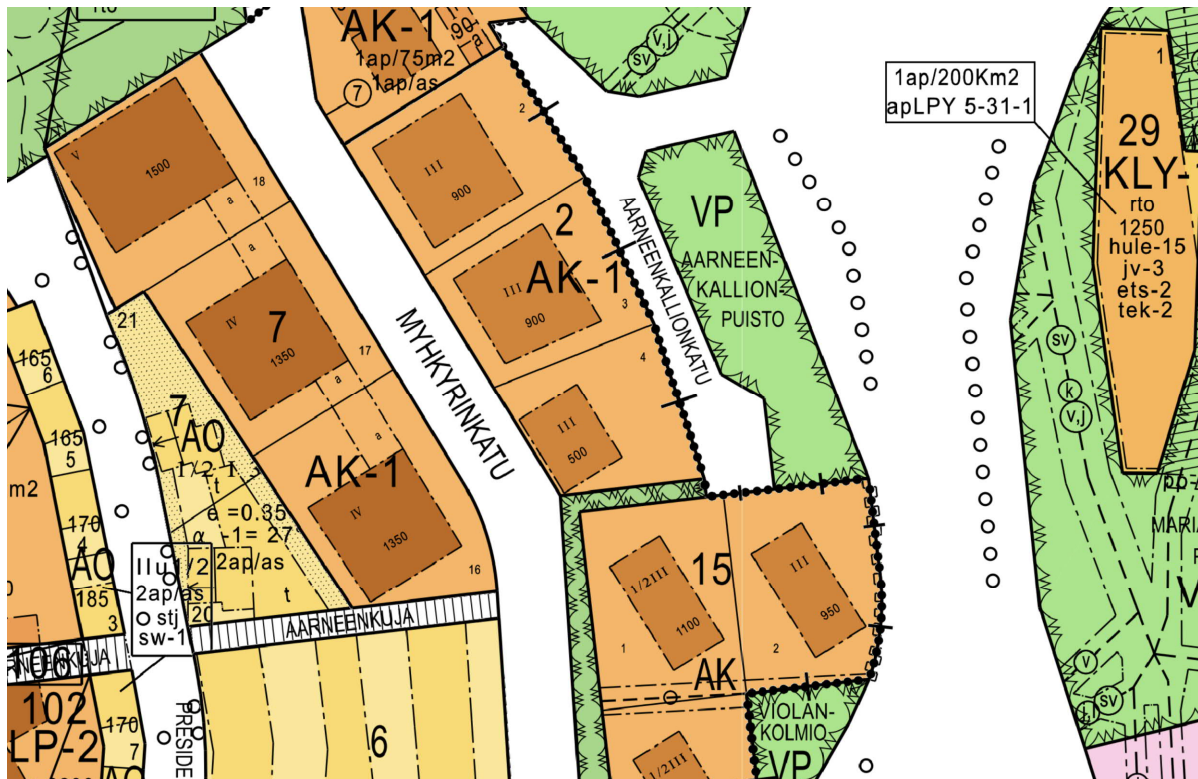
Kuva 9. Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

Keskusta-alueen osayleiskaavatyö sisältyy vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan yhtenä kärkihankkeista.

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Näin ollen yleiskaavalla on lähtökohtaisesti ohjaava oikeusvaikutus, mutta sillä ei ole täysin ehdotonta pakottavaa oikeusvaikutusta.

Asemakaavat

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.1973 ja vahvistettu sisäministeriön päätöksellä 11.12.1974. Alue on asuntokerrostalojen korttelialue, jolle rakennettavien rakennusten kerrokset on porrastettava maaston muodon mukaisesti (AK-1). Tontille on merkitty rakennusala tontin länsireunaan ja rakennusosalalle on merkitty rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (500). Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III).

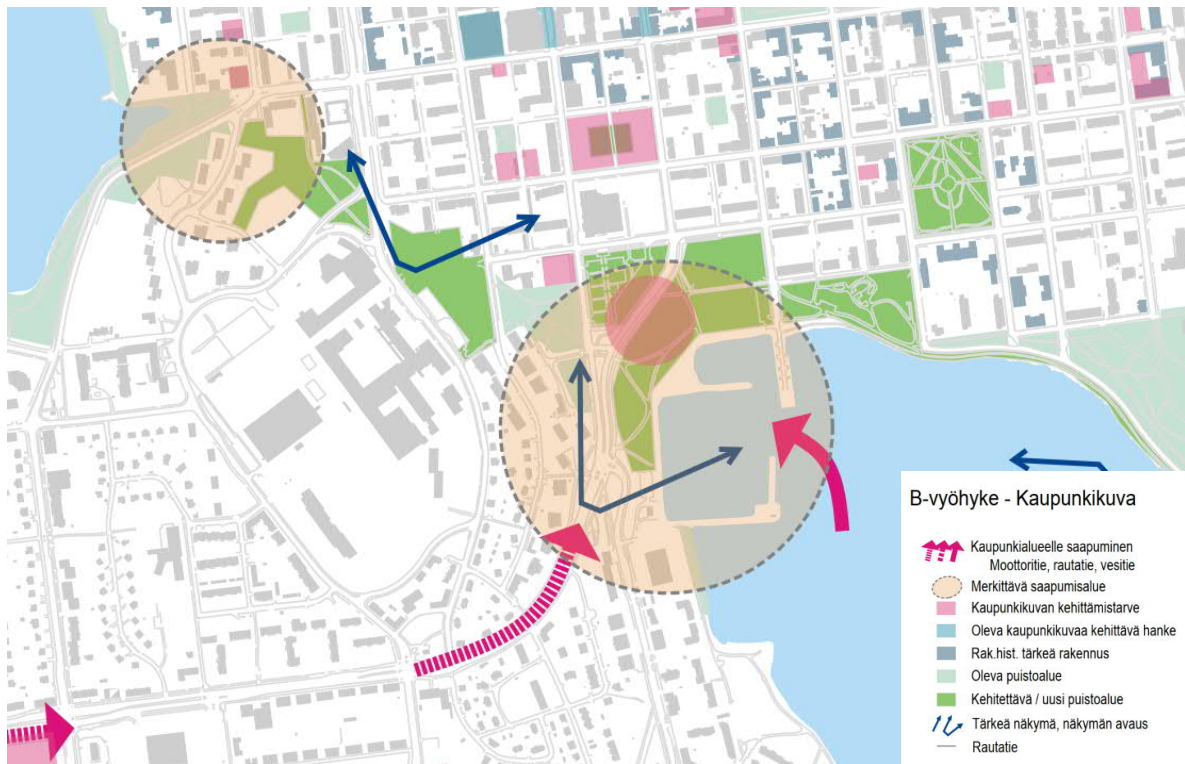


Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä

Muut maankäytölliset suunnitelmat:

Keskustan Master Plan 2025

Keskustan osayleiskaavaan liittyvässä, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämistä ohjaavassa pidemmän tähtäimen strategisessa suunnitelmassa Kuopion keskustan Master Plan 2025-työssä on tarkasteltu mm. keskustaan liittyvien alueiden kehittämistä. Suunnittelualue on B-vyöhykkeen merkittäväällä saapumisalueella. Suunnittelussa tulee huomioida saapumisalueiden merkitys kaupunkiin saapuvien ensivaikutelman luomisessa



Kuva 11. Ote Kuopion keskus Master Plan 2025 B-vyöhykkeen Kaupunkikuva kartasta

Kaupunkirakenne 2030-luvulle

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

Kaupunkirakennesuunnitelman mukaan Kuopion tavoitteena on mm. täydentää kaupunkirakennetta suunnittelemalla uusia täydennysrakentamisen alueita ja kortteleita keskustaan, keskustan lähialueille ja joukkoliikennekaupunkiin eli vanhoille asuntoalueille. Kaupungissa on paljon täydennysrakentamisen mahdollisuuksia, joiden avulla voidaan hillitä ja hidastaa uusien alueiden rakentamista ja kaupunkirakenteen laajenemista. Täydennysrakentamisen avulla voidaan täydentää, tasapainottaa ja tehostaa jo olemassa olevaa alueiden käyttöä ja kaupunkirakennetta. Täydennysrakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista ja ekologisesti järkevää.

Kansallinen kaupunkipuisto – Kallavedestä kasvanut kaupunki

Kuopio sai Ympäristöministeriön myöntämän arvonimen 2017 ja on järjestyksessään 9. maamme perustetuista kansallisista kaupunkipuistoista. Kaupunkipuistot säilyttävät luonnon monipuolisuuden, maiseman historian ja kerroksellisuuden meidän kaikkien hyödyksi ja iloksi. Kansallisella kaupunkipuistolla tarkoitetaan kaupunkiluontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä laajana, eheänä kokonaisuutena. Kansallispuistoalueet puolestaan käsittävät alueita, joissa on monimuotoista luontoa.

Kansallisen kaupunkipuiston arvonimi turvaa kaupungin oikeanlaista kehittämistä, arvokohteiden säilymistä, eheyttävää kaupunkisuunnittelua, alueiden virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuuriperinnöllisten arvojen säilyttämistä. Kansallinen kaupunkipuisto määrittää kaupungin ne

kulttuuriset, historialliset, ekologiset ja esteettiset arvot, jotka halutaan säilyttää tuleville sukupolville.

Kaupunki on laatimassa puistoille hoito- ja käyttösuunnitelman, jossa määritellään visio kaupunkikuvan kehittämiseksi ja hyvän ympäristön toteuttamiseksi. Se ohjaa muun muassa kaavoitusta, viherrakentamista, rakentamista sekä katusuunnittelua. Lisäksi suunnitelma asettaa tavoitteita (alueen) yritysille ja yhteisöille. Hoito- ja käyttösuunnitelman luonnos on ollut nähtävillä 27.10-10.11.2021 välisen ajan. Terassitalojen kokonaisuus on mainittu hoito- ja käyttösuunnitelmaluonnoksessa, mutta suunnittelualueelle ei ole annettu erityisiä ohjeita.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma, Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020. Ohjelman visio keskittyy ilmastopoliittikkaan ja toimiin, joita Kuopiossa voidaan tehdä hiilineutraaliuden saavuttamiseksi. Vision tavoitteissa on lisäksi huomioitu sopeutuminen. Vision mukaiset toimet tähtäävät tilaan, jossa alueella muodostuvat kasvihuonepäästöt ja hiilinielut ovat tasapainossa.

Päästövähennyksiä koskevissa toimenpiteissä on esimerkkinä esitetty maankäytön suunnittelua ja kaavoitusta koskeva toimenpide, jonka mukaan ilmastovaikutukset otetaan huomioon palveluiden, liikenteen ja asumisen sijoittumisen suunnittelussa. Esimerkin mukaan tehdään selvitys suunnitteluvaiheessa hyödynnettävistä menetelmistä ja niiden jalkauttaminen osaksi normaalia toimintaan 2020-2023.

Ilmaston muutokseen varaumista ja sopeutumista koskevassa osiossa on esitetty mm. seuraavia kaavoitusta koskevia toimia

- hajautettu hulevesien hallinta
- kaupunkirakenteeseen integroidut hulevesien hallinnan ratkaisut, ohjeistusten ja tavoitteiden päivitys yksityisten alueiden (kaavamääräykset) osalta
- tulvariskialueiden ja -reittien huomioiminen maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa
- rakennusten suuntaus ja lämpösaarekepaikkojen välttäminen
- huomioidaan mahdollisuuksien mukaan aurinkoenergian hyödyntäminen kaavaratkaisuissa (esim. rakennusten suuntaaminen)
- kaavoituksen yhteydessä selvitetään tarvittaessa tuuliolosuhteet
- tuuliolosuhteiden mallintaminen jo kaavoitusvaiheessa ja tuulisuuden huomioiminen kaupunkisuunnittelussa, tuulitunneliefektin huomioiminen
- pienilmaston ja tuulisuuden parhaat puolet huomioiva rakennusten ja istutusten sijoittelu, huomioidaan kaavoituksessa

Ohjelma sisältää Ilmastonmuutokseen varautumista ja sopeutumista koskevia tavoitteet 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kalkessa valmistelussa. Ohjelmassa esitetään muun muassa kasvihuonekaasupäästöihin, uusiutuvaan energiaan ja ilmastonmuutokseen liittyviä tavoitteita.

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.

Suunnittelualue sisältyy ohjelmassa Haapaniemen vanhimman asutuksen kokonaisuuteen. Rakennusta ei ole erityisesti mainittu, mutta ohjelmassa suunnittelualueelle on annettu toimenpidesuositus: "Alue käsittää useita talotyyppejä, alun perin puutaloja. Tilojen käyttöönotto rakennusten ulkovaipan sisällä suositeltavaa. Rakennusten laajentaminen vallitsevaan rakentamistapaan ja talotyyppiin sopeutuen. Osalla aluetta piharakennusten sijoittaminen tonteille mahdollista. Julkisivumuutokset ensisijaisesti pihan puolelle. Palauttavat julkisivumuutokset suositeltavia. Asemakaavan laatimisen yhteydessä alueelle tehdään rakentamistapaohjeet. Korttelikaivo säilytetään."

Kuopion kasvuohjelma 2013–2020 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.2.2013. Kuopio on vahvasti kasvava liiketoiminnan, tutkimuksen ja koulutuksen keskus. Kasvuohjelmassa ei ole suunnittelualueita koskevia tavoitteita.

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

Kuopion väestö, työpaikat ja asuminen - asumisen rakentamisen eteneminen ja käyttöön otettavat alueet vuosina 2022-2026 –raportti on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa 14.6.2021. Raportissa todetaan, että kaupunkitasoinen ennuste valmistuu kesällä 2021 ja siihen saakka on tarkoituksenmukaista käyttää syksyllä 2019 valmistunutta Tilastokeskuksen kuntatasoista väestöennustetta. Ennusteen mukaan väestömäärä kasvaa noin 2000 asukkaalla vuoteen 2029 mennessä. Kaupungin oma väestöennuste on 7000 asukasta enemmän.

Kuopio on hyväksynyt seudullisen MAL-sopimuksen tavoitteet. Kuopion tavoitteena on kaavoittaa ja tarjota monipuolisia ja houkuttelevia tontteja rakentajille eri puolilla kaupunkia. MAL-sopimuksen mukaan tavoitteena on 1200 asuntoa vuodessa ja viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava tonttivaranto.

Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2022 on Kuopion kaupungin ja sen kanssa jätehuoltoyhteistyötä tekevien 15 muun kunnan ohjelma, jossa on asetettu tavoitteet kunnallisen jätehuollon kehittämiseksi. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt jätepoliittisen 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: jätteen syntyä ehkäisy, tuotteiden uudelleenkäytön edistäminen ja jätteen tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jätehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto.

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.

Ohjelmassa tavoitteina ja toimenpidesuosituksina keskustaan liittyville alueille tulisi uudistuksia ja täydennyksiä. Alueet ovat jalankulkukaupungin reunavyöhykettä, mutta aluetta eheyttävä täydennysrakentaminen sekä kävelyn ja pyöräilyn suosion kasvu luovat edellytyksiä uusien kävelyn houkuttelevien ympäristöjen synnylle.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitaso strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, 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.

Kuopion resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisaustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jät-

teettömyyttä ja globaalisti kestäväää kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt 16.7.2018 ympäristönsuojelulain mukaisen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittaman Kuopion kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelman ohjeellisena huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudella 2018–2023.

Kuopion keskustapysäköinnin yleissuunnitelman mukaan lähtökohtana on pysäköintipaikkojen järjestäminen ensisijaisesti kiinteistöllä. Pysäköintiratkaisuilla tuetaan kaupungin strategisia tavoitteita mm. täydennysrakentamista. Suunnitelmassa on annettu pysäköintinormeja keskustavyöhykkeelle, johon suunnittelualue ei kuulu.

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 297-8-2-4 on merkitty kiinteistörekisteriin 23.4.1941.

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Suunnittelualueella ei ole voimassa suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksella tutkitaan kiinteistön 297-8-2-4 täydennysrakentamismahdollisuutta. Tavoitteena on purkaa kiinteistöllä oleva vanha asuinrakennus ja rakentaa tilalle ympäristöön sopiva nykyistä suurempi asuinrakennus.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asunto Oy Aarneenkallionkatu 7 haki 18.10.2018 saapuneella kirjeellä asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 927-8-2-4. Asemakaavoituksen vuoden 2022 työohjelmassa on varauduttu kaavatyöhön ja hanke on sisällytetty kaavoituskatsaukseen. Kaavan laatiminen hankitaan ostopalveluna ja konsultiksi on valittu SaMa Urban Planning Solutions Oy.

Asemakaavan vireilletulo aineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 16.6.2021 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulo kuulutuksen yhteydessä 24.6 – 13.8.2021. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 8.3.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Kaavanmuutoksen hakijat: Asunto Oy Aarneenkallionkatu 7

Viranomaiset:

Kuopion kaupungin alueellinen rakennusvalvonta / kaupunkikuvatyöryhmä, alueellinen rakennuslautakunta, asuntotoimi- ja projektit, kaupunkirakennelautakunta, / kulttuuriympäristötyöryhmä, kunnallistekninen suunnittelu, maaomaisuuden hallintapalvelut / tonttipalvelut, strateginen maankäytön suunnittelu, alueellinen ympäristönsuojelu / ympäristölautakunta, yrityspalvelu / Kuopion Energia Oy, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos / aluepelastuslautakunta.

Pohjois-Savon ELY-keskus/ Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue, Pohjois-Savon liitto, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo.

Naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, DNA Itä- ja Keski-Suomi Oyj, TeliaSonera Finland Oyj.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 16.6.2021 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 17.6.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.6–13.8.2021 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla www.kuopio.fi. Vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on tiedotettu kaupunkilehti Viikkosavossa sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse. Vireilletulo aineistosta jätettiin nähtävänä oloajan jälkeen 5 mielipidettä. Mielipiteet ja vastineet on esitetty seostuksen liitteessä.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 8.3.2022. Kokoukseen osallistuivat ELY-keskus, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, strateginen maankäyttö, ympäristönsuojelupalvelut, tonttipalvelut ja asemakaavoitus sekä SaMa Urban Planning Solutions Oy (kaavan laatija). Kuopion Sähköverkko Oy toimitti aineistoa ennen kokousta.

Kokouksessa käsiteltiin mm. seuraavia asioita:

- tarvetta maankäyttösopimukselle.
- tarvittavaa meluselvitystä.
- ilmassa olevan liittymäjohdon huomioimista.
- Rakennuksesta tehtyä inventointia ja sen täydentämistä, sekä arvottamista.
- valmisteilla olevaan keskustan osayleiskaavaan suunniteltua merkintää AK/s.
- kadun alla olevaa vesihuoltoverkostoa ja sen huomioimista kaavamuutosalueen laajetessa.

Aloituskokous hakijoiden kanssa pidettiin 13.4.2022. Suunnittelukokouksia on tämän jälkeen kaavatyön luonnosvaiheeseen mennessä pidetty yhteensä 3, joissa on käyty läpi hankkeen tavoitteita, lähtökohtia ja suunnitelmia.

Kaavatyön edetessä on pidetty työpalavereita eri sidosryhmien kesken.

Valmisteluaineisto annetaan tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.11.2022, jonka jälkeen aineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on annettu tiedoksi ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle ja Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle (Pohjois-Savon alueelliselle vastuumuseolle). ELY-keskus ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo osallistui aloituskokoukseen 13.4.2022, jossa kannanotot tulivat esiin.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Asemakaavan muutoksessa on tarkasteltu tontin rakentamista suhteessa viereisiin kiinteistöihin, jotka muodostavat yhdessä tärkeän kaupunkikuvallisen terassitalojen kokonaisuuden Kuopionlahdella. Tulevan rakentamisen tavoitteeksi on asetettu täydentää em. kokonaisuutta ja mitta-kaavaa.

Asemakaavan muutoksella toteutetaan kaupunkirakenteen taloudellista ja kestävän kehityksen mukaista tiivistämistä. Tiivis kaupunkirakenne takaa paremmat edellytykset lähipalvelujen ja joukkoliikenteen säilymiselle ja kehittämiselle, sekä edistää terveyttä tukevia ja ilmaston kannalta viisaimpia liikkumismuotoja eli kävelyä ja pyöräilyä. Kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoite perustuu kaupungin strategiaan ohjelmiin, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjaukseen.

Kaupungin tavoitteena on laatia asemakaava, joka luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Tähän kaavatyöhön liittyy myös meneillään oleva valmistelu Kuopion kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmasta. Kuopion kansallisen kaupunkipuiston hoidolle, käytölle ja kehittämiselle on tunnistettu yleisiä, koko aluetta koskevia tavoitteita ja keinoja tavoitteiden saavuttamiseksi. Asemakaavan laadinnassa pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan suunnittelualueella mm. pysäköinnin järjestelyt tarpeen mukaan viheralueita säästäen ja tuleva rakentaminen on mittakaavaltaan sopusuhtaista ympärillä olevaan rakennuskantaan sopivana.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on, että alue säilyy keskustan reuna-alueen kerrostalovaltaisena asuinalueena. Alueella kiinnitetään erityistä huomiota muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan. Tavoitteena on säilyttää kaupunkikuvan arvokkaat piirteet. Pysäköinti sijoitetaan tontille.

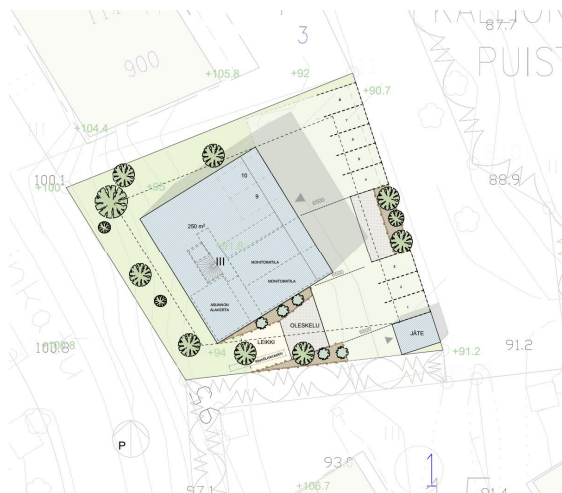
6 ASEMAKAAVAN MUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja on tarkasteltu ympäristöön, viereisiin kiinteistöihin ja alueella olevaan mittakaavaan perustuen. Tontin omistaja on teettänyt kolme eri vaihtoehtoa tontin täydennysrakentamiselle Arkkitehtipalvelut Oy:llä.

Alustava vaihtoehto 1A

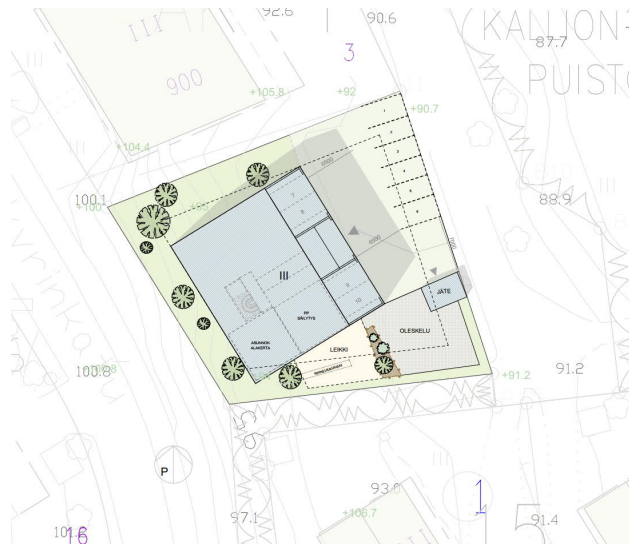
Vaihtoehto 1 A on pistetalomainen ratkaisu, jossa on kolme asuinkerrosta ja osittain maan alle menevä kerros. Ylimmän kerroksen parveke on terassitalolle ominaisesti avoin. Tontille ajoliittymä on Aarneenkallionkadun puolelta kaavassa puistoksi osoitetun alueen kautta. Sisäänkäynti on Aarneenkallionkadun puolelta, jossa rakennus näyttää neljäkerroksiselta. Myhkyrinkadun puolella rakennusta ei ole upotettu rinteeseen eikä rakennukseen ole sisäänkäyntiä kadun puolelta viereisten terassitalojen tapaan. Asuntoja on yhteensä 15 kolmessa kerroksessa ja asemakaavan muutokseen on merkitty rakennusoikeudeksi 900 k-m². Autopaikkoja muodostuu normin 2 ap/3 as mukaan 10, jotka on mahdollista sijoittaa tontille. Oleskelualueetta on 80,5 m².



Kuva 12. Luonnosvaihtoehto 1A

Alustava vaihtoehto 1B

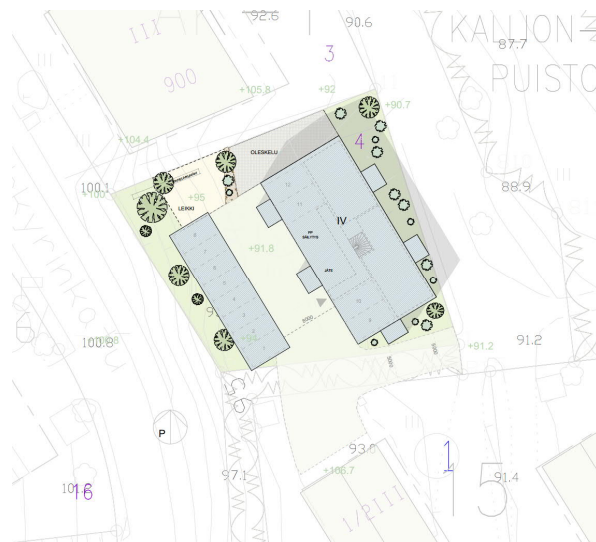
Vaihtoehto 1 B on terassitaloratkaisu, jossa on kolme asuinkerrosta ja osittain maan alle menevä kellarikerros. Tontille ajoliittymä on merkitty Aarneenkallionkadulta. Sisäänkäynti on Aarneenkallionkadun puolelta, jossa rakennus näyttää neljäkerroksiselta. Myhkyrinkadun puolella rakennusta ei ole upotettu rinteeseen, sekä rakennukseen ei ole sisäänkäyntiä kadun puolelta viereisten terassitalojen tapaan. Asuntoja on yhteensä 15 kolmessa kerroksessa ja asemakaavan muutokseen on merkitty rakennusoikeudeksi 900 k-m². Autopaikkoja muodostuu normin 2 ap/3 as mukaan 10, jotka on mahdollista sijoittaa tontille. Oleskelualueetta on 155 m².



Kuva 13. Alustava luonnosvaihtoehto 1B

Alustava vaihtoehto 2

Vaihtoehto 2 on neljäkerroksinen ja alustavassa suunnitelmassa Myhkyrinkadun puolelle on esitetty rinteeseen osin upotettavaa autokatosta. Sisäänkäynti on molemmilta puolelta rakennusta sekä tontille ajoliittymä on merkitty Aarneenkallionkadun puolelta kaavassa vielä nykyisin virkistysalueeksi osoitetun alueen kautta. Asuntoja on yhteensä 15 ja kerrosalaa muodostuu 1200 k-m². Autopaikkoja muodostuu normin 2 ap/3 as mukaan 10, jotka on mahdollista sijoittaa tontille rakennukseen tai autokatokseen. Oleskelualue on 138,5 m².



Kuva 14. Alustava luonnosvaihtoehto 2

Kaupunkikuvatiimi on käsitellyt alustavia luonnoksia. Kokouksessa 23.8.2022 todettiin, että vaihtoehdot 1 A ja 1 B soveltuu massoitteeltaan, sijoitukseltaan ja kaupunkikuvaltaan ympäröivän rakentamiseen. Parvekejulkisivun osalta tulee tutkia jatkossa selkeästi kahta eri vaihtoehtoa.

toa; suunnitelmia tulee kehittää sirommaksi ja tavoitella viereisten terassitalojen henkeä ja päätyaiheita tai selkeyttää kaksoisjulkisivuaihetta. Vaihtoehtoa 1B pidetään alueelle paremmin so-pivana.

Asemakaavoituksessa päätettiin asettaa luonnoksena nähtäville kaikki alustavat vaihtoehdot kaupunkikuvatiimin esittämällä muutoksilla.

6.1.1 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat

Luonnoksena asetetaan nähtäville kolme vaihtoehtoa: pistetalomainen vaihtoehto 1A, terassitalo 1B ja harjakattoinen kerrostalo vaihtoehto 2. Merkittävimmät erot kaavaluonnosvaihtoehtojen välillä liittyvät rakennusten kokoon ja muotoon.

Käyttötarkoitus on kaikissa vaihtoehdoissa asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Rakennusalat on merkitty suunniteltujen rakennusten mukaisesti.

Vaihtoehdoissa 1A ja 1B kerrosala on 900 k-m² ja vaihtoehdossa 2 1200 k-m² alustavien rakennussuunnitelmien mukaan. Kerros-luku on vaihtoehtoehtoissa 1A ja 1B IV. Vaihtoehdon 2 mukainen ratkaisu on neljäkerroksinen (IV).

Kaikkina vaihtoehdoissa on varattava 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohti ja polkupyöräpaikkoja 1 paikka 30 k-m² kohti. Ajoyhteysrasite puistossa on tarkoitettu kaavamuutosalueen tonttia 8-2-4 sekä puistoalueeseen rajoittuvaa tonttia 8-15-1 varten. Kaavamuutosvaihtoehdossa 1A on rakennussuunnitelmien mukaan mahdollista liittyä myös suoraan Aarneenkallionkadulta, mutta kaikissa vaihtoehdoissa on rakennussuunnitelmien mukaan mahdollista liittyä Aarneenkallionkadun puolelta asemakaavassa nykyisin puistoalueeksi osoitetun alueen kautta.

Hulevedet on imeytettävä tai niitä on viivytettävä tontilla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.

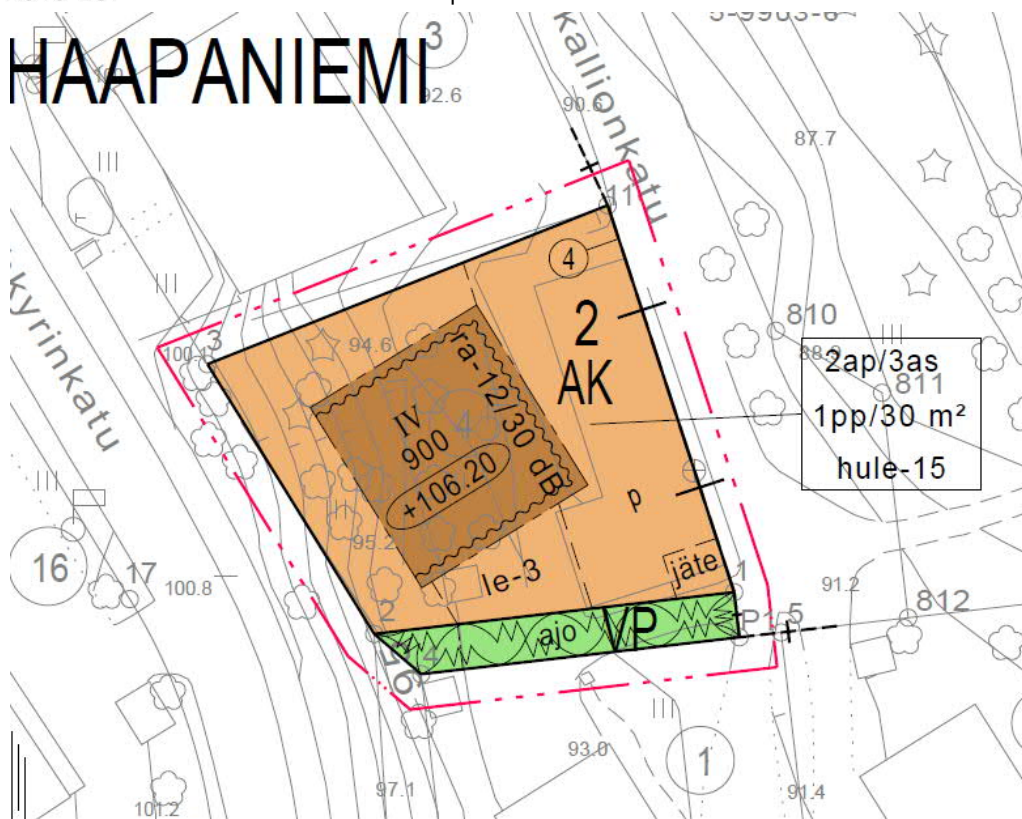
Liikennemelun vaikutusten ehkäisemiseksi on annettu määräys ääneneristävyydestä. Merkinällä on osoitettu rakennusalan sivut, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Leikki ja oleskelualueiden osalta on vaihtoehdoissa määräys, joka sallii poikkeaman rakennusjärjestyksen määräyksen mukaisesta vaatimuksesta.



Kuva 15. Vaihtoehto 1A – asemapiirustus

HAAPANIEMI



Kuva 16. Vaihtoehto 1A – kaavakarttaluonnos



Kuva 17. Vaihtoehto 1A – havainnekuva pohjoisesta etelään



Kuva 18. Vaihtoehto 1A - havainnekuva idästä länteen



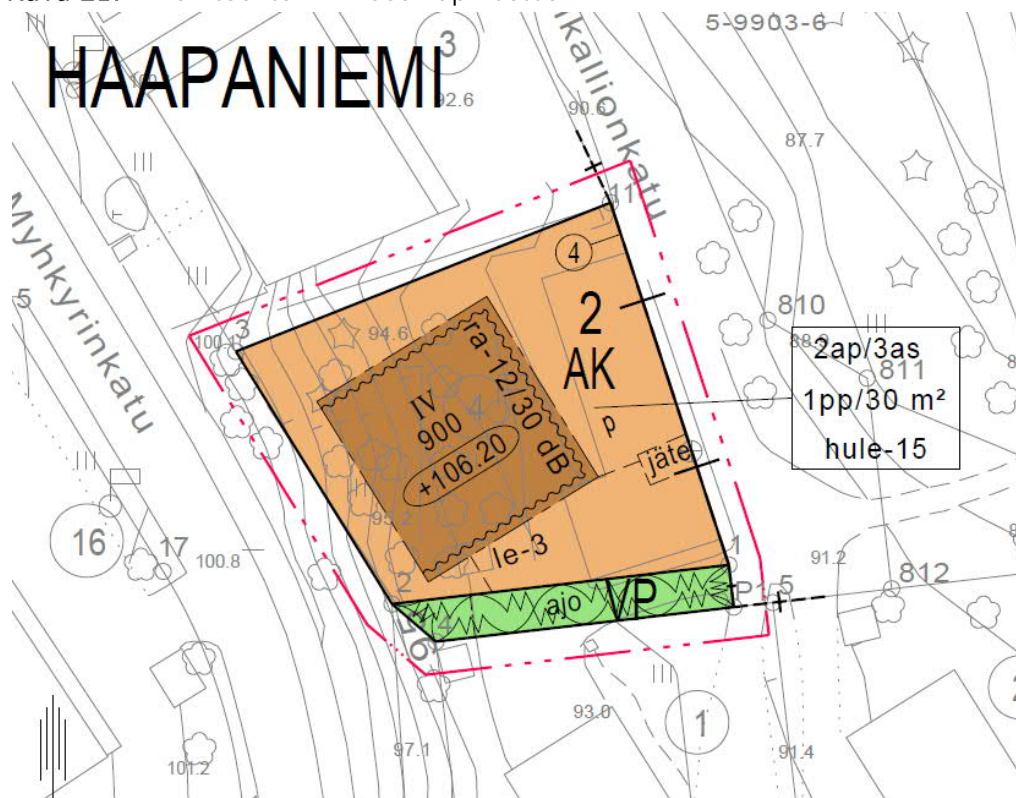
Kuva 19. Vaihtoehto 1A - havainnekuva etelästä pohjoiseen



Kuva 20. Vaihtoehto 1A - havainnekuva lännestä itään



Kuva 21. Vaihtoehto 1B – asemapiirustus



Kuva 22. Vaihtoehto 1B – kaavakarttaluonnos



Kuva 23. Vaihtoehto 1B - havainnekuva pohjoisesta etelään



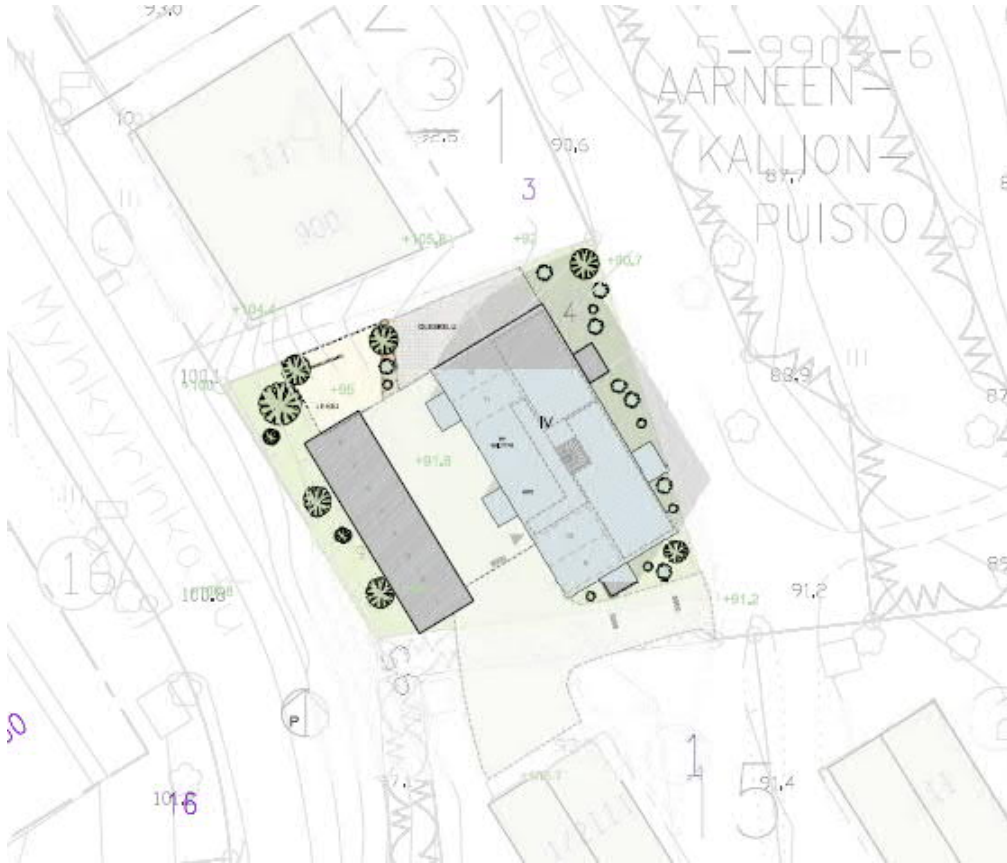
Kuva 24. Vaihtoehto 1B - havainnekuva idästä länteen



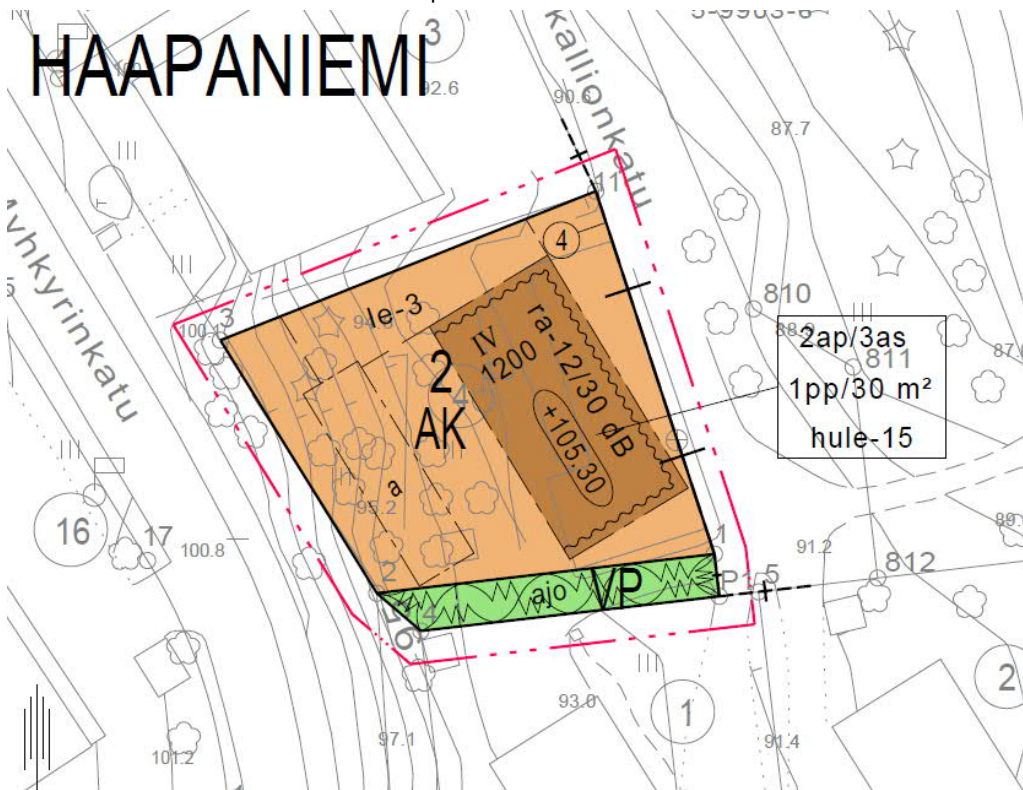
Kuva 25. Vaihtoehto 1B - havainnekuva etelästä pohjoiseen



Kuva 26. Vaihtoehto 1B - havainnekuva lännestä itään



Kuva 27. Vaihtoehto 2 – asemapiirustus



Kuva 28. Vaihtoehto 2 – kaavakarttaluonnos



Kuva 29. Vaihtoehto 2 - havainnekuva pohjoisesta etelään



Kuva 30. Vaihtoehto 2 - havainnekuva idästä



Kuva 31. Vaihtoehto 2 - havainnekuva etelästä pohjoiseen



Kuva 32. Vaihtoehto 2 - havainnekuva lännestä

6.1.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen

Alla olevassa taulukossa on kuvattu kaavahankkeen vaikutuksia valmisteluvaiheessa.

Vaikutuksen kohde	Sanallinen vaikutusten arviointi:
1. Kaupunkirakenne	
1.1 Väestö	Kaikki vaihtoehdot lisäävät väestön määrää asuntojen määrän kasvaessa jonkin verran. Väestön määrää lisääntyy asuntojen määrän kasvaessa noin 1,5–2-kertaiseksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 22–60 asukkaan sijoittumisen riippuen asuntojen koosta.
1.2 Liittyminen kaupunkirakenteeseen	Kaavamuutosalue sijoittuu asuinalueen keskelle, eikä kaavaratkaisuvaihtoehdot muuta nykyistä tontin käyttötarkoitusta. Kaavaratkaisu kuitenkin täydentää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja ratkaisu edistää tehokkaampaa kaupunkirakennetta rakennusoi-keuden lisääntyessä.
1.3 Olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen	Kaavaratkaisuvaihtoehdot eivät edellytä uusien katujen, kevyenliikenteen reitistöjen tai muiden rakenteiden rakentamista. Tonttiliittymä muuttuu hieman uuden rakennuksen myötä. Alue sijoittuu olemassa olevien verkostojen äärelle.
1.4 Yhdyskuntateknikka (energia, vesi, jäte)	Kaavamuutosalue liittyy yhdyskuntateknisiin verkostoihin olemassa olevien liittymien kautta. Tarve liittyminen teknisille parannuksille selviää rakennussuunnittelun yhteydessä. Jätehuoltoon ei tule merkittävää muutosta, koska asuntojen määrä ei kasva merkittävästi.
1.5 Julkiset ja kaupalliset palvelut	Kaavamuutosalue tukeutuu keskustan ja Haapaniemen olemassa ole- viin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Lisääntyvä asukasmäärä alu- eella voi parantaa niiden kannattavuutta ja tasoa.
2. Ympäristö	
2.1 Ilmastovaikutukset	Kaupunkirakenne tiivistyy kaavahankkeen myötä ja alue hyödyntää keskustaa ja lähellä olevia palveluja sekä joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Uuden maankäytön myötä liikenteen määrä li- sääntyy suunnittelualueella hieman. Keskustan läheisyys tukee kulku- tavan valintaa vähempi päästöisiin ratkaisuihin. Hanke sijoittuu olevan infrastruktuurin äärelle. Rakentaminen keskus- tan läheisyyteen vähentää painetta kaupunkirakenteen ulkopuolelle suuntautuvaan rakentamiseen. Kaavahanke on kestävän kehityksen periaatteiden mukainen.

<p>2.2 Rakennettu ympäristö, olemassa olevan rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot ja liittyminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön</p>	<p>Olemassa olevan rakennetun ympäristön arvot on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että uusi rakentaminen sopii alueen kaupunkikuvaan, mittakaavaan ja maisemaan. Vaihtoehtoissa 1 A ja 1B rakentaminen on sovitettu viereisten terassitalojen kokonaisuuteen. Vaihtoehto 2 sopii toisella puolella olevien 50-luvun kerrostalojen tyyliin.</p>
<p>2.3 Häiriötekijät, terveellisyys, turvallisuus</p>	<p>Kaavaratkaisussa ja rakentamisessa otetaan huomioon vallitseva melutilanne sekä ehkäistään melun ja ilmanlaadun häiriöitä.</p>
<p>2.4 Maaperä</p>	<p>Alueen maaperästä ei ole tietoa. Kaavamuutoksen vaikutukset maaperään ei ole merkittäviä.</p>
<p>2.5 Virkistysalueet</p>	<p>Kaavaratkaisuilla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin. Myhkyrinkadun puolella olevat maisemallisesti tärkeät puut ovat kaavaratkaisun perusteella mahdollista säilyttää ainakin osittain. Joitakin uuden rakennuksen lähelle sijoitettavia puita jouduttaneen poistamaan.</p>
<p>2.6 Luonnonympäristö</p>	<p>Kaavaratkaisuilla ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.</p>
<p>2.7 Eläimistö</p>	<p>Kaavaratkaisuilla ei ole vaikutusta eläimistöön.</p>
<p>3. Liikenne</p>	
<p>3.1 Liikenneverkko, toimivuus</p>	<p>Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja keskustan läheisyys tukee liikkumista jalan tai polkupyörällä. Muutos ei merkittävästi lisää liikennemääriä katuverkostossa eikä vaikuta toimivuuteen.</p>
<p>3.2 Jalankulku ja pyöräily</p>	<p>Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin jalankulun ja pyöräilyn väyliin ja keskustan läheisyys tukee näiden kulkumuotojen käyttöä.</p>
<p>3.3 Huoltoliikenne</p>	<p>Kaavaratkaisu ei lisää huoltoliikennettä merkittävästi.</p>
<p>3.4 Joukkoliikenne</p>	<p>Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikenteen reitteihin.</p>
<p>3.5 Pysäköinti</p>	<p>Uusi rakentaminen ei lisää pysäköintitarvetta alueella ja asumisen tarvitsemat pysäköintipaikat on mahdollista sijoittaa tontille.</p>

4. Sosiaaliset vaikutukset	
4.1 Elinolot ja viihtyvyys	Viihtyisyys paranee uuden ympäristönsä sopivamman rakennuksen myötä.
4.2 Sosiaalisesti tasapuolinen yhdyskuntarakenne	Kaavaratkaisut eivät vaikeuta sosiaalista tasapuolisuutta yhdyskuntarakenteessa. Alueelle voi toteuttaa kaikenikäisille tarkoitettuja asuntoja, myös lapsiperheille soveltuvia.
4.3 Lapsivaikutukset	Alue siistiytyy ja tulee yhtenäisemmäksi, jolloin viihtyisyys lisääntyy. Palvelujen ja harrastusmahdollisuuksien saavutettavuus on hyvä, koska alue sijaitsee keskustan ja Haapaniemen palvelujen läheisyydessä. Uudet asukkaat luovat mahdollisuuden uusille ystävyysseurueille.
5. Kulttuuriset vaikutukset	
5.1 Vaikutus kaupunkikulttuuriin ja asumiskulttuuriin	Uudet asunnot lisäävät alueen elinvoimaa. Muutos ei kuitenkaan ole merkittävä, koska asuntojen määrä ei muutu merkittävästi.
5.2 Vaikutus kaupunkikuvaan	Uusi rakentaminen yhtenäistää terassitalojen kokonaisuutta ja eheyttää kaupunkikuvaa.
6. Kunnallistalous	
6.1 Hankkeen kustannukset	Kaavaratkaisun kustannukset muodostuvat vanhan rakennuksen purkamisesta ja uuden rakentamisesta. Kaupungille ei aiheudu kustannuksia.
6.2 Tulot	Uuden rakennusoikeuden myötä kaupungille tulee tuloja mm. kiinteistöverojen muodossa. Uusi rakentaminen tukee myös kaupungin kasvua, mikä vaikuttaa positiivisesti verotuloihin.
7. Elinkeino-vaikutukset	
7.1 Vaikutukset elinkeinoelämään	Vanhan rakennuksen purkamisella ja uuden rakentamisella on positiiviset vaikutukset työllisyyteen.
7.2 Yritysvaikutukset	Alueen tiivistyminen hyödyttää keskustan ja Haapaniemen yrityksiä.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

7.1 Kaavamuutoksen rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella toteutetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Kuopion kaupungin strategiassa esitetyn yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitetta. Suunniteltu rakentaminen hyödyntää olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja. Asemakaavan muutos on voimassa olevien maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutoksessa alue kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeutta on kaavassa vaihtoehdoissa 1A ja 1B 900 k-m² ja vaihtoehdossa 2 1200 k-m². Autopaikkoja muodostuu kaikissa vaihtoehdoissa normin 2 ap/3 as mukaan 10, jotka on mahdollista sijoittaa tontille.

7.1.1 Palvelut

Alue sijaitsee keskustan ja Haapaniemen olemassa olevien julkisten ja kaupallisten palveluiden läheisyydessä. Kaava-alueen vieressä sijaitsevilta bussipysäkeiltä kulkee säännöllinen bussiyhteys Kuopion keskustaan.

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaselistusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

7.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavaselistusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

7.4 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja ilmanlaatu: Ympäristön häiriötekijät liittyvät lähinnä ajoneuvoliikenteeseen viereisillä katualueilla, mikä ei kaavaratkaisun myötä olennaisesti kasva. Alueen melumäärää on tarkasteltu tehdyn meluselvitysaineiston pohjalta. Kaava-alueen keskeinen sijainti tarjoaa edellytykset yksityisautoilun määrän vähenemiseen tulevaisuudessa.

Pilaantuneet maa-alueet: Kaava-alueella ei ole todettuja pilaantuneita maa-alueita.

7.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaselistusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

7.5 Nimistö

Alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

7.6 Kaavatalous

Kaavaselistusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavaselistusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

Kuopiossa 20.10.2022

Anne Siltavuori
asemakaavapäällikkö

Päivi Silsten
kaavoitusinsinööri