



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	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaavan muutos	5
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
3.1.5 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ..	12
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	20
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1 Osalliset.....	20
4.3.2 Vireilletulo.....	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	21
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	23
5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	23
6 ASEMAKAAVAN MUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	24
6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	24
6.1.1 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat.....	26
6.1.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen.....	36
6.1.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet.....	39
6.1.4 Ehdotusvaiheen suunnitelmat	39
7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	40
7.1 Kaavamuutoksen rakenne ja mitoitus	40
7.1.1 Mitoitus.....	40
7.1.2 Palvelut	40
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	40
7.3 Aluevaraukset	40
7.3.1 Korttelialueet.....	40
7.3.2 Muut alueet	41
7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	41

7.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	41
7.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön	41
7.4.3	Muut vaikutukset	42
7.5	Ympäristön häiriötekijät	42
7.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	43
7.7	Nimistö	43
7.8	Kaavatalous	43
8	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	44

Liitteet

1	Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2	Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
3	Valmisteluvaiheen havainneaineisto
4	Ehdotusvaiheen havainneaineisto
5	Meluserivitys
6	Rakennusinventointi
7	Vireilletulovaiheen mielipiteet vastineineen
8	Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunto vastineineen
9	Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset vastineineen

Kuvat

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

Kuva 27. Vaihtoehto 2 – asemapiirustus.....	33
Kuva 28. Vaihtoehto 2 – kaavakarttaluonnos.....	33
Kuva 29. Vaihtoehto 2 - havainnekuva pohjoisesta etelään.....	34
Kuva 30. Vaihtoehto 2 - havainnekuva idästä.....	34
Kuva 31. Vaihtoehto 2 - havainnekuva etelästä pohjoiseen.....	35
Kuva 32. Vaihtoehto 2 - havainnekuva lännestä.....	35

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.4.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

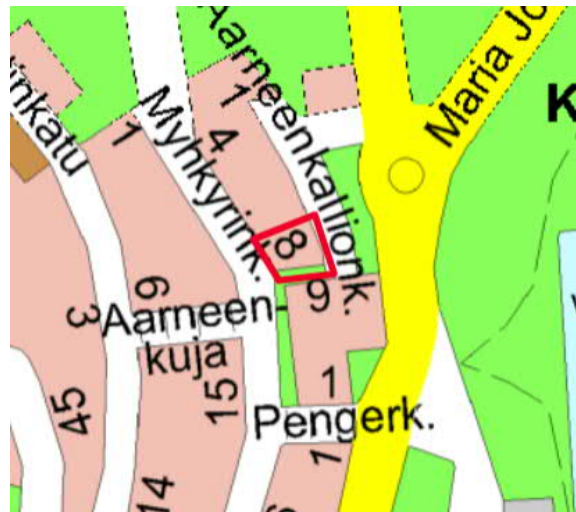
Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 2 tonttia 4.

Asemakaavan muutoksella 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 raja

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 työohjelmassa on vuosina 2022-2023 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 sisältynyt kaavoituskatsaukseen vuosina 2022-2023.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 16.6.2021. 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 viisi mielipidettä. Mielipiteet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 7

Kaavan valmisteluaineisto annettiin 2.11.2022 kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja aineisto oli nähtävänä 9.11.-9.12.2022. Valmisteluaineistosta järjestettiin 17.11.2022 lausuntokokous. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.11.2022. Nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös sähköpostitse. Valmisteluaineistosta saatiin yksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausunto ja mielipiteet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 8.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 19.4.2023 asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja aineisto on ollut nähtävänä 26.4.–2.6.2023. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Aineistosta saatiin 2 lausuntoa sekä 3 muistutusta. Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset vastineineen löytyvät kaavan liitteestä yhdeksän.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen.

Kaavamuuoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

2.2 Asemakaavan muutos

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

Valmisteluvaiheen jälkeen päädyttiin puistoalueen poistamiseen kaavamuuosalueesta. Kaavatyön aluerajaus muuttui koskemaan korttelia 2 ja tonttia 4.

Asemakaavan muutoksella tontti 297-8-2-4 kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

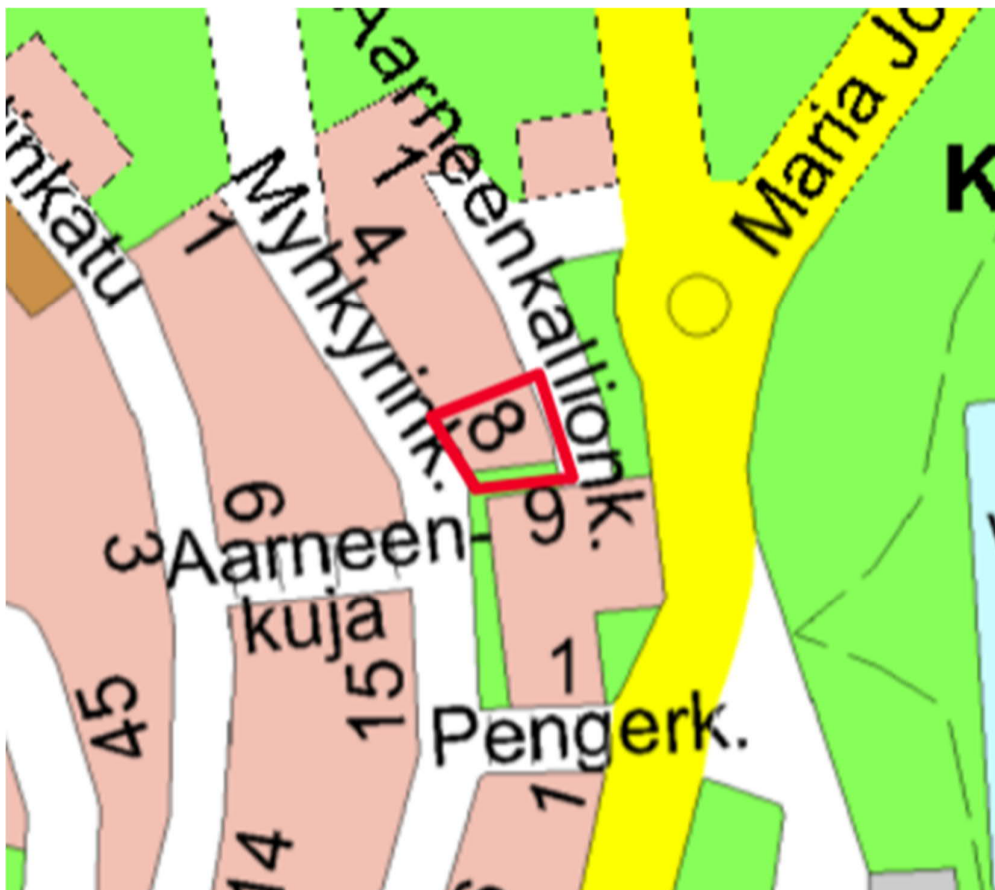
Uudisrakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

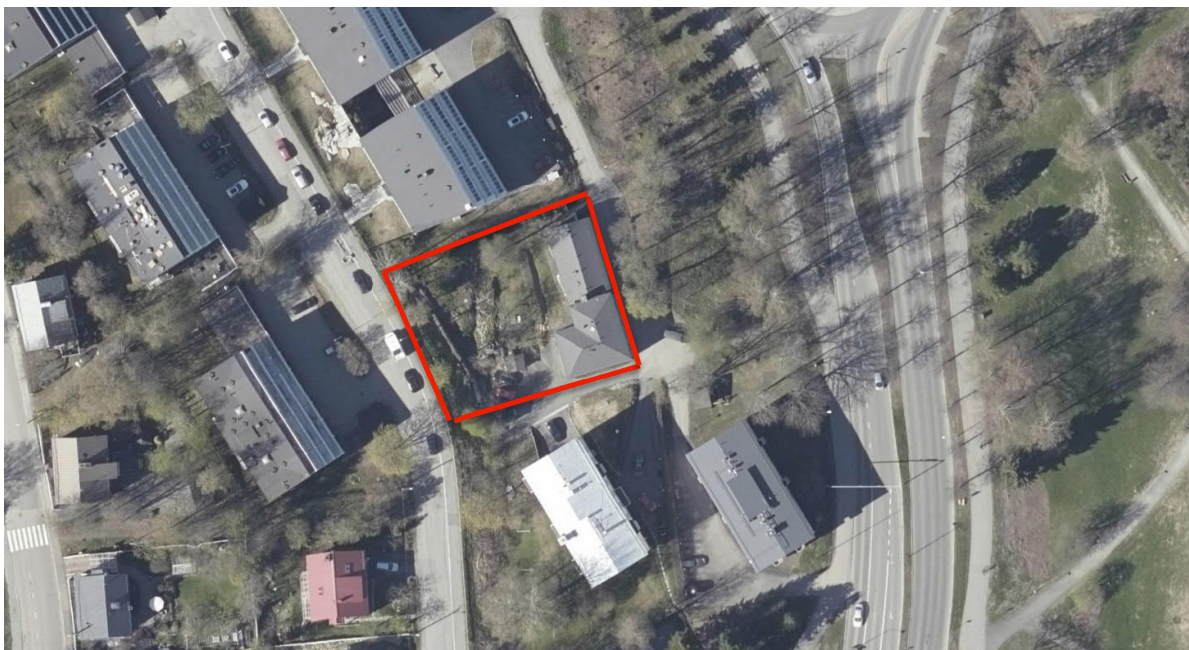


Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus

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 Myhkyrinkadun varrella on muutamia lehtipuita. Etelä-, länsi- ja pohjoispuolella on pääosin rakennettua ympäristöä.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualueen likimääräinen rajaus esitettyä punaisella viivalla

Korkeuseroa suunnittelualueella on enimmillään noin 10 metriä. Maasto on korkeimmillaan lännessä Myhkyrinkadun kohdalla (+101 m mpy) ja matalimmillaan Kuopionlahtea itään päin mentäessä (+91 m 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 terrassitalojen 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:n päässä kaava-alueesta ja lähimmät sairaalapalvelut noin 2 km:n 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 asuinalueetta, jossa lähimmät asuinrakennukset ovat pääosin terrassitaloja. 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 terrassitalojen ja 1950-luvun kerrostalojen välissä. Rakennuksen länsi- ja itäisivuilla on kasvillisuutta, joka peittää rakennusta näkyvistä Myhkyrin-

kadulle ja Tasavallankadulle. Rakennus on pitkänomainen, jonka eteläpääty on kaksikerroksinen. Julkisivuverhoilu 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 piiloutuessa 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 asuntopulan tarpeita, minkä johdosta kohteella on historiallista arvoa osana ympäristöään.



Kuva 5. Kuvia rakennusinventointitiedoista

Liikenne ja pysäköinti

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

Tasavallan- ja Haapaniemenkadulla joukkoliikenteen vuorotarjonta on vilkasta ja paikallisliikenteen yhteyksiä on kattavasti. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Haapaniemenkadulla Aarneenkallionpuiston 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. Suunnittelualueen hulevedet kootaan sadevesiviemäriin, joka on sijoitettu Aarneenkallionkadun alle. Alueelle ei ole suunnitteilla muutoksia verkostoihin.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Asemakaavamuutoksen alueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia asuinalueen ohjearvoja. 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 tullessa Ympäristöministeriön asetuksessa (796/2017, muutos 360/2019) on annettu vaatimukset uuden rakennuksen melun- ja värinätorjunnalle. Rakennuksen, 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.

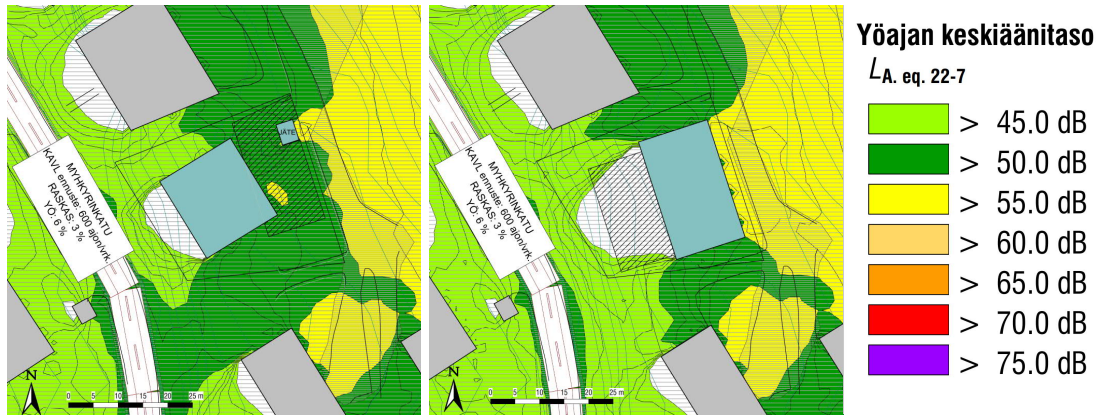
Suunnittelualueen äänitasot ovat päivällä 45..64 dB. Selvityksessä on myös esitetty julkisivuihin kohdistuvat äänitasot. Päiväajan keskiäänitaso on 7 dB korkeampi kuin yöllä ja ohjearvoissa yöajan äänitasovaatimus on 5 dB päiväaikaa pienempi, joten päiväajan vaatimus on määräävä.

Tontinkäyttösuunnitelmien mukaisilla massoiteluilla oleskelualueiden ohjearvot täyttyvät ja rakennuksella on mahdollista rajata riittävä määrä melulta suojattua piha-alueita. 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 tontikäyttösuunnitelmavaihtoehdoissa 1 ja 2

Ilmanlaatu

Kuopion ja Siilinjärven ilmanlaatuselvityksen 2020 perusteella ilmanlaatu kaava-alueella suhteessa ilmanlaadun ohje- ja raja-arvoihin on seuraava.

Epäpuhtaus	Pitoisuustaso nykytilanteessa (µg/m³)	Pitoisuustaso ennustetilanteessa 2035 (µg/m³)	Kansallinen ohjearvo (µg/m³)	WHO:n ohjearvo (µg/m³)	Raja-arvo (µg/m³)
Hengitettävät hiukkaset (PM ₁₀), vuorokausiarvo	30-50	40-70	70	45	50 (sallitaan 35 ylitystä vuodessa)
Hengitettävät hiukkaset (PM ₁₀), vuosikeskiarvo	7-11	7-11		15	40
Pienhiukkaset (PM _{2,5}), vuorokausiarvo	10-15	10-15		15	
Pienhiukkaset (PM _{2,5}), vuosikeskiarvo	5-6	5-6		5	25
Typpidioksidi (NO ₂), vuorokausiarvo	40-50	40-50	70	25	
Typpidioksidi (NO ₂), vuosikeskiarvo	10-15	10-15		10	40

Hengitettävien hiukkasten, pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet nykytilanteessa alittavat kansalliset ohjearvot ja raja-arvot, mutta ovat Maailman terveysjärjestön ohjearvojen tasolla tai osin ylittävät ne.

Hengitettävien hiukkasten pitoisuuden arvioidaan alueella kasvavan vuoteen 2035 tieliikenteen katupölyn vaikutuksesta. Muutoin ilmanlaatu pysyy alueella pääosin nykyisellään. Tuloksissa ei ole otettu täysimääräisesti huomioon mahdollisten tehostuvien ilmansuojelutoimien vaikutuksia.

Kaava-alueella täyttyy nykyiset ilmanlaadun minimi- ja suositusarvot (14 m ja 40 m) Tasavallankatuun.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alue 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 kestävään liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

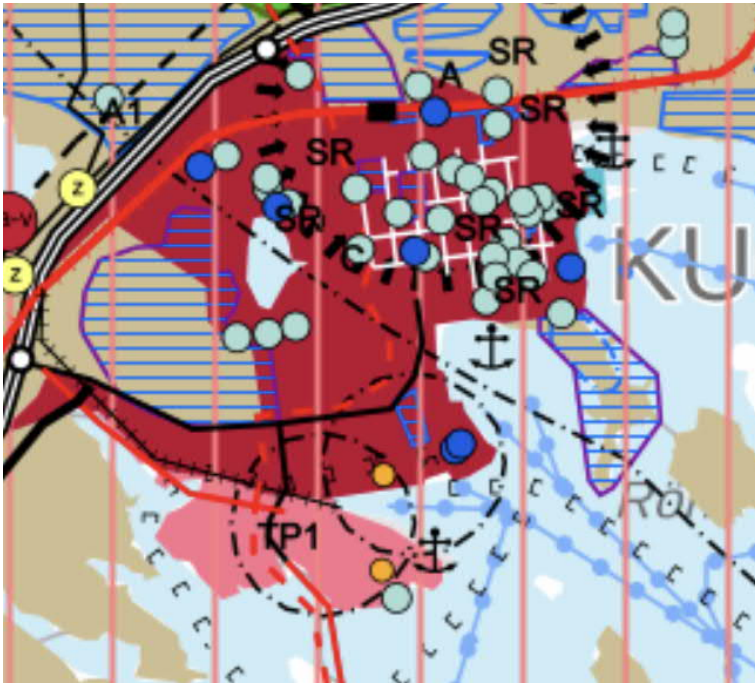
Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ohjaamalla täydennysrakentamista olevan keskustarakenteen yhteyteen. Lisäksi se toteuttaa tavoitteita etenkin terveellisen ja turvallisen elinympäristön, olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja eheyttämisen, sekä sen myötä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten kehittämisen osalta.

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 suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle sekä erityisesti Kuopion keskustassa kansainvälisten, ylismaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen, sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueiden käytön suunnittelussa on hyvä yhdistää asumista, liiketiloja ja toimistoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Yhdyskuntarakenteen kaupunkimaisuus on varmistettava tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta kestävin periaattein. Keskusta-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely- ja pyöräilypainotteisiin ratkaisuihin ja kävelykeskustojen kehittämiseen. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja sujuvien matkaketjujen muodostamiseen liikennemuodosta toiseen.

Alueen läheisyydessä on myös merkintä Uusi seuturaitti Haapaniemi – Puijo, joka on osoitettu teiden Saaristokatu, Tasavallankatu, Presidentinkatu, Puistokatu, Karjalankatu ja Suurmäentie kautta. Aluetta koskee myös sotilasilmailun tilapäisten lentopaikkojen suojavyöhyke (sv-6) ja Kuopio-Tahko matkailun kehittämiskäytävä.



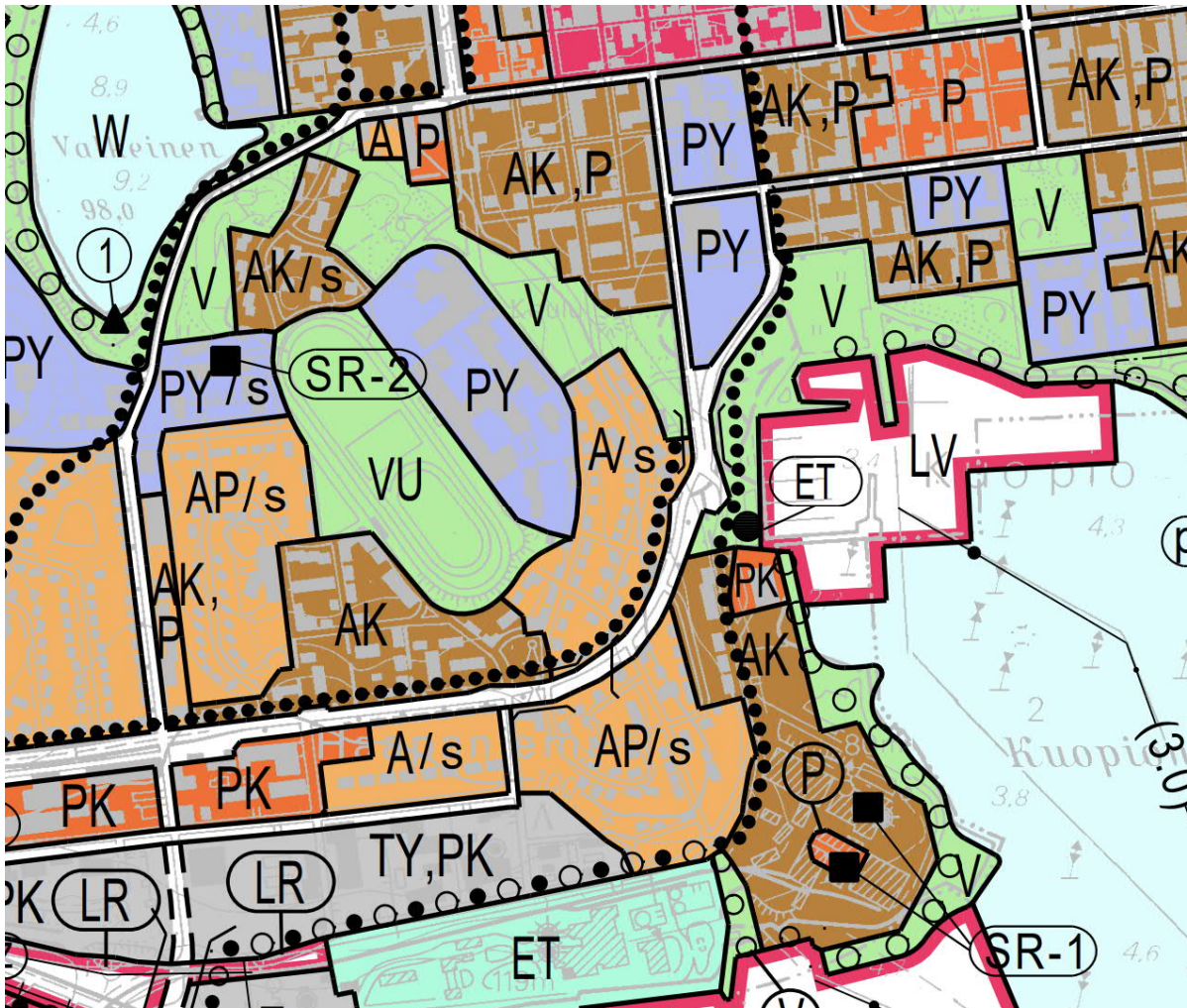
Kuva 8. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

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.



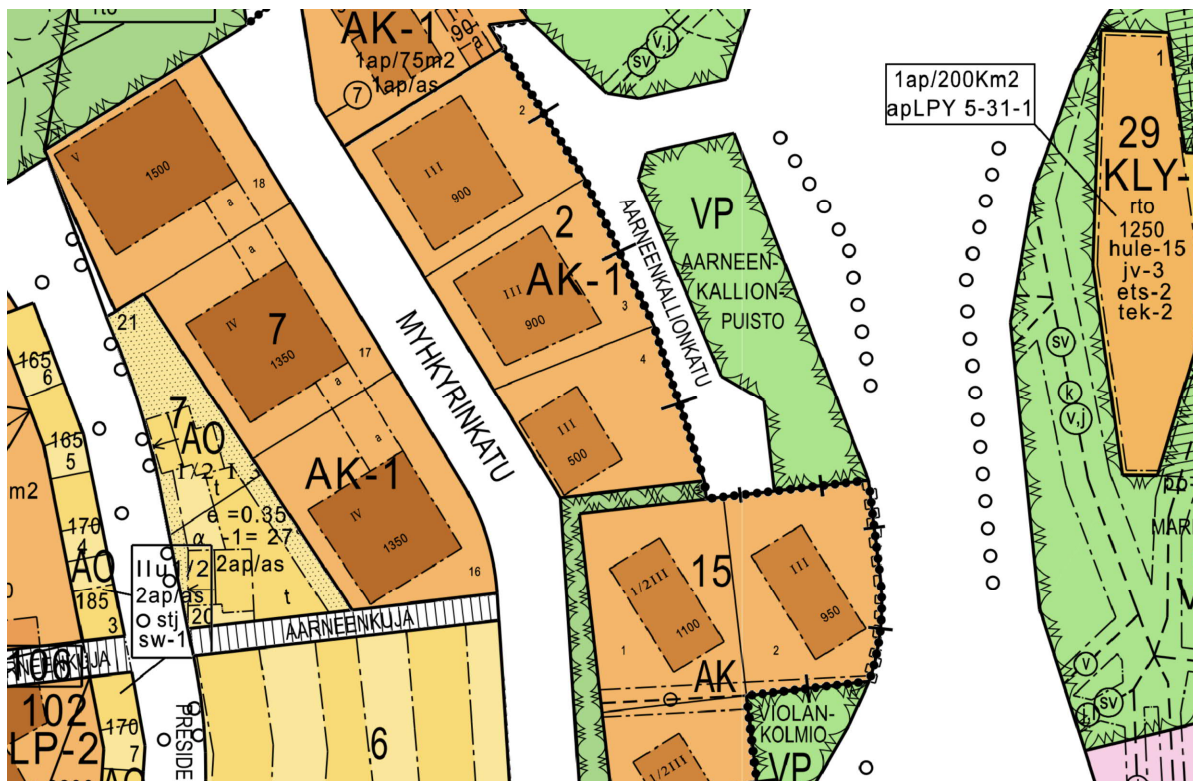
Kuva 9. Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

Keskusta-alueen osayleiskaavatyö sisältyy vuosien 2021-2023 kaavoitusohjelmaan yhtenä kärkihankkeena.

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 asutokerrostalojen 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). Korttelin 2 tontilla 4 asemakaavassa on pysäköintimääräys, jonka mukaan kerros- ja rivitaloilla tulee olla 1 ap / 75 m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti, toimistoilla ja liikehuoneistoilla 1 ap / 40 m².

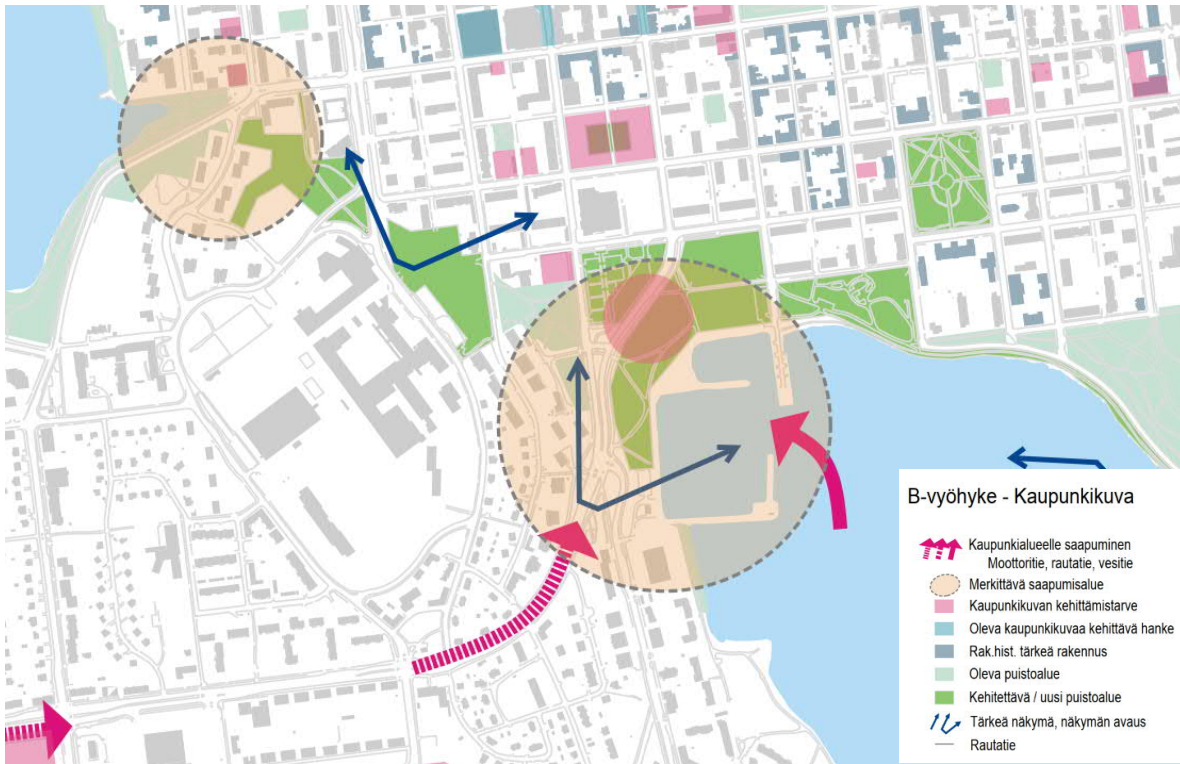


Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä

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 merkittävällä saapumisalueella. Suunnittelussa tulee huomioida saapumisalueiden merkitys kaupunkiin saapuvien ensivaikutelman luomisessa.



Kuva 11. Ote Kuopion keskustan 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.

Kuopion kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma on laadittu ja se on hyväksytty kaupunginhallituksessa 24.10.2022. Hoito- ja käyttösuunnitelman avulla edistetään kansallisen kaupunkipuistoalueen vetovoimaisuutta hyödyntäen sen olemassa olevia vahvuuksia. Hoito- ja käyttösuunnitelma ohjaa muun muassa kaavoitusta, viherrakentamista, rakentamista sekä katusuunnittelua. Lisäksi suunnitelma asettaa tavoitteita (alueen) yrityksille ja yhteisöille. Suunnitelma toimii keskeisenä lähtökohtana alueen virkistyskäytön ja matkailun edistämiseksi. Hoito- ja käyttösuunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia toisin kuin kaavoilla.

Kuopion kansallisen kaupunkipuiston hoidolle, käytölle ja kehittämiselle on tunnistettu yleisiä, koko aluetta koskevia tavoitteita ja keinoja tavoitteiden saavuttamiseksi. Tavoitteet ja toimenpiteet koskevat kulttuuriympäristöarvoja, luontoarvoja ja viheralueita, palveluita ja virkistyskäyttöä sekä saavutettavuuden varmistamista.

Kaavamuuotosalue kuuluu hoito- ja käyttösuunnitelman osa-alueeseen 3 Kuopionlahti ja Haapaniemi. Alueen kulttuuriarvot liittyvät alueen käyttöön ja alueen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät työväen asuinrakennuskohteisiin. Kaavamuuotosalueen nykyinen rakennus on esitetty kulttuurihistoriallisena rakennuskohteena (kuva 5). Tärkeimpänä tavoitteena on mainittu mm. kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen.

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma, Ilmastoviisas Kuopio – Hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020. Ohjelman visio keskittyy ilmastopolitiikkaan 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 varautumista 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 koskevat tavoitteet 6.4.2009 otettavaksi aktiiviseen käyttöön kaikessa 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 talotyyppeihin 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 2023 - 2027 –raportti on hyväksytty Kuopion kaupunginhallituksessa 6.6.2022. Siinä olevia tietoja käytetään tulevien talousarvioiden laatimisessa ja myös esimerkiksi kaavoituksen perusteina.

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, jäteteettömyyttä ja globaalisti kestävää 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:

Suunnittelualan 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 työohjelmassa on vuosina 2022-2023 vaurauduttu kaavatyöhön ja hanke on sisältynyt kaavoituskatsaukseen. Kaavan laatiminen hankitaan ostopalveluna ja konsultiksi on valittu SaMa Urban Planning Solutions Oy.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 16.6.2021 ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen 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, ympäristöministeriö.

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. Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on tiedotettu kaupunkilehti Viikkosavossa sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänäoloajan jälkeen 5 mielipidettä. Mielipiteet vastineineen löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 7.

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 kolme, joissa on käyty läpi hankkeen tavoitteita, lähtökohtia ja suunnitelmia. Kaavatyön edetessä on myös pidetty työpalavereita eri sidosryhmien kesken.

Valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 2.11.2022, ja se oli nähtävänä 19.11.–9.12.2022. Nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös sähköpostitse. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.11.2022. Valmisteluaineistosta saatiin 1 lausunto ja 2 mielipidettä. Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunto vastineineen ovat kaavaselostuksen liitteenä 8.

Valmisteluaineistosta järjestettiin 17.11.2022 lausuntokokous. Kokoukseen osallistuivat: Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Sähköverkko Oy, strateginen maankäyttö, kunnallistekninen suunnittelu ja alueelliset ympäristönsuojelupalvelut. Valmisteluvaiheen lausuntokokouksessa käsiteltiin mm. seuraavia asioita:

- Ilmassa olevan liittymäjohdon huomioimisesta.
- Pysäköintinormin tarkastelusta ja liittymästä tontille.
- Rakennusinventoinnista, yleiskaavasta tärkeän kaupunkikuvallisesti merkittävän alueen /s, ja kansallisen kaupunkipuiston huomioimisesta. Rakentamisen ulkoasun määrittämisestä tarkemmin ympäristöön sopeutuvaksi kaavakartan määräyksiin tai sitovalla rakentamistapaohjeella.
- Meluun liittyvistä tekstilisäyksistä kaavamääräyksiin.
- Rakennuksien soveltuvuuden huomioimisesta ympäristöön.

Lausunnon valmisteluvaiheessa antoi Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Lausunto löytyy em. liitteestä 8.

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 19.4.2023 asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi, ehdotusaineisto oli nähtävänä 26.4.–2.6.2023 MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Aineistosta saatiin 2 lausuntoa sekä 3 muistutus. Ehdotusaineistosta lausunnon toimittivat ympäristöministeriö ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Kaavaehdotusta ei ole muutettu ehdotusvaiheen jälkeen. Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset vastineineen löytyvät kaavan liitteestä yhdeksän.

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.

Edellä mainitut viranomaiset kutsuttiin mukaan myös valmisteluvaiheen lausuntokokoukseen. Mukana lausuntokokouksessa oli Pohjois-Savon ELY-keskus, joka kommentoi, että olevasta vuonna 1940 rakennetusta talosta on asianmukainen rakennusinventointi. Säilyttävä ratkaisu olisi perusteltu lähtökohta, jos olisi osa saman aikakauden kokonaisuutta – tässä tapauksessa säilyttämisen ei voi katsoa olevan välttämätöntä. Yleiskaavasta tärkeän kaupunkikuvallisesti merkittävän alueen /s, ja kansallisen kaupunkipuiston huomioimisesta. Rakentamisen ulkoasun määrittämisestä tarkemmin ympäristöön sopeutuvaksi kaavakartan määräyksiin tai sitovalla rakentamistapaohjeella. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lähetti kirjallisen lausunnon.

MRA 28 §:n mukaisesti mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto varattiin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle ja Kuopion kulttuurihistorialliselle museolle ja ympäristöministeriölle. Ehdotusaineistosta lausunnon antoi ympäristöministeriö ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla ja ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat- vastuualueella ei ollut erityistä huomioitavaa kaavaehdotuksesta.

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 Kuopion kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma. 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. pysäköintin järjestelyt viheralueita säästäen ja tuleva rakentaminen on mittakaavaltaan sopusuhtaista ympärillä olevaan rakennuskantaan suhteutettuna.

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

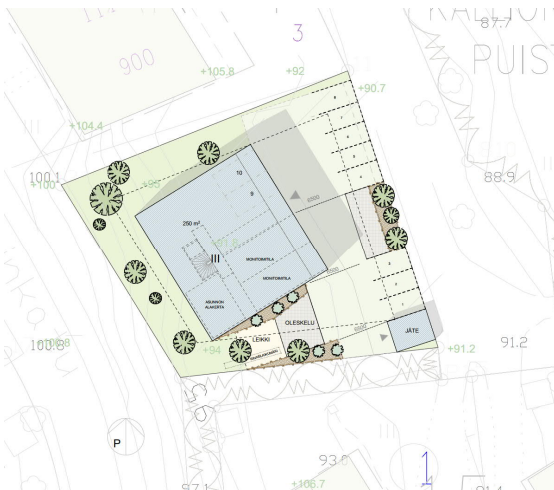
Alustavia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja on tarkasteltu ympäristöön, viereisiin kiinteistöihin ja alueella olevaan mittakaavaan perustuen. Tontin omistaja on teettänyt kolme eri vaihtoehtoa tontin täydennysrakentamiselle Arkkitehtipalvelut Oy:llä.

Valmistelu- ja ehdotusvaiheessa on tarkasteltu uudisrakentamisen mahdollisuutta olemassa olevan rakennuksen tilalle. Suunnittelutyön edetessä on tutkittu, että kaupunkikuvallisesti suunnittelualueella olemassa oleva rakennus pihapiireineen eroaa ympäröivästä rakennuskannasta ja samankaltainen kohde löytyy Haapaniemellä osoitteessa Jynkänkatu 2, sekä Haapaniemen rakentamiseen ja teollisuuden työväen asuntopulantarpeita täyttämään liittyvä laajempi maakunnallisesti tärkeä aluekokonaisuus sijaitsee suunnittelualan lähellä Saastamoisen- ja Lehtoniemenkadulla.

Kaavatyössä ei ole lähdetty tutkimaan säilyttävää vaihtoehtoa, koska säilyttävä ratkaisu olisi perustellumpi, jos rakennus olisi osa laajempaa samaa kokonaisuutta tai jos sen kaltaista rakennusta ei löytyisi lähialueelta, sekä voimassa oleva asemakaava mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen suojelemisen ja on säilyttäväkaava. Lähtökohtana asemakaavan muutokselle on ollut voimassa olevan maakunta- ja yleiskaavan mukainen alueen tiivistäminen.

Alustava vaihtoehto 1A

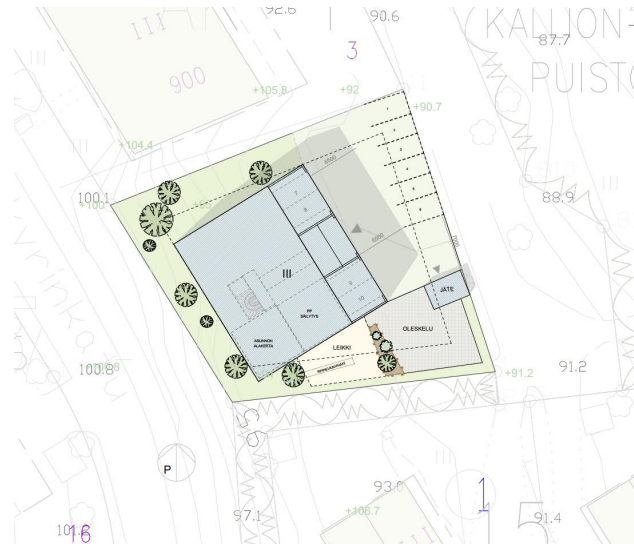
Vaihtoehto 1 A on pistetalomainen ratkaisu, jossa on kolme asuinkerrosta ja osittain maan alle menevä kerros. Ylimmän kerroksen parveke on terassitalolle ominaisesti avoin. Tontille ajoliittymä on Aarneenkallionkadun puolelta kaavassa puistiksi osoitetun alueen kautta. Sisäänkäynti on Aarneenkallionkadun 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. Oleskelualueetta 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; 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 asetettiin 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 vaihtoehtoissa asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Rakennusalat on merkitty suunniteltujen rakennusten mukaisesti.

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

Kaikissa vaihtoehtoissa 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 vaihtoehtoissa on rakennussuunnitelmien mukaan mahdollista liittyä Aarneenkallionkadun puolelta asemakaavassa nykyisin puistoalueeksi osoitetun alueen kautta.

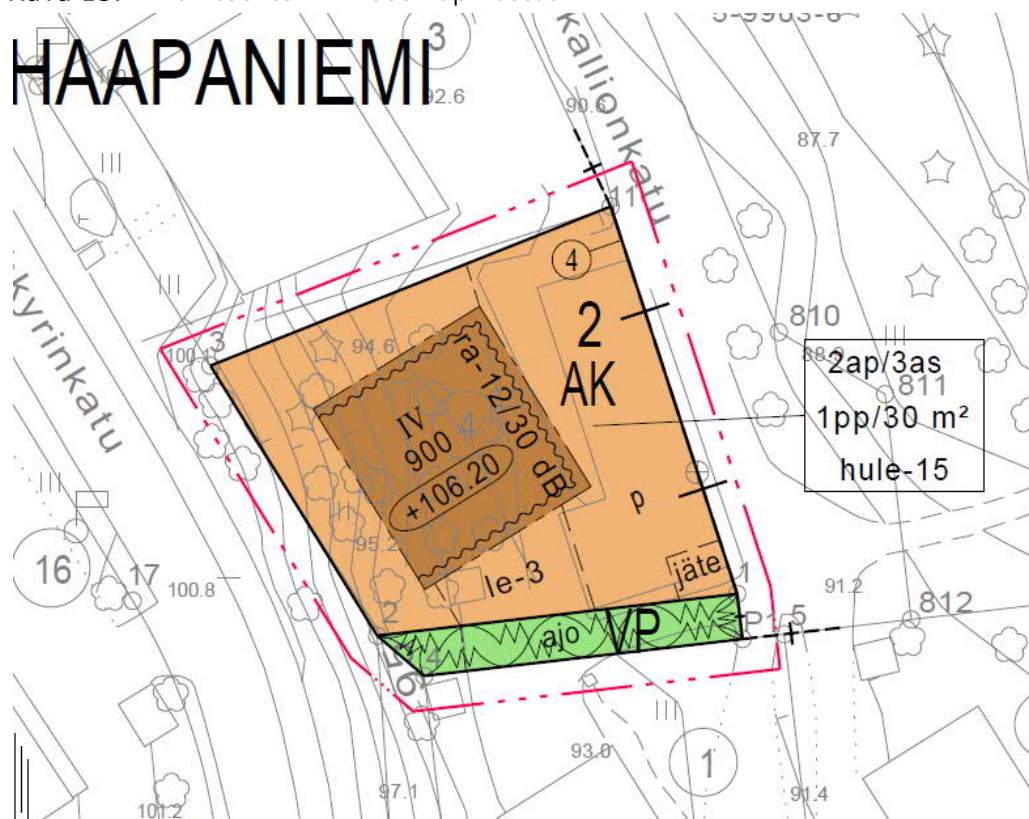
Hulevedet on imeytettävä tai niitä on viivytettävä tontilla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Liikennemelun vaikutusten ehkäisemiseksi on annettu määräys ääneneristävydestä. Merkinnällä 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 vaihtoehtoissa määräys, joka sallii poikkeaman rakennusjärjestyksen määräyksen mukaisesta vaatimuksesta.



Kuva 15. Vaihtoehto 1A – asemapiirustus



Kuva 16. Vaihtoehto 1A – kaavakarttaluonnos



Kuva 17. Vaihtoehto 1A – havainnekuva pohjoisesta etelään



Kuva 18. Vaihtoehto 1A - havainnekuva idästä länteen



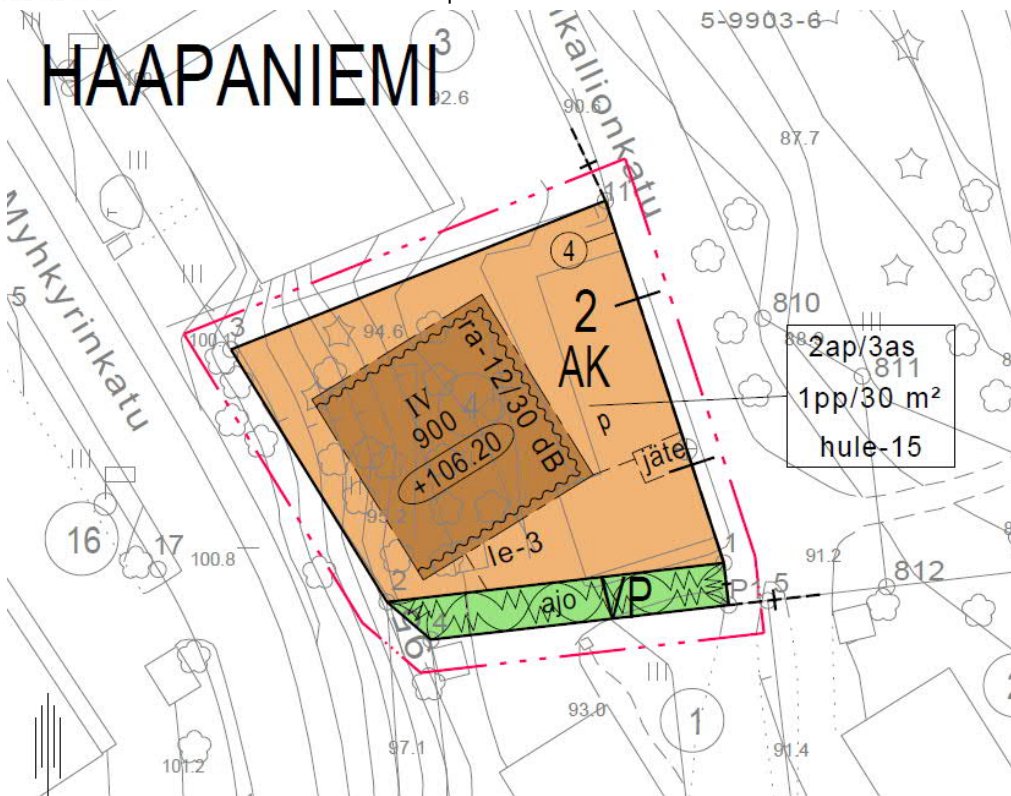
Kuva 19. Vaihtoehto 1A - havainnekuva etelästä pohjoiseen



Kuva 20. Vaihtoehto 1A - havainnekuva lännestä itään



Kuva 21. Vaihtoehto 1B – asemapiirustus



Kuva 22. Vaihtoehto 1B – kaavakarttaluonnos



Kuva 23. Vaihtoehto 1B - havainnekuva pohjoisesta etelään



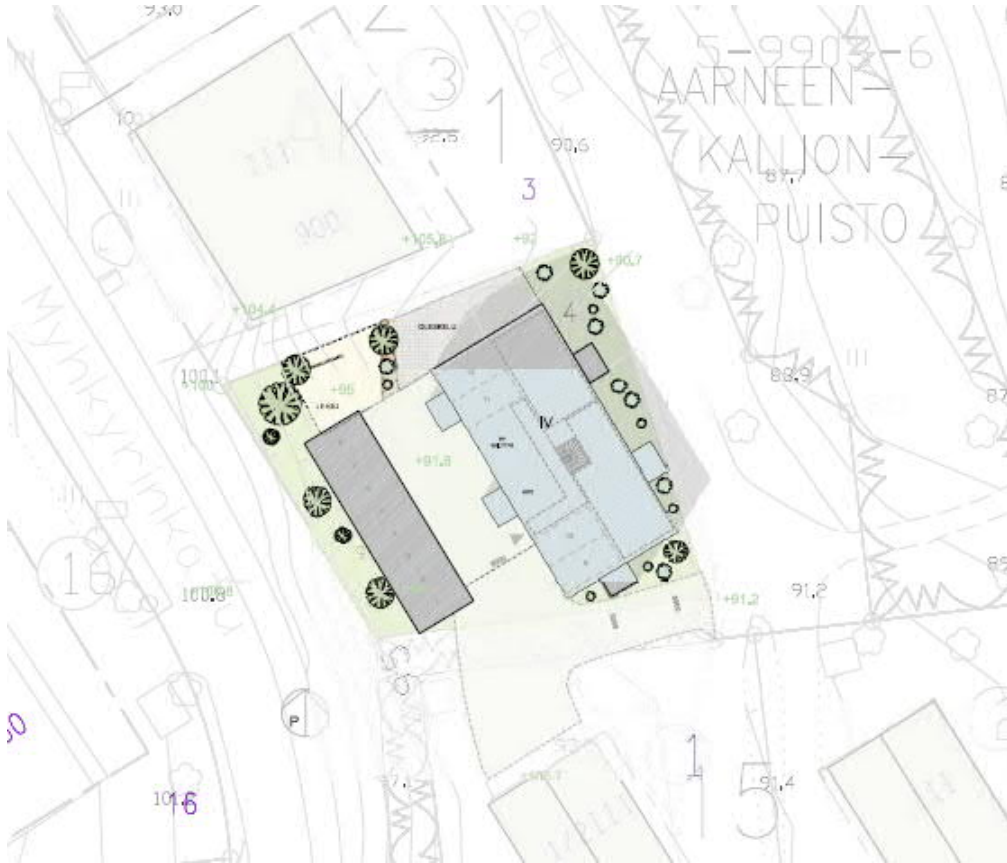
Kuva 24. Vaihtoehto 1B - havainnekuva idästä länteen



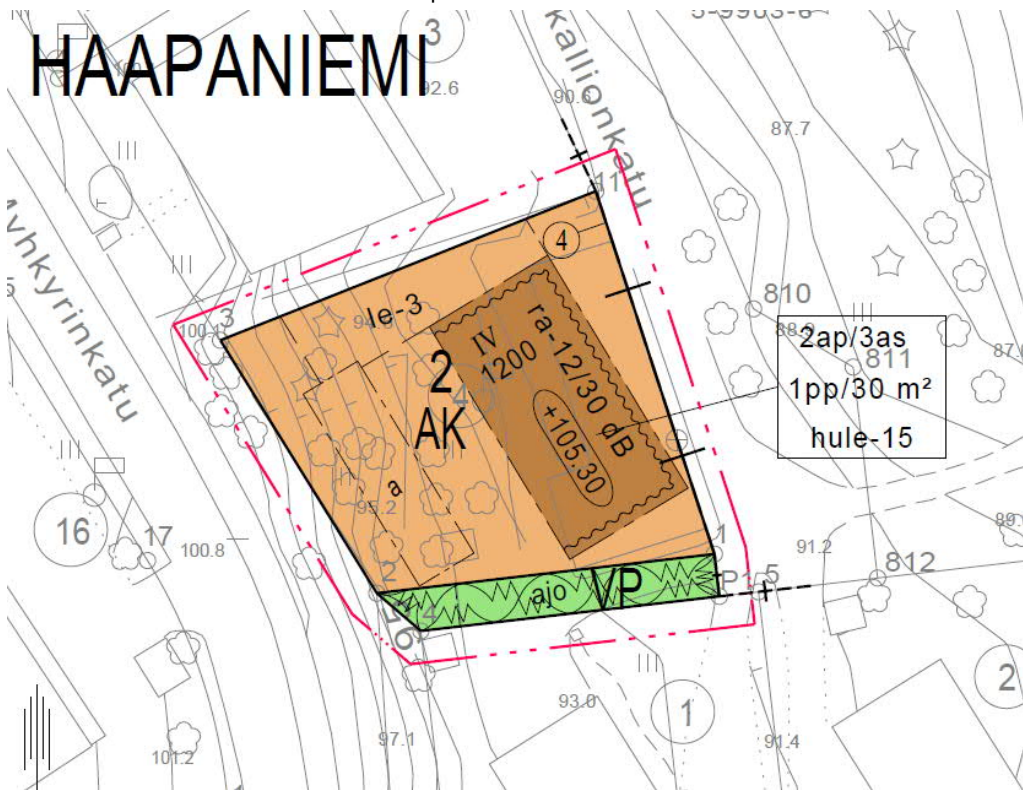
Kuva 25. Vaihtoehto 1B - havainnekuva etelästä pohjoiseen



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. Taulukkoa on täsmennetty ehdotusvaiheessa. Ehdotusvaiheen täsmennykset näkyvät taulukon tekstissä *kursiivilla*.

Vaikutuksen kohde	Sanallinen vaikutusten arviointi:
1. Kaupunkirakenne	
1.1 Väestö	Kaikki vaihtoehdot lisäävät väestön määrää asuntojen määrän kasvessa jonkin verran. Väestön määrää lisääntyä asuntojen määrän kasvessa 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 rakennusoikeuden lisääntyessä.
1.3 Olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen	Kaavaratkaisuvaihtoehdot eivät edellytä uusien katujen, kevyenliikenteen reitistöjen tai muiden rakenteiden rakentamista. Tonttiliittymä muuttuu <i>kaava-alueen pohjoispäähän</i> uuden rakennuksen myötä. Alue sijoittuu olemassa olevien verkostojen äärelle.
1.4 Yhdyskuntatekniikka (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 oleviin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Lisääntyvä asukasmäärä alueella 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 lisääntyy suunnittelualueella hieman. Keskustan läheisyys tukee kulutuvan valintaa vähempi päästöisiin ratkaisuihin. Hanke sijoittuu olevan infrastruktuurin äärelle. Rakentaminen keskustan läheisyyteen vähentää painetta kaupunkirakenteen ulkopuolelle suuntautuvaan rakentamiseen. Kaavahanke on kestävä 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 terrassitalojen kokonaisuuteen. Vaihtoehto 2 sopii toisella puolella olevien 50-luvun kerrostalojen tyyliin. <i>Kaavatyön edetessä kaavarajausta on muutettu valmisteluvaiheen jälkeen koskemaan vain tonttia 297-8-2-4. Ehdotusvaiheessa kaavaan on laadittu kaavamääräykset, jolla ohjataan tarkemmin rakentamista.</i></p>
<p>2.3 Häiriötekijät, terveellisyys, turvallisuus</p>	<p>Kaavaratkaisussa ja rakentamisessa otetaan huomioon vallitseva melutilanne sekä ehkäistään melun ja ilmanlaadun häiriöitä. <i>Ehdotusvaiheessa VE 2:ssa leikki- ja oleskelutila on siirretty tontin eteläpään, jolloin melun vaikutus täyttää pihaoleskelualueiden osalta melutasovaatimukset riittävästi.</i></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 olevassa oleviin jalankulun ja pyöräilyn väyliin ja keskustan läheisyys tukee näiden kulkumuotojen käyttöä, <i>sekä vähentää riippuvuutta yksityisautoilusta palveluiden saavuttamiseksi.</i></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 ympäristöönsä sopivamman rakennuksen myötä. <i>Uudisrakentaminen muuttaa kaikissa vaihtoehdoissa lähiympäristöä suhteessa naapurikiinteistöihin. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä nykytilanteeseen niin maisemallisesti kuin ympäristöllistenkin tekijöiden osalta. Uusi rakentaminen voi vaikuttaa jossain määrin naapuritaloista avautuviin näkymiin ja varjostaa olemassa olevaa viereistä asuinrakennusta. Kaavatyössä on arvioitu, että joidenkin olemassa olevien puiden ja vehreän näköalan menetys, sekä valoisuuden väheneminen eivät keskusta alueen olosuhteessa ja uudisrakennuksen ylin korkeusasema huomioon ottaen merkitse elinympäristön merkityksellistä heikentämistä.</i>
4.2 Sosiaalisesti tasapuolinen yhdyskuntarakenne	Kaavaratkaisut eivät vaikeuta sosiaalista tasapuolisuutta yhdyskuntarakenteessa. Alueelle voi toteuttaa kaikenikäisille tarkoitettuja asuntoja, myös lapsiperheille soveltuvia.
4.3 Lapsivaikutukset	Alue siistyytyy 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 ystävyysuhteille.
5. Kulttuuriset vaikutukset	
5.1 Vaikutus kaupunkikulttuuriin ja asuimiskulttuuriin	Uudet asunnot lisäävät alueen elinvoimaa. Muutos ei kuitenkaan ole merkittävä, koska asuntojen määrä ei muutu merkittävästi.
5.2 Vaikutus kaupunkikuvaan	Uusi rakentaminen yhtenäistää terassitalojen ja 50-luvun kerrostalojen 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. Elinkeinovaikutukset	
7.1 Vaikutukset elinkeinoelämään	Vanhan rakennuksen purkamisella ja uuden rakentamisella on positiiviset vaikutukset työllisyyteen.
7.2 Yritysvaikutukset	Alueen tiivistyminen hyödyttää keskustan ja Haapaniemen yrityksiä.

6.1.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaehdotus on laadittu valitun vaihtoehdon 2 (VE2) pohjalta. Käytyjen neuvottelujen ja saatujen mielipiteiden ja lausunnon perusteella kapearunkoisen 50-luvun tyylisen asuinkerrostalon rakentaminen alueelle on katsottu sopivan parhaiten ympäröivään rakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

6.1.4 Ehdotusvaiheen suunnitelmat

Kaavaehdotuksen laadinnassa on huomioitu saadut mielipiteet ja lausunto. Kaava määräykset ja kaava-alueen suunnittelu on tarkentunut ehdotusvaiheessa.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

7.1 Kaavam muutoksen rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksessa alue kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Suunniteltu rakentaminen hyödyntää olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja. Asemakaavan muutos on voimassa olevien maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

7.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1088 m². Asuinrakentamisen tehokkuudeksi (e) on kaavassa määritelty 1.10, mikä tuottaa rakennusoikeutta 1200 k-m². Talousrakennuksen rakennusoikeus on 33 k-m². Asemakaavan muutoksen seurantalomake löytyy kaavaselostuksen liitteestä 1.

Autopaikkoja tulee kaavan mukaan rakentaa kaksi 3 asuntoa kohden. Polkupyöräpaikkoja tulee kaavan mukaan rakentaa yksi 30 kerrosalaneliometriä kohden.

Leikki- ja oleskelualueen ei tarvitse vastata rakennusjärjestyksen pykälän vähimmäispinta-alaa koskevia vaatimuksia.

7.1.2 Palvelut

Alue sijaitsee keskustan ja Haapaniemen olemassa olevien julkisten ja kaupallisten palveluiden läheisyydessä, jonne ovat hyvät joukkoliikenteen yhteydet.

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavoitettava alue sijaitsee näkyvällä paikalla ja on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Asemakaava-alueen rakennus ja ympäristö pyritään toteuttamaan mahdollisimman korkeatasoisena ja ympäristöön sopivana. Laadukasta kaupunkikuvaa, rakentamista ja tarkempaa suunnittelua ohjataan kaavan määräyksillä ja havainneaineistolla (liite 4).

Kaavatyössä tavoitteena on ollut täydennysrakentamisen mahdollistaminen alueelle ja tarkastella rakentamista suhteessa viereisiin kiinteistöihin, jotka muodostavat yhdessä tärkeän kaupunkikuvallisen terassitalojen kokonaisuuden. Tulevan rakentamisen tavoitteeksi on asetettu myös täydentää em. kokonaisuutta ja mittakaavaa, sekä huomioida muutoksen sopeutuminen kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutoksella alueelle saadaan rakennusoikeutta n. 1233 k-m², jolla mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistyminen. Kaupunkikuvallinen ratkaisu on luoda alueesta eheä ja kaupunkikuvaltaan korkealaatuinen kokonaisuus. Tätä on kaavalla ohjattu korkeusasemien määrittelyllä, rakennetun ympäristön huomioimisella ja kaavamääräyksillä. Lisäksi kaavassa on kaavamääräys, jonka mukaan rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja mittasuhteiltaan sopusuhtaista. Uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristön mittasuhteisiin ja arkkitehtuuriin, edustaen rakentamisaikansa arkkitehtuuria.

Viihtyisää elinympäristöä edistetään mm. yhteisellä oleskelu- ja leikkialueella ja istutettavan alueen osalla.

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevan rakentamisen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon. Alueen suunnittelua kaavan tarkoitamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupunkikuva-työryhmän, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä, jonka pohjana ovat tarkemmat kaavan määräykset.

7.3 Aluevaraukset

7.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

7.3.2 Muut alueet

Kaavan muutosalueeseen ei sisälly muita alueita.

7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

7.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty selostuksen kohdan "6.1.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen" taulukossa. Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan on selostettu osaltaan selostuksen kohdassa "7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen".

Ehdotusvaiheessa on päädytty valitsemaan vaihtoehto 2, joka kaupunkikuvallisesti soveltuu 50-luvun kerrostalojen tyyliin ja muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden näiden kanssa. Olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella asuinkerrostalolla tiivistää kaupunkirakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa. Toisaalta purkaminen hävittää rakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot. Rakennus on kuitenkin erillään muusta saman aikakauden rakennuskannasta eikä siten vaikuta merkittävästi rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin.

Asemakaavaehdotus saattaa jossain määrin heikentää elinympäristön viihtyisyyttä ja varjostaa olemassa olevaa asuinrakennusta muutosalueen vieressä. Naapurialueen asukkaat saattavat kokea tämän heikennyksenä sekä maisemallisten että ympäristöllisten tekijöiden osalta. Kaavatyössä on arvioitu, että joidenkin puiden ja vehreän näköalan menetys sekä valoisuuden väheneminen eivät keskustaolosuhteissa ja uudisrakennuksen korkeusasema huomioon ottaen merkitse elinympäristön merkityksellistä heikentämistä. Asemakaavan muutos täyttää ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista, jonka mukaan asemakaavassa voidaan määrätä rakennusten etäisyydestä toisiinsa ja mahdollistaa täydennysrakentaminen keskusta-alueilla.

Toteutuessaan uudisrakentaminen voi jossain määrin vaikuttaa maisemaan ja ympäristöstä avautuviin näkymiin. Uusi asuinkerrostalo jossain määrin muuttaa lähinnä tontin 297-8-2-4 näkymiä etelään, mutta ei näkymiä Kuopionlahdelle päin. Asuinrakennus erottuu kaukomaisemassa erityisesti idästä Kuopionlahden suunnalta katsottuna.

Keskusta-alueilla tapahtuvasta täydennysrakentamisesta saattaa aiheutua elinympäristöön jossain määrin vaikutuksia, jotka tässä kaavamuutoksessa on arvioitu kaavan tarkoitus ja sijainti huomioon ottaen kohtuullisiksi. Asemakaavalla ei siis aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun tai ympäristöön liittyvien erityisten arvojen heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään aseteta maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille sellaista kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka kaavalla asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

7.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaavan vaikutuksia luonnon ympäristöön on selvitetty selostuksen kohdan "6.1.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen" taulukossa. Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan on selostettu osaltaan selostuksen kohdassa "7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen".

Kaava on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, koska se tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Kaava-alue hyödyntää lähellä olevia jalankulku-, pyöräily- sekä joukkoliikenne yhteyksiä, ja näin ollen vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Kaavalla on vähäiset vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Alue on nykyisellään keskusta-alueen rakennettua ympäristöä, eikä rakentamista osoiteta luonnontilassa oleville alueille.

Hulevesiä tulee tontilla varautua viivyttämään ja imeyttämään maanpäällisten rakenteiden avulla.

7.4.3 Muut vaikutukset

Liikenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja keskustan läheisyys tukee liikkumista jalan tai polkupyörällä. Kaavaratkaisun myötä liikennemäärät alueella eivät kasva merkittävästi, sekä ratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen. Ajoneuvoliikenteen järjestelyt säilyvät katuverkon osalta nykyisinä. Ajoneuvoliittymä siirtyy tontin pohjoispäähän, mutta liittymien määrä katuverkkoon tulee säilyttää nykyisellään.

Joukkoliikenteen saavutettavuus

Suunnittelualue sijoittuu osaksi keskustan olemassa olevia ja toimivia joukkoliikenteen reittejä.

Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alue tukeutuu olevassa oleviin jalankulun ja pyöräilyn väyliin ja keskustan läheisyys tukee näiden kulkumuotojen käyttöä, sekä vähentää riippuvuutta yksityisautoilusta palveluiden saavuttamiseksi. Alueella pyöräilyn edellytyksiä parantaa asemakaavamääräys, jolla on varmistettu riittävä pyöräpysäköinti.

Pysäköinti

Kaavamuuotos ei lisää muutoksia alueen pysäköintiolosuhteisiin. Täydennysrakentamisen pysäköintipaikat on mahdollista sijoittaa tontille.

Infraverkostot

Asemakaava-alue kuuluu Kuopion Veden toiminta-alueeseen ja tukeutuu olemassa oleviin infraverkostoihin.

Lapsivaikutukset

Kaava-alue on hyvien palvelujen ja harrastusmahdollisuuksien läheisyydessä, koska alue sijaitsee keskustan ja Haapaniemen palvelujen läheisyydessä. Uudet asukkaat luovat mahdollisuuden uusille ystävyysuhteille.

7.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaava-alueelle on tutkittu, millaisin meluntorjuntatoimenpitein tontille suunniteltava rakennus voidaan toteuttaa. Kaava-alueen keskeinen sijainti tarjoaa edellytykset yksityisautoilun määrän vähenemiseen tulevaisuudessa. Ympäristön häiriötekijät liittyvät lähinnä ajoneuvoliikenteeseen viereisillä katualueilla, mikä ei kaavaratkaisun myötä olennaisesti kasva. Alueen läheisyydessä sijaitsee vilkkaasti liikennöity Haapaniemen-, Tasavallan- ja Maria Jotunin katu.

Alueella suurimmat asuinrakennuksen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 62 dB ja yöllä 55 dB. Siten selvityksen mukaan kaavamääräys julkisivujen ääneneristykselle tulee olla 30dB. Kaavassa on määrätty, että terasseilla päiväajan keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB. Tämä vaatimus niille julkisivuille, joilla tieliikennemelun päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB, sekä asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein. Kaavatyötä varten on tehty meluselvitys, joka on selostuksen liitteenä 5.

Ilmanlaatu

Tehdyn Kuopion ja Siilinjärven ilmanlaatuselvityksen 2020 perusteella ilmanlaatu kaava-alueella suhteessa ilmanlaadun ohje- ja raja-arvoihin on seuraava. Hengitettävien hiukkasten, pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet nykytilanteessa alittavat kansalliset ohjearvot ja raja-arvot, mutta ovat Maailman terveysjärjestön ohjearvojen tasolla tai osin ylittävät ne.

Selvityksen mukaan hengitettävien hiukkasten pitoisuuden arvioidaan alueella kasvavan vuoteen 2035 tieliikenteen katupölyn vaikutuksesta. Muutoin ilmanlaatu pysyy alueella pääosin nykyisellään. Tuloksissa ei ole otettu täysimääräisesti huomioon mahdollisten tehostuvien ilman-suojelutoimien vaikutuksia.

Kaava-alueella täyttyy nykyiset ilmanlaadun minimi- ja suositusarvot (14 m ja 40 m) Tasavallankatuun.

Hule- ja tulvavedet

Kiinteistö johtaa hulevedet nykyisin Aarneenkallionkadulle rakennettuun kaupungin hulevesiviemäriin. Kaava-alueella tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä maanpäällisten rakenteiden avulla. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella ei ole todettuja pilaantuneita maa-alueita.

7.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat ympäristöministeriön suosituksen mukaisia. Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartasta.

7.7 Nimistö

Alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

7.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Alue sisältyy rakennettuun infrastruktuuriverkostoon. Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on valmis katu-, vesi- ja viemäriverkosto, kaukolämpö-, pien- ja keskijänniteverkosto sekä muut aluetta palvelevat johto- ja kaapeliverkostot, joihin uusi rakentaminen tullaan liittämään. Mikäli nykyistä verkkoa tullaan muuttamaan, muutostyökustannukset veloitetaan muutosta haluavalta.

Esitetty ratkaisu liittyy olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja on näin ollen kaavataloudellinen. Ratkaisut eivät tuo kaupungille uusia rakentamisesta johtuvia investointitarpeita. Kuopion kaupunki ja kiinteistön omistaja laativat maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 10.8.2023

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Päivi Silsten
kaavoitusinsinööri