



HAAPANIEMENTIE 10 ja 16 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, LUONNOS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 26.9.2019

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | TIIVISTELMÄ..... | 4 |
| 1.1 | Kaavaprosessin vaiheet | 4 |
| 1.2 | Asemakaava ja asemakaavan muutos | 4 |
| 1.3 | Asemakaavan muutoksen toteuttaminen..... | 4 |
| 2 | LÄHTÖKOHDAT..... | 4 |
| 2.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 4 |
| 2.1.1 | Alueen yleiskuvaus..... | 4 |
| 2.1.2 | Luonnonympäristö..... | 5 |
| 2.1.3 | Rakennettu ympäristö..... | 5 |
| 2.1.4 | Maanomistus | 7 |
| 2.2 | Suunnittelutilanne..... | 7 |
| 2.2.1 | Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ... | 7 |
| 3 | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET | 12 |
| 3.1 | Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve | 12 |
| 3.2 | Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset..... | 13 |
| 3.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 13 |
| 3.3.1 | Osalliset..... | 13 |
| 3.3.2 | Vireilletulo..... | 13 |
| 3.3.3 | Luonnos..... | 14 |
| 3.3.4 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely..... | 14 |
| 3.3.5 | Viranomaisyhteistyö | 14 |
| 4 | Asemakaavan muutoksen tavoitteet..... | 15 |
| 4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet..... | 15 |
| 5 | Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset..... | 16 |
| 5.1 | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta | 16 |
| 5.2 | Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu..... | 17 |
| 5.2.1 | Ehdotusvaiheen suunnitelmat | 20 |
| 6 | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS | 21 |
| 6.1 | Kaavamuutoksen rakenne..... | 21 |
| 6.1.1 | Mitoitus..... | 21 |
| 6.1.2 | Palvelut | 21 |
| 6.1.3 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 21 |
| 6.2 | Aluevaraukset | 22 |
| 6.2.1 | Muut kaavamääräykset | 22 |
| 6.3 | Asemakaavan muutoksen vaikutukset | 22 |
| 6.3.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 22 |
| 6.3.2 | Vaikutukset luontoon, luonnon ympäristöön sekä ilmastoon..... | 23 |
| 6.3.3 | Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen | 23 |
| 6.3.4 | Vaikutukset yrityksiin, työllisyyteen ja talouteen | 23 |

| | |
|--|----|
| 6.3.5 Sosiaaliset vaikutukset..... | 23 |
| 6.3.6 Infraverkostot..... | 23 |
| 6.4 Ympäristön häiriötekijät..... | 24 |
| 6.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset..... | 24 |
| 6.6 Nimistö..... | 24 |
| 6.7 Kaavatalous | 24 |
| 7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS..... | 24 |

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava
- 3.1 Havainneaineistot, Haapaniementie 10 VE1 ja VE2 (Arkkitehtipalvelu Oy)
- 3.2 Havainneaineistot, Haapaniementie 16 VE1 ja VE2 (Arkkityypit Oy)
- 4 Rakennusinventointikortit
- 5 Vireilletulovaiheessa saadut mielipiteet ja asemakaavoituksen vastine

Kuvat

- Kuva 1. (kansi) Haapaniementie 10 havainneaineisto, VE1 (Arkkitehtipalvelu Oy)
- Kuva 2. (kansi) Haapaniementie 16 havainneaineisto, VE2 (Arkkityypit Oy)
- Kuva 3. Alueen sijaintikartta, Kuopion kaupunki
- Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueelta. Kuopion kaupunki
- Kuva 5. Viistoilmakuva idästä suunnittelualueelle. Kuopion kaupunki.
- Kuva 6. Päiväajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista.
- Kuva 7. Yöajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista.
- Kuva 8. Ote yhdistelmämaakuntakaavasta. Pohjois-savon liitto.
- Kuva 9. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta. Kuopion kaupunki.
- Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kuopion kaupunki.
- Kuva 11. Ote kaupunkirakenne 2030-luvulla -raportista.
- Kuva 12. Ote master plan 2025 -raportin liikennekartasta.
- Kuva 13. Haapaniementie 10 aiempi 8-kerroksinen vaihtoehto. (Arkkitehtipalvelu Oy)
- Kuva 14. Haapaniementie 10 aiempi 7-kerroksinen vaihtoehto. (Arkkitehtipalvelu Oy)
- Kuva 15. Haapaniementie 10 aiempi 7-8 -kerroksinen vaihtoehto. (Arkkitehtipalvelu Oy)
- Kuva 16. Haapaniementie 10 aiempi 6-kerroksinen vaihtoehto. (Arkkitehtipalvelu Oy)
- Kuva 17. Haapaniementie 10 aiempi 5 -kerroksinen vaihtoehto. (Arkkitehtipalvelu Oy)
- Kuva 18. Haapaniementie 10 VE1(Arkkitehtipalvelu Oy)
- Kuva 19. Haapaniementie 10 VE2 (Arkkitehtipalvelu Oy)
- Kuva 20. Haapaniementie 16 VE1(Arkkityypit Oy)
- Kuva 21. Haapaniementie 16 VE2(Arkkityypit Oy)

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 73 tontteja 3 ja 6.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 73 tontit 3 ja 6.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Kuopion kaupungin Haapaniemen kaupungin osassa, osoitteessa Haapaniementien 10 ja 16.



Kuva 3. Alueen sijaintikartta, Kuopion kaupunki

Kaavatunnus: 866

Kaavan tarkoitus: Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen nykyisille yksikerroksisten liike- ja toimistorakennusten tonteille.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rakennusliike Pohjonen on hakenut asemakaavan muutosta 5.10.2018. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 6.10.2020.

Kiinteistö Oy Haapaniementie 16 on hakenut asemakaavan muutosta 9.4.2019. Kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 3.11.2021. Kiinteistön omistava yritys on sulautunut yritykseen Terveysliikunnan ja ravinnon tutkimussäätiö, joka on jatkanut kaavatyön edistämistä.

Haapaniementie 10 kaavatyö on sisällynyt vuosien 2019–2023 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Haapaniementie 16 kaavatyö on sisällynyt vuosien 2020 ja 2022–2023 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Haapaniementie 10 ja 16 asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.6.2019. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.8.–6.9.2019. Kaavoituksen sidosryhmien aloituskokous pidettiin 19.8.2019 ja naapureille suunnattu kuulemistilaisuus 19.8.2019. Vireilletulovaiheessa saatiin 12 mielipidettä, joista yksi oli täydennetty.

Haapaniementie 10 valmisteluaineisto esiteltiin kaupunkirakennelautakunnalle 07.10.2020. Kaava kuitenkin palautettiin äänestyksen jälkeen takaisin uudelleen valmisteltavaksi.

1.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalojen rakentaminen nykyisten 1-kerroksisten liike- ja toimistorakennusten paikalle.

1.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun kaava on saanut lainvoiman ja kaavan toteuttaminen on teknisten ja taloudellisten edellytysten puolesta on mahdollista.

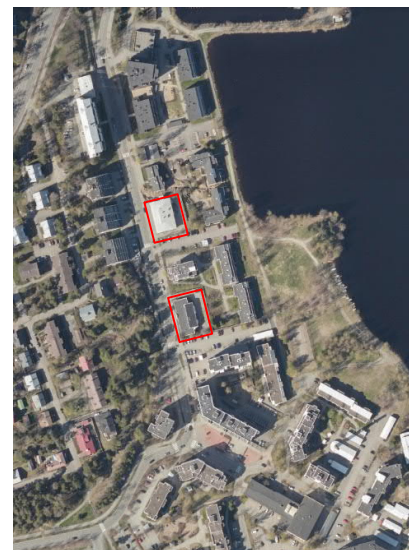
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

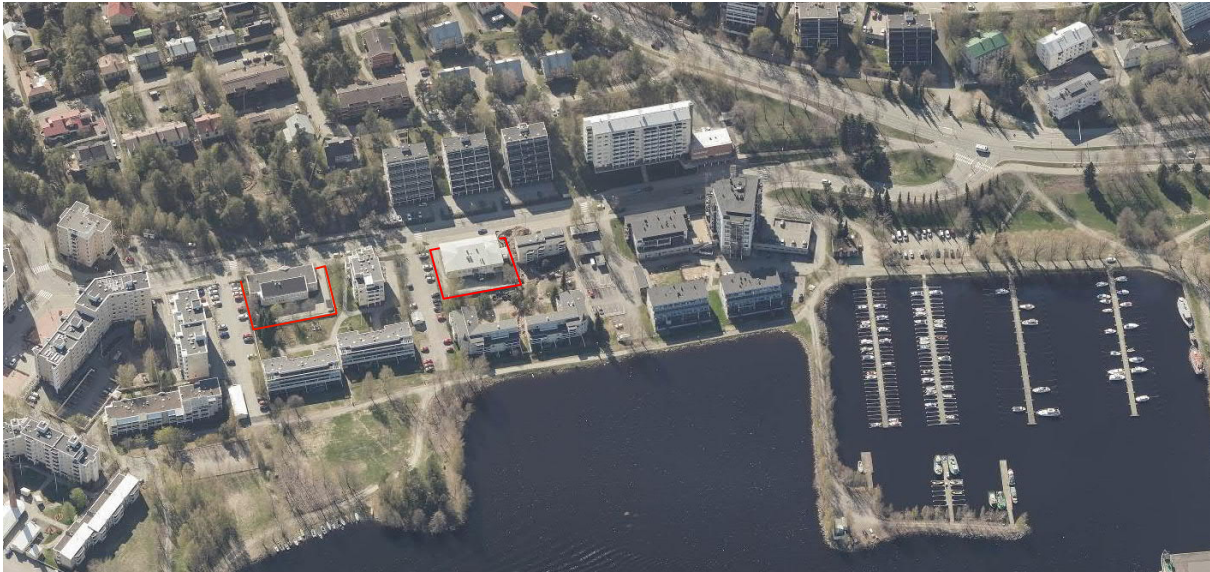
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniementien varressa, osoitteessa Haapaniementie 10 ja 16. Täydennysrakentamisalue muodostuu tonteista 297-8-73-3 ja 297-8-73-6. Alue ja sen lähiympäristö ovat rakennettua kerrostaloympäristöä.

Kuva 4. Viistoilmakuva idästä suunnittelualueelle. Kuopion kaupunki.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueelta. Kuopion kaupunki.



Kuva 5. Viistoilmakuva idästä suunnittelualueelle. Kuopion kaupunki.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä. Myös tonttien piha-alueet ovat pääosin asfaltoituja ja kasvillisuutta alueella on niukasti. Korkeuseroja on jonkin verran: maasto laskee Tasavallankadulta Haapaniementietä kohti ja siitä edelleen rantaan.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne ja rakennukset

Suunnittelualue sijoittuu keskustavyöhykkeen etelälaidalle. Kaava-alueelta on näköyhteys Kalvavedelle. Tontin länsilaidalla kulkee leveä jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka on osa Haapaniementien kokoojakatua. Sillä on merkittävä rooli kevyen liikenteen siirtymäreittinä Saaristokaupungista keskustaan. Liiketilaa on sijoittunut tonteille Haapaniementie 10 ja 16. Muutoin alue tukeutuu keskustan palveluihin.

Kiinteistöllä 297-8-73-6, Haapaniementie 10, sijaitsee keltatiilinen 1-kerroksinen vuonna 1988 lopussa valmistunut toimistotalo. Kiinteistöllä 297-8-73-3, Haapaniementie 16, on niinkään keltatiilinen 1-kerroksinen toimistotalo, joka on valmistunut vuonna 1989. Rakennukset ovat inventoinnin yhteydessä määritelty paikallisesti arvokkaiksi. Rakennusten inventointikortit ovat liitteenä 5.

Molemmilla tonteilla Haapaniementie 10 ja 16 on rakennusoikeutta saman verran, 500 kerrosalaneliometriä. Haapaniementie 10 kiinteistöllä (297-8-73-6) on rakennusoikeudesta käytetty 499 kerrosalaneliometriä ja Haapaniementie 16 kiinteistöllä (297-8-73-3) 500 kerrosalaneliometriä. Laskennallinen ja toteutettu autopaikkamäärä on molemmalla tontilla 9.

Tontti 297-8-73-6 on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.1986, ja sen pinta-ala on 1 110 m². Tontti 297-8-73-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.1986, ja sen pinta-ala on 1 230 m².

Alueen väestö ja palvelut

Lähialueen rakennukset ovat rakentuneet pitkälti asunto-osakeyhtiöiksi 1980-luvulla. Lähialueilla on myös asumisoikeusrakennuksia. Noin kilometrin etäisyydellä sijaitsevat ruutukaavakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut.

Lähiympäristö

Suunnittelualueet sijaitsevat Uuden Haapaniemen alueella, joka on rakentunut 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa. Alueelle ominaisia piirteitä ovat mm. keltatiili ja tiililaattojen käyttö. Rannan suuntaisesti alueelle sijoittuu matalia kolmikerroksisia kerrostaloja ja poikittain rantaviivaan nähden olevat rakennukset ovat usein hieman korkeampia, viisi-seitsemän kerroksisia kerrostaloja.

Haapaniementien toisella puolella on kolme terassitaloa, joissa on kuusi asuinkerrosta ja maanpäällinen kellarikerros.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne tonteille tapahtuu Haapaniementieltä, joka sijoittuu tonttien länsipuolelle. Haapaniementien varressa on myös jalankulkuväylä tonttien ja ajoradan välissä. Yhdistetty jalankulku – ja pyöräilyväylä on ajoratojen toisella puolella, Haapaniementien länsipuolella.

Haapaniementietä liikennöi joukkoliikenteen linjareitti 30, joka kulkee kerran tunnissa keskustan suuntaan. Tasavallankadulta, muutaman sadan metrin päästä, liikennöi useampi linja-autoreitti, josta pääsee sekä keskustan, että muihin suuntiin.

Pysäköinti

Kaavamuuoskiinteistöjen vieressä on pysäköintialueet (LPA), joilla on ympäröivien tonttien asu- ja kasspysäköintiä. Haapaniementie 10 ja 16 tonttien pysäköinnit ovat samalla tontilla, eikä näiden paikkoja ole osoitettu LPA-alueille. Haapaniementie 10 ja 16 laskennallinen ja toteutettu auto- ja paikkamäärä on 9. Haapaniementien varressa on pysäköintikielillä sallittua pysäköintiä.

Kunnallistekniset verkostot

Olemassa olevat kunnallistekniset verkostot sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. Haapaniemenkadulla on olemassa olevaa vesi- ja viemärijohtoverkostoa sekä kaukolämpö- ja sähköverkko. Kaavavaiheen tarkastelun perusteella vesijohtoverkostossa ei ole paineenkorotustarvetta, mutta kellarikerrosten jätevedet on pumpattava kiinteistökohtaisesti, jos rakennuksiin on tulossa tiloja yleisen viettoviemäriin liitettävän tason alapuolelle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt:

Melu

Alueella on tehty lähtötilanteen melutarkastelu, Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin pohjalta. Selvityksessä melulaskennat on tehty Cadna A 2021 –laskentamalliohjelmiston pohjoismaisilla tieliikennemelun-, raideliikennemelun ja teollisuusmelun melulaskentamallilla (Nordic Council of Ministers 1996a, Nordic Council of Ministers 1996b, Kragh 1982). Tarkastelussa käytetään tieliikenteenmelumallia, sillä muut melulähteet, kuten raideliikenne, eivät aiheuttaneet mittausasteikon tasolle yltävää melua alueella.

Vuoden 2021 mallissa Haapaniementie 10 ja 16 tonttien keskiäänitaso jää rakennusmassojen takana, tontin takaosissa alle 45-50 dB. Tonttien länsireunalla Haapaniementien varressa keskiäänitaso on yli 60 db. Yöajan keskiäänitasot ovat alhaisemmat ja ovat Haapaniementien varressa 50-55 dB välillä ja tontin takaosassa mittausasteikon eli 40 dB alapuolella.

Hankkeissa tehdään meluselvitys rakennusmassan muodon tarkennettua.



Kuva 6. Päiväajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista.



Kuva 7. Yöajan keskiäänitaso vuoden 2021 kartasta. Ote WSP:n laatimasta Kuopin ja Siilinjärven meluselvitys vuosille 2021 ja 2035-raportin kartoista.

Pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei ole tietoa pilaantuneesta maaperästä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueet ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

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

Tämä kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ohjaamalla täydennysrakentamista olevan keskustarakenteen yhteyteen.

Maakuntakaava

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 vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on

vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

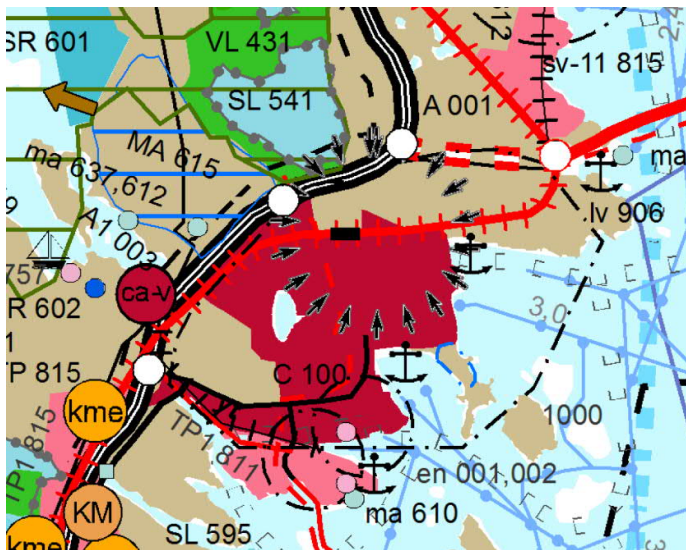
Maakuntakaavassa Haapaniementien alue on keskustatoimintojen aluetta, johon kohdistuu Kuopion energianvoimalaitoksen suojavyöhyke. Suunniteltaessa alueen käyttöä on palo- ja pelastusviranomaisille ja toiminnanharjoittajalle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varattava mahdollisuus lausunnon antamiselle.

Pohjois-Savon liitossa on ollut valmisteilla Pohjois-Savon maakuntakaava 2040, joka laaditaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018 ja maakuntakaava on tullut voimaan 1.2.2019. Siinä ei ole tullut merkittäviä muutoksia suunnittelualan osalta. Maakuntakaavan toisen vaiheen luonnosvaihtoehdot ovat olleet nähtävillä alkuvuodesta 2022 ja kaavaehdotus on hyväksytty maakuntahallituksessa 28.3.2023 ja se asetetaan julkisesti nähtäväksi alkuvuodesta 2024.

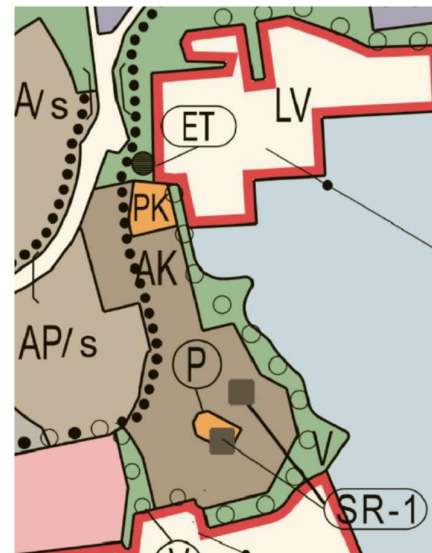
Yleiskaava

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

Keskusta-alueelle ollaan päivittämässä osayleiskaavaa ja osayleiskaavatyö sisältyy vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan. Osayleiskaavasta tulee oikeusvaikutteinen, ja se tulee vahvistuessaan kumoamaan kaava-alueen osalta keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan.



Kuva 8. Ote yhdistelmämaakuntakaavasta. Pohjois-savon liitto.

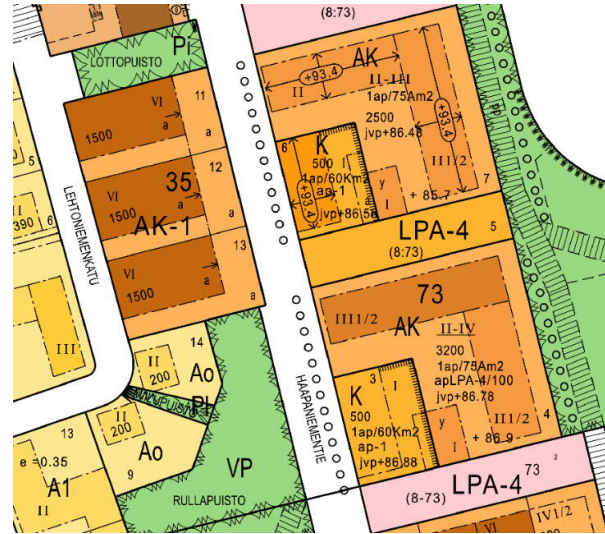


Kuva 9. Ote keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta. Kuopion kaupunki.

Asemakaava

Korttelin asemakaava on vahvistettu ympäristöministeriön päätöksellä 12.6.1985. Siinä kiinteistöt ovat talojen liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Haapaniementien suuntainen rakennusala on I-kerroksinen. Rakennusoikeutta molemmilla tonteilla on 500 k-m² ja rakennusalat sijoittuvat Haapaniementien varteen. Autopaikkoja tulee rakentaa yksi kuuttakymmentä kerrosalaneliötä kohti ja autopaikat tulee sijoittaa tontille. Vesikaton ja räystäskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on määritetty +93.4.



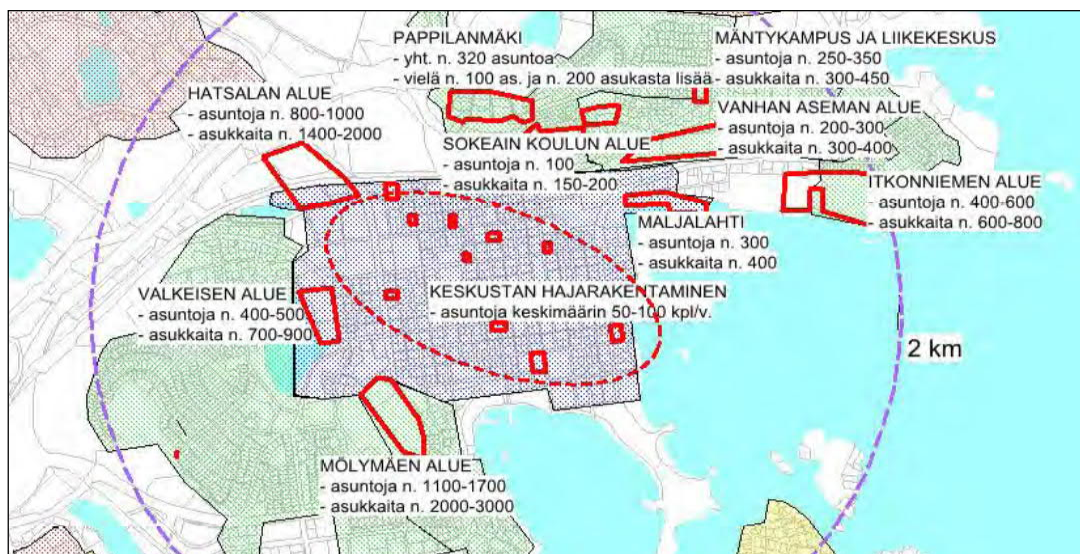
Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kuopion kaupunki.

Muut maankäytölliset suunnitelmat:

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.

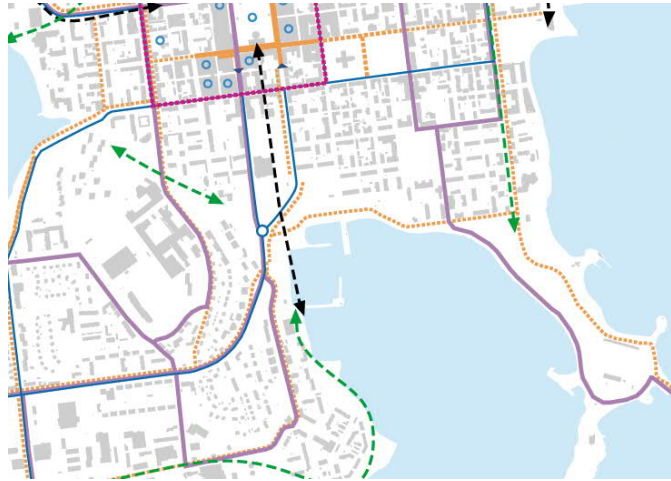
Suunnitelmassa Haapaniemen ympäristöön ei ole esitetty suuria kasvualueita. Lähin merkittävä kasvualue sijoittuu Mölymäen alueelle, jonne on esitetty suunnitelmassa 1100–1700 uutta asuntoa. Alue on kaavoitettu 2017, mutta osa alueesta tutkitaan vuoden 2024 aikana uuden Minna Canthin koulun tontiksi, jonka vuoksi alueelta saattaa poistua noin 15 000 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta. Haapaniementie 10 ja 16 kaavatyö edesauttaa osaltaan asukasmäärätavoitteen saavuttamista jalankulkukaupungin vyöhykkeen alueella. Kaupunkirakennesuunnitelmaa päivitetään syksyllä 2023.



Kuva 11. Ote kaupunkirakenne 2030-luvulla -raportista.

Master Plan 2025

Kuopion kaupungin Master Plan 2025 –työssä on tarkasteltu keskustaan liittyviä alueita. Master Plan –luonnoksessa suunnittelualaue sijoittuu B-vyöhykkeelle, joka käsittää ruutukaava-alueen ja sitä ympäröivän viherkentän, jonka ytimenä on Tori ja sitä ympäröivä kaupallinen keskusta. Haapaniemen alueelle kohdistuvat kehitettävä kevyen liikenteen yhteys ja kehitettävä viheryhteys merkinnät.



Kuva 12. Ote master plan 2025 -raportin liikennekartasta.

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. Suunnittelualaue ei kuulu kansallisen kaupunkipuiston alueeseen.

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 resurssiviisausohjelma on Kuopion resurssiviisaustyötä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt ohjelman 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätetettömyyttä ja globaalisti kestävästä kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelmassa määritetään toimenpiteet ja välitavoitteet vuodelle 2030, miten kolmeen päätavoitteeseen päästään.

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.

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: jätteiden synnyn ehkäisy, tuotteiden uudelleen käytön edistäminen ja jätteiden tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jätehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto. Uusi, vuoteen 2030 tähtäävä ohjelma on kunnissa hyväksyttävänä. Suurin osa jätelautakunnan toimialueen kunnista on jo ohjelman hyväksynyt, loput kunnat käsittelevät asian vielä loppuvuoden 2023 aikana.

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 on esitetty tavoitteeksi jalankulkukaupungin reunavyöhykkeillä, kuten Haapaniemellä

- Toteuttaa uusi rakentaminen ympäristönsä huomioiden.
- Eheyttää alueita täydennysrakentamisella.
- Parantaa jalankulku- ja pyöräteitä sekä niiden kaupunkiympäristöjä erityisesti alueilla, joilla autokaupungin väylät vaikeuttavat kulkua
- Kohentaa keskustan sisääntulokatujen ympäristöjä.
- Tunnistaa alueet, jotka tarvitsevat nykyistä paremman joukkoliikenteen, sekä suunnitella ja toteuttaa tarvittavat kaupunkiympäristön ja liikenteen uudistukset
- Ottaa pysäköintiin liittyvät tilat osaksi arkkitehtuuria.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Sitä on päivitetty vuosien 2021 ja 2022 aikana. Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyi päivitetyn strategian 16.5.2022, § 29. Strategian tavoitteita tarkistetaan vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategiset päämäärät ovat hyvinvoiva ja yhteisöllinen Kuopio, Elinvoimainen ja kasvava Kuopio, ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio sekä uudistuva ja yhdessä tekevä Kuopio. Läpileikkaavia teemoja strategiassa ovat digitalisaatio, kumppanuus – ja kansainvälisyys.

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 kiinteistöillä. 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:

Molemmat kiinteistöt 297-8-73-6 ja 297-8-73-3 on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.1986

Pohjakartta:

Suunnittelualan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölaki) 54a § vaatimukset.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaavamutokseen on ryhdytty maanomistajien hakemuksesta, kun liike- ja toimistokiinteistöjen käyttöä on haluttu tehostaa. Kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset ovat koettu epäkäytännöllisinä käyttötarkoitukseen nähden. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa korttelin täydennysrakentaminen ja kehittäminen, mikä on sekä hakijoiden että kaupungin etujen mukaista.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Haapaniementie 10 kaavatyö on sisältynyt vuosien 2019–2023 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Haapaniementie 16 kaavatyö on sisältynyt vuosien 2020 ja 2022–2023 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan. Haapaniementie 10 ja 16 asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.6.2019. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.8.–6.9.2019.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Kaavanmuutoksen hakijat, maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, Kanta-Kuopion Seura ry.

Kuopion kaupungin alueellinen rakennusvalvonta / kaupunkikuvatyöryhmä, alueellinen rakennuslautakunta, kaupunkirakennelautakunta, kulttuurihistoriallinen museo, kunnallistekninen suunnittelu, maaomaisuuden hallintapalvelut / tonttipalvelut, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, strateginen maankäytön suunnittelu, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, alueellinen ympäristönsuojelu / ympäristölautakunta,

Pohjois-Savon pelastuslaitos / aluepelastuslautakunta. Kuopion Energia, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, DNA Itä- ja Keski-Suomi, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj

Pohjois-Savon ELY-keskus/ Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue, Pohjois-Savon liitto ja TU-KES

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavanmuutoksen vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.6.2019. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.8.–6.9.2019. kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla: www.kuopio.fi. Vireilletulosta on tiedotettu Kuopion kaupunkilehdessä sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 19.8.2019.

Kaavatyön lähtökohtia ja työn tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa vireilletulovaiheessa 19.8.2019. Vireilletulovaiheessa kaavatyöstä jätettiin 12 mielipidettä (yksi täydennetty), joissa pääosin vastustettiin 8-kerroksista kerrostaloa Haapaniementie 10 tontille. Korkean kerrostalon koettiin haittaavan naapureista avautuvia näkymiä tai peittävän järvinäkymää, eikä se usean mielestä sopinut alueen matalaan rakennuskantaan. Asukkaat kokivat korkeamman rakennuksen kaavoittamisen epätasa-arvoisena suhteessa naapuruston matalampaan rakentamiseen, ja moni koki asumismukavuuden laskevan korkean uudisrakentamisen myötä. Asuntotuotannolle ei koettu olevan tarvetta ja osa toivoi, että rakentaminen suuntautuisi muualle, jossa haittaa ei olisi nykyisille asukkaille.

Auto- ja jalankulkuliikenteen kasvu sekä erityisesti jalankulkuliikenne tonttien läpi rannan suuntaan koettiin haittaavana asiana. Uudisrakentaminen koettiin vaikutuksiltaan negatiivisena myös ilmastovaikutuksiltaan. Lisäksi uudisrakentaminen koettiin aiheuttavan melua, varjostusta sekä pysäköintiongelmia kadunvarressa. Näkemyksiä oli myös toimistorakennuksen ja esimerkiksi päiväkotirakentamisen puolesta. Vireilletulovaiheen mielipiteet ja yhteinen vastine ovat kaavaselostuksen liitteinä 6.

3.3.3 Luonnos

Haapaniementie 10 luonnosaineisto esiteltiin kaupunkirakennelautakunnalle 07.10.2020. Kaava kuitenkin palautettiin äänestyksen jälkeen takaisin uudelleen valmisteltavaksi.

Vireilletulovaiheessa saatujen palautteiden ja kaupunkirakennelautakunnan valmisteluun palautuksen perusteella hankkeen lähtökohtia on tarkasteltu uudelleen. Valmistelussa on päädytty tutkimaan massoiltaan kevyempiä vaihtoehtoja, ja pysäköintiratkaisua, joka ei edellytä rakenteellista pysäköintiä, jolloin vaikutukset ympäristöön ovat pienempiä. Kerroslukuina kadun puolelle on tutkittu enintään kuusi kerrosta.

Asemakaavan luonnosaineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle uudestaan tiedoksi. Luonnosaineistoon sisältyy kummankin kiinteistön osalta kaksi toteutusvaihtoehtoa, ja ne asetetaan julkisesti nähtäville. Aineiston nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta lähetetään kuulutuksen lisäksi tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) lausunnonantajille. Suunnitelmiin on mahdollista tutustua myös verkossa kunta3D- ohjelman kautta, jossa suunnitelmia on myös mahdollista kommentoida.

3.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 26.6.2019 ja vireilletuloaineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 5.8.–6.9.2019.

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

Hankkeen valmisteluaineisto on tehty Haapaniementie 10 osalta yhteistyössä hakijan (Rakennusliike Pohjonen Oy) ja uudisosan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin (Arkkitehtipalvelu Oy) kanssa. Haapaniementie 16 valmisteluaineisto on tehty yhdessä kiinteistön hakijan (Terveysliikunnan ja ravinnon tutkimussäätiö), hakijan yhteistyökumppanin (Pohjola Rakennus Group PRG Oy) sekä uudisosan arkkitehtisuunnittelusta vastaavan konsultin (Arkkityypit Oy) kanssa.

Valmisteluaineisto annetaan tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 13.12.2023, jonka jälkeen aineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Yleisötilaisuus järjestetään kaavan nähtävilläolokautana. Aineiston nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta lähetetään kuulutuksen lisäksi tiedote naapurikiinteistöjen edustajille. Valmisteluaineistosta järjestetään info- ja keskustelutilaisuus (lausuntokokous) sidosryhmille. Suunnitelmiin on mahdollista tutustua myös verkossa kunta3D- ohjelman kautta, jossa suunnitelmia on myös mahdollista kommentoida.

3.3.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto toimitetaan Pohjois-Savon ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskuksella oli edustus aloitusvaiheen kokouksissa.

Kaavan valmisteluaineisto sekä kutsu valmisteluvaiheen lausuntokokoukseen on lähetetty ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi ja ELY-keskus osallistui lausuntokokoukseen.

4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleiskaavallisten selvitysten ohjausvaikutus

Kaavatyö on Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan, Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelman ja Master Plan 2025-suunnitelman mukainen.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentamisen toteutus nykyisen toimisto- ja liikerakennuksen tontille. Kaavatyö toteuttaa Kuopion kaupungin strategiaa sekä hyväksytyjä ohjelmia ja suunnitelmia. Näitä on selostettu tarkemmin selostuksen edellisessä kohdassa. Täydennysrakentamisen tavoitteena on kaupunkirakenteen tukeminen, keskusta-alueen elinvoimaisuuden lisääminen kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen.

Uusi rakentaminen tulee sijoittumaan näkyvälle paikalle Haapaniementien varteen. Tavoitteena on myös arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunkikuvan kohentaminen sekä arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti, ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvan ratkaisun löytäminen sekä ottaa pysäköintiin liittyvät tilat osaksi arkkitehtuuria.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Korttelit sijoittuvat kaupunkirakenteeseen varsin näkyvälle paikalle keskeisen pääkadun varteen. Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa avainasemassa ovat rakennuksen korkeus, massoittelu, materiaali, värit ja arkkitehtuurin laatu. Lisäksi tulee huomioida olemassa olevista rakennuksista avautuvat näkymät ja asumisviihtyisyys.

Hakijan tavoitteet

Kaavamutoshakemusten mukaan Haapaniementie 10 kiinteistön omistajien tavoitteena on ollut tutkia tontille asuinkerrostalon rakentaminen, niin että pysäköinti sijoittuu tontille, rakennuksen alle. Haapaniementie 16 hakijoiden tavoitteena on rakentaa kiinteistölle 8-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa olisi 3000 kerrosalaneliömetriä ja rakenteellinen pysäköinti.

5 Asemakaavan muutosratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



Haapaniementie 10 kaavan aiemmissa luonnosvaihtoehtoisissa kaavassa esitettiin tontille viisi erilaista vaihtoehtoa, joista korkein oli 8-kerroksinen katuun nähden poikittain sijoittuva rakennusmassa ja matalin 5-kerroksinen kadun suuntainen rakennusmassa. Kaikissa vaihtoehtoisissa pysäköinti oli esitetty pihakannen alle, jolloin tontin reunoille muodostui pysäköintihallin seinämä, joka muodosti muurin tontin rajoille. Kaavaluonnos palautettiin valmisteluun lautakunnan käsittelystä.

Kuva 13. Haapaniementie 10 aiempi 8-kerroksinen vaihtoehto. (Arkkitehtipalvelu Oy)



Kuva 14. Haapaniementie 10 aiempi 7-kerroksinen vaihtoehto. (Arkkitehtipalvelu Oy)



Kuva 15. Haapaniementie 10 aiempi 7-8 -kerroksinen vaihtoehto. (Arkkitehtipalvelu Oy)



Kuva 16. Haapaniementie 10 aiempi 6-kerroksinen vaihtoehto. (Arkkitehtipalvelu Oy)



Kuva 17. Haapaniementie 10 aiempi 5-kerroksinen vaihtoehto. (Arkkitehtipalvelu Oy)

Uudet kaavaluonnosratkaisut ovat kehittyneet monien reunaehtojen, kuten saadun palautteen, ympäristöön sovittamisen ja hakijoiden tavoitteiden myötä. Ympäristöön sovittamisessa on pyritty huomioimaan rakennusten korkeus, massoittelemisen sopiminen muuhun kaupunkiympäristöön, materiaalit ja värit sekä maanpinnan korkojen sovittaminen ympäristöön. Rakennukset on pyritty sijoittamaan tonteille siten, että ne häiritsevät mahdollisimman vähän naapuritalojen näkymiä ja istuvat myös Kallaveden järvimaisemaan.

Pihan suunnittelua on kehitetty siten, että liittymistä muuhun ympäristöön on kehitetty ja pihan pienestä koosta huolimatta huomioidaan mm. pelastusteiden, jätehuollon vaatimat tilantarpeet. Pihan suunnittelussa tulee huomioida liittyminen naapuritontteihin ja viherrakentaminen. Pihalle on jätetty alueet leikille ja oleskeluun sekä myös vettä läpäiseviä pintoja.

Pysäköintiratkaisua on kehitetty siten, ettei naapureiden suuntaan tule korkeaa, näkymiä heikentäviä pysäköintihallien seiniä. Määritetyt pysäköintinormit ovat linjassa muiden vastaavien kohteiden kanssa keskustan läheisyydessä. Pysäköinti on sijoitettu rakennuksen alle rakennuksen sisääntulotasoon niin, ettei se muodosta pihakantaa.

Rakennuksen kivijalkaan voidaan sijoittaa liiketilaa.

5.2 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen kuvaus ja vertailu

Haapaniementie 10 vaihtoehto 1



Kuva 18. Haapaniementie 10 VE1 (Arkkitehtipalvelu Oy)

Rakennus sijoittuu tontille sen eteläosaan kadun suunnassa poikittain. Suunnittelun ohjauksessa suuntauksella, massoitteilla ja asettelulla on pyritty löytämään ratkaisu, joka sopeutuu kaupunkiympäristöön ja alueen näkymiin. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan erityisesti myös vaikutukset Haapaniementien toisella puolella olevan rakennuksen järvinäköaloihin. Rakennus on Haapaniementien suuntaan kuusikerroksinen ja sen rakennusoikeus on 2050 kerrosalaneliömetriä. Tontille voi sijoittaa myös liiketilaa. Rakennuksen pysäköintialue on kadun varressa ja osittain rakennuksen alla. Autopaikkoja on 20. Ajoliittymä Haapaniementielle on tontin pohjoisosasta. Jätekatos on tonttiliittymää vastapäätä. Pihaan jää naapureiden puolelle täysin maanvaraista aluetta, jossa on myös oleskelualue.

Haapaniementie 10 vaihtoehto 2



Kuva 19. Haapaniementie 10 VE2 (Arkkitehtipalvelu Oy)

Rakennus sijoittuu vaihtoehto 1 tapaan tontille sen eteläosaan kadun suunnassa poikittain, jotta rakennus vaikuttaisi mahdollisimman vähän Haapaniementien toisella puolella olevan rakennuksen järvinäkymiin. Rakennus on Haapaniementien suuntaan kuusikerroksinen ja sen rakennusoikeus on 2050 kerrosalaneliömetriä. Tontille voi sijoittaa myös liiketilaa. Rakennuksen pysäköintialue on tässä vaihtoehdossa pihan puolella ja osittain rakennuksen alla. Autopaikkoja on 21. Ajoliittymä Haapaniementielle on tontin pohjoisosasta. Kadun varressa olevaan pihaan jää naapureiden puolelle täysin maanvaraista aluetta, jossa on myös oleskelualue.

Vaapaniementie 10 vaihtoehtojen vertailu

Haapaniementie 10 vaihtoehdot ovat hyvin samankaltaiset rakennuksen sijoittelun ja massoitteiden osalta. Rakennus on molemmissa vaihtoehdoissa sijoitettu tontille siten, että vaikutukset Haapaniementien toisella puolella olevista kerrostaloista avautuviin näkymiin minimoidaan: rakennus on sijoitettu kadun toisella puolella olevien rakennusten väliin, se on orientoitu poikittain Haapaniementiehen nähden ja sitä on kehitetty kapearunkoisemmaksi. Pihan järjestelyt muuttuvat vaihtoehdoissa, jossa versiossa 1 pysäköintialue sijoittuu kadun varteen jättäen naapureiden puolelle ehjemmän piha-alueen kuin vaihtoehdossa 2. Vaihtoehto 2 on mahdollista sijoittaa

jalankulku rakennukseen suoraan kadulta, joka on saavutettavampi ja turvallisempi jalankulkijoille. Piha-aluetta jää kuitenkin vähemmän pitemmän ajoradan vuoksi.

Haapaniementie 16 vaihtoehto 1



Kuva 20. Haapaniementie 16 VE1 (Arkkityypit Oy)

Rakennus sijoittuu tontille sen eteläosaan kadun suunnassa poikittain. Rakennus on Haapaniementien suuntaan kuusikerroksinen ja maastonmuotojen vuoksi järven puolelta seitsemänkerroksinen. Järven puolelle sijoittuu myös pysäköintialue, joka on osittain rakennuksen alla. Rakennusoikeutta on suunnitelmassa 2010 kerrosalaneliömetriä. Järven puolelle tuleva pysäköintialue on osittain rakennuksen alla ja autopaikkoja on 22. Ajoliittymä Haapaniementielle on tontin pohjoisosasta. Kadun varressa olevaan pihaan jää naapureiden puolelle täysin maanvaraista aluetta, jossa on myös oleskelualue.

Haapaniementie 10 vaihtoehto 2

Kuva 21. Haapaniementie 16 VE2 (Arkkityypit Oy)

Rakennus sijoittuu tontille Haapaniementien varteen, jolloin siitä avautuu pitkiltä sivuilta näkymiä järvelle sekä Haapaniementien toiselle puolelle puistoon. Rakennus on Haapaniementien suuntaan viisikerroksinen ja maastonmuotojen vuoksi järven suuntaan rakennus on kuusikerroksinen. Rakennusoikeus on 1770 kerrosalaneliometriä. Järven puolelle tuleva pysäköintialue on osittain rakennuksen alla ja autopaikkoja on 18. Ajoliittymä Haapaniementielle on tontin pohjoisesta osasta. Rakennuksen leikki- ja oleskelupiha jää tontin etelälaidalle.

Haapaniementie 16 vaihtoehtojen vertailu

Haapaniementie 16 vaihtoehdoissa massoitellut ovat erilaiset ja vaikutukset ympäröivistä rakennuksista avautuviin näkymiin ovat erilaiset. Rakennukset jäsentävät eri tavalla Haapaniementien katukuvaa, kun toinen asettuu kadunvarteen pitkittäin ja toinen poikittain. Myös pihan järjestelyt ja varjostus ovat erilaista. Vaihtoehdosta 1 tulee kapeampi, mutta pidempi varjo kuin vaihtoehdosta 2. Vaihtoehto 2 rajaa ja jäsentää Haapaniementien katutilaa vahvemmin, kun taas vaihtoehdossa 2 vaikutukset Haapaniementien suunnasta ovat pienemmät. Vaihtoehto 1 tulee osittain Haapaniementie 20 kanssa vastakkain. Molemmassa vaihtoehdossa jalankulku on mahdollista saada suoraan kadulta. Vaihtoehdossa 1 on enemmän rakennusoikeutta.

Kaavatyön vaikutuksia on selostettu laajemmin kohdassa 6.3.

5.2.1 Ehdotusvaiheen suunnitelmat

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

6.1 Kaavamuutoksen rakenne

Suunnitelmissa on pyritty minimoimaan haitat naapurustoon mahdollistaen kuitenkin asuinkerrostalon rakentaminen tontille. Kaava-alueen rakenne noudattaa maakuntakaavan ja Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan rakennetta ja tavoitteita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella tontit 297-8-73-3 ja 297-8-73-6 kaavoitetaan asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Autopaikat sijoitetaan pääosin maantasoon piha-alueelle tai osittain rakennuksen alle, millä vältetään suuria muokkauksia tontilla sekä korkeita pysäköintihallien seiniä naapureiden suuntaan. Ajo paikoitusalueelle ja jätehuoltoon järjestetään Haapaniementieltä. Tonteille on tavoitteena toteuttaa havainnekuvien mukaista asuntorakentamista.

Suunnittelualueita ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu.

6.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueiden pinta-alat ovat tontin 297-8-73-6 (Haapaniementie 10) osalta 110 m² ja 297-8-73-3 (Haapaniementie 16) osalta 1230 m². Autopaikkoja on mahdollista rakentaa maantasoon pihalle sekä osittain rakennuksen alle. Pysäköintinormi asunnoille on 2 autopaikka / 3 asuntoa ja pyöräpysäköinti 1 polkupyöräpaikka/ 30 kerrosalaneliometriä kohden. Liiketiloiille tulee esittää 1 autopaikka 80 kerrosalaneliometriä kohden ja 1 pyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohden. Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä on mahdollista keventää pysäköintinormia. Melumääräykset tarkentuvat kaavan ehdotusaineistoon.

Haapaniementie 10 kaavan vaihtoehdoissa rakennusoikeudellinen kerrosala on ensimmäisessä vaihtoehdossa 2050 kerrosalaneliometriä ja kaavan toisessa vaihtoehdossa rakennusoikeus on 2050 kerrosalaneliometriä ja autopaikkoja on esitetty vaihtoehdossa 1 20 kappaletta ja vaihtoehdossa 2 21 kappaletta.

Haapaniementie 16 kaavan vaihtoehdoissa rakennusoikeudellinen kerrosala on ensimmäisessä vaihtoehdossa 2010 kerrosalaneliometriä. Kaavan toisessa vaihtoehdossa rakennusoikeus on 1770 kerrosalaneliometriä. Autopaikkojen määrä riippuu asuntojen määrästä ja vaihtoehdossa 1 autopaikkoja on esitetty 22 ja vaihtoehdossa 2 autopaikkoja on 18.

Suunnittelualueita ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu ja säilyy pääosin ennallaan. Suunnittelualueita koskevat tarkemmat tilastotiedot täydentyvät ehdotusvaiheessa (liite 1, seurantalomake). Kappale täydentyy ehdotusvaiheessa.

6.1.2 Palvelut

Aluetta kehitetään yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asuinkerrostalojen alueena. Kiinteistöillä on nykyisin liike- ja toimistorakennukset. Kaavassa sallitaan liiketilojen rakentaminen myös jatkossa. Noin kilometrin etäisyydellä sijaitsevat ruutukaavakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut.

6.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupungin asemakaavoituksen ja hankkeiden suunnittelijoiden kesken on käyty useita neuvotteluja hankkeen valmisteluvaiheen aikana sovittaen yhteen kaupunkivallisia, toiminnallisia ja hankkeen teknis- taloudellisia reunaehtoja.

Alueen rakentamiselle sopiva laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisujen ja merkintöjen lisäksi valvomalla kaupunkikuvaa ja toteutuksen suunnittelun tasoa rakennusluvan yhteydessä.

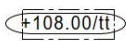
Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä. Uuden rakentamisen sopivuutta ympäristöönsä tarkastellaan työn aikana havainneaineiston kautta. Kaupunkikuvan laatutasoa ohjataan erityisesti asemakaavan kaupunkikuvaa määrittelevillä yleismääräyksillä.

6.2 Aluevaraukset

Tontit kaavoitetaan asuin-, liike ja toimistorakennusten (AL) korttelialueeksi. Rakennuksen sijoittumista tontilla ohjataan rakennusallalla.

6.2.1 Muut kaavamääräykset

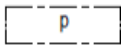
VI Kerrosluku määrittää suurimman sallitun kerrosmäärän tontilla.



Rakennusalan päällä oleva korkoasema ilmoittaa rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman. Ylimmän korkeusaseman yläpuolelle saa sijoittaa talotekniikan tiloja.

1800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeusluvulla tarkoitetaan suurinta mahdollista kerrosalaneliömäärää, joka rakennusallalle voidaan rakentaa.



Pysäköimispaikka. Kartalla rajatulla alueella on esitettävä kiinteistön pysäköintipaikat.

Kaavaratkaisu tarkentuu melumääräysten osalta ehdotusvaiheessa meluselvityksen laadinnan jälkeen.

Yleismääräykset on esitetty kaavakartan reunassa tekstimuotoisena. Niillä on ohjattava mm. pysäköintiä, kaupunkikuvaa, piharakentamista ja hulevesien hallintaa.

6.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hanke vaikuttaa paikallisesti kaupunkikuvaan ja alueen arkkitehtuuriin. Hankkeella on myös mahdollisuus kohentaa Haapaniementien varren miljöötä ja kaupunkikuvaa sekä monipuolistaa sitä tuomalla siihen uuden ajallisen kerrostuman.

Kiinteistöltä puretaan matalat keltatiiliset rakennukset, jotka ovat arvotettu paikallisesti arvokkaiksi. Rakennuksille ei kuitenkaan ole nykyiselleen käyttöä eivätkä ne vastaa alueen tämänhetkiseen maankäytön tarpeeseen. Rakennusten arvot liittyvät laajaan ja yhtenäisen asuinalueen kokonaisuuteen, jolloin uudisrakentamista suunniteltaessa voidaan ottaa huomioon alueen rakentamisen tyyli, eikä purkaminen vaaranna kulttuuriympäristön arvoja.

Rakentaminen vaikuttaa luonnollisesti naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkymiin. Vaikutusten naapurien elinolosuhteisiin on katsottu olevan tyyppisiä muutoksia tiiviissä kaupunkiympäristössä eikä niiden katsota olevan kohtuuttomia. Aiempaa korkeammalla rakentamisella on myös aiempaa suurempi varjoalue ja rakennus voi varjostaa hieman naapureiden piha-alueita. Rakennuksen sijoittelulla tontille on kuitenkin pyritty minimoimaan varjostusvaikutukset.

Rakennus näkyy kaukomaisemassa Kallavedeltä ja Väinölänniemeltä katsottuna, mutta rakennusten korkeudet eivät kuitenkaan poikkea kaukomaisemassa alueen muiden rakennusten korkeuksista.

6.3.2 Vaikutukset luontoon, luonnon ympäristöön sekä ilmastoon

Kaava on ilmastopoliittisen ohjelman sekä kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen, koska se tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Suunnittelualue on ennestään täysin rakennettua aluetta ja luonnonympäristön osuus on hyvin pieni. Pinnoitettujen alueiden osuudessa ei tapahdu merkittävää muutosta, joten myös alueelta tulevien hulevesien määrä pysyy pääosin ennallaan. Korkeampi rakennus muuttaa piha-alueen varjostus- sekä pienilmasto-olosuhteita. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen eläimistöön tai linnustoon.

6.3.3 Vaikutukset liikenteeseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Hanke lisää liikennemääriä paikallisesti Haapaniementiellä. Ajoyhteydet järjestetään Haapaniementien puolelta. Ajoneuvoliittymiä ja kadunvarsipaikkoja voidaan joutua järjestelemään uudelleen. Hankkeet voivat vaikuttaa kadunvarsipaikkojen käytön kasvuun. On kuitenkin toivottavaa, että liikkuminen tapahtuisi jalan tai pyörillä, jonka vuoksi hankkeessa on tehty jalankulku ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen kannattavaksi kaavamääräyksiin.

Suunnittelualue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja alueelta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet moneen suuntaan. Jalankulku- ja pyöräilyliikenne kasvaa jossain määrin hankkeen myötä. Hankkeella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen saavutettavuuteen.

Julkisivuihin kohdistuu normaalia keskustan katuliikennemelua Haapaniementien puolelta. Lähtötilatarkastelussa meluvaikutukset ovat kuitenkin varsin kohtuulliset. Meluolosuhteita tarkennetaan selvityksen myötä.

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

6.3.4 Vaikutukset yrityksiin, työllisyyteen ja talouteen

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle saa rakentaa myös liike- tai toimistotilaa. Mikäli kiinteistö rakentuu vain asuinrakennuksena, poistuu nykyisen rakennuksen mukana kiinteistöltä toimistotilaa.

Asukasmäärän kasvu lisää keskustan ja Haapaniemen alueen palvelujen kysyntää. Kaupunki saa maankäyttö sopimuksen myötä tuloja, jotka käytetään mm. infran ylläpitoon.

6.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kerrostalon rakentaminen kortteliin ei muuta ympäristön sosiaalisia olosuhteita. Hankkeella ei vaikeuteta minkään väestöryhmän toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös perheasuntoja, mutta erityistä muutosta perheasumisen osalta ei ole odotettavissa. Koulu- ja päiväkotit löytyvät Haapaniemeltä.

Lapsivaikutukset

Kiinteistöjen rakentamisella nykyistä tehokkaammin ei ole erityistä vaikutusta lasten olosuhteisiin, kuten koulu- tai päiväkotimatkoihin. Alueen lähettyvillä on leikkipaikkoja, jotka täydentävät piha-alueita.

6.3.6 Infraverkostot

Suunnittelualueita ympäröivä kunnallistekninen verkosto on valmiiksi rakennettu. Kellarikerrosten jätevedet on pumpattava kiinteistökohtaisesti, jos rakennuksiin on tulossa tiloja yleisen viettoviemäriin liitettävän tason alapuolelle. Alueella ei ole tarvetta uudelle sähkömuuntamolle.

6.4 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Alueelle kohdistuu meluvaikutusta Haapaniementieltä, joten ehdotusvaiheessa valitun vaihtoehdon pohjalta laaditaan meluselvitys. Rakennuksen ja pysäköintialueen sijoittelulla voidaan vaikuttaa piha- ja leikkialueen melunsuojaukseen. Alueelle määritellään melumääräykset meluselvityksen pohjalta.

Hule- ja tulvavedet

Suunnittelualueen rakentaminen aiheuttaa muutoksia hulevesien muodostumiseen. Hulevesiä tulee ensisijaisesti käsitellä kiinteistökohtaisesti. Tontilla tulee olla maanvaraista ja vettä läpäiseviä piha-alueita. Esteettömien kulkuväylien ulkopuolella pihan päällysteissä on hyvä harkita erilaisia nurmikiviä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma.

6.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä selostetaan kohdassa 6.3 ja ne esitetään kaavakartan yhteydessä.

6.6 Nimistö

Alueelle ei tule uutta kaavanimistöä.

6.7 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Kuopion keskustan kaupunkirakennetta, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Alueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto samoin kuin kaukolämpö-, pien- ja keskijänniteverkosto, johon uusi rakentaminen tullaan liittämään. Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen heti kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Alueen rakentamisen laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisulla ja merkinnöillä. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä.

Kuopiossa 30.11.2023

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Sonja Tilaeus
kaavoitusarkkitehti