



PUIJONLAAKSON PALVELUKESKUKSEN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 8.6.2022

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIOINKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

Sisältö

| | |
|--|----|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 2 TIIVISTELMÄ..... | 4 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet | 4 |
| 2.2 Asemakaavan muutos | 4 |
| 2.3 Asemakaavan muutoksen toteutus..... | 4 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT..... | 5 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista | 5 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus..... | 5 |
| 3.1.2 Historia..... | 5 |
| 3.1.3 Luonnonympäristö..... | 7 |
| 3.1.4 Rakennettu ympäristö..... | 9 |
| 3.1.5 Maanomistus | 13 |
| 3.2 Suunnittelutilanne..... | 14 |
| 3.2.1 Kaava-alue ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset . | 14 |
| 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET | 23 |
| 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve..... | 23 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset..... | 23 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö | 23 |
| 4.3.1 Osalliset..... | 23 |
| 4.3.2 Vireilletulo..... | 24 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt..... | 24 |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö | 25 |
| 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet..... | 25 |
| 4.5 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 26 |
| 4.5.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen kuvaus | 26 |
| 4.5.2 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.... | 35 |
| 4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet..... | 39 |
| 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS | 40 |
| 5.1 Kaavamutoksen rakenne | 40 |
| 5.1.1 Mitoitus..... | 40 |
| 5.1.2 Palvelut | 40 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 40 |
| 5.3 Aluevaraukset | 40 |
| 5.3.1 Korttelialueet..... | 40 |
| 5.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset | 42 |
| 5.4.1 Vaikutukset kaupungin strategian toteutumiseen | 42 |
| 5.4.2 Vaikutukset ihmisiin | 42 |
| 5.4.3 Vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon..... | 43 |
| 5.4.4 Vaikutukset kunnan talouteen ja henkilöstöön | 43 |

| | |
|--|----|
| 5.4.5 Vaikutukset yrityksiin | 43 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät..... | 43 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset..... | 44 |
| 5.7 Nimistö..... | 44 |
| 5.8 Kaavatalous | 44 |
| 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS..... | 45 |

Liitteet

| | |
|---|---|
| 1 | Asemakaavan muutoksen seurantalomake |
| 2 | Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava |
| 3 | Havainneaineisto |
| 4 | Liikennemeluserveys |
| 5 | Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnitelma |
| 6 | Joustavan pysäköintinormin soveltamisohje |
| 7 | Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen |

Kuvat

| | |
|---|----|
| Kuva 1. Asemakaava-alueen raja-alue esitettynä opaskartoille punaisella viivalla..... | 5 |
| Kuva 2. Historialliset ilmakuvat ja peruskartta | 6 |
| Kuva 3. Ote Puijonlaakson ensimmäisestä asemakaavasta vuodelta 1963 | 6 |
| Kuva 4. Suunnittelualueen ja sen ympäristön korkeusmalli ja maaperä..... | 7 |
| Kuva 5. Ilmakuvat suunnittelualueesta ja tulvariskialueet | 8 |
| Kuva 6. Valokuvia suunnittelualueesta (Kuvat: Maija Pelkonen ja Anne Partanen 2022) | 9 |
| Kuva 7. Kuvia lähipalveluista (Kuvat: Anne Partanen 2022)..... | 10 |
| Kuva 8. Suunnittelualueen rakennuksia (Kuvat: Anne Partanen 2022) | 11 |
| Kuva 9. Suunnittelualueen naapuritalot (Kuvat: Maija Pelkonen ja Anne Partanen 2022)..... | 12 |
| Kuva 10. Suunnittelualueen autopaikkatilanne | 13 |
| Kuva 11. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä..... | 15 |
| Kuva 12. Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta | 15 |
| Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta (21.12.2022) | 16 |
| Kuva 14. Otteita Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelmasta..... | 17 |
| Kuva 15. Asemapiirustus Puijonlaakson palvelukeskuksen ympäristöstä (21.9.2021) | 18 |
| Kuva 16. Ote Sammakkolammenpuiston yleissuunnitelman asemapiirroksista | 19 |
| Kuva 17. Ote Sammakkolammentien katu- ja hulevesisuunnitelmasta..... | 20 |
| Kuva 18. Taulukko tontin ohjeellisesta rakennusoikeuden määrästä nykytilanteessa sekä kaavaratkaisussa esitetyt muutokset | 27 |
| Kuva 19. Vaihtoehto A – asemapiirustus..... | 27 |
| Kuva 20. Vaihtoehto A – kaavakarttaluonnos | 28 |
| Kuva 21. Vaihtoehto A – havainnekuvat | 29 |
| Kuva 22. Vaihtoehto B – asemapiirustus..... | 30 |
| Kuva 23. Vaihtoehto B – kaavakarttaluonnos | 30 |
| Kuva 24. Vaihtoehto C – asemapiirustus..... | 32 |
| Kuva 25. Vaihtoehto C – kaavakarttaluonnos | 32 |
| Kuva 26. Vaihtoehto C – havainnekuvat | 33 |
| Kuva 27. Vaihtoehto D – asemapiirustus..... | 34 |
| Kuva 28. Vaihtoehto D – kaavakarttaluonnos | 34 |
| Kuva 29. Ote asemakaavan muutoksen kaavakartasta | 41 |

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.1.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

| | |
|------------------------------------|--|
| Asemakaavan muutos koskee: | Kuopion kaupungin 12. kaupunginosan (Puijonlaakso) korttelin 7 tontteja 10, 13 ja 14. |
| Asemakaavan muutoksella muodostuu: | Kuopion kaupungin 12. kaupunginosan (Puijonlaakso) korttelin 7 tontit 10, 17 ja 18. |
| Sitovalla tonttijaolla muodostuu: | Kuopion kaupungin 12. kaupunginosan (Puijonlaakso) korttelin 7 tontit 17 ja 18. |
| Alueen sijainti: | Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson (12. kaupunginosa) keskuksen tuntumassa Sammakkolammen itäpuolella, n. 2 km Kuopion torilta luoteeseen. |
| Kaavatunnus: | 895 |
| Kaavan tarkoitus: | Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa vanhusten palvelukeskuksen uudisrakentamisen alueelle. Samalla tutkitaan uuden asuinkerrostalon sijoittamista palvelukeskuksen viereen Sammakkolammentien varteen. |

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta. Kaupunginjohtajan johtoryhmä teki päätöksen Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnittelun käynnistämiseksi 8.5.2020. Taustalla olivat palvelukeskuksesta laadittu tarveselvitys, Rajalan koulun laajennus ja sen myötä kasvanut liikuntatilojen tarve sekä hyvinvoinnin palvelualueelle tehty tarveselvitys liikuntatiloista. Kaupunginhallitus hyväksyi hankesuunnitelman mukaisen toteutuksen Puijonlaakson palvelukeskuksen uudisrakentamiseksi 9.5.2022.

Osana hankesuunnitelmaa on ollut asemakaavanmuutos alueella. Suunnittelualueen eteläpuolella on ollut vireillä vuodesta 2019 lähtien Puijonlaakson keskuksen asemakaavan muutoshanke. Kaupungin kaavoituskatsauksessa 2022 Puijonlaakson palvelukeskuksen alue esiintyi liitettynä Puijonlaakson keskuksen kaava-alueeseen. Selkeämpi ja kiireellisempi palvelukeskuksen hanke on päätetty lopulta kuitenkin eriyttää omaksi työkseen, koska Puijonlaakson keskuksen asemakaavan muutoksen etenemiseen liittyy epävarmuutta.

Kaavatyön vaiheet lyhyesti:

- Kaavatyön vireilletulo annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 8.6.2022
- Vireilletulo 15.6.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.–15.8.2022
- Aloituskokous pidettiin 17.6.2022
- Valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022
- Valmisteluaineisto oli nähtävillä 19.10.2022–18.11.2022
- Lausuntokokous pidettiin 28.10.2022
- Yleisötilaisuus järjestettiin 31.10.2022

2.2 Asemakaavan muutos

Kuopion kaupungin tekemän tarveselvityksen mukaan Puijonlaakson palvelutalokiinteistö on tullut rakennus- ja taloteknisen kunnan osalta elinkaarensa päähän. Rakennuksen säilyttämisvaihtoehtoa on tutkittu laajasti, mutta on havaittu, että korjaaminen ole järkevää eikä osin edes mahdollista. Kuopion Tilapalvelut on linjannut, että rakennus on purettava jo lähivuosina.

Samaan aikaan kuitenkin ikääntyneiden määrä ja tarve vanhuspalveluille kasvaa. Asemakaavan muutoksella pyritään parantamaan vanhuspalveluiden laatua ja riittävyttä mahdollistamalla palvelukeskuksen uudisrakennuksen sekä lisäksi uuden asuinkerrostalon rakentaminen alueelle. Asuinkerrostalon ensisijainen kohderyhmä on senioriasukkaat, mutta asuntoja voidaan tarjota muillekin kysynnän ja tarjonnan lakien mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella tonteista 297-12-7-14 ja 297-12-7-13 muodostetaan sitovalla tonttijaolla tontit 297-12-7-17 ja 297-12-7-18 ja ne kaavoitetaan asuinrakennusten sekä sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (AYS). Tontti 297-12-7-10 säilyy asemakaavan muutoksessa autopaikkojen korttelialueena (LPA-7).

2.3 Asemakaavan muutoksen toteutus

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa alueella heti kaavan saatua lainvoiman.

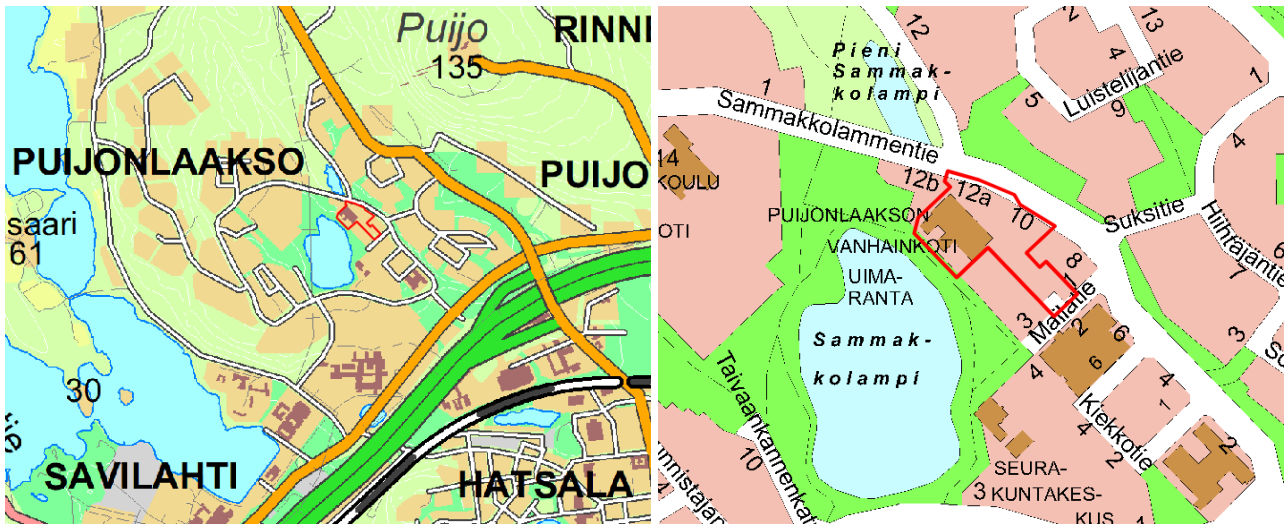
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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



Kuva 1. Asemakaava-alueen rajaus esitettynä opaskartoille punaisella viivalla

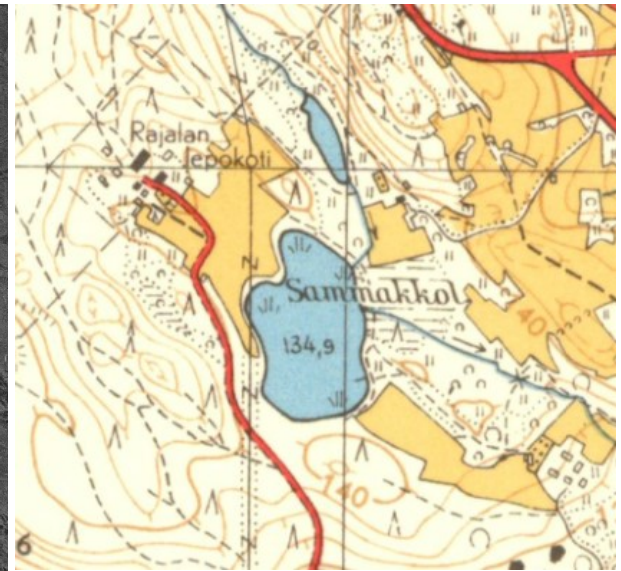
3.1.2 Historia

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

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



Ilmakuva vuodelta 1947



Ote vuoden 1959 peruskartasta

Kuva 2. Historialliset ilmakuva ja peruskartta



Kuva 3. Ote Puijonlaakson ensimmäisestä asemakaavasta vuodelta 1963

Puijonlaakson kehittäminen asumiseen alkoi kaupungilla 1950-luvun lopussa erilaisilla asemakaavaluonnoksilla. Puijonlaakso kaavoitettiin lopulta kuitenkin 1960-luvun alussa järjestetyssä arkkitehtikilpailussa voittaneen Pentti Pajarisen ja Martti Kilpirannan ehdotuksen "Huiskilo" pohjalta. Puijonlaakson suunnittelun lähtökohtana oli neljä erillistä asumasolua, jotka muodostuivat maaston mukaan polveilevista matalista lamellitaloista ja korkeimpiin paikkoihin sijoitetuista korkeista pistetaloista ja joiden keskelle sijoittuivat solun lähikaupat ja kadun alkupäähän pysäköintialueet. Asuinkortteleiden ja rakennusalojen sijoituksessa tavoitteena oli, että jokaisella

asunnolla olisi ainakin toisella puolella edessään koskematonta luontoa ja mahdollisimman monella myös näköala Kallavedelle. Sammakkolammen keskuspuiston rannalle sijoittui asemakaavassa soluja yhdistävä laajempi palveluiden keskittymä.

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

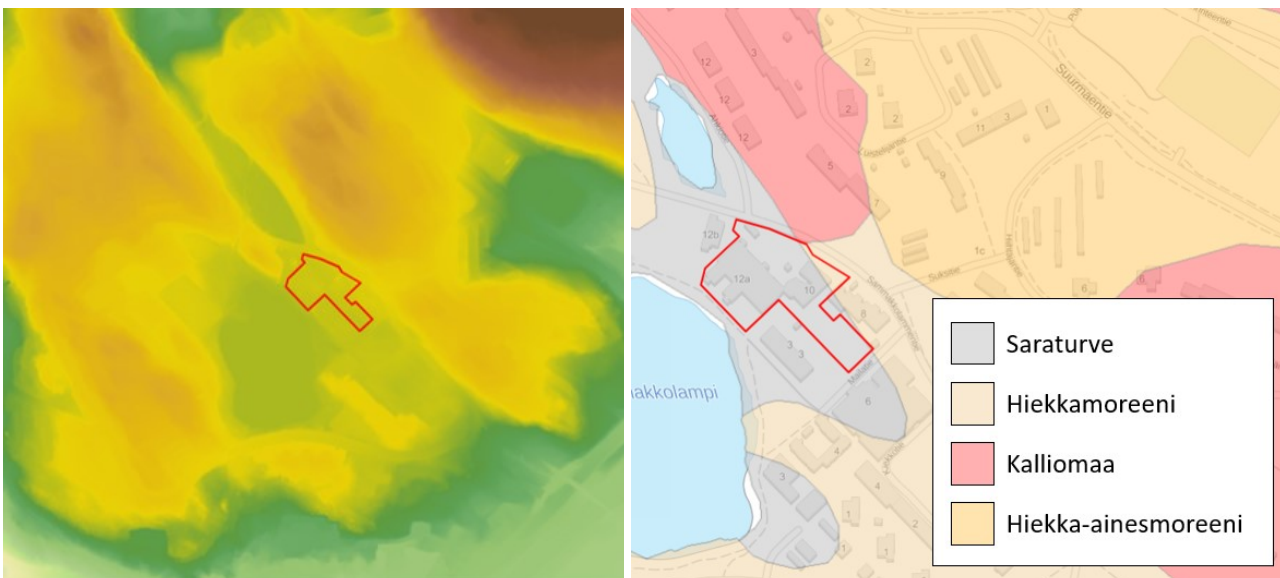
3.1.3 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja pinnanmuodot:

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

Maa- ja kallioperä:

GTK:n Maankamara-tietokannan mukaan suunnittelualueen maaperä on pääasiassa saraturveta sisältäen pintamaana turveta ja liejua. Kaupunki on tehnyt suunnittelualueella useita painokairauksia sekä muutamia täry- ja porakonekairauksia. Kallionpinta on kairauksen ja GTK:n aineiston perusteella paikoin jopa yli 10 metrin syvyydessä maanpinnasta. Olemassa oleva palvelukeskus on rakennettu paalujen varaan. Suunnittelualueella ei ole tiettävästi sijainnut ympäristöä tai maaperää pilaavaa toimintaa, joten maaperässä ei ole syytä olettaa olevan haitta-aineita.



Kuva 4. Suunnittelualueen ja sen ympäristön korkeusmalli ja maaperä

Luonnonolot:

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

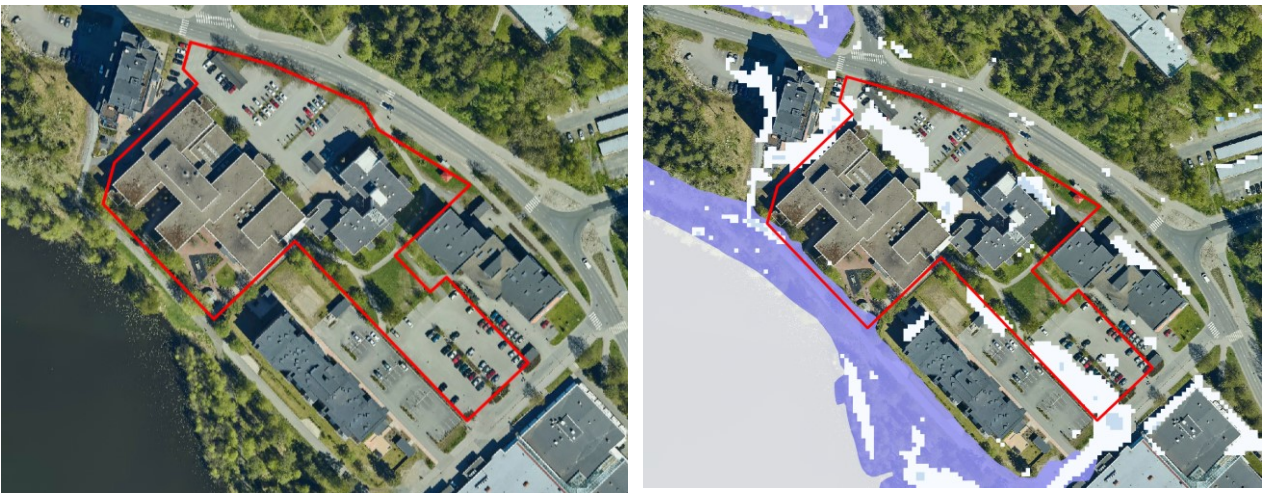
Sammakkolammen itäpuolella sijaitsevan Puijonlaakson keskuksen kaupunkikuva on kehittynyt muuta Puijonlaaksoa selvästi kaupunkimaisemmaksi ympäristöksi. Myös suunnittelualue on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa ja sen luonnonympäristö muodostuu tonttien hoidetuista istutusalueista kuten rakennusten ympärillä olevista nurmikoista ja pihapuista ja pysäköintikenttiä jäsentävistä istutuskasveista. Sammakkolammentien varrelle istutetut lehmukset tuovat viihtyisyyttä katukuvaan. Tontin 297-12-7-16 kohdalla lehmukset ovat vielä hyvin pieniä.

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

Vesistöt:

Suunnittelualueen pohjoispuolella Sammakkolammentien toisella puolella sijaitsee Pieni Sammakkolampi. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee suurempi Sammakkolampi. Kuopion lampi- ja lahtikorttiaineiston mukaan suunnittelualue kuuluu Sammakkolammen valuma-alueeseen. Sammakkolammen tulee vettä ojan kautta Pienestä Sammakkolammesta sekä useasta hulevesiviemäristä ja lisäksi siihen purkautuu myös hieman pohjavettä. Sammakkolampi laskee vetensä Mallitalonpuroon ja sen kautta Mustinlammen ja Pienen Mustinlammen kautta Savilahteen.

Sammakkolammen rannat ovat rakennettua ympäristöä, vaikkakin viime vuosiin saakka osin hyvinkin pusikoituneita ja rehevöityneitä. Sammakkolammen vedenlaatu on ollut erityisen huono 1970- ja 80-luvuilla, kun sinne johdettiin jätevesiä. Vedenlaatu on parantunut noista ajoista huomattavasti mm. hapettamisen ja kemikaloinnin ansiosta. Vedenlaatua seurataan säännöllisesti. Sammakkolammen keskivedenpinta sijoittuu vain vähän suunnittelualueen maanpintaa korkeammalle, korkoon +135,68 metriä mpy. Suunnittelualueen Sammakkolammen puoleinen reuna on lampitulva-alueita.



Kuva 5. Ilmakuva suunnittelualueesta ja tulvariskialueet



Suunnittelualan katukuvaa



Suunnittelualan tyypillistä viherympäristöä



Suunnittelualue kaukomaisemassa



*Istutettua aluetta palvelukeskuksen
oleskelupihalla*



Näkymä Sammakkolammelle

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

3.1.4 Rakennettu ympäristö

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

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

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



Puijonlaakson ostoskeskus



Senioreiden kuntoilu- ja pelipaikka Sammakkolammenpuistossa

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

Suunnittelualue:

Puijonlaakson palvelukeskus sijaitsee suunnittelualueen keskellä tontilla 297-12-7-14. Se on rakennettu vuosina 1979–1981 ja sen kerrosala on 5 985 k-m². Rakennus on tullut rakennus- ja taloteknisen elinkaarensa päähän eikä sen peruskorjaaminen ole tehtyjen tutkimusten mukaan järkevää eikä kaikilta osin edes mahdollista. Esimerkiksi keittiötoiminnan tilat on otettu jo pois käytöstä. Kaupunki on tehnyt päätöksen rakennuksen purkamiseksi. Puijonlaakson palvelukeskuksessa toimii n. 40-paikkainen lyhytaikaisen vuorohoidon osasto ja 38-paikkainen pitkäaikaishoivan osasto. Palvelukeskuksen yhteydessä toimii myös kotihoidon tukikohta ja toimintakeskus. Toimintakeskuksessa järjestetään hoivapalveluiden päivätoimintaa ja asukastupatoimintaa. Toimintakeskuksen liikuntasalit, kokoontumistilat, kuntosali ja sauna- ja allastilat ovat vuokratavissa myös ulkopuolisille toimintaa järjestäville tahoille, ensisijaisesti ikäihmisten toimintakykyä tukevaan toimintaan. Tiloissa toimii mm. vertaisohjaajien, hyvinvoinnin palvelualueen, kansalaisopiston ja eläkeläisjärjestöjen järjestämiä ikääntyneiden harrasteryhmiä. Puijonlaakson

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

Palvelukeskuksen vieressä tontilla 297-12-7-13 sijaitseva rakennusrasitteen kautta palvelukeskuksessa kiinni oleva Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry:n vuokra-asuintalo "Rauhala" on valmistunut vuonna 1993 ja sen kerrosala on 2 509 k-m². Tonttien 13 ja 14 piholla on lisäksi kaksi pientä talousrakennusta jätteiden keräämiseen. Palvelukeskuksen tontin 14 talousrakennukseen on käyttöoikeus myös suunnittelualueen pohjoispuolella olevalla tontilla 297-12-7-16.

Tontilla 16 on KAS asumisoikeus Oy:n omistama vuonna 2010 valmistunut "Pilvilinna". Muiden korttelin rakennusten ollessa korkeintaan 4-kerroksisia kohoaa Pilvilinna 8 kerroksen korkeuteen. Rakennus muodostaa kaupunkikuvallisen päätteen Sammakkolammentielle ja edustaa muotokieleltään samaa kuin muut tornitalot Puijonlaaksossa. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa Pilvilinnan tontti 16 oli osa kaava-aluetta, mutta ehdotusvaiheessa se on jätetty pois kaava-alueesta.

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



Palvelukeskus (rak. 1981)



Rauhala (rak. 1993)



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



Pilvilinna (rak. 2010)



Sammakkolammentie 8 (rak. 2004)



Mailatie 3 (rak. 2014)

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

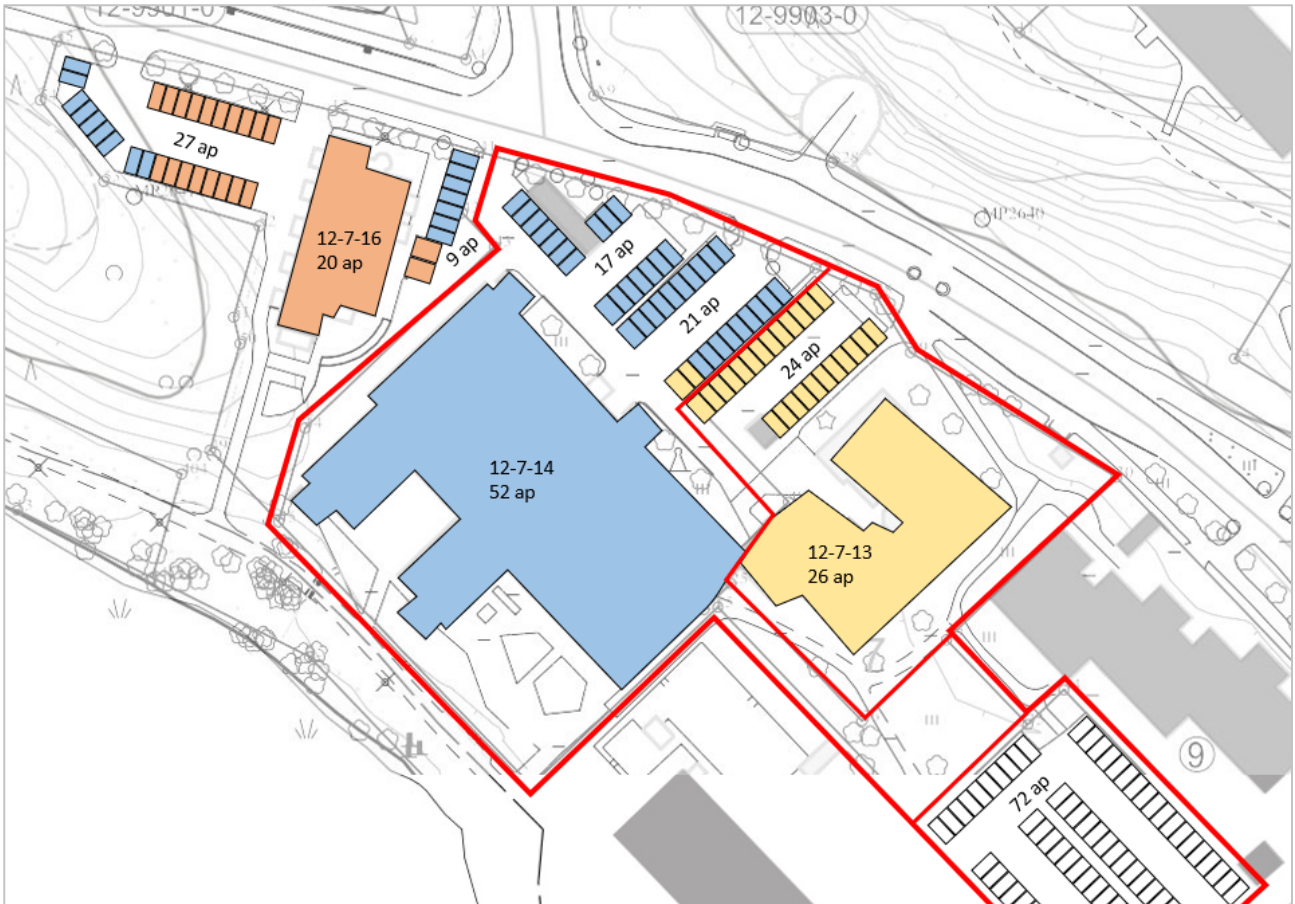
Liikenne ja pysäköinti:

Suunnittelualueen koillispuolella kulkeva Sammakkolammentie tekee yhdessä Taivaanpankontien kanssa Puijonlaakson asuinalueen ympäri kiertävän lenkin ja on keskeinen kaupunginosaa yhdistävä kokoojakatu. Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h. Sammakkolammentiellä on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä suunnittelualueelta katsottuna kadun toisella puolella. Suunnittelualueen puolella jalankulun väylä ulottuu Mailatieltä tontin 13 (Rauhalan) eteen, josta jalankulkijat voivat jatkaa matkaa joko suojatien yli kadun toiselle puolelle tai kääntyä Rauhalan ja palvelukeskuksen etupihalle; palvelukeskuksen edessä olevan pysäköintialueen reunalta jalkakäytävä puuttuu. Sammakkolammentiellä on alkanut kesällä 2022 saneeraus, jossa kadun kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan. Palvelukeskuksen eteen on suunniteltu mm. uusi jalankäytävä. Myöhemmin myös Mailatie on tarkoitus saneerata.

Suunnittelualueen henkilöautopysäköinti tapahtuu maantasossa asfaltoiduilla pysäköintikentillä, joita on jäsenelty istutuksin. Kortteliin johtavista useista liittymistä suunnittelualueelle palvelukeskuksen tontille 14 johtaa kaksi liittymää Sammakkolammentieltä ja pysäköintitontille 297-12-7-10 kaksi liittymää Mailatieltä. Rauhalan tontin 13 kulkuyhteyttä varten on perustettu rasite palvelukeskuksen tontin läpi.

Palvelukeskuksen tontilla 14 sijaitsee 38 autopaikkaa ja Rauhalan tontilla 13 on 24 autopaikkaa. Alueella on voimassa autopaikkarasitteita siten, että Rauhalalla on kaksi autopaikkaa palvelukeskuksen tontilla, jolla puolestaan on 16 autopaikkaa Pilvilinnan tontilla 16. Näin ollen palvelukeskuksen tontilla on käytössään yhteensä 52 autopaikkaa ja Rauhalalla 26 autopaikkaa. Pysäköintitontilla 10 Mailatien varrella sijaitsee 72 autopaikkaa, joihin voimassa olevassa kaavassa

on rasiteoikeus suunnittelualueen ulkopuolisilla tonteilla 297-12-7-9, 297-12-7-11, 297-12-5-1 ja 297-12-5-2.



Kuva 10. Suunnittelualueen autopaikkatilanne

Joukkoliikenteen vuorotarjonta Puijonlaaksossa on hyvä. Lähin pysäkkipari sijaitsee Sammakkolammentien aivan suunnittelualueen vieressä, ja hieman kauempana ovat Kiekkotien sekä Hiihtäjätien pysäkit. Kaupungilla on meneillään joukkoliikenteen runkolinjastokeselvitys, joiden myötä Puijonlaakson bussien reitteihin voi tulla muutoksia tulevaisuudessa. Kuopion kaupungilla on käytössä myös yhteiskäyttöpyörä Vilku-fillarit. Lähin kaupunkipyöräasema sijaitsee ostoskeskuksen edessä Mailatiellä.

Muu kunnallistekniikka:

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

Ympäristöhäiriöt:

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

3.1.5 Maanomistus

Kuopion kaupunki omistaa koko kaavoitettavan maa-alueen.

3.2 Suunnittelutilanne

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

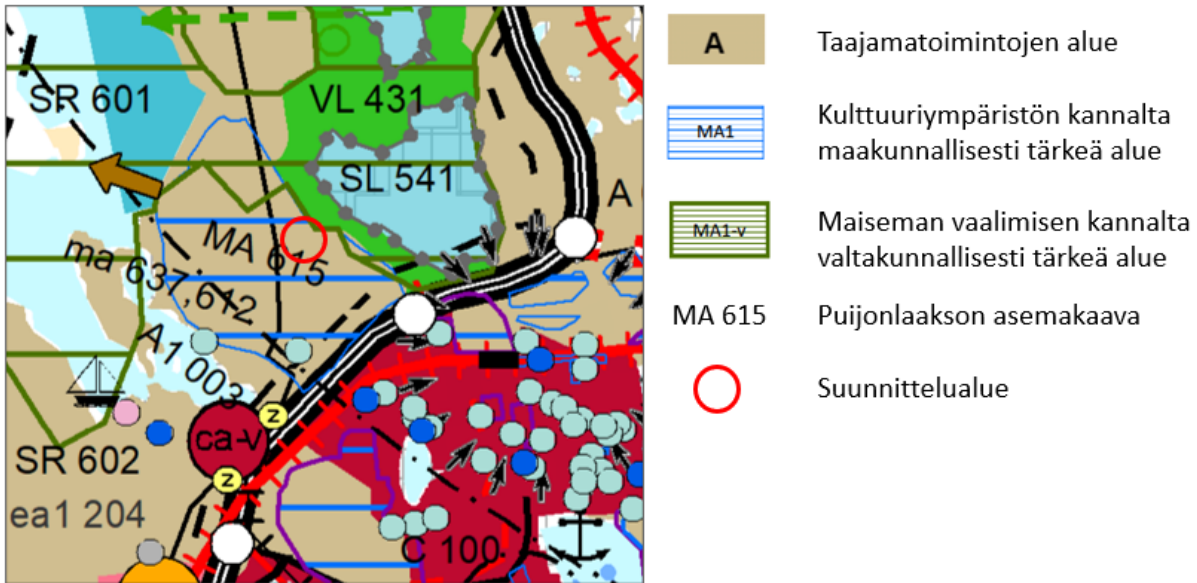
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava:

Suunnittelualueella on voimassa useita maakuntakaavoja:

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

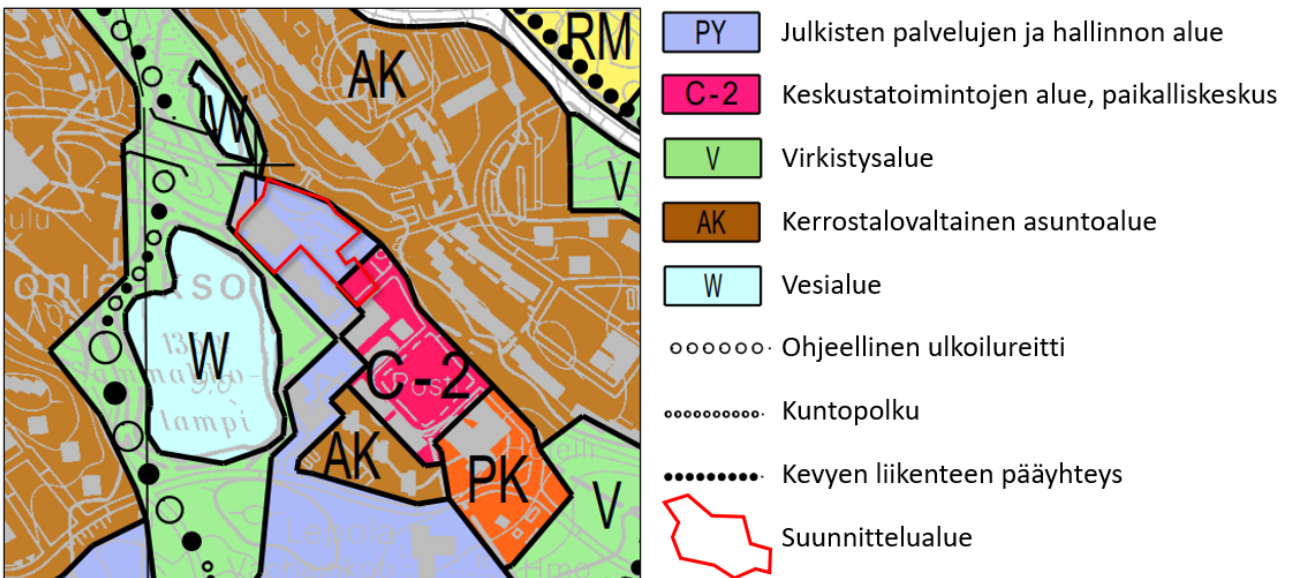
Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella, keskeisellä kaupunkialueella (A 11.001). Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöön soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöön tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille. Alueen käytössä on säilytettävä riittävät virkistys- ja viheryhteydet viheralueiden välillä. Kuopion seudun maakuntakaavassa aluetta koskee myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeän alueen erityisominaisuutta kuvaava merkintä MA 11.615, Puijonlaakson asemakaava. Suunnittelualue sijaitsee lisäksi valtakunnallisesti arvokkaan Puijon maisema-alueen vieressä (MA-v 11.610). Pohjois-Savon maakuntakaavassa 2030, Pohjois-Savon kaupan maakuntakaavassa 2030 eikä Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaavassa ole erityisiä suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.



Kuva 11. Ote Kuopion seudun maakuntakaavayhdistelmästä

Yleiskaava:

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



Kuva 12. Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

Asemakaavat:

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

Tonttien rakennusoikeutta ei ole merkitty asemakaavaan tietyinä lukuna eikä tontin tehokkuuslukuna, vaan rakentamista rajoitetaan kerrosluvulla ja rakennusalalla. Tonteilla 13 ja 14 suurin

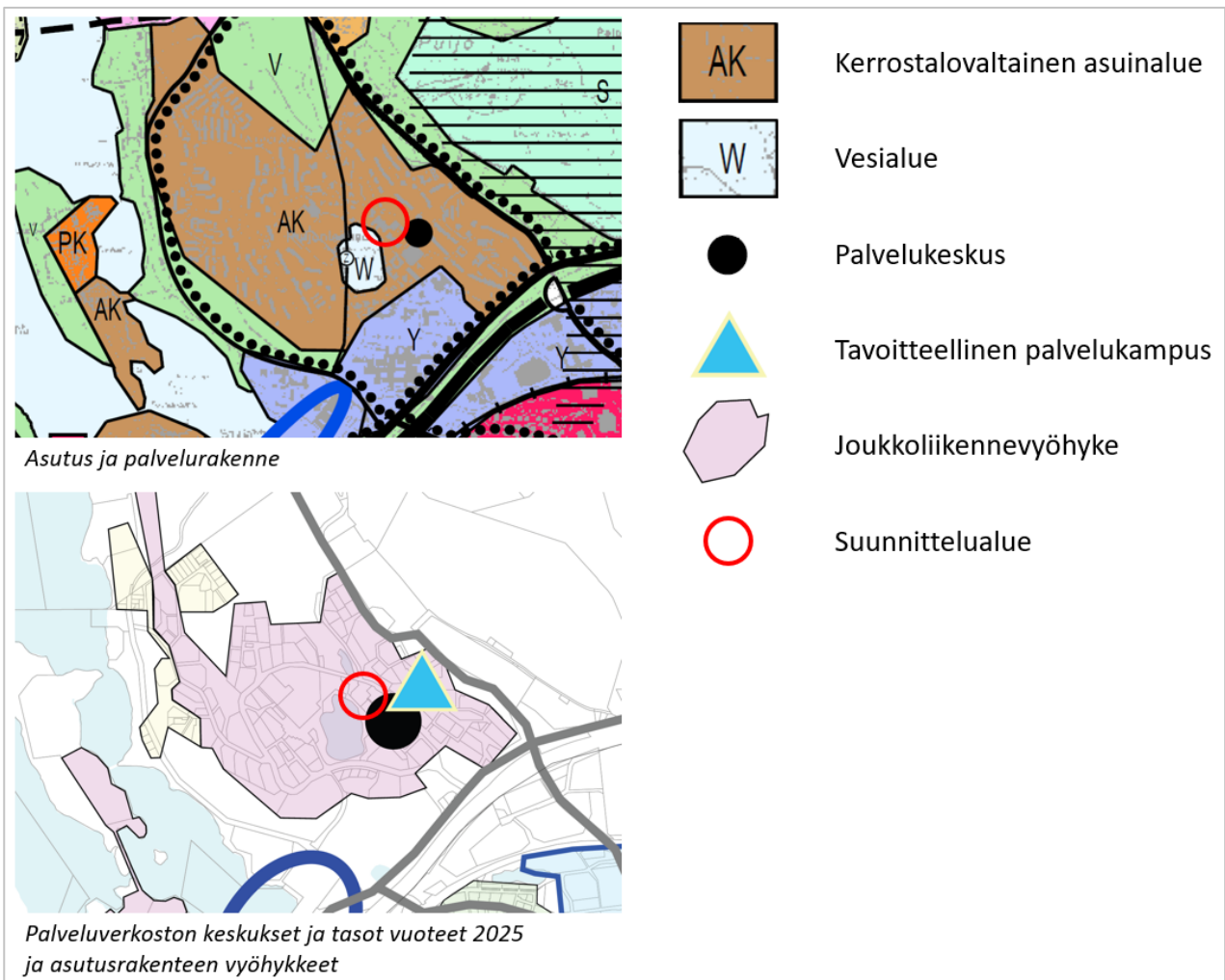
Kaava-alueen lähellä on ollut vireillä Puijonlaakson keskus -niminen asemakaavan muutos vuodesta 2019 lähtien, joka koskee liikerakennuksia ja pysäköintialuetta Kiekkotiellä, Savon Koulutuskuntayhtymän oppilaitosrakennusta sekä seurakuntatalon ja Puijon kirkon kiinteistöjä.

Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle:

Kuopion kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2015. Se on strateginen maankäytön suunnitelma, joka visioi ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asumisen ja työpaikkojen kasvualueita ja kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka. Kaupunkirakennesuunnitelmassa todetaan, että Kuopion tavoitteena on olla vetovoimainen ja houkutteleva asumiskaupunki, josta löytyy monipuolisia, viihtyisiä ja asukasrakenteeltaan tasapainoisia asuntoalueita. Asuntotuotannossa tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen suunnittelemalla suurin osa asuntotuotannosta täydennysrakentamisalueille, mm. Puijonlaaksoon.

Kaupunkirakennesuunnitelmassa Puijonlaakso linjataan joukkoliikennevyöhykkeelle sijaitsevaksi kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, jossa sijaitsee palvelukeskus sekä tavoitteellinen palvelukampus. Rakenneselvityksessä esitetyt palveluverkoston tavoitteet pohjautuvat erilliseen kaupunginvaltuuston 16.6.2014 hyväksymään selvitykseen *Kuopion palveluverkosto 2013 ja palvelut kaupunkirakenteessa vuoteet 2025*.

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



Kuva 14. Otteita Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelmasta

Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnitelma:

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

Hankesuunnitelmassa (liite 5) uudelle palvelukeskuskokonaisuudelle on esitetty seuraavia tarpeita: tarve 60 tehostetun palveluasumisen paikalle, vuokrattaville tukiasunnoille (välimuotoinen asuminen), kotihoidon tukitiloille ja päivätoiminnan tiloille, lounaspalveluiden järjestämiselle sekä liikuntatiloille, jotka palvelevat osana kaupungin hyvinvoinnin palvelualueen verkostoa kuntalaisia laajemminkin, sekä vastaavat laajenevan Rajalan koulun liikuntasalin tarpeeseen.

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

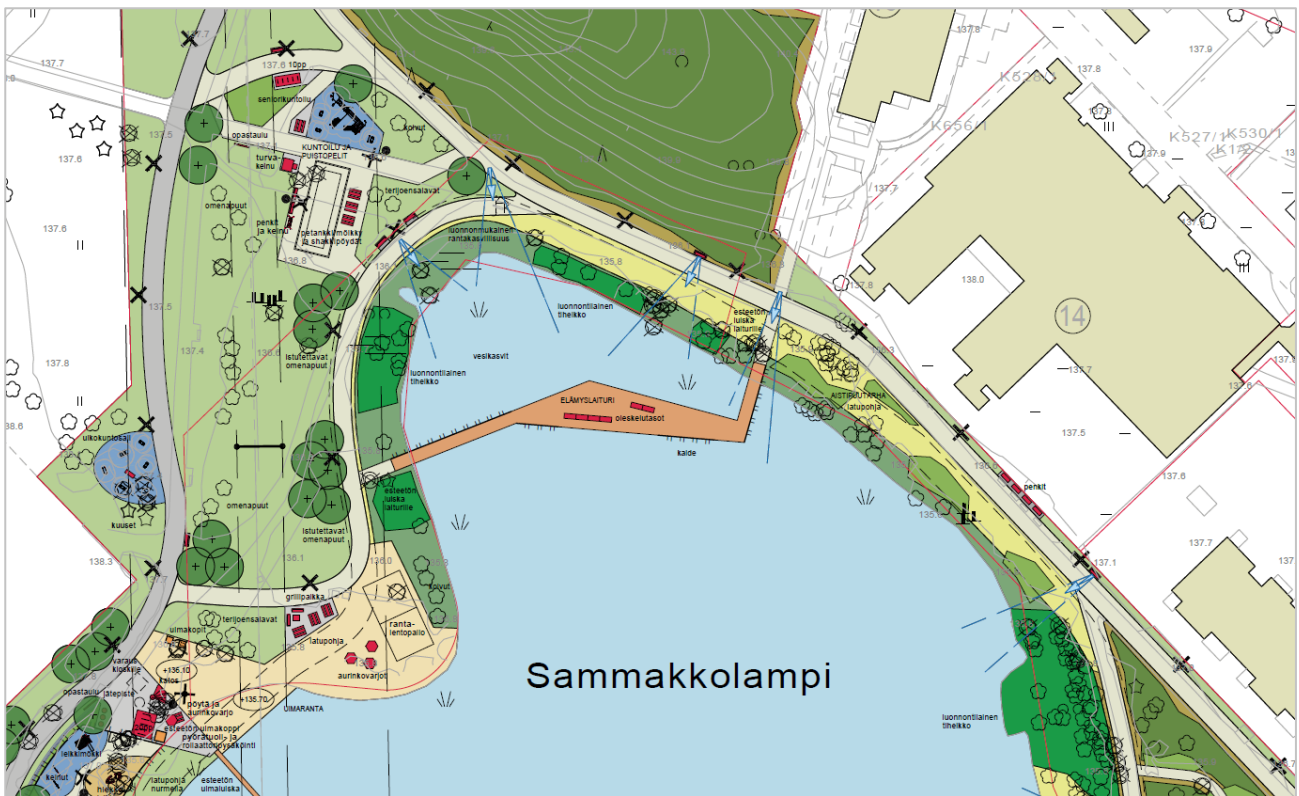
Hankesuunnitelman mukaan hankkeen toteutuksesta vastaa Niiralan Kulma Oy. Hyvinvointialue tekee tehostetun palveluasumisen, ikäihmisten päivätoiminnan ja kotihoidon tiloista pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Niiralan Kulman kanssa. Rakennukseen tulevat liikuntatilat vuokraa Kuopion Tilapalvelut, joka jälleenvuokraa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



Kuva 15. Asemapiirustus Puijonlaakson palvelukeskuksen ympäristöstä (21.9.2021)

Sammakkolammenpuiston yleissuunnitelma:

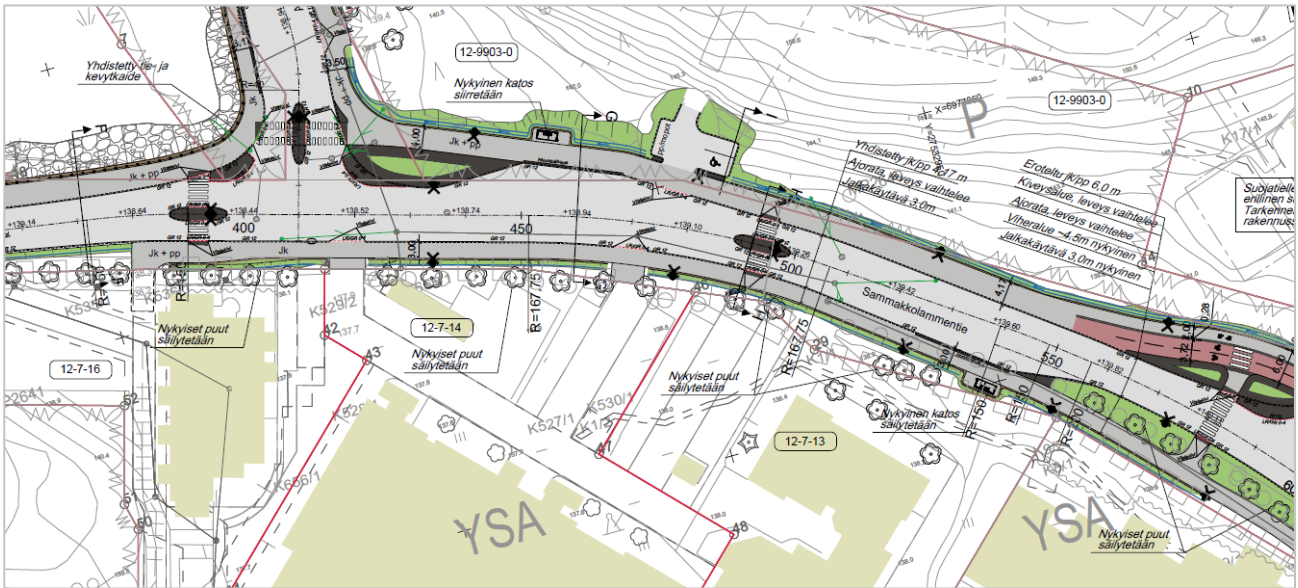
Puijonlaakson sydämessä sijaitseva Sammakkolammenpuisto on tärkeä kohtaamis- ja ajanviettopaikka kaupunginosan asukkaille. Puiston kehittämiseksi, ajanmukaistamiseksi ja täydentämiseksi laadittiin vuonna 2019 yleissuunnitelma, jossa tavoitteena oli virikkeellinen ja esteetön arkiympäristö, jossa eri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



Kuva 16. Ote Sammakkolammenpuiston yleissuunnitelman asemapiirroksesta

Sammakkolammentien katu- ja hulevesisuunnitelmat:

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



Kuva 17. Ote Sammakkolammentien katu- ja hulevesisuunnitelmasta

Ohjelmat ja tavoitteet:

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitason strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat muun muassa rohkea kaupunkikehitys, aktiivisuuteen innostava arki, monimuotoinen kaupunkikulttuuri, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen sekä energiatehokkuus.

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

Kuopion resurssiviisautsohjelma toteuttaa Kuopion strategiassa 2030 asetettua resurssiviisautsauden tavoitetta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen 11.12.2017. Kuopio on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraalisuutta, jätteettömyyttä ja globaalisti kestävästä kulutuksen tasoa viimeistään vuoteen 2050 mennessä. Ohjelma sisältää kuusi teemaa, joiden sisällä on määritetty teemakohtaiset visiot vuodelle 2050, tavoitteet vuodelle 2030 ja mittarit sekä toimenpidekokonaisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi. Tähän kaavatyöhön liittyvät erityisesti päästöttömään liikkumiseen ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet.

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

Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2022 on Kuopion kaupungin ja sen kanssa jätehuoltoyhteistyötä tekevien 15 muun kunnan ohjelma, jossa on asetettu tavoitteet kunnallisen jätehuollon 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 kaupungin meluntorjunnan toimenpidesuunnitelma 2018–2023 on ympäristönsuojelulain mukainen ja EU:n ympäristömeludirektiivin tarkoittama suunnitelma, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.7.2018 otettavaksi ohjeellisena huomioon otettavaksi alueiden suunnittelussa. Kuopion kaupungin päämäärä ympäristömelun torjunnalle on miellyttävä ääniympäristö, jossa ihmiset eivät altistu melulle niin, että siitä aiheutuu terveys- tai viihtyisyyshaittaa. Suunnitelmassa esitetään meluntorjunnan tavoitteet, linjaukset ja toimenpiteet kaudelle 2018–2023.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Puijonlaakso on mainittu ohjelmassa yhtenä kerrostalolähiöistä, joissa lähiöuudistus jatkuu. Joukkoliikennekaupungin rakennetta ja ympäristöpiirteinä vahvistetaan, ja uudistuksilla ja täydennysrakentamisella luodaan houkuttelevia kävelyn ja oleskeluun houkuttelevia kaupunkitiloja.

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

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

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

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 paitsi tulevan talousarvion laatimisessa niin myös esimerkiksi kaavoituksen perusteina.

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

Rakennusjärjestys:

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

Tonttijako ja -rekisteri:

Tontti 297-12-7-10 on merkitty kiinteistörekisteriin 30.11.2005 ja sen pinta-ala on 1 844 m².
Tontti 297-12-7-13 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.10.2009 ja sen pinta-ala on 3 453 m².
Tontti 297-12-7-14 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.10.2009 ja sen pinta-ala on 7 409 m².

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Alueeseen ei kohdistus suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta, kun kaupunginjohtajan johtoryhmä päätti 8.5.2020 käynnistää Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnittelun. Vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa palvelukeskuksen alue oli liitetty jo vireillä olleeseen Puijonlaakson keskuksen asemakaava-alueeseen. Koska Puijonlaakson keskuksen asemakaavatyö on jäänyt odotustilaan, on kiireellistä palvelukeskuksen ympäristön asemakaavan muutosta päätetty viedä eteenpäin omana hankkeenaan.

Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole tarpeen tehdä maankäyttösopimuksia.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Kuopion kaupungin viranomaiset:

- Alueellinen rakennusvalvonta/laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä
- Alueellinen ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Alueellinen ympäristönsuojelu/ympäristölautakunta
- Kaupunkirakennelautakunta
- Kuopion Energia Oy
- Kuopion Sähköverkko Oy
- Kuopion Vesi Oy
- Niiralan Kulma Oy
- Jätekukko
- Kuopion Tilapalvelut
- Maaomaisuuden hallintapalvelut
- Strateginen maankäytön suunnittelu
- Kunnallistekninen suunnittelu
- Viher- ja virkistysaluesuunnittelu
- Alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut
- Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue
- Kasvun ja oppimisen palvelualue
- Perusturvan ja terveydenhoidon palvelualueet 31.12.2022 saakka

Muut viranomaiset

- Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon liitto, Pohjois-Savon pelastuslaitos/aluepelastuslautakunta, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- 1.1.2023 alkaen Pohjois-Savon hyvinvointialue

Muut osalliset:

- Naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, alueella toimivat yritykset, kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, alueella toimivat te-leoperaattorit, Kuopion vanhusneuvosto, Kuopion vammaisneuvosto.

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Aloituskokouksessa ja ennen kokousta tulleissa lausunnoissa käsiteltiin

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

Vireilletuloaineistosta jätettiin 1 lausunto ja 1 mielipide:

- **Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry ja ASOasunnot Kuopion Seniorit Oy** esitti, että kiinteistöllä 297-12-7-9 oleva le-2 merkinnällä oleva piha-alue sisällytettäisiin kaavamuu-tosalueeseen ja että kaavamuu-toksessa merkintä poistetaan ja sallitaan alueen aitaami-nen. Nykyinen le-2 merkintä sallii läpikulun alueella ja siten rajoittaa kiinteistön omaa käyttöä alueella. Kiinteistöllä on hyvin vähäisesti viheraluetta ja tämä kyseinen alue ha-luttaisiin rauhoittaa kiinteistön omaan käyttöön ja myös aidata joko kasvillisuudella tai rakennetulla aidalla. Osallinen esitti myös kiinteistön 297-12-7-13 osalta le-2 merkinnän poistamista ja kiinteistön aitaamisen sallimista. Mielipiteen yhteydessä oli liitteenä kartta-aineistoa, jossa kuvattiin tontin 13 yhteystarpeita.

Vastine: le-2-kaavamerkinnet on tarkoitus poistaa tonteilta 13 ja 14, mikä tarkoittaa, että korttelin yhteiskäyttö ei enää jatkossa olisi välttämätöntä. Tonttia 9 ei ole tarpeen ottaa mukaan kaava-alueeseen, sillä jos merkinnät poistuvat kahdelta muulta tontilta niin merkintä tontilla 9 muuttuu samalla myös merkityksettömäksi ja tämänkin tontin voisi halutessaan aidata. Tontin 13 osalta kaavamuu-tos voi mahdollistaa yhteyksien pa-rantamisen tontin eteläpuoliselle piha-alueelle sekä Sammakkolammenpuistoon, kun pal-velukeskusta ja Rauhalaa yhdistävä rakennuksen osa puretaan.

- **Kuopion kulttuurihistoriallinen museo** lausui, että suunnittelualueella sijaitsevan vanhainkodin (v. 1981) kulttuuriympäristöarvoja on tutkittu ja rakennuksella on arvioitu

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

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

Kaavan valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022 ja se oli nähtävänä 19.10.–18.11.2022. Nähtävänäolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös sähköpostitse. Valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 31.10.2022. Valmisteluaineistosta saatiin 1 lausunto ja 3 mielipidettä. Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen ovat kaavaselostuksen liitteenä 7.

Valmisteluaineistosta järjestettiin 28.10.2022 lausuntokokous. Kokoukseen osallistuivat: Pohjois-Savon ELY-keskus, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Tilapalvelut, Niiralan Kulma Oy, perusturvan ja terveydenhuollon palvelualueet, kasvun ja oppimisen palvelualue, liikuntapaikkapalvelut, kunnallistekninen suunnittelu, viher- ja virkistysalue suunnittelu, alueelliset ympäristönsuojelupalvelut, asuntotoimi, kiinteistönmuodostus- ja paikkatietopalvelut sekä asemakaavoitus.

Valmisteluvaiheen lausuntokokouksessa käsiteltiin mm. seuraavia asioita:

- Viherarvojen huomioimista kaavassa ja alueen toteuttamisessa
- Nykyisen palvelukeskuksen peruskorjauksesta luopumiseen johtaneita syitä
- Autopaikkojen ja polkupyöräpysäköinnin määrää
- Meluselvityksen tarvetta
- Huleveden hallinnan tavoitteita
- Tarvetta selkiyttää kiinteistöjakoa tonttien 297-12-7-13 ja 297-12-7-14 välillä

Lausunnon valmisteluvaiheessa antoi Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Lausunto löytyy em. liitteestä 7.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Edellä mainitut viranomaiset kutsuttiin mukaan myös valmisteluvaiheen lausuntokokoukseen. Mukana lausuntokokouksessa oli ELY-keskus, joka kommentoi jälleen puurivin säilyttämisestä sekä leikki- ja oleskelualueen merkitsemisen tarpeellisuudesta, jos alueelle tulee tavallista asuamista. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo lähetti kirjallisen lausunnon.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on parantaa vanhusten palveluiden laatua ja riittävyyttä Kuopiossa. Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan palvelukeskuksen uudisrakentaminen ja selvitetään uuden asuinkerrostalon sijoittamista palvelukeskuksen viereen. Asuinkerrostaloa pyritään kohdentamaan ensi sijassa iäkkäimmille vuokralaisille, mutta kysynnästä riippuen kyseeseen voivat periaatteessa tulla kaikenikäiset asukkaat. Kaavatyön tavoitteet perustuvat pitkälti Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnitelma-aineistoon. Asemakaavassa tarkoituksena on määritellä rakennuksille rakennusoikeus, joka vastaa niiden toiminnan tarpeita ja on toteutuskelpoinen myös taloudellisten kysymysten sekä pysäköinnin ja muiden kaupunkirakenteen tiivistämisen myötä syntyvien haasteiden suhteen.

Asemakaavan muutoksella toteutetaan kaupunkirakenteen taloudellista ja kestävä kehityksen mukaista tiivistämistä. Puijonlaakso on osoitettu yhdeksi tärkeistä täydennysrakennettavista asuntoalueista Kuopiossa sekä erityisesti palvelukampukseksi eli asumisen, palveluiden ja toiminnan keskittymäksi. Tiivis kaupunkirakenne takaa paremmat edellytykset lähipalvelujen ja joukkoliikenteen säilymiselle ja kehittämiseksi sekä edistää terveyttä tukevia ja ilmastolta viisaampia liikkumismuotoja eli kävelyä ja pyöräilyä. Kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoite perustuu kaupungin strategisiin ohjelmiin, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjaukseen sekä MAL-sopimuksessa sovittuihin velvoitteisiin. Näitä on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne.

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

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

4.5 Valmisteluvaiheen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaratkaisua kehitettiin valmisteluvaiheessa edellä kuvattujen lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta. Kaava-alueen pieni koko ja lisäksi vaikeat pohjaolosuhteet loivat haasteita uudisrakentamisen sijoittamiseen. Palvelukeskuksen uudisrakennuksen suunnittelu oli edennyt kerrostalon suunnittelua hitaammin ja sen rakennusala esitettiin kaavaluonnoksissa väljemmänä, jotta rakennuksen sijoittaminen ja sen toimintojen järjestäminen tontille mahdollistuisi monella eri tavalla.

Kaavatyön alkuvaiheessa oli keskusteltu uudisrakentamisen kaupunkikuvallisesta suhteesta Puijonlaakson kulttuuriympäristöön ja maisemaan ja todettu paremmaksi pitää uudisrakentaminen korkeintaan IV-kerroksisena ja jättää tontilla 297-12-7-16 sijaitseva Pilvilinna korttelin ainoaksi kaukomaisemassa erottuvaksi korkeaksi rakennukseksi. Keskustelussa hankkeen rakennuttajan kanssa tuli kuitenkin ilmi, että ARA-rahoituksen tiukkojen hintakriteerien vuoksi ja asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamiseksi näin matalaa rakentamista ei olisi mahdollista toteuttaa, minkä vuoksi kaavan valmisteluvaiheessa rakentaminen nostettiin V kerrokseen, joista 4 kerrosta oli asuinkerroksia. Lisäksi rakennuttajan toiveesta valmisteluaineistossa esiteltiin yksi korkeampi vaihtoehto, joka vastaisi vielä voimakkaammin kaupungin resurssiviisauden strategian ja MAL-sopimuksen mukaiseen tiivistämisen tavoitteeseen.

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

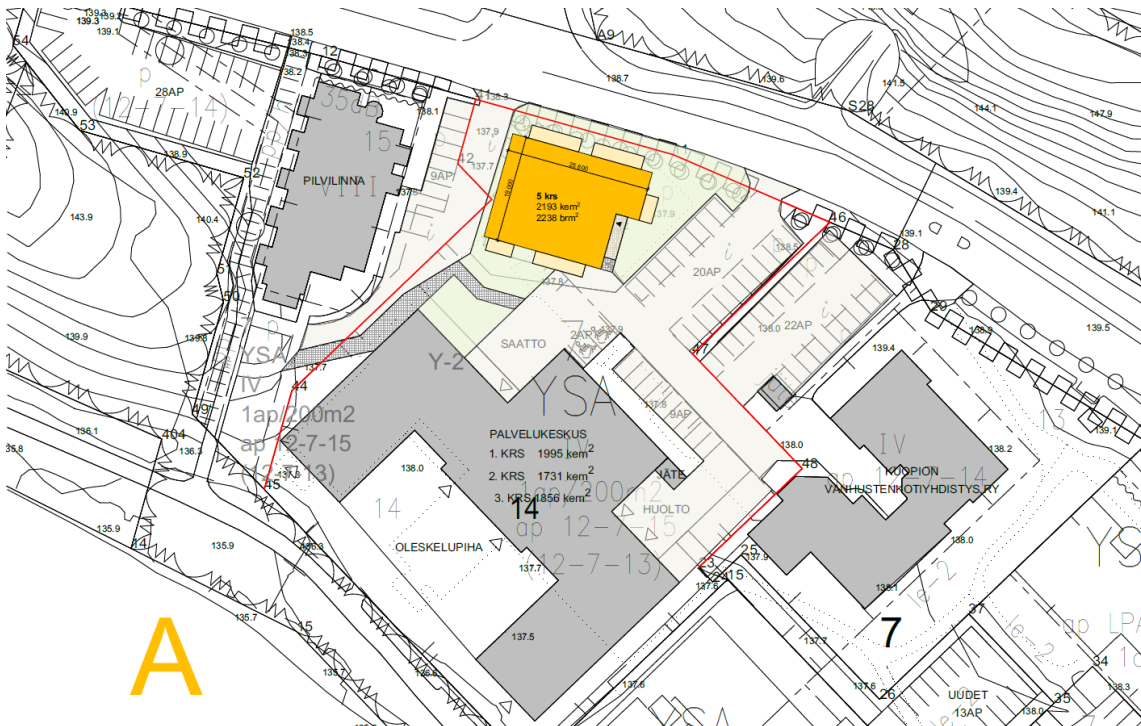
Rakennusoikeiden määrä kokonaisuudessaan kasvaa suunnittelualueella. Palvelukeskukselle on osoitettu rakennusoikeutta 6000 k-m², tontille 297-12-7-13 2800 k-m² ja tontille 297-12-7-16 4300 k-m². Uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus vaihtelee 1800 k-m²:stä 2600 k-m²:iin.

| Tontin nro | | Nykyinen ohjeellinen rakennusoikeus (k-m ²) | Kaavaratkaisun rakennusoikeus (k-m ²) |
|-------------|-----------------|---|--|
| 297-12-7-13 | Rauhala | 2779 | 2800 |
| 297-12-7-14 | palvelukeskus | 6000 | 6000 |
| | asuinkerrostalo | - | VE A: 2200 VE B: 1800 VE C: 2600 VE D: 2400 |
| 297-12-7-16 | Pilvilinna | 4000 | 4300 |
| Yhteensä | | 12 779 | 14900-15700 |

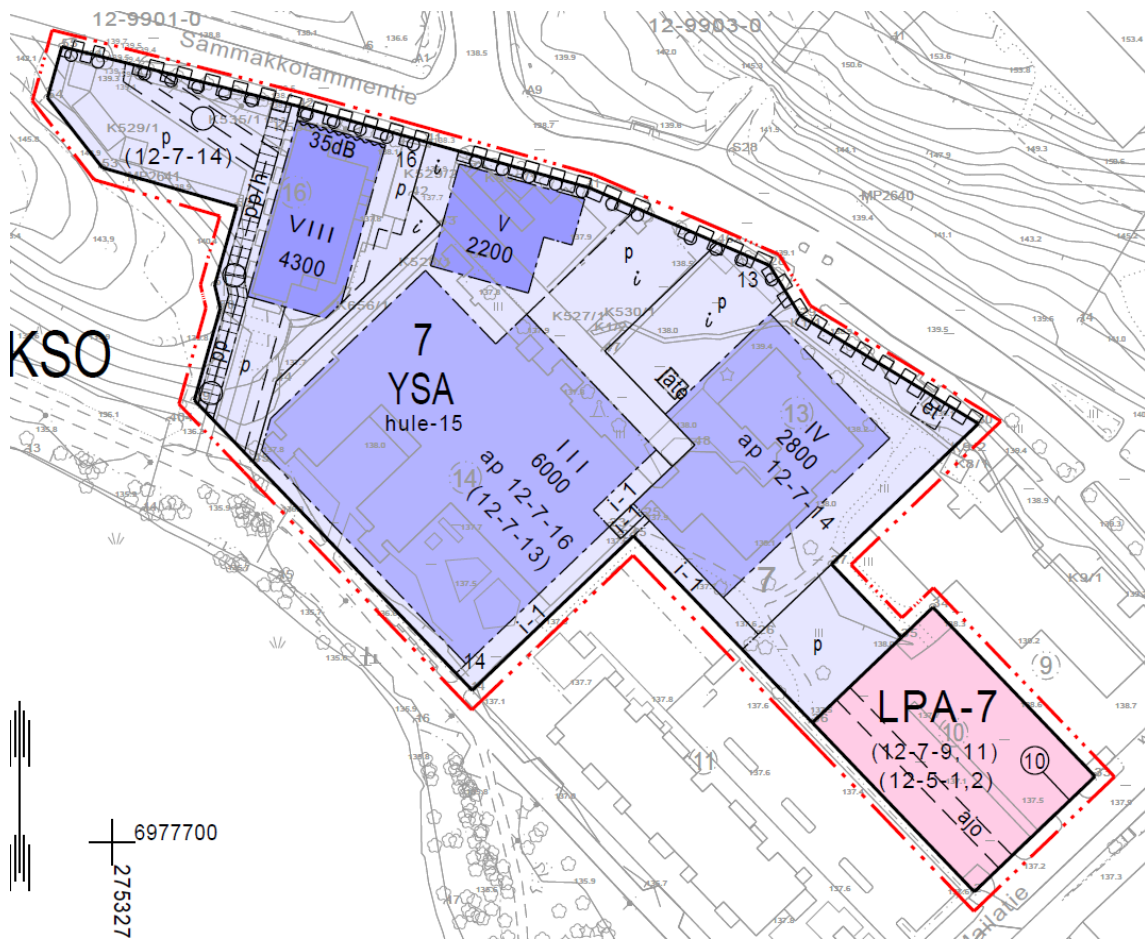
Kuva 18. Taulukko tontin ohjeellisesta rakennusoikeuden määrästä nykytilanteessa sekä kaavaratkaisussa esitetyt muutokset

Liittymien paikkoihin ei ole tulossa muutoksia. Kulkuyhteydet ja pysäköinti tonteilla perustuvat suunnitelmien mukaan jatkossakin osittain olemassa oleviin rasitteisiin. Rakennusoikeiden määrän kasvu aiheuttaa painetta lisäautopaikkojen rakentamiseen, joille tilaa on kaikissa kaavavaihtoehtoissa varattu palvelukeskuksen omalta tontilta korttelin keskiosasta LPA-7-alueen eli tontin 297-12-7-10 vierestä. LPA-7-alueelle on lisätty ajoyhteys palvelukeskuksen uudelle pysäköintialueelle pääsemiseksi. Pääosa pysäköinnistä on sijoittumassa kuitenkin jatkossakin Sammakkolammentien puolelle nykyiselle pysäköintialueelle. Olemassa oleva muuntamo tontilla 297-12-7-13 on merkitty kaavavaihtoehtoissa et-alueeksi.

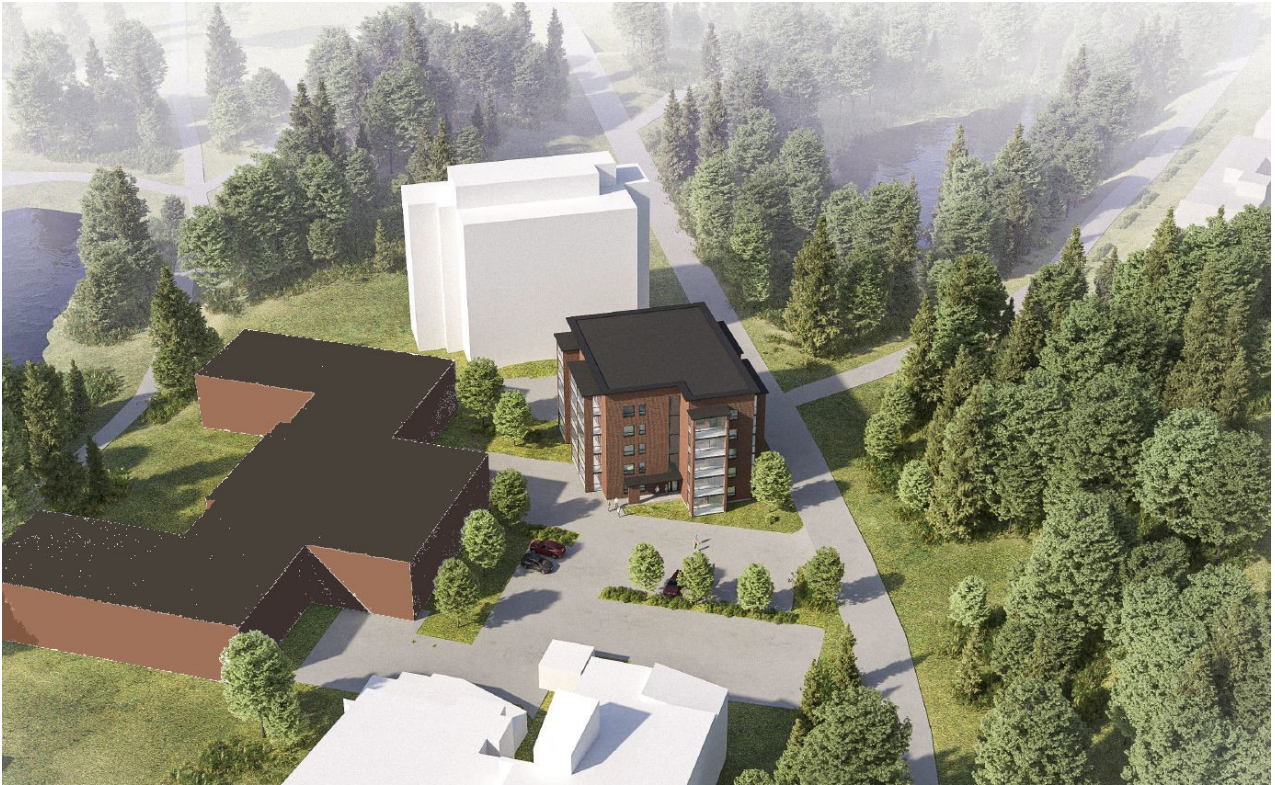
Vaihtoehdossa A on asuinkerrostalolle osoitettu rakennusoikeutta 2200 k-m². Asuinkerrostalo sijoittuu Sammakkolammentien varteen kadun suuntaisesti ja muodostaa massaltaan V-kerroksisen tukevan pistetalon.



Kuva 19. Vaihtoehto A – asemapiirustus

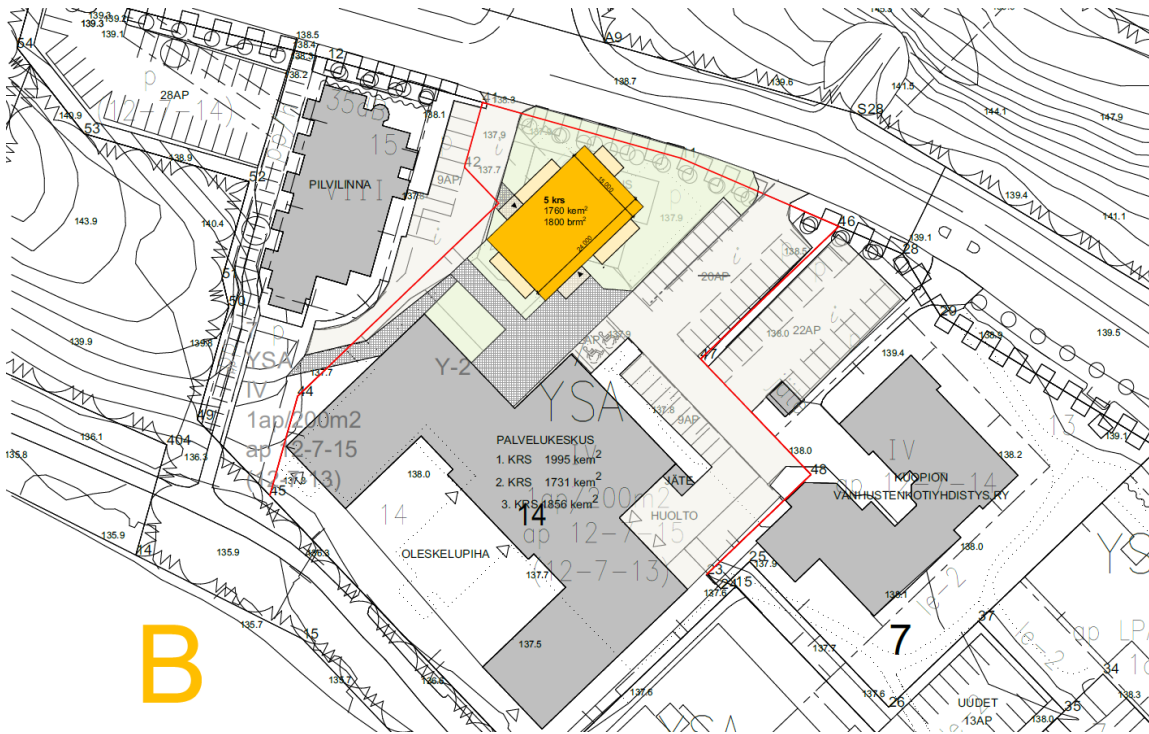


Kuva 20. Vaihtoehto A – kaavakarttaluonnos

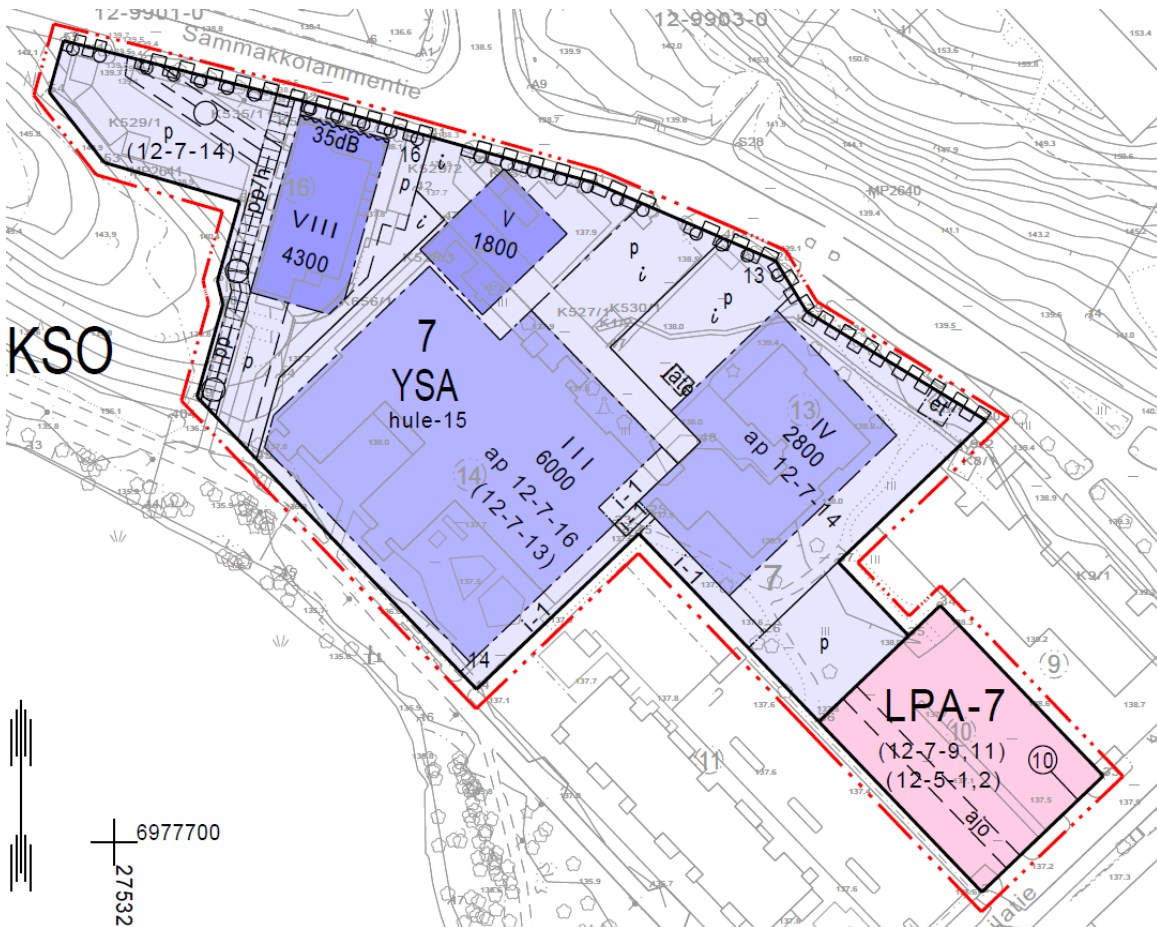


Kuva 21. Vaihtoehto A – havainnekuvat

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



Kuva 22. Vaihtoehto B – asemapiirustus

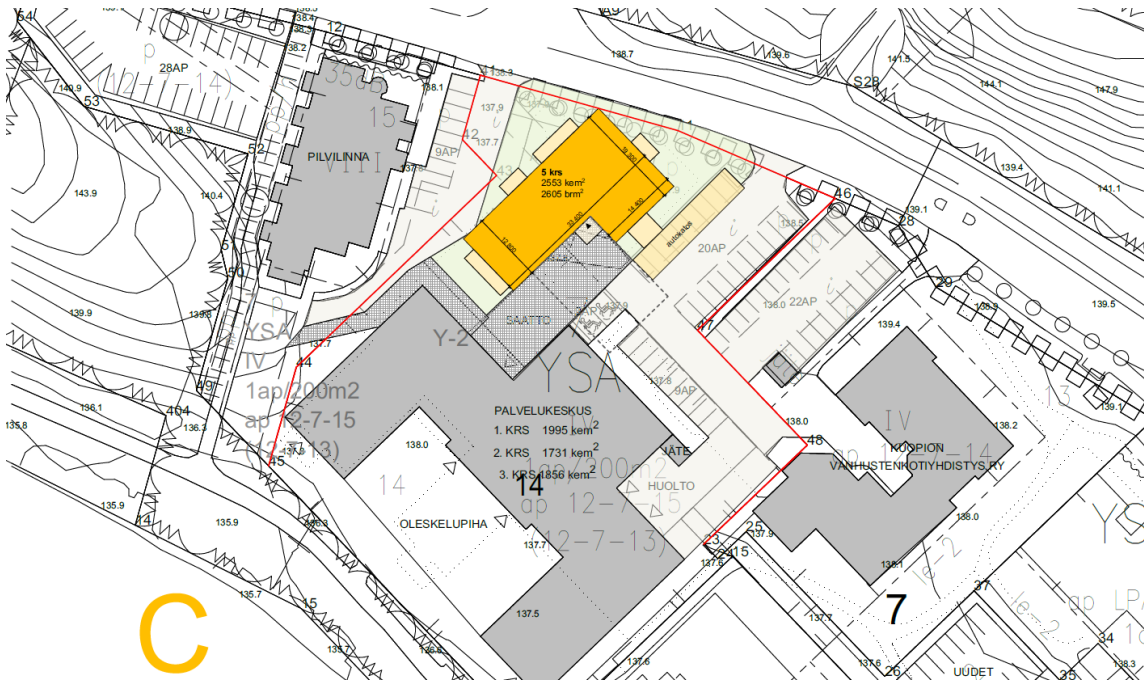


Kuva 23. Vaihtoehto B – kaavakarttaluonnos

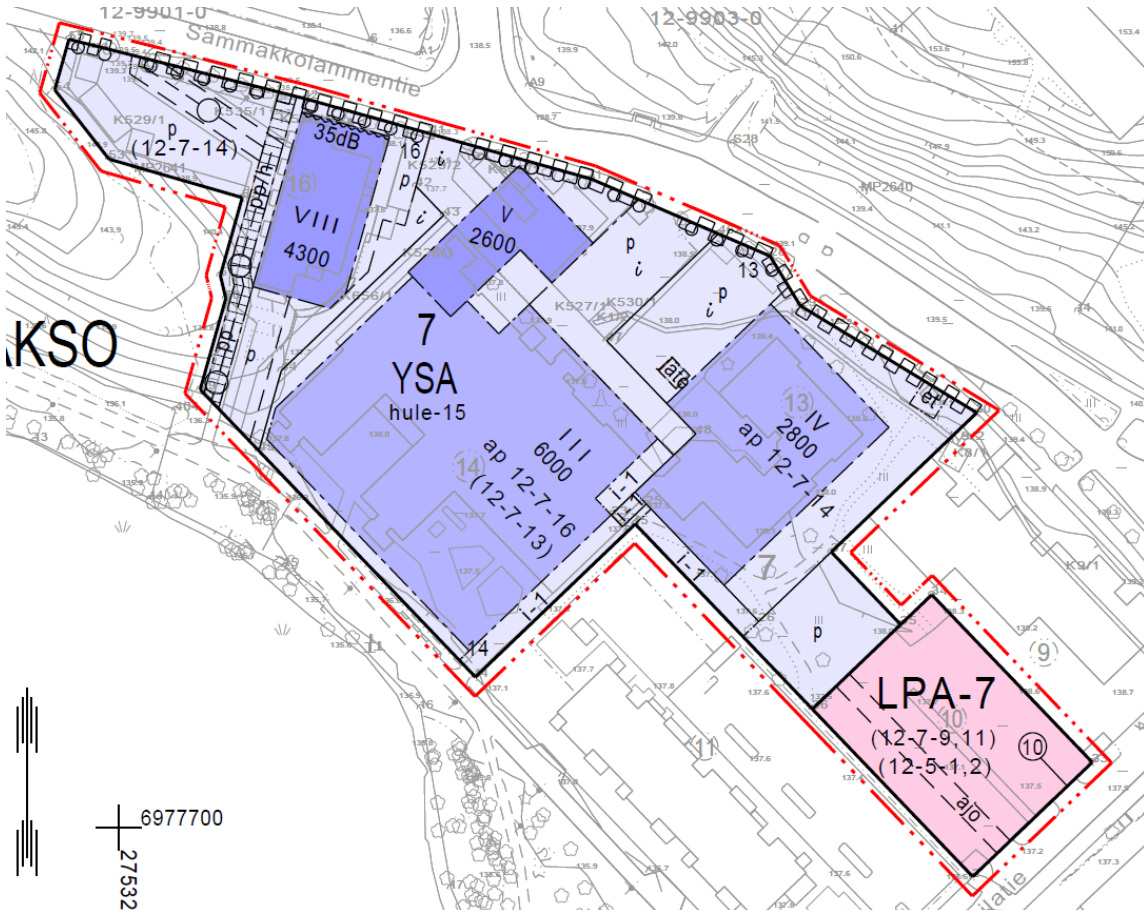


Vaihtoehto B – havainnekuvat

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



Kuva 24. Vaihtoehto C – asemapiirustus



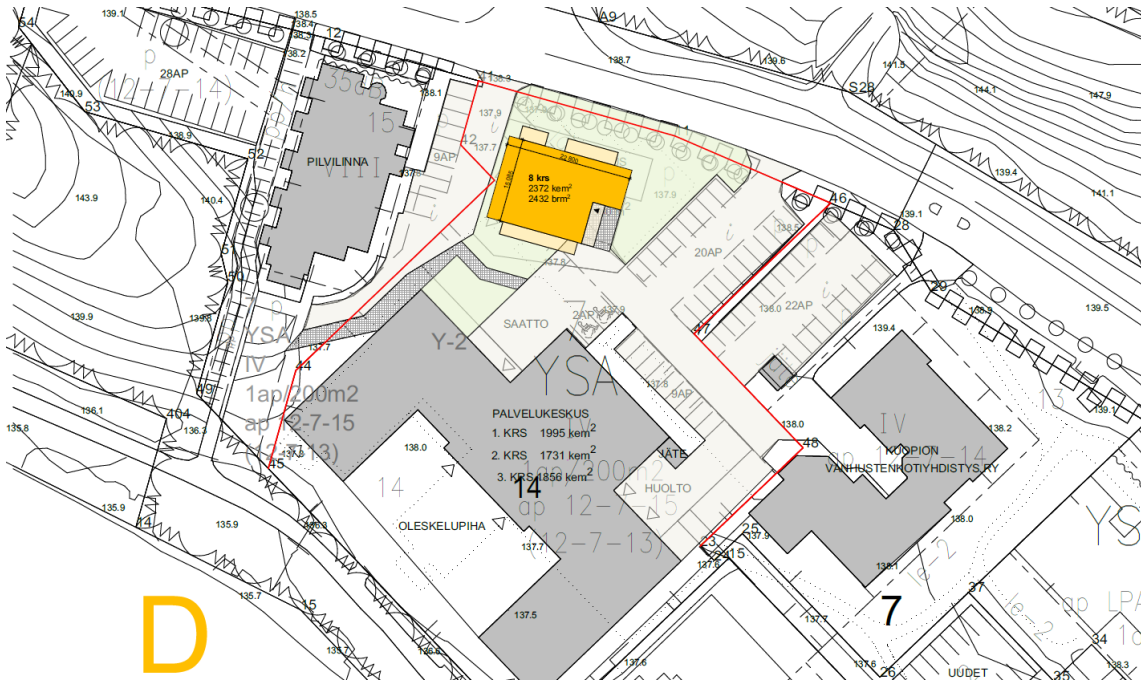
Kuva 25. Vaihtoehto C – kaavakarttaluonnos



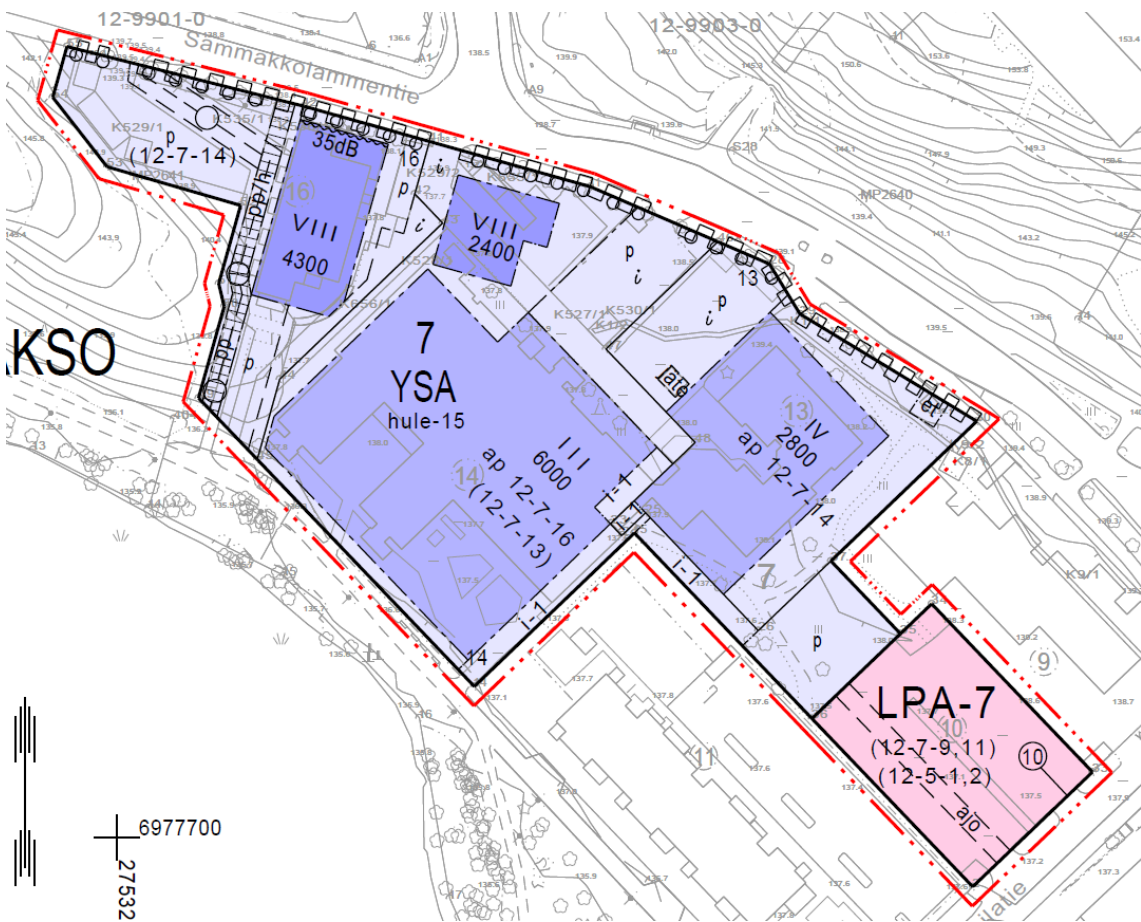
Kuva 26. Vaihtoehto C – havainnekuvat

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

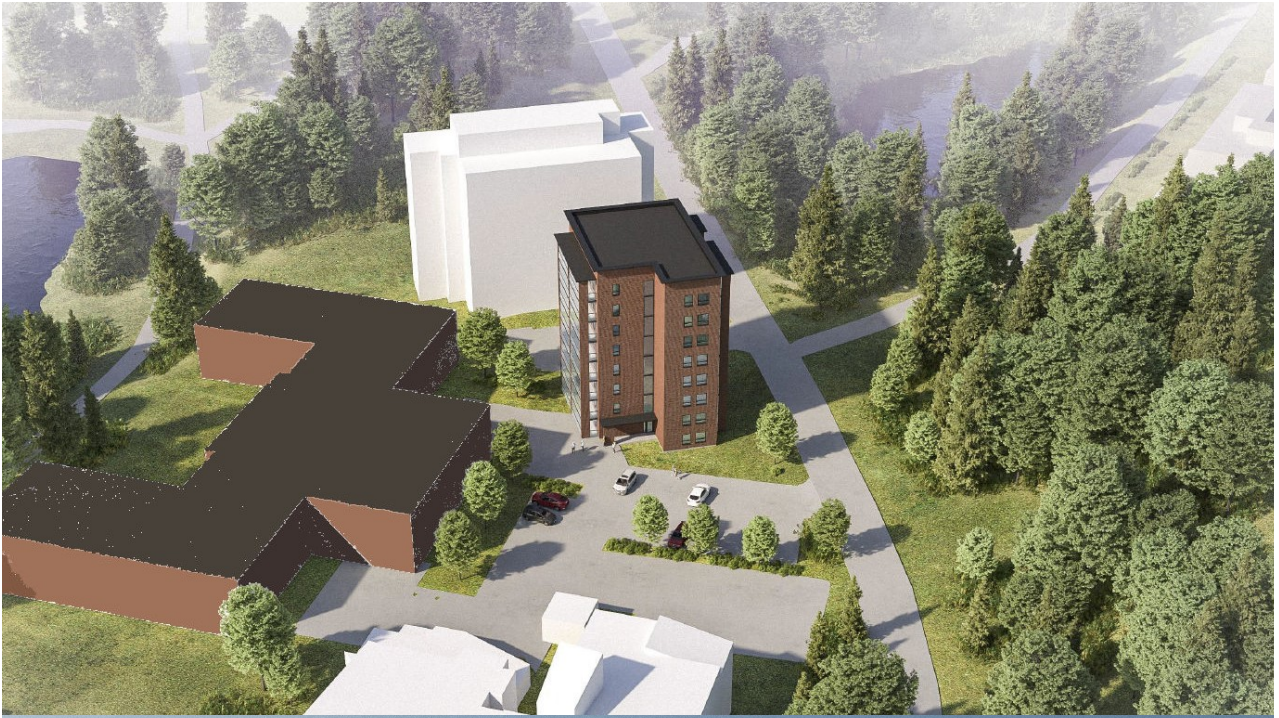
nähteen poikittain suuntautuvalle Pilvilinnalle. Rakennuksen korkeammalla sijaisevien asuntojen ikkunoista aukeaa hyvät näkymät ympäristöön. Tässä vaihtoehdossa rakennusala on vaihtoehtoista pienin ja piha-alueille ja kadun varren lehmusrivistölle jää paremmin tilaa. Tornimaisena massana rakennuksella on kuitenkin suurin vaikutus Puijonlaakson kaupunkikuvaan.



Kuva 27. Vaihtoehto D – asemapiirustus



Kuva 28. Vaihtoehto D – kaavakarttaluonnos



Vaihtoehto D – havainnekuvat

4.5.2 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kokonaisuuden kannalta kaikkien luonnosvaihtoehtojen vaikutukset katsottiin olevan pitkälti samat. Vaihtoehto D eli korkean rakentamisen vaihtoehto vaikutti vaihtoehtoista eniten kaupunkikuvaan ja Sammakkolammen toiselta puolelta aukeavaan kaukomaisemaan. Rakennusoi-keudeltaan suurimmat vaihtoehdot C sekä D vaikuttivat eniten pysäköintipaikkojen osuuteen

tontin pinta-alasta. Suurimmissa vaihtoehdoissa uusia asukkaita pääsisi muuttamaan alueelle enemmän ja asuntojen vuokrat voisivat olla edullisempia. Nämä vaihtoehdot olisivat näin myös ARA-rahoituksen näkökulmasta helpommin toteutettavissa.

Seuraavaan taulukkoon on koottu kaavaratkaisun valmisteluvaiheessa arvioituja vaikutuksia.

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

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

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

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

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

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

Kulttuuriperinnön näkökulmasta vanhan palvelukeskuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella on heikennys. Palvelukeskus on kuitenkin tullut elinkaarensa päähän ja sen uudelle

leenrakentaminen on välttämätöntä. Kaavahankkeessa ohjataan sovittamaan uudisrakentamisen mahdollisimman hyvin Puijonlaakson kulttuuriympäristöön ja sen historiallisiin arvoihin sopivaksi. Sammakkolammentien katukuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Sammakkolammenpuistosta lammen takaa katsottuna maisema ei muutu merkittävästi matalammissa vaihtoehdoissa (A-C).

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

Vaikutukset luontoon ja ilmastoon:

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

Rakennuksen korvaaminen uudisrakentamisella on ilmaston ja resurssiviisauden näkökulmasta lähtökohtaisesti negatiivinen asia, mutta kyseinen päätös ei kuulu tässä kaavatyössä ratkaistaviin asioihin. Rakentamisen sijoittuminen kaupunkirakenteen sisään, olemassa olevan yhdyskuntateknisen verkoston piiriin vähentää toisaalta painetta rakentaa uusille, luonnontilaisille alueille. Rakentamisen päästöjä kompensoi myös se, että uudet rakennukset ovat yleensä paljon energiatehokkaampia kuin vanhat rakennukset. Rakentaminen kaupunkirakenteen sisään keskeiselle paikalle luo myös edellytykset palveluiden saavutettavuudelle kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä ja vähentää riippuvuutta yksityisautoilusta. Kaava-alueella kuin myös Puijonlaakson liikennejärjestelyissä laajemmin on kiinnitetty huomiota kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen.

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja elinvoimaan:

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

Vaikutukset elinympäristöön ja lapsivaikutukset:

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

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

4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin saatujen kannanottojen ja neuvotteluiden pohjalta valmisteluvaiheen vaihtoehto D. Valintaperusteena on se, että kapearunkoinen, korkea asuinkerrostalon massoittelu jättää eniten tilaa piha-alueille ja kadun varren puuriville. Kaupunkikuvallisesti punatiiliverhottu, tornimainen pistetalo katsottiin myös sopeutuvan ympäristöönsä ja muodostavan parin viereisen Pilvilinnan kanssa.

Ehdotusvaiheessa on kehitetty eteenpäin palvelukeskuksen ja asuinkerrostalon kokonaisuutta keskittyen enemmän asuinkerrostalon muotoon, löydetty sopivin käyttötarkoitusmerkintä tavallisen asumisen ja palveluasumisen yhdistelmälle, tutkittu tarkemmin leikki- ja oleskelualueiden ja pysäköinnin sijoittumista ja määrää ja hulevesien hallinnan keinoja alueella. Ehdotusvaiheessa päätettiin jättää Pilvilinnan tontti 297-12-7-16 pois kaavamuuosalueesta.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavam muutoksen rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1,27 ha. Siitä 1,09 ha kaavoitetaan asemakaavan muutoksessa asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (AYS) ja loput 0,18 ha kaavoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-7). Kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 11 280 k-m². Asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella tehokkuus (e) on 1,04. Kaava-alueen keskimääräinen tehokkuus, kun autopaikkojen korttelialue lasketaan mukaan, on 0,89.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa Puijonlaakson palvelukeskuksen uudisrakennuksen sijoittamisen nykyisen palvelukeskuksen paikalle. Muiden palveluiden osalta kaava-alue tukeutuu Puijonlaakson monipuolisiin lähipalveluihin. Keskustaan ja muualle Kuopioon pääsee Puijonlaakson hyviä joukkoliikenteen yhteyksiä hyödyntämällä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

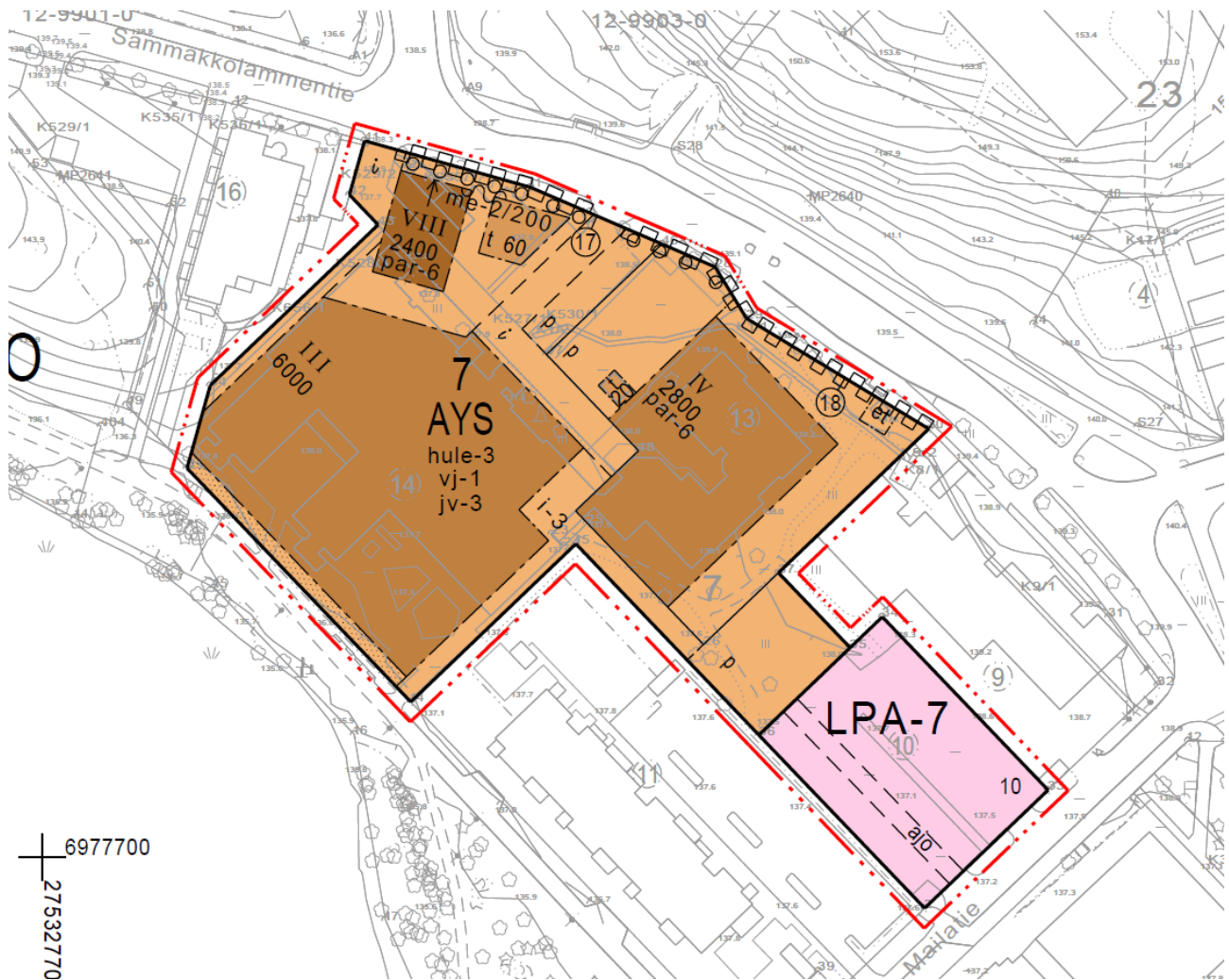
Kaavoitettava alue sijaitsee näkyvällä paikalla, ja sinne toteutettavalla uudisrakentamisella on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan. Uudisrakentaminen muuttaa viereisiä katunäkymiä, näkyy kaukomaisemassa Sammakkolammen toiselta puolelta sekä vaikuttaa viereisten tonttien rakennuksista avautuviin näkymiin. Rakentaminen on kuitenkin tyypillistä tiivistyvän kaupunkialueen kehitystä. Asemakaavan muutoksessa on ollut tavoitteena laadukas, ympäristöön sopeutuva kaupunkikuva. Kaavan arkkitehtuuria koskeviin yleisiin määräyksiin on kirjattu mm., että rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa. Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla punatiiltä ilman näkyviä elementtisaumoja. Yhdellä julkisivulla saa olla korkeintaan kahden parvekkeen levyinen parveketorni. Korttelialueen rakennukset tulee yhteensovittaa kaupunkikuvallisesti eheäksi kokonaisuudeksi, joka huomioi Puijonlaakson alkuperäisen asemakaavan hengen. Kaavamääräyksiä ja niitä tukevan havainneaineiston (liite 3) ohella alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupunkikuvatyöryhmän, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyöllä. Kaavaan ei sisälly erillistä rakentamistapaohjetta.

Asemakaavatyössä tärkeä lähtökohta on ollut laadukkaan, turvallisen asuin ympäristön ja viisaan liikkumisen tukeminen. Kaavaan on kirjattu, että tonteilla tuulee järjestää turvalliset ja sujuvat kävely-yhteydet ja että rakentamisen pitää liittyä sujuvasti maanpinnan korkeuksiin. Kaavassa kannustetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita parantavien toimenpiteiden toteuttamiseen joustavalla pysäköintinormilla. Alueen melutilannetta sekä hulevesien hallinnan keinoja selostetaan tarkemmin selostuksen kohdassa "5.5 Ympäristön häiriötekijät".

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella tonteista 297-12-7-14 ja 297-12-7-13 muodostetaan sitovalla tonttijaolla tontit 297-12-7-17 ja 297-12-7-18. Nämä tontit on kaavoitettu asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (AYS). Tontti 297-12-7-10 säilyy asemakaavan muutoksessa autopaikkojen korttelialueena (LPA-7).



Kuva 29. Ote asemakaavan muutoksen kaavakartasta

AYS-korttelialue

Tontille 17 on osoitettu erilliset rakennusalat ja rakennusoikeudet palvelukeskuksen uudisrakennukselle (6000 k-m², III), uudelle asuinkerrostalolle (2400 k-m², VIII) ja talousrakennukselle (60 k-m²). Tontille 18 on osoitettu olemassa tilanteen mukaisesti asuinkerrostalo Rauhalalle 2800 k-m² ja kerrosluku IV sekä sen talousrakennukselle 20 k-m². Rakennusten katoille tulevia teknisiä tiloja ei lasketa kerrosalaan. Palvelukeskuksen rakennusala on esitetty väljempänä suunnitellun toiminnan luonteen ja toisaalta palvelukeskuksen suunnittelutilanteen vuoksi.

Autopaikkoja tulee kaavan mukaan rakentaa tavalliselle asumiselle 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohden ja sekä palveluasumiselle että tehostetulle palveluasumiselle 1 autopaikka 200 k-m² kohden. Tontin kokonaisautopaikoista on varattava 1 vierasautopaikka 10 asuntoa kohti. Autopaikkamäärästä on mahdollista saada huojennusta joustavan autopaikkamäärän mukaisesti: kaavassa on määritetty perusnormitaso, josta on mahdollista saada vähennyksiä rakennuslupavaiheessa, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä ja/tai kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun. Kaava-alueen velvoiteautopaikat on suunniteltu sijoittuvan maantasoon pääasiassa omille tonteilleen. Kaavassa on kuitenkin mahdollistettu autojen sijoittaminen joustavasti myös kaava-alueen muille tonteille, mikäli kiinteistöjen omistajat pääsevät asiasta sopimukseen. Palvelukeskuksen tontin 17 vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa myös tontille 297-12-7-16.

Polkupyöräpaikkoja tulee kaavan mukaan rakentaa asumiselle 1 polkupyöräpaikka 30 k-m² kohden, palveluasumiselle 1 polkupyöräpaikka 120 k-m² kohden ja tehostetulle palveluasumiselle 160 polkupyöräpaikka 160 k-m² kohden.

Tontilla 18 ei ole omaa ajoneuvoliittymää. Suunnittelualueen pohjoisnurkan ajoneuvoliittymä ja sen yhteydessä oleva huoltopiha ja pysäköintialue on puolestaan yhteisessä käytössä tontin 16 kanssa. Kaavatyön yhteydessä on lisäksi noussut esiin tarve suoralle jalankulkuyhteydelle tontilta 18 palvelukeskuksen tontin kautta Sammakkolammenpuiston virkistysalueelle. Mm. näitä tarpeita täyttämään on kaavaan tontille 17 on esitetty ohjeellisia ajoliikenteen (i) ja jalankulun reittejä (i-3) viereiselle tontille tai alueelle.

Asemakaavan muutoksessa ei ole osoitettu leikki- ja oleskelualueiden sijainteja kaavakarttaan. Lähtökohtana on, että palvelukeskuksen oleskelupiha sijoitetaan Sammakkolammenpuiston puolelle suojaan. Uuden asuinkerrostalon leikki- ja oleskelualueet on havainneaineistossa kuvattu sijoittuvan palvelukeskuksen ja asuinkerrostalon etelä- ja itäpuolille. Tontin 17 Sammakkolammenpuoleiseen reunaan on määrätty istutettavan alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Tällä turvataan toisaalta palvelukeskuksen asukkaiden rauha ja yksityisyys ja toisaalta puiston ilmeen vehreys. Rakentamisen aikana puisto tulee aidata työmaata vastaan ja huolehtia siitä, että työmaatoiminnot eivät leviä puistoon ja että puiston reittejä ei käytetä rakentamisen kulkureitteinä. Sammakkolammentien reunassa kasvava lehmusrivistö on tärkeä osa alueen katukuvaa ja se tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai uusia rakennustöiden yhteydessä. Puurivi on huomioitu kaavassa, jättämällä riittävästi väliä uuden asuinkerrostalon rakennusalan ja kadun reunan välille ja osoitettu kadun varteen määräys säilytettävästä/istutettavasta puurivistä.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita varten on osoitettu tontille 18 alue (et) sähkömuuntamolle. Vesihuollon toimivuus on turvattu kaavamerkinnoin jv-3 ja vj-1.

LPA-7-korttelialue

Autopaikkojen korttelialue (LPA-7) on jaettava istutuskaistoilla tarkoituksenmukaisiin osiin ja alueella olevat huomattavat puut on säilytettävä. Tontin 10 poikki Mailatieltä tontin 17 rajalle on osoitettu ajoyhteys. Autopaikkojen korttelialueella sijaitsee tällä hetkellä kaava-alueen ulkopuolisten kiinteistöjen velvoiteautopaikkoja ja ne on osoitettu kaavan yleismääräyksissä.

5.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoshankkeen valmisteluvaiheen vaikutuksia on arvioitu aiemmin selostuksen kohdassa "4.5.2 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu" ja "4.5.3 Asemakaavan muutosratkaisun valinta ja perusteet". Näissä kohdissa on arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön, luontoon ja ilmastoon, työllisyyteen ja kaupungin elinvoimaan. Kaavahankkeen keskeisten vaikutusten arvioidaan yhä olevan samantapaisia kuin valmisteluvaiheessa.

5.4.1 Vaikutukset kaupungin strategian toteutumiseen

Kaavahanke on Kuopion strategian mukainen. Asemakaavan muutoksella vastataan kaupungin kasvuun ja se mahdollistaa kaupungin kehittymisen edelleen. Tiivistäminen vahvistaa asuinalueen elinvoimaa ja kaupunkikulttuurin monipuolisuutta. Asumisen lisääminen erinomaiselle paikalle virkistysalueiden, palveluiden ja joukkoliikenteen yhteyksien lähelle sekä elinympäristön esteettömyyden ja turvallisuuden huomioiminen kaava-alueella tukee asukkaiden aktiivista arkea ja viisasta liikkumista. Se turvaa myös palveluiden säilymistä alueella. Elinvoimaiset ja viihtyisät asuinalueet ja toimivat lähipalvelut ovat tärkeä osa kaupungin resurssiviisauden toteutumista. Tiivistäminen on myös talouden kannalta kestävä, kun voidaan hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.

5.4.2 Vaikutukset ihmisiin

Kaavahankkeen vaikutukset ihmisiin ovat myönteiset. Kaavaehdotus vastaa tehostetun palveluasumisen kasvavaan tarpeeseen ja laajempaan väestönkasvun synnyttämään asuntotarpeeseen. Palvelukeskukseen suunnitellut yhteiskäyttöiset liikuntatilat voivat toteutuessaan tukea useiden käyttäjärühmien kuten talon asukkaiden ja koululaisten liikunnallisuutta. Kaupunkira-

kenteen tiivistäminen vahvistaa alueen olemassa olevien palveluiden mukaan lukien joukkoliikenteen kannattavuutta ja säilymistä alueella ja parantaa olosuhteita myös uusien palveluiden syntymiselle.

Kaava-alueen ympäristö tarjoaa erinomaiset puitteet hyvälle, terveelliselle elämälle, sillä se sijaitsee virkistysmahdollisuuksien ja lähipalvelujen vieressä. Kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus sosiaalisen elinympäristön suhteen. Uudet asukkaat rikastavat jo olemassa olevaa naapurustoa. Tiivis rakentaminen sekä kävelyyn ja pyöräilyyn perustuva liikkuminen edesauttavat terveellisyyden lisäksi ihmisten kohtaamista ja yhteisöllisyyden muodostumista. Asemakaavan muutoksessa korttelin liikkumismahdollisuuksiin ja alueen yhteiskäyttöön tulee muutos, kun nykyiset le-2-merkinnät poistetaan tonteilta 17 ja 18. Näin tarjotaan tonteille 18 ja 9 heidän toivomansa mahdollisuus kehittää piha-alueitaan vapaasti, esimerkiksi aidata ne rauhallisten oleskelualueiden luomiseksi. Uudisrakentamisen aikana rakennustyöt aiheuttavat häiriötä alueella ja elinympäristön ja näkymien muutos voi olla asukkaille negatiivinen kokemus.

5.4.3 Vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon

Vaikka uusi rakentaminen kuluttaa energiaa ja luonnonvaroja, on kaavahankkeella myös paljon myönteisiä vaikutuksia ympäristöön ja ilmastoon. Kaupunkirakenteen tiivistämisessä hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria, mahdollistetaan alueen ja sen lähipalveluiden saavutettavuus kestäväillä liikkumismuodoilla ja parannetaan joukkoliikenteen kannattavuutta alueella. Tiivistäminen säästää luonnontilaisia alueita rakentamiselta kaupunkirakenteen ulkopuolella.

Kaavan mukainen rakentaminen lisää jonkin verran alueen liikennettä ja pysäköintipaikkojen tarvetta. Kaavamuutos mahdollistaa autojen sijoittamisen alueelle, joka nykyisellään on istutettua. Kaavassa on osoitettu alueelle pysäköinnin mitoitus, jonka katsotaan osaltaan kannustavan kestävien liikkumismuotojen valintaan. Kaava-alueen ulkopuolelta kantautuu kaava-alueelle jonkin verran liikenteen melua. Kaavatyössä on huomioitu melulta suojattujen oleskelu- ja piha-alueiden muodostuminen sekä tontin sisäisten jalankulun reittien turvallisuus ja esteettömyys.

Asemakaavan muutos vaikuttaa toteutuessaan alueen kaupunkikuvaan. Uudisrakentaminen muuttaa viereisiä katunäkymiä ja näkymää Sammakkolammen toiselta puolelta sekä vaikuttaa viereisten tonttien rakennuksista avautuviin näkymiin. Rakentaminen on kuitenkin tyyppillistä tiivistyvän kaupunkialueen kehitystä. Kaavatyössä on tavoiteltu laadukasta nykyarkkitehtuuria ja Puijonlaakson arvokkaan, avoimeen rakentamistapaan perustuvan kaupunkikuvan säilyttämistä.

5.4.4 Vaikutukset kunnan talouteen ja henkilöstöön

Puijonlaakson palvelukeskus on hyvinvointialueelle siirtynyt hanke eikä sillä siten tule toteutuessaan olemaan kaupungin talouteen ja henkilöstöön erityisiä vaikutuksia. Kaupunki on sitoutunut kustantamaan vanhan palvelukeskuksen purkamisen. Tonteista saatava maanvuokratulo kattaa ajan kuluessa purkamisen kustannukset.

5.4.5 Vaikutukset yrityksiin

Kaavahankeen vaikutukset yrityksiin ovat maltilliset. Alue säilyy kaavamuutoksen jälkeenkkin asumisen sekä sosiaalihuollon ja terveydenhoidon alueena eli alueen asumispainotteiseen luonteeseen ei ole tulossa kaavamuutoksen myötä muutosta. Palvelukeskuksen tarvitsee työntekijöitä myös tulevaisuudessa. Korttelin täydentäminen asuinkerrostalolla kasvattaa jonkin verran alueen asiakasvirtoja. Rakennustöiden aikana alueen asiakaskunnan rakenne voi muuttua. Rakennushankkeet sinänsä parantavat rakennusalan elinvoimaisuutta ja työllisyyttä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle ympäristöhäiriötä syntyy lähinnä Sammakkolammentielle sekä muilta läheisiltä tiealueilta kulkevan ajoneuvoliikenteen aiheuttamasta melusta. Kaavatyötä varten on alueelle teetetty liikennemeluselvitys (liite 4), jossa uudisrakentamisen piha-alueille ja julkisivuille kohdistuvia liikennemelutasoja on tutkittu. Meluselvitysten tuloksena todettiin, että valtioneuvoston

päätöksen 993/1992 ohjearvotasot alittuvat korttelin sisäpihan puolelle, mutta ylittyvät Sammakkolammentien puolelle suunnitellulla asuinkerrostalon oleskelupihalla. Meluselvityksessä ohjataan sijoittamaan tienpuoleiselle oleskelualueelle 2 metriä korkea meluste. Meluselvityksessä ohjataan, että korttelin mahdolliset piha- ja ulko-oleskeluun käytettävät alueet tulee sijoittaa ohjearvotasot alittaville alueille (mikäli näitä alueita sijoitetaan muualle, tulee ne mahdollisesti suojata melusteihin ohjearvotasojen saavuttamiseksi). Julkisivun ääneneritysvaatimuksen suhteen selvityksessä todetaan tavanomaisten laadukkaiden rakenteiden olevan riittäviä melun eristämiseksi. Korttelin rakennusten lännen-, idän- ja pohjoisen puolisille julkisivuille mahdollisesti sijoitettavat parvekkeet tulee lasittaa, ja näissäkin riittää melun eristämiseksi tavanomainen lasitus. Asemakaavan muutoksessa uuden asuinkerrostalon ja sen viereisen talousrakennuksen välille, suunnitellun oleskelualueen kohdalle, on osoitettu vaatimus 2-metrinen melua torjuvan rakenteen toteuttamisesta (me-2/200). Tonttien 17 ja 18 rakennusaloille osoitettu on merkintä par-6, jonka mukaan parvekkeita ei saa sijoittaa katujen puoleisille julkisivuille. Yleisiin määräyksiin on kirjattu, että parvekkeiden tulee olla lasitetut.

Suunnittelualueen rakentaminen voi aiheuttaa muutoksia hulevesien muodostumiseen. Vieressä sijaitsevan herkän Sammakkolammen hulevesikuormaa pyritään kaavassa minimoimaan. Suunnittelualueen maaperä läpäisee vettä huonosti ja lisäksi pohjavesi on alueella korkealla. Hulevesien hallinnassa on siksi suositeltavaa hyödyntää maanpäällisiä, viivyttyviä ratkaisuja, joilla hidastetaan ja pidätetään hulevesivirtaamaa. Kaavassa on määrätty kortteliin hule-3-merkintä, jonka mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttyä alueella viivytyspainanteiden, -altaiden tai muiden vastaavien rakenteiden avulla. Hulevesien hallinnan tukemiseksi sekä alueen yleisen viihtyisyyden parantamiseksi kaavassa on määrätty myös istuttamaan rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköintiin sekä toteuttamaan talousrakennusten katot viherkattoina.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan muutoksessa esitetyt kaavamerkinnot- ja määräykset ovat Ympäristöministeriön suositusten mukaisia. Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartasta.

5.7 Nimistö

Alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

5.8 Kaavatalous

Suunnittelualue on osa Puijonlaakson olemassa olevaa kaupunkirakennetta, joten aluetta palveleva infrastruktuuri on jo valmiina. 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.

Kaavaratkaisu ja täydennysrakentaminen parantavat verkostojen käyttöastetta, tiivistävät alueen kaupunkirakennetta ja hyödyntävät olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä katu- ja palveluverkosta. Kaavaratkaisu on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen. Vanhan palvelukeskuksen purku on tulossa kaupungin kustannukseksi. Tonteista saatavat maanvuokratulot kattavat ajan myötä purkukustannukset.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 4.1.2023

Anne Siltavuori
asemakaavapäällikkö

Anne Partanen
kaavoitusinsinööri