

**Asemakaavan muutosehdotus, Puijonlaakson palvelukeskuksen ympäristö / Puijonlaakso 297-12-7-14, 297-12-7-13 ja 297-12-7-10**

Kaupunkirakennelautakunta 18.01.2023 § 3  
603/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:  
Anne Partanen  
puh. 044 718 5413  
etunimi.sukunimi(at) kuopio.fi

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. (Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 12. kaupunginosan (Puijonlaakso) korttelin 7 tonttien 17...18 tonttijako). Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Anne Partanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

**Selostus**

**Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Puijonlaakson palvelukeskuksen uudisrakennuksen sekä asuinkerrostalon sijoittaminen suunnittelualueelle tontille 297-12-7-14.

**Kaava-alue**

Suunnittelualue sijaitsee Puijonlaakson kaupunginosan korttelissa 7 Sammakkolammenpuiston ja Sammakkolammentien välisellä alueella. Aluerajaus on supistunut valmisteluvaiheen rajauksesta.

**Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat**

Kaavatyö on sisältynyt vuoden 2022 asemakaavoituksen työohjelmaan. Kaavatyö esitettiin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa osana laajempaa Puijonlaakson keskuksen kaavatyötä, josta se erotettiin kuitenkin pian omaksi hankkeekseen. Kaavatyö tuli vireille kesäkuussa 2022.

**Kaavoitustilanne**

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta sekä lisäksi kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta erityisen tärkeää aluetta. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Voimassa olevissa asemakaavoissa tontit 297-12-7-13 ja 14 ovat sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä niihin liittyvien asuinrakennusten korttelialuetta ja tontti 297-12-7-10 on autopaikkojen korttelialuetta.

**Nykyinen tilanne**

Suunnittelualue sijaitsee keskellä rakennettua ympäristöä, Puijonlaakson keskuksen lähipalveluiden ja joukkoliikenteen yhteyksien sekä

Sammakkolammenpuiston virkistysalueen vieressä. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Tontilla 14 sijaitsee vuosina 1979–81 rakentunut kerrosaltaan vajaan 6 000 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen Puijonlaakson palvelukeskus. Tontilla 13 sijaitsee vuonna 1993 valmistunut Kuopion Vanhustenkotiyhdistyksen omistama asuinkerrostalo Rauhala ikääntyneille asukkaille. Sen kerrosala on n. 2 500 k-m<sup>2</sup>. Palvelukeskus ja Rauhala on rakennettu kiinni toisiinsa. Tonteilla sijaitsee myös kaksi pientä talousrakennusta.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös pysäköintitontti 297-12-7-10, jolle sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolisten kiinteistöjen, esimerkiksi ostoskeskuksen, autopaikkoja.

#### Maanomistus

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan Kuopion kaupungin omistuksessa.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa tonteista 13 ja 14 muodostetaan sitovalla tonttijaolla tontit 297-12-7-17 ja 297-12-7-18. Tontit on kaavoitettu asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (AYS).

Tontille 17 on osoitettu kolmelle rakennusalalle yhteensä 8 460 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Näistä 6 000 k-m<sup>2</sup> on tarkoitettu suunnitellulle III-kerroksiselle palvelukeskuksen uudisrakennukselle, 2 400 k-m<sup>2</sup> VIII-kerroksiselle asuinkerrostalolle ja 60 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle. Tontille 18 voi rakentaa IV-kerroksisen 2 800 k-m<sup>2</sup> kokoisin rakennuksen sekä 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 11 280 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus (e) 0,89.

Tontti 10 on asemakaavan muutoksessa edelleen autopaikkojen korttelialuetta (LPA-7), mutta sen läpi on osoitettu ajoyhteys.

Alueen pysäköinti on suunniteltu järjestyvän maan päällä ja se perustuu osittain myös olemassa oleviin rasitesopimuksiin tontin 297-12-7-16 kanssa sekä mahdollisuuteen sijoittaa jatkossa autopaikkoja kaava-alueen muillekin tonteille. Autopaikkanormi on esitetty asumiselle (2 ap/3 as), palveluasumiselle (1 ap/200 k-m<sup>2</sup>) ja tehostetulle palveluasumiselle (1 ap/200 k-m<sup>2</sup>). Tontin kokonaisautopaikoista on varattava 1 vierasautopaikka 10 asuntoa kohti. Autopaikkanormista voi saada vähennyksiä riippuen kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistävästä toimenpiteistä ja/tai sitoutumalla yhteiskäyttöautopalveluun.

Kaavaan sisältyy myös polkupyöränormit asumiselle (1 pp/30 k-m<sup>2</sup>), palveluasumiselle (1 pp/120 k-m<sup>2</sup>) ja tehostetulle palveluasumiselle (1 pp/160 k-m<sup>2</sup>).

Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan alueen arkkitehtuurin laatua ja sopeutumista ympäröivään rakentamiseen. Uudisrakentamiseen tulee olla mm. mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja julkisivut tulee olla punatiiltä ilman näkyviä elementtisaumoja. Talousrakennuksien katot tulee toteuttaa viherkattoina. Yleismääräyksissä on määrätty myös mm. turvallisiin kävely-yhteyksiin, maanpinnan käsittelyyn ja talotekniikkaan liittyviä asioita.

Käsittelyvaiheet	<p>Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 8.6.2022. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 15.6.–15.8.2022. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 17.6.2022. Vireilletulovaiheessa on jätetty yksi mielipide ja yksi lausunto.</p> <p>Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 12.10.2022. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 19.10.–18.11.2022. Aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 28.10.2022. Aineistoa on esitelty yleisötilaisuudessa 31.10.2022. Valmisteluaineistosta on saatu 3 mielipidettä ja yksi lausunto. Ehdotusaineisto on laadittu valmisteluvaiheessa esitellyn vaihtoehdo D:n eli korkean asuinkerrostaloratkaisun sekä saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.</p>
Jatkotoimenpiteet	Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus (ja sitova tonttijako) asetetaan julkisesti nähtäville.
Hyväksyvä viranomainen	Kaupunginvaltuusto
Vaikutusten arviointi	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen kehittymisen Puijonlaakson palvelukeskuksen uudisrakentamista koskevan hankesuunnitelman mukaisesti vastaten kasvavan ikääntyneen väestömäärän asumis- ja hoivatarpeisiin Kuopiossa. Palvelukeskukseen suunnitellut yhteiskäyttöiset liikuntatilat toteutuessaan voivat vaikuttaa positiivisesti muidenkin kuntalaisten, esim. läheisten koululaisten, elämään.</p> <p>Asemakaavan muutos toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita ja on MAL-sopimuksen ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevan infrastruktuurin, palveluiden ja joukkoliikenteen yhteyksien piirissä on taloudellista ja ilmastoviisasta. Se edistää ihmisten aktiivista elämäntapaa ja parantaa palveluiden säilymistä alueella.</p> <p>Täydennysrakentaminen lisää liikenteen ja autopaikkojen määrää ja tiivistää tontin järjestelyitä. Sillä on vaikutus myös kaupunkikuvaan ja tontin asemaan katukuvassa sekä myös olemassa olevien asuinrakennusten näkyymiin. Kaavassa on esitetty määräyksiä, joilla alueen kaupunkiympäristön arvoja ja yhtenäistä kaupunkikuvaa pyritään säilyttämään. Lisäksi kaavalla ohjataan kulkureitteihin, oleskelualueisiin, hulevesien hallintaan ja viherympäristöön liittyviä asioita.</p>
<b>Liitteet</b>	<p>Asemakaavan selostus  Kaavakarttaehdotus  Asemakaavan muutoksen seurantalomake, liite 1  Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2  Havainneaineisto, liite 3  Liikennemeluserveys, liite 4  Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnitelma, liite 5  Joustavan pysäköintinormin soveltamisohje, liite 6  Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, liite 7  Tonttijakokartta  Vaikutusten ennakoarviointilomake</p>