



TASAVALLANKATU 19

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 3.11.2021

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIOKAUPUNKI,
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 toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	9
3.1.5 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaava-alueita ja sen ympäristöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .	11
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	17
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireilletulo.....	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	20
5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
6 ASEMAKAAVAN MUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	21
6.1 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen kuvaus.....	21
6.1.1 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat.....	23
6.1.2 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen	23
6.2 Vaihtoehdon valinta ja perustelut.....	26
7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	28
7.1 Kaavamuutoksen rakenne ja mitoitus	28
7.1.1 Palvelut	28
7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
7.3 Aluevaraukset	28
7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset	28
7.5 Ympäristön häiriötekijät.....	29
7.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	29
7.5 Nimistö.....	29
7.6 Kaavatalous	29

8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	30
---------------------------------------	----

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake
- 2 Ote ajantasa-aseamakaavasta / poistokartta
- 3 Ehdotusvaiheen havainneaineisto
- 4 Luonnosvaiheen havainneaineisto
- 5 Meluselvitys
- 6 Rakennusinventointi

Kuvat

Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta.....	3
Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta.....	5
Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta, suunnittelualueen likimääräinen rajausta esitettyä punaisella viivalla	6
Kuva 4. Viistoilmakuva idästä	7
Kuva 5. A-rakennus (Kuva Katri Nousiainen15.7.2020).....	8
Kuva 6. B-rakennus (Kuva Katri Nousiainen15.7.2020).....	8
Kuva 7. Päiväajan keskiäänitaso tontikäyttösuunnitelmavaihtoehdoissa 1 ja 2	10
Kuva 8. Yöajan keskiäänitaso tontikäyttösuunnitelmavaihtoehdoissa 1 ja 2	10
Kuva 9. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.....	12
Kuva 10. Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta	13
Kuva 11. Ote ajantasa-aseamakaavasta	13
.....	21
Kuva 12. Havainnekuvat suunnitelmavaihtoehdoista 1 ja 2.....	21
Kuva 13. Vaihtoehto 1 asemapiirros ja rakeisuuskartta.....	22
Kuva 14. Vaihtoehto 2 asemapiirros ja rakeisuuskartta.....	22
Kuva 15. Havainnekuvat Tasavallankadun suunnasta suunnitelmavaihtoehdoista 1 ja 2.....	23
Kuva 16. Havainnekuva, jossa taustalla näkyy Kaartokadun varren asemakaavan mahdollistama 8-kerroksinen rakentaminen.....	27

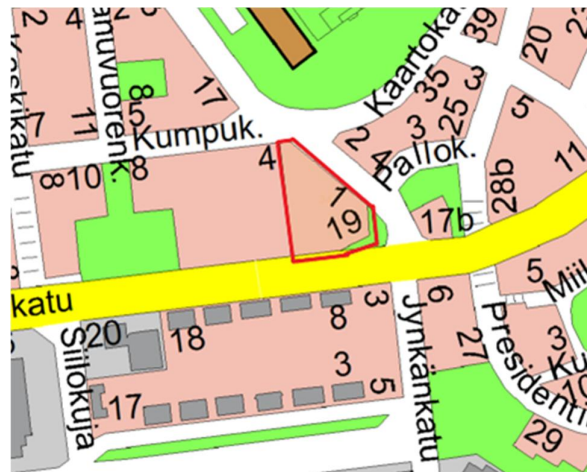
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 45 tonttia 10.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Kuopion kaupungin 8. kaupunginosan (Haapaniemi) korttelin 45 tontti 10.

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa (8. kaupunginosa) keskustan reuna-alueella Kuopion keskustan läheisyydessä, noin 1.5 kilometriä Kuopion torilta lounaaseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

Kaavatunnus: 887

Kaavan tarkoitus: Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää asuintäydennysrakentamisen mahdollisuudet. Asemakaavatyöllä selvitetään olemassa olevien kerrostalojen korvaaminen uusilla, minkä lisäksi selvitetään maankäytön tehostamisen mahdollisuudet.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Niiralan Kulma Oy:n hakemuksesta 18.11.2020. Kaavatyö sisältyy vuosien 2022–2024 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Aloitusvaihe

- Vireilletuloaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 3.11.2021
- Vireilletuloaineisto oli nähtävillä 10.11.–10.12.2021
- Aloituskokous järjestettiin 1.3.2022

Luonnosvaihe

- Valmisteluaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 29.11.2023
- Valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.12.2023–5.1.2024
- Yleisötilaisuus järjestettiin 11.12.2023
- Lausuntokokous järjestettiin 15.12.2023

Ehdotusvaihe

- Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi ehdotusaineiston x.x.202x
- Ehdotusaineisto oli nähtävillä x.x.202x–x.x.202x

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle uusien asuinkerrosten rakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään suunnittelualan pysäköintimääräykset ja -järjestelyt.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

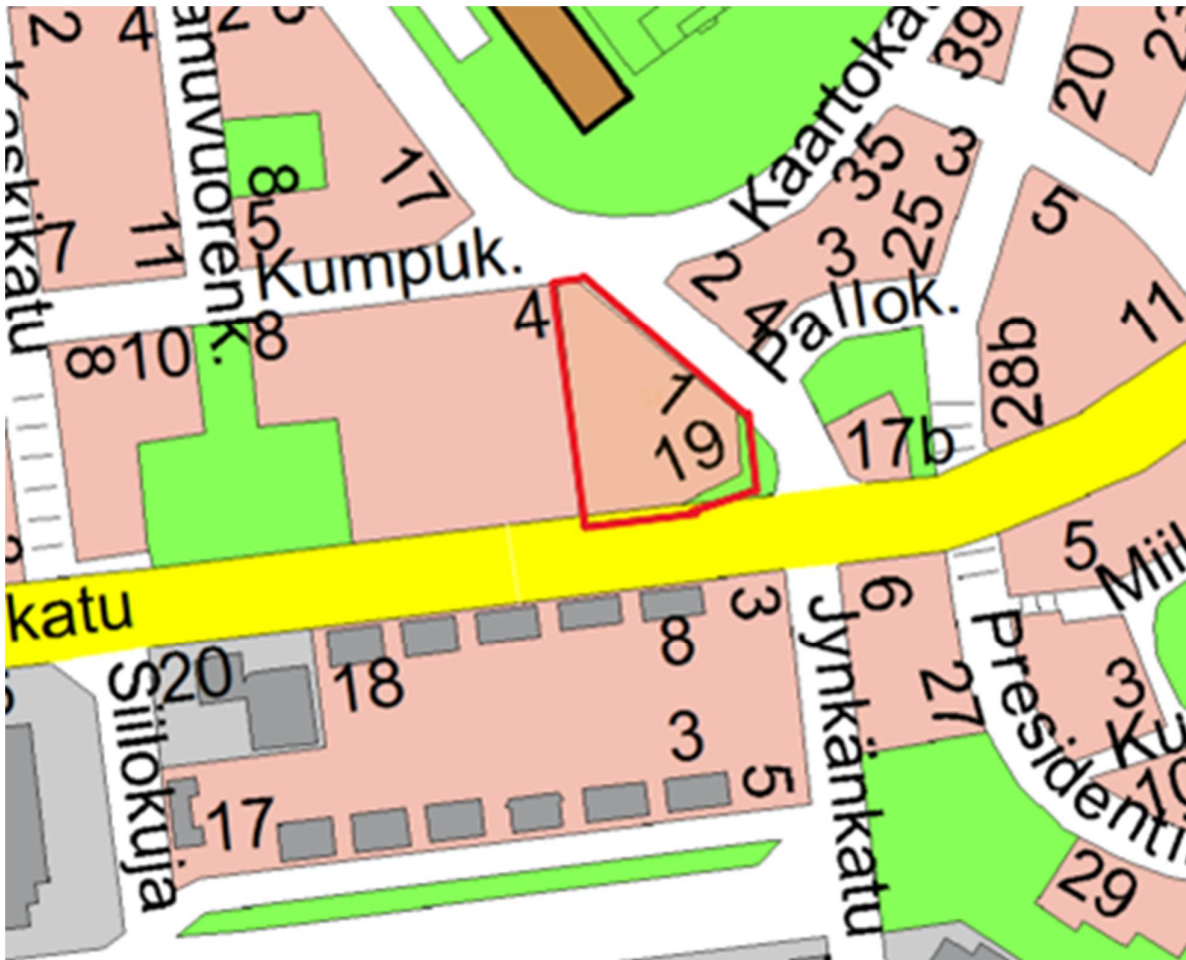
Uudisrakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavan muutoksen perusteella heti, kun se kaavatilanteen sekä teknisten ja taloudellisten toteuttamisedellytysten puolesta on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Haapaniemen kaupunginosassa (8. Kaupunginosa) noin 1.5 kilometriä Kuopion torilta lounaaseen. Suunnittelualueeseen sisältyy korttelin 45 ja tontti 10. Kaavoitettava alue on osa tiiviisti rakennettua Mölymäen kerrostaloaluetta. Kaupunkikuvallisesti suunnittelualue on merkittäväällä paikalla, keskustan sisääntuloväylän läheisyydessä. Asemakaava-alueen rajaus on esitetty opaskartalla.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat rakennettua ympäristöä eikä alueella ole luonnontilaista ympäristöä. Tontin eteläosassa on pihapiiriin kuuluvia suuria lehtipuita.



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

Alueen maanpinnan korkeustaso on välillä noin +105...+112 metriä merenpinnan yläpuolella (N2000), korkeimman kohdan ollessa Kaarto- ja Kumpukadun risteyksen tuntumassa ja matalimman kohdan etelässä Tasavallankatua läheisyydessä. Korkeuseroa suunnittelualueella on enimmillään noin 7 metriä.



Kuva 4. Viistoilmakuva idästä

Alueen maaperä on kartoittamaton (GTK maaperä 4.2.2022).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne, väestö ja palvelut

Kaavoitettava alue on osa keskustan reuna-alueen kerrostalovaltaista aluetta. Tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1983 valmistunutta asuinkerrostaloa. Viisi kerroksisen talon kerrosala on 2 101 k-m², ja neljä kerroksisen talon kerrosala on 1 452 k-m².

Alue tukeutuu keskustan ja Haapaniemen monipuolisiin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Välittömästä läheisyydestä löytyy Haapaniemen päiväkotia ja lähin Haapaniemen koulu on noin 200 metrin päässä kaava-alueesta Mölymäellä, sekä keskustan alueella on useita lukioita. Lähimmät sairaalat ovat Kuopion yliopistollinen sairaala ja Harjulan sairaala, molemmat ovat n. 2 km päässä kaava-alueelta.

Vapaa-ajan palveluja tarjoavat mm. Mölymäen ja Kuopionlahden urheilukentät, Kuopion musiikkikeskus keskustan läheisyydessä, Väinölänniemen ulkoilualaue sekä keskustan ja Haapaniemen yksityiset vapaa-ajan palvelut. Monipuolisia palveluja on tarjolla noin 1–2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Lähiympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on kerros- ja puutalovaltaista asuinalueita. Lähin kerrostalo on rakentunut 1980-luvulla ja ympäristössä olevat puiset asuintalot ovat rakentuneet pääosin 1920- ja 1950-luvulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle on tehty rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 15.07.2020, liite 6. Inventoinnissa ei ole arvioitu rakennuksia. Inventoinnissa todetaan, että rakennukset ovat osa 1980-luvun kerrostalojen kokonaisuutta.



Kuva 5. A-rakennus (Kuva Katri Nousiainen 15.7.2020)



Kuva 6. B-rakennus (Kuva Katri Nousiainen 15.7.2020)

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualan länsiosassa kulkee kaksikaistainen kokoojakatuna toimiva Jynkänkatu, joka yhdistyy muuhun katuverkostoon Tasavallankadun kautta. Suunnittelualueelle on kaksi tonttiliittymää Jynkänkadulta. Jalankulun ja pyöräilyn väyliä on kokooja- ja pääkatujen varressa ja niiltä on yhteys laajempaan väyläverkostoon.

Sekä Tasavallankatu, että Jynkänkatu ovat joukkoliikenteen reittejä. Joukkoliikenteen vuorotarjonta on hyvä ja Tasavallankatu on yksi joukkoliikenteen pääreiteistä. Pysäkit sijaitsevat Tasavallankadun ja Jynkänkadun risteyksen ympäristössä.

Suunnittelualan asuinkerrostalojen pysäköinti tapahtuu omalla tontilla.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnitteluala sijoittuu olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin. Tontin hulevedet johdetaan tällä hetkellä hulevesiviemäriin.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Asemakaavamuutoksen alueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukaisia asuinalueen ohjearvoja:

Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso, L_{Aeq}) enintään	Päivällä (klo 7-22)	Yöllä (klo 22-7)
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä, hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoja
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet, luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	

WSP Finland on tehnyt selvityksen 22.6.2023 suunnittelualueen melutilanteesta ja suojaustarpeesta. Selvitys on tehty kahdella eri tontinkäyttövaihtoehdolla ja kaavan muutosalue tulkitaan vanhaksi asuinalueeksi, jolloin noudatetaan sen mukaisia ohjearvoja (yömelu 50 dB). Selvityksen mukaan merkittävin melunlähde on tieliikenne ja selvityksessä on käytetty ennustetilanteen liikennemäärätietoja. Meluselvitys on selostuksen liitteessä 5.

Melukartoista käy ilmi, että molempien vaihtoehtojen rakennusmassoittelulla päivä- ja yöajan keskiäänitaso jää alle ohjearvon rakennusten leikkiin ja oleskeluun osoitetulla piha-alueella.

Eteläisemmän rakennuksen osalta julkisivuille kohdistuvat melutasot ovat samanlaisia molemmissa vaihtoehdoissa. Jynkänkadun puolella sijaitsevan rakennuksen osalta rakennuksen eteläpäättyyn kohdistuva melutaso on vaihtoehdossa 1 yhden desibelin suurempi kuin vaihtoehdossa 2. Äänitasoerovaatimus on vaihtoehdossa yksi 31dB ja vaihtoehdossa kaksi 30dB.

Vaihtoehtojen parvekkeet ovat sisäänvedettyjä, joten julkisivuille kohdistuvat melutasot kuvaavat myös parvekkeisiin kohdistuvia melutasoja. Vaihtoehdossa 1 Tasavallankadun puolella läntisen rakennuksen parvekkeisiin kohdistuu päiväaikana 67dB keskiäänitaso ($L_{Aeq,7-22}$) ja itäisen rakennuksen parvekkeisiin 66dB ($L_{Aeq,7-22}$). Jynkänkadun puolella parvekkeisiin kohdistuu enimmillään 65dB päiväajan keskiäänitaso ($L_{Aeq,7-22}$). Vaihtoehdossa 2 läntisen rakennuksen osalta tilanne on sama kuin vaihtoehdossa 1. Itäisen rakennuksen osalta parvekkeisiin kohdistuvat keskiäänitasot ovat Tasavallankadun puolella parvekkeisiin 65dB ($L_{Aeq,7-22}$) ja Jynkänkadun puolella parvekkeisiin kohdistuu enimmillään 64dB päiväajan keskiäänitaso ($L_{Aeq,7-22}$). Vaihtoehtojen parvekkeilla tulee Kuopion melulinjausten mukaan päästä 55 dB päiväajan keskiäänitasoon, tulee parvekelasituksen äänitasoerovaatimukseksi kirjata kaavaan läntisen rakennuksen osalta 12dB ja itäisen rakennuksen osalta 10–11dB riippuen valittavasta vaihtoehdosta.



Kuva 7. Päiväajan keskiäänitaso tontikäyttösuunnitelmavaihtoehdoissa 1 ja 2



Kuva 8. Yöajan keskiäänitaso tontikäyttösuunnitelmavaihtoehdoissa 1 ja 2

Ilmanlaatu

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

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

Pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet nykytilanteessa alittavat kansalliset ohjearvot ja raja-arvot, mutta ylittävät Maailman terveysjärjestön ohjearvot. Hengitettävien hiukkasten pitoisuudet nykytilanteessa ovat kansallisten ohjearvojen ja raja-arvojen tuntumassa, mutta osin ylittävät Maailman terveysjärjestön ohjearvot.

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

Tasavallankadun ennusteliikennemäärä vuodelle 2025 kaava-alueen kohdalla on 15 000–20 000 ajoneuvoa/vrk. Suunnitteluoppaan 2/2015 (Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa) mukainen ilmanlaadun minimietäisyys (noin 15 m) Tasavallankatuun toteutuu täpärästi. Suositusetaisyys (noin 40 m) sen sijaan ylittyy.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Kuopion kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kes-

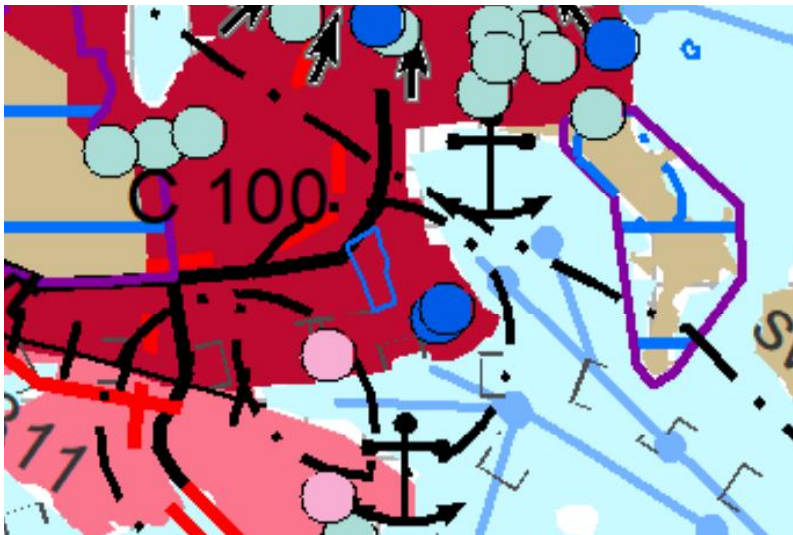
tävään liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

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

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen läheisyydessä on myös merkintä Uusi seuturaitti Haapaniemi – Puijo, joka on osoitettu teiden Saa-ristokatu, Tasavallankatu, Presidentinkatu, Puistokatu, Karjalankatu ja Suurmäentie kautta. Aluetta koskee myös Seveso II -direktiivin mukaisten tuotantolaitosten konsultointivöhykkeet suojavyöhyke (sv-11). ja Kuopio-Tahko matkailun kehittämiskäytävä.



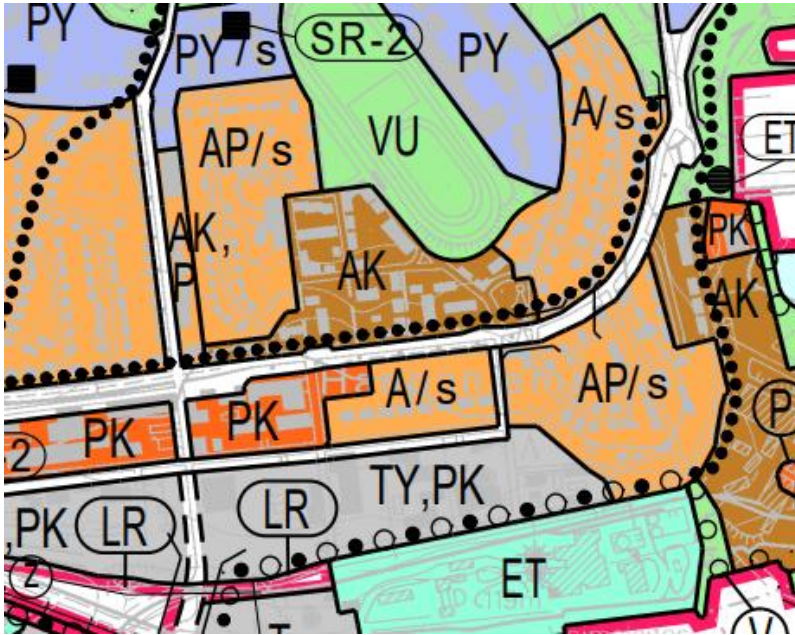
Kuva 9. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

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

Yleiskaava

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

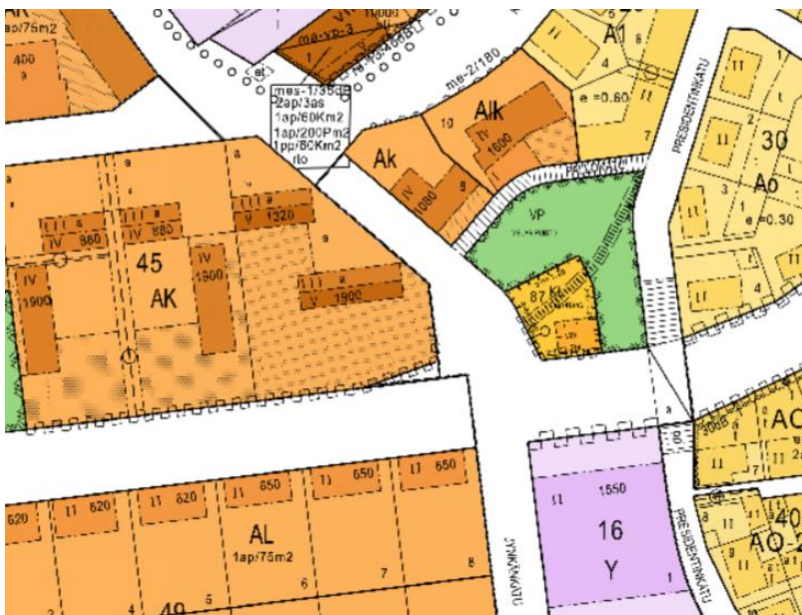
Suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Suunnittelualueen eteläreunassa Tasavallankadun varrella kulkeva kevyen liikenteen reitti on merkitty yleiskaavaan kevyenliikenteen pääyhteytenä.



Kuva 10. Ote Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta

Asemakaavat

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.8.1977, asemakaavassa tontti 297-8-45-10 on osoitettu asutokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille on osoitettu kaksi rakennusala, joista toisen rakennusoikeus on 1 320 k-m² ja toisen 1 900 k-m². Suurin sallittu kerrosluku rakennusaloilla on viisi (V). Asemakaavassa on lisäksi osoitettu auton säilytyspaikojen rakennusalat (a). Autopaikkavaatimus kerros- ja rivitaloilla on 1 ap / 75 m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Tontille on lisäksi osoitettu istutettavat tontin osat sekä liittymäkielto Tasavallankadun puoleiselle sivulle.



Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta

Muut maankäytölliset suunnitelmat:Kaupunkirakenne 2030-luvulle

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

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

Ohjelmat ja tavoitteet:

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

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

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

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

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

Kuopion kulttuuriympäristö – strategia ja hoito-ohjeet -ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 22.10.2007 ohjeellisena noudatettavaksi. Ohjelma käsittää Kuopion rakennusperinnön ja kulttuuriympäristöjen hoito-ohjelman sekä Kuopion kulttuuriympäristöjen vaalimisen yleisiä periaatteita käsittelevän strategisen osuuden jatkotoimenpide-ehdotuksineen.

Suunnittelualueen rakennuksia ei ole mainittu ohjelmassa eikä alueelle ole toimenpidesuosituksia.

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

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

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

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

Jätepoliittinen ohjelma vuoteen 2022 on Kuopion kaupungin ja sen kanssa jätehuoltoyhteistyötä tekevien 15 muun kunnan ohjelma, jossa on asetettu tavoitteet kunnallisen jätehuollon kehittämiseksi. Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt jätepoliittisen ohjelman 6.2.2017. Visiona on, että alueella on asukkaiden tarpeita palveleva jätehuolto, jonka avulla edistetään kiertotaloutta ja ympäristönsuojelua. Ohjelmassa on asetettu visiota tukevia tavoitteita neljälle asiakokonaisuudelle: jätteiden synnyn ehkäisy, tuotteiden uudelleenikäytön edistäminen ja jätteiden tehokas hyödyntäminen, ympäristövastuullisen toiminnan edistäminen jätehuollossa ja riittävä jätehuollon palvelutaso ja kattava palveluverkosto.

Kuopion Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.10.2017. Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma tuo esille kaupunkiympäristön tavoitteita ja antaa toimenpidesuosituksia tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelma toimii hyvän rakentamisen tukena kaupunkiympäristön kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa ja suunnittelussa sekä oppaana myös muille rakennetun ympäristön kanssa toimiville tahoille. Ohjelmassa tavoitteina ja toimenpidesuosituksina keskustaan liittyvillä alueilla pyritään toteuttamaan uusi rakentaminen ympäristönsä huomioiden. Eheytetään alueita täydennysrakentamisella. Parannetaan jalankulku- ja pyöräteitä sekä niiden kaupunkiympäristöjä erityisesti alueilla, joilla autokaupungin väylät vaikeuttavat kulkua. Kohennetaan keskustan sisääntulokatuja ympäristöjä. Tunnistetaan alueet, jotka tarvitsevat nykyistä paremman joukkoliikenteen, sekä suunnitellaan ja toteutetaan tarvittavat kaupunkiympäristön ja liikenteen uudistukset. Otetaan huomioon pysäköintiin liittyvät tilat osaksi arkkitehtuuria.

Kuopion strategia vuoteen 2030 on pitkän aikavälin kehittämistä ohjaava kaupunkitasoisen strategia, jonka Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.12.2017. Kuopion visiona on olla "Hyvän elämän pääkaupunki". Hyvää elämää ilmentävät terveys, alueen elinvoima ja arjen rikkaus. Strategian päätavoitteet ovat kasvava, hyvinvoiva, resurssiviisas ja uudistuva Kuopio. Näihin sisältyviä tavoitteita ovat kilpailukykyinen yrittäjyyssympäristö, vetovoimainen innovaatio- ja oppimisympäristö sekä laadukas koulutusketju varhaiskasvatuksesta korkeakoulutukseen, rohkea kaupunkikehitys, elinvoimainen kaupunkikeskusta ja monimuotoinen kaupunkikulttuuri, Kuopion tunnettuus ja edunvalvonta, aktiivisuuteen innostava arki, varhainen tuki, työllistymisen ja toimeentulo, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, viisas liikkuminen, energiatehokkuus ja uusiutuva energia, kiertotalous ja resurssien viisas käyttö, sujuva ja uudistuva toiminta, kestävä talous sekä kyvykäs ja innostunut henkilöstö ja uudistuva johtaminen.

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

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

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

Rakennusjärjestys:

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

Tonttijako ja -rekisteri:

Tontti 297-8-45-10 on merkitty kiinteistörekisteriin 12.7.1982.

Pohjakartta:

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

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset:

Suunnittelualueella ei ole voimassa suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksella tutkitaan kiinteistön 297-8-45-10 uudisrakentamisen mahdollisuudet. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ympäröivä rakennuskanta huomioon ottaen.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Niiralan Kulma Oy on hakenut 18.11.2020 asemakaavan muutosta hallinnoimalleen tontille 297-8-45-10. Kaavatyö sisältyy vuosien 2022–2023 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 3.11.2021. Aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 10.11.–10.12.2021 ja kaavoituksen aloituskokous sidosryhmille pidettiin 1.3.2022. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi lähialueen maanomistajia ja haltijoita kirjeitse. Nähtävänäoloajan jälkeen on jätetty yksi lausunto ja yksi mielipide.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Kaavanmuutoksen hakija: Niiralan Kulma Oy

Viranomaiset:

Kuopion kaupungin alueellinen rakennusvalvonta / kaupunkikuvatyöryhmä, alueellinen rakennuslautakunta, asuntotoimi- ja projektit, kaupunkirakennelautakunta, / kulttuuriympäristötyöryhmä, kunnallistekninen suunnittelu, maaomaisuuden hallintapalvelut / tonttipalvelut, strateginen maankäytön suunnittelu, alueellinen ympäristönsuojelu / ympäristölautakunta, Elinvoima ja Konsernipalvelujen palvelualue / strategia ja kehittäminen / Kuopion Energia Oy, Kuopion Vesi Oy, Kuopion Sähköverkko Oy, Pohjois-Savon pelastuslaitos / aluepelastuslautakunta, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, alueellisen jätehuollon viranomaispalvelut.

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

Naapurikiinteistöt, lähialueen asukkaat, DNA Itä- ja Keski-Suomi Oyj, TeliaSonera Finland Oyj, Wanhan Haapaniemen asukasyhdistys ry.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 3.11.2021 ja vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 10.11.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 10.11. – 10.12.2021 kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa sekä Kuopion kaupungin internetsivuilla www.kuopio.fi. Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Viikkosavossa sekä lähetetty alueella toimiville sekä lähialueen maanomistajille- ja haltijoille tiedotteet kirjeitse tai sähköpostitse. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävänäoloaikana yksi lausunto ja yksi palaute.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 1.3.2022. Kokoukseen osallistuivat ELY-keskus, Kuopion Sähköverkko Oy, Kuopion Vesi Oy, strateginen maankäyttö, ympäristönsuojelupalvelut, tonttipalvelut, kunnallistekninen suunnittelu ja asemakaavoitus sekä SaMa Urban Planning Solutions Oy.

Kokouksessa käsiteltiin mm. seuraavia asioita:

- Tarvetta maanvuokrasopimuksen uusimiselle.
- Tarvittavasta meluselvityksestä ja ilmanlaadun tarkastelusta, sekä mahdollisesta kaavaan tulevasta määräyksestä ilmanvaihdon osalta.
- Tontilla olevasta vesihuoltoliittymästä.
- Rakennuksien inventoinnista.
- Tontilla olevan liittymän ja ympäristön kevyen liikenteen väylien, sekä katujen kehittämisen huomioimista.
- Kiinteistökohtaisesta hulevesimääräyksestä

Vireilletuloaineistosta jätettiin yksi mielipide ja yksi lausunto:

- **Wanhan Haapaniemen asukasyhdistys ry** toivoi mielipiteessään alueelle puu-kerrostaloa tai puuverhoiltua uudisrakennusta. Mielipiteessä esitettiin myös ajatus Mölymäki ja jalkapalloaiheisesta muraalista. Mielipiteessä toivottiin myös jalan- kulku- ja polkupyöräily sekä Tasavallankadun lehtipuuston säilyminen.
- **Kuopion kulttuurihistoriallinen museo** totesi lausunnossaan, että kohteeseen ei liity erityisiä kulttuuriympäristöarvoja. Museoviranomainen katsoo kuitenkin, että kestävä kehityksen mukaisesti ja kiertotalouden edistämiseksi tulisi purkamisen sijaan tutkia myös säilyttävän vaihtoehdon mahdollisuutta.

Aloituskokous hakijoiden kanssa pidettiin 16.3.2022. Suunnittelukokouksia on tämän jälkeen pidetty lukuisia, joissa on käyty läpi hankkeen tavoitteita, lähtökohtia ja suunnitelmia. Kaava-työn edetessä on myös pidetty työpalavereita eri sidosryhmien kesken.

Luonnosaineisto annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 29.11.2023 ja aineisto on ollut nähtävillä 5.12.2023–5.1.2024. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltioita myös kirjeitse. Luonnosvaiheen yleisötalaisuus järjestettiin 11.12.2023. Luonnosvaiheesta ei jätetty mielipiteitä.

Luonnosaineistosta järjestettiin lausuntokokous 15.12.2023. Kokoukseen osallistuivat Kuopion Vesi, ELY-keskus, strateginen maankäyttö, rakennusvalvonta sekä kunnallistekninen suunnittelu. Kokouksessa ei ollut erityistä huomautettavaa kaavan sisällöstä. Luonnosvaiheesta annettiin yksi lausunto.

Kokouksessa käsiteltiin mm. seuraavia asioita:

- Tonttiliittymän sijaintia sekä tontin hulevesien käsittelyä.
- ELY-keskus piti ensimmäistä vaihtoehtoa ympäristöön paremmin sopivana.
- Ympäristönsuojelu piti vaihtoehtoa numero kaksi parempana melun ja ilmanlaadun huomioimisen kannalta.
- Kuopion Vesi toi esiin, että tontilla voi olla tarpeen varautua kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo totesi 20.12.2023 antamassaan lausunnossaan seuraavaa:

"Kulttuuriympäristöasiantuntija toivoi kestävä kehityksen nimissä asemakaavan muutoksessa tutkittavan myös sellaisen vaihtoehdon, jossa rakennukset purkamisen sijaan peruskorjattaisiin.

Pohjois-Savon alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa muutosluonnokseen."

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on annettu ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueelle tiedoksi. ELY-keskus osallistui aloituskokoukseen. Kaavatyöstä ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää asuintäydennysrakentamisen mahdollisuudet. Asemakaavalla tavoitellaan myös kaupunkirakenteen tiivistämistä.

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on laatia asemakaava, joka tehostaa maankäyttöä sekä samalla parantaa alueen viihtyisyyttä. Tavoitteena on huomioida kaupunkikuvalliset tavoitteet, sillä Tasavallankatu toimii yhtenä pääreiteistä keskustaan. Jynkänkadun kautta kuljetaan puolestaan Mölymäelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on, että alue säilyy keskustan reuna-alueen kerrostalovaltaisena asuinalueena. Myös liikennemeluun ja ilmanlaatuun on kiinnitettävä huomiota Tasavallankadun läheisyydestä johtuen. Ympäristössä on myös matalampaa puutalorakentamista, joka tulee huomioida kaupunkikuvallisessa sovituksessa.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

6.1 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavatyön havainne-aineistot on laatinut Arkkitehtitoimisto ON Oy. Kaavatyön aikana on tutkittu useita alustavia vaihtoehtoisia ratkaisuja suunnittelualueen täydennysrakentamiseksi kaupungin ohjauksessa. Vaihtoehtojen perusteella on laadittu kaksi luonnosvaiheen vaihtoehtoa tontin täydennysrakentamiselle. Vaihtoehtoisissa täydennysrakentamisen suunnitelmissa on tutkittu mm. rakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, meluun sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin.

Molemmissa suunnitelmavaihtoehdoissa rakennusten sijoittuminen ja tontinkäyttösuunnitelma ovat pääosin yhtenäiset, joissa rakennusmassat sijoittuvat rajautuvien Jynkänkadun ja Tasavallankadun suuntaisesti muodostaen pohjoispuolelle kiilamaisen sisäpihan leikki- ja oleskelualueineen. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu pihan länsireunalle, jossa eteläpuolelle sijoittuva piharakennus ja etelänpuoleisen päärakennuksen uloke antavat suojaa Tasavallankadun suuntaan. Piha-alueelta on jalankulun yhteys Tasavallankadulle.

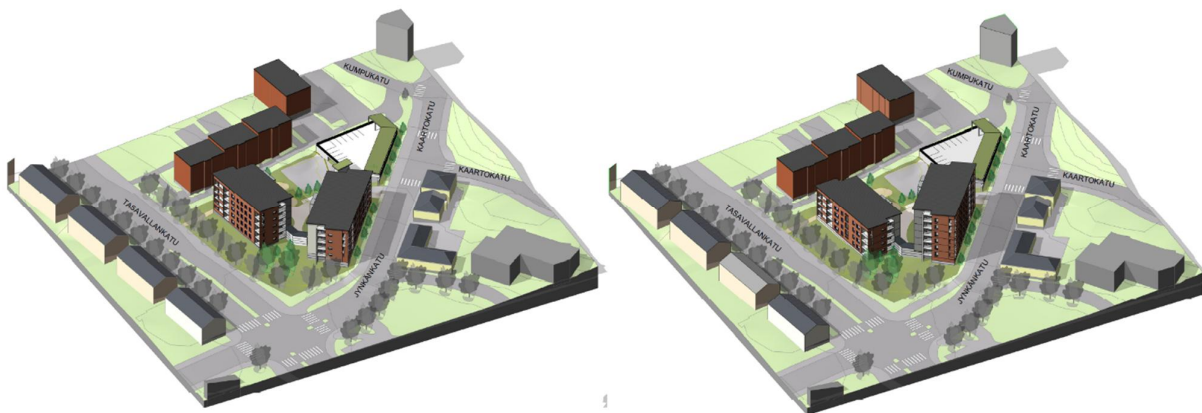
Pysäköinti sijoittuu molemmissa vaihtoehtoissa tontin kiilamaiseen pohjoisosaan osin kaksitasoisena pysäköintiratkaisuna (20+20ap), jossa Kaartokata vasten autopaikat on katettu (viherkatto). Lisäksi maanvaraisena pihapysäköintinä on suunniteltu 3ap +6vap. Liittymät tontille on suunniteltu Kumpukadun ja Jynkänkadun puolelta.

Rakennusten sijoittelulla ja materiaalivalinnoilla on suunnitelmavaihtoehdot pyritty sovittamaan olevaan ympäristöön. Tasavallankadun suuntainen rakennus sijoittuu n. 2-3 m olevaa kevyen liikenteen väylää ylemmäksi. Rakennusmassojen ilmettä on kevennetty kaventamalla rakennusten päätyjä ja osoittamalla rakennusten eri osille selkeästi eri materiaalit ja värit. Luonnosvaiheen havainnekuviissa rakennusten katujen puoleinen pääasiallinen julkisivumateriaali on tiili.

Tontin eteläosan puustoa on tavoitteena säilyttää yhtenäisenä Tasavallankadun varrella.

Merkittävin ero suunnitelmavaihtoehdoissa on rakennusmassojen kerrosluvuissa (IV-VI). Jynkänkadun suuntaiseen rakennukseen on suunniteltu kellarikerros molemmissa vaihtoehtoissa.

Vaihtoehtoiset suunnitelmat on esitetty selostuksen liitteessä 4 luonnosvaiheen havainneaineisto. Aineistossa vaihtoehto 1 nimi on X1.1 ja vaihtoehto 2 nimi on X2.1.



Kuva 12. Havainnekuvat suunnitelmavaihtoedoista 1 ja 2

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 korkeampi viisi kerroksinen asuinrakennus sijoittuu Tasavallankadun suuntaisesti ja Jynkänkadun suuntaisessa rakennuksessa on neljä kerrosta ja kellarit.

Vaihtoehdossa 1 alueelle on suunniteltu rakennusoikeudeksi 4 255 k-m². Tontille ajoliittymät ovat Jynkänkadun ja Kumpukadun puolelta. Vaihtoehdossa 1 alueelle sijoittuu 60–65 asuntoa. Polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa kerrostaloasumiseen 1pp/30 k-m² ja autopaikkoja muodostuu normin 2 ap/3 as mukaan 49. Oleskelualueetta on noin 400-500 m².



Kuva 13. Vaihtoehto 1 asemapiirros ja rakeisuuskartta

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 korkeampi kuusi kerroksinen asuinrakennus, jossa lisäksi kellarikerros sijoittuu Jynkänkadun suuntaisesti. Tasavallankadun suuntaisessa rakennuksessa kerroksia on neljä, joka on yhteneväinen viereisen kiinteistön olevan neljä kerroksisen asuinrakennuksen kanssa.

Vaihtoehdossa 2 alueelle on suunniteltu rakennusoikeudeksi 4 560 k-m². Tontille ajoliittymät ovat merkitty Jynkänkadun ja Kumpukadun puolelta. Vaihtoehdossa 2 alueelle sijoittuu 60–65 asuntoa. Polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa kerrostaloasumiseen 1pp/30 k-m² ja autopaikkoja muodostuu normin 2 ap/3 as mukaan 49. Oleskelualueetta on noin 400-500 m².



Kuva 14. Vaihtoehto 2 asemapiirros ja rakeisuuskartta

6.1.1 Kaavatyön luonnosvaiheen suunnitelmat

Merkittävin ero kaavaluonnosvaihtoehtojen välillä liittyy rakennusten korkeuteen. Vaihtoehdossa 1 uudet rakennusmassat muodostavat keskenään tasakorkuisen parin Tasavallankadun ja Kaartokadun kulmaukseen ja rakennukset sopeutuvat paremmin Kaartokadun varren mataliin puurakennuksiin. Vaihtoehdossa 2 Tasavallankadun varteen muodostuu korkeudeltaan yhtenäinen julkisivujen sarja. Tässä vaihtoehdossa uudet rakennusmassat muodostavat keskenään dynaamisemman parin Tasavallankadun ja Kaartokadun risteykseen.

Käyttötarkoitus on kummassakin vaihtoehdossa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusalat on merkitty suunniteltujen rakennusten mukaisesti. Vaihtoehdossa 1 kerrosala on 4 255 k-m², ja vaihtoehdossa 2 kerrosala on 4 560 k-m² alustavien rakennussuunnitelmien mukaan.

Pysäköintiä varten on varattava 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohti ja polkupyöräpaikkoja 1 paikka 30 k-m² kohti. Kaavamuutosvaihtoehdoissa 1 ja 2 on rakennussuunnitelmien mukaan mahdollista liittyä tontille Jynkänkadun ja Kumpukadun puolelta.

Hulevedet on imeytettävä tai niitä on viivytettävä tontilla. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Liikennemelu on huomioitu kaavamääräyksissä tehdyn selvityksen mukaisesti.



Kuva 15. Havainnekuvat Tasavallankadun suunnasta suunnitelmavaihtoehdoista 1 ja 2

6.1.2 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen

Alla olevassa taulukossa on kuvattu kaavahankkeen vaikutuksia luonnosvaiheessa.

Vaikutuksen kohde	Sanallinen vaikutusten arviointi:
1. Kaupunkirakenne	
1.1 Väestö	Molemmat vaihtoehdot lisäävät väestön määrää asuntojen määrän kasvaessa. VE 2 lisää asuntojen määrää hieman enemmän.
1.2 Liittyminen kaupunkirakenteeseen	Kaavamuutosalue sijoittuu asuinalueelle, eivätkä kaavaratkaisuvaihtoehdot muuta nykyistä tontin käyttötarkoitusta. Kaavaratkaisu täydentää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja ratkaisu edistää tehokkaampaa kaupunkirakennetta rakennusoikeuden lisääntyessä.

1.3 Olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen	Kaavaratkaisuvaihtoehdot eivät edellytä uusien katujen, kevyenliikenteen reitistöjen tai muiden rakenteiden rakentamista. Tonttiliittymien sijoitus muuttuu uusien rakennusten myötä. Alue sijoittuu olemassa olevien verkostojen äärelle.
1.4 Yhdyskuntateknikka (energia, vesi, jäte)	Kaavamuutosalue liittyy yhdyskuntateknisiin verkostoihin olemassa olevien liittymien kautta. Jätehuoltoon ei tule merkittävää muutosta, koska asuntojen määrä ei kasva merkittävästi.
1.5 Julkiset ja kaupalliset palvelut	Kaavamuutosalue tukeutuu keskustan ja Haapaniemen olemassa oleviin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Lisääntyvä asukasmäärä alueella voi parantaa niiden kannattavuutta ja tasoa.
2. Ympäristö	
2.1 Ilmastovaikutukset	Kaupunkirakenne tiivistyy kaavahankkeen myötä ja alue hyödyntää keskustaa ja lähellä olevia palveluja sekä joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Liikenteen määrä lisääntyy suunnittelualueella hieman. Keskustan läheisyys tukee kulkutavan valintaa vähempipäästöisiin ratkaisuihin. Hanke sijoittuu olevan infrastruktuurin äärelle. Rakentaminen keskustan läheisyyteen vähentää painetta kaupunkirakenteen ulkopuolelle suuntautuvaan rakentamiseen.
2.2 Rakennettu ympäristö, olemassa olevan rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot ja liittyminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön	Olemassa olevan rakennetun ympäristön arvot on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että uusi rakentaminen sopii alueen kaupunkikuvaan, mittakaavaan ja maisemaan. VE 1 uudet rakennusmassat muodostavat keskenään tasakorkuisen parin Tasavallankadun ja Kaartokadun kulmaukseen ja rakennukset sopeutuvat paremmin Kaartokadun varren mataliin puurakennuksiin. VE 2 Tasavallankadun varteen muodostuu korkeudeltaan yhtenäinen julkisivujen sarja. Tässä vaihtoehdossa uudet rakennusmassat muodostavat keskenään dynaamisemman parin Tasavallankadun ja Kaartokadun risteykseen.
2.3 Häiriötekijät, terveellisyys, turvallisuus	Kaavaratkaisussa ja rakentamisessa otetaan huomioon vallitseva melu- ja ilmanlaatutilanne, sekä ehkäistään melun ja ilmanlaadun häiriöitä asemakaavamerkinnöin ja määräyksin.
2.4 Maaperä	Alueen maaperästä ei ole tietoa. Kaavamuutoksen vaikutukset maaperään eivät ole merkittäviä.
2.5 Virkistysalueet	Kaavaratkaisuilla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin ja tontti tukeutuu lähialueiden virkistysalueisiin
2.6 Luonnonympäristö	Kaavaratkaisuilla ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Kaavan tavoitteena on säilyttää Tasavallankadun varren puusto.

2.7 Eläimistö	Kaavaratkaisuilla ei ole vaikutusta eläimistöön.
3. Liikenne	
3.1 Liikenneverkko, toimivuus	Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja keskustan läheisyys tukee liikkumista jalan tai polkupyörällä. Muutos ei merkittävästi lisää liikennemääriä katuverkostossa eikä vaikuta toimivuuteen.
3.2 Jalankulku ja pyöräily	Kaava-alue tukeutuu olevassa oleviin jalankulun ja pyöräilyn väyliin ja keskustan läheisyys tukee näiden kulkumuotojen käyttöä. sekä vähentää riippuvuutta yksityisautoilusta palveluiden saavuttamiseksi.
3.3 Huoltoliikenne	Kaavaratkaisu ei lisää huoltoliikennettä merkittävästi.
3.4 Joukkoliikenne	Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikenteen reitteihin.
3.5 Pysäköinti	Pysäköintivaatimukset ovat kaupungin linjauksen mukaisia. Asumisen tarvitsemat pysäköintipaikat on mahdollista sijoittaa tontille.
4. Sosiaaliset vaikutukset	
4.1 Elinolot ja viihtyvyys	Uusi rakentaminen muuttaa maisemaa ja naapurirakennuksista avautuvia näkymiä. Vaikutukset eivät ole merkittäviä. Nykystandardit täyttävien terveellisten ja turvallisten asuintilojen tarjonta kasvaa.
4.2 Sosiaalisesti tasapuolinen yhdyskuntarakenne	Kaavaratkaisulla lisätään kohtuuhintaista asumista keskustan läheisyydessä lisäten sosiaalista tasapuolisuutta. Alueelle voi toteuttaa kaikenikäisille tarkoitettuja asuntoja, myös lapsiperheille soveltuvia.
4.3 Lapsivaikutukset	Uusi rakentaminen tuo alueelle viihtyisyyttä. Palvelujen ja harrastusmahdollisuuksien saavutettavuus on hyvä, koska alue sijaitsee keskustan ja Haapaniemen palvelujen läheisyydessä. Uudet asukkaat luovat mahdollisuuden uusille ystävyysuhteille. Uusi rakennuskanta mahdollistaa esteettömän liikkumisen.
5. Kulttuuriset vaikutukset	
5.1 Vaikutus kaupunkikulttuuriin ja asumiskulttuuriin	Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikulttuuriin ja asumiskulttuuriin.
5.2 Vaikutus kaupunkikuvaan	Asemakaavan mukainen rakentaminen tuo kerroksellisuutta kaupunkikuvaan, tiivistää kaupunkirakennetta sekä parantaa alueen yleistä viihtyisyyttä. Rakentaminen vaikuttaa maisemaan, kaupunkikuvaan ja alueella avautuviin näkymiin. VE1 uudet rakennusmassat muodostavat keskenään tasakorkuisen parin Tasavallankadun ja Kaartokadun kulmaukseen ja rakennukset sopeutuvat paremmin Kaartokadun varren mataliin puurakennuksiin. VE 2 Tasavallankadun varteen muodostuu korkeudeltaan yhtenäinen julkisivujen sarja. Ks. kohta 2.2 Rakennettu ympäristö

6. Kunnallistalous	
6.1 Hankkeen kustannukset	Kaavaratkaisun kustannukset muodostuvat vanhan rakennuksen purkamisesta ja uuden rakentamisesta. Kaupungille ei aiheudu kustannuksia.
6.2 Tulot	Uuden rakennusoikeuden myötä kaupungille syntyy tuloja mm. kiinteistön vuokratulojen muodossa. Uusi rakentaminen tukee myös kaupungin kasvua, mikä vaikuttaa positiivisesti verotuloihin.
7. Elinkeinovaikutukset	
7.1 Vaikutukset elinkeinoelämään	Vanhan rakennuksen purkamisella ja uuden rakentamisella on positiiviset vaikutukset työllisyyteen.
7.2 Yritysvaikutukset	Alueen tiivistyminen hyödyttää keskustan ja Haapaniemen yrityksiä.

6.2 Vaihtoehdon valinta ja perustelut

Kaavaehdotus on laadittu vaihtoehto numero kaksi pohjalta. Vaihtoehdon on katsottu sopivan paremmin alueen kaupunkikuvaan, sillä ratkaisu mahdollistaa neljä kerroksisen rakennuksen Tasavallankadun puolelle, jolloin Tasavallankadun mittakaava säilyy. Jynkänkadun puolelle sijoittuva kuusi kerroksinen massa sopii lisäksi paremmin yhteen pohjoispuolelle jäävän Kaartokadun alueen kanssa. Kaartokadun asemakaava mahdollistaa kahdeksan kerroksiset kerrostalot, jotka ovat toteutuessaan korkeampia kuin suunnittelualueen rakentaminen. Havainneaineistoon on lisäksi päivitetty Kaartokadun massat paremmin havainnollistamaan sopeutuminen tulevaan rakentamiseen. Ehdotusvaiheen havainneaineisto löytyy selostuksen liitteestä 3.



Kuva 16. Havainnekuva, jossa taustalla näkyy Kaartokadun varren asemakaavan mahdollistama 8-kerroksinen rakentaminen.

Vaihtoehto kaksi on myös tehokkaampi maankäytön vaihtoehto. Tehokkaampi maankäyttö on perusteltua alueella, sillä suunnittelualue sijoittuu Tasavallankadun varteen, joka on myös joukkoliikenteen pääreittejä. Asutuksen keskittäminen joukkoliikenteen pääreittien varteen edistää kestävästä liikkumisesta.

Asemakaavan muutoksessa ei ole tarkasteltu uutena vaihtoehtona kulttuurihistoriallisen museon esittämää säilyttävää ratkaisua. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa olemassa olevien asuinkerrostalojen säilyttämisen ja vaihtoehtojen tarkastellussa on huomioitu muutos nykytilanteeseen verrattuna.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

7.1 Kaavamuutoksen rakenne ja mitoitus

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

Asemakaavan muutoksessa alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 795 k-m². Rakennusoikeudesta 95 k-m² on osoitettu talousrakennuksille. Autopaikkavaatimus on kaksi autopaikkaa kolmea asuntoa kohti (2 ap/3 as) ja polkupyöräpaikkavaatimus yksi polkupyöräpaikka 30 k-m² kohti (1 pp/30 k-m²).

7.1.1 Palvelut

Alue sijaitsee keskustan ja Haapaniemen olemassa olevien julkisten ja kaupallisten palveluiden läheisyydessä. Kaava-alueen vieressä sijaitsevilta linja-autopysäkeiltä kulkee säännöllinen linja-autoyhteys Kuopion keskeisen kaupunkialueen eri osiin. Tasavallankadun ja Saaristokadun risteykseen tulee myös toteutumaan uusi vähittäiskaupan suuryksikkö.

Suunnittelun pohjoispuolella noin 200 metrin päässä on käynnistynyt Uuden Minna Canthin koulun ympäristön asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusi koulu ja päiväkotito. Toteutuessaan asemakaavan muutos kehittäisi myös suunnittelun alueen asumisen palveluita.

7.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta, mutta huomio samalla alueen kaupunkikuvan. Ratkaisu huomio Tasavallankadun varren rakentamisen korkeusmaailman samalla huomioiden yhteen sopivuuden Mölymäen tulevan rakentamisen kanssa. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota rakennuksen ulkoasun ohjaukseen. Määräyksillä pyritään korostamaan rakennuksen näyttäytymistä kapearunkoisena.

Tontin pohjoisosan pysäköintikansi ratkaisu mahdollistaa laajan viheralueen säilyttämisen tontin eteläosassa tukien viherympäristön tavoitteita. Viherympäristö tukee myös hulevesien tontti-kohtaista käsittelyä.

7.3 Aluevaraukset

Suunnittelun alue on kokonaisuudessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Käyttötarkoitus ei muutu voimassa olevaan asemakaavan nähden. Asemakaavan rakennusalat on sijoitettu siten, että kerrostalojen ja talousrakennusten massat muodostavat melulta suojatut piha-alueet.

7.4 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksella on positiiviset sosiaaliset vaikutukset, sillä se lisää kohtuuhintaista asumista keskustan välittömässä läheisyydessä. Ratkaisu tiivistää myös olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Asuinrakentamisen sijainti on myös lapsiperheiden kannalta hyvä ja Mölymäellä on käynnistynyt Uuden Minna Canthin koulun asemakaavan muutos, jossa tutkitaan uuden koulun ja päiväkodin sijoittumista alueen läheisyyteen.

Suuremman asukasmäärän mahdollistava ratkaisu lisää liikennettä, mutta sijainti keskustan läheisyydessä ja hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrella puolestaan vähentää yksityisautoilun tarvetta.

7.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät liittyvät lähinnä ajoneuvoliikenteeseen viereisillä katualueilla, mikä ei kaavaratkaisun myötä olennaisesti kasva. Alueen melumäärää on tarkasteltu tehdyn meluselvitysaineiston pohjalta. Kaavaratkaisun massoittelussa on huomioitu meluntorjunta piha-alueilla.

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia ilmanlaatuun. Ilmanlaatua on käsitelty kaavaselostuksen kohdassa 3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt. Ilmanlaatu ja melutasot yhdessä huomioon ottaen Tasavallankadun puoleiselle julkisivulle uudisrakennukseen ei ole sijoitettu oleskeluparvekkeita. Lisäksi uudisrakennukseen ei tulisi sijoittaa asuntoja siten, että ne avautuvat vain Tasavallankadun puolelle eli huoneistojen tulisi pääsääntöisesti avautua hiljaiselle puolelle tai olla ns. läpitalon huoneistoja.

7.6 Kaavamerkinnet ja -määräykset

Määräykset ja merkinnät ovat ympäristöministeriön suositusten mukaisia. Asemakaavan yleisillä määräyksillään tavoitteellaan ilmeeltään havainneaineiston (liite 3) mukaista rakentamista. Tavoitteena on, että rakennuksessa on selkeästi kapeammat päädyt, jota korostetaan materiaali- valinnoilla.

7.5 Nimistö

Alueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

7.6 Kaavatalous

Asemakaavan muutoksella ei ole kaavataloudellisia vaikutuksia.

8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 15.2.2024

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Roope Ruhanen
kaavoitusinsinööri

Jaana Niska
kaavoitusarkkitehti