

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö
Asemakaavoitus

Asemakaavaselostus
Sairaalakatu 3

Nro 0 (28)
Työnro 883
1052/2022

13.6.2024



Sairaalakatu 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU: 17.11.2021

HYVÄKSYMISKÄSITTELY: KAUPUNGINVALTUUSTO

**KAAVANLAATIJA: KUOPIONKAUPUNKI,
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT,
ASEMAKAAVOITUS**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.6.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee:

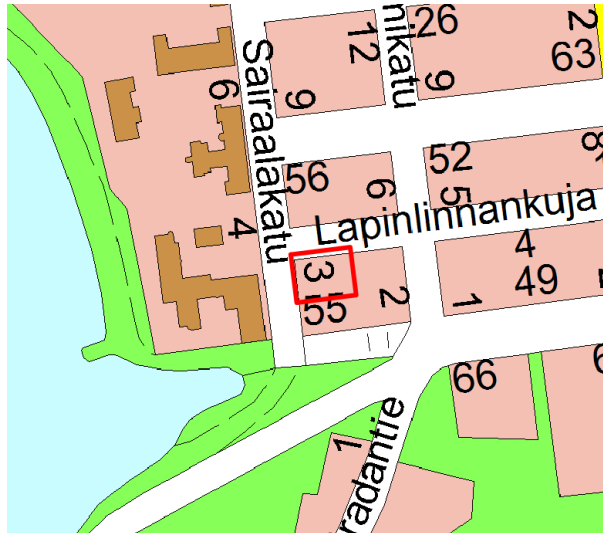
Kuopion 6. kaupunginosan korttelin 9 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kuopion 6. kaupunginosan kortteli 9 tontti 1.

Alueen sijainti:

Kuopion kaupungin 6. kaupunginosa, Hatsala



Kaavatunnus:

883

Sisältö

| | |
|---|----|
| PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 1 |
| 1 TIIVISTELMÄ | 4 |
| 1.1 Kaavaprosessin vaiheet | 4 |
| 1.2 Tiivistelmä asemakaavan muutoksesta | 4 |
| 1.3 Asemakaavan toteuttaminen | 4 |
| 2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET | 5 |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista | 5 |
| 2.1.1 Alueen yleiskuvaus | 5 |
| 2.1.2 Luonnonympäristö | 6 |
| 2.1.3 Rakennettu ympäristö | 6 |
| 2.1.4 Maanomistus | 10 |
| 2.2 Suunnittelutilanne | 11 |
| 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 11 |
| 2.2.2 Maakuntakaava | 11 |
| 2.2.3 Yleiskaava | 12 |
| 2.2.4 Asemakaava | 13 |
| 2.2.5 Kaupungin strategia | 14 |
| 2.2.6 Rakennusjärjestys | 14 |
| 2.2.7 Pohjakartta | 14 |
| 2.3 Tavoitteet | 14 |
| 3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT | 15 |
| 3.1 Osalliset | 15 |
| 3.2 Vireilletulovaihe | 15 |
| 3.3 Luonnosvaihe | 15 |
| 3.4 Ehdotusvaihe | 15 |
| 3.5 Hyväksymisvaihe | 15 |
| 4 VAIHTOEHDOT | 16 |
| 4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot | 16 |
| 4.2 Vaihtoehtojen vertailu | 22 |
| 4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet | 25 |
| 5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI | 26 |
| 5.1 Kaavamuutoksen rakenne | 26 |
| 5.1.1 Mitoitus | 26 |
| 5.1.2 Palvelut | 26 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 26 |
| 5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset | 26 |
| 5.4 Asemakaavan vaikutukset | 26 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät | 26 |
| 5.6 Nimistö | 26 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 27 |

Liitteet

- 1 Seurantalomake (laaditaan ehdotusvaiheessa)
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta / poistokartta
- 3 Havainneaineisto
- 4 Rakennusinventointi
- 5 Kunto- ja käytettävyysselvitys
- 6 Lisäselvitys rakennuksen käytettävyydestä ja mahdollisista kulttuuriympäristöarvoista
- 7 Vireilletulovaiheessa saadut mielipiteet ja vastineet

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulovaihe

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.11.2021 (§61). Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Viikkosavossa.
- OAS nähtävillä 24.11.–23.12.2021 välisen ajan.

Luonnosvaihe

- Käsitelty kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 15.5.2024.

1.2 Tiivistelmä asemakaavan muutoksesta

Asunto Oy Kuopion Sairaalakatu 3 on hakenut asemakaavamuutosta 20.11.2018. Asemakaavamuutoksella selvitetään asuin-täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja ratkaistaan samalla alueella olevan rakennuksen suojelukysymys. Sairaalakatu 3 kaavatyö on sisältynyt vuosien 2020–2024 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

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

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sairaalakadun ja Lapinlinnankujan risteyksessä osoitteessa Sairaalakatu 3. Kaavamuutos koskee kiinteistöä 297-6-9-1. Tontilla on vuonna 1896 rakennettu rivitalo, jota on laajennettu 1928 sekä vuonna 1952 tontin koilliskulmaan rakennettu pienkerrostalo. Alueen lähiympäristö on rakennettua kerrostaloympäristöä. Kuopion keskustaan (torille) suunnittelualueelta on matkaa n. 600 metriä.



Kuva 1. Viistoilmakuva lännestä suunnittelualueelle

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on kauttaaltaan pääsääntöisesti rakennettua kaupunkiympäristöä. Tontin piha-alue on pääosin sorapintaista. Tontilla on vähäisiä nurmialueita sekä puustoa. Maanpinnan korkeuserot tontilla ovat vähäisiä. Valkeisenlammen puisto- ja virkistysalue sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä sen länsi- ja lounaispuolella. Maaperä on tyyppillistä Kuopion keskustan sora- ja hiekkamoreenia.

Kaavahankkeen aikana tontilla on pidetty kaksi katselmusta 4.3.2024 ja 27.3.2024 liittyen säilytettävään puustoon. Katselmuksissa mukana ovat olleet ympäristönsuojelu, viher- ja virkistysaluesuunnittelu, asemakaavoitus ja kunnossapito. Katselmusten mukaan tontilla ja tontin edustalla rännikadulla olemassa olevat puut ovat niin huonokuntoisia, ettei niiden säilyttäminen ole perusteltua.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Suunnittelualue sijoittuu keskustan ruutukaava-alueen länsilaidalle Sairaalakadun ja Lapinlinnanruekujan risteykseen. Tontilla sijaitsee kaksi asuinkäytössä olevaa rakennusta. Rakennukset ovat heikohkossa kunnossa ja vaativat peruskorjauksen. Kiinteistön pinta-ala on 1216 m² ja kiinteistöllä on nykyisin rakennusoikeutta 900 k-m². Rakennusoikeudesta on käytetty 598 k-m², eli käyttämätöntä rakennusoikeutta on 302 k-m². Kiinteistö 297-6-9-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 1.9.1943.

Ympäröivä rakennuskanta on toteutunut useammalla vuosikymmenellä. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Kuopion entinen lääninsairaalan alue, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Uusin rakennus, joka on rakentunut alueen läheisyyteen, on Kasarmikadun varressa oleva vuonna 2018 rakennettu asuinkerrostalo. Sairaalakadun länsipuolelle on lähivuosina rakentumassa uusi kuusikerroksinen kerrostalo osana neljän uudis-kerrostalon kokonaisuutta.

Puurakennus

Vanhin rakennus tontilla on vuonna 1896 rakennettua asuinrakennus (225 k-m²), jota on laajennettu vuonna 1928. Rakennus on lähiympäristönsä ainoa säilynyt puinen asuinrakennus ja se on säilynyt ulkoasultaan samanlaisena vuosikymmeniä. Rakennuksessa on kuusi asuinhuoneistoa. Rakennuksen vanhin osa on hirsirunkoinen ja laajennukset on toteutettu ranka- ja kivirunkoisina. Rakennus on muuten vaakalautoitettu, mutta eteläisin osa Sairaalakadun julkisivusta on rapattu ja rakennuksen eteläpääty on jätetty tiilipinnalle.

Pienkerrostalo

Tontin koilliskulmassa on vuonna 1952 rakennettu pienkerrostalo (373 k-m²). Rakennuksessa on kaksi asuinkerrosta sekä ullakko- ja kellarikerrokset. Pääsisäänkäynti on rakennuksen pohjoispuolella Lapinlinnanruekujan puolella. Pihan puolella on molemmissa kerroksissa päällekkäin kaksi sisennettyä ja kaksi ulkonevaa parvekettä pinnakaiteilla. Pohjakerroksessa on autotalli- ja varastotilaa, jonne on ovet pihan puolella. Betoniperustaisessa rakennuksessa on peltikatettu harjakatto ja seinissä valkoiseksi maalattu rappaus.

Rakennus edustaa jälkifunktionalismia ja sopii hyvin rännikadun mittakaavaan. Rakennus edustaa Hatsalan ruutuasemakaava-alueen runsasta 1950-luvun rakennuskantaa. Rakennukseen ei rakennuslupa-arkiston mukaan ole tehty ulkoisia muutoksia, sisätiloissa asuntoon on lisätty huoneistos sauna. Viereisen kiinteistön puolelle, mutta kiinni tähän rakennukseen, on tehty vuonna 2007 vanhemman kerrostalon arkkitehtuuria kunnioittava ja mittakaavaltaan sopusuhtainen uudempi rakennus.

Tehtyjä selvityksiä:

Rakennusinventointi

Tontin rakennuksiin on tehty rakennusinventointi vuonna 2015. Inventoinnin on laatinut strateginen maankäyttö (Aada Mustonen ja Katri Nousiainen). Selvityksessä on kuvattu rakennusten historiaa, ominaispiirteitä sekä kaupunkikuvallisia arvoja. Puurakennuksen pohjoisimman osan on todettu olevan peräisin 1800-luvun lopulta. Rakennusta on vuosikymmenien varrella jatkettu etelään ja myös runkosyvyyttä on levennetty. Puutalon on todettu säilyneen ulkoasultaan samanlaisena vuosikymmeniä ja olevan ainoa lähiympäristössä säilynyt puinen asuinrakennus. Pienkerrostalon on todettu valmistuneen vuonna 1952. Rakennukseen ei ole tehty ulkoisia muutoksia. Rakennukseen vuonna 2007 kiinni rakennettu viereisen kiinteistön pienkerrostalo on inventoinnissa todettu sovitettuna onnistuneesti tämän rakennuksen tyyliin ja mittakaavaan ja niiden on todettu muodostavan yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusinventoinnin mukaan tontin rakennuksilla on paikallisia kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

Vanhan puurakennuksen kunto- ja käytettävyysselvitys

Puurakennukseen on tehty kunto- ja käytettävyysselvitys vuonna 2022. Selvityksen tekijä on PPH-Kiinteistöinsinöörit Oy / Pasi Haataja. Selvityksessä on selvitetty rakennuksen teknistä kuntoa käytössä olleista asiakirjoista saatujen lähtötietojen sekä kohteessa tehdyn tarkastuksen perusteella. Teknisenkunnan raportoinnin lähtökohtana on olemassa olevien rakenteiden nykykunnan tarkastuksen pohjalta muodostettu käsitys tarpeellisesta korjauslaajuudesta ja sen pohjalta tehtävät arvioit rakenteiden korjattavuudesta sekä alkuperäisten rakenteiden säilyttämisen mahdollisuudesta. Rakennuksen käytettävyyttä arvioitiin kohteessa tehtyjen tarkastushavaintojen perusteella. Käytettävyyden arvioinnin lähtökohtana oli Maankäyttö- ja rakennuslaissa määritetyt vaatimukset sekä Asumisterveysasetuksen vaatimukset. Terveydellisten olosuhteiden arvioinnissa keskityttiin kosteus-, home ja lahovaurioiden mahdollisesti aiheuttaman asetuksessa määritetyn toimenpiderajan ylittymisen kriteereihin.

Tehdyn tarkastuksen perusteella puutalon rakenteet ovat siinä kunnossa, että ne vaativat merkittäviä ja laajamittaisia korjaus- ja kunnostustoimenpiteitä. Selvityksessä ilmenee, että rakennuksessa on laajoja kosteus-, laho- ja sienivaurioita. Selvityksen mukaan rakennuksen korjausaste on 70–80 % ja rakennuksen korjaaminen vaatisi nykyisten rakennusosien uudistamista siinä mittakaavassa, että alkuperäisten rakenteiden säilyttäminen tai hyödyntäminen on selvityksen laatijan mukaan lähes mahdotonta. Selvityksen laatijan mukaan, jos rakennus halutaan säilyttää tai korjata nykyiseen käyttötarkoitukseen, niin rakennuksesta voisi säilyttää ainoastaan sen hirsikehikko ja sekin vain niiltä osin, kun se on korjauskelpoisessa kunnossa.

Lisäselvitys rakennuksen käytettävyydestä ja mahdollisista kulttuuriympäristöarvoista

Lisäselvitys rakennuksen käytettävyydestä ja mahdollisista kulttuuriympäristöarvoista on tehty vuonna 2023 täydentämään Kunto- ja käytettävyysselvitystä Kuopion kaavoitusosaston pyynnöstä. Lisäselvityksen tekijä on Kristiina Helin / QVIM Arkkitehdit Oy. Selvityksen mukaan rakennuksen kunto on huono ja käytännössä osa asunnoista on asuinkelvottomia heikentyneen sisäilman takia. Selvityksessä todetaan, että merkittävin sisäilman laatuun ja rakennuksen huonoon kuntoon vaikuttava tekijä on matala rossipohjan tuuletustila, jonne kertyy vettä ja siellä olevat orgaaniset aineet ovat kastuneet, eivätkä pääse puutteellisen tuuletuksen vuoksi kuivumaan. Rakennuksesta puuttuu myös salaojat. Alapohjarakenteiden lisäksi rakennuksen ulkoseinistä ja yläpohjasta löytyy myös vaurioita.

Selvityksessä todetaan, että rakennus on huonokuntoinen ja vaatisi täydellisen peruskorjauksen. Rakennuksen perusteellinen korjaaminen tarkoittaisi kaikkien rakennuksen sisäilmaa ja kuntoa heikentävien tekijöiden poistamista. Liian matalan tuulettuvan alapohjan ja kadunpintaa alempana oleva valumavesiä keräävä maapohja voitaisiin korjata vain rakennusta nostamalla ja nostaminen olisi mahdollista vain hirsirunkoiselle rakennuksen osalle ja vain, jos hirsirunko on korjauskelpoinen.

Selvityksessä todetaan rakennushistoriallisesti arvokkaimmaksi osaksi sen vanhin 1800-luvulla rakennettu osa, jonka mittasuhteet ja ulkoarkkitehtuurin todetaan säilyneen melko hyvin alkuperäisen kaltaisena. Rakennuksen todetaan edustavan tyypillistä 1800-luvun loppupuoliskon

asuinrakentamista. Rakennuksen runko on kapea ja se on ullakkotiloineen matala. Rakennus on ulkoarkkitehtuuriltaan 1800-luvulle ominaista. Ulkovuoraus on leveää vaakalautaa ja ulkonurkissa on yksinkertaiset pilasteriaiheet. Rakennusosia, kuten vesikatto, osa ikkunoista, ulko-ovet ja luultavasti ulkoverhouskin on uusittu rakennusta korjattaessa vuosikymmenien saatossa. Selvityksessä todetaan myös, että rakennuksen kaupunkikuvalliset arvot ovat vähäiset, koska ympäristössä ei ole muita yksikerroksisia puurakennuksia tai mittakaavaltaan vastaavia rakennuksia, joiden kanssa puurakennus muodostaisi tontti- tai korttelikokonaisuuden tai laajemman katunäkymän.

Ympäristöterveystarkastajan katselmus asuinpuurakennuksen terveydellisistä olosuhteista

Ympäristöterveystarkastaja on katselmoinut puurakennuksen syyskuussa 2022. Katselmus suoritettiin aistinvaraisin menetelmin ns. läpikävelynä. Lausunnon perusteella talon rakenteissa on laajoja kosteus-, home- ja lahovaurioita, jotka aiheuttavat terveydensuojelulain 1 §:n mukaista terveyshaittaa rakennuksen asuinhuoneistoissa oleskeleville. Lausunnossa todetaan muun muassa, että huoneistossa oleskelua on mahdollisuuksien mukaan vältettävä, mikäli rakennusta aiotaan jatkossa käyttää asumiseen, on taloyhtiön jatkettava toimenpiteitä talossa havaittujen kosteus- ja mikrobivaurioiden syiden ja laajuuksien selvittämiseksi sekä vaurioiden korjaamiseksi ja mikäli talo puretaan, on taloyhtiön ryhdyttävä asumisterveyttä turvaaviin toimenpiteisiin.



Kuva 2. Oleva puinen rivitalo, vasen pääty kuvassa (kolme ikkunaa) on vanhin 1800-luvun lopulla rakennettu osa 3/2024



Kuva 3. Oleva puinen rivitalo, oikea pääty on vanhin 1800-luvun lopulla rakennettu osa 3/2024



Kuva 4. Oleva pienkerrostalo 3/2024



Kuva 5. Oleva Pienkerrostalo 3/2024

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kuuluu osaksi Kuopion ruutukaavakeskustaa. Suunnittelualue tukeutuu ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, katu- ja joukkoliikenneyhteyksiin sekä palveluverkkoon. Suunnittelualue sijoittuu Kuopion rännikatuverkoston varrelle, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Väestö ja palvelut

Kiinteistön rakennukset ovat vakituisen asumisen käytössä. Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalopainotteista ympäristöä, jossa on vakituista asumista. Lähiympäristössä on yksittäisiä kivijalkaliikkeitä, kuten parturi-kampaamoja sekä erikoistavarakauppoja. Alue tukeutuu keskustan, Haapaniemen ja Niiralan palveluihin.

Liikenne ja pysäköinti

Ajo tontille tapahtuu Lapinlinnankujan kautta Sairaalakadun puolelta. Tontin sisäpihalla on pysäköintipaikkoja. Tontin kohdalla Sairaalakadulla on kadunvarsipaikoitusta.

Kunnallistekniset verkostot

Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin vesi- ja viemäriverkostoihin, kaukolämpö-, tietoliikenne- ja sähköverkostoihin.

Ympäristöhäiriöt

Melu

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

Vuoden 2021 sekä 2035 mallissa suunnittelualueen keskiäänitaso jää tontin länsi- ja kaakkoisosassa välille 45–50 dB. Muuten tontin keskiäänitasot jäävät mittausasteikon eli 40 dB alapuolelle. Yöajan keskiäänitasot ovat mittausasteikon eli 40 dB alapuolella.

Hankkeessa tehdään meluselvitys rakennusmassan muodon tarkennettua kaavatyön ehdotusvaiheessa.

Pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei ole tietoa pilaantuneesta maaperästä.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön omistaa hakija Asunto Oy Kuopion Sairaalakatu 3.



Kuva 6. Kiinteistörajat.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten viranomaistoiminnassa. Uudistetut 1.4.2018 voimaan tulleet alueidenkäyttötavoitteet sisältävät muun muassa toimiviin yhdyskuntiin ja kestävään liikkumiseen, tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön, elinvoimaiseen luonto- ja kulttuuriympäristöön sekä luonnonvaroihin ja uusiutumiskykyiseen energiahuoltoon liittyviä tavoitteita.

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

2.2.2 Maakuntakaava

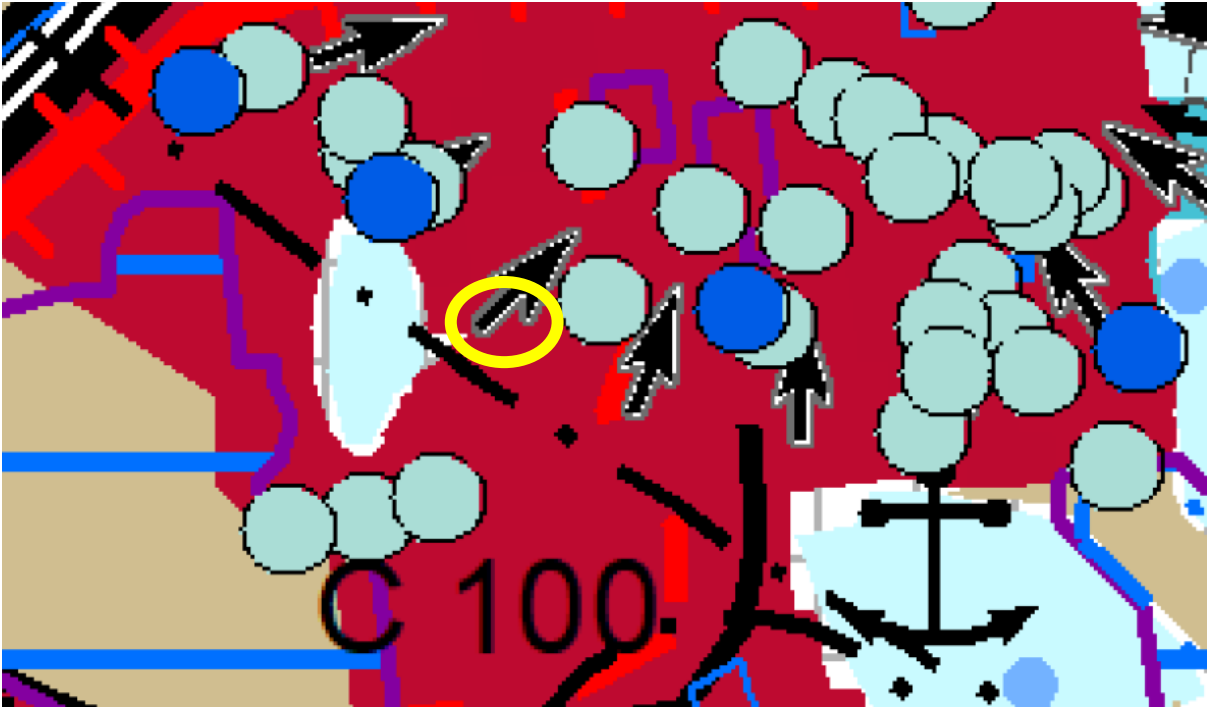
Kuopion seudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 3.7.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen (C 11.100) aluetta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi ja monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle sekä erityisesti Kuopion keskustassa kansainvälisten, ylimaakunnallisten ja maakunnallisten toimintojen sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueiden käytön suunnittelussa on hyvä yhdistää asumista, liiketiloja ja toimistoja yhdeksi kokonaisuudeksi. Yhdyskuntarakenteen kaupunkimaisuus on varmistettava tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta kestävin periaattein. Keskusta-alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota kävely- ja pyöräilypainotteisiin ratkaisuihin ja kävelykeskustojen kehittämiseen. Alueen

suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin ja sujuvien matkaketjujen muodostamiseen liikennemuodosta toiseen.

Pohjois-Savon maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.12.2011. Kaavassa ei ole varsinaisesti suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä, mutta kaava sisältää koko maakunta-alueen koskevan suunnittelumääräyksen kulttuuriperinnön osalta: "Alueidenkäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä huomiota arkeologiseen kulttuuriperintöön ja kulttuuriympäristöinventointien päivitysinventointeihin erityisesti 1960-luvun ja sitä nuoremman rakennusperinnön osalta".

Pohjois-Savon maakuntakaavan laatimisen jälkeen on vaihemaakuntakaavana laadittu tuulivoimaa koskeva maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.1.2014. Lisäksi Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.6.2016. Näissä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä.

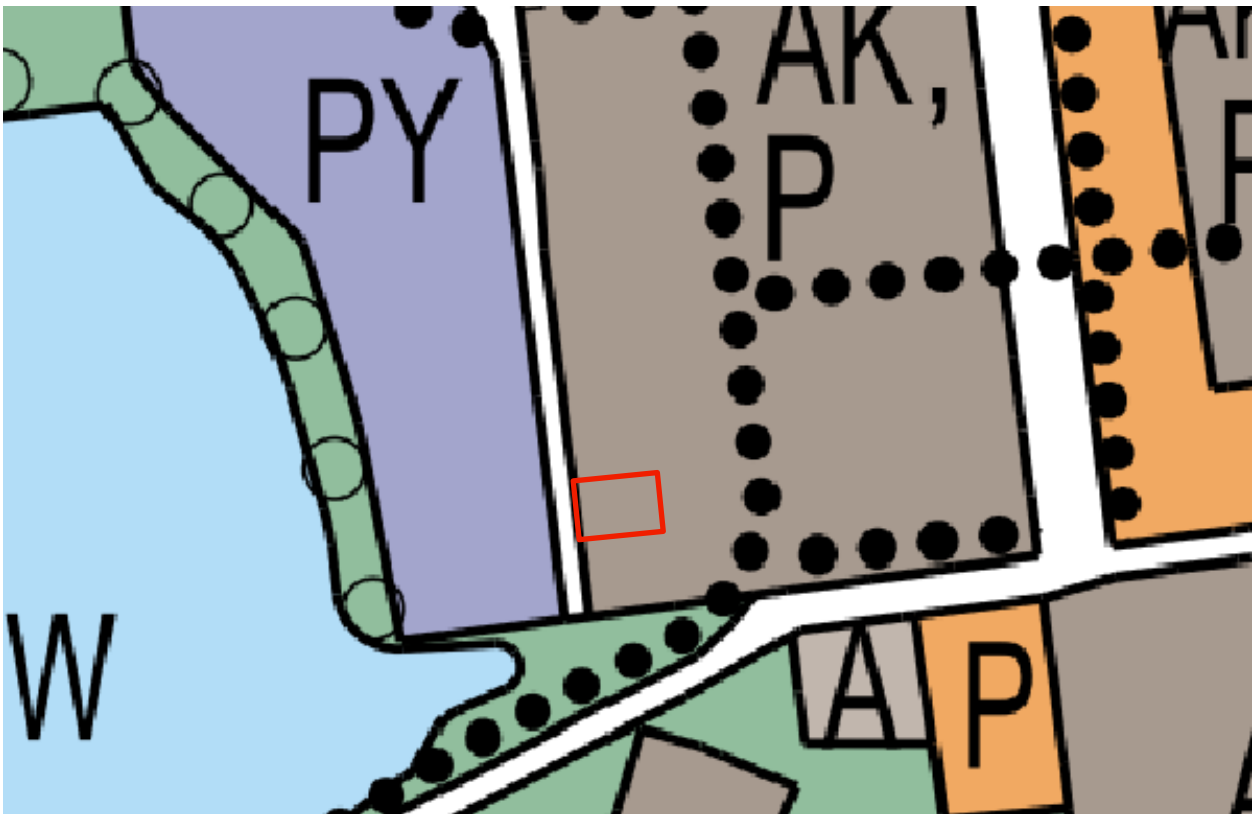
Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040 laadinta on käynnistynyt, kaava laaditaan kahdessa osassa. Maakuntakaavan tarkistamisen ensimmäinen vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 19.11.2018, ja se on tullut voimaan 1.2.2019 alueen kunnissa julkaistulla kuulutuksella. Siinä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia määräyksiä. Toinen vaihe on käynnistynyt vuonna 2019. Maakuntahallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ja ehdotusvaiheen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1.-23.2.2024.



Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella.

2.2.3 Yleiskaava

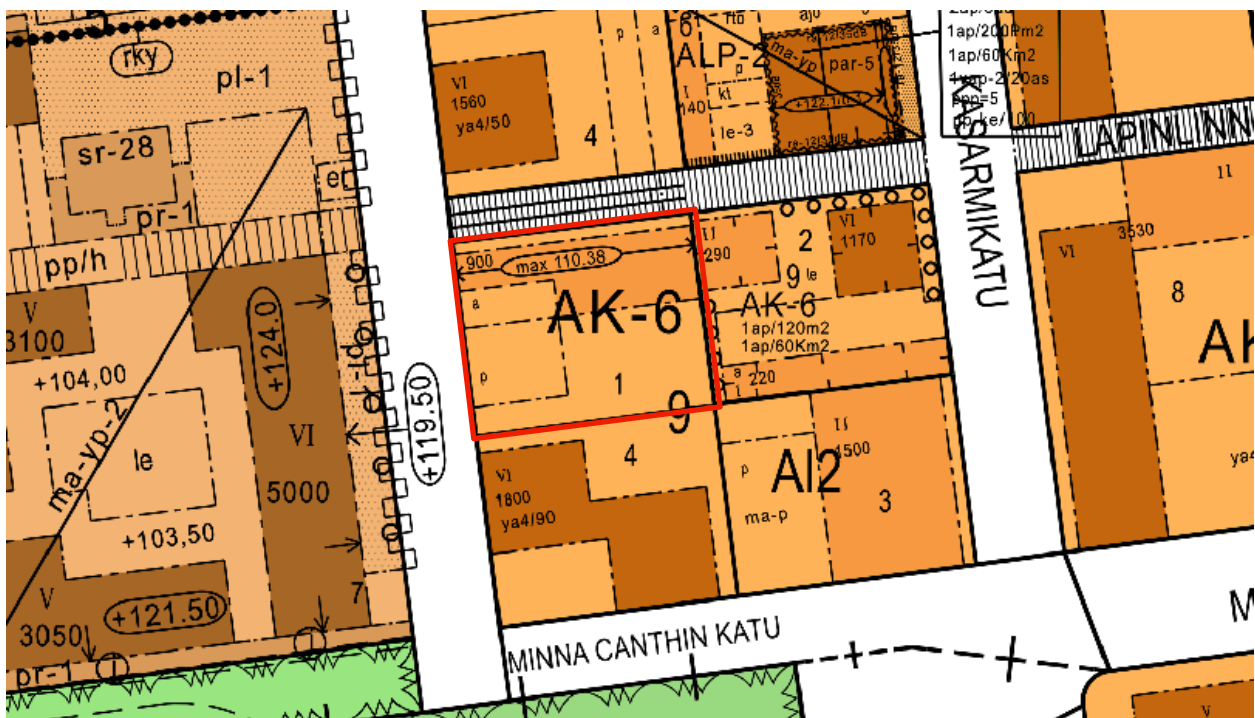
Kuopion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 11.12.2000. Se on tullut voimaan oikeusvaikutteisena kaupunginhallituksen päätöksellä 13.8.2001. keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa alueelle kohdistuu merkinnät: Kerrostalovaltainen asuutoalue (AK) ja palvelujen ja hallinnon alue (P). Keskusta-alueelle ollaan päivittämässä osayleiskaavaa ja osayleiskaavatyö sisältyy vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan.



Kuva 8. Ote yleiskaavasta.

2.2.4 Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.8.1975 hyväksymä asemakaava, jossa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Asuntokerrostalojen korttelialue (AK6), autosäilytyspaikan rakennusala (a) ja pysäköimispaikka (p). Rakennusten räystäiden maksimi korkeudeksi on määritelty yhdeksän (9) metriä (max. 110.38).



Kuva 9. Ote asemakaavayhdistelmästä.

2.2.5 Kaupungin strategia

- Kuopion strategia vuoteen 2030, Hyvän elämän pääkaupunki
- APOLI – Kuopion arkkitehtuuripoliittinen ohjelma
- Kuopion kulttuuriympäristö - Strategia ja hoito-ohjeet
- Kuopion seudun kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma
- Kuopion liikenneturvallisuussuunnitelma 2030
- Kuopion ilmastopoliittinen ohjelma 2020–2030
- Kuopion resurssiviisausohjelma
- Jättepoliittinen ohjelma vuoteen 2030
- Circwaste – Kiertotalouden edelläkävijäkunnat
- Maapoliittinen ohjelma
- Hyvinvoiva Kuopio 2030 -ohjelma
- Kasvava Kuopio -toimenpideohjelma
- Rännikatujen kehittämissuunnitelma (valmistuu 2024)

2.2.6 Rakennusjärjestys

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

2.2.7 Pohjakartta

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

2.3 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia asuintäydennysrakentamisen mahdollisuudet tontilla sekä tontin käytön tehostaminen. Kaavatyössä ratkaistaan myös kaava-alueella olevan 1800-luvun rakennuksen suojelukysymys. Luonnosvaiheessa tullaan laatimaan kolme eri vaihtoehtoa.

Keskusta-alueen täydennysrakentamisen tavoitteena on kaupunkirakenteen tukeminen, keskusta-alueen elinvoimaisuuden lisääminen ja kaupunkikuvan parantaminen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen taloudellinen ja kestävä kehityksen mukainen tiivistäminen ja eheyttäminen. Keskustan täydennysrakentaminen noudattaa myös Kuopion kaupungin ilmastotavoitteita. Uudisrakentaminen toteuttaa myös kaupungin asuntotuotantotavoitteita tarjoten monipuolista ja eri väestöryhmille suunnattua keskusta-asumista.

Tontilla tullaan lisäämään kaupunkivihreää ja hulevedet tullaan käsittelemään tontilla vettä läpäisevien pintojen avulla, näillä tavoin on huomioitu ilmastomuutokseen sopeutuminen. Hankkeessa tullaan myös soveltamaan tekeillä olevaa viherkerroin-työkälyä.

Suunnitteluala sijoittuu rännikatujen jalankulku- ja kevyen liikenteen verkostoon. Tavoitteena on edelleen vähentää nykyistä rännikatujen kautta tapahtuvaa tontille ajoa ohjaamalla suunnittelualueelle tuleva ajoneuvoliikenne Sairaalakadun puolelta. Keskeisenä tavoitteena on myös pysäköinnin toteuttaminen tontilla. Tekeillä oleva rännikatuverkoston suunnitteluohje (valmistuu 2024) ohjaa suunnittelua rännikadun varsille tulevien rakennusten maksimikerrosmäärien, rännikadun vehreyden ja pienmittakaavaisuuden osalta. Tontilla tulee olla vähintään tilaa leikki- ja oleskelualueille Kuopion rakennusjärjestyksessä linjatun $0,15\text{m}^2/\text{h-m}^2$ verran. Kaava-alueen ollessa keskusta-alueella, kohdistuu rakentamiselle myös tiukat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopivaa ja sen tulee muodostaa viihtyisää kaupunkiympäristöä.

3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Pohjois-Savon liitto
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Savon Pelastuslaitos
- Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
- Kuopion kaupungin viranomaistahot ja toimielimet, joita asia koskee
- Alueen asukkaat, kiinteistöjen omistajat, alueella toimivat yritykset
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa
- Tele- ja verkko-operaattorit
- Kanta-Kuopion Seura ry

3.2 Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 17.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty valmisteluvaiheen yhteydessä ja siihen on päivitetty kaavahankkeen arvioitu aikataulu sekä osalliset. Kaavoituksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja ViikkoSavossa. Aineisto oli nähtävillä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 24.11.–23.12.2021.

Nähtävilläoloaikana annettiin 1 lausunto ja 1 mielipide. Lausunnon antoi Kuopion kulttuurihistoriallinen museo. Nähtävilläoloajan jälkeen annettiin 2 mielipidettä. Vireilletulovaiheen lausunto, mielipide ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 7.

Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 6.5.2022. Kokoukseen osallistuivat ELY-keskus, Kuopion Vesi Oy, strateginen maankäyttö, tonttipalvelut, viher- ja virkistysuunnittelu, kunnallistekninen suunnittelu ja asemakaavoitus sekä SaMa Urban Planning Solutions Oy.

Kokouksessa käytiin keskustelua mm. seuraavista asioista:

- Tontilla olevien rakennusten rakennusinventointista, olevien rakennusten ominaispiirteistä ja niiden historiasta.
- Rakennusten paikallisesta merkittävydestä.
- Jos rakennukset esitetään purettavaksi, on kuntotutkimuksella olennainen merkitys ja kynnys rakennusten purkamisen suhteen on kova.
- Rakennusoikeuden kasvattamisesta ja asuntojakaumatavoitteesta.
- Vesihuollon verkostoista
- Riittävästä leikki- ja oleskelutiloista.
- Rännikadun vihreyden huomioimisesta.
- Hulevesien viivyttämisestä tontilla.

3.3 Luonnosvaihe

Luonnosaineisto oli ensimmäisen kerran kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 15.5.2024. Lautakunta palautti kuitenkin kaavatyön takaisin valmisteluun. Aineistoa on tämän jälkeen täsmennetty kaupunkikuvan osalta sekä viiteaineistoon on lisätty kunta 3D -mallit, joiden avulla on mahdollista tutkia kaupunkikuvallisia vaikutuksia ympäristöön.

3.4 Ehdotusvaihe

Kaavaselostus täydentyy ehdotusvaiheessa.

3.5 Hyväksymisvaihe

Kaavaselostus täydentyy ehdotusvaiheessa.

4 VAIHTOEHDOT

4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa esitetään kolme eri vaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan olevien rakennusten säilyttämisen ja uudisrakennusten suunnitteluratkaisujen osalta. Kaavatyön havainneaineistot on laatinut Arkkitehtipalvelu Oy. Jokaisessa vaihtoehdossa uudisrakentaminen tullaan sovittamaan ympäröivään kaupunkikuvaan sekä kaupunkirakenteeseen ja suunnitelmissa huomioidaan riittävät piha-alueet viherrakentamisineen.

VE1 – Säilyttävä

Vaihtoehdossa 1 tutkitaan Sairaalakadun varrella olevan puurivitalon säilyttämistä. Lapinlinnan-
kujan varrella oleva pienkerrostalo korvataan uudella kolmekerroksisella pienkerrostalolla, jonka kerrosneliömetrimäärä on 700 k-m². Ajo tontille järjestetään olevasta ajoliittymästä Lapinlinnan-
nankujalta. Tontille esitetään piha- ja oleskelualueet sekä 5 autopaikkaa. Rakennusten kerros-
neliömetrimäärä tontilla on 970 k-m² ja tehokkuusluku 0,8.

Uudisrakennuksen suunnittelussa on huomioitu viereisen pienkerrostalon mittakaava ja sopivuus ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Suunnittelussa on huomioitu myös riittävät ja laadukkaat piha- ja viheralueet.

Voimassa oleva asemakaava sallii 900 k-m² rakentamisen. Esitetty 940 k-m² ei nostaisi rakennusoikeutta tontilla kuin 40 k-m². Suojelurakennusten korjaamisesta aiheutuvat kustannukset huomioiden ja uudisrakentamisen vähäisen volyymin takia vaihtoehto ei ole teknistaloudellisesti kannattava eikä hankkeen tavoitteiden mukainen.

Esitetyllä rakentamisen määrällä tontin tehokkuusluvaksi tulee 0,8. Ympäröivien asuinkerrostalotonttien toteutuneet tehokkuusluvut ovat välillä 1,5–3,4. Ympäröiville tonteille asemakaava sallii korkeamman rakennusoikeuden määrän, joten tehokkuuden ja rakennusoikeuden suhteen VE1 ei ole linjassa ympäröivän toteutuneen kaupunkirakenteen kanssa.



Kuva 10. VE1 tontinkäyttö ja rakeisuuskaavio



Kuva 11. VE1 havainnekuva Sairaalakadulta



Kuva 12. VE1 havainnekuva Lapinlinnankujalta

VE2 – Purkava

Vaihtoehdossa 2 tutkitaan kiinteistön olevien rakennusten purkaminen. Uudessa suunnitelmassa tontin luoteiskulmaan Sairaalakadun ja Lapinlinnankujan on esitetty 6-kerroksinen asuinkerrostalo sekä Lapinlinnankujan varteen kaksikerroksinen kolmen asunnon kaupunkirivitalo. Kaupunkirivitalon asuntoihin on esitetty kulku rännikadun puolelta. Asuntojen sisäänkäynnit elävöittävät rännikattua sekä lisäävät julkisivun pienmittakaavaisuutta. Ajo tontille esitetään Sairaalakadun puolelta. Tämän myötä rännikatu jää kevyen liikenteen käyttöön ja ajoneuvoliikenne vähenee rännikadulla. Tontille esitetään piha- ja oleskelualueet sekä 13 autopaikkaa, joista kolme on rakennuksen maantasokerroksessa autotalleissa ja loput erillisessä autokatoksessa tontin eteläreunalla. Rakennusten kerrosneliömetrimäärä tontilla on 1900 k-m² ja tehokkuusluku 1,6. Tontinkäyttösuunnitelmassa on huomioitu ja esitetty pelastusajoneuvon tilantarve sisäpihalla sekä Lapinlinnankujalla.

Suunnittelussa on pyritty sovittamaan Lapinlinnankujan varteen sijoittuva 2-kerroksinen uudisrakentaminen viereisen kiinteistön pienkerrostalon mittakaavaan ja arkkitehtuuriin sekä ympäröivään kaupunkikuvaan. 6-kerroksinen kerrostalo on sovitettu massoitteeltaan ja mittakaavaltaan viereisiin Sairaalakadun pistetaloihin. Suunnittelussa on myös pyritty sovittamaan 6-kerroksinen uudisrakennuksen arkkitehtuuri ja julkisivuväriytyys ympäröivään kaupunkikuvaan. Suunnittelussa on huomioitu myös riittävät ja laadukkaat piha- ja viheralueet.

Purkavassa vaihtoehdossa alueelta häviää rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, kun 1800-luvun lopulla rakennettu rivitalon ensimmäinen osa puretaan. Uuden 6-kerroksisen kerrostalon rakentaminen voi heikentää naapuriasunnoista avautuvia näkymiä ja auringon varjostusolosuhteita jonkin verran.



Kuva 13. VE2 tontinkäyttö ja rakeisuuskaavio



Kuva 14. VE2 havainnekuva Sairaalakadulta



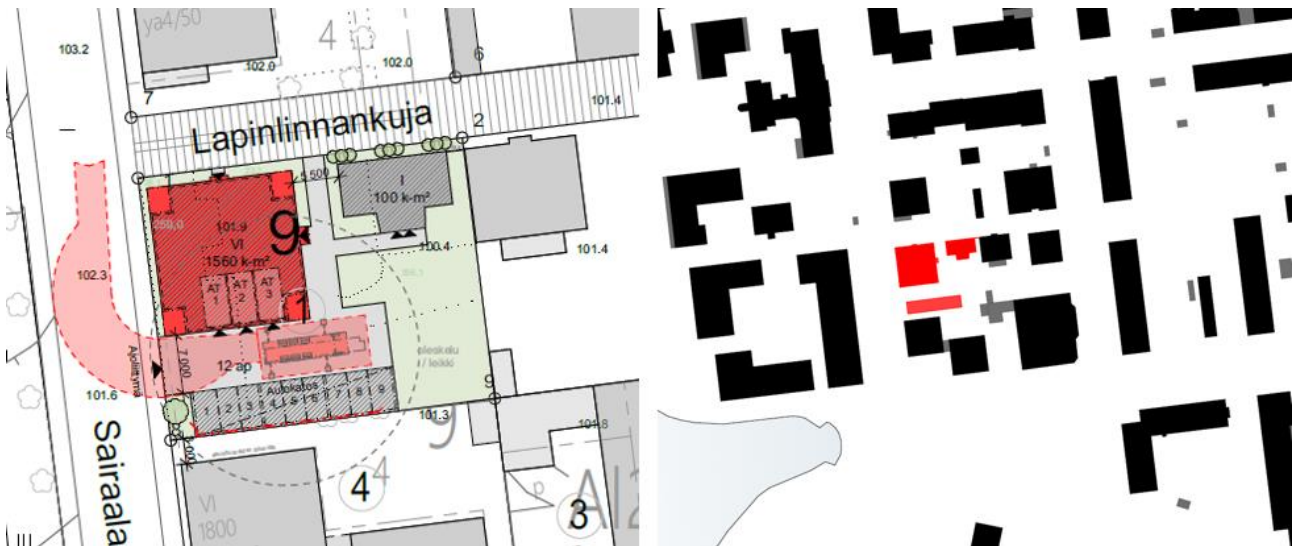
Kuva 15. VE2 havainnekuva Lapinlinnankujalta

VE3 – Siirtävä

Vaihtoehdossa 3 tutkitaan olevan 1800-luvulla rakennetun puutalon osan siirtämistä Sairaalakadun varrelta Lapinlinnankadun varrelle olevan pienkerrostalon paikalle. Tontin luoteiskulmaan Sairaalakadun ja Lapinlinnankujan kulmaan on esitetty 6-kerroksinen asuinkerrostalo. 6-kerroksinen kerrostalo sopii mittakaavaltaan viereisiin Sairaalakadun pistetaloihin. Ajo tontille esitetään Sairaalakadun puolelta. Tämän myötä, kuten vaihtoehdossa 2, rännikatu jää kevyen liikenteen käyttöön ja ajoneuvoliikenne vähenee rännikadulla. Tontille esitetään piha- ja oleskelualueet sekä 12 autopaikkaa, joista neljä on rakennuksen maantasokerroksessa autotalleissa ja loput erillisessä autokatoksessa tontin eteläreunalla. Rakennusten kerrosneliömetrimäärä tontilla on 1660 k-m² ja tehokkuusluku 1,4.

Suunnittelussa on pyritty sovittamaan kerrostalon arkkitehtuuri ja väritys ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Suunnittelussa on myös pyritty sovittamaan uudisrakennuksen arkkitehtuuri siirrettävän vanhan puutalon ilmeeseen sekä muodostamaan tontille toimiva ja aikaa kestävä kokonaisuus yhdessä pihatoimintojen kanssa. Kaavaratkaisu mahdollistaa siirrettävälle rakennukselle asuinkäyttöä laajemman käyttötarkoituksen esim. talousrakennuksena tai kerho-/yhteiskäyttötalana. Suunnittelussa on huomioitu myös riittävät ja laadukkaat piha- ja viheralueet.

Rakennuksen siirtäminen tontilla voi heikentää sen rakennushistoriallisia arvoja, koska rakennus pitäisi purkaa kokonaan tai lähes kokonaan, ja näin ollen sen siirtäminen voi heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia tai arkkitehtonisia arvoja. Siirtävässä vaihtoehdossa alueella kuitenkin säilyy rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, kun vanhin osa puisesta rivitalosta säilyy tontilla. Siirrettävä rakennus tukee myös rännikatutiljöötyä ja mittakaavaa. Siirtävä vaihtoehto on kuitenkin samalla haastava toteuttaa teknisesti ja taloudellisesta näkökulmasta samalla kun siirrettävän rakennuksen ominaispiirteiden säilyminen jää osin epävarmaksi. Uuden 6-kerroksisen kerrostalon rakentaminen voi heikentää naapuriasunnoista avautuvia näkymiä ja auringon varjostusolosuhteita jonkin verran.



Kuva 16. VE3 tontinkäyttö ja rakeisuuskaavio



Kuva 17. VE3 havainnekuva Sairaalakadulta



Kuva 18. VE3 havainnekuva Lapinlinnankujalta

4.2 Vaihtoehtojen vertailu

Luonnosvaiheen kolme vaihtoehtoa ovat vaikutuksiltaan hyvin samanlaiset. Merkittävin ero vaihtoehtojen välillä on uudisrakentamisen volyyymi, joka vaikuttaa kaupunkikuvaan ja naapureiden näkyymiin. Jokainen vaihtoehto tukeutuu olevaan kunnallistekniikkaan, palveluihin, virkistysalueisiin, liikenne- ja tieverkostoon ja tietoliikenneverkostoon. Tässä kappaleessa keskitytään lähinnä vertailemaan kaupunkikuvallisia asioita ja vaikutuksia.

Kaikissa vaihtoehdoissa käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). VE1 kerrosneliömetrimäärä (970 k-m²), tehokkuus (0,8) ja kerrosluku (2) on vähäisin. VE2 ja VE3 ovat kerrosäärältään ja tehokkuudeltaan ensimmäistä vaihtoehtoa suuremmat. Kerrosluku molemmissa vaihtoehdoissa uudiskerrostalolle on 6. Tehokkuusluku vaihtoehdossa 2 on 1,6 ja vaihtoehdossa 3 on 1,4.

Kaupunkirakenne tiivistyy vaihtoehdoissa 2 ja 3, joka on kaupungin strategian mukainen tavoite. Vaihtoehdot 2 ja 3 lisäävät asuntoja keskustaan. Asuntojakauma on monipuolisin vaihtoehdossa 2, kun 6-kerroksisen kerrostalon ja 2-kerroksisen rännikadun varteen sijoittuvan kaupunkirivitalon myötä. Asuntojakauma koostuu yksioista aina neljän huoneen perheasuntoihin.

Vaihtoehdoissa 1 ja 3 alueella säilyy kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja, kun taas vaihtoehdossa 2 ne häviävät 1800-luvulla rakennetun rakennuksen purkamisen myötä.

| | VE1 | VE2 | VE3 |
|---|-------|-------|-------|
| Rakennusoikeus (k-m²) | 970 | 1900 | 1660 |
| Kerrosluku | III | VI | VI |
| Tehokkuusluku | 0,8 | 1,6 | 1,4 |
| Teknistaloudellinen vaikutus | - | ++ | + |
| Kaupunkirakenne tiivistyy | ei | kyllä | kyllä |
| Kulttuurihistoriallisia arvoja säilyy | kyllä | ei | kyllä |
| Ajoneuvoliikenne siirtyy pois rännikadulta | ei | kyllä | kyllä |

Yksi kaupungin keskeisimmistä tavoitteista on ajoneuvoliikenteen siirtäminen pois jalankulku- ja pyöräilypainotteisilta rännikaduilta. Ainoastaan vaihtoehdossa 1 ajoneuvoliikenne säilyy ja myös lisääntyy Lapinlinnankujalla. Vaihtoehdossa 1 uuden kerrostalon myötä alueelle tulee lisää asuntoja, jonka takia ajoneuvoliikenne lisääntyy alueella ja Lapinlinnankujalla, mutta kuitenkin vähäisissä määrin. Vaihtoehdossa 2 asuntojen määrän huomattavasti lisääntyessä myös ajoneuvoliikenne tulee lisääntymään alueella, joka aiheuttaa lisääntyviä päästöjä sekä melua. Myös vaihtoehdossa 3 asuntojen määrä lisääntyy lähes yhtä paljon kuin vaihtoehdossa 2.

Jokaisessa vaihtoehdossa kiinteistön pysäköinti tullaan ratkaisemaan tontilla. VE1 ajo tontille järjestetään olevasta tonttiliittymästä Lapinlinnankadun puolelta, joten Sairaalakadun varressa olevat kadunvarsipaikat säilyvät ennallaan. VE2 ja VE3 ajo tontille on järjestetty Sairaalakadun puolelta. Uuden ajoliittymän myötä osa Sairaalakadun kadunvarsipaikoista häviää.

Teknitaloudellisesti paras vaihtoehto VE2, joka on myös kaavamuutoksen hakija tahtotila. Vaihtoehdossa 1 säilytettävän puurakennuksen korjaamisen kulut tulevat nousemaan lähelle uudisrakentamisen kuluja. Vaihtoehdossa 3 kulujen rakennuksen siirtämisestä ja sen kunnostamisesta arvioidaan nousevan korkeiksi samalla kun vanhojen rakennusosien säilymien jää osittain epävarmaksi.

VE1 alueen kaupunkikuva pysyy saman luontoisena kuin oleva tilanne on. Vanha puutalo säilyy ja oleva pienkerrostalo korvataan uudella. Uusi pienkerrostalo on pinta-alaltaan hieman suurempi, mutta rakennusmassan korkeus pysyy samana ja se kääntyy L-kirjaimen muotoisen tontin sisäosalle. Tämän vaihtoehdon myötä viereisten kiinteistöjen asukkaiden elinolot eivät heikene, kun rakennusten korkeudet eivät kasva.

VE2 alueelta puretaan vanha puurakennus. Purkamisen myötä alueelta katoaa paikallisia kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja. Uudisrakentamisen mittakaava sopii olevaan kaupunkirakenteeseen ja -rakenneeseen sekä kaupunkikuvaan. Uudisrakentaminen täydentää olevaa kaupunkirakennetta. Uuden 6-kerroksisen kerrostalon rakentaminen voi heikentää naapuriasunnoista avautuvia näkymiä ja auringon varjostusolosuhteita jonkin verran.

VE3 kiinteistön sisällä siirretään vanha puurakennus, jonka myötä alueella säilyy paikallisia kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja. Siirto voi vaikuttaa heikentävästi em. arvoihin, koska siirron yhteydessä osa olevista rakennusosista joudutaan mahdollisesti korvaamaan uusilla. Uudisrakennus vaikuttaa viereisten kiinteistöjen elinoloihin samalla tavalla kuin VE2.



Kuva 19. VE1 Lapinlinnankadun katujulkisivu



Kuva 20. VE2 Lapinlinnankadun katujulkisivu



Kuva 21. VE3 Lapinlinnankadun katujulkisivu



Kuva 22. VE1 Sairaalakadun katujulkisivu



Kuva 23. VE2 Sairaalakadun katujulkisivu



Kuva 24. VE3 Sairaalakadun katujulkisivu

4.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

Täydentyä kaavahankkeen edetessä.

5 KAAVARATKAISUN KUVAUS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

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 asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin rakennusoikeutta on kaavassa vaihtoehdossa 1, 1050 k-m², vaihtoehdossa 2, 1960 k-m². ja vaihtoehdossa 3, 1720 k-m². Autopaikkojen mitoituksessa käytetään normia 2 ap/3 as. Suojeltavalle rakennukselle vaihtoehdoissa 1 ja 3 ei osoiteta autopaikkavaadetta.

5.1.1 Mitoitus

Täydentyy kaavahankkeen edetessä.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu keskustan, Haapaniemen ja Niiralan palveluihin. Suunnittelualue sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien lähetyvillä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatu pyritään turvaamaan kaavaan sisältyvillä kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, jotka ohjaavat kaavan toteuttamista mm. rakennustavan osalta. Kaavalla ohjataan uudisrakentamista niin, että se sopii mittasuhteidensa ja osin myös materiaaliensa puolesta yhteen lähialueen rakennuskannan kanssa. Rakennusten arkkitehtuurin ohjaamisen lisäksi on kaavassa annettu myös piha-alueiden suunnittelua ohjaavia yleisiä määräyksiä.

Kaavamerkinnät täydentyvät kaavahankkeen edetessä.

5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja määräykset

Suunnittelualueelle osoitetaan asemakaavan muutoksessa asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartoissa.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

Täydentyy kaavahankkeen edetessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön haittatekijät liittyvät lähinnä Sairaalakadulla tapahtuvaan ajoneuvoliikenteeseen ja siitä aiheutuvaan meluun. Meluselvitys tehdään ehdotusvaiheessa. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia ilmanlaatuun ja alueella ei ole tehty havaintoja pilaantuneista maa-alueista. Hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti niiden kerääntymispaikoilla. Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä maanpäällisten rakenteiden avulla. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

Ympäristöhäiriöitä on selostettu kohdassa 2.1.3.

5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen aloitettaneen kaavamuutoksensaa-
tua lainvoiman.

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

Kuopiossa 13.6.2024

Annika Korhonen
asemakaavapäällikkö

Aki Leukku
kaavoitusarkkitehti